

# Raport finansowy Spółki i Grupy Echo Investment I półrocze 2026



**ECHO**  
GROUP

• Flare, Warszawa

# Spis treści

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów

6

1

## Sprawozdanie Zarządu

10

|      |                                                                                                      |    |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.1  | Podstawowe informacje o Spółce i Grupie                                                              | 11 |
|      | Zarząd                                                                                               | 12 |
|      | Rada Nadzorcza                                                                                       | 13 |
| 1.2  | Strategia Rentownego Wzrostu w działaniu                                                             | 14 |
| 1.3  | Model biznesowy                                                                                      | 16 |
| 1.4  | Wybrane dane finansowe Grupy                                                                         | 17 |
| 1.5  | Segmenty Grupy                                                                                       | 18 |
| 1.6  | Struktura akcjonariatu Echo Investment S.A. i opis akcji                                             | 23 |
| 1.7  | Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące                    | 25 |
| 1.8  | Najważniejsze zdarzenia w pierwszym półroczu 2026 r.                                                 | 26 |
| 1.9  | Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej                                                               | 35 |
| 1.10 | Segment mieszkań dla klientów indywidualnych – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy           | 37 |
| 1.11 | Segment mieszkań na wynajem oraz prywatnych akademików – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy | 41 |
| 1.12 | Segment biurowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy                                        | 44 |
| 1.13 | Segment handlowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy                                       | 47 |
| 1.14 | Portfel nieruchomości Grupy Echo na 30 czerwca 2026 r.                                               | 49 |
| 1.15 | Główne inwestycje w pierwszym półroczu 2026 r. – zakupy nieruchomości                                | 62 |
| 1.16 | Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w pierwszym półroczu 2026 r.                   | 63 |
| 1.17 | Czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy w nadchodzących kwartałach                               | 65 |
| 1.18 | Polityka dywidendowa i dywidenda                                                                     | 67 |
| 1.19 | Zobowiązania finansowe Spółki i Grupy                                                                | 69 |
| 1.20 | Poręczenia i gwarancje Spółki i Grupy                                                                | 73 |
| 1.21 | Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa                                                   | 75 |
| 1.22 | Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej                                                              | 77 |
| 1.23 | Jak zarządzamy ryzykiem                                                                              | 80 |

## **Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Echo Investment na dzień i za okres kończący się 30 czerwca 2026 r. 85**

### **Noty objaśniające 93**

|                                                                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| NOTA 1 Przychody ze sprzedaży                                                                                    | 94  |
| NOTA 2 Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych                                                              | 97  |
| NOTA 3 Przychody finansowe                                                                                       | 97  |
| NOTA 4 Koszty finansowe                                                                                          | 98  |
| NOTA 5 Zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                    | 99  |
| NOTA 6 Podatek dochodowy – efektywna stawka podatkowa                                                            | 101 |
| NOTA 7 Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych                                                                 | 102 |
| NOTA 8 Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych w budowie                                                       | 103 |
| NOTA 9 Zmiana stanu aktywów przeznaczonych do sprzedaży                                                          | 104 |
| NOTA 10 Zmiany wartości rzeczowych aktywów trwałych                                                              | 105 |
| NOTA 11 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności | 106 |
| NOTA 12 Aktywa finansowe                                                                                         | 116 |
| NOTA 13 Zapasy                                                                                                   | 117 |
| NOTA 14 Należności krótkoterminowe                                                                               | 119 |
| NOTA 15 Środki pieniężne oraz ich ekwiwalenty                                                                    | 120 |
| NOTA 16 Kredyty, pożyczki i obligacje                                                                            | 121 |
| NOTA 17 Leasing                                                                                                  | 123 |
| NOTA 18 Zmiana stanu rezerw według tytułów                                                                       | 124 |
| NOTA 19 Zobowiązania handlowe i pozostałe                                                                        | 125 |
| NOTA 20 Wykaz hipotek na nieruchomościach                                                                        | 127 |
| NOTA 21 Transakcje z podmiotami powiązanymi                                                                      | 128 |
| NOTA 22 Pozycje pozabilansowe                                                                                    | 129 |
| NOTA 23 Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych                                                                    | 129 |
| NOTA 24 Informacje dotyczące segmentów operacyjnych i klientów                                                   | 130 |

### **Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy 133**

|     |                                                                                                          |     |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 2.1 | Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego                                                    | 134 |
| 2.2 | Grupa Echo                                                                                               | 135 |
| 2.3 | Znaczące szacunki i osądy Zarządu Grupy                                                                  | 137 |
| 2.4 | Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2026 r.                                | 148 |
| 2.5 | Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane | 149 |
| 2.6 | Znaczące zdarzenia po dacie bilansu                                                                      | 151 |

## **Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. na dzień i za okres kończący się 30 czerwca 2026 r. 152**

### **Noty objaśniające 159**

#### **Noty objaśniające do rachunku zysków i strat 160**

|                                                                               |     |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|
| NOTA 1A Przychody ze sprzedaży – struktura rzeczowa – rodzaje działalności    | 160 |
| NOTA 1B Przychody związane z działalnością deweloperską                       | 161 |
| NOTA 1C Przychody ze sprzedaży – struktura terytorialna                       | 162 |
| NOTA 2A Pozostałe przychody operacyjne                                        | 163 |
| NOTA 2B Pozostałe przychody operacyjne z tytułu dywidend i udziałów w zyskach | 163 |
| NOTA 2C Pozostałe koszty operacyjne                                           | 164 |
| NOTA 3A Koszty finansowe z tytułu odsetek                                     | 165 |
| NOTA 3B Inne koszty finansowe                                                 | 165 |
| NOTA 3C Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych                               | 166 |
| NOTA 4 Podatek dochodowy – efektywna stawka podatkowa                         | 166 |

#### **Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej 167**

|                                                                                                                       |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| NOTA 5A Rzeczowe aktywa trwałe                                                                                        | 167 |
| NOTA 5B Zmiany rzeczowych aktywów trwałych – wg grup rodzajowych                                                      | 168 |
| NOTA 6A Udziały i akcje w jednostkach zależnych                                                                       | 170 |
| NOTA 6B Zmiana stanu udziałów i akcji w jednostkach zależnych                                                         | 170 |
| NOTA 6C Skrócone informacje finansowe dotyczące jednostek współkontrolowanych                                         | 172 |
| NOTA 7 Aktywa finansowe                                                                                               | 172 |
| NOTA 8A Udzielone pożyczki                                                                                            | 173 |
| NOTA 8B Udzielone pożyczki – struktura walutowa                                                                       | 174 |
| NOTA 9 Należności z tytułu leasingu                                                                                   | 176 |
| NOTA 10 Zapasy                                                                                                        | 176 |
| NOTA 11 Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe                                                      | 177 |
| NOTA 12A Kredyty, pożyczki i obligacje                                                                                | 178 |
| NOTA 12B Zobowiązania długoterminowe bez rezerwy na podatek dochodowy o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty | 179 |
| NOTA 12C Zobowiązania długoterminowe bez rezerwy na podatek dochodowy – struktura walutowa                            | 179 |
| NOTA 12D Zobowiązania – zmiana z tytułu leasingu                                                                      | 180 |
| NOTA 12E Linie kredytowe Echo Investment S.A.                                                                         | 180 |
| NOTA 12F Długo i krótkoterminowe zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych                | 181 |
| NOTA 12G Dłużne instrumenty finansowe                                                                                 | 182 |
| NOTA 13 Zmiana stanu aktywa/rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                          | 183 |
| NOTA 14 Zobowiązania handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe – bez rezerw                 | 184 |
| NOTA 15 Zmiana stanu rezerw krótkoterminowych – wg tytułów                                                            | 185 |
| NOTA 16 Pozycje pozabilansowe                                                                                         | 186 |

#### **Noty objaśniające do rachunku przepływów pieniężnych 197**

|                                                |     |
|------------------------------------------------|-----|
| NOTA 17 Informacje o instrumentach finansowych | 197 |
|------------------------------------------------|-----|

## Informacje o sprawozdaniach finansowych Spółki

199

|     |                                                                                                                       |     |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 3.1 | Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Spółki                                                          | 200 |
| 3.2 | Istotne umowy zawarte z podmiotami powiązanymi                                                                        | 202 |
| 3.3 | Metody ustalania wyniku finansowego                                                                                   | 204 |
| 3.4 | Szacunki Zarządu Spółki                                                                                               | 204 |
| 3.5 | Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2026 r.                                             | 205 |
| 3.6 | Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę | 206 |
| 3.7 | Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej                                                                                | 208 |

## 4

---

## Oświadczenie Zarządu

209

# List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów



**Nicklas  
Lindberg**

Prezes Echo Investment

## Szanowni Akcjonariusze, Partnerzy i Klienci,

Pierwsze półrocze 2026 roku było dla Grupy Echo okresem intensywnej aktywności w obszarze wynajmu naszych nieruchomości komercyjnych, czemu towarzyszyła wysoka sprzedaż w segmencie mieszkaniowym. To również czas wzmacniania płynności z myślą o nowych projektach. W tym celu sfinalizowaliśmy największą transakcję w historii polskiego rynku PRS – sprzedaż części portfela Resi4Rent za około 2,4 mld złotych, a także sprzedaż biurowców Brain Park w Krakowie za łączną kwotę 74,3 mln euro.

Obecnie wśród głównych kierunków rozwoju Grupy są powierzchnie biurowe w centrum Warszawy: dwa budynki w superkwartale Towarowa22, a także wieżowiec planowany przy ul. Grzybowskiej 53. Projekty te pozwalają nam odpowiadać na niedobór nowoczesnych przestrzeni pracy – potwierdza to zawarta przez nas rekordowa transakcja wynajmu: 20 tys. mkw. dla PwC w AFI Tower.

Kontynuujemy też rozwój projektów wielofunkcyjnych, tzw. destinations, w innych kluczowych lokalizacjach. Ukończona w pierwszym półroczu Swobodna SPOT we Wrocławiu dostarczyła 16 tys. mkw. powierzchni biurowej, natomiast część biurowa WITA w Krakowie, obejmująca około 18 tys. mkw., została w całości wynajęta jeszcze przed zakończeniem realizacji.

Łącznie, w pierwszym półroczu wynajęliśmy blisko 54 000 mkw. powierzchni biurowej w największych polskich ośrodkach biznesowych, co stanowi istotny wzrost rok do roku. Finalizujemy również wynajem kolejnych 17 000 mkw.

Sektor mieszkań na wynajem pozostaje jednym z kluczowych obszarów działalności Grupy. Po wspomnianej sprzedaży portfela Resi4Rent, obejmującego 18 projektów i 5 322 lokale, kontynuujemy rozwój platformy – na koniec czerwca w Warszawie i Krakowie w budowie znajdowało się 945, a w eksploatacji prawie 2 800 lokali.

Rozwijamy także StudentSpace. Dwa kolejne powstające w Warszawie prywatne akademiki zaoferują łącznie 1 095 miejsc, z czego 500 będzie gotowe już w październiku na start roku akademickiego. Odpowiadamy w ten sposób na rosnące zapotrzebowanie polskich i zagranicznych studentów na dobre warunki do życia i nauki.

W segmencie mieszkań na sprzedaż w pierwszym półroczu 2026 r. Archicom przekazał klientom klucze do 1 137 lokali oraz sprzedał 1 320 mieszkań w największych miastach Polski, osiągając 14-procentowy wzrost sprzedaży rok do roku.

Segment handlowo-usługowy pozostaje ważnym elementem naszej strategii, współtworząc ofertę projektów typu destination. W pierwszym półroczu podpisaliśmy 15 umów najmu z lokalami gastronomicznymi, usługowymi i handlowymi.

Na koniec pierwszego półrocza 2026 roku wartość aktywów Grupy wyniosła ponad 6,4 mld zł, a środki pieniężne i ich ekwiwalenty osiągnęły poziom 419 mln zł.

Kontynuujemy działania na rzecz wzmocnienia bilansu Grupy i redukcji zadłużenia. W pierwszym półroczu spłaciliśmy zdecydowaną większość obligacji zapadających w tym roku. Z sukcesem przeprowadziliśmy również zmianę warunków obligacji o wartości 300 mln zł, zapadających w 2029 roku, obniżając ich marżę z 4,5% do 3,0%.

Nadwyżka płynności pozwoliła nam podjąć decyzje o wcześniejszym całkowitym wykupie obligacji Echo Investment serii 1I/2022 o wartości nominalnej 180 mln zł, a także poparciu wniosku dotyczącego zwiększenia łącznej dywidendy za rok obrotowy.

Koncentrujemy się na dalszym ograniczaniu zadłużenia poprzez selektywną sprzedaż aktywów, jednocześnie przeznaczając część uzyskanych środków na finansowanie przyszłego rozwoju Grupy oraz wypłaty kolejnych dywidend.

W kolejnych kwartałach 2026 roku będziemy konsekwentnie rozwijać działalność Grupy, wykorzystując jej zróżnicowane kompetencje z segmentach: komercyjnym, mieszkaniowym i living, które oferują największy potencjał wzrostu. Naszym celem pozostaje tworzenie wartości dla akcjonariuszy, partnerów i mieszkańców miast.

Z poważaniem,



Nicklas Lindberg



## **Grupa Echo – 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.

W skład Grupy Kapitałowej na 30 czerwca 2026 r. wchodziło 138 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną oraz 42 spółki współzależne, ujmowane metodą praw własności, w tym ogólnopolski deweloper mieszkaniowy Archicom, platforma Resi4Rent oferująca usługę mieszkań w abonamencie oraz

CitySpace działające w segmencie biur elastycznych. W 2024 r. działalność rozpoczął też koncept prywatnych domów studenckich StudentSpace w formule joint-venture z Signal Capital Partners i Griffin Capital Partners. W 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 Towarowa22, gdzie w pierwszym kwartale 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 2026 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 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 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.



• WITA, Kraków

## Pierwsze półrocze 2026 r. w liczbach



Echo i Archicom sprzedały **1 320 mieszkań** oraz przekazały klientom klucze do **1 137 mieszkań**.



**2,4 mld PLN** – wartość transakcji sprzedaży **18 projektów** Resi4Rent obejmujących **5 322 lokale** na rzecz Vantage Development.



**945 lokali Resi4Rent** w budowie.



Zakończyliśmy budowę biurowca Swobodna SPOT we Wrocławiu, oferującego **16,1 tys. mkw.** nowoczesnej powierzchni biurowej.



Skomercjalizowaliśmy **100% powierzchni biurowej** projektu WITA w Krakowie, obejmującej **ok. 18 tys. mkw.** nowoczesnej powierzchni biurowej.



Sprzedaliśmy biurowiec **Brain Park A** o wartości **34 mln EUR** oraz **Brain Park B** o wartości **40,3 mln EUR**.

# Sprawozdanie Zarządu



• Office House, Warszawa

# 1.1

## Podstawowe informacje o Spółce i Grupie

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy Echo Investment, dalej w treści raportu wymienianej jako Grupa Echo, jest budowa i sprzedaż inwestycji mieszkaniowych, budowa, wynajem i sprzedaż nieruchomości 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 30 czerwca 2026 r. wynosił 665 osób, bez przeliczania na ekwiwalenty pełnego czasu pracy.

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

**1996 r.**

**Debiut Echo Investment na GPW**



# Zarząd



**Nicklas  
Lindberg**

Prezes



**Maciej  
Drozd**

Wiceprezes  
ds. finansowych



**Rafał  
Mazurczak**

Wiceprezes

# Rada Nadzorcza



**Noah M.  
Steinberg**

Przewodniczący Rady  
Nadzorczej



**Tibor  
Veres**

Wiceprzewodniczący Rady  
Nadzorczej



**Margaret  
Dezse**

Niezależny Członek  
Rady Nadzorczej  
Przewodnicząca  
Komitetu Audytu



**Sławomir  
Jędrzejczyk**

Niezależny Członek  
Rady Nadzorczej  
Wiceprzewodniczący  
Komitetu Audytu



**Maciej  
Dyjas**

Członek Rady  
Nadzorczej



**Nebil  
Şenman**

Członek Rady  
Nadzorczej  
Członek Komitetu  
Audytu



**Bence  
Sass**

Członek Rady  
Nadzorczej

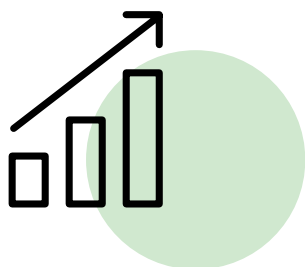


**Balázs  
Gál**

Członek Rady  
Nadzorczej

# 1.2

## Strategia Rentownego Wzrostu w działaniu



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

### Strategia Echo opiera się na następujących filarach:

#### Pozycja lidera

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

#### Duże wielofunkcyjne projekty

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

#### Działalność deweloperska

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

#### Koncentracja na Polsce

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



## **Współpraca ze sprawdzonymi partnerami**

---

Grupa Echo ceni długotrwałe relacje biznesowe ze sprawdzonymi partnerami, które tworzą 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 jej partnerami są dyskutowane i aprobowane przez Radę Nadzorczą.

---

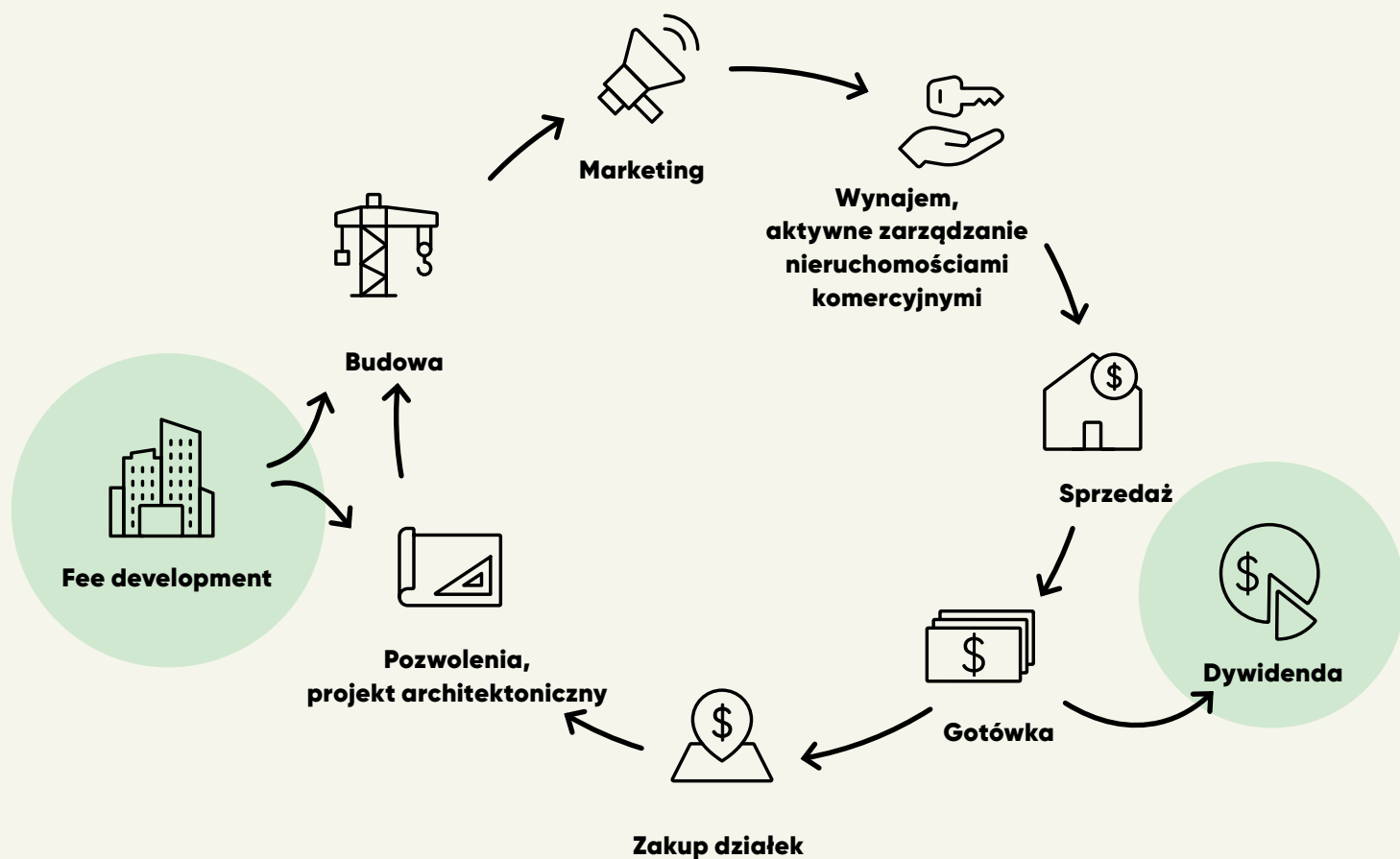
# 1.3

## Model biznesowy

Grupa Echo jest organizatorem całego procesu inwestycyjnego projektu nieruchomościowego, od zakupu nieruchomości, przez uzyskiwanie decyzji administracyjnych, organizację finansowania, nadzór nad budową, aż do wynajmu, oddania obiektu do użytku, aktywne zarządzanie nim w celu podniesienia 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, StudentSpace czy Towarowa22 (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” Towarowa22 w Warszawie.



# 1.4

## Wybrane dane finansowe Grupy

### Skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Echo Investment

|                                                                        | [tys. PLN]            |                       | [tys. EUR]            |                       |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                        | stan na<br>30.06.2026 | stan na<br>30.06.2025 | stan na<br>30.06.2026 | stan na<br>30.06.2025 |
| Przychody ze sprzedaży                                                 | 816 485               | 464 929               | 192 015               | 110 152               |
| Zysk operacyjny                                                        | 113 110               | (121 146)             | 26 600                | (28 702)              |
| Zysk (strata) brutto                                                   | 65 346                | (207 101)             | 15 368                | (49 067)              |
| Zysk za rok obrotowy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 20 721                | (199 056)             | 4 873                 | (47 161)              |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej                   | 275 424               | 110 442               | 64 772                | 26 166                |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej                 | 222 477               | 16 427                | 52 320                | 3 892                 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej                    | (455 869)             | (201 626)             | (107 208)             | (47 770)              |
| Przepływy pieniężne netto, razem                                       | 42 032                | (74 757)              | 9 885                 | (17 712)              |
| Aktywa razem                                                           | 6 426 963             | 7 074 802             | 1 495 930             | 1 667 838             |
| Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej         | 1 174 186             | 1 475 072             | 273 302               | 347 739               |
| Zobowiązania długoterminowe                                            | 1 843 891             | 2 673 872             | 429 181               | 630 348               |
| Zobowiązania krótkoterminowe                                           | 3 073 557             | 2 619 213             | 715 396               | 617 462               |
| Liczba akcji                                                           | 412 690 582           | 412 690 582           | 412 690 582           | 412 690 582           |
| Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą                                    | 0,05                  | (0,48)                | 0,01                  | (0,11)                |
| Wartość księgowa na jedną akcję                                        | 2,85                  | 3,57                  | 0,66                  | 0,84                  |

### Zastosowany kurs euro

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

Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego:

- 4,2963 zł/EUR na 30 czerwca 2026 r.,
- 4,2419 zł/EUR na 30 czerwca 2025 r.

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

- 4,2522 zł/EUR  
w okresie 1 stycznia 2026 r. – 30 czerwca 2026 r.,
- 4,2208 zł/EUR  
w okresie 1 stycznia 2025 r. – 30 czerwca 2025 r.

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – struktura segmentowa

| stan na 30 czerwca 2026 r. [tys. PLN]                                                                                                   | Razem            | Mieszkania       | Resi4Rent      | StudentSpace   | Nieruchomości komercyjne |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|--------------------------|
| <b>Aktywa</b>                                                                                                                           |                  |                  |                |                |                          |
| <b>Aktywa trwałe</b>                                                                                                                    |                  |                  |                |                |                          |
| Wartości niematerialne                                                                                                                  | 81 741           | 80 382           | -              | -              | 1 359                    |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                                                                                                  | 97 370           | 75 789           | -              | -              | 21 581                   |
| Nieruchomości inwestycyjne                                                                                                              | 621 047          | -                | -              | -              | 621 047                  |
| Nieruchomości inwestycyjne w budowie                                                                                                    | 305 545          | -                | -              | -              | 305 545                  |
| Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności oraz w jednostkach powiązanych | 869 849          | -                | 351 510        | 131 142        | 387 197                  |
| Długoterminowe aktywa finansowe                                                                                                         | 294 643          | 156 250          | 117 644        | -              | 20 749                   |
| Należności z tytułu leasingu                                                                                                            | 4 273            | -                | -              | -              | 4 273                    |
| Pochodne instrumenty finansowe                                                                                                          | -                | -                | -              | -              | -                        |
| Pozostałe aktywa                                                                                                                        | 273              | 273              | -              | -              | -                        |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                                                                         | 187 582          | 161 210          | -              | -              | 26 372                   |
| Grunty przeznaczone pod zabudowę                                                                                                        | 34 562           | 34 562           | -              | -              | -                        |
|                                                                                                                                         | <b>2 496 885</b> | <b>508 466</b>   | <b>469 154</b> | <b>131 142</b> | <b>1 388 123</b>         |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                                                                                                  |                  |                  |                |                |                          |
| Zapasy                                                                                                                                  | 3 002 378        | 2 980 111        | -              | 371            | 21 896                   |
| Należności z tytułu podatku dochodowego                                                                                                 | 8 777            | 3 464            | -              | -              | 5 313                    |
| Należności z tytułu pozostałych podatków                                                                                                | 48 470           | 38 659           | 87             | 127            | 9 597                    |
| Należności handlowe i pozostałe                                                                                                         | 157 005          | 94 244           | 176            | 372            | 62 213                   |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe                                                                                                        | 17 794           | 2 761            | 15 033         | -              | -                        |
| Pochodne instrumenty finansowe                                                                                                          | 100              | -                | -              | -              | 100                      |
| Inne aktywa finansowe *                                                                                                                 | 95 862           | 90 220           | -              | -              | 5 642                    |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                                                                                      | 419 484          | 236 632          | 359            | 364            | 182 129                  |
|                                                                                                                                         | <b>3 749 870</b> | <b>3 446 091</b> | <b>15 655</b>  | <b>1 234</b>   | <b>286 890</b>           |
| <b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży</b>                                                                                                 | 180 208          | -                | -              | -              | 180 208                  |
|                                                                                                                                         | <b>3 930 078</b> | <b>3 446 091</b> | <b>15 655</b>  | <b>1 234</b>   | <b>467 098</b>           |
| <b>Aktywa razem</b>                                                                                                                     | <b>6 426 963</b> | <b>3 954 557</b> | <b>484 809</b> | <b>132 376</b> | <b>1 855 221</b>         |

\* Głównie środki pieniężne na rachunkach powierniczych wpłacone przez klientów mieszkaniowych

# Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

## – struktura segmentowa

| stan na 30 czerwca 2026 r. [tys. PLN]                                             | Razem            | Mieszkania       | Resi4Rent      | StudentSpace   | Nieruchomości komercyjne |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|--------------------------|
| <b>Kapitał własny i zobowiązania</b>                                              |                  |                  |                |                |                          |
| Kapitał własny                                                                    | 1 174 186        | 462 787          | 251 314        | 36 254         | 423 831                  |
| Kapitały udziałowców niekontrolujących                                            | 335 329          | 335 329          |                |                |                          |
|                                                                                   | <b>1 509 515</b> | <b>798 116</b>   | <b>251 314</b> | <b>36 254</b>  | <b>423 831</b>           |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                                |                  |                  |                |                |                          |
| Kredyty, pożyczki i obligacje                                                     | 1 448 931        | 441 889          | 162 779        | 68 044         | 776 219                  |
| Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży | -                | -                | -              | -              | -                        |
| Pochodne instrumenty finansowe                                                    | -                | -                | -              | -              | -                        |
| Rezerwy długoterminowe                                                            | 8 322            | 8 277            | -              | -              | 45                       |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                  | 157 795          | 109 903          | -              | -              | 47 892                   |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                                                    | 162 101          | 21 028           | -              | -              | 141 073                  |
| Zobowiązania pozostałe                                                            | 66 742           | 26 279           | -              | -              | 40 463                   |
| Zobowiązania z tytułu umów z klientami                                            |                  | -                | -              | -              | -                        |
|                                                                                   | <b>1 843 891</b> | <b>607 376</b>   | <b>162 779</b> | <b>68 044</b>  | <b>1 005 692</b>         |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                               |                  |                  |                |                |                          |
| Kredyty, pożyczki i obligacje                                                     | 1 086 619        | 761 452          | 64 593         | 27 001         | 233 573                  |
| Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży | -                | -                | -              | -              | -                        |
| Pochodne instrumenty finansowe                                                    | -                | -                | -              | -              | -                        |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego                                         | 5 018            | 3 213            | -              | -              | 1 805                    |
| Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków                                        | 26 635           | 20 684           | -              | -              | 5 951                    |
| Zobowiązania handlowe                                                             | 190 784          | 146 068          | 2 295          | 1 077          | 41 344                   |
| Zobowiązania z tytułu dywidendy                                                   | 28 007           | 28 007           | -              | -              | -                        |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                                                    | 59 142           | 20 394           | -              | -              | 38 748                   |
| Rezerwy krótkoterminowe                                                           | 24 162           | 14 050           | -              | -              | 10 112                   |
| Zobowiązania pozostałe                                                            | 193 411          | 111 061          | -              | -              | 82 350                   |
| Zobowiązania z tytułu umów z klientami                                            | 1 459 030        | 1 444 136        | 3 828          | -              | 11 066                   |
|                                                                                   | <b>3 072 808</b> | <b>2 549 065</b> | <b>70 716</b>  | <b>28 078</b>  | <b>424 942</b>           |
| <b>Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży</b>                 | 749              | -                | -              | -              | 749                      |
|                                                                                   | <b>3 073 557</b> | <b>2 549 065</b> | <b>70 716</b>  | <b>28 078</b>  | <b>425 698</b>           |
| <b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>                                        | <b>6 426 963</b> | <b>3 954 557</b> | <b>484 809</b> | <b>132 376</b> | <b>1 855 221</b>         |

# 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 MSR 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 MSR 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.

Ten odmienny sposób wyceny wynikający z MSR2 (Zapasy) i MSR40 (Nieruchomości inwestycyjne) w podejściu zarządczym jest eliminowany.

Zarząd Grupy Echo 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, StudentSpace i Komercyjnym zgodnie z IAS 40 prezentowana jest wg wartości godziwej (po spełnieniu warunków)

| Dane bilansowe na koniec Q2 2026:                                       | Mieszkania | Resi4Rent | StudentSpace | Nieruchomości komercyjne | Razem     |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|--------------|--------------------------|-----------|
| Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej          | 462 787    | 251 314   | 36 254       | 423 831                  | 1 174 186 |
| Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej na akcję | 1,12       | 0,61      | 0,09         | 1,03                     | 2,85      |

## 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 30.06.2026 (zamknięcie) | 51,20            | PLN             |
| Wartość rynkowa akcji Archicom w posiadaniu Echo                  | 2 198 354        | tys. PLN        |
| Szacowany CIT od wzrostu wartości Segmentu mieszkaniowego         | -261 335         | tys. PLN        |
| <b>Wartość rynkowa netto akcji Archicom w posiadaniu Echo</b>     | <b>1 937 019</b> | <b>tys. PLN</b> |

**Segment Mieszkaniowy w Sprawozdaniach Grupy Echo Investment tworzą Grupa Archicom S.A. oraz projekt realizowany bezpośrednio w ramach Echo Investment (Fuzja Loftu w Łodzi) wraz z przypisanym długiem korporacyjnym z Grupy Echo Investment.**

**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 Skonsolidowanego Segmentu Mieszkaniowego (Echo + Archicom)                    | 462 787          | <-- BV                                   |
| - odejmujemy NAV Archicom                                                           | - 808 205        | <-- BV                                   |
| - dodajemy Wartość rynkową netto akcji Archicom w posiadaniu Echo wg ceny z GPW     | 1 937 019        | <-- wartość Archicom wg ceny akcji z GPW |
| <b>Razem skorygowana wartość NAV segmentu mieszkaniowego w podejściu zarządczym</b> | <b>1 591 600</b> | <b>tys. PLN</b>                          |

## Zarządczy obraz segmentów Grupy Echo:

wycena Archicom zgodnie z GPW

BV z wyceną aktywów do fair value

| Dane zarządcze za Q2 2026:        | Mieszkania | Resi4Rent | StudentSpace | Nieruchomości komercyjne | Razem     |
|-----------------------------------|------------|-----------|--------------|--------------------------|-----------|
| Wartość rynkowa (NAV) per segment | 1 591 600  | 251 314   | 36 254       | 423 831                  | 2 302 999 |
| Wartość rynkowa na akcję          | 3,86       | 0,61      | 0,09         | 1,03                     | 5,58      |

## Skonsolidowany rachunek zysków i strat – struktura segmentowa

| za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 r. [tys. PLN]                | Razem          | Mieszkania     | Resi4Rent    | StudentSpace   | Nieruchomości komercyjne |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|----------------|--------------------------|
| Przychody ze sprzedaży                                                 | 816 485        | 700 873        | 18 559       | 5 173          | 91 880                   |
| Koszt własny sprzedaży                                                 | (569 406)      | (481 097)      | (11 381)     | (6 983)        | (69 945)                 |
| <b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>                                        | <b>247 079</b> | <b>219 776</b> | <b>7 178</b> | <b>(1 810)</b> | <b>21 935</b>            |
| Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych                           | 3 841          | -              | -            | -              | 3 841                    |
| Koszty administracyjne związane z realizacją projektów                 | (46 265)       | (27 494)       | (2 014)      | (648)          | (16 109)                 |
| Koszty sprzedaży                                                       | (46 473)       | (43 395)       | (88)         | (107)          | (2 883)                  |
| Koszty ogólnego zarządu                                                | (40 717)       | (26 875)       | (4 504)      | (1 433)        | (7 905)                  |
| Pozostałe przychody operacyjne, w tym:                                 | 8 731          | 15             | -            | -              | 8 716                    |
| Pozostałe koszty operacyjne                                            | (13 086)       | (11 363)       | -            | -              | (1 723)                  |
| <b>Zysk operacyjny</b>                                                 | <b>113 110</b> | <b>110 664</b> | <b>572</b>   | <b>(3 998)</b> | <b>5 872</b>             |
| Przychody finansowe                                                    | 13 873         | 6 465          | 5 820        | -              | 1 588                    |
| Koszty finansowe                                                       | (85 345)       | (30 326)       | (6 655)      | (1)            | (48 363)                 |
| Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych              | -              | -              | -            | -              | -                        |
| Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych                                | (10 410)       | (2 701)        | (475)        | -              | (7 234)                  |
| Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności | 34 118         | 1              | 8 969        | 1 390          | 23 758                   |
| <b>Zysk brutto</b>                                                     | <b>65 346</b>  | <b>84 103</b>  | <b>8 231</b> | <b>(2 609)</b> | <b>(24 379)</b>          |
| Podatek dochodowy                                                      | (23 440)       | (29 057)       | (2 918)      | 822            | 7 713                    |
| <b>Zysk netto, w tym:</b>                                              | <b>41 906</b>  | <b>55 046</b>  | <b>5 313</b> | <b>(1 787)</b> | <b>(16 666)</b>          |
| Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej                 | 20 721         | 33 861         | 5 313        | (1 787)        | (16 666)                 |
| Zysk udziałowców niekontrolujących                                     | 21 185         | 21 185         | -            | -              | -                        |

# 1.6

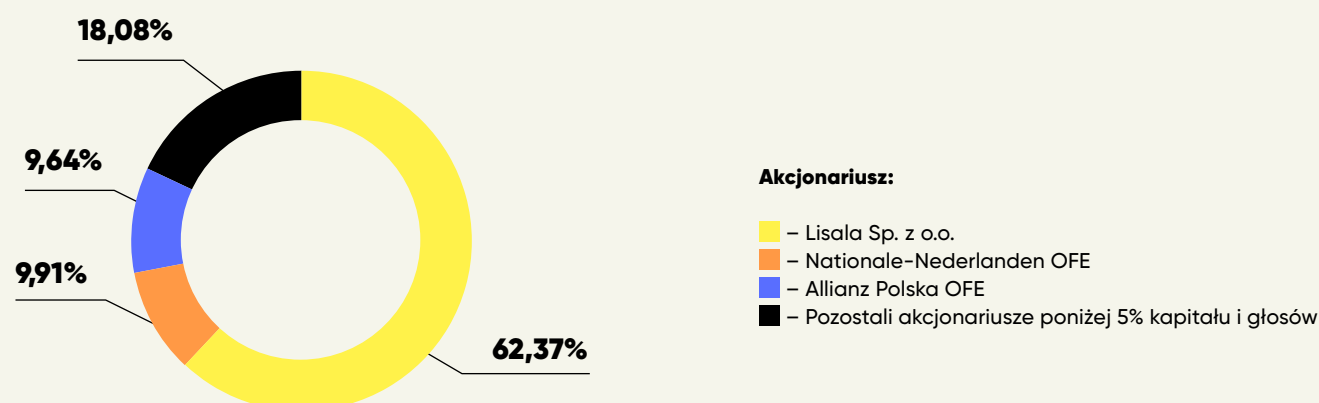
## Struktura akcjonariatu Echo Investment S.A. i opis akcji

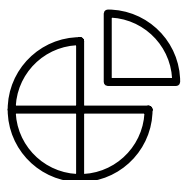
Kapitał zakładowy Spółki wynosi 20 634 529,10 zł i dzieli się na 412 690 582 akcje o wartości nominalnej 0,05 zł każda. Każda akcja Spółki daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu. W Spółce nie ma akcji uprzywilejowanych.

**Znaczący Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki na dzień podpisania niniejszego sprawozdania, tj. na 17 września 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                 | 40 892 658   | 9,91       | 40 892 658    | 9,91     |
| Allianz Polska OFE                        | 39 781 769   | 9,64       | 39 781 769    | 9,64     |
| Pozostali akcjonariusze poniżej 5% głosów | 74 621 039   | 18,08      | 74 621 039    | 18,08    |

**% kapitału na 17 września 2026 r.**





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

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego, Spółka otrzymała w dniu 8 czerwca 2026 od Nationale-Nederlanden Powszechnie Towarzystwo Emerytalne S.A. działającego w imieniu Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny zawiadomienia na podstawie obowiązujących przepisów dotyczących zmian w składzie znaczących akcjonariuszy, o zmianie w udziale w ogólnej liczbie głosów w spółce publicznej. Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny, w wyniku zbycia akcji Spółki zmniejszył stan posiadania głosów na Walnym Zgromadzeniu akcjonariuszy poniżej 10%, tj. stanowiących 9,91% udziału w kapitale zakładowym Spółki, co daje prawo do wykonywania 40 892 658 głosów z akcji stanowiących 9,91% udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA 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.

# 1.7

## 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 bilansowy, tj. na 30 czerwca 2026 r.

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

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego, tj. od 26 maja 2026 r., nie uległ zmianie stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

# Najważniejsze zdarzenia w pierwszym półroczu 2026 r.

## ORGANIZACJA

Organizacja • Akcje i obligacje • Zysk i dywidenda • Projekty • Nagrody i wyróżnienia

### **Rezygnacja Pana Artura Langnera z funkcji Wiceprezesa Zarządu 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.

W złożonym oświadczeniu nie została podana przyczyna rezygnacji.

### **Powierzenie Panu Rafałowi Mazurczakowi funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki Echo Investment S.A.**

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

### **Rezygnacja Pana Waldemara Olbryka z funkcji Prezesa Zarządu Archicom S.A.**

25 marca 2026 r. Pan Waldemar Olbryk złożył rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki Archicom oraz z członkostwa w Zarządzie Spółki ze skutkiem natychmiastowym.

## **Powierzenie Panu Dawidowi Wronie funkcji Prezesa Zarządu Spółki Archicom S.A.**

25 marca 2026 r. Rada Nadzorcza Spółki Archicom powierzyła Panu Dawidowi Wronie, dotychczasowemu członkowi Zarządu, funkcję Prezesa Zarządu.

---



## **Walne zgromadzenie akcjonariuszy Echo Investment**

6 maja 2026 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę o wyznaczeniu daty Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki za rok obrotowy 2025 na dzień 18 czerwca 2026 r. W dniu 18 czerwca 2026 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki.

---



## **Uzyskanie zgody UOKiK na transakcję sprzedaży spółek zależnych R4R Poland**

12 maja 2026 r., Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydał decyzję w przedmiocie bezwarunkowej zgody na nabycie przez Vantage Development S.A. 100% udziałów w 18 spółkach zależnych od R4R Poland sp. z o.o., zgodnie z warunkami przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej 16 sierpnia 2025 r. Uzyskanie zgody UOKiK stanowiło jeden z warunków zawieszających realizację transakcji.

---

## **Rezygnacja Pana Konrada Płochockiego z funkcji II Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej oraz z członkostwa w Radzie Nadzorczej**

25 maja 2026 r. Pan Konrad Płochocki złożył rezygnację z funkcji II Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Archicom S.A. oraz z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki, a w konsekwencji również z funkcji Przewodniczącego Komitetu Audytu, ze skutkiem natychmiastowym.

---

## **Zawarcie umowy sprzedaży spółek zależnych R4R Poland**

27 maja 2026 r. R4R Poland sp. z o.o., w której Echo Investment S.A. posiada 30% udziałów, zawarła z Vantage Development S.A. przyrzeczoną umowę sprzedaży 100% udziałów w 18 spółkach zależnych posiadających nieruchomości mieszkaniowe i zakwaterowania. Łączna cena transakcji została ustalona na około 2,44 mld zł i podlega standardowym korektom rozliczeniowym.

---

## **Powołanie nowego członka Rady Nadzorczej Archicom S.A.**

16 czerwca 2026 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Archicom S.A. powołało Panią Margaret Dezze do składu Rady Nadzorczej Spółki na wspólną pięcioletnią kadencję. Pani Margaret Dezze jest niezależnym członkiem Rady Nadzorczej, która została również powołana przez Radę Nadzorczą na Przewodniczącą Komitetu Audytu.

---

## **Powołanie Zarządu Echo Investment na kadencję 2026–2029**

Rada Nadzorcza Echo Investment S.A. powołała Zarząd Spółki na nową wspólną kadencję obejmującą lata 2026–2029. W jego skład weszli Nicklas Lindberg jako Prezes Zarządu oraz Maciej Drozd i Rafał Mazurczak jako Wiceprezesi Zarządu. Nowy Zarząd rozpoczął pełnienie funkcji z dniem zatwierdzenia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego za 2025 r., tj. 18 czerwca 2026 r. Po

zakończeniu dotychczasowej kadencji Małgorzata Turek objęła funkcję Strategicznego Doradcy Zarządu i została powołana przez Zarząd Spółki jako jej Prokurent.

---

## Zawarcie umowy kredytowej na finansowanie projektu Wita BC w Krakowie

19 czerwca 2026 r. spółka VILLEA INVESTMENTS sp. z o.o. zawarła z Bankiem Pekao S.A. umowę kredytową na finansowanie i refinansowanie kosztów budowy projektu biurowego Wita BC w Krakowie.

---

### AKCJE I OBLIGACJE

Organizacja • Akcje i obligacje • Zysk i dywidenda • Projekty • Nagrody i wyróżnienia

---



## Nowe emisje i wcześniejszy wykup obligacji

W czerwcu 2026 r. Echo Investment S.A. przeprowadziło serię emisji obligacji, których głównym celem było refinansowanie istniejącego zadłużenia z tytułu obligacji serii 4I, 6I oraz 3I w celu obniżenia kosztów finansowania.

W ramach programu emisji obligacji spółka pozyskała 47 mln EUR poprzez emisję obligacji serii 7I/2026 oprocentowanych stałą stopą 5,90%, a następnie wyemitowała dwie serie obligacji 8I /2026 i 10I /2026 o łącznej wartości 300 mln zł z marżą 3%. Pozyskane środki zostały przeznaczone na wcześniejszy wykup wyżej oprocentowanego zadłużenia. Spółka skorzystała z opcji call w przypadku emisji obligacji serii 4I, 6I oraz 3I. Spółka ogłosiła również zamiar przedterminowego wykupu obligacji serii 1I /2022 r. na kwotę 180 mln zł w dniu 8 grudnia 2026 r.



## Uchwała w sprawie podziału zysku Echo Investment

18 czerwca 2026 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Echo Investment S.A. podjęło uchwałę o przeznaczeniu zysku netto za 2025 r. oraz środków z Funduszu Dywidendowego na wypłatę dywidendy w łącznej wysokości 495 228 698,40 zł, tj. 1,20 zł na akcję.

Na poczet dywidendy zaliczono wypłaconą 10 grudnia 2025 r. zaliczkę w wysokości 0,80 zł na akcję. Pozostała część dywidendy, wynosząca 0,40 zł na akcję, została wypłacona 29 czerwca 2026 r. akcjonariuszom uprawnionym na 25 czerwca 2026 r.

## Uchwała w sprawie podziału zysku Archicom

16 czerwca 2026 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Archicom S.A. podjęło uchwałę o podziale zysku netto za 2025 r. w wysokości 229 935 282,95 zł.

Na wypłatę dywidendy przeznaczono 105 292 877,40 zł, tj. 1,80 zł na akcję, natomiast pozostałą kwotę 124 642 405,55 zł przeznaczono na kapitał rezerwowy służący wypłacie przyszłych dywidend lub zaliczek na dywidendy. Dzień dywidendy ustalono na 17 lipca 2026 r., a termin jej wypłaty na 31 lipca 2026 r.

## Uzyskanie pozwolenia na budowę apartamentowca (bud. F) w ramach kwartału Towarowa22 w Warszawie

W pierwszym kwartale 2026 r. Archicom uzyskał pozwolenie na budowę apartamentowca (bud. F) w ramach wielofunkcyjnego projektu Towarowa22 w Warszawie. Budynek zaoferuje 18,2 tys. mkw. powierzchni mieszkalnej oraz 170 apartamentów o wysokim standardzie.

Inwestycja powstaje w południowo-zachodniej części superkwartału, w sąsiedztwie Ogrodów Towarowa. Projekt zakłada realizację przestrzeni mieszkaniowej z dostępem do zieleni, usług oraz funkcji rekreacyjnych i handlowych.

Oddanie budynku do użytku planowane jest na początku 2028 r.

**170**

**tyle mieszkań o wysokim standardzie powstanie w apartamentowcu (bud. F) w ramach kwartału Towarowa22 w Warszawie**

## Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie biurowca Swobodna SPOT we Wrocławiu

W pierwszym kwartale 2026 r. Echo Investment zakończyło budowę biurowca Swobodna SPOT we Wrocławiu i uzyskało pozwolenie na użytkowanie obiektu. 10-piętrowy budynek dostarczył na rynek 16 tys. mkw. powierzchni biurowej.

Inwestycja, zlokalizowana u zbiegu ulic Swobodnej i Gwiaździstej, została zrealizowana zgodnie z wymaganiami certyfikacji BREEAM na poziomie „Excellent” oraz jest zasilana energią pochodzącą w 100% ze źródeł odnawialnych. W budynku zastosowano rozwiązania wspierające zrównoważony transport, w tym stacje ładowania pojazdów elektrycznych, infrastrukturę rowerową oraz szatnie z prysznicami.

Wśród najemców biurowca znajdują się m.in. DXC Technology oraz Exact x Forestall. Wszystkie lokale handlowe zostały wynajęte przed zakończeniem budowy.

Realizacja projektu została sfinansowana m.in. w ramach umowy kredytowej zawartej z PKO Bankiem Polskim S.A., obejmującej 27,3 mln EUR kredytu budowlano-inwestycyjnego oraz 5 mln zł kredytu VAT.

**16 000 mkw.**

**tyle nowoczesnej powierzchni biurowej dostarczył biurowiec Swobodna SPOT we Wrocławiu**

## Podpisanie ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Brain Park A w Krakowie

11 marca 2026 r. 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 oferuje niemal 14 tys. mkw. powierzchni biurowej.
- Wśród najemców znajdują się m.in. ALDI, PepsiCo, Medcover, EY oraz Emitel.
- Obiekt posiada certyfikaty BREEAM „Excellent”, WELL Health-Safety oraz WiredScore Platinum.
- W budynku zastosowano rozwiązania energooszczędne i częściowe zasilanie energią ze źródeł odnawialnych.

## 34 mln EUR

wartość sprzedaży  
biurowca Brain Park A

## Podpisanie ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Brain Park B w Krakowie

14 maja 2026 r. spółka zależna Echo Investment S.A., tj. "ECHO – ARENA" sp. o. o. z siedzibą w Kielcach podpisała ostateczną umowę sprzedaży biurowca Brain Park B w Krakowie na rzecz spółki Sando Office, zamykając proces sprzedaży całego kompleksu Brain Park.

W pełni wynajęty budynek B oferuje ponad 16 tys. mkw. powierzchni najmu klasy A. Budynek posiada certyfikaty BREEAM na poziomie „Excellent”, WELL Health-Safety oraz WiredScore „Platinum”, potwierdzające wysokie standardy zrównoważonego rozwoju, bezpieczeństwa i jakości infrastruktury cyfrowej. Obiekt wyróżnia się energooszczędnymi rozwiązaniami oraz częściowym zasilaniem energią ze źródeł odnawialnych.

## 40,3 mln EUR

wartość sprzedaży biurowca  
Brain Park B



• Biurowiec Brain Park A w Krakowie

## **Uzyskanie pozwolenia na budowę biurowca (bud. E) w ramach kwartału Towarowa22 w Warszawie**

W drugim kwartale 2026 r. AFI i Echo Investment uzyskały pozwolenie na budowę biurowca (bud. E) w ramach projektu Towarowa22 w Warszawie. Budynek dostarczy 12,6 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej i powstanie w pierwszej linii zabudowy od strony ul. Towarowej.

Projekt realizowany jest zgodnie z wymaganiami certyfikacji BREEAM na poziomie „Outstanding” oraz obejmuje rozwiązania wspierające efektywność energetyczną i zrównoważone budownictwo, w tym wykorzystanie energii ze źródeł odnawialnych. Oddanie inwestycji do użytku planowane jest na koniec 2027 r.

---

## **Zakończenie budowy biurowca WITA w Krakowie**

W drugim kwartale 2026 r. Grupa Echo zakończyła budowę części biurowej wielofunkcyjnego projektu WITA przy ul. Wita Stwosza w Krakowie, obejmującej 18,7 tys. mkw. powierzchni najmu. W czerwcu 2026 r.

zakończono również proces komercjalizacji powierzchni biurowej projektu. Głównymi najemcami WITA są Brown Brothers Harriman oraz OPmobility.



## 1. Property Design Awards 2026

Nagroda w kategorii "Bryła: Obiekty publiczne" za realizację modelowej Szkoły Publicznej przy ul. Konstruktorskiej w Warszawie.

## 2. Diamenty Forbesa 2026

Wyróżnienie dla Archicom za stabilny wzrost, konsekwentną strategię, zaufanie klientów oraz zaangażowanie zespołu.

## 3. CEEQA Awards

Nagroda główna w kategorii "Best Residential & Hotel Project" za projekt Fuzja Lofty.

## 4. Nagroda architektoniczna Tygodnika Polityka

Wyróżnienie za realizację modelowej Szkoły Podstawowej nr 119 przy ul. Konstruktorskiej w Warszawie.

## 5. Badanie Diversity IN Check

Wyróżnienie w 6. edycji dzięki któremu Grupa Echo znalazła się w gronie najbardziej zaawansowanych pracodawców w zakresie zarządzania różnorodnością i inkluzji w Polsce.

## ORGANIZACJA

---



### **Zawarcie umowy z Bankiem Pekao S.A. przez Echo Investment S.A.**

W związku z podpisaniem z bankiem PeKaO S.A. dnia 19 czerwca 2026 roku umowę kredytową na finansowanie/refinansowanie kosztów budowy projektu biurowego Wita BC w Krakowie, Spółka VILLEA INVESTMENTS SP. Z O.O. dnia 1 lipca 2026 roku ustanowiła komplet zgodnych ze standardem LMA zabezpieczeń w tym trzech hipotek : na kwotę 53 175 000 EUR, 15 900 000 zł i 6 000 000 zł.

---

### **Zawarcie umowy dotyczącej premii długoterminowej z Rafałem Mazurczakiem**

9 lipca 2026 r. Echo Investment S.A. zawarło z Rafałem Mazurczakiem, wiceprezesem Zarządu Spółki, umowę w przedmiocie ustalenia warunków dodatkowego wynagrodzenia motywacyjnego w postaci premii długoterminowej.

Informacje dotyczące umowy zostały zawarte w rozdziale 1.22 „Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej”.

---

## **Podpisanie przez Echo Investment S.A. umowy o kredyt odnawialny**

Dnia 9 września 2026 r. spółka Echo Investment S.A. podpisała z Alior Bankiem S.A. umowę o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym na kwotę 70 mln PLN na okres dwóch lat. Umowa kredytowa zastąpiła poprzednią Umowę o kredyt odnawialny zawartą z Alior Bankiem S.A. na kwotę 30 mln zł. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę banku.

# 1.10

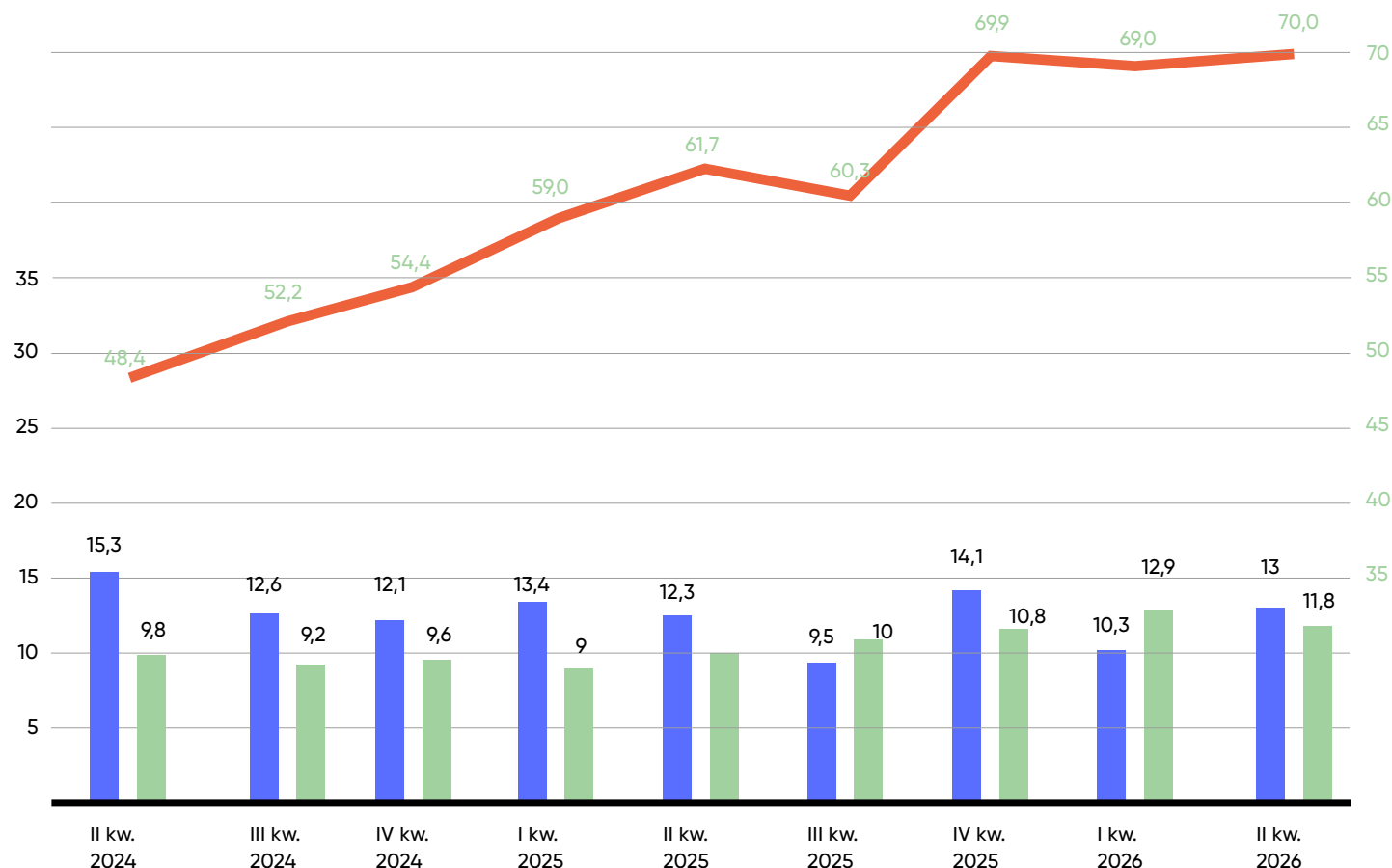
## Segment mieszkań dla klientów indywidualnych – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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

### ▲ Rynek mieszkań na sprzedaż w Polsce w pierwszym półroczu 2026 r.

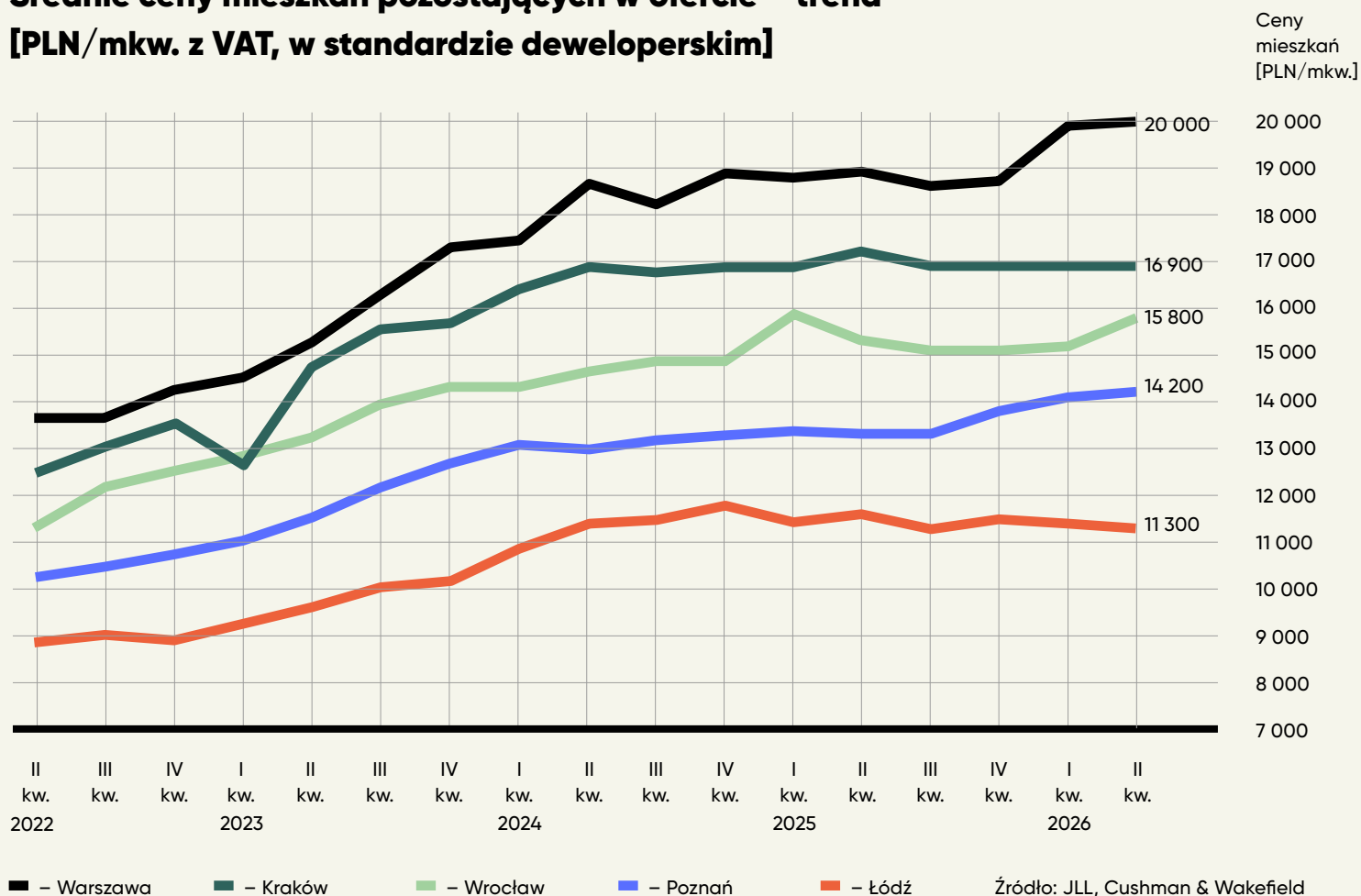
**Mieszkania sprzedane i wprowadzone do sprzedaży oraz wielkość oferty [tys. sztuk]**



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]





• Fuzja, Łódź

I poł.  
2026 r.

## Osiągnięcia Grupy Echo w segmencie mieszkań na sprzedaż

W pierwszym półroczu 2026 r. Grupa Echo konsekwentnie rozwijała portfel projektów mieszkaniowych, utrzymując wysoką aktywność inwestycyjną oraz bardzo dobre tempo sprzedaży. W pierwszym półroczu 2026 r. Grupa sprzedała 1320 mieszkań.

Jednocześnie zakończono budowę łącznie 938 mieszkań. Zakończono realizację projektów Flow (etap 1) w Łodzi, Południk 17 K1 i K2 we Wrocławiu oraz Wieża Jeżyce V w Poznaniu.

Równolegle w 2026 r. rozpoczęto budowę kolejnych inwestycji, w tym Zenit V i Zenit VII w Łodzi, Lea Spot w Krakowie, Towarowa22 F i Modern Mokotów IV w Warszawie, Wieża Jeżyce VI w Poznaniu i Bulwar Północny II we Wrocławiu.

Pomimo wymagającego otoczenia rynkowego, projekty mieszkaniowe Grupy cieszyły się stabilnym popytem, co potwierdzają wyniki sprzedaży w pierwszym półroczu 2026 r. Lokalizacje w centralnych dzielnicach największych polskich miast, szeroka oferta udogodnień oraz wysoki udział terenów zielonych pozostają kluczowymi czynnikami atrakcyjności oferty Grupy.

*Na koniec czerwca 2026 r. Grupa posiadała w fazie przygotowania oraz na wczesnym etapie przygotowania projekty obejmujące ponad 8 500 mieszkań, realizując strategię utrzymania pozycji ogólnopolskiego lidera w sektorze mieszkaniowym.*

**1 320**

liczba mieszkań sprzedanych  
w pierwszym półroczu 2026 r.

**1 137**

liczba mieszkań przekazanych  
w pierwszym półroczu 2026 r.

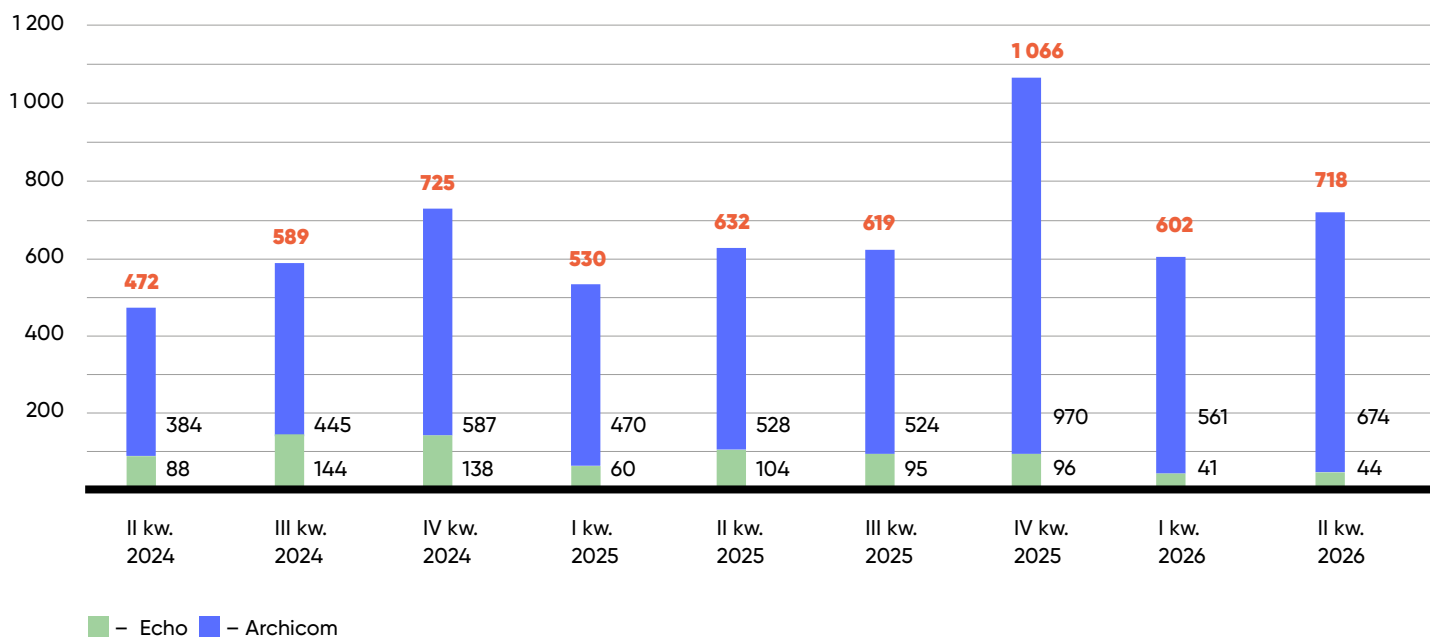
**1 481**

liczba mieszkań, których  
budowa rozpoczęła się  
w pierwszym półroczu 2026 r.

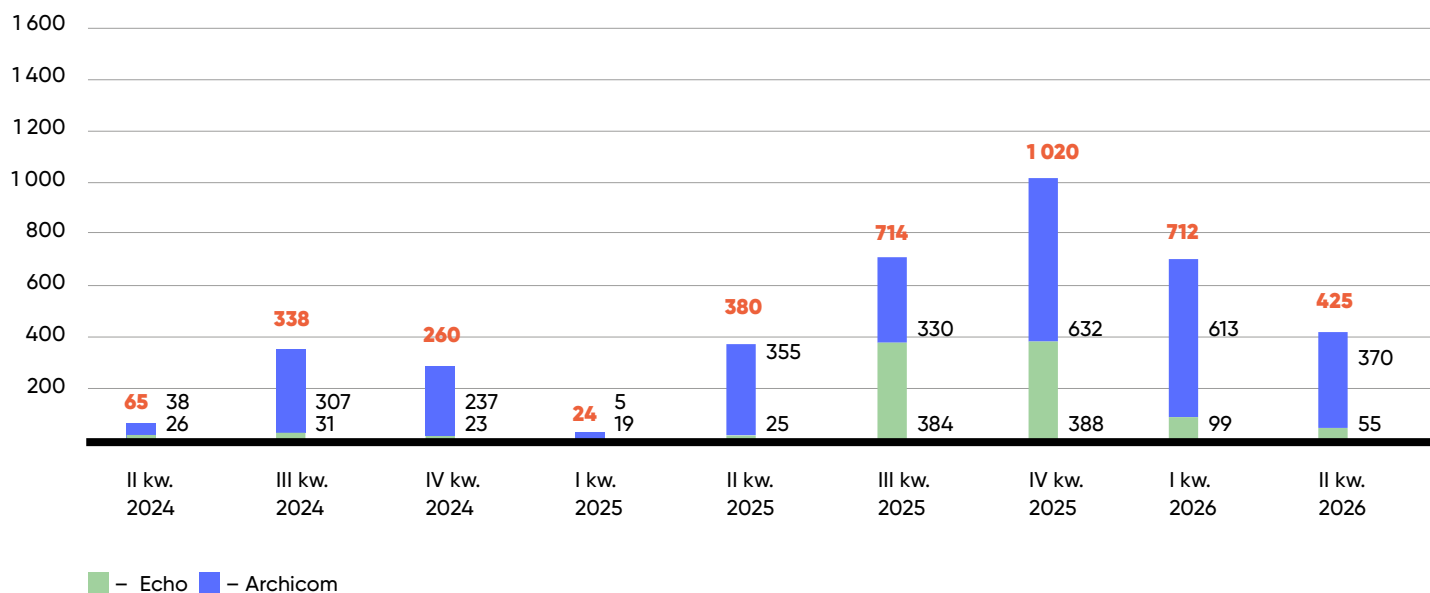
**6 402**

łączna liczba lokali  
w budowie na koniec  
pierwszego półrocza 2026 r.

## Sprzedaż mieszkań Grupy Echo [szt.]



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



# 1.11

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

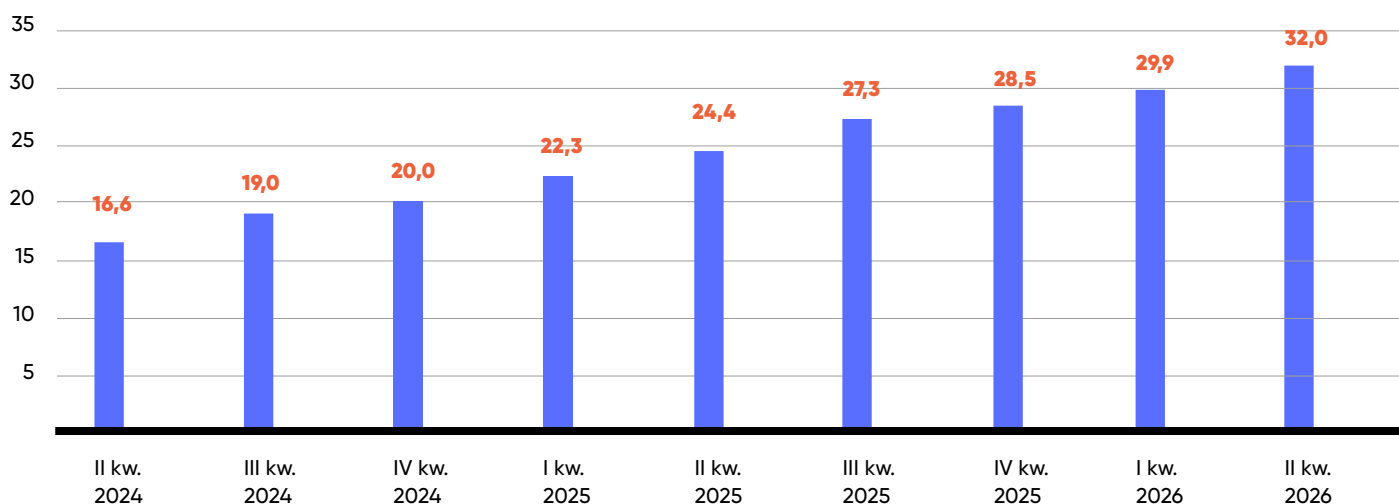
Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

12 miesięcy

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

### ▼ Instytucjonalny rynek mieszkań na wynajem w Polsce w pierwszej połowie 2026 r.

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



Źródło: CBRE, Cushman & Wakefield, JLL



• Mieszkanie Resi4Rent

I poł.  
2026 r.

## Osiągnięcia Grupy Echo w segmencie mieszkań na wynajem

*Grupa Echo odpowiada na potrzeby mieszkaniowe w Polsce, rozwijając ofertę zarówno mieszkań na sprzedaż, jak i alternatywnych form zamieszkania, w tym mieszkań na wynajem oraz prywatnych akademików. Segment living pozostaje jednym z istotnych obszarów działalności i rozwoju Grupy.*

Resi4Rent, podmiot oferujący wynajem mieszkań w modelu abonamentowym, jest jednym z najbardziej doświadczonych operatorów na polskim rynku PRS. Od początku działalności Resi4Rent dostarczył 8 838 lokali, budując skalę i doświadczenie w realizacji oraz zarządzaniu projektami mieszkaniowymi na wynajem w największych miastach w Polsce.

W pierwszym półroczu 2026 r. Resi4Rent sfinalizował sprzedaż 18 projektów obejmujących 5 322 lokale na rzecz Vantage Development. Jednocześnie kontynuowana jest indywidualna sprzedaż 719 lokali, a 2 798 lokali pozostaje w portfolio Resi4Rent, w ramach projektów zlokalizowanych w Gdańsku, Krakowie i Wrocławiu.

Na koniec czerwca 2026 r. w budowie znajdowało się 945 lokali Resi4Rent w ramach trzech projektów – dwóch w Warszawie, przy ul. Opaczewskiej i ul. Wołoskiej, oraz jednego w Krakowie, przy al. Jana Pawła II.

**8 838**

lokali dostarczonych przez Resi4Rent od początku działalności

**5 322**

lokalie sprzedane na rzecz Vantage Development w ramach transakcji obejmującej 18 projektów

**2 798**

lokali pozostających w portfolio Resi4Rent

**945**

lokali Resi4Rent w budowie



• Komplex biurowo-mieszkaniowy Wita, Kraków

I poł.  
2026 r.

## Osiągnięcia Grupy Echo w segmencie prywatnych akademików

StudentSpace kontynuuje realizację dwóch projektów w Warszawie – przy ul. Wołoskiej oraz ul. Beethovena. Obie lokalizacje zapewniają dogodny dostęp do kluczowych ośrodków akademickich oraz dobrze rozwiniętej infrastruktury miejskiej. Projekt przy ul. Wołoskiej znajduje się w pobliżu biznesowego centrum Mokotowa, z łatwym dostępem do komunikacji miejskiej, w tym linii tramwajowych i metra,

co umożliwia sprawne połączenie z uczelniami takimi jak Szkoła Główna Handlowa czy Politechnika Warszawska. Z kolei inwestycja przy ul. Beethovena, zlokalizowana na Dolnym Mokotowie, oferuje bliskość terenów zielonych oraz dobre skomunikowanie z centrum miasta i kampusami uniwersyteckimi.

Na wczesnym etapie przygotowania pozostaje projekt na warszawskiej

Pradze-Południe. Lokalizacja ta wyróżnia się bliskością Stadionu Narodowego oraz rozwiniętą infrastrukturą transportową, w tym II linią metra i licznymi połączeniami kolejowymi. W sąsiedztwie znajdują się również tereny rekreacyjne nad Wisłą, co dodatkowo podnosi atrakcyjność inwestycji dla przyszłych mieszkańców.

# 1 095

**tyle łóżek zaplanowano  
w nowoczesnych i energooszczędnych  
akademikach StudentSpace przy  
ul. Wołoskiej i ul. Beethovena  
w Warszawie**

*Rozwój segmentu prywatnych akademików pozwala nam umacniać atrakcyjność naszego portfela dla inwestorów. Popyt polskich i zagranicznych studentów na wysokiej jakości, tętniące życiem miejsca do nauki i odpoczynku pozostaje bardzo wysoki.*

# 1.12

## Segment biurowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

Perspektywy poszczególnych  
sektorów w najbliższych  
12 miesiącach

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

### ▼ Rynek biurowy w Warszawie w pierwszym półroczu 2026 r.

### ▶ Rynek biurowy na rynkach regionalnych w pierwszym półroczu 2026 r.

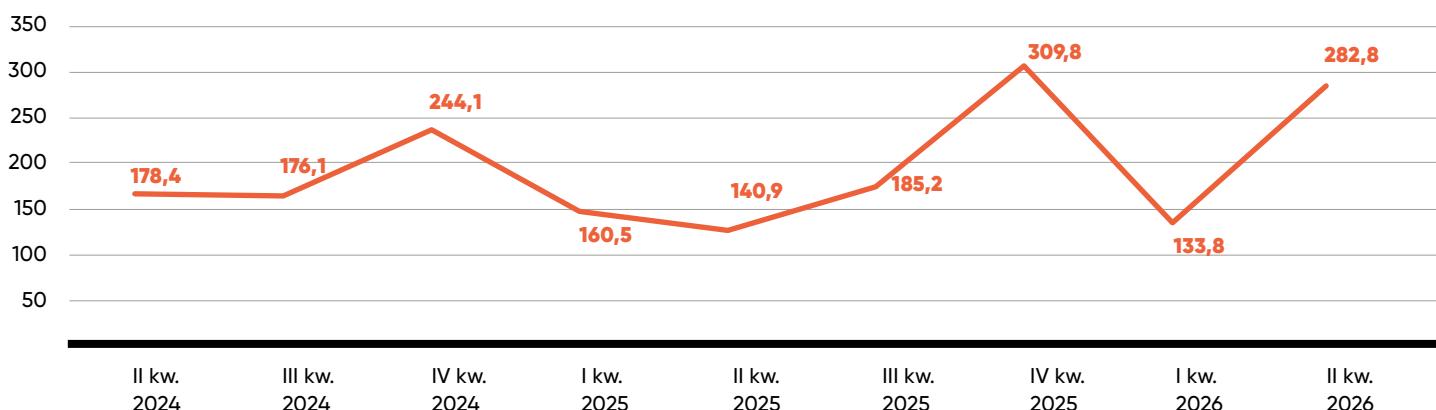
|                                                                                    | WARSZAWA    | KRAKÓW    | WROCŁAW     | KATOWICE    | ŁÓDŹ        |                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|-------------|-------------|-------------|--------------------------------------|
|   | 6 236 400   | 1 870     | 1 361 800   | 742,1       | 641,3       | Istniejąca powierzchnia [tys. mkw.]  |
|  | 45,2        | 27,3      | 24,1        | 2,7         | 0           | Nowe budynki [tys. mkw.]             |
|  | 416 600     | 73 000    | 45          | 35,4        | 29,4        | Popyt brutto [tys. mkw.]             |
|  | 8,5         | 19        | 22          | 22,1        | 19,6        | Pustostany [%]                       |
| €                                                                                  | 15,0 – 19,0 | 15,0 – 18 | 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.]

6,24 mln mkw.

zasoby powierzchni biurowej w Warszawie



Źródło: JLL, Cushman & Wakefield



• Swobodna SPOT, Wrocław

**I poł.  
2026 r.**

## Osiągnięcia Grupy Echo w segmencie biurowym

W pierwszym półroczu 2026 r. Grupa Echo kontynuowała realizację projektów biurowych w kluczowych lokalizacjach w Warszawie, Krakowie i Wrocławiu. W pierwszym kwartale Grupa zakończyła realizację biurowca Swobodna SPOT we Wrocławiu, natomiast w drugim kwartale zakończyła proces komercjalizacji części biurowej wielofunkcyjnego projektu WITA w Krakowie. Jednocześnie kontynuowano budowę projektów biurowych w ramach Towarowa22 w Warszawie.

Swobodna SPOT we Wrocławiu to 10-piętrowy budynek, zlokalizowany przy skrzyżowaniu ulic Swobodnej i Gwiaździstej, który dostarczył na rynek ok. 16 000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej. Wśród najemców biurowca znajdują się m.in. DXC Technology oraz Exact x Forestall.

Część biurowa wielofunkcyjnego projektu WITA w Krakowie obejmuje dwa budynki o łącznej powierzchni ok. 18 000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej. W czerwcu 2026 r. jeszcze przed zakończeniem realizacji części biurowej, jej powierzchnia została w pełni skomercjalizowana. Najemcami są Brown Brothers Harriman oraz OPmobility.

W pierwszym półroczu 2026 r. Grupa Echo sfinalizowała sprzedaż obu budynków kompleksu Brain Park w Krakowie – Brain Park A za 34 mln EUR oraz Brain Park B za 40,3 mln EUR, kończąc tym samym proces sprzedaży kompleksu.

Na koniec czerwca 2026 r. w budowie pozostają projekty biurowe Towarowa22 Office A, Towarowa22 Office E oraz projekt usługowy Towarowa22 DSP w Warszawie.

**96 600 mkw.**

powierzchnia biurowa w eksploatacji

**69 500 mkw.**

powierzchnia biurowa w budowie

**31 400 mkw.**

powierzchnia biurowa w przygotowaniu

**16 000 mkw.**

powierzchnia biurowa dostarczona w ramach biurowca Swobodna SPOT we Wrocławiu

**34 mln EUR**

wartość sprzedaży biurowca Brain Park A w Krakowie

**40,3 mln EUR**

wartość sprzedaży biurowca Brain Park B w Krakowie



• CitySpace Rondo I, Warszawa

**I poł.  
2026 r.**

## Osiągnięcia CitySpace w segmencie biur elastycznych

W pierwszym półroczu 2026 r. CitySpace odnotowało znaczący wzrost wyników sprzedaży oraz przychodów, przy jednoczesnym utrzymaniu stabilnego portfela lokalizacji. W analizowanym okresie obłożenie wzrosło z 62,7% na koniec grudnia 2025 r. (2 966 sprzedanych stanowisk pracy) do 73,1% na koniec czerwca 2026 r. (3 407 stanowisk), co oznacza wzrost o 10 p.p. oraz 441 stanowisk pracy.

W pierwszym półroczu 2026 r. przychody wzrosły o 12% w porównaniu do H2 2025 r. i aż o 23% w porównaniu do H1 2025. Jednocześnie CitySpace nieznacznie podniosło średnią cenę za stanowisko pracy w porównaniu do stawki z grudnia 2025 r.

W omawianym zakresie CitySpace koncentrowało się na wzmocnieniu działań marketingowych i maksymalizacji sprzedaży przy jednoczesnej analizie obecnego jak i potencjalnego portfolio pod kątem długoterminowej strategii rozwoju.

**13**

lokalizacji w portfolio 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

# 1.13

## Segment handlowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

Perspektywy poszczególnych  
sektorów w najbliższych  
12 miesiącach

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

### ► Rynek handlowy w Polsce w pierwszym półroczu 2026 r.

**17,3 mln  
mkw.**

całkowita powierzchnia  
handlowa w Polsce

**223 000  
mkw.**

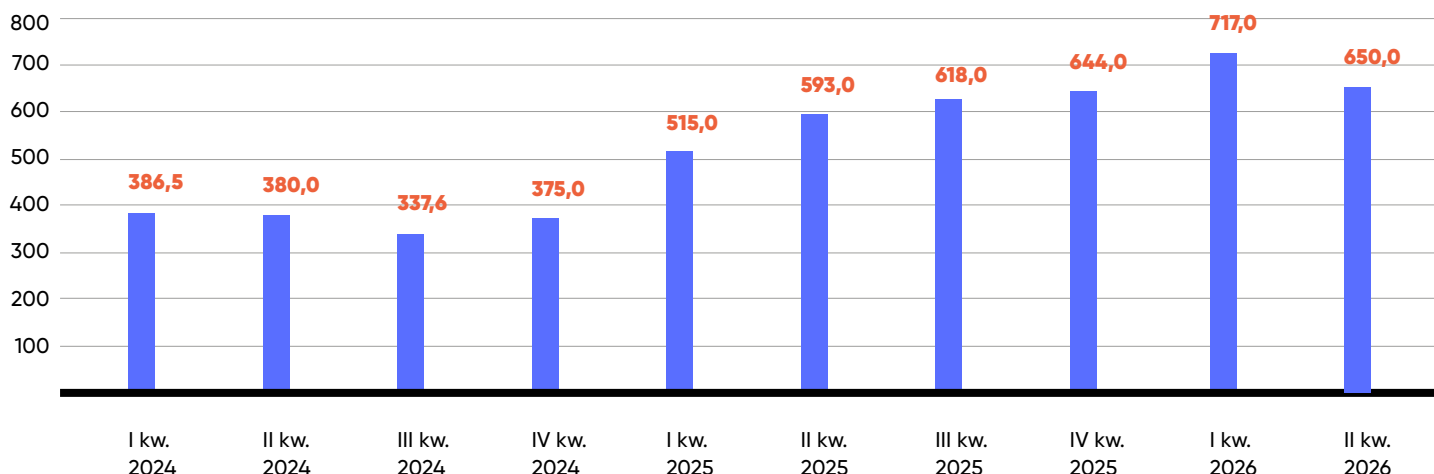
nowa powierzchnia  
oddana do użytku  
w pierwszym półroczu  
2026 r.

**650 000  
mkw.**

powierzchnia w budowie  
na koniec pierwszego  
półrocza 2026 r.

### Powierzchnia handlowa w budowie [tys. mkw.]

Źródło: Cushman & Wakefield





• Galeria Młociny, Warszawa

I poł.  
2026 r.

## Osiągnięcia Grupy Echo w segmencie nieruchomości handlowych

Strategia oparta na ciągłym rozbudowaniu oferty oraz silnym wsparciu marketingowym, zapewniała w pierwszym półroczu 2026 r. stabilność operacji Galerii Młociny w Warszawie.

W przypadku Galerii Młociny odwiedzalność była niższa o 2,6% w porównaniu z pierwszym półroczem 2025 r., natomiast obroty najemców wzrosły o 1% w ujęciu rocznym.

Segment handlowo-usługowy pozostaje istotnym elementem strategii Echo Investment, wzmacniającym atrakcyjność wielofunkcyjnych projektów typu destination, takich jak Browary Warszawskie, Fuzja w Łodzi czy Towarowa22 w Warszawie. Nasze aktywa handlowe są dobrze przygotowane na zmieniające się 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.

# 15

łącna liczba umów najmu z restauracjami, kawiarniami, punktami usługowymi czy lokalnymi sklepami, podpisanych w pierwszym półroczu 2026 r. Do grona najemców, którzy uatrakcyjnią projekty Grupy Echo dołączyły m.in. Recman, Mr DIY, Home Point, Liquid Jungle, M-TEC, Auchan, Kwaciarnia pod Bocianem

# 1.14

## Portfel nieruchomości Grupy Echo na 30 czerwca 2026 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 Grupy Archicom zakończone w H1 2026 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 |
|-------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Łódź</b>                                                 |               |                 |                                         |                               |                               |                        |                    |                    |
| "Flow (Fab - Gh) I ul. Hasa "                               | 7 000         | 192             | 100%                                    | 85,6                          | 66,12                         | 98%                    | I kw. 2024         | Ik w. 2026         |
| <b>Wrocław</b>                                              |               |                 |                                         |                               |                               |                        |                    |                    |
| "Południk 17 K1 ul. Karkonoska "                            | 15 000        | 285             | 93%                                     | 187,8                         | 113,7                         | 91%                    | II kw. 2024        | I kw. 2026         |
| "Południk 17 K2 ul. Karkonoska "                            | 9 600         | 187             | 94%                                     | 120,7                         | 78,8                          | 89%                    | II kw. 2024        | I kw. 2026         |
| <b>Poznań</b>                                               |               |                 |                                         |                               |                               |                        |                    |                    |
| "Wieża Jeżyce V ul. Janickiego"                             | 12 500        | 274             | 100%                                    | 151,1                         | 101,11                        | 92%                    | III kw. 2024       | II kw. 2026        |
| <b>Razem Archicom</b>                                       | <b>44 100</b> | <b>938</b>      | <b>97%</b>                              | <b>545,2</b>                  | <b>359,8</b>                  | <b>92%</b>             |                    |                    |
| <b>Razem projekty Echo Investment i Archicom zakończone</b> | <b>44 100</b> | <b>938</b>      |                                         | <b>545,2</b>                  | <b>359,8</b>                  |                        |                    |                    |

# Projekty mieszkaniowe Echo Investment w budowie

| Projekt/adres                       | PUM<br>[mkw.] | Liczba<br>mieszkań | Poziom<br>sprzedaży<br>[% sprzedanych<br>lokalii] | Planowane<br>przychody<br>[mln PLN] | Przewidywany<br>budżet<br>[mln PLN] | Poniesione<br>nakłady<br>[%] | Rozpoczęcie<br>budowy | Planowane<br>zakończenie<br>budowy | Uwagi                                                   |
|-------------------------------------|---------------|--------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Łódź</b>                         |               |                    |                                                   |                                     |                                     |                              |                       |                                    |                                                         |
| "Fuzja I-01"<br>ul. Tymienieckiego" | 5 000         | 103                | 0%                                                | 70,3                                | 69,9                                | 69%                          | Q2 2025               | Q4 2026                            |                                                         |
| <b>Warszawa</b>                     |               |                    |                                                   |                                     |                                     |                              |                       |                                    |                                                         |
| "T22 A2<br>ul. Towarowa"            | 13 700        | 190                | 0%                                                | 569,8                               | 311,9                               | 21%                          | Q3 2025               | Q4 2028                            | Projekt należy w 30% do Grupy Echo i 70% do AFI Europe. |
| <b>Razem Echo Investment</b>        | <b>18 700</b> | <b>293</b>         | <b>0%</b>                                         | <b>640,1</b>                        | <b>381,8</b>                        | <b>30%</b>                   |                       |                                    |                                                         |

\* Projekt biurowy przekonwertowany na funkcję mieszkaniową.

# Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w budowie

■ – projekty rozpoczęte w H1 2026 r.



| Projekt/adres                                      | PUM<br>[mkw.] | Liczba<br>mieszkań | Poziom<br>sprzedaży<br>[% sprze-<br>danych<br>lokalii] | Planowane<br>przychody<br>[mln PLN] | Przewi-<br>dywany<br>budżet<br>[mln PLN] | Poniesione<br>nakłady<br>[%] | Rozpoczęcie<br>budowy | Planowane<br>zakończenie<br>budowy |
|----------------------------------------------------|---------------|--------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| <b>Łódź</b>                                        |               |                    |                                                        |                                     |                                          |                              |                       |                                    |
| Flow (Fab - Gh) II<br>ul. Hasa                     | 14 600        | 327                | 80%                                                    | 174,8                               | 135,7                                    | 92%                          | I kw. 2024            | III kw. 2026                       |
| Zenit VI<br>ul. Widzewska                          | 8 800         | 173                | 75%                                                    | 78,4                                | 55,0                                     | 70%                          | IV kw. 2025           | IV kw. 2026                        |
| Flow IV<br>ul. Hasa                                | 8 600         | 206                | 27%                                                    | 100,6                               | 72,4                                     | 47%                          | IV kw. 2025           | III kw. 2027                       |
| Zenit V<br>ul. Widzewska                           | 9 500         | 188                | 28%                                                    | 84,4                                | 60,6                                     | 33%                          | I kw. 2026            | IV kw. 2027                        |
| Zenit VII<br>ul. Widzewska                         | 13 300        | 238                | 8%                                                     | 124,6                               | 88,8                                     | 17%                          | II kw. 2026           | IV kw. 2027                        |
| <b>Katowice</b>                                    |               |                    |                                                        |                                     |                                          |                              |                       |                                    |
| Mikato<br>ul. Piotra Skargi, Sokolska              | 14 800        | 347                | 81%                                                    | 190,2                               | 139,6                                    | 55%                          | I kw. 2025            | I kw. 2027                         |
| <b>Kraków</b>                                      |               |                    |                                                        |                                     |                                          |                              |                       |                                    |
| 29 listopada I,<br>ul. 29 listopada                | 15 400        | 390                | 31%                                                    | 193,4                               | 139,6                                    | 77%                          | I kw. 2025            | IV kw. 2026                        |
| Duża Góra<br>ul. Duża Góra                         | 4 200         | 75                 | 92%                                                    | 57,2                                | 39,0                                     | 71%                          | II kw. 2025           | IV kw. 2026                        |
| Bociana 5,<br>ul. Bociana                          | 14 000        | 280                | 41%                                                    | 202,9                               | 139,2                                    | 55%                          | IV kw. 2025           | III kw. 2027                       |
| Lea Spot<br>ul. Juliusza Lea                       | 10 700        | 254                | 20%                                                    | 155,0                               | 99,3                                     | 37%                          | I kw. 2026            | III kw. 2027                       |
| <b>Poznań</b>                                      |               |                    |                                                        |                                     |                                          |                              |                       |                                    |
| Wieża Jeżyce VI<br>ul. Janickiego                  | 13 600        | 272                | 96%                                                    | 165,9                               | 114,08                                   | 91%                          | IV kw. 2024           | III kw. 2026                       |
| Apartamenty Esencja II<br>ul. Garbary              | 6 100         | 127                | 61%                                                    | 92,5                                | 66,2                                     | 64%                          | I kw. 2025            | IV kw. 2026                        |
| Wieża Jeżyce IV<br>ul. Janickiego                  | 11 600        | 199                | 53%                                                    | 138,0                               | 91,30                                    | 24%                          | II kw. 2026           | IV kw. 2027                        |
| <b>Warszawa</b>                                    |               |                    |                                                        |                                     |                                          |                              |                       |                                    |
| Apartamenty M7<br>ul. Towarowa 22                  | 12 300        | 143                | 55%                                                    | 515,0                               | 250,4                                    | 77%                          | II kw. 2024           | III kw. 2026                       |
| Flare Apartamenty Grzybowska, ul.<br>Grzybowska    | 4 300         | 77                 | 42%                                                    | 172,6                               | 128,0                                    | 82%                          | I kw. 2025            | III kw. 2026                       |
| Modern Mokotów III<br>ul. Domaniewska              | 14 500        | 255                | 72%                                                    | 288,0                               | 180,1                                    | 74%                          | I kw. 2025            | IV kw. 2026                        |
| Stacja Wola III<br>ul. Orłona                      | 13 300        | 232                | 88%                                                    | 238,0                               | 130,9                                    | 43%                          | III kw. 2025          | IV kw. 2027                        |
| Towarowa22 F<br>ul. Towarowa 22                    | 18 200        | 170                | 21%                                                    | 814,2                               | 380,0                                    | 27%                          | I kw. 2026            | I kw. 2028                         |
| Modern Mokotów IV<br>ul. Domaniewska               | 15 200        | 266                | 39%                                                    | 297,6                               | 179,7                                    | 53%                          | I kw. 2026            | IV kw. 2027                        |
| <b>Wrocław</b>                                     |               |                    |                                                        |                                     |                                          |                              |                       |                                    |
| River Point 5<br>ul. Mieszczarska                  | 1 900         | 24                 | 38%                                                    | 31,9                                | 27,5                                     | 30%                          | III kw. 2022          | I kw. 2028                         |
| Przystań Reymonta WR1-3<br>ul. Władysława Reymonta | 18 200        | 345                | 67%                                                    | 276,6                               | 211,5                                    | 84%                          | I kw. 2024            | III kw. 2026                       |
| Przystań Reymonta WR2<br>ul. Władysława Reymonta   | 9 000         | 194                | 71%                                                    | 130,5                               | 99,9                                     | 84%                          | IV kw. 2024           | IV kw. 2026                        |
| Gwarna<br>ul. Gwarna                               | 4 000         | 107                | 66%                                                    | 68,7                                | 58,5                                     | 37%                          | III kw. 2024          | III kw. 2027                       |

# Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w budowie

■ – projekty rozpoczęte w H1 2026 r.



| Projekt/adres                                              | PUM<br>[mkw.]  | Liczba<br>mieszkań | Poziom<br>sprzedaży<br>[% sprze-<br>danych<br>lokalii] | Planowane<br>przychody<br>[mln PLN] | Przewi-<br>dywany<br>budżet<br>[mln PLN] | Poniesione<br>nakłady<br>[%] | Rozpoczęcie<br>budowy | Planowane<br>zakończenie<br>budowy |
|------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| Powstańców 7D<br>ul. Powstańców Śląskich                   | 11 500         | 228                | 62%                                                    | 223,2                               | 166,7                                    | 58%                          | I kw. 2025            | III kw. 2027                       |
| Browary Wrocławskie R1R2<br>ul. Rychtalska                 | 6 600          | 133                | 75%                                                    | 93,0                                | 57,1                                     | 44%                          | III kw. 2025          | II kw. 2027                        |
| Górska 1<br>ul. Górska                                     | 18 300         | 388                | 58%                                                    | 235,6                               | 158,7                                    | 36%                          | IV kw. 2025           | IV kw. 2027                        |
| Czarneckiego – M<br>ul. Stefana Czarneckiego               | 6 200          | 157                | 20%                                                    | 92,9                                | 66,7                                     | 24%                          | IV kw. 2025           | III kw. 2028                       |
| Bulwar Północny I<br>ul. Browarna*                         | 6 900          | 148                | 43%                                                    | 113,2                               | 81,2                                     | 58%                          | IV kw. 2025           | III kw. 2027                       |
| Bulwar Północny II<br>ul. Browarna*                        | 9 100          | 166                | 1%                                                     | 160,9                               | 111,4                                    | 33%                          | II kw. 2026           | II kw. 2028                        |
| <b>Razem</b>                                               | <b>314 700</b> | <b>6 109</b>       | <b>53%</b>                                             | <b>5 509,8</b>                      | <b>3 528,6</b>                           | <b>56%</b>                   |                       |                                    |
| <b>Razem projekty Echo Investment i Archicom w budowie</b> | <b>333 400</b> | <b>6 402</b>       |                                                        | <b>6 149,9</b>                      | <b>3910,5</b>                            |                              |                       |                                    |
| <b>Projekty rozpoczęte w H1 2026 r.</b>                    | <b>87 600</b>  | <b>1 481</b>       |                                                        | <b>1 775</b>                        | <b>1 011</b>                             |                              |                       |                                    |

# Projekty mieszkaniowe Echo Investment w przygotowaniu

| Projekt/adres                | PUM<br>[mkw.] | Liczba<br>mieszkań | Planowane<br>przychody<br>[mln PLN] | Przewidywany<br>budżet<br>[mln PLN] | Poniesione<br>nakłady<br>[%] | Rozpoczęcie<br>budowy | Zakończenie<br>budowy | Uwagi                                                   |
|------------------------------|---------------|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Warszawa</b>              |               |                    |                                     |                                     |                              |                       |                       |                                                         |
| T22 E2<br>ul. Towarowa       | 8 800         | 96                 | 316,6                               | 163,8                               | 23%                          | Q4 2026               | Q3 2028               | Projekt należy w 30% do Grupy Echo i 70% do AFI Europe. |
| T22 C2<br>ul. Towarowa       | 22 100        | 311                | 1 032,6                             | 496,6                               | 20%                          | Q1 2027               | Q4 2028               | Projekt należy w 30% do Grupy Echo i 70% do AFI Europe. |
| <b>Razem Echo Investment</b> | <b>30 900</b> | <b>407</b>         | <b>1 349,2</b>                      | <b>660,4</b>                        |                              |                       |                       |                                                         |

# Projekty mieszkaniowe

## Grupy Archicom w przygotowaniu



| Projekt/adres                           | PUM<br>[mkw.] | Liczba<br>mieszkań | Planowane<br>przychody<br>[mln PLN] | Przewidy-<br>wany budżet<br>[mln PLN] | Poniesione<br>nakłady<br>[%] | Planowane<br>rozpoczęcie<br>budowy | Planowane<br>zakończenie<br>budowy |
|-----------------------------------------|---------------|--------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Łódź</b>                             |               |                    |                                     |                                       |                              |                                    |                                    |
| Flow III<br>ul. Hasa                    | 11 100        | 262                | 131,01                              | 93,56                                 | 20%                          | III kw. 2026                       | II kw. 2028                        |
| Zenit VIII<br>ul. Widzewska             | 10 200        | 192                | 94,8                                | 66,2                                  | 8%                           | IV kw. 2026                        | II kw. 2028                        |
| Zenit X<br>ul. Widzewska                | 12 000        | 216                | 111,2                               | 77,5                                  | 8%                           | I kw. 2027                         | IV kw. 2028                        |
| Zenit IX<br>ul. Widzewska               | 14 300        | 268                | 134,8                               | 94,0                                  | 9%                           | IV kw. 2027                        | II kw. 2029                        |
| Flow V<br>ul. Hasa                      | 20 700        | 421                | 242,9                               | 173,3                                 | 18%                          | II kw. 2028                        | II kw. 2030                        |
| Zenit XI<br>ul. Widzewska               | 5 200         | 97                 | 49,6                                | 34,8                                  | 8%                           | III kw. 2028                       | II kw. 2030                        |
| <b>Kraków</b>                           |               |                    |                                     |                                       |                              |                                    |                                    |
| Stańczyka II<br>ul. Stańczyka           | 3 400         | 75                 | 56,4                                | 40,0                                  | 28%                          | III kw. 2026                       | II kw. 2028                        |
| Stańczyka I<br>ul. Stańczyka            | 6 600         | 125                | 101,7                               | 71,7                                  | 15%                          | IV kw. 2026                        | II kw. 2028                        |
| Dąbrowskiego D1 D2<br>ul. Dąbrowskiego  | 2 700         | 47                 | 46,2                                | 29,2                                  | 20%                          | IV kw. 2026                        | II kw. 2028                        |
| 29 listopada III<br>ul. 29 listopada    | 9 000         | 162                | 115,6                               | 82,1                                  | 29%                          | IV kw. 2026                        | I kw. 2029                         |
| 29 listopada II<br>ul. 29 listopada     | 13 200        | 315                | 169,6                               | 121,2                                 | 32%                          | I kw. 2027                         | I kw. 2029                         |
| Stańczyka - Orange                      | 500           | 7                  | 5,1                                 | 3,4                                   | 20%                          | I kw. 2027                         | I kw. 2028                         |
| <b>Poznań</b>                           |               |                    |                                     |                                       |                              |                                    |                                    |
| Forteczna II<br>ul. Forteczna           | 7 200         | 132                | 80,8                                | 58,0                                  | 19%                          | III kw. 2026                       | II kw. 2028                        |
| Forteczna III<br>ul. Forteczna          | 7 900         | 146                | 89,0                                | 64,5                                  | 19%                          | III kw. 2026                       | II kw. 2028                        |
| Wieża Jeżyce III<br>ul. Janickiego      | 13 500        | 240                | 161,2                               | 108,1                                 | 20%                          | IV kw. 2026                        | III kw. 2028                       |
| Opieńskiego Etap I<br>ul. Opieńskiego   | 14 400        | 193                | 142,7                               | 106,4                                 | 9%                           | I kw. 2027                         | IV kw. 2028                        |
| Hetmańska / Dmowskiego 1                | 11 900        | 230                | 149,2                               | 103,7                                 | 22%                          | II kw. 2027                        | I kw. 2029                         |
| Forteczna I<br>ul. Forteczna            | 15 700        | 302                | 181,2                               | 126,3                                 | 18%                          | III kw. 2027                       | II kw. 2029                        |
| Opieńskiego Etap II<br>ul. Opieńskiego  | 13 400        | 237                | 134,6                               | 98,5                                  | 8%                           | III kw. 2027                       | III kw. 2029                       |
| Hetmańska / Dmowskiego 2                | 9 500         | 176                | 116,5                               | 82,1                                  | 22%                          | I kw. 2028                         | IV kw. 2029                        |
| Opieńskiego Etap III<br>ul. Opieńskiego | 15 500        | 280                | 159,9                               | 115,1                                 | 9%                           | I kw. 2028                         | IV kw. 2029                        |
| <b>Warszawa</b>                         |               |                    |                                     |                                       |                              |                                    |                                    |
| Towarowa22 D<br>ul. Towarowa 22         | 7 900         | 71                 | 346,9                               | 163,0                                 | 25%                          | III kw. 2026                       | IV kw. 2028                        |
| Modern Mokotów V<br>ul. Domaniewska     | 6 900         | 125                | 139,2                               | 85,1                                  | 36%                          | III kw. 2026                       | II kw. 2028                        |
| KEN Kabaty etap III                     | 2 000         | 3                  | 48,9                                | 29,6                                  | 32%                          | IV kw. 2026                        | III kw. 2028                       |
| KEN Kabaty etap I                       | 17 800        | 266                | 413,8                               | 258,1                                 | 35%                          | IV kw. 2026                        | III kw. 2028                       |
| Postępu I<br>ul. Postępu                | 14 300        | 250                | 238,0                               | 158,2                                 | 23%                          | I kw. 2027                         | I kw. 2029                         |
| KEN Kabaty etap II                      | 10 300        | 153                | 257,0                               | 149,3                                 | 36%                          | II kw. 2027                        | I kw. 2029                         |
| Postępu II<br>ul. Postępu               | 7 800         | 151                | 137,2                               | 86,9                                  | 25%                          | III kw. 2027                       | III kw. 2029                       |
| Modern Mokotów VII<br>ul. Domaniewska   | 8 200         | 127                | 167,8                               | 119,0                                 | 39%                          | III kw. 2027                       | II kw. 2029                        |

## Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w przygotowaniu



| Projekt/adres                                             | PUM<br>[mkw.]  | Liczba<br>mieszkań | Planowane<br>przychody<br>[mln PLN] | Przewidy-<br>wany budżet<br>[mln PLN] | Poniesione<br>nakłady<br>[%] | Planowane<br>rozpoczęcie<br>budowy | Planowane<br>zakończenie<br>budowy |
|-----------------------------------------------------------|----------------|--------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Modern Mokotów VIII<br>ul. Domaniewska                    | 14 600         | 267                | 297,3                               | 212,4                                 | 39%                          | III kw. 2028                       | I kw. 2030                         |
| Modern Mokotów - Taurus                                   | 10 500         | 201                | 230,5                               | 157,0                                 | 45%                          | IV kw. 2029                        | III kw. 2031                       |
| <b>Wrocław</b>                                            |                |                    |                                     |                                       |                              |                                    |                                    |
| George - Swobodna Resi -<br>ul. Swobodna                  | 15 100         | 281                | 244,1                               | 175,8                                 | 27%                          | III kw. 2026                       | II kw. 2028                        |
| Bulwar Północny IVb<br>ul. Browarna*                      | 7 100          | 127                | 118,9                               | 85,0                                  | 31%                          | IV kw. 2026                        | III kw. 2028                       |
| Iwiny - Radomierzyczna 1<br>ul. Radomierzyczna            | 5 600          | 103                | 63,1                                | 43,2                                  | 17%                          | IV kw. 2026                        | III kw. 2028                       |
| Iwiny - Radomierzyczna 2<br>ul. Radomierzyczna            | 5 900          | 113                | 65,7                                | 46,7                                  | 14%                          | I kw. 2027                         | III kw. 2028                       |
| Przystań Reymonta WR4<br>ul. Władysława Reymonta          | 11 100         | 210                | 156,8                               | 115,8                                 | 37%                          | I kw. 2027                         | I kw. 2029                         |
| Astra West I<br>ul. Horbaczewskiego                       | 15 300         | 253                | 219,4                               | 157,1                                 | 28%                          | I kw. 2027                         | I kw. 2029                         |
| Bulwar Północny III<br>ul. Browarna*                      | 7 800          | 107                | 140,8                               | 93,5                                  | 32%                          | II kw. 2027                        | I kw. 2029                         |
| Bulwar Północny IVa<br>ul. Browarna*                      | 15 700         | 297                | 296,9                               | 195,7                                 | 31%                          | III kw. 2027                       | IV kw. 2029                        |
| Iwiny - Radomierzyczna 3<br>ul. Radomierzyczna            | 5 900          | 112                | 65,6                                | 46,8                                  | 15%                          | III kw. 2027                       | I kw. 2029                         |
| Iwiny - Radomierzyczna 4<br>ul. Radomierzyczna            | 5 900          | 111                | 65,4                                | 46,7                                  | 14%                          | IV kw. 2027                        | III kw. 2029                       |
| Astra West II<br>ul. Horbaczewskiego                      | 20 300         | 355                | 290,0                               | 208,4                                 | 31%                          | I kw. 2028                         | I kw. 2030                         |
| Iwiny - Radomierzyczna 5<br>ul. Radomierzyczna            | 7 300          | 138                | 80,6                                | 58,2                                  | 22%                          | II kw. 2028                        | I kw. 2030                         |
| <b>Razem Archicom</b>                                     | <b>441 200</b> | <b>7 910</b>       | <b>6 558,0</b>                      | <b>4 441,1</b>                        | <b>26%</b>                   |                                    |                                    |
| <b>Razem projekty Echo i Archicom<br/>w przygotowaniu</b> | <b>472 100</b> | <b>8 317</b>       | <b>7 907,2</b>                      | <b>5 101,6</b>                        |                              |                                    |                                    |

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

Wszystkie nieruchomości mieszkaniowe (poza JV) 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 wewnątrzgrupowego.

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 |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|------------------------------------|------------------|--------------------|
| <b>Kraków</b>                              |               |               |                                    |                  |                    |
| R4R Kraków<br>ul. Romanowicza              | 29 500        | 873           | 27,5                               | 316,1            | Q2 2025            |
| <b>Gdańsk</b>                              |               |               |                                    |                  |                    |
| R4R Gdańsk (etap 1 i 2)<br>ul. Nowomiejska | 20 300        | 569           | 20,5                               | 276,9            | Q1 2026            |
| R4R Gdańsk<br>ul. Zielony Trójkąt          | 24 000        | 736           | 22,4                               | 292,5            | Q2 2026            |
| <b>Wrocław</b>                             |               |               |                                    |                  |                    |
| R4R Wrocław<br>ul. Bardzka                 | 21 100        | 620           | 18,5                               | 239,0            | Q2 2026            |
| <b>Razem</b>                               | <b>94 900</b> | <b>2 798</b>  | <b>88,9</b>                        | <b>1 124,6</b>   |                    |

\* 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 sprzedaży [mln PLN] | Budżet [mln PLN] | Zakończenie budowy |
|---------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------|---------------------------------------|------------------|--------------------|
| <b>Warszawa</b>                                               |              |                                        |                                       |                  |                    |
| R4R Warszawa Browary<br>ul. Grzybowska                        | 3 735        | 100                                    | 111,2                                 | 37,1             | Q3 2020            |
| <b>Wrocław</b>                                                |              |                                        |                                       |                  |                    |
| R4R Wrocław Kępa (River Point) Mieszczańska<br>ul. Dmowskiego | 297          | 6                                      | 5,0                                   | 2,4              | Q1 2020            |
| <b>Razem</b>                                                  | <b>4 032</b> | <b>106</b>                             | <b>116,2</b>                          | <b>39,5</b>      |                    |

# Projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent w budowie

| Projekt/adres                     | GLA<br>[mkw.] | Liczba lokali | Planowane<br>przychody NOI*<br>[mln PLN]" | Przewidywany<br>budżet<br>[mln PLN] | Rozpoczęcie<br>budowy | Planowane<br>zakończenie<br>budowy |
|-----------------------------------|---------------|---------------|-------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| <b>Warszawa</b>                   |               |               |                                           |                                     |                       |                                    |
| R4R Warszawa<br>ul. Opaczewska    | 12 800        | 376           | 14,0                                      | 182,5                               | Q4 2025               | Q3 2027                            |
| R4R Warszawa<br>ul. Wołoska       | 9 100         | 295           | 10,9                                      | 140,9                               | Q4 2025               | Q3 2027                            |
| <b>Kraków</b>                     |               |               |                                           |                                     |                       |                                    |
| R4R Kraków<br>aleja Jana Pawła II | 7 900         | 274           | 8,2                                       | 100,1                               | Q1 2026               | Q3 2027                            |
| <b>Razem</b>                      | <b>29 800</b> | <b>945</b>    | <b>33,2</b>                               | <b>423,5</b>                        |                       |                                    |

\* roczna szacowana wartość NOI po ustabilizowaniu

# 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<br>[mkw.] | Liczba pokoi | Liczba łóżek | Planowane<br>przychody<br>NOI*<br>[mln PLN] | Przewidywany<br>budżet<br>[mln PLN] | Rozpoczęcie<br>budowy | Zakończenie<br>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<br>[mkw.] | Liczba pokoi | Liczba łóżek | Planowane<br>przychody<br>NOI*<br>[mln PLN] | Przewidywany<br>budżet<br>[mln PLN] | Rozpoczęcie<br>budowy | Planowane<br>zakończenie<br>budowy |
|----------------|---------------|--------------|--------------|---------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| Warszawa       |               |              |              |                                             |                                     |                       |                                    |
| ul. Wołoska    | 8 400         | 469          | 504          | 11,7                                        | 148,8                               | Q2 2025               | Q3 2026                            |
| ul. Beethovena | 11 500        | 524          | 591          | 14,8                                        | 192,3                               | Q1 2026               | Q3 2027                            |
| Razem          | 19 900        | 993          | 1 095        | 26,5                                        | 341,1                               |                       |                                    |

\* roczna szacowana wartość NOI po ustabilizowaniu

## Projekty prywatnych akademików na wczesnym etapie przygotowania

| Projekt/adres                 | NLA [mkw.] | Liczba pokoi | Liczba łóżek | Uwagi |
|-------------------------------|------------|--------------|--------------|-------|
| Warszawa                      |            |              |              |       |
| Projekt StudentSpace Warszawa | 9 700      | 510          | 532          | -     |
| Razem                         | 9 700      | 510          | 532          |       |

# Projekty komercyjne – biura

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

## Projekty biurowe w eksploatacji

| Projekt/adres                      | GLA [mkw.]*   | Poziom wynajęcia [%] | Planowane przychody NOI** [mln EUR] | Przewidywany budżet [mln PLN] | Poniesione nakłady [%] | Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej narastająco [mln PLN] | Zakończenie budowy | Uwagi                               |
|------------------------------------|---------------|----------------------|-------------------------------------|-------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| <b>Kraków</b>                      |               |                      |                                     |                               |                        |                                                                  |                    |                                     |
| Wita Stwosza<br>ul. Wita Stwosza   | 18 800        | 94%                  | 4,7                                 | 202,8                         | 75%                    | 18,9                                                             | Q2 2026            | Nieruchomość inwestycyjna.          |
| <b>Wrocław</b>                     |               |                      |                                     |                               |                        |                                                                  |                    |                                     |
| Swobodna I<br>ul. Swobodna         | 16 300        | 45%                  | 3,3                                 | 151,0                         | 82%                    | 11,4                                                             | Q1 2026            | Nieruchomość inwestycyjna.          |
| <b>Warszawa</b>                    |               |                      |                                     |                               |                        |                                                                  |                    |                                     |
| mOffice<br>ul. Postępu/Domaniewska | 40 600        | 39%                  | 1,4                                 | n/a                           | n/a                    | 22,4                                                             | n/a                | Budynki przeznaczone do wyburzenia. |
| Taurus<br>ul. Janusza Kurtyki      | 20 900        | 58%                  | 1,3                                 | n/a                           | n/a                    | 4,8                                                              | n/a                | Budynki przeznaczone do wyburzenia. |
| <b>Razem</b>                       | <b>96 600</b> |                      | <b>10,7</b>                         | <b>353,8</b>                  |                        | <b>57,5</b>                                                      |                    |                                     |

\* bez magazynów  
\*\* roczna szacowana wartość NOI po ustabilizowaniu

# Projekty biurowe i usługowe w budowie

| Projekt/adres                                 | GLA [mkw.]*   | Poziom wynajem-<br>cia [%] ** | Planowane<br>przychody<br>NOI***<br>[mln EUR] | Przewi-<br>dywany<br>budżet<br>[mln PLN] | Poniesione<br>nakłady<br>[%] | Rozpozna-<br>ny zysk<br>z wyceny<br>wartości<br>godziwej<br>[mln PLN] | Rozpoczęcie<br>budowy | Planowane<br>zakończenie<br>budowy | Uwagi                                                   |
|-----------------------------------------------|---------------|-------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Warszawa</b>                               |               |                               |                                               |                                          |                              |                                                                       |                       |                                    |                                                         |
| T22 Office A<br>ul. Towarowa                  | 54 900        | 36%                           | 19,4                                          | 866,8                                    | 22%                          | 126,4                                                                 | Q3 2025               | Q4 2028                            | Projekt należy w 30% do Grupy Echo i 70% do AFI Europe. |
| T22 DSP<br>(projekt usługowy)<br>ul. Towarowa | 2 000         | 0%                            | 0,5                                           | 46,1                                     | 27%                          |                                                                       | Q2 2026               | Q1 2027                            | Projekt należy w 30% do Grupy Echo i 70% do AFI Europe. |
| T22 Office E<br>ul. Towarowa                  | 12 600        | 98%                           | 4,8                                           | 200,9                                    | 26%                          | 48,7                                                                  | Q2 2026               | Q4 2027                            | Projekt należy w 30% do Grupy Echo i 70% do AFI Europe. |
| <b>Razem</b>                                  | <b>69 500</b> |                               | <b>24,7</b>                                   | <b>1 113,8</b>                           |                              | <b>175,1</b>                                                          |                       |                                    |                                                         |

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

# Projekty biurowe w przygotowaniu

| Projekt/adres                | GLA [mkw.]*   | Planowane<br>przychody<br>NOI**<br>[mln EUR] | Przewi-<br>dywany<br>budżet<br>[mln PLN] | Poniesione<br>nakłady<br>[%] | Planowane<br>rozpoczęcie<br>budowy | Planowane<br>zakończenie<br>budowy | Uwagi                                                   |
|------------------------------|---------------|----------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Warszawa</b>              |               |                                              |                                          |                              |                                    |                                    |                                                         |
| Grzybowska<br>ul. Grzybowska | 19 500        | 7,1                                          | 330,1                                    | 28%                          | Q1 2027                            | Q2 2029                            | Projekt nabyty w Q4 2025                                |
| T22 Office C<br>ul. Towarowa | 11 900        | 4,1                                          | 160,0                                    | 27%                          | Q1 2027                            | Q3 2028                            | Projekt należy w 30% do Grupy Echo i 70% do AFI Europe. |
| <b>Razem</b>                 | <b>31 400</b> | <b>11,2</b>                                  | <b>490,1</b>                             |                              |                                    |                                    |                                                         |

\* 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                                              |
|------------------------------------------------|----------------|----------------------|--------------------------------------|-------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Warszawa</b>                                |                |                      |                                      |                               |                        |                                                                  |                    |                                                    |
| Galeria Młociny<br>ul. Zgrupowania AK Kampinos | 84 700         | 97%                  | 20,0                                 | 1 269,3                       | 99,9%                  | -5,0                                                             | Q2 2019            | Projekt należy w 30 % do Grupy Echo i 70 % do EPP. |
| <b>Poznań</b>                                  |                |                      |                                      |                               |                        |                                                                  |                    |                                                    |
| Pasaż Opieńskiego<br>ul. Opieńskiego           | 13 500         | 93%                  | 0,9                                  | n/a                           | n/a                    | 30,1                                                             | n/a                | Budynek przeznaczony do wyburzenia.                |
| <b>Kraków</b>                                  |                |                      |                                      |                               |                        |                                                                  |                    |                                                    |
| Pasaż Kapelanka<br>ul. Kapelanka               | 17 800         | 99%                  | 1,8                                  | n/a                           | n/a                    | n/a                                                              | n/a                | Budynek przeznaczony do wyburzenia.                |
| <b>Łódź</b>                                    |                |                      |                                      |                               |                        |                                                                  |                    |                                                    |
| Fuzja<br>ul. Tymienieckiego                    | 2 310          | 53%                  | 0,4                                  | 32,4                          | 98%                    | -4,6                                                             |                    |                                                    |
| <b>Razem</b>                                   | <b>118 310</b> |                      | <b>23,1</b>                          | <b>1 301,7</b>                |                        | <b>20,5</b>                                                      |                    |                                                    |

\* Roczna szacowana wartość NOI po ustabilizowaniu

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/adres            | Powierzchnia<br>działki<br>[mkw.] | GLA/PUM<br>[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.                        |
| Razem                    | 66 900                            | 97 200            |                                                   |

Pozostałe grunty

| Nieruchomość       | Powierzchnia<br>[mkw.] | Uwagi |
|--------------------|------------------------|-------|
| Poznań, Naramowice | 76 300                 | -     |
| Zabrze, ul. Miarki | 8 100                  | -     |
| Razem              | 84 400                 |       |

Projekty Grupy Archicom  
na wczesnym etapie przygotowania

| Projekt           | Powierzchnia działki<br>[mkw.] | GLA/PUM<br>[mkw.] |
|-------------------|--------------------------------|-------------------|
| Projekt Wrocław 1 | 10 000                         | 3 900             |
| Projekt Wrocław 2 | 2 600                          | 3 800             |
| Razem             | 12 600                         | 7 700             |

# 1.15

## Główne inwestycje w pierwszym półroczu 2026 r. – zakupy nieruchomości

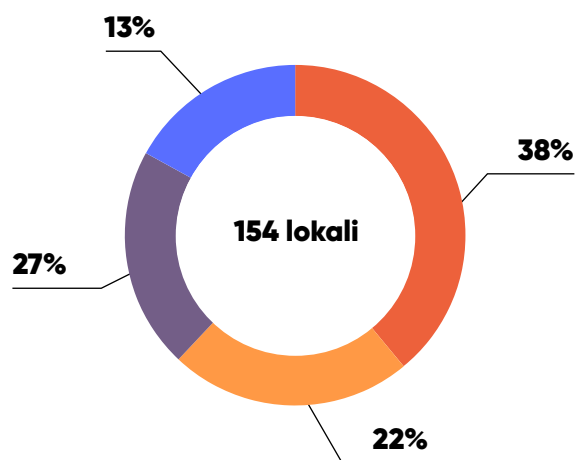
| Spółka       | Miasto   | Grunty<br>kupione w 1 i 2<br>kw. 2026 r.* | Grunty zabezpie-<br>czone umowami<br>przedwstępnymi<br>wg stanu na dzień<br>30.06.2026 r.* | Razem          |
|--------------|----------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Archicom     | Warszawa | –                                         | 135 900                                                                                    | 135 900        |
| Archicom     | Wrocław  | 15 109                                    | 99 000                                                                                     | 114 109        |
| Archicom     | Kraków   | 9 009                                     | 20 300                                                                                     | 29 309         |
| Archicom     | Poznań   | 21 395                                    | 18 500                                                                                     | 39 895         |
| <b>Razem</b> |          | <b>45 513</b>                             | <b>273 700</b>                                                                             | <b>319 213</b> |

\* powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM)

# 1.16

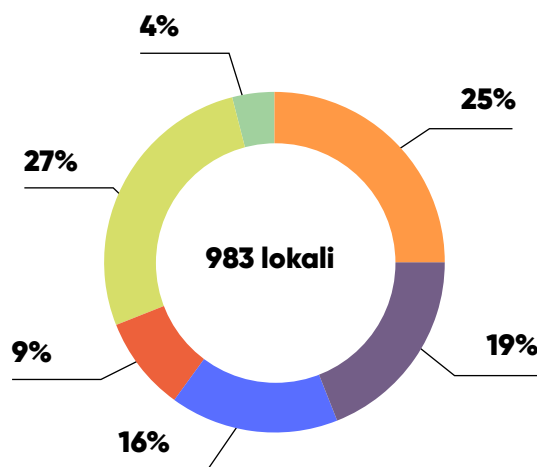
## Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w pierwszym półroczu 2026 r.

**Udział projektów mieszkaniowych Echo Investment w całkowitej liczbie zaksięgowanych mieszkań w pierwszym półroczu 2026 r. [w szt.]**



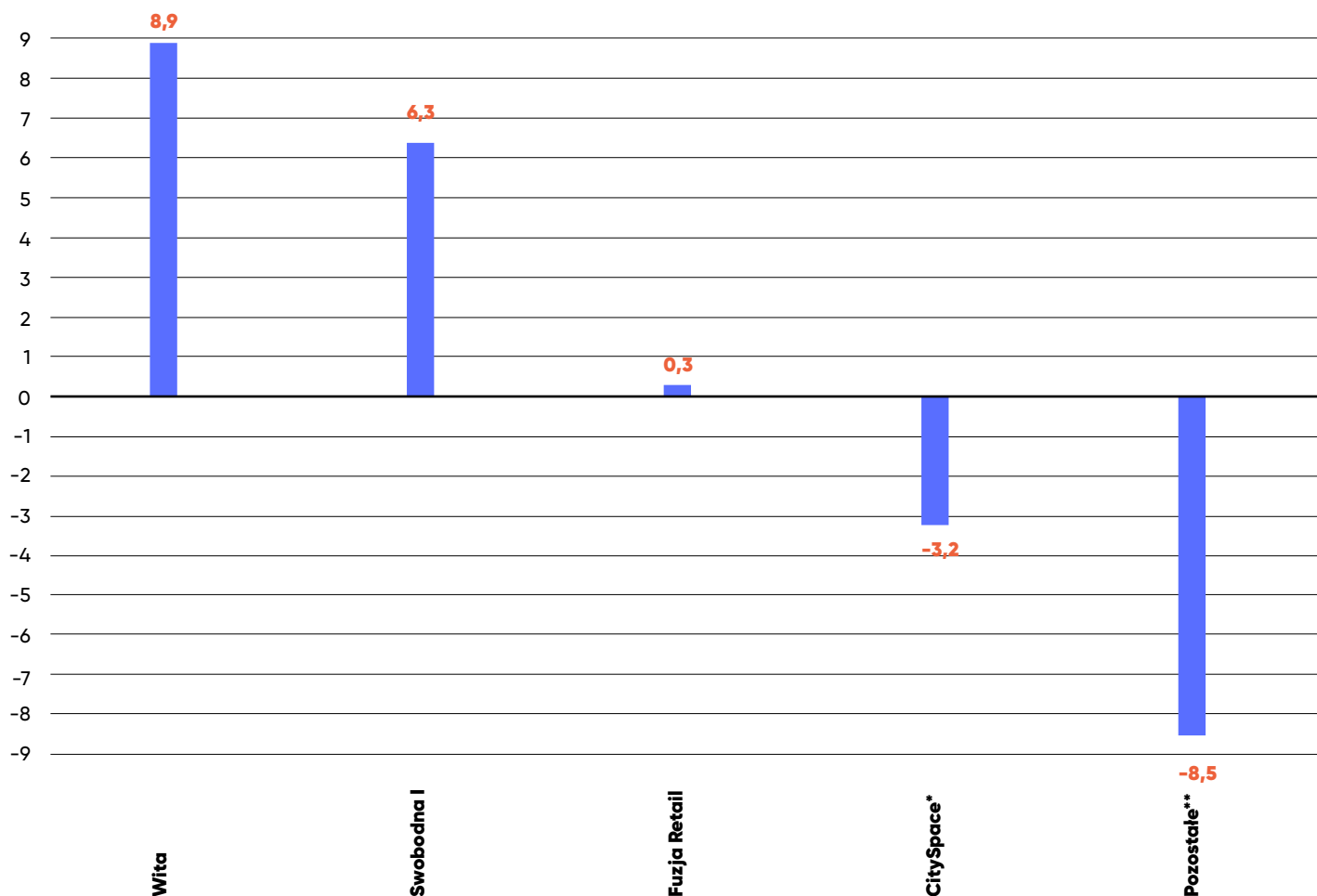
- Warszawa - Modern Mokotów I
- Łódź, Fuzja Loft G01
- Łódź, Fuzja Loft G02
- Kraków - Wita Stwosza - Resi

**Udział projektów mieszkaniowych Grupy Archicom w całkowitej liczbie zaksięgowanych mieszkań w pierwszym półroczu 2026 r. [w szt.]**



- Wrocław - Południk 17 Budynek K1
- Łódź - FLOW I
- Wrocław - Południk 17 Budynek K2
- Warszawa - Modern Mokotów VI
- Poznań - Janickiego (Aparator) etap 5 (PO-25-05)
- Pozostałe

**Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w podziale na nieruchomości w pierwszym półroczu 2026 r. [mln PLN]**



\* Zgodnie z MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”, nieruchomości inwestycyjne Spółki City Space są wyceniane według modelu wartości godziwej, a wszelkie zmiany tej wartości ujmowane są w rachunku zysków i strat.

Ujęte w wyniku okresu efekty przeszacowania mają charakter niegotówkowy i wynikają z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych na dzień bilansowy. W związku z tym pozycja ta nie odzwierciedla bieżących wyników operacyjnych Spółki, lecz wpływ zmian wartości rynkowej posiadanych aktywów inwestycyjnych.

\*\* Na kwotę Pozostałe składają się głównie:

- rezerwa na parking Fuzja,
- rozliczenie i wycena udzielonych gwarancji ML.

# 1.17

## Czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy w nadchodzących kwartałach

### Czynniki istotne dla rozwoju Grupy w nadchodzących kwartałach

#### Czynniki o charakterze makroekonomicznym

##### Pozytywne

- Stabilizacja stóp procentowych i odbudowa popytu efektywnego: w II kwartale 2026 r. stopa referencyjna NBP utrzymała się na stabilnym poziomie 3,75% (po marcowej obniżce). Rynek ostatecznie zaadoptował brak nowych programów dopłat rządowych. Popyt opiera się obecnie na komercyjnej ofercie banków, a stabilny koszt pieniądza trwale odbudował zdolność kredytową Polaków. Powrócił zdrowy, stabilny popyt, co jest szczególnie widoczne na rynkach we Wrocławiu oraz niezmiennie w Warszawie.
- Napływ kapitału do dużych ośrodków miejskich: utrzymuje się silny trend lokowania kapitału w nieruchomościach w największych miastach przez klientów z mniejszych miejscowości. Nieruchomości są przez nich nabywane jako forma inwestycji, mieszkania dla dzieci rozpoczynających naukę lub studia, a także jako drugi lokal wykorzystywany okresowo. Popyt wynikający z migracji wewnętrznych stanowi obecnie istotny i stabilny czynnik wspierający rynek, a jego znaczenie przewyższa wpływ migracji zagranicznych.
- Wzrost realnej siły nabywczej konsumentów: utrzymujący się wzrost wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw w I połowie 2026 r., przy inflacji pozostającej w pobliżu celu NBP, sprzyja zwiększeniu realnej siły nabywczej konsumentów. Przekłada się to na mniejszą wrażliwość cenową klientów w segmencie mieszkań o podwyższonym standardzie oraz w segmencie premium.

##### Negatywne

- Notowany w I połowie 2026 r. wzrost bezrobocia oraz niski wskaźnik ufności konsumenckiej lokalnie opóźniają decyzje o zakupie pierwszego mieszkania.
- Liczba gotowych, niesprzedanych lokali na rynku pozostaje wysoka. Atrakcyjne stopy procentowe zaktywizowały również podaż z "drugiej ręki". Konieczność konkurowania z gotową ofertą innych deweloperów oraz rynkiem wtórnym (mieszkania dostępne od zaraz) uderza w projekty o długim terminie realizacji i wymusza stosowanie zachęt (np. harmonogramy 10/90), co obciąża rentowność netto.
- Choć dane wolumenowe BIK i ZBP za I połowę 2026 r. prezentują się optymistycznie, obraz rynku koryguje wysoki, około 30-procentowy udział refinansowań. Czynnik ten, choć pozornie negatywny, potwierdza stabilizację popytu w miejscu oczekiwanego, dynamicznego wzrostu napędzanego spadkiem stóp procentowych. Rynek charakteryzuje ostrożność – konsumenci nie spodziewają się rychłych podwyżek

- stóp, co eliminuje presję czasu i pozwala na zrównoważone podejmowanie decyzji kredytowych.
- Wzrost płacy minimalnej od 1 stycznia 2026 r. trwale przełożył się na koszty ochrony, sprzątnia, utrzymania placów budowy oraz siły roboczej. Firmy generalnego wykonawstwa w II kwartale w pełni zaimplementowały te podwyżki w nowych ofertach przetargowych, co wywiera presję na marże brutto nowych projektów.

- Proces wdrażania Planów Ogólnych Gmin znajduje się w decydującej, ale spowolnionej fazie. Brak uchwalonych dokumentów w wielu miastach powoduje wstrzymywanie wydawania nowych decyzji o warunkach zabudowy (WZ), co już teraz utrudnia uzupełnianie banku ziemi i w perspektywie kolejnych kwartałów ograniczy podaż nowej oferty rynkowej.

## Czynniki wynikające bezpośrednio z działalności Spółki i Grupy (mikroekonomiczne)

---

### Wydanie kupującym mieszkań Grupy Echo, głównie w projektach:

- Modern Mokotów I w Warszawie,
- Fuzja Lofty G01 i G02 w Łodzi.

---

### Wydanie kupującym mieszkań Grupy Archicom, głównie w projektach:

- Flow w Łodzi,
- Wieża Jeżyce w Poznaniu,
- Apartamenty M7 w Warszawie,
- Flare Apartamenty Grzybowska w Warszawie.

---

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

- Wrocław Swobodna I (oddane do użytkowania w Q1 2026),
- Kraków Wita Office.

---

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

- Galeria Młociny w Warszawie,
- Towarowa22 w Warszawie (wycena budynku AFI House - etap A i E Office),
- Resi4Rent (Woloska i Opaczewska),
- StudentSpace.

---

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

---

### Wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce.

---

### Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.

---

### Dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek.

---

### Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu Echo Investment S.A.

---

### Wycena innych aktywów i zobowiązań Grupy Echo.

# 1.18

## Polityka dywidendowa i dywidenda

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

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

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

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

## Wykonanie Polityki Dywidendowej

### Echo

#### Rok obrotowy 2025

##### Wypłata zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2025

3 listopada 2025 roku 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 zł tj. 0,80 zł 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.

##### Rekomendacja zarządu dotycząca dywidendy za 2025 r.

Uchwałą z 6 maja 2026 r. Zarząd Spółki postanowił przedłożyć Walnemu Zgromadzeniu Spółki rekomendację, aby kwota dywidendy w wysokości 330.152.465,60 zł, tj. 80 groszy na 1 akcję Spółki odpowiadała wysokości wypłaconej przez Spółkę w dniu 10 grudnia 2025 r. Zaliczce Dywidendowej, w związku z czym, Spółka nie będzie wypłacać dodatkowych środków z zysku za rok obrotowy 2025. W związku z powyższym, dnia dywidendy oraz dnia wypłaty dywidendy nie ustala się.

Jednocześnie wraz z podjęciem ww. uchwały Zarząd Spółki stosownie do art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych, wystąpił do Rady Nadzorczej Spółki o wydanie oceny zaproponowanego podziału zysku,

przy czym ostateczną decyzję dotyczącą podziału zysku za rok obrotowy 2025 podejmie Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki.

Dnia 18 maja 2026 r. Rada Nadzorcza Spółki pozytywnie oceniła rekomendację Zarządu dotyczącą proponowanego podziału zysku za 2025 rok.

W dniu 28 maja 2026 roku Spółka otrzymała od akcjonariusza w trybie art. 401 § 1 Kodeksu spółek handlowych propozycję zmiany uchwały dotyczącej podziału zysku w drodze zwiększenia kwoty

przeznaczonej do wypłaty dywidendy, tj. do wysokości 1.20 zł na jedną akcję, co łącznie stanowiło kwotę w wysokości 495.228.698,40 zł.

Dnia 18 czerwca 2026 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment S.A. podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za 2025 r. poprzez wypłatę dywidendy akcjonariuszom w łącznej wysokości 495.228.698,40 zł, tj. 1,20 zł na jedną akcję, zaliczając na jej poczet wypłaconą zaliczkę dywidendową w wysokości 80 groszy na jedną akcję tj. kwotę 330.152.465,60 zł.

---

## Archicom

### Rok obrotowy 2025

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



### Rekomendacja zarządu dotycząca dywidendy za 2025 r.

Uchwałą z dnia 29 kwietnia 2026 r. Zarząd Spółki postanowił przedłożyć Walnemu Zgromadzeniu Spółki rekomendację, aby zysk Spółki za rok 2025 w wysokości 229.935.282,95 zł został podzielony w następujący sposób:

1. zysk w kwocie 105.292.877,40 zł przeznaczyć na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki („Dywidenda”) tj. 1,80 zł na 1 akcję,
2. zysk w kwocie 124.642.405,55 zł przeznaczyć na kapitał rezerwowy Spółki przeznaczony na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy.

Zarząd Spółki zawnioskował, aby Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Archicom S.A. ustaliło jako dzień Dywidendy 17 lipca 2026 r., zaś jako dzień wypłaty Dywidendy 31 lipca 2026 r.

Jednocześnie wraz z podjęciem ww. uchwały Zarząd Spółki wystąpił do Rady Nadzorczej Spółki o wydanie oceny zaproponowanego podziału zysku, przy czym ostateczną decyzję dotyczącą podziału zysku za rok obrotowy 2025 podejmie Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w 2026 r.

Dnia 12 maja 2026 r. Rada Nadzorcza Spółki pozytywnie oceniła rekomendację Zarządu dotyczącą proponowanego podziału zysku za 2025 r.

Dnia 16 czerwca 2026 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Archicom S.A. podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za 2025 r. zgodną z rekomendacją Zarządu Spółki.

## Obligacje

### Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na 30 czerwca 2026 r.

| Seria                                                                                    | Kod ISIN     | Bank/dom maklerski      | Wartość nominalna [tys. PLN] | Termin wykupu | Warunki oprocentowania |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------|------------------------------|---------------|------------------------|
| <b>Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Echo Investment S.A.</b> |              |                         |                              |               |                        |
| <b>11/2022*</b>                                                                          | PLO017000079 | Ipopema Securities S.A. | 180 000                      | 8.12.2027     | WIBOR 6M + marża 4,5%  |
| <b>21/2023</b>                                                                           | PLO017000087 | Ipopema Securities S.A. | 140 000                      | 24.05.2028    | WIBOR 6M + marża 4,5%  |
| <b>41/2024**</b>                                                                         | PLO017000103 | Ipopema Securities S.A. | 23 550                       | 27.02.2029    | WIBOR 6M + marża 4,5%  |
| <b>51/2024</b>                                                                           | PLO017000111 | Ipopema Securities S.A. | 100 000                      | 13.05.2029    | WIBOR 6M + marża 4,5%  |
| <b>61/2024***</b>                                                                        | PLO017000129 | Ipopema Securities S.A. | 127 800                      | 1.08.2029     | WIBOR 6M + marża 4,5%  |
| <b>81/2026</b>                                                                           | PLO017000152 | Ipopema Securities S.A. | 100 000                      | 27.02.2029    | WIBOR 6M + marża 3,0%  |
| <b>101/2026</b>                                                                          | PLO017000145 | Ipopema Securities S.A. | 200 000                      | 1.08.2029     | WIBOR 6M + marża 3,0%  |
| <b>Razem</b>                                                                             |              |                         | <b>871 350</b>               |               |                        |
| <b>Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Grupę Archicom S.A.</b>  |              |                         |                              |               |                        |
| <b>M8/2023</b>                                                                           | PLO221800116 | mBank S.A.              | 210 000                      | 8.02.2027     | WIBOR 3M + marża 3,4%  |
| <b>M9/2024</b>                                                                           | PLO221800124 | mBank S.A.              | 168 000                      | 1.06.2027     | WIBOR 3M + marża 3,25% |
| <b>M10/2024</b>                                                                          | PLO221800132 | mBank S.A.              | 190 000                      | 19.06.2028    | WIBOR 3M + marża 3,10% |
| <b>M11/2025</b>                                                                          | PLARHCM00172 | mBank S.A.              | 120 000                      | 14.03.2029    | WIBOR 3M + marża 2,55% |
| <b>Razem</b>                                                                             |              |                         | <b>688 000</b>               |               |                        |
| <b>Obligacje dla inwestorów indywidualnych wyemitowane przez Echo Investment S.A.</b>    |              |                         |                              |               |                        |
| <b>Seria O</b>                                                                           | PLECHPS00365 | DM PKO BP               | 25 000                       | 6.09.2026     | WIBOR 6M + marża 4,0%  |
| <b>Seria P/P2</b>                                                                        | PLECHPS00373 | DM PKO BP               | 50 000                       | 28.06.2027    | WIBOR 6M + marża 4,0%  |
| <b>Seria R</b>                                                                           | PLECHPS00381 | DM PKO BP               | 50 000                       | 15.11.2027    | WIBOR 6M + marża 4,0%  |
| <b>Seria S/S2</b>                                                                        | PLECHPS00399 | DM PKO BP               | 140 000                      | 31.01.2028    | WIBOR 6M + marża 4,0%  |
| <b>Seria T</b>                                                                           | PLECHPS00415 | DM PKO BP               | 60 000                       | 26.04.2028    | WIBOR 6M + marża 3,8%  |
| <b>Razem</b>                                                                             |              |                         | <b>325 000</b>               |               |                        |
| <b>Obligacje w PLN razem</b>                                                             |              |                         | <b>1 884 350</b>             |               |                        |

\* opcja call (całościowy przedterminowy wykup) planowany na 8.12.2026

\*\* opcja call (całościowy przedterminowy wykup) wykonany 27.08.2026

\*\*\* opcja call (całościowy przedterminowy wykup) wykonany 1.08.2026

# 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. | 5 000                        | 27.10.2028    | stała stopa oprocentowania 7,4% |
| 71/2026                   | PLO017000137 | Ipopema Securities S.A. | 47 000                       | 27.10.2028    | stała stopa oprocentowania 5,9% |
| Obligacje w EUR/PLN razem |              |                         | 52 000                       |               |                                 |

\* opcja call (całościowy przedterminowy wykup) planowany na 27.10.2026 r.

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

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

## Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji na 30 czerwca 2026 r.

### Obligacje wykupione przez Echo Investment S.A.

| Seria    | Kod ISIN     | Data wykupu | Wartość nominalna [tys. PLN] |
|----------|--------------|-------------|------------------------------|
| Seria L  | PLECHPS00332 | 22.02.2026  | 50 000                       |
| Seria M  | PLECHPS00340 | 27.04.2026  | 40 000                       |
| Seria N  | PLECHPS00357 | 27.06.2026  | 40 000                       |
| 41/2024* | PLO017000103 | 11.06.2026  | 76 450                       |
| 61/2024* | PLO017000129 | 11.06.2026  | 72 200                       |
| Razem    |              |             | 278 650                      |

\* częściowy odkup

### Obligacje wykupione przez Echo Investment S.A.

| Seria    | Kod ISIN     | Data wykupu | Wartość nominalna [tys. EUR] |
|----------|--------------|-------------|------------------------------|
| 31/2023* | PLO017000095 | 10.06.2026  | 38 000                       |
| Razem    |              |             | 38 000                       |

\* wykup częściowy

### Obligacje wyemitowane przez Echo Investment S.A.

| Seria    | Kod ISIN     | Data emisji | Wartość nominalna [tys. PLN] |
|----------|--------------|-------------|------------------------------|
| 81/2026  | PLO017000152 | 11.06.2026  | 100 000                      |
| 101/2026 | PLO017000145 | 11.06.2026  | 200 000                      |
| Razem    |              |             | 300 000                      |

# Obligacje wyemitowane przez Echo Investment S.A.

| Seria   | Kod ISIN     | Data emisji | Wartość nominalna<br>[tys. EUR] |
|---------|--------------|-------------|---------------------------------|
| 71/2026 | PLO017000137 | 10.06.2026  | 47 000                          |
| Razem   |              |             | 47 000                          |

## Kredyty inwestycyjne

### Kredyty inwestycyjne Grupy Echo na 30 czerwca 2026 r.

| Projekt inwestycyjny                         | Podmiot zaciągający kredyt                                                                                                     | Bank                                                                             | Kwota kredytu wg umowy |            | Stan wykorzystania kredytu |            | Oprocentowanie            | Termin spłaty |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------|----------------------------|------------|---------------------------|---------------|
|                                              |                                                                                                                                |                                                                                  | [tys. PLN]             | [tys. EUR] | [tys. PLN]                 | [tys. EUR] |                           |               |
| Galeria Młociny, Warszawa*                   | Berea sp. z o.o.                                                                                                               | Erste Bank Polska S.A.<br>  Erste Group Bank  <br>FirstRand Bank Limited         |                        | 43 565     |                            | 43 565     | EURIBOR 3M<br>+ marża     | 28.03.2029    |
| Wita BC                                      | Villea Investments<br>sp. z o. o                                                                                               | Bank Pekao S.A.                                                                  |                        | 35 450     |                            | -          | EURIBOR 3M<br>+ marża     | 30.06.2030    |
|                                              |                                                                                                                                |                                                                                  | 4 000                  |            |                            | -          | WIBOR 1M<br>+ marża       | 30.06.2027    |
| SPOT Wrocław                                 | Projekt Echo 139<br>- Seaford sp. z o.o. sp.k.                                                                                 | PKO BP S.A.                                                                      |                        | 27 300     |                            | 16 974     | EURIBOR 3M<br>+ marża     | 30.09.2030    |
|                                              |                                                                                                                                |                                                                                  | 5 000                  |            |                            | -          | WIBOR 1M<br>+ marża       | 30.09.2026    |
| Projekt Echo 129                             | Projekt Echo 129<br>sp. z o.o.                                                                                                 | Bank Pekao S.A.                                                                  |                        | 60 000     |                            | 21 957     | EURIBOR 3M<br>+ marża     | 30.09.2026    |
| Resi4Rent*<br>- IV transza projektów         | R4R Gdańsk Stocznia<br>sp. z o.o.                                                                                              | Erste Bank Polska S.A.  <br>Helaba AG                                            | 40 037                 |            | 34 916                     |            | WIBOR 1M<br>+ marża       | 30.09.2029    |
| Resi4Rent*<br>- V transza projektów          | Hotel Gdańsk Zielony<br>Trójkąt sp. z o.o.   Hotel<br>Kraków Romanowicza<br>sp. z o.o.   Hotel Wro-<br>cław Bardzka sp. z o.o. | Bank Pekao S.A.   Erste<br>Bank Polska S.A.   BNP<br>Paribas Bank Polska<br>S.A. | 149 203                |            | 126 579                    |            | WIBOR<br>1M/3M<br>+ marża | 30.12.2030    |
| Resi4Rent* -<br>Corporate Credit<br>Facility | R4R Poland sp. z o.o.                                                                                                          | Europejski Bank Roz-<br>budowy i Rozwoju                                         |                        | 30 000     |                            | 12 000     | EURIBOR 3M<br>+ marża     | 1.12.2027     |
| Razem                                        |                                                                                                                                |                                                                                  | 198 240                | 196 315    | 161 496                    | 94 496     |                           |               |

\* Prezentowane jest 30% zadłużenia odpowiadające 30% udziałowi Grupy Echo w przedsięwzięciu inwestycyjnym. Inwestycja ujmowana jest w sprawozdaniu skonsolidowanym metodą praw własności, więc nie jest konsolidowane liniowo.

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

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

## Linie kredytowe

### Linie kredytowe Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2026 r.

| Bank                     | Kwota wg umowy<br>[tys. PLN] | Kwota<br>pozostała do spłaty<br>[tys. PLN] | Termin zapadalności<br>kredytu | Oprocentowanie   |
|--------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|------------------|
| Erste Bank Polska S.A.** | 90 000                       | 0                                          | 31.05.2027                     | WIBOR 1M + marża |
| PKO BP S.A.*             | 75 000                       | 41 500                                     | 29.10.2027                     | WIBOR 1M + marża |
| Alior Bank S.A.          | 30 000                       | 0                                          | 4.11.2027                      | WIBOR 3M + marża |
| <b>Razem</b>             | <b>195 000</b>               | <b>41 500</b>                              |                                |                  |

\* Dostępna kwota kredytu na 30 czerwca 2026 r. pomniejszona jest o uruchomiony kredyt i wystawione gwarancje i wynosi 28,8 mln zł.

\*\* Dostępna kwota kredytu bieżącego na 30 czerwca 2026 r. wynosi 65 mln zł, a dostępny limit gwarancyjny pomniejszony o wystawione gwarancje wynosi 74,7 mln zł.

### Linie kredytowe Grupy Archicom na 30 czerwca 2026 r.

| Bank         | Podmiot<br>zaciągający kredyt | Kwota wg umowy<br>[tys. PLN] | Kwota<br>pozostała do spłaty<br>[tys. PLN] | Termin zapadalności<br>kredytu | Oprocentowanie   |
|--------------|-------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|------------------|
| PKO BP S.A.* | Archicom S.A.                 | 240 000                      | 239 610                                    | 30.09.2027                     | WIBOR 1M + marża |
| <b>Razem</b> |                               | <b>240 000</b>               | <b>239 610</b>                             |                                |                  |

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

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

Wartość kredytu odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym.

# 1.20 Poręczenia i gwarancje Spółki i Grupy

## Poręczenia

Grupa Echo nie wykazuje żadnych poręczeń na 30 czerwca 2026 r. oraz żadnych zmian w H1 2026 r.

## Gwarancje

### Gwarancje wystawione przez Grupę Echo na 30 czerwca 2026 r.

#### Gwarancje finansowe

| Gwarant                                                                                                 | Podmiot otrzymujący gwarancję            | Beneficjent                       | Wartość [tys. PLN] | Termin ważności | Tytułem                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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. | 775                | 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. | 559                | 31.10.2027      | Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania wynikające z aneksu do umowy najmu. Gwarancja wystawiona w EUR.                                                                      |
| Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o. (przed połączeniem: Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.) | Sandomiria Bokwa & Bokwa sp.j.           | Sandomiria Bokwa & Bokwa sp.j.    | 15 376             | 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. |
| Razem                                                                                                   |                                          |                                   | 30 210             |                 |                                                                                                                                                                             |

# Gwarancje dobrego wykonania i pozostałe

| Gwarant                                                  | Podmiot otrzymujący gwarancję                                                                                       | Beneficjent                       | Wartość [tys. PLN] | Termin ważności | Tytułem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Echo – SPV 7 sp. z o.o.                                  | R4R Gdańsk Stocznia sp. z o.o.                                                                                      | Erste 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.                                  | Hotel Gdańsk Zielony Trójkiąt sp. z o.o., Hotel Kraków Romanowicza sp. z o.o. oraz Hotel Wrocław Bardzka 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 |                                                                                                                     |                                   | 211 563            |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

Brak zmian w strukturze gwarancji wystawionych przez Grupę Echo w H1 2026 r.

# 1.21

## Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa

### Sezonowość lub cykliczność działalności

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

### Istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej

Od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 r. nie toczyły się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego ani organem administracji publicznej żadne postępowania dotyczące zobowiązań lub wiarygodności 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 pierwszym półroczu 2026 r. pomiędzy akcjonariuszami.

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

W pierwszym półroczu 2026 r. nie wystąpiły istotne transakcje pomiędzy Echo Investment S.A. oraz jednostkami od niej zależnymi z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

### Wpływ wyników za pierwsze półrocze 2026 r. na realizację prognoz finansowych

31 grudnia 2025 r. Echo Investment S.A. opublikowało prognozę zobowiązań finansowych na podstawie artykułu 35 ust. 1a Ustawy o Obligacjach, Prognoza jest dostępna na stronie [www](http://www.echo-investment.pl) pod adresem Prognozy finansowe – Echo Investment.

Wyniki osiągnięte w drugim kwartale 2026 r. nie wpływają na realizację prognoz zobowiązań finansowych Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

## **Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania**

W pierwszym półroczu 2026 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 Skonsolidowanym Raporcie Rocznym Grupy Kapitałowej Echo Investment 2025 r. w rozdziale 3 notcie 43 „Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej”.

# 1.22

# Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

## Wynagrodzenie Zarządu wypłacone w danym roku [PLN]

|                  | H1 2026                  |                  |                                                         |                  |                   | H1 2025                  |                  |                                                         |                  |                  |
|------------------|--------------------------|------------------|---------------------------------------------------------|------------------|-------------------|--------------------------|------------------|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                  | Z Echo Investment S.A.   |                  | Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych | Inne świadczenia | Łącznie           | Z Echo Investment S.A.   |                  | Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych | Inne świadczenia | Łącznie          |
|                  | Wynagrodzenie podstawowe | Premie           |                                                         |                  |                   | Wynagrodzenie podstawowe | Premie           |                                                         |                  |                  |
| Nicklas Lindberg | 637 275                  | 356 550          | 2 684 237                                               | 27 663           | 3 705 725         | 631 515                  | 355 227          | 2 140 087                                               | 27 663           | 3 154 492        |
| Maciej Drozd     | 244 289                  | 126 379          | 1 167 999                                               | 27 663           | 1 566 300         | 242 823                  | 201 245          | 1 077 833                                               | 27 663           | 1 549 563        |
| Artur Langner    | 176 000                  |                  | 1 191 991                                               | 1 341            | 1 369 332         | 132 000                  | 161 962          | 592 562                                                 | 3 699            | 890 223          |
| Rafał Mazurczak  | 190 500                  | 2 383 187        | 1 041 816                                               | 11 073           | 3 626 576         | 186 000                  | 315 019          | 920 759                                                 | 9 208            | 1 430 986        |
| Małgorzata Turek | 166 200                  | 2 280 677        | 602 310                                                 | 9 043            | 3 058 230         | 166 000                  | 281 100          | 814 448                                                 | 5 064            | 1 266 612        |
| <b>Razem</b>     | <b>1 414 264</b>         | <b>5 146 793</b> | <b>6 688 353</b>                                        | <b>76 753</b>    | <b>13 326 163</b> | <b>1 358 338</b>         | <b>1 314 552</b> | <b>5 545 690</b>                                        | <b>73 297</b>    | <b>8 291 876</b> |

## Program premii długoterminowej prezesa i wiceprezesów zarządu

17 lipca 2025 r. Echo Investment S.A. („Spółka”) zawarło aneksy do umów z 21 lipca 2021 r. o warunkach dodatkowego wynagrodzenia motywacyjnego w postaci premii długoterminowej zawartych z Nicklasem Lindbergiem, prezesem zarządu oraz z Maciejem Drozdem, wiceprezesem oraz w dniu 9 lipca 2026 r. Spółka zawarła z Panem Rafałem Mazurczakiem, wiceprezesem zarządu umowę w przedmiocie ustalenia warunków dodatkowego wynagrodzenia motywacyjnego w postaci premii długoterminowej. Takie dodatkowe wynagrodzenie jest zgodne z Polityką Wynagrodzeń.

Nicklas Lindberg oraz Maciej Drozd mają prawo do dodatkowego wynagrodzenia motywacyjnego

w postaci premii długoterminowej. Jej wysokość będzie uzależniona od sumy wypłaconych dywidend.

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

złote. W przypadku, gdy suma wysokości dywidend przypadających na jedną akcję otrzymanych po dniu 1 stycznia 2025 r. wynosić będzie więcej niż 4,00 złote, współczynnik obliczany będzie na podstawie następującego wzoru:

$100\% + (\text{plus}) (\text{suma wysokości dywidend przypadających na jedną akcję otrzymanych po dniu 1 stycznia 2025 r.}$

$- (\text{minus}) 4,00 \text{ złote}) / (\text{podzielone przez}) 12,00 \text{ złotych,}$   
jednakże w żadnym wypadku współczynnik procentowy nie będzie wyższy niż 120%.

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

Rafał Mazurczak ma prawo do premii długoterminowej ustalonej w oparciu o wartość skumulowanej kwoty wypłaconych dywidend i zaliczek dywidendowych, przy czym wysokość świadczenia wyniesie 1 250 000 EUR w przypadku, gdy suma dywidend i zaliczek dywidendowych na jedną akcję Spółki wypłaconych w okresie trwania programu osiągnie 4 zł. W przypadku wypłacenia dywidend i zaliczek dywidendowych w kwocie wyższej niż 4 zł na akcję maksymalne świadczenie może zostać powiększone o nie więcej niż 20%, natomiast jeśli suma wypłaconych dywidend i zaliczek dywidendowych będzie niższa niż 4 zł na akcję, wówczas maksymalna wysokość świadczenia ulegnie proporcjonalnej redukcji.

Prawo do premii długoterminowej dla Rafała Mazurczaka będzie nabywane w równych częściach po zakończeniu każdego roku kalendarzowego przez pięcioletni okres trwania programu, to jest od dnia 1 stycznia 2026 r. do dnia 31 grudnia 2030 r., chyba że wcześniej nastąpi przypadek istotnej zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki.

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

Umowy określają ponadto szczegółowe warunki wypłaty premii długoterminowej, jak również sytuacje, gdy członek Zarządu traci prawo do otrzymania premii długoterminowej lub jej części, w szczególności

w przypadku wyrządzenia szkody Spółce lub podejmowania działań naruszających obowiązujące przepisy prawa oraz akty wewnętrzne Spółki.

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

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

W ramach realizacji pierwszego świadczenia programu motywacyjnego, 17 lipca 2025 r. wybrane osoby uprawnione nabyły łącznie 371 000 istniejących akcji Archicom S.A., tj. Nicklas Lindberg nabył 237 000 akcji za cenę 0,01 zł za jedną akcję, Maciej Drozd nabył 118 500 akcji za cenę 0,01 zł za jedną akcję oraz Waldemar Olbryk nabył 15 500 akcji za cenę 0,01 zł za jedną akcję. W ramach drugiego świadczenia programu motywacyjnego, wspomnianego powyżej, osoby uprawnione, tj. wybrani członkowie zarządu Archicom S.A., Dawid Wrona oraz Waldemar Olbryk (z możliwością przyznania statusu osoby uprawnionej również innym osobom o kluczowym znaczeniu dla Archicom S.A.), uprawnione będą do nieodpłatnego objęcia warrantów subskrypcyjnych, uprawniających osoby uprawnione do objęcia nie więcej niż 337 000 akcji Archicom S.A. nowej emisji, które zostaną wyemitowane na podstawie uchwały nr 31/06/2025 Zwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Archicom S.A. z dnia 25 czerwca 2025 r. w sprawie m.in. warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Archicom S.A. W ramach realizacji programu motywacyjnego Pan Dawid Wrona dnia 1 lipca 2026 r. objął warranty subskrypcyjne o wolumenie 18 000.

## **Rozwiązanie umowy dotyczącej programu Premii Długoterminowej z Panem Waldemarem Olbrykiem**

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

# Umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi

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

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

## Wynagrodzenia Rady Nadzorczej wypłacone w danym roku [PLN]

|                      | H1 2026                |                                                         |                  | H1 2025                |                                                         |                  |
|----------------------|------------------------|---------------------------------------------------------|------------------|------------------------|---------------------------------------------------------|------------------|
|                      | Z Echo Investment S.A. | Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych | Inne świadczenia | Z Echo Investment S.A. | Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych | Inne świadczenia |
| Noah M. Steinberg    | 120 000                | -                                                       | -                | 120 000                | -                                                       | -                |
| Tibor Veres          | 42 000                 | -                                                       | -                | 42 000                 | -                                                       | -                |
| Margaret Dezse       | 90 840                 | -                                                       | -                | 90 000                 | -                                                       | -                |
| Maciej Dyjas         | 30 000                 | -                                                       | -                | 30 000                 | -                                                       | -                |
| Sławomir Jędrzejczyk | 90 840                 | -                                                       | -                | 90 000                 | -                                                       | -                |
| Péter Kocsis         | -                      | -                                                       | -                | 29 167                 | -                                                       | -                |
| Nebil Senman         | 30 000                 | -                                                       | -                | 30 000                 | -                                                       | -                |
| Bence Sass           | 30 000                 | -                                                       | -                | 30 000                 | -                                                       | -                |
| Balazs Gal           | 30 000                 | -                                                       | -                | 833                    | -                                                       | -                |
| Razem                | 463 680                | -                                                       | -                | 462 000                | -                                                       | -                |

# 1.23 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ryzyka z zakresu założeń i celów strategicznych</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ryzyko niezrealizowania celów strategicznych,</li><li>• Wymuszona niekorzystna zmiana założeń i celów strategicznych,</li><li>• Niejednolite, nierealne założenia i cele strategiczne.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Doświadczona kadra zarządcza nastawiona na realizację celów. Dostosowywanie systemów motywacyjnych zgodnie z zasadą kaskadowania celów strategicznych na cele operacyjne,</li><li>• Cykliczna proaktywna weryfikacja aktualności kluczowych celów strategicznych oraz ich bieżący monitoring poprzez funkcjonujące procedury na poziomie projektowym, portfelowym oraz Grupy Kapitałowej,</li><li>• 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.</li></ul> |
| <b>Ryzyko związane z bankiem ziemi</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Silna konkurencja,</li><li>• Wysokie oczekiwania cenowe,</li><li>• Ograniczona podaż dobrze przygotowanych nieruchomości.</li></ul>                                                                              | <ul style="list-style-type: none"><li>• Własny dział zakupów gruntów,</li><li>• Ścisła współpraca z renomowanymi brokerami i pośrednikami,</li><li>• Znaczący potencjał finansowy pozwalający na zakup dużych terenów z przeznaczeniem wielofunkcyjnym, dla których jest znacznie mniejsza konkurencja,</li><li>• Stałe utrzymywanie banku ziemi pozwalającego prowadzić działalność przez ok. 3-5 lat.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

# Ryzyka strategiczne i biznesowe

| Ryzyko                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ryzyko nieosiągnięcia zakładanego poziomu sprzedaży mieszkań</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ograniczenie dostępu do finansowania dla klientów indywidualnych,</li><li>• Silna konkurencja na rynkach lokalnych,</li><li>• Niedopasowana do popytu oferta mieszkań,</li><li>• Negatywne zmiany cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych.</li></ul>                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>• 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 w szczególności należy podkreślić obecność Grupy zarówno w segmencie mieszkań na sprzedaż, jak i na wynajem – których sytuacja diametralnie się różni,</li><li>• Stała, dokładna analiza lokalnych rynków mieszkaniowych, począwszy od etapu przed zakupem danej działki, aż do zakończenia procesu sprzedaży,</li><li>• Stała analiza najnowszych trendów na rynku mieszkaniowym w oparciu o raporty branżowe oraz własne badania preferencji klientów,</li><li>• Możliwość elastycznego reagowania na zmieniające się preferencje klientów nawet w trakcie budowy (własny dział projektowania),</li><li>• Prowadzenie sprzedaży mieszkań w oparciu o własne zespoły sprzedażowe,</li><li>• Etapowa realizacja inwestycji,</li><li>• Wieloletnie doświadczenia Grupy z kilku lokalnych rynków mieszkaniowych,</li><li>• Realizowanie projektów mieszkaniowych w największych miastach, gdzie negatywne efekty ograniczenia dostępu do kredytów są mniejsze niż w przypadku deweloperów z mniejszych miast.</li></ul> |
| <b>Ryzyko nieosiągnięcia zakładanego poziomu wynajmu powierzchni biurowej i handlowej</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Silna konkurencja na lokalnych rynkach handlowych,</li><li>• Ograniczenie ekspansji firm handlowych,</li><li>• Ograniczenie zapotrzebowania na powierzchnię biurową ze strony potencjalnych najemców,</li><li>• Nieprawidłowo skonstruowana oferta biurowa lub handlowa,</li><li>• Rosnące oczekiwania najemców odnośnie standardów wykończenia obiektów lub wysokości zachęt.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Stała analiza tendencji rynkowych i szybkie reagowanie na ich zmiany,</li><li>• 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),</li><li>• Wieloletnie doświadczenie z realizacji i wynajmu projektów komercyjnych na kilku lokalnych rynkach w Polsce,</li><li>• Własne duże zespoły leasingowe,</li><li>• Współpraca z wszystkimi znaczącymi brokerami i pośrednikami wynajmu,</li><li>• 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,</li><li>• Dodatkowo usługa biur serwisowanych pozwala Spółce na większą elastyczność przy dostarczeniu najemcy docelowej powierzchni biurowej (możliwość tymczasowego ulokowania najemcy w biurach CitySpace).</li></ul>                                                                                                                                                                                               |
| <b>Ryzyka związane z sprzedażą projektów biurowych i handlowych</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wysoka konkurencja na rynku gotowych inwestycji komercyjnych,</li><li>• Wysokie wymagania potencjalnych inwestorów wobec produktu i sprzedającego,</li><li>• Ograniczony popyt na nieruchomości komercyjne,</li><li>• Ryzyko spadku cen transakcyjnych na rynku nieruchomości komercyjnych w wyniku wzrostu niepewności oraz wpływu czynników makroekonomicznych.</li></ul>                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>• Własny zespół sprzedażowy (składający się ze specjalistów branżowych, prawnych, podatkowych i finansowych),</li><li>• Duże doświadczenie rynkowe,</li><li>• Rozległe kontakty na światowych rynkach nieruchomości,</li><li>• Projekty o wysokiej jakości, spełniające wszystkie kryteria wymagane przez międzynarodowe instytucje inwestujące w aktywa nieruchomościowe,</li><li>• Elastyczne i innowacyjne podejście do umów z potencjalnymi kupującymi,</li><li>• 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,</li><li>• Zasoby finansowe pozwalające przy trudnych warunkach rynkowych na utrzymywanie aktywa wynajętego i generującego przychody z najmu na bilansie grupy Echo Investment.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Ryzyka związane ze współpracą z wykonawcami i podwykonawcami</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ryzyko upadłości kontrahenta,</li><li>• Ryzyko opóźnień w pracach,</li><li>• Ryzyko nienależytej jakości dostarczonych prac,</li><li>• Ryzyko wzrostu cen materiałów i wykonawstwa,</li><li>• Ryzyko występowania roszczeń i sporów sądowych z wykonawcami i podwykonawcami.</li></ul>                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>• Stabilna sytuacja finansowa sprawiająca, że Echo Investment jest na rynku atrakcyjnym i pożądanym zleceniodawcą,</li><li>• Współpraca z wyselekcjonowaną grupą renomowanych firm wykonawczych, podwykonawczych i dostawców,</li><li>• Badanie kondycji finansowej i możliwości technicznych wykonawcy lub dostawcy przed ostatecznym wyborem oferty i podpisaniem kontraktu,</li><li>• Zabezpieczenia prawne stosowane w zawieranych umowach o wykonawstwo,</li><li>• Stały nadzór nad budowlami ze strony project managerów i dyrektorów budowy Echo Investment, a także inspektorów lub specjalistycznych firm zewnętrznych,</li><li>• Wieloletnie doświadczenie Echo Investment oraz niska rotacja pracowników,</li><li>• Własny zespół odpowiadający za kosztorysy oraz stały monitoring cen i podaży materiałów i usług na rynku,</li><li>• Pakietowanie zamówień, pozwalające na obniżenie cen ofert za pomocą tzw. efektu skali.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

# Ryzyka strategiczne i biznesowe

| Ryzyko                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ryzyko zmian szacunków w zakresie projektów deweloperskich</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Skala i długi horyzont czasowy realizowanych projektów oraz związana z nim zmienność cen materiałów i wykonawstwa,</li><li>Cykliczny charakter rynku nieruchomości oraz uwarunkowania makroekonomiczne mające wpływ zarówno na stronę przychodową jak i kosztową założeń budżetowych,</li><li>Ograniczona powtarzalność projektów.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Wewnętrzne zespoły specjalistów dla wszystkich kluczowych etapów procesu deweloperskiego pozwalające na osiągnięcie wewnętrznego efektu synergii,</li><li>Własny dział odpowiedzialny za szacowanie kosztów realizacji i śledzenie na bieżąco sytuacji na rynku budowlanym,</li><li>Regularny proces rewizji budżetów projektowych uwzględniający analizę ryzyk,</li><li>Projektowanie w oparciu o funkcjonujące precyzyjne standardy realizacyjne dla mieszkań i biur pozwalające na maksymalizację efektu skali oraz ograniczające ryzyka związane z niską powtarzalnością realizowanych projektów,</li><li>Zamówienia masowe, łączone dla kilku inwestycji, w celu zapewnienia dostępu do materiałów i urządzeń występujących masowo w inwestycjach,</li><li>Zawieranie umów ryczałtowych z gwarancją niezmiennej ceny.</li></ul> |
| <b>Ryzyko wypadków przy pracy i innych zagrożeń</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Zagrożenia bezpieczeństwa pracowników Echo, pracowników podwykonawców oraz osób postronnych,</li><li>Niewystarczający poziom wiedzy i kompetencji z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony środowiska (BHP oraz OŚ) u podwykonawców.</li></ul>                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"><li>Własny zespół specjalistów z zakresu BHP i OŚ, przeprowadzających m.in. okresowe kontrole, audyty oraz szkolenia z zakresu BHP i OŚ,</li><li>Stosowanie wysokich standardów BHP i OŚ zgodnych z normą ISO 45001 (BHP) oraz ISO 14001 (OŚ) potwierdzanych przez okresowe zewnętrzne audyty,</li><li>Obligowanie wykonawców do stosowania się do przepisów i standardów Echo w zakresie BHP i OŚ.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

# Ryzyka finansowe

| Ryzyko                                                                                                                                                                                                                                                                     | Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ryzyko zmian wysokości stóp procentowych</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Wzrost kosztów finansowania Grupy.</li></ul>                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>Stosowanie instrumentów zabezpieczających (stałe stopy, dla części kredytów – IRS) dla wybranych zobowiązań.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Ryzyko kredytowe</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Niewywiązanie się kontrahentów, w tym instytucji finansowych, ze zobowiązań wobec Grupy.</li></ul>                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"><li>Stosowanie procedur pozwalających ocenić wiarygodność kredytową klientów, najemców i dostawców,</li><li>Zabezpieczenia w postaci kaucji i gwarancji dla najemców,</li><li>W zakresie środków pieniężnych i depozytów w instytucjach finansowych i bankach, Grupa korzysta jedynie z usług renomowanych jednostek.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Ryzyko walutowe</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Niekorzystny wpływ zmian kursów walut na wartość aktywów i zobowiązań oraz wynik finansowy Grupy.</li></ul>                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>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,</li><li>Ustanowienie programu emisji obligacji denominowanych w EUR, w celu lepszego dostosowania struktury walutowej pasywów do struktury walutowej aktywów i przeprowadzenie pierwszych emisji,</li><li>Selektywne wykorzystywanie instrumentów pochodnych (forward, opcje walutowe).</li></ul>                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Ryzyko utraty płynności Spółki lub spółek z Grupy</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Brak dostępu do finansowania zewnętrznego,</li><li>Zachwianie równowagi między należnościami a zobowiązaniami,</li><li>Istotne zakłócenia przepływów pieniężnych.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Stały monitoring prognozowanych i rzeczywistych przepływów pieniężnych krótko- i długoterminowych,</li><li>Utrzymywanie poziomu gotówki zapewniającej właściwe zarządzanie płynnością,</li><li>Utrzymywanie wolnych limitów kredytowych na rachunkach bieżących,</li><li>Stałe wpływy ze sprzedaży mieszkań,</li><li>Finansowanie realizacji projektów kredytami celowymi,</li><li>Realizowanie najbardziej kapitałochłonnych inwestycji w partnerstwie lub współpracy z firmami spoza grupy Echo Investment,</li><li>Stałe monitorowanie należności i zobowiązań,</li><li>Dywersyfikacja biznesu na segmenty mieszkaniowy, biurowy, handlowy, które mogą przechodzić poszczególne fazy cyklu koniunkturalnego w różnym czasie,</li><li>Przeprowadzanie wariantowanych stress testów płynnościowych w oparciu o różne scenariusze zmian rynkowych.</li></ul> |

# Ryzyka prawne i regulacyjne

| Ryzyko                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ryzyko związane z procedurami administracyjnymi</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ryzyko zmian prawa,</li><li>• Ryzyko związane z interpretacją przepisów lokalnych i ogólnokrajowych,</li><li>• Ryzyko opieszałości urzędów, wydłużenia się procedur administracyjnych w urzędach,</li><li>• Ryzyko opóźnień w procesach administracyjnych ze względu na złe przygotowanie inwestycji,</li><li>• Ryzyko opóźnień w procesach administracyjnych ze względu na udział stron trzecich.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Stały monitoring zmian prawnych w zakresie planowania i procedur administracyjnych,</li><li>• Doświadczenie z funkcjonowania procedury uzyskiwania pozwoleń w największych miastach w Polsce,</li><li>• Zatrudnianie doświadczonych specjalistów z zakresu planowania i procedur administracyjnych,</li><li>• Szczegółowa analiza prawno-administracyjna przed zakupem działki,</li><li>• Dokładne przygotowanie projektów we współpracy z doświadczonymi zewnętrznymi studiami architektonicznymi i urbanistycznymi,</li><li>• Prowadzenie działań informacyjnych i promocyjnych dotyczących planowanych projektów w celu uzyskania akceptacji społecznej,</li><li>• Prowadzenie jednocześnie wielu projektów, co pozwala na rozproszenie ryzyka.</li></ul>                                              |
| <b>Ryzyka związane z wprowadzeniem nowych przepisów prawnych oraz zmianami istniejących przepisów</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ryzyko niedostosowania się do nowych regulacji w odpowiednim terminie,</li><li>• Zmiana interpretacji wcześniejszych przepisów,</li><li>• Publiczny charakter spółki oraz związane z tym podwyższone restrykcje prawne,</li><li>• Ryzyko wzrostu obciążeń związanych z zapewnieniem zgodności z przepisami.</li></ul>                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>• Stały monitoring prac legislacyjnych dotyczących branży nieruchomości, budowlanej i pokrewnych, wpływających na działalność Grupy,</li><li>• Stała analiza potencjalnego wpływu nowych rozwiązań na działalność firmy na poziomie Zarządu,</li><li>• Uczestnictwo w dialogu społecznym dotyczącym prowadzonych prac legislacyjnych poprzez gremia doradcze, organizacje biznesowe i branżowe,</li><li>• Wsparcie zewnętrznych kancelarii w zakresie wiedzy specjalistycznej, gdy występuje taka potrzeba,</li><li>• Zatrudnienie w ramach zespołu prawnego specjalisty z zakresu rynków kapitałowych,</li><li>• Okresowe audyty w zakresie oceny zgodności z przepisami,</li><li>• Monitoring rozwiązań prawnych stosowanych w krajach rozwiniętych (przede wszystkim Unii Europejskiej i USA).</li></ul> |
| <b>Skomplikowany i zmienny system podatkowy</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ryzyko braku zgodności z nowymi zmianami w przepisach podatkowych,</li><li>• Rozbieżna praktyka interpretacyjna organów podatkowych i rozbieżne orzecznictwo,</li><li>• Wzrost obciążeń podatkowych oraz zapewniania zgodności z przepisami podatkowymi.</li></ul>                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Wewnętrzna kontrola podatkowa, własny zespół ds. podatków,</li><li>• Stałe monitorowanie uwarunkowań podatkowych działalności Grupy Kapitałowej,</li><li>• Stała współpraca z renomowanymi doradcami prawnymi i podatkowymi.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

# Ryzyka makroekonomiczne

| Ryzyko                                                                                                                                                                                               | Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ryzyko niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Cykliczność rynku nieruchomości,</li><li>• Ryzyko wstrzymania finansowania zewnętrznego.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Wczesne wynajmowanie projektów komercyjnych i ich szybka sprzedaż po wybudowaniu,</li><li>• Potencjał finansowy pozwalający na utrzymywanie gotowych nieruchomości komercyjnych na własnym bilansie w przypadku braku możliwości sprzedaży,</li><li>• 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 (przyśpieszać, opóźniać, zmieniać wielkość i jakość mieszkań),</li><li>• Stałe utrzymywanie wysokiego poziomu gotówki i dostępnych limitów kredytowych,</li><li>• Realizowanie inwestycji mieszkaniowych z wpłat od klientów, bez finansowania zewnętrznego,</li><li>• Dostosowywanie tempa i harmonogramu realizacji projektów do warunków rynkowych,</li><li>• Etapowanie inwestycji.</li></ul> |

# Ryzyka makroekonomiczne

| Ryzyko                                                                                                                                                                                                                                                | Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ryzyko niekorzystnych zmian wskaźników koniunktury gospodarczej</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Osłabienie tempa wzrostu gospodarczego,</li><li>• Wzrost bezrobocia,</li><li>• Spadek konsumpcji,</li><li>• Wzrost inflacji.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Projektowanie inwestycji dostosowanych do możliwości finansowych i popytu na lokalnych rynkach,</li><li>• Elastyczne reagowanie na zmianę popytu przez np. zmianę wielkości lub jakości budowanych mieszkań, opóźnienie lub spowolnienie tempa budowy,</li><li>• Stała analiza zachowań oraz potrzeb konsumentów i klientów.</li></ul> |

# Ryzyka IT

| Ryzyko                                                                                                                                                                                                                     | Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cyberbezpieczeństwo</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ryzyko związane z nieautoryzowanym dostępem do danych z wewnątrz oraz zewnątrz organizacji mogące powodować wyciek poufnych danych firmowych.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Funkcjonujące wewnętrzne standardy bezpieczeństwa IT,</li><li>• Wymaganie spełnienia standardów bezpieczeństwa Echo przez dostawców rozwiązań IT,</li><li>• Funkcjonujący system bezpieczeństwa uwzględniający ciągły monitoring i wykrywanie zagrożeń dla systemów i infrastruktury IT,</li><li>• Prowadzenie cyklicznych wewnętrznych kampanii informacyjnych z zakresu cyberbezpieczeństwa oraz cyklicznych testów z zakresu bezpieczeństwa infrastruktury i aplikacji IT.</li></ul> |

# **Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Echo Investment na dzień i za okres kończący się 30 czerwca 2026 r.**



# 2

# Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat [tys. PLN]

|                                                                                    |      | 1.01.2026 –<br>30.06.2026<br>(niebadane) | 1.01.2025 –<br>30.06.2025<br>(niebadane) | 1.04.2026 –<br>30.06.2026<br>(niepodlegają-<br>ce przeglądowi) | 1.04.2025 –<br>30.06.2025<br>(niepodlegają-<br>ce przeglądowi) |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
|                                                                                    | Nota |                                          |                                          |                                                                |                                                                |
| Przychody ze sprzedaży                                                             | 1    | 816 485                                  | 464 929                                  | 347 465                                                        | 370 321                                                        |
| Koszt własny sprzedaży                                                             |      | (569 406)                                | (302 614)                                | (240 734)                                                      | (240 707)                                                      |
| <b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>                                                    |      | <b>247 079</b>                           | <b>162 315</b>                           | <b>106 731</b>                                                 | <b>129 614</b>                                                 |
| Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych                                       | 2    | 3 841                                    | (149 514)                                | (261)                                                          | (115 395)                                                      |
| Koszty administracyjne związane z realizacją projektów                             |      | (46 265)                                 | (39 208)                                 | (22 876)                                                       | (23 477)                                                       |
| Koszty sprzedaży                                                                   |      | (46 473)                                 | (49 183)                                 | (21 391)                                                       | (24 115)                                                       |
| Koszty ogólnego zarządu                                                            |      | (40 717)                                 | (38 483)                                 | (23 142)                                                       | (17 964)                                                       |
| Pozostałe przychody operacyjne                                                     |      | 8 731                                    | 12 401                                   | 4 595                                                          | 8 610                                                          |
| Pozostałe koszty operacyjne                                                        |      | (13 086)                                 | (19 474)                                 | (7 834)                                                        | (12 786)                                                       |
| <b>Zysk (strata) operacyjny</b>                                                    |      | <b>113 110</b>                           | <b>(121 146)</b>                         | <b>35 822</b>                                                  | <b>(55 513)</b>                                                |
| Przychody finansowe                                                                | 3    | 13 873                                   | 17 339                                   | 5 052                                                          | 6 864                                                          |
| Koszty finansowe                                                                   | 4    | (85 345)                                 | (104 378)                                | (37 434)                                                       | (44 845)                                                       |
| Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów                                     |      | -                                        | (1 631)                                  | -                                                              | (1 631)                                                        |
| Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych                                            |      | (10 410)                                 | 3 569                                    | (240)                                                          | (15 134)                                                       |
| Udział w zyskach jednostek ujmowanych metodą praw własności                        | 11   | 34 118                                   | (854)                                    | 24 181                                                         | 2 344                                                          |
| <b>Zysk (strata) brutto</b>                                                        |      | <b>65 346</b>                            | <b>(207 101)</b>                         | <b>27 381</b>                                                  | <b>(107 915)</b>                                               |
| Podatek dochodowy                                                                  | 6    | (23 440)                                 | 7 761                                    | (11 736)                                                       | 2 385                                                          |
| - część bieżąca                                                                    |      | (28 526)                                 | (18 047)                                 | (14 011)                                                       | (10 261)                                                       |
| - część odroczone                                                                  | 5    | 5 086                                    | 25 808                                   | 2 275                                                          | 12 646                                                         |
| <b>Zysk (strata) netto, w tym:</b>                                                 |      | <b>41 906</b>                            | <b>(199 340)</b>                         | <b>15 645</b>                                                  | <b>(105 530)</b>                                               |
| Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej                    |      | 20 721                                   | (199 056)                                | 10 443                                                         | (113 614)                                                      |
| Zysk (strata) udziałowców niekontrolujących                                        |      | 21 185                                   | (284)                                    | 5 202                                                          | 8 084                                                          |
| Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej                    |      | 20 721                                   | (199 056)                                | 10 443                                                         | (113 614)                                                      |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk) bez posiadanych akcji własnych |      | 412 691                                  | 412 691                                  | 412 691                                                        | 412 691                                                        |
| Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN)                             |      | 0,05                                     | (0,48)                                   | 0,02                                                           | (0,28)                                                         |
| Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN)                            |      | 0,05                                     | (0,48)                                   | 0,02                                                           | (0,28)                                                         |

# Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej [tys. PLN]

|                                                                                                          | Nota | Stan na<br>30.06.2026<br>(niebadane) | Stan na<br>31.12.2025 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Aktywa</b>                                                                                            |      |                                      |                       |
| <b>Aktywa trwałe</b>                                                                                     |      |                                      |                       |
| Wartości niematerialne                                                                                   |      | 81 741                               | 81 553                |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                                                                   | 10   | 97 370                               | 123 748               |
| Nieruchomości inwestycyjne                                                                               | 7    | 621 047                              | 630 757               |
| Nieruchomości inwestycyjne w budowie                                                                     | 8    | 305 545                              | 559 071               |
| Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności | 11   | 869 849                              | 833 988               |
| Długoterminowe aktywa finansowe                                                                          | 12   | 294 643                              | 436 296               |
| Należności z tytułu leasingu                                                                             |      | 4 273                                | 4 884                 |
| Pozostałe aktywa                                                                                         |      | 273                                  | 456                   |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                                          | 5    | 187 582                              | 184 319               |
| Grunty przeznaczone pod zabudowę                                                                         |      | 34 562                               | 78 546                |
|                                                                                                          |      | <b>2 496 885</b>                     | <b>2 933 618</b>      |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                                                                   |      |                                      |                       |
| Zapasy                                                                                                   | 13   | 3 002 378                            | 2 664 975             |
| Należności z tytułu podatku dochodowego                                                                  |      | 8 777                                | 7 162                 |
| Należności z tytułu pozostałych podatków                                                                 | 14   | 48 470                               | 105 942               |
| Należności handlowe i pozostałe                                                                          | 14   | 157 005                              | 182 869               |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe                                                                         | 12   | 17 794                               | 16 874                |
| Pochodne instrumenty finansowe                                                                           |      | 100                                  | -                     |
| Inne aktywa finansowe                                                                                    | 15   | 95 862                               | 149 266               |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                                                       | 15   | 419 484                              | 377 452               |
|                                                                                                          |      | <b>3 749 870</b>                     | <b>3 504 540</b>      |
| Aktywa trwałe (grupa zbycia) przeznaczone do sprzedaży                                                   | 9    | 180 208                              | 138 539               |
|                                                                                                          |      | <b>3 930 078</b>                     | <b>3 643 079</b>      |
| <b>Aktywa razem</b>                                                                                      |      | <b>6 426 963</b>                     | <b>6 576 697</b>      |

# Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej [tys. PLN]

|                                                                                   | Nota  | Stan na<br>30.06.2026<br>(niebadane) | Stan na<br>31.12.2025 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Kapitał własny i zobowiązania</b>                                              |       |                                      |                       |
| <b>Kapitał własny</b>                                                             |       |                                      |                       |
| Kapitał zakładowy                                                                 |       | 20 635                               | 20 635                |
| Kapitał zapasowy                                                                  |       | 1 014 370                            | 967 356               |
| Kapitał z tytułu programów opcyjnych                                              |       | 20 896                               | 20 896                |
| Zyski zatrzymane                                                                  |       | 117 689                              | 309 058               |
| Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych                            |       | 596                                  | (1 526)               |
| <b>Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</b>             |       | <b>1 174 186</b>                     | <b>1 316 419</b>      |
| Kapitały udziałowców niekontrolujących                                            |       | 335 329                              | 342 150               |
|                                                                                   |       | <b>1 509 515</b>                     | <b>1 658 569</b>      |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                                |       |                                      |                       |
| Kredyty, pożyczki i obligacje                                                     | 16    | 1 448 931                            | 1 826 082             |
| Rezerwy długoterminowe                                                            | 18    | 8 322                                | 9 864                 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                  | 5     | 157 795                              | 159 613               |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                                                    | 17,19 | 162 101                              | 161 301               |
| Zobowiązania pozostałe                                                            | 19    | 66 742                               | 76 836                |
|                                                                                   |       | <b>1 843 891</b>                     | <b>2 233 696</b>      |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                               |       |                                      |                       |
| Kredyty, pożyczki i obligacje                                                     | 16    | 1 086 619                            | 944 771               |
| Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży | 16    | -                                    | 83 659                |
| Pochodne instrumenty finansowe                                                    |       | -                                    | 76                    |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego                                         |       | 5 018                                | 33 034                |
| Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków                                        | 19    | 26 635                               | 45 669                |
| Zobowiązania handlowe                                                             | 19    | 190 784                              | 192 922               |
| Zobowiązania z tytułu dywidendy                                                   | 19    | 28 007                               | -                     |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                                                    | 17,19 | 59 142                               | 69 113                |
| Rezerwy krótkoterminowe                                                           | 18    | 24 162                               | 24 550                |
| Zobowiązania pozostałe                                                            | 19    | 193 411                              | 191 573               |
| Zobowiązania z tytułu umów z klientami                                            | 1     | 1 459 030                            | 1 084 120             |
|                                                                                   |       | <b>3 072 808</b>                     | <b>2 669 487</b>      |
| Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży                        | 9,19  | 749                                  | 14 945                |
|                                                                                   |       | <b>3 073 557</b>                     | <b>2 684 432</b>      |
| <b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>                                        |       | <b>6 426 963</b>                     | <b>6 576 697</b>      |

## Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów [tys. PLN]

|                                                                                                                    | 1.01.2026 -<br>30.06.2026<br>(niebadane) | 1.01.2025 -<br>30.06.2025<br>(niebadane) | 1.04.2026 -<br>30.06.2026<br>(niepodlegające<br>przeładowi) | 1.04.2025 -<br>30.06.2025<br>(niepodlegające<br>przeładowi) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Zysk (strata) za rok obrotowy</b>                                                                               | <b>41 906</b>                            | <b>(199 340)</b>                         | <b>15 645</b>                                               | <b>(105 530)</b>                                            |
| Składniki pozostałych całkowitych dochodów, które mogą być<br>przeklasyfikowane do wyniku w późniejszych okresach: |                                          |                                          |                                                             |                                                             |
| - różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych                                                           | 2 122                                    | (1 356)                                  | 224                                                         | 1 570                                                       |
| <b>Inne całkowite dochody netto</b>                                                                                | <b>2 122</b>                             | <b>(1 356)</b>                           | <b>224</b>                                                  | <b>1 570</b>                                                |
| <b>Całkowity dochód za okres, w tym:</b>                                                                           | <b>44 028</b>                            | <b>(200 696)</b>                         | <b>15 869</b>                                               | <b>(103 960)</b>                                            |
| Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej                                                 | 22 843                                   | (200 412)                                | 10 667                                                      | (112 044)                                                   |
| Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące                                                           | 21 185                                   | (284)                                    | 5 202                                                       | 8 084                                                       |

# Skrócone śródroczne zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym [tys. PLN]

|                                   | Kapitał<br>zakładowy | Kapitał<br>zapasowy | Kapitał<br>z tytułu<br>programów<br>opcyjnych | Zakumulo-<br>wane zyski<br>zatrzymane | Różnice<br>kursowe<br>z przelicze-<br>nia | Kapitał<br>własny<br>przypisany<br>akcjonari-<br>uszom<br>jednostki<br>dominującej | Kapitały<br>udziałowców<br>niekontrolu-<br>jących | Kapitał<br>własny<br>razem |
|-----------------------------------|----------------------|---------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------|
| za okres 1.01.2026 - 30.06.2026   |                      |                     |                                               |                                       |                                           |                                                                                    |                                                   |                            |
| Stan na początek okresu           | 20 635               | 967 356             | 20 896                                        | 309 058                               | (1 526)                                   | 1 316 419                                                                          | 342 150                                           | 1 658 569                  |
| Zysk (strata) netto danego okresu | -                    | -                   | -                                             | 20 721                                | -                                         | 20 721                                                                             | 21 185                                            | 41 906                     |
| Inne całkowite dochody            | -                    | -                   | -                                             | -                                     | 2 122                                     | 2 122                                                                              | -                                                 | 2 122                      |
| Całkowite dochody netto za okres  | -                    | -                   | -                                             | 20 721                                | 2 122                                     | 22 843                                                                             | 21 185                                            | 44 028                     |
| Dywidenda zatwierdzona do wypłaty | -                    | -                   | -                                             | -                                     | -                                         | -                                                                                  | (28 006)                                          | (28 006)                   |
| Dywidenda wypłacona               | -                    | (78 020)            | -                                             | (87 056)                              | -                                         | (165 076)                                                                          | -                                                 | (165 076)                  |
| Transakcje z właścicielami        | -                    | (78 020)            | -                                             | (87 056)                              | -                                         | (165 076)                                                                          | (28 006)                                          | (193 082)                  |
| Podział wyniku z lat ubiegłych    | -                    | 125 034             | -                                             | (125 034)                             | -                                         | -                                                                                  | -                                                 | -                          |
| Stan na koniec okresu             | 20 635               | 1 014 370           | 20 896                                        | 117 689                               | 596                                       | 1 174 186                                                                          | 335 329                                           | 1 509 515                  |
| za okres 1.01.2025 - 30.06.2025   |                      |                     |                                               |                                       |                                           |                                                                                    |                                                   |                            |
| Stan na początek okresu           | 20 635               | 1 057 735           | -                                             | 596 814                               | 300                                       | 1 675 484                                                                          | 336 698                                           | 2 012 182                  |
| Zysk (strata) netto danego okresu | -                    | -                   | -                                             | (199 056)                             | -                                         | (199 056)                                                                          | (284)                                             | (199 340)                  |
| Inne całkowite dochody            | -                    | -                   | -                                             | -                                     | (1 356)                                   | (1 356)                                                                            | -                                                 | (1 356)                    |
| Całkowite dochody netto za okres  | -                    | -                   | -                                             | (199 056)                             | (1 356)                                   | (200 412)                                                                          | (284)                                             | (200 696)                  |
| Dywidenda zatwierdzona do wypłaty | -                    | -                   | -                                             | -                                     | -                                         | -                                                                                  | (29 769)                                          | (29 769)                   |
| Transakcje z właścicielami        | -                    | -                   | -                                             | -                                     | -                                         | -                                                                                  | (29 769)                                          | (29 769)                   |
| Podział wyniku z lat ubiegłych    | -                    | 197 773             | -                                             | (197 773)                             | -                                         | -                                                                                  | -                                                 | -                          |
| Stan na koniec okresu             | 20 635               | 1 255 508           | -                                             | 199 985                               | (1 056)                                   | 1 475 072                                                                          | 306 645                                           | 1 781 717                  |

# Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych [tys. PLN]



|                                                                                                                     | 1.01.2026 –<br>30.06.2026<br>(niebadane) | 1.01.2025 –<br>30.06.2025<br>(niebadane) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej – metoda pośrednia</b>                               |                                          |                                          |
| <b>I. Zysk brutto</b>                                                                                               | <b>65 346</b>                            | <b>(207 101)</b>                         |
| <b>II. Korekty razem</b>                                                                                            |                                          |                                          |
| Udział w (zyskach) netto jednostek ujmowanych metodą praw własności                                                 | (34 118)                                 | 854                                      |
| Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych                                                             | 9 015                                    | 8 793                                    |
| (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych                                                                            | 10 513                                   | 1 035                                    |
| Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)                                                                             | 76 745                                   | 73 514                                   |
| Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych                                                                        | (3 841)                                  | 149 514                                  |
| Strata z działalności inwestycyjnej                                                                                 | 433                                      | 633                                      |
| Zmiana stanu rezerw                                                                                                 | (1 919)                                  | (4 122)                                  |
| (Zysk) strata z tyt realizacji instrumentów finansowych                                                             | -                                        | 357                                      |
|                                                                                                                     | <b>56 828</b>                            | <b>230 578</b>                           |
| <b>III. Zmiany kapitału obrotowego:</b>                                                                             |                                          |                                          |
| Zmiana stanu zapasów                                                                                                | (240 910)                                | (486 937)                                |
| Zmiana stanu należności                                                                                             | 180 139                                  | 124 964                                  |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów                                          | 218 776                                  | 454 113                                  |
| Zmiana stanu innych aktywów finansowych                                                                             | 53 404                                   | 3 378                                    |
|                                                                                                                     | <b>211 409</b>                           | <b>95 518</b>                            |
| <b>IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)</b>                                | <b>333 583</b>                           | <b>118 995</b>                           |
| Podatek dochodowy zapłacony                                                                                         | (58 159)                                 | (8 553)                                  |
| <b>V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>                                                      | <b>275 424</b>                           | <b>110 442</b>                           |
| <b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>                                                |                                          |                                          |
| <b>I. Wpływy</b>                                                                                                    |                                          |                                          |
| Zbycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych                                                    | 90                                       | 146                                      |
| Zbycie inwestycji w nieruchomości                                                                                   | 141 126                                  | 153 157                                  |
| Zwrot udzielonych pożyczek wraz z odsetkami                                                                         | 163 947                                  | 218                                      |
| Odsetki z tytułu leasingu                                                                                           | 160                                      | 204                                      |
| Splata należności z tytułu leasingu                                                                                 | 626                                      | 272                                      |
| Przepływy z tytułu zbycia udziałów w jednostkach zależnych                                                          | 717                                      | -                                        |
|                                                                                                                     | <b>306 666</b>                           | <b>153 997</b>                           |
| <b>II. Wydatki</b>                                                                                                  |                                          |                                          |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych                                                   | (3 330)                                  | (2 803)                                  |
| Inwestycje w nieruchomości                                                                                          | (57 748)                                 | (97 091)                                 |
| Udzielone pożyczki                                                                                                  | (23 100)                                 | (37 230)                                 |
| Z tytułu nabycia jednostek zależnych po potrąceniu o środki pieniężne i ich ekwiwalenty w na-<br>bytych jednostkach | (11)                                     | (446)                                    |
|                                                                                                                     | <b>(84 189)</b>                          | <b>(137 570)</b>                         |
| <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>                                           | <b>222 477</b>                           | <b>16 427</b>                            |
| <b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>                                                   |                                          |                                          |

# Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych [tys. PLN]



|                                                                                                 | 1.01.2026 -<br>30.06.2026<br>(niebadane) | 1.01.2025 -<br>30.06.2025<br>(niebadane) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>I. Wpływy</b>                                                                                |                                          |                                          |
| Kredyty i pożyczki                                                                              | 30 274                                   | 144 258                                  |
| Emisja dłużnych papierów wartościowych                                                          | 166 077                                  | 119 040                                  |
|                                                                                                 | <b>196 351</b>                           | <b>263 298</b>                           |
| <b>II. Wydatki</b>                                                                              |                                          |                                          |
| Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli                                                   | (165 076)                                | -                                        |
| Spłaty kredytów i pożyczek                                                                      | (221 397)                                | (192 606)                                |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych                                                           | (130 000)                                | (111 814)                                |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu                                                     | (31 133)                                 | (33 185)                                 |
| Odsetki zapłacone                                                                               | (104 614)                                | (127 319)                                |
|                                                                                                 | <b>(652 220)</b>                         | <b>(464 924)</b>                         |
| <b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>                          | <b>(455 869)</b>                         | <b>(201 626)</b>                         |
| <b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.V+B.III+C.III)</b>                                    | <b>42 032</b>                            | <b>(74 757)</b>                          |
| <b>E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b> | <b>42 032</b>                            | <b>(74 757)</b>                          |
| <b>F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>                                 | <b>377 452</b>                           | <b>366 205</b>                           |
| <b>G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (D+F)</b>                             | <b>419 484</b>                           | <b>291 448</b>                           |

# Noty objaśniające

Przychody ze sprzedaży wg tytułów [tys. PLN]

|                                                                                          | 1.01.2026 -<br>30.06.2026 | 1.01.2025 -<br>30.06.2025 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Przychody z tytułu umów z klientami</b>                                               |                           |                           |
| Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej (Segment: Mieszkania)                                 | 700 796                   | 313 649                   |
| Sprzedaż usług do Resi4Rent (Segment: Resi4Rent)                                         | 18 559                    | 17 128                    |
| Usługi realizacji w obiektach biurowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)              | 9 894                     | 6 128                     |
| Usługi realizacji w centrach handlowo - rozrywkowych (Segment: Nieruchomości komercyjne) | 4 532                     | 295                       |
| Pozostała sprzedaż (Segment: Nieruchomości komercyjne)                                   | 5 530                     | 4 882                     |
| Sprzedaż usług do StudentSpace (Segment: StudentSpace)                                   | 5 173                     | 22 278                    |
| <b>Przychody z tytułu umów z klientami</b>                                               | <b>744 484</b>            | <b>364 360</b>            |
| <b>Przychody z tytułu najmu /leasingu (MSSF 16)</b>                                      |                           |                           |
| Najem powierzchni mieszkaniowej (Segment: Mieszkania)                                    | 77                        | 21                        |
| Najem powierzchni w obiektach biurowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)              | 57 901                    | 60 715                    |
| Najem powierzchni w centrach handlowo-rozrywkowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)   | 12 447                    | 39 198                    |
| Najem pozostałych powierzchni (Segment: Nieruchomości komercyjne)                        | 1 576                     | 635                       |
| <b>Przychody z tytułu najmu /leasingu (MSSF 16)</b>                                      | <b>72 001</b>             | <b>100 569</b>            |
| <b>Przychody razem</b>                                                                   | <b>816 485</b>            | <b>464 929</b>            |

Przychody [tys. PLN]

|                     | 1.01.2026 -<br>30.06.2026 | 1.01.2025 -<br>30.06.2025 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Sprzedaż            | 700 796                   | 313 649                   |
| Wynajem             | 77                        | 21                        |
| <b>Mieszkania</b>   | <b>700 873</b>            | <b>313 670</b>            |
| Wynajem             | 57 901                    | 60 715                    |
| Usługi fit-out      | 9 894                     | 6 128                     |
| <b>Biura</b>        | <b>67 795</b>             | <b>66 843</b>             |
| Sprzedaż            | 4 196                     | -                         |
| Wynajem             | 12 447                    | 39 198                    |
| Usługi development  | 336                       | 295                       |
| <b>Centra</b>       | <b>16 979</b>             | <b>39 493</b>             |
| Sprzedaż usług      | 18 559                    | 17 128                    |
| <b>Resi4Rent</b>    | <b>18 559</b>             | <b>17 128</b>             |
| Sprzedaż usług      | 5 173                     | 22 278                    |
| <b>StudentSpace</b> | <b>5 173</b>              | <b>22 278</b>             |
| Sprzedaż            | 111                       | 1 136                     |
| Wynajem             | 1 576                     | 635                       |
| Usługi              | 5 419                     | 3 746                     |
| <b>Pozostałe</b>    | <b>7 106</b>              | <b>5 517</b>              |

# Przychody do ujęcia w przyszłości, wynikające z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych wg stanu na 30 czerwca 2026 r. [tys. PLN]

| Projekty                                 | Oczekiwany termin zakończenia budowy | Całkowita oczekiwana wartość projektu | Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy | Otrzymane zaliczki/Zobowiązania z tytułu umów z klientami * | Kaucje na mieszkania/Zobowiązania z tytułu umów z klientami ** |
|------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Projekty mieszkaniowe</b>             |                                      |                                       |                                                                                                 |                                                             |                                                                |
| Fuzja Loft y I, Łódź                     | projekt zakończony                   | 73 865                                | 6 581                                                                                           | 652                                                         | 2 034                                                          |
| Fuzja Loft y II, Łódź                    | projekt zakończony                   | 103 943                               | 51 560                                                                                          | 2 728                                                       | 7 249                                                          |
| Boho, Łódź                               | projekt zakończony                   | 108 069                               | 112                                                                                             | 438                                                         | 108                                                            |
| Empark I, Warszawa                       | projekt zakończony                   | 592 469                               | 30 916                                                                                          | 2 259                                                       | 6 901                                                          |
| Wita Stwosza, Kraków                     | projekt zakończony                   | 164 895                               | 4 671                                                                                           | -                                                           | 2 504                                                          |
| Awipolis etap 4a, Wrocław                | projekt zakończony                   | 36 410                                | 513                                                                                             | 513                                                         | -                                                              |
| Bonarka Living II C, Kraków              | projekt zakończony                   | 103 682                               | 16                                                                                              | 16                                                          | -                                                              |
| Browary Wrocławskie BA1,BL3, Wrocław     | projekt zakończony                   | 105 580                               | 148                                                                                             | 148                                                         | -                                                              |
| Browary Wrocławskie BA2-3, Wrocław       | projekt zakończony                   | 183 484                               | 1 528                                                                                           | 1 528                                                       | -                                                              |
| Browary Wrocławskie BL1-2, BP3-4 Wrocław | projekt zakończony                   | 164 718                               | 720                                                                                             | 720                                                         | -                                                              |
| Browary Wrocławskie BP1-2, Wrocław       | projekt zakończony                   | 63 591                                | 356                                                                                             | 356                                                         | -                                                              |
| Browary Wrocławskie BP5-6, Wrocław       | projekt zakończony                   | 109 107                               | 140                                                                                             | 140                                                         | -                                                              |
| Dąbrowskiego D3, Kraków                  | projekt zakończony                   | 26 703                                | 539                                                                                             | 269                                                         | 270                                                            |
| Flow (Fab - Gh) I, Łódź                  | projekt zakończony                   | 85 645                                | 1 468                                                                                           | 1 427                                                       | 41                                                             |
| Modern Mokotów VI, Warszawa              | projekt zakończony                   | 277 457                               | 4 797                                                                                           | 2 726                                                       | 2 071                                                          |
| Olimpia Port M1-4, Wrocław               | projekt zakończony                   | 71 923                                | 66                                                                                              | 66                                                          | -                                                              |
| Olimpia Port M21,M22,M23, Wrocław        | projekt zakończony                   | 72 638                                | 24                                                                                              | 24                                                          | -                                                              |
| Olimpia Port M37,M39, Wrocław            | projekt zakończony                   | 81 871                                | 7                                                                                               | 7                                                           | -                                                              |
| Planty Raclawickie R10, Wrocław          | projekt zakończony                   | 70 424                                | 585                                                                                             | 585                                                         | -                                                              |
| Południk 17 K1 , Wrocław                 | projekt zakończony                   | 187 368                               | 8 628                                                                                           | 7 990                                                       | 638                                                            |
| Południk 17 K2 , Wrocław                 | projekt zakończony                   | 120 877                               | 6 139                                                                                           | 5 929                                                       | 210                                                            |
| River Point 4, Wrocław                   | projekt zakończony                   | 123 471                               | 227                                                                                             | 227                                                         | -                                                              |
| River Point 6 , Wrocław                  | projekt zakończony                   | 104 134                               | 16                                                                                              | 16                                                          | -                                                              |
| Sady nad Zieloną 2 A1, C, Wrocław        | projekt zakończony                   | 56 552                                | 39                                                                                              | 39                                                          | -                                                              |
| Sady nad Zieloną 2B, Wrocław             | projekt zakończony                   | 73 422                                | 1 102                                                                                           | 1 048                                                       | 54                                                             |
| Wieża Jeżyce I, Poznań                   | projekt zakończony                   | 111 171                               | 2 267                                                                                           | 2 267                                                       | -                                                              |
| Wieża Jeżyce II, Poznań                  | projekt zakończony                   | 166 358                               | 3 988                                                                                           | 3 986                                                       | 2                                                              |
| Wieża Jeżyce V, Poznań                   | projekt zakończony                   | 152 006                               | 4 472                                                                                           | 3 621                                                       | 851                                                            |
| Zenit I, Łódź                            | projekt zakończony                   | 65 720                                | 27                                                                                              | 27                                                          | -                                                              |
| Zenit II, Łódź                           | projekt zakończony                   | 52 461                                | 1 006                                                                                           | 1 006                                                       | -                                                              |
| Zenit III, Łódź                          | projekt zakończony                   | 65 410                                | 1 895                                                                                           | 1 895                                                       | -                                                              |
| Zenit IV, Łódź                           | projekt zakończony                   | 74 040                                | 2 988                                                                                           | 2 987                                                       | 1                                                              |
| Apartamenty M7, Warszawa                 | III Q 2026                           | 514 973                               | 514 973                                                                                         | 229 193                                                     | 466                                                            |
| Flare Apartamenty Grzybowska, Warszawa   | III Q 2026                           | 172 568                               | 172 568                                                                                         | 56 806                                                      | 4 723                                                          |
| Flow (Fab - Gh) II, Łódź                 | III Q 2026                           | 174 810                               | 174 810                                                                                         | 111 503                                                     | 10 049                                                         |
| Przystań Reymonta WR1-3, Wrocław         | III Q 2026                           | 276 633                               | 276 633                                                                                         | 128 165                                                     | 855                                                            |
| Wieża Jeżyce VI, Poznań                  | III Q 2026                           | 165 862                               | 165 862                                                                                         | 107 177                                                     | 2 356                                                          |
| 29 listopada I, Kraków                   | IV Q 2026                            | 193 392                               | 193 392                                                                                         | 37 104                                                      | 154                                                            |
| Apartamenty Esencja II, Poznań           | IV Q 2026                            | 92 457                                | 92 457                                                                                          | 31 218                                                      | 278                                                            |
| Duża Góra, Kraków                        | IV Q 2026                            | 57 243                                | 57 243                                                                                          | 28 505                                                      | 870                                                            |
| Modern Mokotów III, Warszawa             | IV Q 2026                            | 288 024                               | 288 024                                                                                         | 117 815                                                     | 6 786                                                          |
| Przystań Reymonta WR2, Wrocław           | IV Q 2026                            | 130 520                               | 130 520                                                                                         | 43 750                                                      | 882                                                            |
| Zenit VI, Łódź                           | IV Q 2026                            | 78 430                                | 78 430                                                                                          | 28 350                                                      | 1 884                                                          |

## Przychody do ujęcia w przyszłości, wynikające z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych wg stanu na 30 czerwca 2026 r. [tys. PLN]

| Projekty                                       | Oczekiwany termin zakończenia budowy | Całkowita oczekiwana wartość projektu | Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy | Otrzymane zaliczki/Zobowiązania z tytułu umów z klientami * | Kaucje na mieszkania/Zobowiązania z tytułu umów z klientami ** |
|------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| P. Skargi, Katowice                            | I Q 2027                             | 190 153                               | 190 153                                                                                         | 59 148                                                      | 934                                                            |
| Browary Wrocławskie R1R2, Wrocław              | II Q 2027                            | 93 003                                | 93 003                                                                                          | 23 389                                                      | 1 808                                                          |
| Bociana 5, Kraków                              | III Q 2027                           | 202 911                               | 202 911                                                                                         | 23 049                                                      | 430                                                            |
| Flow IV, Łódź                                  | III Q 2027                           | 100 641                               | 100 641                                                                                         | 9 841                                                       | 994                                                            |
| Gwarna, Wrocław                                | III Q 2027                           | 68 696                                | 68 696                                                                                          | 14 971                                                      | 662                                                            |
| Juliusza, Kraków                               | III Q 2027                           | 154 992                               | 154 992                                                                                         | 8 667                                                       | -                                                              |
| Powstańców 7D, Wrocław                         | III Q 2027                           | 223 236                               | 223 236                                                                                         | 74 650                                                      | 739                                                            |
| Górska 1, Wrocław                              | IV Q 2027                            | 235 610                               | 235 610                                                                                         | 41 490                                                      | 1 182                                                          |
| Modern Mokotów IV, Warszawa                    | IV Q 2027                            | 297 580                               | 297 580                                                                                         | 34 692                                                      | 1 189                                                          |
| Stacja Wola III, Warszawa                      | IV Q 2027                            | 238 031                               | 238 031                                                                                         | 72 665                                                      | 1 626                                                          |
| Wieża Jeżyce IV, Poznań                        | IV Q 2027                            | 138 045                               | 138 045                                                                                         | 15 018                                                      | 1 241                                                          |
| Zenit V, Łódź                                  | IV Q 2027                            | 84 437                                | 84 437                                                                                          | 3 842                                                       | 586                                                            |
| Zenit VII, Łódź                                | IV Q 2027                            | 124 578                               | 124 578                                                                                         | 1 709                                                       | 623                                                            |
| River Point 5, Wrocław                         | I Q 2028                             | 31 876                                | 31 876                                                                                          | 1 070                                                       | -                                                              |
| Towarowa 22 F, Warszawa                        | I Q 2028                             | 814 166                               | 814 166                                                                                         | 24 544                                                      | 73                                                             |
| Czarneckiego - M, Wrocław                      | III Q 2028                           | 92 903                                | 92 903                                                                                          | 4 094                                                       | 58                                                             |
| Wieża Jeżyce III, Poznań                       | III Q 2028                           | 161 218                               | 161 218                                                                                         | 3 108                                                       | 1 078                                                          |
| <b>Razem Projekty Mieszkaniowe</b>             |                                      | <b>9 246 450</b>                      | <b>5 534 527</b>                                                                                | <b>1 381 172</b>                                            | <b>65 460</b>                                                  |
| <b>Projekty pozostałe</b>                      |                                      |                                       |                                                                                                 |                                                             |                                                                |
| Pozostałe                                      |                                      | 12 398                                | 12 398                                                                                          | 12 398                                                      | -                                                              |
| <b>Razem projekty pozostałe</b>                |                                      | <b>12 398</b>                         | <b>12 398</b>                                                                                   | <b>12 398</b>                                               | <b>-</b>                                                       |
| <b>Razem projekty mieszkaniowe i pozostałe</b> |                                      | <b>9 258 848</b>                      | <b>5 546 925</b>                                                                                | <b>1 393 570</b>                                            | <b>65 460</b>                                                  |

\* Zaliczki zwolnione z rachunków powierniczych (dot. projektów mieszkaniowych)

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

## NOTA 2 Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych

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

|                                                                                         | 1.01.2026-<br>30.06.2026 | 1.01.2025 -<br>30.06.2025 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, w tym:                         | (124)                    | (12 819)                  |
| - koszty zabezpieczenia przychodów czynszowych (master lease)                           | (12 841)                 | (8 731)                   |
| Aktualizacja wartości nieruchomości (zysk/strata z wyceny do wartości godziwej), w tym: | 3 965                    | (136 695)                 |
| - rozliczenie przychodów w czasie z tytułu najmu                                        | (162)                    | (3 221)                   |
| - zmiany wyceny nieruchomości inwestycyjnych (nota nr 7)                                | (1 078)                  | (121 567)                 |
| - zmiany wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie (nota nr 8)                      | 5 205                    | (11 907)                  |
| <b>Zysk (strata) netto z nieruchomości inwestycyjnych</b>                               | <b>3 841</b>             | <b>(149 514)</b>          |

W pierwszym półroczu 2026 r. Grupa sprzedała biurowce Brain Park etap A i B w Krakowie. Transakcje zostały opisane w notce 23.

W pozycji zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych prezentowane są m.in. koszty zabezpieczenia przychodów czynszowych (master lease), które dotyczą głównie projektów Face2Face i Libero w Katowicach oraz Brain Park w Krakowie.

W związku ze spełnieniem w pierwszym półroczu 2026 r. warunków do wyceny wskazanych w polityce rachunkowości, Grupa dokonała pierwszej wyceny nieruchomości Fuzja H\_04 i H\_03 w Łodzi.

W pozycji aktualizacja wartości nieruchomości prezentowane są głównie wyceny projektów biurowych Wita w Krakowie oraz Fuzja w Łodzi.

## NOTA 3 Przychody finansowe

### Przychody finansowe [tys. PLN]

|                                                               | 1.01.2026-<br>30.06.2026 | 1.01.2025 -<br>30.06.2025 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Przychody z tytułu odsetek od pożyczek                        | 11 261                   | 14 529                    |
| Przychody z tytułu wyceny nabytych pakietów wierzytelności    | -                        | 1 721                     |
| Zysk ze zbycia inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach      | 543                      | -                         |
| Przychody z tytułu instrumentów pochodnych Interest Rate Swap | 10                       | -                         |
| Przychody z tytułu pozostałych odsetek                        | 306                      | 1 088                     |
| Przychody z tytułu dyskonta                                   | 1 702                    | -                         |
| Pozostałe przychody finansowe                                 | 51                       | 2                         |
| <b>Przychody finansowe razem</b>                              | <b>13 873</b>            | <b>17 339</b>             |

## Koszty finansowe [tys. PLN]

|                                               | 1.01.2026-<br>30.06.2026 | 1.01.2025-<br>30.06.2025 |
|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Koszty z tytułu odsetek od obligacji          | (64 548)                 | (71 790)                 |
| Koszty z tytułu odsetek od kredytów           | (13 831)                 | (33 380)                 |
| Koszty z tytułu podziału zysku (profit share) | (16)                     | 10 482                   |
| Koszty z tytułu odsetek od leasingu           | (6 904)                  | (6 677)                  |
| Koszty z tytułu dyskonta                      | -                        | (1 762)                  |
| Koszty z tyt instrumentów pochodnych          | -                        | (1 197)                  |
| Pozostałe koszty finansowe                    | (46)                     | (55)                     |
| <b>Koszty finansowe, razem</b>                | <b>(85 345)</b>          | <b>(104 378)</b>         |

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

Aktywowana kwota kosztów ogólnego finansowania zewnętrznego wyniosła w pierwszym półroczu 2026 r.

40 762 tys. zł wg rocznej stopy kapitalizacji 8,15% (całość dotyczy zapasów). W pierwszym półroczu 2025 r. było to 27 515 tys. zł wg rocznej stopy kapitalizacji 10,12% (w tym: na zapasy 25 505 tys. zł, na nieruchomości inwestycyjne w budowie: 2 010 tys. zł).

W pierwszym półroczu 2026 r. kwota aktywowanych kosztów finansowania celowego na nieruchomościach inwestycyjnych w budowie wyniosła 589 tys. zł (brak w pierwszym półroczu 2025 r.) wg stopy kapitalizacji EURIBOR 1M + marża.

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



|                                                                             | 1.01.2026-<br>30.06.2026 | 1.01.2025-<br>31.12.2025 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>1. Stan odroczonego podatku dochodowego na początek okresu:</b>          |                          |                          |
| - wycena nieruchomości inwestycyjnych                                       | (9 196)                  | (51 541)                 |
| - udziały we wspólnych przedsięwzięciach *                                  | (63 229)                 | (66 433)                 |
| - strata podatkowa                                                          | 54 094                   | 50 654                   |
| - zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji (wycena, różnice kursowe itp.) | (5 067)                  | (4 512)                  |
| - zobowiązania z tytułu pożyczek (wycena, różnice kursowe itp.)             | 25 870                   | 27 333                   |
| - należności z tytułu pożyczek (odsetki, różnice kursowe itp.)              | (57 624)                 | (49 477)                 |
| - zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi (master lease)          | 2 532                    | 1 874                    |
| - aktywowane koszty na projekty w okresie realizacji                        | 43 068                   | 41 691                   |
| - koszty z tytułu utworzonych rezerw                                        | 42 107                   | 27 817                   |
| - usługi finansowe ponad limit EBITDA                                       | -                        | -                        |
| - MSSF 16 leasing                                                           | 1 558                    | 2 347                    |
| - różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową zapasów                  | 61 046                   | 35 021                   |
| - różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową przedpłat na lokale      | (56 266)                 | (10 936)                 |
| - różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową pozostałych aktywów      | (12 516)                 | (12 987)                 |
| - zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze                         | 1 098                    | 844                      |
| - pozostałe                                                                 | (2 769)                  | (3 146)                  |
|                                                                             | <b>24 706</b>            | <b>(11 451)</b>          |
| <b>2. Zmiana w okresie</b>                                                  |                          |                          |
| - wycena nieruchomości inwestycyjnych                                       | (3 383)                  | 42 347                   |
| - udziały we wspólnych przedsięwzięciach *                                  | (6 382)                  | 3 204                    |
| - strata podatkowa                                                          | 3 257                    | 3 440                    |
| - zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji (wycena, różnice kursowe itp.) | 5 230                    | (555)                    |
| - zobowiązania z tytułu pożyczek (wycena, różnice kursowe itp.)             | 14 721                   | (1 464)                  |
| - należności z tytułu pożyczek (odsetki, różnice kursowe itp.)              | (4 785)                  | (8 147)                  |
| - zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi (master lease)          | (153)                    | 658                      |
| - aktywowane koszty na projekty w okresie realizacji                        | (2 019)                  | 1 377                    |
| - koszty z tytułu utworzonych rezerw                                        | (3 079)                  | 14 291                   |
| - usługi finansowe ponad limit EBITDA                                       | 2 511                    | -                        |
| - MSSF 16 leasing                                                           | 1 480                    | (789)                    |
| - różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową zapasów                  | (24 973)                 | 26 022                   |
| - różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową przedpłat na lokale      | 23 520                   | (45 330)                 |
| - różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową pozostałych aktywów      | (896)                    | 472                      |
| - zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze                         | 367                      | 254                      |
| - pozostałe                                                                 | (334)                    | 378                      |
|                                                                             | <b>5 082</b>             | <b>36 158</b>            |
| <b>3. Stan odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu razem:</b>      |                          |                          |
| - wycena nieruchomości inwestycyjnych                                       | (12 579)                 | (9 196)                  |
| - udziały we wspólnych przedsięwzięciach *                                  | (69 611)                 | (63 229)                 |
| - strata podatkowa                                                          | 57 351                   | 54 094                   |
| - zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji (wycena, różnice kursowe itp.) | 163                      | (5 067)                  |
| - zobowiązania z tytułu pożyczek (wycena, różnice kursowe itp.)             | 40 590                   | 25 870                   |
| - należności z tytułu pożyczek (odsetki, różnice kursowe itp.)              | (62 410)                 | (57 624)                 |
| - zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi (master lease)          | 2 378                    | 2 532                    |
| - aktywowane koszty na projekty w okresie realizacji                        | 41 049                   | 43 068                   |
| - koszty z tytułu utworzonych rezerw                                        | 39 029                   | 42 107                   |

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



|                                                                        | 1.01.2026-<br>30.06.2026 | 1.01.2025-<br>31.12.2025 |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| - usługi finansowe ponad limit EBITDA                                  | 2 511                    | -                        |
| - MSSF 16 leasing                                                      | 3 038                    | 1 558                    |
| - różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową zapasów             | 36 073                   | 61 046                   |
| - różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową przedpłat na lokale | (32 746)                 | (56 266)                 |
| - różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową pozostałych aktywów | (13 412)                 | (12 516)                 |
| - zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze                    | 1 466                    | 1 098                    |
| - pozostałe                                                            | (3 103)                  | (2 769)                  |
|                                                                        | <b>29 787</b>            | <b>24 706</b>            |
| - z tego                                                               |                          |                          |
| Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego                        | 187 582                  | 184 319                  |
| - zmiana w ciągu roku                                                  | 3 263                    | 32 392                   |
| - Sprzedaż jednostki zależnej                                          | (5)                      | (2 781)                  |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                       | 157 795                  | 159 613                  |
| - zmiana w ciągu roku                                                  | (1 818)                  | (3 765)                  |
| - Sprzedaż jednostki zależnej                                          | -                        | 6                        |

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

## Podatek dochodowy – efektywna stawka podatkowa [tys. PLN]

|                                                                                                       | 1.01.2026 –<br>30.06.2026 | 1.01.2025 –<br>30.06.2025 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>1. Zysk brutto</b>                                                                                 | <b>65 346</b>             | <b>(207 101)</b>          |
| 2. Podatek wyliczony według stawek krajowych                                                          | 12 416                    | (39 349)                  |
| 3. Różnice:                                                                                           |                           |                           |
| Efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu                                               | (1 212)                   | (2 160)                   |
| Efekt podatkowy dochodów z tytułu zmiany na rezerwach i zobowiązaniach niepodlegających opodatkowaniu | 3 394                     | (2 968)                   |
| Odpisy na oczekiwane straty kredytowe – należności rozwiązanie                                        | (115)                     | -                         |
| Efekt podatkowy kosztów trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów                           | 7 952                     | 9 708                     |
| Efekt podatkowy kosztów finansowych trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów               | (2 718)                   | 394                       |
| Usługi finansowe ponad limit ebidta                                                                   | 4 832                     | 17 171                    |
| Straty podatkowe, z tytułu których nie rozpoznano odroczonego podatku dochodowego                     | 2 659                     | 2 341                     |
| Podatek dochodowy z lat poprzednich                                                                   | 41                        | (16)                      |
| Straty podatkowe z lat ubiegłych dla których rozpoznano odroczonego podatek dochodowy                 | 634                       | 494                       |
| Efekt zmiany stawki podatkowej                                                                        | (4 278)                   | (278)                     |
| Efekt nierozpoznanego aktywa na podatek odroczonego od pozostałych tytułów                            | (165)                     | 6 902                     |
| <b>Różnice razem</b>                                                                                  | <b>11 024</b>             | <b>31 588</b>             |
| <b>Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, w tym:</b>                             | <b>23 440</b>             | <b>(7 761)</b>            |
| - część bieżąca                                                                                       | 28 526                    | 18 047                    |
| - część odroczonego                                                                                   | (5 086)                   | (25 808)                  |

## Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych [tys. PLN]

|                                                                                    | Biura          | Centra Handlowe | Grunty        | Aktywo z tytułu prawa do użytkowania | Razem            |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|---------------|--------------------------------------|------------------|
| <b>Stan na 1.01.2025</b>                                                           | <b>741 333</b> | <b>598 952</b>  | <b>13 132</b> | <b>140 076</b>                       | <b>1 493 493</b> |
| - zakup                                                                            | 68 285         | -               | -             | 29 321                               | 97 606           |
| - poniesienie nakładów na realizację inwestycji                                    | 4 568          | 2 911           | -             | -                                    | 7 479            |
| - zmiany wyceny nieruchomości - zysk/strata z wyceny do wartości godziwej          | (55 648)       | (65 254)        | 9 282         | (19 781)                             | (131 401)        |
| - przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży                             | (244 714)      | (471 008)       | -             | (8 750)                              | (724 472)        |
| - przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych w budowie                           | -              | 16 194          | -             | -                                    | 16 194           |
| - sprzedaż                                                                         | (128 142)      | -               | -             | -                                    | (128 142)        |
| <b>Stan na 31.12.2025</b>                                                          | <b>385 682</b> | <b>81 795</b>   | <b>22 414</b> | <b>140 866</b>                       | <b>630 757</b>   |
| - zakup                                                                            | -              | -               | -             | 3 120                                | 3 120            |
| - poniesienie nakładów na realizację inwestycji                                    | 3 741          | 377             | -             | (275)                                | 3 843            |
| - zmiany wyceny nieruchomości - zysk/strata z wyceny do wartości godziwej (Nota 2) | 2 665          | (465)           | -             | (3 278)                              | (1 078)          |
| - przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży                             | (160 753)      | -               | -             | (3 222)                              | (163 975)        |
| - przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych w budowie                           | 134 228        | 8 308           | -             | 5 844                                | 148 380          |
| <b>Stan na 30.06.2026</b>                                                          | <b>365 563</b> | <b>90 015</b>   | <b>22 414</b> | <b>143 055</b>                       | <b>621 047</b>   |

Grupa wyceny nieruchomości inwestycyjne według wartości godziwej na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Wyceny nieruchomości inwestycyjnych zostały wykonane przez wewnętrzny dział analiz z wyjątkiem nieruchomości po stronie Archicom S.A. wycenionej przez zewnętrznego rzeczoznawcę w kwocie 1 369 tys. zł.

Na wartość stanu nieruchomości na 30 czerwca 2026 r. składa się m. in. biurowiec Swobodna I we Wrocławiu. Jednocześnie w wartości nieruchomości inwestycyjnych ujęto wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu, która na 30 czerwca 2026 r. wynosi 143 055 tys. zł (na 31 grudnia 2025 r. wynosi 140 866 tys. zł).

Ze względu na zamiar sprzedaży w terminie do 12 miesięcy, Grupa zmniejszyła stan nieruchomości inwestycyjnych, przenosząc do pozycji aktywów

przeznaczonych do sprzedaży biurowiec Brain Park B w Krakowie o wartości 163 975 tys. zł, w tym z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntu 3 222 tys. zł, który został sprzedany w maju 2026 r.

W hierarchii wartości godziwej dla nieruchomości inwestycyjnych Grupa przyporządkowała poziom 3, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnej przyporządkowanej do poziomu 2 w kwocie 21 969 tys. zł. Szczegółowe informacje znajdują się w części 2.3 "Znaczące szacunki i osądy Zarządu Grupy".

## Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych w budowie [tys. PLN]

|                                                                                    | Biura          | Centra Handlowe | Grunty   | Aktywo z tytułu prawa do użytkowania | Razem          |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|----------|--------------------------------------|----------------|
| <b>Stan na 1.01.2025</b>                                                           | <b>448 028</b> | <b>58 253</b>   | <b>-</b> | <b>12 938</b>                        | <b>519 218</b> |
| - zakup                                                                            | 89 546         | -               | -        | 2 093                                | 91 639         |
| - poniesienie nakładów na realizację inwestycji                                    | 130 518        | 40 807          | -        | -                                    | 171 325        |
| - przeniesienie do zapasów                                                         | (142 850)      | -               | -        | (6 698)                              | (149 548)      |
| - przeniesienie do środków trwałych                                                | -              | (51 680)        | -        | -                                    | (51 680)       |
| - przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych                                    | -              | (16 194)        | -        | -                                    | (16 194)       |
| - przeniesienie do rozliczeń międzyokresowych (pozostałe należności)               | (7 268)        | -               | -        | -                                    | (7 268)        |
| - zmiany wyceny nieruchomości - zysk/strata z wyceny do wartości godziwej          | 1 609          | 22              | -        | (53)                                 | 1 578          |
| <b>Stan na 31.12.2025</b>                                                          | <b>519 583</b> | <b>31 208</b>   | <b>-</b> | <b>8 280</b>                         | <b>559 071</b> |
| - zakup                                                                            | -              | -               | -        | 13 802                               | 13 802         |
| - poniesienie nakładów na realizację inwestycji                                    | 48 956         | 5 478           | -        | -                                    | 54 434         |
| - przeniesienie do zapasów                                                         | -              | (21 421)        | -        | -                                    | (21 421)       |
| - przeniesienie ze środków trwałych                                                | -              | 23 042          | -        | -                                    | 23 042         |
| - przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych                                    | (134 228)      | (8 308)         | -        | (5 844)                              | (148 380)      |
| - przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży                             | (179 519)      | -               | -        | (689)                                | (180 208)      |
| - zmiany wyceny nieruchomości - zysk/strata z wyceny do wartości godziwej (Nota 2) | 10 000         | (4 818)         | -        | 23                                   | 5 205          |
| <b>Stan na 30.06.2026</b>                                                          | <b>264 792</b> | <b>25 181</b>   | <b>-</b> | <b>15 572</b>                        | <b>305 545</b> |

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne w budowie, które spełniają kryteria do wyceny do wartości godziwej, zgodnie z polityką rachunkowości Grupy, według wartości godziwej na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie zostały wykonane przez wewnętrzny dział analiz.

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

Ze względu na zamiar sprzedaży w terminie do 12 miesięcy, Grupa zmniejszyła stan nieruchomości inwestycyjnych w budowie, przenosząc do pozycji aktywów przeznaczonych do sprzedaży biurowiec Wita Stwosza w Krakowie o wartości 180 208 tys. zł, w tym z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntu 689 tys. zł.

Grupa dokonała pierwszy raz aktualizacji wartości godziwej nieruchomości Fuzja H\_04 w Łodzi w kwocie (-) 559 tys. zł i Fuzja H\_03 w kwocie 1 168 tys. zł.

W sprawozdaniu na 30 czerwca 2026 r. Grupa zaprezentowała nieruchomości inwestycyjne w budowie o łącznej wartości 305 545 tys. zł. W wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie ujęto prawo użytkowania wieczystego gruntu w kwocie 15 572 tys. zł (31 grudnia 2025 r. w kwocie 8 280 tys. zł).

W hierarchii wartości godziwej dla nieruchomości inwestycyjnych w budowie Grupa przyporządkowała poziom 3. Szczegóły zostały przedstawione w części 2.3 "Znaczące szacunki i osądy Zarządu Grupy".

Zmiana stanu aktywów przeznaczonych do sprzedaży [tys. PLN]

|                                                                      | Biura     | Centra Handlowe | Grunty | Aktywo z tytułu prawa do użytkowania | Razem     |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|--------|--------------------------------------|-----------|
| Stan na 1.01.2025                                                    | -         | -               | -      | -                                    | -         |
| - zmiany wyceny nieruchomości - strata z wyceny do wartości godziwej | 6 292     | (43 162)        | -      | (189)                                | (37 059)  |
| - przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych                       | 244 714   | 471 008         | -      | 8 750                                | 724 472   |
| - sprzedaż                                                           | (115 325) | (427 846)       | -      | (5 703)                              | (548 874) |
| Stan na 31.12.2025                                                   | 135 681   | -               | -      | 2 858                                | 138 539   |
| - przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych                       | 160 753   | -               | -      | 3 222                                | 163 975   |
| - przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych w budowie             | 179 519   | -               | -      | 689                                  | 180 208   |
| - sprzedaż                                                           | (296 433) | -               | -      | (6 080)                              | (302 513) |
| Stan na 30.06.2026                                                   | 179 519   | -               | -      | 689                                  | 180 208   |

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne stanowiące aktywa przeznaczone do sprzedaży według wartości godziwej na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży zostały wykonane przez wewnętrznego dział analiz.

Zmniejszenie stanu aktywów przeznaczonych do sprzedaży wynika ze sprzedaży:

- Brain Park A w Krakowie o wartości 138 538 tys. zł
- Brain Park B w Krakowie o wartości 163 975 tys. zł

Szczegóły dotyczące transakcji sprzedaży nieruchomości w 2026 r. zostały opisane w notce 23.

Ze względu na zamiar sprzedaży w terminie do 12 miesięcy, Grupa zwiększyła stan aktywów przeznaczonych do sprzedaży, przenosząc z pozycji nieruchomości inwestycyjne w budowie biurowiec Wita Stwosza

w Krakowie o wartości 180 208 tys. zł, w tym z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntu 689 tys. zł, oraz przenosząc z nieruchomości inwestycyjnych biurowiec Brain Park B w Krakowie o wartości 163 975 tys. zł, w tym z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntu 3 222 tys. zł.

W sprawozdaniu na 30 czerwca 2026 r. Grupa zaprezentowała aktywa przeznaczone do sprzedaży o łącznej wartości 180 208 tys. zł. Na bilans zamknięcia okresu sprawozdawczego składał się biurowiec Wita Stwosza w Krakowie .

W hierarchii wartości godziwej dla nieruchomości inwestycyjnych zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży Grupa przyporządkowała poziom 3. Szczegóły zostały przedstawione w części 2.3 "Znaczące szacunki i osądy Zarządu Grupy".

Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży [tys. PLN]

|                                | 30.06.2026 | 31.12.2025 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Otrzymane kaucje (Nota 19)     | 105        | 4 932      |
| Instrumenty pochodne (Nota 19) | -          | 67         |
| Leasing (Nota 19)              | 644        | 2 858      |
| Inne (Nota 19)                 | -          | 7 088      |
| Razem                          | 749        | 14 945     |

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

zobowiązania dotyczące biurowca Wita Stwosza w Krakowie.

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

|                                                      | Grunty<br>własne | Budynki<br>i Budowle | Urządzenia<br>techniczne<br>i maszyny | Środki<br>transportu | Pozostałe<br>i środki<br>trwałe<br>w budowie | Aktywo<br>z tytułu<br>prawa do<br>użytkowania | Razem<br>środki<br>trwałe |
|------------------------------------------------------|------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------|
| 1.01.2026 - 30.06.2026                               |                  |                      |                                       |                      |                                              |                                               |                           |
| Wartość brutto środków trwałych na początek okresu   | 788              | 60 970               | 4 373                                 | 1 892                | 19 897                                       | 87 424                                        | 175 344                   |
| - nabycia                                            | -                | 92                   | 67                                    | 49                   | 1 238                                        | 689                                           | 2 135                     |
| - z tytułu leasingu MSSF 16                          | -                | -                    | -                                     | -                    | -                                            | 2 898                                         | 2 898                     |
| - sprzedaży                                          | -                | -                    | -                                     | (60)                 | (2 227)                                      | (67)                                          | (2 354)                   |
| - likwidacji                                         | -                | (6)                  | -                                     | -                    | -                                            | (4 051)                                       | (4 057)                   |
| - przeniesienie z zapasów                            | -                | 6 512                | -                                     | -                    | -                                            | -                                             | 6 512                     |
| - odpis aktualizujący                                | -                | (3 194)              | -                                     | -                    | -                                            | -                                             | (3 194)                   |
| - przeniesienia do nieruchomości w budowie           | 350              | (23 392)             | -                                     | -                    | -                                            | -                                             | (23 042)                  |
| Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu     | 1 138            | 40 982               | 4 440                                 | 1 881                | 18 908                                       | 86 893                                        | 154 242                   |
| Skumulowana amortyzacja na początek okresu           | (6)              | (129)                | (1 832)                               | (798)                | (11 089)                                     | (37 741)                                      | (51 596)                  |
| - amortyzacja                                        | (6)              | (1 426)              | (253)                                 | (71)                 | (757)                                        | -                                             | (2 513)                   |
| - likwidacji                                         | -                | -                    | -                                     | -                    | -                                            | 362                                           | 362                       |
| - z tytułu leasingu MSSF 16 amortyzacja              | -                | -                    | -                                     | -                    | -                                            | (5 143)                                       | (5 143)                   |
| - korekta z tytułu sprzedaży                         | -                | -                    | -                                     | 60                   | 1 891                                        | -                                             | 1 951                     |
| - inne                                               | -                | -                    | -                                     | -                    | -                                            | 67                                            | 67                        |
| Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu | (12)             | (1 555)              | (2 085)                               | (809)                | (9 955)                                      | (42 455)                                      | (56 872)                  |
| Wartość netto środków trwałych na koniec okresu      | 1 126            | 39 426               | 2 354                                 | 1 071                | 8 954                                        | 44 438                                        | 97 370                    |

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

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

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

|                                                                                               | <b>Rosehill Investments Sp. z o.o., Berea Sp. z o.o. (Galeria Młociny)</b> | <b>Projekt Towarowa 22 Sp. z o.o. (Towarowa 22)</b> | <b>R4R Poland Sp. z o.o. (Resi4Rent)</b> | <b>SGE JV co S. a r. l. (Student-Space)</b> | <b>Projekt Browarna Sp. z o.o.</b> | <b>Razem</b>   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------|----------------|
| <b>Stan na 1.01.2025</b>                                                                      | <b>277 217</b>                                                             | <b>142 353</b>                                      | <b>338 418</b>                           | <b>118 321</b>                              | <b>-</b>                           | <b>876 309</b> |
| - udział Grupy Echo w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia                           | (10 715)                                                                   | 24 161                                              | 5 704                                    | 3 199                                       | (1 203)                            | 21 146         |
| - różnice kursowe z przeliczenia                                                              | -                                                                          | -                                                   | -                                        | (1 302)                                     | -                                  | (1 302)        |
| - nabycie udziałów                                                                            | -                                                                          | 3                                                   | -                                        | 7 451                                       | -                                  | 7 454          |
| - sprzedaż udziałów oraz rozliczenie udział Grupy Echo w zysku/stracie netto z lat ubiegłych  | -                                                                          | (69 542)                                            | -                                        | -                                           | -                                  | (69 542)       |
| - łączne skumulowane nieujęte udziały w stracie wspólnego przedsięwzięcia                     | -                                                                          | -                                                   | -                                        | -                                           | 5 316                              | 5 316          |
| - eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży) | -                                                                          | 191                                                 | (43)                                     | (33)                                        | (4 113)                            | (3 997)        |
| - pozostałe                                                                                   | -                                                                          | -                                                   | (1 396)                                  | -                                           | -                                  | (1 396)        |
| <b>Stan na 31.12.2025</b>                                                                     | <b>266 502</b>                                                             | <b>97 166</b>                                       | <b>342 683</b>                           | <b>127 636</b>                              | <b>-</b>                           | <b>833 988</b> |
| - udział Grupy Echo w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia                           | 740                                                                        | 22 647                                              | 6 423                                    | 1 396                                       | (822)                              | 30 384         |
| - różnice kursowe z przeliczenia                                                              | -                                                                          | -                                                   | -                                        | 2 118                                       | -                                  | 2 118          |
| - nabycie udziałów                                                                            | -                                                                          | 3                                                   | -                                        | -                                           | -                                  | 3              |
| - łączne skumulowane nieujęte udziały w stracie wspólnego przedsięwzięcia                     | -                                                                          | -                                                   | -                                        | -                                           | 2 751                              | 2 751          |
| - eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży) | -                                                                          | 136                                                 | 2 403                                    | (6)                                         | (1 929)                            | 605            |
| <b>Stan na 30.06.2026</b>                                                                     | <b>267 242</b>                                                             | <b>119 953</b>                                      | <b>351 509</b>                           | <b>131 144</b>                              | <b>-</b>                           | <b>869 849</b> |

|                                                                                                                     | Rosehill Investments Sp. z o.o., Berea Sp. z o.o. (Galeria Młociny) | Projekt Towarowa 22 Sp. z o.o. (Towarowa 22) | R4R Poland Sp. z o.o. (Resi4Rent) | SGE JV co S. a r. l. (Student-Space) | Projekt Browarna Sp. z o.o. | Razem            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|------------------|
| <b>Kapitał własny</b>                                                                                               | <b>817 656</b>                                                      | <b>402 097</b>                               | <b>1 182 420</b>                  | <b>437 141</b>                       | <b>(4 841)</b>              | <b>2 834 474</b> |
| Udział % Grupy Echo                                                                                                 | 30%                                                                 | 30%                                          | 30%                               | 30%                                  | 55%                         |                  |
| <b>Udział Grupy Echo w aktywach netto</b>                                                                           | <b>245 296</b>                                                      | <b>120 631</b>                               | <b>354 726</b>                    | <b>131 144</b>                       | <b>(2 663)</b>              | <b>849 135</b>   |
| Wartość firmy po uwzględnieniu odpisu                                                                               | 21 946                                                              | -                                            | -                                 | -                                    | -                           | 21 946           |
| Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży ) oraz pozostałe korekty | -                                                                   | (680)                                        | (3 216)                           | -                                    | 2 663                       | (1 233)          |
| <b>Udział Grupy Echo w aktywach netto = wartość bilansowa inwestycji wycenianej metodą praw własności</b>           | <b>267 242</b>                                                      | <b>119 953</b>                               | <b>351 509</b>                    | <b>131 144</b>                       | <b>-</b>                    | <b>869 848</b>   |
| <b>Łącznie udzielone pożyczki</b>                                                                                   | <b>-</b>                                                            | <b>50 817</b>                                | <b>350 175</b>                    | <b>-</b>                             | <b>117 864</b>              | <b>518 856</b>   |
| <b>Łączne zaangażowanie Grupy Echo we wspólnych przedsięwzięciach na 30.06.2026 r.</b>                              | <b>267 242</b>                                                      | <b>170 770</b>                               | <b>701 684</b>                    | <b>131 144</b>                       | <b>117 864</b>              | <b>1 388 704</b> |

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

31 maja 2017 r. Grupa Echo wraz z Grupą EPP N.V. zawarły umowę kupna nieruchomości w Warszawie, przy ul. Zgrupowania AK Kampinos. Zawartą transakcją jednostki nabyły udziały w spółce Rosehill Investments Sp. z o.o., która poprzez posiadane 100% udziałów w spółce Berea Sp. z o.o. jest właścicielem nieruchomości Galeria Młociny. Wartość nieruchomości została ustalona na kwotę 104,5 mln EUR. Na dzień nabycia oraz na dzień bilansowy tj. 30 czerwca 2026 r. Grupa Echo posiadała 30% udziału w spółce projektowej będącej właścicielem nieruchomości, pozostałe 70% było w posiadaniu Grupy EPP. Echo Investment S.A. i EPP N.V. ponoszą odpowiedzialność jedynie za ich proporcjonalną część ceny zakupu. Udział Grupy w spółkach Rosehill Investments Sp. z o.o. oraz Berea Sp. z o.o. ujawniony w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jest wyceniany przy użyciu metody praw własności. Na podstawie umowy spółki, wszystkie strategiczne decyzje finansowe i operacyjne (w tym w szczególności dokonanie zakupu istotnego aktywa, zawarcia umowy najmu itd.) wymagają jednomyślnej zgody obu udziałowców.

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

Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych we wspólnym przedsięwzięciu. Wartość bilansowa inwestycji na 30 czerwca 2026 r. wyniosła 267 242 tys. zł. Jednocześnie, od początku trwania inwestycji, Grupa Echo udzieliła spółkom Rosehill Investments Sp. z o.o. i Berea Sp. z o.o. pożyczek o łącznej wartości 71 mln zł, które w czwartym kwartale 2023 r. zostały przeznaczone na podwyższenie kapitałów we wspólnym przedsięwzięciu. Na dzień 30 czerwca 2026 r. Grupa Echo nie posiada udzielonych pożyczek do spółek Rosehill Investments Sp. z o.o. i Berea Sp. z o.o.

W 2019 r. spółka dokonała analizy utraty wartości inwestycji netto wycenianej metodą praw własności w spółce współkontrolowanej Rosehill Investments Sp. z o.o. (Galeria Młociny). W pierwszym półroczu 2019 r., w związku z otwarciem Galerii Młociny, została zaktualizowana wartość godziwa projektu w aktywach netto jednostki współkontrolowanej. Spółka oceniła, że wartość odzyskiwalna inwestycji netto na dzień bilansowy jest niższa niż wartość udziałów w aktywach netto na ten dzień i w rezultacie spółka zdecydowała się rozpoznać odpis aktualizujący. Wysokość odpisu na 30 czerwca 2026 r. wynosi 13 091 tys. zł i nie uległa zmianie w porównaniu do 31 grudnia 2025 r.

# Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia – Galeria Młociny

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

30.06.2026

31.12.2025

|                                                                 |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Aktywa trwałe – nieruchomości inwestycyjna                      | 1 547 016        | 1 573 145        |
| Aktywa trwałe – pozostałe                                       | 17 037           | -                |
| Aktywa obrotowe – pozostałe                                     | 9 632            | 8 947            |
| Aktywa obrotowe – środki pieniężne                              | 29 503           | 27 064           |
| <b>Aktywa razem</b>                                             | <b>1 603 187</b> | <b>1 609 155</b> |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                              | <b>773 861</b>   | <b>782 452</b>   |
| Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług) | 610 233          | 610 180          |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe                           | 163 628          | 172 271          |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                             | <b>11 670</b>    | <b>11 515</b>    |
| Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług) | 5 201            | 5 174            |
| Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe                          | 6 469            | 6 342            |
| <b>Zobowiązania razem</b>                                       | <b>785 531</b>   | <b>793 967</b>   |
| <b>Kapitał własny</b>                                           | <b>817 656</b>   | <b>815 188</b>   |
| Udział % Grupy Echo                                             | 30,00%           | 30,00%           |
| Udział Grupy Echo w aktywach netto                              | 245 297          | 244 556          |
| Wartość firmy                                                   | 35 037           | 35 037           |
| Odpis z tytułu utraty wartości                                  | (13 091)         | (13 091)         |
| Wartość bilansowa inwestycji wycenianej metodą praw własności   | 267 242          | 266 502          |

# Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia – Galeria Młociny

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

1.01.2026 – 30.06.2026

1.01.2025 – 30.06.2025

|                                                                              |              |                 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|
| Przychody operacyjne                                                         | 61 598       | 57 951          |
| Koszty operacyjne, w tym:                                                    | (23 304)     | (22 699)        |
| Amortyzacja                                                                  | -            | -               |
| Zyski/straty z aktualizacji wartości nieruchomości do wartości godziwej      | (25 865)     | (20 448)        |
| Koszty ogólnego zarządu                                                      | (1 183)      | (1 414)         |
| Koszty sprzedaży                                                             | (940)        | (597)           |
| Pozostałe przychody/koszty operacyjne                                        | (39)         | (132)           |
| Przychody i koszty finansowe, w tym:                                         | (10 402)     | (31 260)        |
| Koszty z tytułu odsetek finansowych                                          | (16 386)     | (17 639)        |
| <b>Zysk (strata) brutto</b>                                                  | <b>(134)</b> | <b>(18 599)</b> |
| Podatek dochodowy                                                            | 2 603        | 1 890           |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                                                   | <b>2 468</b> | <b>(16 709)</b> |
| <b>Dochody całkowite razem</b>                                               | <b>2 468</b> | <b>(16 709)</b> |
| Udział % Grupy Echo                                                          | 30,00%       | 30,00%          |
| Udział Grupy Echo w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia            | 740          | (5 013)         |
| Udział Grupy Echo w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia | 740          | (5 013)         |

## **Projekt Towarowa 22 Sp. z o.o. (Towarowa 22)**

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

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

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

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

4 września 2025 r. Strood Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Echo Investment S.A., w wykonaniu opcji put zawarł umowę sprzedaży udziałów z Pebworth Sp. z o.o., będącą spółką zależną AFI Europe N.V., dotyczącą

sprzedaży przez Strood 30% udziałów w kapitale zakładowym T22 Budynek B Sp. z o.o., posiadającej projekt obejmujący budynek biurowy Office House w kompleksie Towarowa 22 w Warszawie. Wstępna cena sprzedaży udziałów została ustalona na poziomie 17 391 tys. EUR, a kwota spłaty zadłużenia wewnątrzgrupowego związanego z Transakcją wyniosła 28 291 tys. zł. Wstępna cena sprzedaży udziałów w kapitale zakładowym T22 Budynek B będzie podlegać dalszym korektom, zgodnie z procedurami opisanymi w Umowie i warunkami w niej określonymi. Zgodnie z Umową, obecne zadłużenie wewnątrzgrupowe T22 Budynek B, w jego części związanej z finansowaniem zapewnionym przez "Echo – Aurus" Sp. z o.o., spółkę zależną Emitenta, zostało rozliczone poprzez całkowitą spłatę wierzytelności na rzecz „Echo-Aurus” i ich przejęcie przez AFI Europe N.V.

Po zrealizowaniu powyższych transakcji oraz na dzień bilansowy, tj. 30 czerwca 2026 r., Grupa Echo jest posiadaczem 30% udziałów, a AFI Europe N.V. 70% udziałów we wspólnym przedsięwzięciu.

Na podstawie umowy spółki wszystkie strategiczne decyzje finansowe i operacyjne (w tym w szczególności dokonanie zakupu istotnego aktywa, zawarcia umowy najmu itd.) wymagają jednomyślnej zgody obu udziałowców. Echo Investment S.A. i AFI Europe N.V. ponoszą odpowiedzialność jedynie za ich proporcjonalną część ceny zakupu. Udział tego wspólnego przedsięwzięcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Echo jest ujmowany metodą praw własności. Wartość bilansowa inwestycji na 30 czerwca 2026 r. wyniosła 119 953 tys. zł. Jednocześnie, od początku trwania inwestycji, Grupa Echo udzieliła spółkom Projekt Towarowa 22 Sp. z o.o. i Projekt Echo 138 Sp. z o.o. pożyczek o łącznej wartości 50 817 tys. zł.

Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych we wspólnym przedsięwzięciu.

# Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia – Towarowa 22

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

30.06.2026

31.12.2025

|                                                                                                             |                |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Aktywa trwałe – nieruchomości inwestycyjna                                                                  | 511 612        | 376 268        |
| Aktywa trwałe – pozostałe                                                                                   | 15 719         | 14 627         |
| Aktywa obrotowe – środki pieniężne                                                                          | 10 260         | 11 990         |
| Aktywa obrotowe                                                                                             | 106 895        | 103 629        |
| <b>Aktywa razem</b>                                                                                         | <b>644 486</b> | <b>506 514</b> |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                                                          | <b>191 726</b> | <b>108 555</b> |
| Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)                                             | 142 452        | 85 008         |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe                                                                       | 49 274         | 23 547         |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                                                         | <b>50 663</b>  | <b>71 358</b>  |
| Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)                                             | 9 810          | 10 049         |
| Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe                                                                      | 40 853         | 61 309         |
| <b>Zobowiązania razem</b>                                                                                   | <b>242 388</b> | <b>179 913</b> |
| <b>Kapitał własny</b>                                                                                       | <b>402 097</b> | <b>326 601</b> |
| Udział % Grupy Echo                                                                                         | 30,00%         | 30,00%         |
| Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 30%) | (680)          | (816)          |
| Udział Grupy Echo w aktywach netto = wartość bilansowa inwestycji wycenianej metodą praw własności          | 119 953        | 97 166         |

# Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia – Towarowa 22

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

1.01.2026 – 30.06.2026

1.01.2025 – 30.06.2025

|                                                                              |               |               |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Przychody operacyjne                                                         | 7 001         | 2 677         |
| Koszty operacyjne, w tym:                                                    | (9 637)       | (9 805)       |
| Amortyzacja                                                                  | -             | -             |
| Zyski/straty z aktualizacji wartości nieruchomości do wartości godziwej      | 97 077        | 41 834        |
| Koszty ogólnego zarządu                                                      | (173)         | (71)          |
| Pozostałe przychody i koszty operacyjne                                      | 48            | 53            |
| Przychody i koszty finansowe, w tym:                                         | (170)         | (5 888)       |
| Koszty z tytułu odsetek finansowych                                          | (1 003)       | (3 336)       |
| <b>Zysk (strata) brutto</b>                                                  | <b>94 147</b> | <b>28 800</b> |
| Podatek dochodowy                                                            | (18 655)      | (14 133)      |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                                                   | <b>75 492</b> | <b>14 667</b> |
| <b>Dochody całkowite razem</b>                                               | <b>75 492</b> | <b>14 667</b> |
| Udział % Grupy Echo                                                          | 30,00%        | 30,00%        |
| Udział Grupy Echo w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia (30%)      | 22 647        | 4 400         |
| Udział Grupy Echo w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia | 22 647        | 4 400         |

## R4R Poland Sp. z o.o. (Resi4Rent)

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

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

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

Jednocześnie Echo Investment udzieliło R4R Poland Sp. z o.o. pożyczek o łącznej wartości 350 175 tys. zł. Część pożyczek w kwocie 161 895 tys. zł została spłacona w pierwszym półroczu 2026 r.

W latach 2018 – 2026 zostały utworzone nowe spółki zależne R4R Poland Sp. z o.o. do realizacji kolejnych projektów zlokalizowanych w Warszawie (ul. Grzybowska, ul. Taśmowa, Woronicza, Wilanowska, Opaczewska, Wołoska), Gdańsku (ul. Kołobrzeska, Zielony Trójkąt), Krakowie (ul. 3 Maja, ul. Jana Pawła II, ul. Puszkarska, ul. Romanowicza, Zabłocie, Młyńska, Wiślicka), Poznaniu (ul. Szczepanowskiego, Nowe Miasto, ul. Dmowskiego), Łodzi (ul. Wodna, ul. Kilińskiego) oraz Wrocławiu (ul. Grabiszyńska, ul. Jaworska, ul. Rychtalska, Kępa, Park Zachodni, ul. Bardzka).

16 sierpnia 2025 r., R4R Poland Sp. z o.o. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży udziałów z Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, dotyczącą sprzedaży przez R4R Poland 100% udziałów w 18 spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością będących spółkami zależnymi od R4R Poland Sp. z o.o. 27 maja 2026 r. R4R Poland Sp. z o.o. zawarła przyrzeczoną umowę sprzedaży udziałów z Vantage Development S.A. z siedzibą we Wrocławiu, w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów z dnia 16 sierpnia 2025 r. (zmienionej 1 grudnia 2025 r.),

dotyczącą sprzedaży przez R4R Poland 100% udziałów w 18 spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością będących spółkami zależnymi od R4R Poland: (i) R4R Wrocław Rychtalska sp. z o.o., (ii) R4R RE Wave 4 sp. z o.o., (iii) R4R Wrocław Jaworska II sp. z o.o., (iv) Hotel Wrocław Grabiszyńska sp. z o.o., (v) R4R Wrocław Park Zachodni sp. z o.o., (vi) R4R Poznań Szczepanowskiego sp. z o.o., (vii) R4R Poznań Nowe Miasto sp. z o.o., (viii) R4R Łódź Wodna sp. z o.o., (ix) R4R Łódź Kilińskiego sp. z o.o., (x) R4R Warszawa Taśmowa sp. z o.o., (xi) R4R Warszawa Woronicza sp. z o.o., (xii) M2 Hotel sp. z o.o., (xiii) M2 Biuro sp. z o.o., (xiv) R4R Warszawa Wilanowska sp. z o.o., (xv) Pimech Invest sp. z o.o., (xvi) R4R Gdańsk Kołobrzeska sp. z o.o., (xvii) R4R RE Wave 3 sp. z o.o. oraz (xviii) R4R Kraków 3 Maja sp. z o.o.. Spółki te posiadają tytuły prawne do nieruchomości zabudowanych budynkami wykorzystywanymi do świadczenia usług zakwaterowania oraz najmu lokali na cele mieszkaniowe.

Strony ustaliły łączną cenę nabycia udziałów w Spółkach Zależnych na kwotę 2 437 mln zł, podlegającą korektom między innymi o saldo środków pieniężnych, kapitał obrotowy netto oraz zadłużenie wewnątrzgrupowe i zewnętrzne Spółek Zależnych. W dniu podpisania Umowy Przyrzeczonej transakcja została wstępnie rozliczona na podstawie wartości szacunkowych. Ostateczna cena zostanie ustalona po dniu bilansowym, po potwierdzeniu przez strony ostatecznego rozliczenia transakcji, z uwzględnieniem w szczególności salda środków pieniężnych oraz kapitału obrotowego netto Spółek Zależnych na dzień zawarcia Umowy Przyrzeczonej.

Umowa Przyrzeczona odzwierciedla postanowienia Przedwstępnej Umowy Sprzedaży, która zawiera standardowe postanowienia dla tego typu transakcji, w tym oświadczenia i zapewnienia R4R Poland, a także zasady dotyczące odpowiedzialności stron oraz zabezpieczenia ryzyk.

Transakcja obejmuje Spółki posiadające portfel 5 322 gotowych lokali wykorzystywanych do świadczenia usług zakwaterowania oraz najmu lokali na cele mieszkaniowe.

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

Wartość bilansowa inwestycji na 30 czerwca 2026 r. wyniosła 351 509 tys. zł.

## Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia – Resi4Rent

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

|                                                                                                               | 30.06.2026       | 31.12.2025       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Aktywa trwałe – nieruchomość inwestycyjna                                                                     | 1 400 504        | 435 545          |
| Aktywa trwałe – nieruchomości inwestycyjne w budowie                                                          | 230 911          | 974 753          |
| Aktywa trwałe – pozostałe                                                                                     | 17 204           | 16 583           |
| Aktywa obrotowe – środki pieniężne                                                                            | 688 421          | 48 088           |
| Aktywa obrotowe – pozostałe                                                                                   | 48 622           | 45 757           |
| Aktywa przeznaczone do sprzedaży                                                                              | 113 300          | 2 992 727        |
| <b>Aktywa razem</b>                                                                                           | <b>2 498 962</b> | <b>4 513 453</b> |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                                                            | <b>1 230 427</b> | <b>1 771 333</b> |
| Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)                                               | 1 162 905        | 1 691 149        |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe                                                                         | 67 522           | 80 184           |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                                                           | <b>86 115</b>    | <b>1 581 110</b> |
| Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)                                               | 9 649            | 13 113           |
| Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe                                                                        | 65 008           | 69 074           |
| Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług) dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży | -                | 1 230 992        |
| Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży                          | 11 457           | 267 930          |
| <b>Zobowiązania razem</b>                                                                                     | <b>1 316 542</b> | <b>3 352 443</b> |
| <b>Kapitał własny</b>                                                                                         | <b>1 182 420</b> | <b>1 161 010</b> |
| Udział % Grupy Echo                                                                                           | 30,00%           | 30,00%           |
| Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 30%)   | (3 216)          | (5 619)          |
| Udział Grupy Echo w aktywach netto = wartość bilansowa inwestycji wycenianej metodą praw własności            | 351 509          | 342 684          |

# Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia – Resi4Rent

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

|                                                                              | 1.01.2026 –<br>30.06.2026 | 1.01.2025 –<br>30.06.2025 |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Przychody operacyjne                                                         | 21 666                    | 94 830                    |
| Zyski/straty z aktualizacji wartości nieruchomości do wartości godziwej      | 73 995                    | 30 770                    |
| Koszty administracyjne związane z projektami                                 | (8 472)                   | (34 990)                  |
| Koszty ogólnego zarządu, w tym:                                              | (27 413)                  | (15 894)                  |
| Amortyzacja                                                                  | (2 676)                   | (399)                     |
| Pozostałe przychody / koszty operacyjne                                      | (1 489)                   | 2 794                     |
| Przychody i koszty finansowe, w tym:                                         | (17 339)                  | (89 223)                  |
| Koszty z tytułu odsetek finansowych                                          | (13 987)                  | (73 774)                  |
| <b>Zysk (strata) brutto</b>                                                  | <b>40 948</b>             | <b>(11 713)</b>           |
| Podatek dochodowy                                                            | (5 567)                   | 2 225                     |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>                      | <b>35 381</b>             | <b>(9 488)</b>            |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej                               | (13 972)                  | -                         |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                                                   | <b>21 409</b>             | <b>(9 488)</b>            |
|                                                                              |                           |                           |
| <b>Dochody całkowite razem</b>                                               | <b>21 409</b>             | <b>(9 488)</b>            |
| Udział % Grupy Echo                                                          | 30,00%                    | 30,00%                    |
|                                                                              |                           |                           |
| Udział Grupy Echo w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia            | 6 423                     | (2 846)                   |
| Udział Grupy Echo w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia | 6 423                     | (2 846)                   |

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

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

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

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

Pierwsze dwa projekty zostały uruchomione w Krakowie. Przy ul. Wita Stwosza oraz w al. 29 Listopada z 1 221 miejscami dla studentów. Z kolei ukończenie pierwszego projektu w Warszawie planowane jest jesienią 2026 r.

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

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

Wartość bilansowa inwestycji na 30 czerwca 2026 r. wyniosła 131 144 tys. zł.

## Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia – StudentSpace

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

|                                                                                                             | 30.06.2026     | 31.12.2025     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Aktywa trwałe – nieruchomości inwestycyjne                                                                  | 606 683        | 531 123        |
| Aktywa trwałe – pozostałe                                                                                   | 8 665          | 28 642         |
| Aktywa obrotowe – środki pieniężne                                                                          | 27 452         | 23 967         |
| Aktywa obrotowe – pozostałe                                                                                 | 18 336         | 23 349         |
| <b>Aktywa razem</b>                                                                                         | <b>661 135</b> | <b>607 080</b> |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                                                          | <b>36 416</b>  | <b>164 652</b> |
| Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)                                             | -              | 136 874        |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe                                                                       | 36 416         | 27 778         |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                                                         | <b>187 578</b> | <b>16 993</b>  |
| Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)                                             | 160 534        | -              |
| Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe                                                                      | 27 044         | 16 993         |
| <b>Zobowiązania razem</b>                                                                                   | <b>223 994</b> | <b>181 645</b> |
| <b>Kapitał własny</b>                                                                                       | <b>437 141</b> | <b>425 435</b> |
| Udział % Grupy Echo                                                                                         | 30,00%         | 30,00%         |
| Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 30%) | -              | 6              |
| Udział Grupy Echo w aktywach netto = wartość bilansowa inwestycji wycenianej metodą praw własności          | 131 144        | 127 636        |

## Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia – StudentSpace

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

|                                                                              | 1.01.2026 -<br>30.06.2026 | 1.01.2025 -<br>30.06.2025 |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Zyski/straty z aktualizacji wartości nieruchomości do wartości godziwej      | 24 920                    | 15 281                    |
| Koszty ogólnego zarządu, w tym:                                              | (10 006)                  | (4 347)                   |
| Amortyzacja                                                                  | (2)                       | (2)                       |
| Pozostałe przychody / koszty operacyjne                                      | 6 871                     | (1 578)                   |
| Przychody i koszty finansowe                                                 | (12 356)                  | 2 765                     |
| <b>Zysk (strata) brutto</b>                                                  | <b>9 429</b>              | <b>12 121</b>             |
| Podatek dochodowy                                                            | (4 777)                   | (3 433)                   |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                                                   | <b>4 652</b>              | <b>8 688</b>              |
| <b>Dochody całkowite razem</b>                                               | <b>4 652</b>              | <b>8 688</b>              |
| Udział % Grupy Echo                                                          | 30,00%                    | 30,00%                    |
| Udział Grupy Echo w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia            | 1 396                     | 2 606                     |
| Udział Grupy Echo w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia | 1 396                     | 2 606                     |

Projekt Browarna Sp. z o.o.

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

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

28 marca 2024 r. podmiot spółkontrolowany oraz Rank Progress S.A. zawarły, w wykonaniu umowy przedwstępnej i warunkowej z 7 marca 2024 r., umowę sprzedaży i umowę przenoszącą dotyczącą nabycia przez Projekt Browarna Sp. z o.o. (poprzednia nazwa: Archicom Wrocław 2 Sp. z o.o.) od Rank Progress S.A. nieruchomości położonej przy ul. Browarnej we Wrocławiu.  
Na 30 czerwca 2026 r. saldo udzielonych pożyczek przez Archicom S.A. spółce Projekt Browarna Sp. z o.o. wynosiło 117 864 tys. zł.

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

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

|                                                                                                             | 30.06.2026     | 31.12.2025     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Aktywa trwałe - pozostałe                                                                                   | 6 669          | 5 022          |
| Aktywa obrotowe - Zapasy                                                                                    | 231 908        | 206 868        |
| Aktywa obrotowe - pozostałe                                                                                 | 1 542          | 3 693          |
| Aktywa obrotowe - środki pieniężne                                                                          | 5 239          | 6 672          |
| <b>Aktywa razem</b>                                                                                         | <b>245 358</b> | <b>222 255</b> |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                                                          | <b>221 116</b> | <b>213 177</b> |
| Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)                                             | 215 716        | 209 099        |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe                                                                       | 5 400          | 4 078          |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                                                         | <b>29 083</b>  | <b>12 438</b>  |
| Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)                                             | 177            | 185            |
| Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe                                                                      | 28 906         | 12 253         |
| <b>Zobowiązania razem</b>                                                                                   | <b>250 199</b> | <b>225 615</b> |
| <b>Kapitał własny</b>                                                                                       | <b>(4 841)</b> | <b>(3 360)</b> |
| Udział % Grupy Echo                                                                                         | 55%            | 55%            |
| Udział Grupy Echo w aktywach netto                                                                          | (2 663)        | (1 848)        |
| Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 55%) | (10 652)       | (8 715)        |
| Łączne skumulowane nieujęte udziały w stracie wspólnego przedsięwzięcia                                     | 13 315         | 10 563         |
| Wartość bilansowa inwestycji wycenianej metodą praw własności                                               | -              | -              |

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

|                                                                              | 1.01.2026 –<br>30.06.2026 | 1.01.2025 –<br>30.06.2025 |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Przychody operacyjne                                                         | 6                         | -                         |
| Koszty administracyjne związane z realizacją projektów                       | (105)                     | (118)                     |
| Koszty ogólnego zarządu                                                      | (129)                     | (70)                      |
| Koszty sprzedaży                                                             | (1 507)                   | (342)                     |
| Pozostałe przychody/koszty operacyjne                                        | -                         | 6                         |
| Przychody i koszty finansowe, w tym:                                         | (110)                     | (122)                     |
| Koszty z tytułu odsetek finansowych                                          | (156)                     | (151)                     |
| <b>Zysk (strata) brutto</b>                                                  | <b>(1 844)</b>            | <b>(646)</b>              |
| Podatek dochodowy                                                            | 349                       | 123                       |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                                                   | <b>(1 495)</b>            | <b>(523)</b>              |
| <b>Dochody całkowite razem</b>                                               | <b>(1 495)</b>            | <b>(523)</b>              |
| Udział % Grupy Echo                                                          | 55%                       | 55%                       |
| Udział Grupy Echo w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia            | (822)                     | (288)                     |
| Udział Grupy Echo w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia | (822)                     | (288)                     |

## NOTA 12 Aktywa finansowe

### Aktywa finansowe [tys. PLN]

|                                                     | 30.06.2026     | 31.12.2025     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Udzielone pożyczki długoterminowe wraz z odsetkami  | 278 365        | 409 276        |
| Udzielone pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami | 17 794         | 16 874         |
| Kaucje długoterminowe                               | 1 616          | 1 774          |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe           | 14 662         | 25 246         |
| <b>Stan na koniec okresu, w tym:</b>                | <b>312 437</b> | <b>453 170</b> |
| - długoterminowe                                    | 294 643        | 436 296        |
| - krótkoterminowe                                   | 17 794         | 16 874         |

Pożyczki zostały udzielone podmiotom prawnym w PLN, z oprocentowaniem WIBOR + marża lub o stałym oprocentowaniu. Na dzień bilansowy, pożyczki o łącznej wartości 283 209 tys. zł zostały udzielone jednostkom ujmowanym metodą praw własności: Towarowa 22, Resi4Rent, Projekt Browarna do spłaty w latach 2026–2032. Wartość bilansowa pożyczek udzielonych na rzecz pozostałych podmiotów wynosi 12 950 tys. zł, do spłaty w latach 2027–2030.

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

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

## Zapasy [tys. PLN]

|                                                                       | 30.06.2026       | 31.12.2025       |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Półprodukty i produkty w toku                                         | 2 866 819        | 2 409 899        |
| – aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntu (wieczyste użytkowanie) | 17 304           | 24 159           |
| Produkty gotowe                                                       | 133 569          | 253 085          |
| Towary                                                                | 1 990            | 1 991            |
| <b>Zapasy, razem</b>                                                  | <b>3 002 378</b> | <b>2 664 975</b> |

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

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

Pozycja towary zawiera grunty przeznaczone do sprzedaży.

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

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

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

Aktywowana kwota kosztów ogólnego finansowania zewnętrznego na zapasy wynosiła w pierwszym półroczu 2026 r. 40 762 tys. zł (stopa rocznej kapitalizacji 8,15%), natomiast w 2025 r. – 48 427 tys. zł (stopa rocznej kapitalizacji 7,9%).

Wartość zapasów na 30 czerwca 2026 r. wynosi 3 002 378 tys. zł, w tym do sprzedaży w ciągu 12 miesięcy 1 499 076 tys. zł.

## Zapasy - wpływ na wynik [tys. PLN]

|                                                                                             | 1.01.2026-<br>30.06.2026 | 1.01.2025-<br>30.06.2025 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w danym okresie                                     | (513 688)                | (239 778)                |
| Wartość odpisów aktualizujących zapasy ujęta w okresie jako koszt                           | (5 008)                  | (684)                    |
| Wartość odwróconych odpisów aktualizujących zapasy ujęta w okresie jako zmniejszenie kosztu | 12 770                   | -                        |

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

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

Zmiana stanu odpisu aktualizującego wartość zapasów do 30 czerwca 2026 r. wyniosła 7 762 tys. zł (30 czerwca 2025 r. (-) 684 tys. zł). Wartość odwróconych odpisów dotyczyła sprzedaży gruntu przeznaczonego pod zabudowę w Poznaniu.

## Należności krótkoterminowe [tys. PLN]

|                                                                                            | 30.06.2026     | 31.12.2025     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Należności handlowe, o okresie spłaty:</b>                                              |                |                |
| - do 12 miesięcy                                                                           | 67 504         | 108 688        |
| <b>Należności handlowe razem:</b>                                                          | <b>67 504</b>  | <b>108 688</b> |
| Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntu i powierzchni biurowej (wieczyste użytkowanie) | 1 748          | 1 610          |
| Rozliczenia międzyokresowe - polisy                                                        | 152            | 703            |
| Rozliczenia międzyokresowe - pozostałe                                                     | 12 736         | 13 742         |
| Rozliczenia międzyokresowe - wieczyste użytkowanie                                         | 245            | 264            |
| Rozliczenia międzyokresowe - rozliczenie czynszów w czasie                                 | 986            | 1 240          |
| Rozliczenia międzyokresowe - podatek od nieruchomości                                      | 1 030          | -              |
| Rozliczenia międzyokresowe - koszt przekazanej infrastruktury                              | 7 386          | 7 386          |
| Pozostałe należności                                                                       | 614            | 1 127          |
| <b>Aktywa niefinansowe razem</b>                                                           | <b>24 897</b>  | <b>26 072</b>  |
| Kaucje wpłacone                                                                            | 5 259          | 4 997          |
| Zaliczki z tytułu pozostałych dostaw                                                       | 19 129         | 12 353         |
| Zaliczki z tytułu zakupu gruntów                                                           | 40 216         | 30 758         |
| <b>Pozostałe aktywa finansowe razem:</b>                                                   | <b>64 604</b>  | <b>48 108</b>  |
| <b>Należności handlowe i pozostałe razem:</b>                                              | <b>157 005</b> | <b>182 868</b> |
| Należności z tytułu podatku VAT                                                            | 48 077         | 104 889        |
| Należności z tytułu pozostałych podatków                                                   | 393            | 1 054          |
| <b>Należności z tytułu pozostałych podatków razem</b>                                      | <b>48 470</b>  | <b>105 943</b> |
| <b>Należności krótkoterminowe netto razem</b>                                              | <b>205 475</b> | <b>288 811</b> |
| - odpisy na oczekiwane straty kredytowe - należności handlowe                              | 14 148         | 22 471         |
| <b>Należności krótkoterminowe brutto razem</b>                                             | <b>219 623</b> | <b>311 282</b> |

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

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

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

## Środki pieniężne oraz inne aktywa finansowe

### Środki pieniężne i ich ekwiwalenty [tys. PLN]

|                                          | 30.06.2026     | 31.12.2025     |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Środki pieniężne na rachunkach bankowych | 419 484        | 377 452        |
| <b>Środki pieniężne razem</b>            | <b>419 484</b> | <b>377 452</b> |

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

Maksymalne ryzyko kredytowe środków pieniężnych jest równe ich wartości bilansowej.

### Inne aktywa finansowe [tys. PLN]

|                                                                                                                                          | 30.06.2026    | 31.12.2025     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Inne aktywa finansowe:</b>                                                                                                            |               |                |
| - wpływy od klientów mieszkaniowych, zablokowane na rachunkach powierniczych, zwalniane przez bank wraz z postępem realizacji inwestycji | 92 724        | 130 997        |
| - stanowiące zabezpieczenie zwrotu kaucji                                                                                                | 851           | 6 894          |
| - stanowiące zabezpieczenie pokrycia kosztów spłaty odsetek i rat kapitałowych                                                           | 2 287         | 11 375         |
| <b>Inne aktywa finansowe razem</b>                                                                                                       | <b>95 862</b> | <b>149 266</b> |

# Kredyty, pożyczki i obligacje [tys. PLN]

|                                                                        | 30.06.2026       | 31.12.2025       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kredyty i pożyczki                                                     | 450 183          | 725 301          |
| Kredyty i pożyczki finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży | -                | 83 659           |
| Dłużne papiery wartościowe                                             | 2 084 193        | 2 044 397        |
| Zobowiązania z tytułu podziału zysku (profit share)                    | 1 174            | 1 155            |
| <b>Kredyty, pożyczki i obligacje, razem</b>                            | <b>2 535 550</b> | <b>2 854 512</b> |
| - z czego część długoterminowa                                         | 1 448 931        | 1 826 082        |
| - z czego część krótkoterminowa                                        | 1 086 619        | 1 028 430        |

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

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

Zabezpieczeniem linii kredytowych bieżących i obrotowych (o wartości 281 110 tys. zł) są oświadczenia o poddaniu się egzekucji i pełnomocnictwa do rachunków bankowych. Oprocentowanie kredytów oparte jest o stawkę WIBOR powiększoną o marżę banku.

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

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

oparte na stopie stałej jak również obligacje w EUR posiadające stałe oprocentowanie.

Wartość godziwa zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek nie odbiega istotnie od wartości bilansowej. Dla obligacji notowanych wartość godziwa została ustalona na bazie cen notowań z dnia bilansowego, natomiast dla obligacji nienotowanych wartość godziwa została ustalona metodą dochodową na podstawie przepływów pieniężnych zdyskontowanych aktualną rynkową stopą procentową. Stopa dyskonta (uśredniona dla wszystkich wycen) wyniosła w pierwszym półroczu 2026 r. 8,92% dla zadłużenia w PLN (9,36% w 2025 r.) oraz 6,84% dla zadłużenia w EUR (7,98% w 2025 r.). Wycena do wartości godziwej dla obligacji notowanych została zaklasyfikowana do poziomu 1, a dla nienotowanych do poziomu 2 w hierarchii wartości godziwej określonego w standardach rachunkowych.

Szczegółowe informacje na temat kredytów i obligacji znajdują się w części 1.19 Zobowiązania finansowe Spółki i Grupy.

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

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

bilansowego. Na 30 czerwca 2026 r. brak zobowiązań długoterminowych natomiast krótkoterminowe wynoszą 1 174 tys. zł (1 155 tys. zł na 31 grudzień 2025 r.)

Poniżej zestawienie wartości godziwej i bilansowej dłużnych papierów wartościowych:

Dłużne instrumenty finansowe [tys. PLN]

|                   | 30.06.2026 | 31.12.2025 |
|-------------------|------------|------------|
| Wartość bilansowa | 2 079 430  | 2 038 739  |
| Wartość godziwa   | 2 115 838  | 2 075 265  |

Leasing [tys. PLN]

|                                      |         |                            |                                      |                                  | Pozostałe umowy        |                            |          |
|--------------------------------------|---------|----------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|------------------------|----------------------------|----------|
|                                      | Zapasy  | Nieruchomości inwestycyjne | Nieruchomości inwestycyjne w budowie | Aktywa przeznaczone do sprzedaży | Rzeczowe aktywa trwałe | Nieruchomości inwestycyjne | Razem    |
| Aktywo z tytułu prawa do użytkowania |         |                            |                                      |                                  |                        |                            |          |
| Stan na 1 stycznia 2026 r.           | 24 159  | 11 275                     | 8 281                                | 2 858                            | 49 684                 | 129 591                    | 225 848  |
| Amortyzacja                          | (3 089) | (822)                      | -                                    | -                                | (5 143)                | -                          | (9 054)  |
| Wycena do wartości godziwej          | -       | -                          | -                                    | -                                | -                      | (636)                      | (636)    |
| Zwiększenia                          | 3 896   | 16 012                     | 12 506                               | 689                              | 3 609                  | 25                         | 36 737   |
| Zmniejszenia                         | (7 662) | (11 868)                   | (5 215)                              | (2 858)                          | (3 712)                | (522)                      | (31 837) |
| Stan na 30 czerwca 2026 r.           | 17 304  | 14 597                     | 15 572                               | 689                              | 44 438                 | 128 458                    | 221 058  |

|                                      |         |                            |                                      |                                                            | Pozostałe umowy        |                            |          |
|--------------------------------------|---------|----------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------|----------|
|                                      | Zapasy  | Nieruchomości inwestycyjne | Nieruchomości inwestycyjne w budowie | Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży | Rzeczowe aktywa trwałe | Nieruchomości inwestycyjne | Razem    |
| Zobowiązania z tytułu leasingu       |         |                            |                                      |                                                            |                        |                            |          |
| Stan na 1 stycznia 2026 r.           | 21 898  | 11 275                     | 8 280                                | 2 858                                                      | 47 646                 | 141 315                    | 233 272  |
| Koszt odsetkowy                      | 224     | 574                        | 89                                   | 22                                                         | 4 374                  | 3 497                      | 8 780    |
| Spląty zobowiązania wraz z odsetkami | (7 371) | (2 445)                    | (91)                                 | (23)                                                       | (8 313)                | (14 458)                   | (32 701) |
| Zwiększenia                          | 4 739   | 15 809                     | 11 583                               | 644                                                        | 1 703                  | 5 571                      | 40 049   |
| Zmniejszenia                         | (7 428) | (11 784)                   | (5 208)                              | (2 858)                                                    | (236)                  | -                          | (27 514) |
| Stan na 30 czerwca 2026 r.           | 12 062  | 13 429                     | 14 653                               | 643                                                        | 45 174                 | 135 925                    | 221 886  |

|                                |        |                            |                                      |                                                            | Pozostałe umowy        |                            |         |
|--------------------------------|--------|----------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------|---------|
|                                | Zapasy | Nieruchomości inwestycyjne | Nieruchomości inwestycyjne w budowie | Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży | Rzeczowe aktywa trwałe | Nieruchomości inwestycyjne | Razem   |
| Zobowiązania z tytułu leasingu |        |                            |                                      |                                                            |                        |                            |         |
| krótkoterminowe                | 12 062 | 1 693                      | 620                                  | 643                                                        | 21 091                 | 23 676                     | 59 785  |
| długoterminowe                 | -      | 11 736                     | 14 033                               | -                                                          | 24 083                 | 112 249                    | 162 101 |

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

|                                                            | 30.06.2026      | 31.12.2025      |
|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Stan na początek okresu</b>                             |                 |                 |
| - rezerwa na koszty ogólnego zarządu                       | 13 176          | 12 186          |
| - rezerwa na przewidywane kary                             | -               | 7 389           |
| - rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp. | 8 932           | 10 307          |
| - rezerwa na sprawy sądowe                                 | 12 306          | 6 750           |
|                                                            | <b>34 414</b>   | <b>36 632</b>   |
| <b>Zwiększenia z tytułu</b>                                |                 |                 |
| - rezerwa na koszty ogólnego zarządu                       | 6 783           | 10 138          |
| - rezerwa na przewidywane kary                             | 284             | -               |
| - rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp. | 2 818           | 3 994           |
| - rezerwa na sprawy sądowe                                 | 1 703           | 6 850           |
|                                                            | <b>11 588</b>   | <b>20 982</b>   |
| <b>Wykorzystanie i rozwiązanie z tytułu</b>                |                 |                 |
| - poniesionych kosztów ogólnego zarządu                    | (10 727)        | (9 148)         |
| - poniesionych kar                                         | -               | (7 389)         |
| - poniesionych kosztów napraw gwarancyjnych, remontów itp. | (1 363)         | (5 369)         |
| - poniesionych kosztów wynikających ze spraw sądowych      | (1 428)         | (1 294)         |
|                                                            | <b>(13 518)</b> | <b>(23 200)</b> |
| <b>Stan na koniec okresu</b>                               |                 |                 |
| - rezerwa na koszty ogólnego zarządu                       | 9 232           | 13 176          |
| - rezerwa na przewidywane kary                             | 284             | -               |
| - rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp. | 10 387          | 8 932           |
| - rezerwa na sprawy sądowe                                 | 12 581          | 12 306          |
|                                                            | <b>32 484</b>   | <b>34 414</b>   |
| w tym:                                                     |                 |                 |
| <b>- rezerwy długoterminowe</b>                            | <b>8 322</b>    | <b>9 864</b>    |
| <b>- rezerwy krótkoterminowe</b>                           | <b>24 162</b>   | <b>24 550</b>   |

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

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

odszkodowania dotyczącego sprzedanych lokali i projektów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50%.

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

## Zobowiązania handlowe i pozostałe [tys. PLN]

|                                                                                                                       | 30.06.2026     | 31.12.2025     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności</b>                                                   |                |                |
| Do 12 miesięcy                                                                                                        | 190 784        | 192 922        |
| <b>Razem</b>                                                                                                          | <b>190 784</b> | <b>192 922</b> |
| <b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b>                                                                                 |                |                |
| Długoterminowe                                                                                                        | 162 101        | 161 301        |
| Krótkoterminowe                                                                                                       | 59 142         | 69 113         |
| Zobowiązania dot. aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 9)                                                        | 643            | 2 858          |
| <b>Razem</b>                                                                                                          | <b>221 886</b> | <b>233 272</b> |
| <b>Zobowiązania niefinansowe</b>                                                                                      |                |                |
| Zobowiązania z tytułu kontraktów z klientami dotyczących prac wykończeniowych (fit-out)                               | 20 848         | 20 736         |
| Zobowiązania z tytułu kontraktów z klientami dotyczących projektów inwestycyjnych                                     | 732            | 10 861         |
| Rozliczenia międzyokresowe bierne - nakłady na projekty nieruchomościowe do poniesienia w związku z zawartymi umowami | 65 170         | 65 842         |
| Rozliczenia międzyokresowe bierne - premie dla Zarządu i pracowników                                                  | 15 465         | 14 048         |
| Rozliczenia międzyokresowe bierne - pozostałe                                                                         | 6 620          | 5 396          |
| <b>Razem</b>                                                                                                          | <b>108 835</b> | <b>116 883</b> |
| <b>Zobowiązania finansowe</b>                                                                                         |                |                |
| Kaucje od wykonawców i otrzymane zaliczki                                                                             | 89 029         | 90 794         |
| Kaucje od wykonawców i otrzymane zaliczki - zobowiązania dot. aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 9)            | 105            | 4 932          |
| Pochodne instrumenty finansowe                                                                                        | -              | 76             |
| Pochodne instrumenty finansowe- zobowiązania dot. aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 9)                        | -              | 67             |
| Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease)         | 38 629         | 39 326         |
| Pozostałe zobowiązania                                                                                                | 23 661         | 21 406         |
| Pozostałe zobowiązania - zobowiązania dot. aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 9)                               | -              | 7 088          |
| <b>Razem</b>                                                                                                          | <b>151 424</b> | <b>163 689</b> |
| <b>Zobowiązania z tytułu dywidend</b>                                                                                 |                |                |
| Zobowiązania z tytułu dywidendy                                                                                       | 28 007         | -              |
| <b>Razem</b>                                                                                                          | <b>28 007</b>  | <b>-</b>       |
| Zobowiązania z tytułu podatku VAT                                                                                     | 16 332         | 38 620         |
| Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków                                                                            | 10 303         | 7 049          |
| <b>Razem</b>                                                                                                          | <b>26 635</b>  | <b>45 669</b>  |
| <b>Zobowiązania handlowe i pozostałe razem</b>                                                                        | <b>727 571</b> | <b>752 435</b> |

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

Zobowiązanie z tytułu dywidendy na 30 czerwca 2026 r. dotyczyło zobowiązania Archicom S.A. w kwocie 28 007 tys. zł.

Wartość zobowiązań z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease) szacowana jest w oparciu o plan wynajmu nieruchomości przez dział leasingu powierzchni biurowych. Plan ten jest aktualizowany każdego kwartału i dopasowywany do aktualnych

warunków rynkowych zarówno, jeżeli chodzi o terminy wynajmu oraz stawki najmu.

Na 30 czerwca 2026 r. zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease) dotyczą projektów: Face2Face, React I, MidPoint, West 4 HUB I, Fuzja CD, Browary GH,J, Brain Park, Libero, City2 (w 2025 r.: Face2Face, React I, MidPoint, West 4 HUB I, Fuzja CD, Browary GH,J, Brain Park, Libero, City2). Grupa udziela zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe (master lease) maksymalnie do 2032 r. (w 2025 r. maksymalnie do 2032 r.).

Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease) zostały podzielone zgodnie z terminem wymagalności od dnia bilansowego tj. długoterminowe w kwocie 18 929 tys. zł (22 727 tys. zł na 31 grudnia 2025 r.), krótkoterminowe w kwocie 19 700 tys. zł (16 599 tys. zł na 31 grudnia 2025 r.). Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe (master lease) rozliczą się do jednego roku w kwocie 19 700 tys. zł (16 599 tys. zł za 2025 r.), powyżej jednego roku do trzech lat w kwocie 14 247 tys. zł (17 126 tys. zł za 2025 r.), powyżej trzech do pięciu lat w kwocie 4 505 tys. zł (3 850 tys. zł za 2025 r.) i powyżej pięciu do dziesięciu lat w kwocie 177 tys. zł (1 751 tys. zł za 2025 r.).

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

Zabezpieczenie wpływów czynszowych (master lease) szacowane jest na podstawie informacji

uzyskanych od zespołu wynajmu projektów biurowych, zaakceptowanych przez Członka Zarządu odpowiedzialnego za ten segment działalności, dotyczących:

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

Na tej podstawie obliczany jest:

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

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

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

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

Wykaz hipotek na nieruchomościach inwestycyjnych oraz zapasach

Wykaz hipotek na nieruchomościach inwestycyjnych Grupy Echo na 30 czerwca 2026 r.

| Spółka                                      | Nieruchomość            | Wartość aktywa | Wartość hipoteki |          | Na rzecz         | Komentarz                                                     |
|---------------------------------------------|-------------------------|----------------|------------------|----------|------------------|---------------------------------------------------------------|
|                                             |                         |                | tys. EUR         | tys. PLN |                  |                                                               |
| Projekt ECHO 139 – Seaford Sp. z o.o. sp.k. | Wrocław / Swobodna SPOT | 142 817        | 40 950           | 48 200   | Bank PKO BP S.A. | w związku z finansowaniem projektu Swobodna SPOT we Wrocławiu |
|                                             |                         |                |                  | 7 500    |                  |                                                               |
| Razem                                       |                         | 142 817        |                  |          |                  |                                                               |

Wykaz hipotek na zapasach Grupy Echo na 30 czerwca 2026 r.

| Spółka                      | Nieruchomość            | Wartość aktywa | Wartość hipoteki |          | Na rzecz         | Komentarz                                                         |
|-----------------------------|-------------------------|----------------|------------------|----------|------------------|-------------------------------------------------------------------|
|                             |                         |                | tys. EUR         | tys. PLN |                  |                                                                   |
| Projekt Echo 137 Sp. z o.o. | Warszawa / Towarowa 22F | 114 691        |                  | 360 000  | Bank PKO BP S.A. | w związku z kredytem w rachunku bieżącym udzielonym Archicom S.A. |
| Razem                       |                         | 114 691        |                  |          |                  |                                                                   |

## Transakcje z podmiotami powiązanymi [tys. PLN]

|                                                                                                | 30.06.2026 | 31.12.2025 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Rezultaty transakcji z właścicielami</b>                                                    |            |            |
| Zobowiązania handlowe                                                                          | 1 900      | 2 661      |
| Poniesione koszty z tytułu umów o zarządzanie                                                  | 9 265      | 19 128     |
| Rozpoznane przychody z tytułu odsetek                                                          | -          | 2 630      |
| <b>Rezultaty transakcji z podmiotami powiązanymi osobowo</b>                                   |            |            |
| Należności handlowe                                                                            | -          | 18         |
| Rozpoznane przychody z tytułu zarządzania i refaktur                                           | -          | 753        |
| Program motywacyjny                                                                            | 38 145     | 41 929     |
| <b>Rezultaty transakcji z kluczowym personelem</b>                                             |            |            |
| Rozpoznane przychody z tytułu sprzedaży mieszkań, miejsc parkingowych                          | 9          | 6 530      |
| Otrzymane zaliczki                                                                             | 27 552     | 18 169     |
| Należności handlowe                                                                            | 90         | 90         |
| <b>Rezultaty transakcji z podmiotami wspólnie kontrolowanymi</b>                               |            |            |
| Należności z tytułu udzielonych pożyczek                                                       | 283 209    | 418 943    |
| Należności handlowe                                                                            | 10 562     | 18 749     |
| Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek                                                     | 5 210      | -          |
| Zobowiązania                                                                                   | 10 422     | 1 474      |
| Poniesione koszty                                                                              | 420        | 4 268      |
| Poniesione koszty z tytułu pożyczek                                                            | 54         | -          |
| Zakupy aktywowane na zapas w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów                         | 41 000     | 2 726      |
| Rozpoznane przychody z tytułu najmu, usług doradczych, księgowych i pozostałych                | 13 341     | 24 860     |
| Rozpoznane przychody z tytułu sprzedaży gruntów, nieruchomości, wsparcie realizacji inwestycji | 16 255     | 135 785    |
| Rozpoznane przychody z tytułu odsetek                                                          | 9 975      | 24 245     |
| Otrzymane kaucje i zaliczki                                                                    | 3 838      | -          |

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

|                                      | 30.06.2026   | 31.12.2025   |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Stan na początek okresu</b>       | <b>2 171</b> | <b>1 649</b> |
| Zmiany z tytułu                      |              |              |
| - utworzenie odpisu                  | 79           | 522          |
| <b>Stan odpisów na koniec okresu</b> | <b>2 250</b> | <b>2 171</b> |

## Pozycje pozabilansowe [tys. PLN]

|                                                        | 30.06.2026     | 31.12.2025     |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Zobowiązania warunkowe na rzecz pozostałych jednostek: |                |                |
| - z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń            | 211 563        | 211 251        |
| - z tytułu spraw sądowych                              | 11 869         | 16 686         |
| <b>Razem</b>                                           | <b>223 432</b> | <b>227 937</b> |

Szczegółowy opis pozycji pozabilansowych jest zaprezentowany w części 1.20 Poręczenia i gwarancje Spółki i Grupy.

## NOTA 23 Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych

### Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych

#### Biurowiec Brain Park A w Krakowie

11 marca 2026 r. spółka zależna Echo Investment, tj. ECHO – ARENA Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach sprzedała nieruchomość Brain Park A położoną w Krakowie spółce Transitions Europe (Société civile de placement collectif immobilier (SCPI) à capital variable) z siedzibą w Paryżu, reprezentowanej przez Arkea Real Estate Investment Management (société par actions simplifiée (SAS)) za cenę 34 000 tys. EUR powiększonych o podatek od towarów i usług.

W ramach transakcji Strony zawarły również umowy gwarancji jakości Budynku oraz umowę gwarancji czynszowych. Podstawowe postanowienia Umowy Gwarancji Jakości przewidują udzielenie Kupującemu gwarancji jakości na Budynek i budowlę znajdujące

się na Nieruchomości. Podstawowe postanowienia Umowy Gwarancji Czynszowych przewidują zapewnienie kupującemu pokrycia przez Sprzedawcę płatności czynszowych oraz opłat eksploatacyjnych dla poszczególnych części Budynku, które nie zostały wynajęte podmiotom trzecim w dniu podpisania Umowy. Dodatkowo Sprzedawcy ustanowi: (i) depozyt na pokrycie płatności okresów beczynszowych objętych Umową Gwarancji Czynszowych, (ii) depozyt na zabezpieczenie kosztów usunięcia zidentyfikowanych usterek w Budynku.

Różnica pomiędzy ceną sprzedaży a historycznie poniesionymi nakładami i nakładami koniecznymi do poniesienia wyniosła 3 995 tys. zł.

#### Biurowiec Brain Park B w Krakowie

14 maja 2026 r. spółka zależna Echo Investment S.A., tj. ECHO – ARENA Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach sprzedała nieruchomość Brain Park B położoną w Krakowie spółce Sando Office Sp. z o.o. za cenę 40 300 tys. EUR powiększonych o podatek od towarów i usług.

W ramach transakcji Strony zawarły również umowę gwarancji czynszowych. Podstawowe postanowienia Umowy Gwarancji Czynszowych przewidują zapewnienie Kupującemu pokrycia przez Sprzedawcę płatności czynszowych oraz opłat eksploatacyjnych dla

konkretnych części Budynku, które mogą stać się powierzchniami nie wynajętymi podmiotom trzecim po podpisania Umowy. Dodatkowo, na podstawie Umowy Sprzedaży, Sprzedawcy udzielił Kupującemu gwarancji jakości na Budynek i budowlę znajdujące się na Nieruchomości.

Różnica pomiędzy ceną sprzedaży a historycznie poniesionymi nakładami i nakładami koniecznymi do poniesienia wyniosła 12 400 tys. zł.

Noty dotyczące segmentów działalności [tys. PLN]

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

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

Przychody od żadnego z klientów Grupy nie przekraczały 10% przychodów ze sprzedaży wypracowanych przez Grupę w okresie 6 miesięcy zakończonym dnia 30 czerwca 2026 r.

Zarówno w pierwszym półroczu 2026 r., jak i pierwszym półroczu 2025 r., Grupa osiągała przychody ze sprzedaży wyłącznie na terenie Polski.

W pierwszym półroczu 2026 r. nie wystąpiły transfery międzysegmentami.

Wybrane pozycje bilansu na dzień 30 czerwca 2026 r. w podziale na segmenty [tys. PLN]

|                                                                                                                                         | Razem     | Mieszkania | StudentSpace | Resi4Rent | Nieruchomości komercyjne |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|--------------|-----------|--------------------------|
| Nieruchomości inwestycyjne                                                                                                              | 621 047   | 0          | 0            | 0         | 621 047                  |
| Nieruchomości inwestycyjne w budowie                                                                                                    | 305 545   | 0          | 0            | 0         | 305 545                  |
| Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności oraz w jednostkach powiązanych | 869 849   | 0          | 131 142      | 351 510   | 387 197                  |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                                                                         | 187 582   | 161 210    | 0            | 0         | 26 372                   |
| Zapasy                                                                                                                                  | 3 002 378 | 2 980 110  | 371          | 0         | 21 896                   |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                                                                                      | 419 484   | 236 632    | 364          | 359       | 182 129                  |
| Aktywa przeznaczone do sprzedaży                                                                                                        | 180 208   | 0          | 0            | 0         | 180 209                  |
| Pozostała aktywa segmentów                                                                                                              | 840 870   | 576 605    | 499          | 132 940   | 130 827                  |
| Aktywa segmentów                                                                                                                        | 6 426 963 | 3 954 557  | 132 376      | 484 809   | 1 855 221                |
| Kredyty, pożyczki i obligacje – długoterminowe                                                                                          | 1 448 931 | 441 889    | 68 044       | 162 779   | 776 220                  |
| Kredyty, pożyczki i obligacje – krótkoterminowe                                                                                         | 1 086 619 | 761 454    | 27 001       | 64 593    | 233 573                  |
| Program motywacyjny                                                                                                                     | 17 249    |            |              |           | 17 249                   |
| Zobowiązania pozostałe                                                                                                                  | 193 411   | 111 061    | 0            | 0         | 82 350                   |
| Zobowiązania z tytułu umów z klientami                                                                                                  | 1 459 030 | 1 444 136  | 0            | 3 828     | 11 066                   |
| Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży                                                                              | 749       | 0          | 0            | 0         | 749                      |
| Pozostałe zobowiązania segmentów                                                                                                        | 711 459   | 397 902    | 1 078        | 2 295     | 310 184                  |
| Zobowiązania segmentów                                                                                                                  | 4 917 448 | 3 156 441  | 96 122       | 233 495   | 1 431 390                |

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

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

Wybrane pozycje rachunku zysków i strat za okres 01.01.2026-30.06.2026 w podziale na segmenty [tys. PLN]

|                                                                        | Razem     | Mieszkania | StudentSpace | Resi4Rent | Nieruchomości komercyjne |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|--------------|-----------|--------------------------|
| Przychody ze sprzedaży (od zewnętrznych odbiorców/klientów), tym:      | 816 485   | 700 873    | 5 173        | 18 559    | 91 880                   |
| Przychody z tytułu umów z klientami                                    | 744 484   | 700 796    | 5 173        | 18 559    | 19 956                   |
| Przychody z tytułu najmu /leasingu (MSSF 16)                           | 72 001    | 77         | -            | -         | 71 924                   |
| Koszt własny sprzedaży                                                 | (569 406) | (481 098)  | (6 983)      | (11 381)  | (69 945)                 |
| Zysk brutto ze sprzedaży                                               | 247 079   | 219 775    | (1 810)      | 7 178     | 21 935                   |
| Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych                | (123)     | -          | -            | -         | (123)                    |
| Łączny wynik z wyceny Poziomu 3 ujęty w RZIS, w tym:                   | 3 965     | -          | -            | -         | 3 965                    |
| Wynik zrealizowany (sprzedane aktywa)                                  | (2 525)   |            |              |           | (2 525)                  |
| Wynik niezrealizowany (aktywa utrzymywane na koniec okresu)            | 6 490     |            |              |           | 6 490                    |
| Odpis z tytułu utraty wartości                                         | (1 749)   | (1 699)    | -            | -         | (50)                     |
| Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych                | (9 015)   | (6 476)    | (311)        | (480)     | (1 747)                  |
| Przychody z tytułu odsetek od pożyczek                                 | 11 262    | 4 623      | -            | 5 822     | 817                      |
| Koszty z tytułu odsetek od kredytów                                    | (13 831)  | (4 903)    | (1)          | (934)     | (7 994)                  |
| Koszty z tytułu odsetek od obligacji                                   | (64 547)  | (24 598)   | -            | (5 721)   | (34 228)                 |
| Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności | 34 118    | 1          | 1 390        | 8 969     | 23 758                   |
| Zysk brutto                                                            | 65 346    | 84 103     | (2 609)      | 8 231     | (24 379)                 |

## Wybrane pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat za okres 01.01.2025-30.06.2025 w podziale na segmenty [tys. PLN]

|                                                                           | Razem            | Mieszkania | StudentSpace | Mieszkania<br>na wynajem | Nieruchomości<br>komercyjne |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|--------------|--------------------------|-----------------------------|
| Przychody ze sprzedaży (od zewnętrznych odbiorców/<br>klientów), tym:     | <b>464 929</b>   | 313 669    | 22 278       | 17 128                   | 111 854                     |
| Przychody z tytułu umów z klientami                                       | <b>364 359</b>   | 313 648    | 22 278       | 17 128                   | 11 305                      |
| Przychody z tytułu najmu /leasingu (MSSF 16)                              | <b>100 569</b>   | 21         | -            | -                        | 100 548                     |
| Koszt własny sprzedaży                                                    | <b>(302 614)</b> | (207 722)  | (15 072)     | (11 866)                 | (67 954)                    |
| Zysk brutto ze sprzedaży                                                  | <b>162 315</b>   | 105 947    | 7 206        | 5 262                    | 43 900                      |
|                                                                           |                  |            |              |                          |                             |
| Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych                   | <b>(12 818)</b>  |            | -            | -                        | (12 819)                    |
| Łączny wynik z wyceny Poziomu 3 ujęty w RZIS, w tym:                      | <b>(136 695)</b> | -          | -            | -                        | (136 695)                   |
| Wynik zrealizowany (sprzedane aktywa)                                     | <b>(2 926)</b>   |            |              |                          | (2 926)                     |
| Wynik niezrealizowany (aktywa utrzymywane na koniec<br>okresu)            | <b>(133 769)</b> |            |              |                          | (133 769)                   |
| Odpis z tytułu utraty wartości                                            | <b>(306)</b>     | (692)      | -            | -                        | 386                         |
| Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych                   | <b>(8 793)</b>   | (5 669)    | (189)        | (525)                    | (2 410)                     |
|                                                                           |                  |            |              |                          |                             |
| Przychody z tytułu odsetek od pożyczek                                    | <b>14 529</b>    | 4 729      | -            | 7 800                    | 2 000                       |
| Koszty z tytułu odsetek od kredytów                                       | <b>(38 252)</b>  | (9 592)    | (182)        | (738)                    | (27 740)                    |
| Koszty z tytułu odsetek od obligacji                                      | <b>(66 918)</b>  | (25 511)   | -            | (7 982)                  | (33 425)                    |
|                                                                           |                  |            |              |                          |                             |
| Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych<br>metodą praw własności | <b>(854)</b>     | (1)        | 2 606        | (2 846)                  | (613)                       |
| Zysk brutto                                                               | <b>(207 101)</b> | (23 795)   | 7 611        | (6 007)                  | (184 910)                   |

# Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy



# 2.1

## Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego

W skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Echo Investment prezentowane są dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r. oraz dane porównawcze na 31 grudnia 2025 r. i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r.

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

### Metody ustalania wyniku finansowego

Metody ustalania wyniku finansowego na 30 czerwca 2026 r. nie zmieniły się w stosunku do ostatniego badanego sprawozdania finansowego na 31 grudnia 2025 r., w którym zostały opisane w części 2.5 Metody ustalania wyniku finansowego.

### Oświadczenie o zgodności

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” przyjętym do stosowania w Unii Europejskiej.

### Założenie kontynuacji działalności

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

### Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2026 r. zostało zatwierdzone do publikacji 17 września 2026 r.

## Skład Grupy Kapitałowej Echo

W skład Grupy Kapitałowej Echo na 30 czerwca 2026 r. wchodziło 138 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną oraz 42 spółki współzależne, ujmowane metodą praw własności.

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

Echo Investment S.A. bezpośrednio i pośrednio – poprzez DKR Echo Investment Sp. z o.o. – jest głównym akcjonariuszem Archicom S.A., w którym na 30 czerwca 2026 r. posiadało 73,40% akcji uprawniających do 75,95% głosów na WZA. Echo Investment S.A. konsoliduje metodą pełną wszystkie spółki Grupy Archicom S.A.

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

## Zmiany w składzie Grupy kapitałowej w pierwszym półroczu 2026 r.

### Zwiększenie Grupy kapitałowej

| Spółka             | Działanie                                   | Data       | Kapitał zakładowy [PLN] |
|--------------------|---------------------------------------------|------------|-------------------------|
| RPGZ 11 Sp. z o.o. | Zakup udziałów w spółce przez Archicom S.A. | 17.03.2026 | 5 000                   |
| EASS501 Sp. z o.o. | Zakup udziałów w spółce przez Archicom S.A. | 16.06.2026 | 5 000                   |
| RPGZ 2 Sp. z o.o.  | Zakup udziałów w spółce przez Archicom S.A. | 16.06.2026 | 5 000                   |

# Zmniejszenie Grupy Kapitałowej

| Spółka                                    | Działanie                                             | Data       | Kapitał zakładowy [PLN] |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------|-------------------------|
| Echo Investment Project Management S.R.L. | Sprzedaż udziałów w spółce przez Echo Investment S.A. | 21.01.2026 | 4 078 824               |
| Archicom ZAM Sp. z o.o                    | Sprzedaż udziałów w spółce przez Archicom S.A.        | 30.03.2026 | 1 925 000               |

## Zbycie Archicom ZAM Sp. z o.o.

30 marca 2026 r. Archicom S.A. przeniósł, na mocy umowy sprzedaży udziałów, 100% udziałów w jednostce zależnej Archicom ZAM Sp. z o.o. na rzecz jednostki niepowiązanej za cenę 187 500 EUR. W wyniku sprzedaży udziałów Archicom S.A. utracił kontrolę nad jednostką.

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

|                                                       |  | Archicom ZAM<br>Sp. z o.o. |
|-------------------------------------------------------|--|----------------------------|
| <b>Aktywa trwałe</b>                                  |  |                            |
| Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego       |  | 2                          |
|                                                       |  | <b>2</b>                   |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                |  |                            |
| Należności handlowe i pozostałe                       |  | 266                        |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                    |  | 87                         |
| Pozostałe                                             |  | 22                         |
|                                                       |  | <b>375</b>                 |
| <b>Aktywa razem</b>                                   |  | <b>377</b>                 |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                   |  |                            |
| Zobowiązania handlowe                                 |  | 73                         |
| Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków            |  | 234                        |
| Pozostałe                                             |  | 10                         |
|                                                       |  | <b>317</b>                 |
| <b>Zobowiązania razem</b>                             |  | <b>317</b>                 |
| <b>Otrzymana zapłata</b>                              |  | <b>804</b>                 |
| <b>Ujawnione w wyniku zbycia jednostki należności</b> |  | <b>9</b>                   |
| <b>Zysk ze zbycia</b>                                 |  | <b>753</b>                 |

# 2.3

## Znaczące szacunki i osądy Zarządu Grupy

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

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

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

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

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

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

Poniżej przedstawiono wpływ poszczególnych wskaźników na wartość godziwą nieruchomości na dzień 30 czerwca 2026 r.:

| Segment                 | Ilość obiektów | Wartość [tys. PLN] | Podjęście             | NOI [mln PLN] | Stopa kapitalizacji % (Yield %) | Stopa dyskonto-wa % | Wrażliwość (zmiana wartości brutto tys. PLN) |            |        |             |          |
|-------------------------|----------------|--------------------|-----------------------|---------------|---------------------------------|---------------------|----------------------------------------------|------------|--------|-------------|----------|
| Biura                   | 5              | 332 157            | podejście dochodowe   | 34,8          | 5,95% - 7,50%                   | 5,95% - 8,00%       | <div>Yield [p.p]</div> <div>NOI [%]</div>    |            |        |             |          |
|                         |                |                    |                       |               |                                 |                     |                                              | -0,25 p.p. | 0 p.p. | + 0,25 p.p. |          |
|                         |                |                    |                       |               |                                 |                     |                                              | -1%        | 9 517  | (4 495)     | (19 404) |
|                         |                |                    |                       |               |                                 |                     |                                              | 0%         | 14 157 | -           | (15 064) |
|                         |                |                    |                       |               |                                 |                     |                                              | 1%         | 18 797 | 4 495       | (10 724) |
| City Space              | 13             | 125 527            | podejście dochodowe   | 46,5          | -                               | 5,96%               | <div>Yield [p.p]</div> <div>NOI [%]</div>    |            |        |             |          |
|                         |                |                    |                       |               |                                 |                     |                                              | -0,25 p.p. | 0 p.p. | + 0,25 p.p. |          |
|                         |                |                    |                       |               |                                 |                     |                                              | -1%        | (521)  | (1 255)     | (1 981)  |
|                         |                |                    |                       |               |                                 |                     |                                              | 0%         | 741    | -           | (733)    |
|                         |                |                    |                       |               |                                 |                     |                                              | 1%         | 2 004  | 1 255       | 515      |
| Centra Handlowe         |                | 65 524             | podejście porównawcze |               |                                 |                     |                                              |            |        |             |          |
| Biura                   |                | 250 288            | podejście porównawcze |               |                                 |                     |                                              |            |        |             |          |
| Pozostałe nieruchomości |                | 295 224            | wg kosztu wytworzenia |               |                                 |                     |                                              |            |        |             |          |
| Razem                   |                | 1 068 720          |                       |               |                                 |                     |                                              |            |        |             |          |

| Segment         | Ilość obiektów | Wartość [tys. PLN] | Podjęście           | po-wierzchnia (mkw) | cena za metr (PLN/mkw) | Stopa dys-kontowa % | Wrażliwość (zmiana wartości brutto tys. PLN)                  |            |         |             |       |
|-----------------|----------------|--------------------|---------------------|---------------------|------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------|------------|---------|-------------|-------|
| Centra Handlowe | 5              | 38 080             | podejście dochodowe | 3 436,27            | 9 746 - 18 000         | 7,15%               | <div>stopa dyskontowa [p.p]</div> <div>cena za metr (%)</div> |            |         |             |       |
|                 |                |                    |                     |                     |                        |                     |                                                               | -0,25 p.p. | 0 p.p.  | + 0,25 p.p. |       |
|                 |                |                    |                     |                     |                        |                     |                                                               | -1%        | 954     | 1 040       | 1 126 |
|                 |                |                    |                     |                     |                        |                     |                                                               | 0%         | (83)    | -           | 83    |
|                 |                |                    |                     |                     |                        |                     |                                                               | 1%         | (1 084) | (1 003)     | (921) |
| Razem           |                | 38 080             |                     |                     |                        |                     |                                                               |            |         |             |       |

|       |           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-------|-----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Razem | 1 106 800 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-------|-----------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

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

| Segment                 | Ilość<br>obiektów | Wartość<br>[tys. PLN] | Podejście                  | NOI [mln<br>PLN] | Stopa kapi-<br>talizacji %<br>(Yield %) | Stopa<br>dyskonto-<br>wa % | Wrażliwość (zmiana wartości brutto tys. PLN) |        |             |          |
|-------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------------|------------------|-----------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------|--------|-------------|----------|
| Biura                   | 5                 | 568 946               | podejście<br>dochodowe     | 58,4             | 5,87% - 8,07%                           | 5,87% -<br>8,57%           | Yield [p.p]                                  |        |             |          |
|                         |                   |                       |                            |                  |                                         |                            | NOI [%]                                      |        |             |          |
|                         |                   |                       |                            |                  |                                         |                            | -0,25 p.p.                                   | 0 p.p. | + 0,25 p.p. |          |
|                         |                   |                       |                            |                  |                                         |                            | -1%                                          | 17 324 | (7 151)     | (30 077) |
|                         |                   |                       |                            |                  |                                         |                            | 0%                                           | 24 724 | -           | (23 160) |
|                         |                   |                       |                            |                  |                                         | 1%                         | 32 125                                       | 7 151  | (16 244)    |          |
| City Space              | 13                | 126 406               | podejście<br>dochodowe     | 44,9             | -                                       | 6,17%                      | Yield [p.p]                                  |        |             |          |
|                         |                   |                       |                            |                  |                                         |                            | NOI [%]                                      |        |             |          |
|                         |                   |                       |                            |                  |                                         |                            | -0,25 p.p.                                   | 0 p.p. | + 0,25 p.p. |          |
|                         |                   |                       |                            |                  |                                         |                            | -1%                                          | (479)  | (1 264)     | (2 039)  |
|                         |                   |                       |                            |                  |                                         |                            | 0%                                           | 793    | -           | (783)    |
|                         |                   |                       |                            |                  |                                         | 1%                         | 2 065                                        | 1 264  | 473         |          |
| Centra Handlowe         |                   | 65 751                | podejście po-<br>równawcze |                  |                                         |                            |                                              |        |             |          |
| Biura                   |                   | 249 397               | podejście po-<br>równawcze |                  |                                         |                            |                                              |        |             |          |
| Pozostałe nieruchomości |                   | 290 525               | wg kosztu<br>wytworzenia   |                  |                                         |                            |                                              |        |             |          |
| Razem                   |                   | 1 301 025             |                            |                  |                                         |                            |                                              |        |             |          |

| Segment              | Ilość<br>obiektów | Wartość<br>[tys. PLN] | Podejście              | po-<br>wierzchnia<br>(mkw) | cena za<br>metr<br>(PLN/mkw) | stopa<br>dyskonto-<br>wa | Wrażliwość (zmiana wartości brutto tys. PLN) |        |             |     |
|----------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|----------------------------|------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------|--------|-------------|-----|
| Centra Han-<br>dlowe | 5                 | 27 342                | podejście<br>dochodowe | 2 310,02                   | 10 000<br>- 18 000           | 7,15%                    | stopa<br>dyskontowa<br>[p.p.]                |        |             |     |
|                      |                   |                       |                        |                            |                              |                          | cena<br>za metr (%)                          |        |             |     |
|                      |                   |                       |                        |                            |                              |                          | -0,25 p.p.                                   | 0 p.p. | + 0,25 p.p. |     |
|                      |                   |                       |                        |                            |                              |                          | -1%                                          | 701    | 765         | 829 |
|                      |                   |                       |                        |                            |                              |                          | 0%                                           | -62    | -           | 62  |
|                      |                   |                       |                        |                            |                              | 1%                       | (798)                                        | (737)  | (677)       |     |
| Razem                |                   | 27 342                |                        |                            |                              |                          |                                              |        |             |     |
|                      |                   |                       |                        |                            |                              |                          |                                              |        |             |     |
|                      |                   |                       |                        |                            |                              |                          |                                              |        |             |     |
| Razem                |                   | 1 328 367             |                        |                            |                              |                          |                                              |        |             |     |

# Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie na 30 czerwca 2026 r. wyniosła 305 545 tys. zł i składała się z nieruchomości wycenianych w wartości godziwej (10 764 tys. zł) oraz pozostałych nieruchomości (294 781 tys. zł) wycenianych w kwocie nabycia, która najlepiej odzwierciedla na dzień bilansowy wartość godziwą aktywa.

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

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

|            | Poziom 1* | Poziom 2** | Poziom 3*** | Wartość godziwa - RAZEM |
|------------|-----------|------------|-------------|-------------------------|
| 30.06.2026 |           |            |             |                         |
| Centra     | -         | -          | 10 764      | 10 764                  |
| RAZEM      | -         | -          | 10 764      | 10 764                  |

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

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

## Nieruchomości inwestycyjne w budowie - sposoby określenia wartości

|            | Wycena [tys. PLN] | Podejście           | Stopa dyskontowa % | Stopa kapitalizacji % |
|------------|-------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|
| 30.06.2026 |                   |                     |                    |                       |
| Centra     | 10 764            | podejście dochodowe | 7,15%              | -*                    |
| RAZEM      | 10 764            | -                   |                    |                       |

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

# Nieruchomości inwestycyjne w budowie

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

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

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

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

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

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

## Nieruchomości inwestycyjne w budowie - sposoby określenia wartości

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

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

# Nieruchomości inwestycyjne

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość nieruchomości inwestycyjnych na 30 czerwca 2026 r. wyniosła 621 047 tys. zł i składała się z nieruchomości wycenianych w wartości godziwej (620 603 tys. zł) oraz pozostałych nieruchomości (444 tys. zł) wycenianych wg kosztu ze względu na brak możliwości wiarygodnego ustalenia wartości godziwej.

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

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

|                    | Poziom 1* | Poziom 2**   | Poziom 3***    | Wartość godziwa -<br>RAZEM |
|--------------------|-----------|--------------|----------------|----------------------------|
| <b>30.06.2026</b>  |           |              |                |                            |
| Centra             | -         | -            | 92 840         | 92 840                     |
| Biura              | -         | 1 369        | 400 867        | 402 236                    |
| Biura - City Space | -         | -            | 125 527        | 125 527                    |
| <b>RAZEM</b>       | <b>-</b>  | <b>1 369</b> | <b>619 234</b> | <b>620 603</b>             |

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

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

## Nieruchomości inwestycyjne - sposoby określenia wartości

|                    | Wycena [tys. PLN] | Podejście             | Stopa dyskontowa % | Stopa kapitalizacji % |
|--------------------|-------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| <b>30.06.2026</b>  |                   |                       |                    |                       |
| Centra             | 27 316            | podejście dochodowe   | 7,15%              | -*                    |
| Centra             | 65 524            | podejście porównawcze | -                  | -                     |
| Biura              | 151 948           | podejście dochodowe   | 5,95% - 8,00%      | 5,95% - 7,50%         |
| Biura - City Space | 125 527           | podejście dochodowe   | 5,96%              | -                     |
| Biura              | 250 288           | podejście porównawcze | -                  | -                     |
| <b>RAZEM</b>       | <b>620 603</b>    |                       |                    |                       |

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

# Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

|                    | Poziom 1* | Poziom 2**   | Poziom 3***    | Wartość godziwa -<br>RAZEM |
|--------------------|-----------|--------------|----------------|----------------------------|
| <b>31.12.2025</b>  |           |              |                |                            |
| Centra             | -         | -            | 85 050         | 85 050                     |
| Biura              | -         | 1 369        | 417 487        | 418 856                    |
| Biura - City Space | -         | -            | 126 406        | 126 406                    |
| <b>RAZEM</b>       | <b>-</b>  | <b>1 369</b> | <b>628 943</b> | <b>630 312</b>             |

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

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

## Nieruchomości inwestycyjne - sposoby określenia wartości

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

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

# Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży na 30 czerwca 2026 r. wyniosła 180 208 tys. zł i dotyczy nieruchomości wycenianych w wartości godziwej.

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

## Aktywa przeznaczone do sprzedaży - poziomy hierarchii wartości godziwej

|            | Poziom 1* | Poziom 2** | Poziom 3*** | Wartość godziwa - RAZEM |
|------------|-----------|------------|-------------|-------------------------|
| 30.06.2026 |           |            |             |                         |
| Biura      | -         | -          | 180 208     | 180 208                 |
| RAZEM      | -         | -          | 180 208     | 180 208                 |

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

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

## Aktywa przeznaczone do sprzedaży - techniki wyceny

|            | Wycena [tys. PLN] | Technika wyceny     | Stopa dyskontowa % | Stopa kapitalizacji % |
|------------|-------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|
| 30.06.2026 |                   |                     |                    |                       |
| Biura      | 180 208           | podejście dochodowe | 7,75% - 8,00%      | 7,25% - 7,50%         |
| RAZEM      | 180 208           |                     |                    |                       |

# Aktywa przeznaczone do sprzedaży

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

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

## Aktywa przeznaczone do sprzedaży - poziomy hierarchii wartości godziwej

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

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

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

## Aktywa przeznaczone do sprzedaży - techniki wyceny

|            | Wycena [tys. PLN] | Technika wyceny    | Stopa dyskontowa % | Stopa kapitalizacji % |
|------------|-------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|
| 31.12.2025 |                   |                    |                    |                       |
| Biura      | 138 539           | podjęcie dochodowe | 8,57%              | 8,07%                 |
| RAZEM      | 138 539           |                    |                    |                       |

## Prace wykończeniowe (fit-out)

Na 30 czerwca 2026 r. wartość utworzonych zobowiązań z tytułu kontraktów z klientami dotyczących prac wykończeniowych (fit-out) wyniosła 20 848 tys. zł. Na 31 grudnia 2025 r. wartość utworzonych zobowiązań z tytułu kontraktów z klientami dotyczących prac wykończeniowych (fit-out) wyniosła 20 736 tys. zł.

## Zapasy

Przy szacowaniu kwoty odpisu aktualizującego wartość zapasów posiadanych przez Grupę na dzień bilansowy, analizowane są informacje wedle aktualnych cen rynkowych pozyskanych z rynku deweloperskiego, dotyczące oczekiwanych cen sprzedaży i aktualnych trendów rynkowych oraz informacje wynikające z zawartych przez Grupę przedwstępnych umów sprzedaży. Założenia stosowane przy kalkulacji odpisu opierają się głównie na cenach rynkowych nieruchomości obowiązujących w danym segmencie rynku. W przypadku gruntów ujętych w pozycji zapasów, wartości dokonanych odpisów wynikają z oszacowanej przez Zarząd przydatności danego gruntu dla potrzeb obecnej i przyszłej działalności Grupy. Dane dotyczące odpisów aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwrócenia odpisów z tego tytułu zaprezentowane są w notce 13.

## Instrumenty finansowe wyceniane wg wartości godziwej

Grupa kieruje się osądem przy wyborze metod wyceny i przyjmuje założenia oparte na warunkach rynkowych występujących na każdy dzień bilansowy. W szczególności zawarte umowy forward i zawarte umowy opcji wyceniane są na podstawie wycen dostarczanych przez banki, bazując na metodzie zdyskontowanych przepływów pieniężnych z wykorzystaniem danych obserwowalnych takich jak kursy walutowe, stopy procentowe (WIBOR, EURIBOR) oraz krzywe stóp procentowych. Na 30 czerwca 2026 r. Grupa nie zmieniała zasad wyceny instrumentów finansowych, nie nastąpiły zmiany w klasyfikacji ani przesunięcia w poziomach hierarchii wartości godziwych instrumentów. Nie występuje różnica pomiędzy wartością bilansową a godziwą instrumentów finansowych. Grupa zalicza pochodne instrumenty typu forward i opcji do drugiego poziomu w hierarchii wartości godziwej.

## Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

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

## Leasing

Wdrożenie i stosowanie MSSF 16 wymagało w Grupie dokonania różnego rodzaju szacunków oraz zaangażowania profesjonalnego osądu. Główny obszar, w którym miało to miejsce dotyczył oceny okresów leasingu, w umowach na czas nieokreślony oraz w umowach, w przypadku których Grupie przysługiwała opcja przedłużenia umowy. Przy ustalaniu okresu leasingu Grupa musiała rozważyć wszystkie fakty i okoliczności, w tym istnienie zachęt ekonomicznych do skorzystania lub nie z opcji przedłużenia umowy oraz z ewentualnej opcji wypowiedzenia umowy. Grupa dokonała także szacunku stopy dyskonta stosowanej przy kalkulacji zobowiązania z tytułu leasingu – jako stopy odzwierciedlającej koszt finansowania podobnego aktywa na analogiczny okres. Średnioważona stopa IBR użyta do dyskontowania wartości zobowiązania leasingowego na 1 stycznia 2019 r. wyniosła 5,73%.

## Szacunkowy okres użytkowania znaku towarowego

Zgodnie z MSR 38 par. 88 Grupa oceniła, czy znak towarowy „Archicom” jako składnik wartości niematerialnych, który powstał w wyniku transakcji przejęcia przedsiębiorstwa i został wyceniony na dzień przejęcia w 2021 r. na kwotę 67 mln zł, ma nieokreślony czy ograniczony okres użytkowania. Nieokreślony nie oznacza „nieskończony” (MSR 38 par. 91), ale po prostu oznacza, że w oparciu o odpowiednie czynniki, na dzień wyceny, nie ma możliwości do przewidzenia ograniczenia okresu, w którym oczekuje się, że składnik aktywów będzie generował wpływy pieniężne netto jednostce. W szczególności w ocenie przyjętego okresu

wzięto pod uwagę, że Grupa Echo jest właścicielem i kontroluje markę „Archicom”; nie istnieją przesłanki, które ograniczałyby okres korzystania z tej marki przez Grupę Echo i planuje używać marki bezterminowo oraz nie istnieją inne czynniki, które ograniczałyby okres użytkowania marki. Dodatkowo, w ocenie Zarządu nie ma przewidywalnego limitu czasu używania tej marki, znak towarowy jest rozpoznawalny na rynku wrocławskim, a który posiada istotny udział z tendencją rosnącą, nie przewiduje się technicznego, technologicznego ani handlowego starzenia się marki, ponieważ Grupa stale doskonali swoją technikę i technologię budowlaną, aby podążać za rynkiem i zamierza podążać za preferencjami i oczekiwaniami klientów, w szczególności w zakresie warunków życia/mieszkania. Branża jest stosunkowo stabilna, a najsilniejsze marki w tej branży istnieją ok. 20 – 30 lat. Zgodnie z MSR 38 par. 109, okres użytkowania składnika wartości niematerialnych, który nie podlega amortyzacji, jest weryfikowany w każdym okresie w celu ustalenia czy zdarzenia i okoliczności nadal przemawiają za nieokreślonym okresem użytkowania tego składnika aktywów.

## **Długoterminowy program motywacyjny**

Grupa posiada długoterminowy program motywacyjny oparty na wielkości wypłaconej dywidendy spełniający definicję programu opartego na akcjach MSSF 2 „Płatności w formie akcji”, którym objęci są członkowie Zarządu. Wycena programu oparta jest o model

binominalny (lattice) i takie zmienne, jak cena akcji, okres do końca programu, oczekiwana cena akcji w momencie zakończenia programu oraz dividend yield. Uwzględnienie danych historycznych oraz rynkowych standardów pozwala na prawdopodobne oszacowanie wartości opcji w perspektywie długoterminowej.

## **Identyfikacja istotnego elementu finansowania w ramach umów z klientami**

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

# 2.4

## Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2026 r.

Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące z 1 stycznia 2026 r.:

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

(opublikowane 30 maja 2024 r.)

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

### Roczne zmiany do MSSF

(opublikowane 18 lipca 2024 r.)

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

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

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

(opublikowane 18 grudnia 2024 r.)

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

---

Powyższe zmiany nie miały istotnego wpływu na jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki i Grupy kapitałowej Echo Investment za pierwsze półrocze 2026 r.

# 2.5

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

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

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na 30 czerwca 2026 r. nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

### **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”**

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

### **MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych**

(opublikowane 9 kwietnia 2024 r.)

Mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. lub później.

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

(opublikowane 9 maja 2024 r.)

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

## Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych

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

## MSSF 20 Aktywa Regulacyjne i Zobowiązania Regulacyjne

Ma on zastosowanie do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2029 r. lub później. Standard nie został jeszcze przyjęty przez UE.

---

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

## Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”

W czerwcu 2026 r. IASB opublikowała zmiany do MSR 28 dotyczące doprecyzowania warunków stosowania opcji wyceny inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach w wartości godziwej przez wynik finansowy. Po przeprowadzeniu analizy Grupa oczekuje, że zastosowanie przedmiotowych zmian nie będzie miało wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy, ponieważ Grupa nie stosuje wyjątku od metody praw własności, którego dotyczą wprowadzone doprecyzowania.

Zmiany będą obowiązywać od momentu pierwszego zastosowania MSSF 18. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego zmiany te nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w Unii Europejskiej.

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

# 2.6

## Znaczące zdarzenia po dacie bilansu

Znaczące dla Grupy Echo Investment wydarzenia po dacie bilansowej zostały opisane w sprawozdaniu zarządu w części „1.9 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej”.

# **Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. na dzień i za okres kończący się 30 czerwca 2026 r.**



CitySpace Rondo I, Warszawa

35

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

|                                                                                 |      | 1.01.2026-<br>30.06.2026<br>(niebadane) | 1.01.2025-<br>30.06.2025<br>(niebadane) | 01.04.2026-<br>30.06.2026<br>(niepodle-<br>gające prze-<br>glądowi) | 01.04.2025-<br>30.06.2025<br>(niepodle-<br>gające prze-<br>glądowi) |
|---------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                                                                 | nota |                                         |                                         |                                                                     |                                                                     |
| Przychody ze sprzedaży                                                          | 1    | 159 882                                 | 100 828                                 | 87 824                                                              | 56 128                                                              |
| Koszt własny sprzedaży                                                          |      | (101 853)                               | (79 932)                                | (56 149)                                                            | (47 656)                                                            |
| <b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>                                                 |      | <b>58 029</b>                           | <b>20 896</b>                           | <b>31 675</b>                                                       | <b>8 472</b>                                                        |
|                                                                                 |      |                                         |                                         |                                                                     | -                                                                   |
| Koszty administracyjne związane z realizacją projektów                          |      | (9 158)                                 | (7 190)                                 | (4 017)                                                             | (3 241)                                                             |
| Koszty sprzedaży                                                                |      | (3 778)                                 | (4 859)                                 | (1 908)                                                             | (2 952)                                                             |
| Koszty ogólnego zarządu                                                         |      | (33 895)                                | (28 633)                                | (16 486)                                                            | (15 989)                                                            |
| Pozostałe przychody operacyjne, w tym:                                          | 2    | 130 796                                 | 186 729                                 | 38 705                                                              | 43 741                                                              |
| - odsetki i wycena skorygowanej ceny nabycia (SCN) od pożyczek                  |      | 7 129                                   | 15 675                                  | 3 507                                                               | 8 921                                                               |
| Pozostałe koszty operacyjne                                                     | 2    | (43 761)                                | (22 429)                                | (31 673)                                                            | (6 590)                                                             |
| Udział w zyskach/stratach jednostek współkontrolowanych - metodą praw własności |      | 11 309                                  | (5 215)                                 | 6 768                                                               | (3 562)                                                             |
| <b>Zysk operacyjny</b>                                                          |      | <b>109 542</b>                          | <b>139 299</b>                          | <b>23 064</b>                                                       | <b>19 879</b>                                                       |
|                                                                                 |      |                                         |                                         |                                                                     |                                                                     |
| Przychody finansowe                                                             |      | -                                       | 15                                      | -                                                                   | 2                                                                   |
| Koszty finansowe                                                                | 3    | (84 978)                                | (85 038)                                | (41 971)                                                            | (43 228)                                                            |
| Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych                                         | 3    | (6 238)                                 | 2 097                                   | (656)                                                               | (5 299)                                                             |
| <b>Zysk brutto</b>                                                              |      | <b>18 326</b>                           | <b>56 373</b>                           | <b>(19 563)</b>                                                     | <b>(28 646)</b>                                                     |
|                                                                                 |      |                                         |                                         | -                                                                   | -                                                                   |
| Podatek dochodowy                                                               | 4    | 8 027                                   | 1 955                                   | 3 582                                                               | 1 545                                                               |
| <b>Zysk netto</b>                                                               |      | <b>26 353</b>                           | <b>58 328</b>                           | <b>(15 981)</b>                                                     | <b>(27 101)</b>                                                     |
|                                                                                 |      |                                         |                                         |                                                                     |                                                                     |
| Zysk netto                                                                      |      | 26 353                                  | 58 328                                  |                                                                     |                                                                     |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych                                            |      | 412 690 582                             | 412 690 582                             |                                                                     |                                                                     |
| Podstawowy zysk na jedną akcję zwykłą (zł)                                      |      | 0,06                                    | 0,14                                    |                                                                     |                                                                     |
| Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych                                |      | 412 690 582                             | 412 690 582                             |                                                                     |                                                                     |
| Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (zł)                                     |      | 0,06                                    | 0,14                                    |                                                                     |                                                                     |

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

|                                                         | nota | 1.01.2026-30.06.2026 | 1.01.2025-30.06.2025 |
|---------------------------------------------------------|------|----------------------|----------------------|
| Zysk netto                                              |      | 26 353               | 58 328               |
| - różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych |      | 2 115                | (1 219)              |
| Inne całkowite dochody netto                            |      | 2 115                | (1 219)              |
| <b>Całkowity dochód</b>                                 |      | <b>28 468</b>        | <b>57 109</b>        |

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

|                                                                                | nota | 30.06.2026       | 31.12.2025       |
|--------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Aktywa</b>                                                                  |      |                  |                  |
| <b>Aktywa trwałe</b>                                                           |      |                  |                  |
| Wartości niematerialne                                                         |      | 4                | 7                |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                                         | 5    | 20 064           | 21 915           |
| Nieruchomości inwestycyjne                                                     |      | 445              | 445              |
| Inwestycje w jednostkach zależnych                                             | 6    | 1 714 265        | 1 752 226        |
| Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności | 6    | 749 897          | 736 504          |
| Długoterminowe aktywa finansowe                                                | 7    | 96 298           | 4 808            |
| Udzielone pożyczki                                                             | 8    | 128 953          | 280 625          |
| Należności z tytułu leasingu                                                   | 9    | 19 116           | 20 754           |
|                                                                                |      | <b>2 729 042</b> | <b>2 817 284</b> |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                                         |      |                  |                  |
| Zapasy                                                                         | 10   | 127 643          | 146 254          |
| Należności z tytułu podatku dochodowego                                        |      | 1 403            | -                |
| Należności z tytułu pozostałych podatków                                       |      | -                | 19 518           |
| Należności handlowe i pozostałe                                                | 9,11 | 80 773           | 74 739           |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe                                               | 7    | 1 460            | 1 088            |
| Udzielone pożyczki                                                             | 8    | 15 957           | 15 022           |
| Inne aktywa finansowe                                                          |      | 6 901            | 18 267           |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                             |      | 76 317           | 75 594           |
|                                                                                |      | <b>310 454</b>   | <b>350 482</b>   |
| <b>Aktywa razem</b>                                                            |      | <b>3 039 496</b> | <b>3 167 766</b> |

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



|                                                  | nota | 30.06.2026       | 31.12.2025       |
|--------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Kapitał własny i zobowiązania</b>             |      |                  |                  |
| <b>Kapitał własny</b>                            |      |                  |                  |
| Kapitał zakładowy                                |      | 20 635           | 20 635           |
| Kapitał zapasowy                                 |      | 675 880          | 706 380          |
| Fundusz dywidendowy                              |      | 165 113          | 212 633          |
| Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych   |      | 595              | (1 520)          |
| Zaliczka na poczet dywidendy                     |      | -                | (42 000)         |
| Zysk netto                                       |      | 26 353           | 129 056          |
|                                                  |      | <b>888 576</b>   | <b>1 025 184</b> |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>               |      |                  |                  |
| Kredyty, pożyczki i obligacje                    | 12   | 1 255 526        | 1 353 751        |
| - w tym od jednostek zależnych                   |      | 162 904          | 252 261          |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 13   | 58 985           | 67 982           |
| Otrzymane kaucje i zaliczki                      | 14   | 2 611            | 3 098            |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                   | 12   | 37 596           | 39 725           |
| Zobowiązania pozostałe                           | 14   | 17 287           | 11 690           |
|                                                  |      | <b>1 372 005</b> | <b>1 476 246</b> |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>              |      |                  |                  |
| Kredyty, pożyczki i obligacje                    | 12   | 585 458          | 548 380          |
| - w tym od jednostek zależnych                   |      | 211 978          | 196 478          |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego        | 14   | 2                | 4 620            |
| Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków       | 14   | 843              | 1 079            |
| Zobowiązania handlowe                            | 14   | 31 001           | 34 529           |
| Otrzymane kaucje i zaliczki                      | 14   | 105 842          | 12 129           |
| Zobowiązania z tytułu leasingu                   | 12   | 23 703           | 12 237           |
| Rezerwy krótkoterminowe                          | 15   | 15 547           | 15 825           |
| Zobowiązania pozostałe                           | 14   | 16 519           | 37 537           |
|                                                  |      | <b>778 915</b>   | <b>666 336</b>   |
| <b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>       |      | <b>3 039 496</b> | <b>3 167 766</b> |

## Pozycje pozabilansowe [tys. PLN]

|                                         | nota | 30.06.2026       | 31.12.2025       |
|-----------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Zobowiązania pozabilansowe              | 16   | 2 737 472        | 2 633 341        |
| <b>Zobowiązania pozabilansowe razem</b> |      | <b>2 737 472</b> | <b>2 633 341</b> |

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

|                                                             | Nota | Kapitał<br>zakładowy | Kapitał<br>zapasowy | Fundusz<br>dywidendowy | Kapitał<br>z przeliczenia<br>jednostek za-<br>granicznych | Zaliczka<br>na poczet<br>dywidendy | Zysk roku<br>bieżącego | Kapitały<br>własne przy-<br>padające ak-<br>cjonariuszom<br>razem |
|-------------------------------------------------------------|------|----------------------|---------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>Stan na 1 stycznia 2026 r.</b>                           |      | <b>20 635</b>        | <b>706 380</b>      | <b>212 633</b>         | <b>(1 520)</b>                                            | <b>(42 000)</b>                    | <b>129 056</b>         | <b>1 025 184</b>                                                  |
| Zmiany w okresie:                                           |      |                      |                     |                        |                                                           |                                    |                        |                                                                   |
| Podział wyniku z lat ubiegłych                              |      | -                    | (30 500)            | 30 500                 | -                                                         | -                                  | -                      | -                                                                 |
| Dywidenda wypłacona                                         |      | -                    | -                   | (78 020)               | -                                                         | 42 000                             | (129 056)              | (165 076)                                                         |
| Różnice kursowe z przeliczenia jed-<br>nostek zagranicznych |      | -                    | -                   | -                      | 2 115                                                     | -                                  | -                      | 2 115                                                             |
| Zysk netto danego okresu                                    |      | -                    | -                   | -                      | -                                                         | -                                  | 26 353                 | 26 353                                                            |
| Zmiany razem                                                |      | -                    | (30 500)            | (47 520)               | 2 115                                                     | 42 000                             | (102 703)              | (136 608)                                                         |
| <b>Stan na 30 czerwca 2026 r.</b>                           |      | <b>20 635</b>        | <b>675 880</b>      | <b>165 113</b>         | <b>595</b>                                                | <b>-</b>                           | <b>26 353</b>          | <b>888 576</b>                                                    |
|                                                             |      |                      |                     |                        |                                                           |                                    |                        |                                                                   |
| <b>Stan na 1 stycznia 2025 r.</b>                           |      | <b>20 635</b>        | <b>704 295</b>      | <b>305 843</b>         | <b>(219)</b>                                              | <b>-</b>                           | <b>197 027</b>         | <b>1 227 581</b>                                                  |
| Zmiany w okresie:                                           |      |                      |                     |                        |                                                           |                                    |                        |                                                                   |
| Podział wyniku z lat ubiegłych                              |      | -                    | 2 085               | 194 942                | -                                                         | -                                  | (197 027)              | -                                                                 |
| Różnice kursowe z przeliczenia jed-<br>nostek zagranicznych |      | -                    | -                   | -                      | (1 219)                                                   | -                                  | -                      | (1 219)                                                           |
| Zysk netto danego okresu                                    |      | -                    | -                   | -                      | -                                                         | -                                  | 58 328                 | 58 328                                                            |
| Zmiany razem                                                |      | -                    | 2 085               | 194 942                | (1 219)                                                   | -                                  | (138 699)              | 57 109                                                            |
| <b>Stan na 30 czerwca 2025 r.</b>                           |      | <b>20 635</b>        | <b>706 380</b>      | <b>500 785</b>         | <b>(1 438)</b>                                            | <b>-</b>                           | <b>58 328</b>          | <b>1 284 690</b>                                                  |

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



|                                                                                             | 1.01.2026-<br>30.06.2026 | 1.01.2025-<br>30.06.2025 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia</b>          |                          |                          |
| <b>I. Zysk brutto</b>                                                                       | <b>18 326</b>            | <b>56 373</b>            |
| <b>II. Korekty</b>                                                                          | <b>4 532</b>             | <b>(76 376)</b>          |
| Amortyzacja                                                                                 | 2 545                    | 2 909                    |
| Zyski/(straty) z tytułu różnic kursowych                                                    | 20 825                   | (2 157)                  |
| Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)                                                     | (50 206)                 | (102 930)                |
| Zysk/(strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań                                  | 38 549                   | 20 593                   |
| Zysk/(strata) w udziale netto jednostek współkontrolowanych                                 | (11 309)                 | 5 215                    |
| Zysk/(strata) ze sprzedaży środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych               | -                        | (6)                      |
| Zysk/(strata) z tytułu realizacji instrumentów finansowych                                  | 4 128                    | -                        |
| <b>III. Zmiana kapitału obrotowego:</b>                                                     | <b>158 847</b>           | <b>37 175</b>            |
| Zmiana stanu rezerw                                                                         | (278)                    | (2 738)                  |
| Zmiana stanu zapasów                                                                        | 30 264                   | (87 929)                 |
| Zmiana stanu należności                                                                     | 43 454                   | (3 846)                  |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów                  | 74 041                   | 116 673                  |
| Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych                                | 11 366                   | 15 015                   |
| <b>IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej (I+/-II +/- III)</b> | <b>181 705</b>           | <b>17 172</b>            |
| <b>V. Podatek dochodowy zapłacony</b>                                                       | <b>(6 991)</b>           | <b>(1 620)</b>           |
| <b>VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (IV+/-V)</b>                    | <b>174 714</b>           | <b>15 552</b>            |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>                           |                          |                          |
| <b>I. Wpływy</b>                                                                            | <b>256 795</b>           | <b>166 613</b>           |
| Z aktywów finansowych, w tym:                                                               | 256 795                  | 166 613                  |
| a) w jednostkach powiązanych                                                                | 256 795                  | 166 613                  |
| - zbycie aktywów finansowych                                                                | -                        | -                        |
| - dywidendy i udziały w zyskach                                                             | 84 486                   | 135 119                  |
| - spłata udzielonych pożyczek i wykup obligacji                                             | 169 760                  | 31 304                   |
| - odsetki                                                                                   | 2 549                    | 190                      |
| <b>II. Wydatki</b>                                                                          | <b>(99 275)</b>          | <b>(144 710)</b>         |
| Na aktywa finansowe, w tym:                                                                 | (99 275)                 | (141 210)                |
| a) w jednostkach powiązanych                                                                | (99 275)                 | (141 210)                |
| - nabycie aktywów finansowych                                                               | (92 875)                 | -                        |
| - udzielone pożyczki                                                                        | (6 400)                  | (141 210)                |
| Inne wydatki inwestycyjne                                                                   | -                        | (3 500)                  |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>                               | <b>157 520</b>           | <b>21 903</b>            |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>                              |                          |                          |
| <b>I. Wpływy</b>                                                                            | <b>413 348</b>           | <b>120 977</b>           |
| Kredyty i pożyczki                                                                          | 231 746                  | 120 977                  |
| Emisja dłużnych papierów wartościowych                                                      | 181 602                  | -                        |
| <b>II. Wydatki</b>                                                                          | <b>(744 859)</b>         | <b>(203 419)</b>         |
| Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli                                               | (165 076)                | -                        |
| Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku                     | -                        | -                        |
| Spłaty kredytów i pożyczek                                                                  | (367 075)                | (64 442)                 |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych                                                       | (130 000)                | (50 000)                 |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu                                                 | (6 784)                  | (6 978)                  |
| Odsetki                                                                                     | (72 927)                 | (81 383)                 |
| Inne wydatki finansowe                                                                      | (2 997)                  | (616)                    |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>                                  | <b>(331 511)</b>         | <b>(82 442)</b>          |
| <b>Przepływy pieniężne netto razem</b>                                                      | <b>723</b>               | <b>(44 987)</b>          |
| Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:                                          | 723                      | (44 987)                 |

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



|                                                              | 1.01.2026-<br>30.06.2026 | 1.01.2025-<br>30.06.2025 |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych |                          | -                        |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b> | <b>75 594</b>            | <b>67 149</b>            |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>   | <b>76 317</b>            | <b>22 162</b>            |

# Noty objaśniające

# Noty objaśniające do rachunku zysków i strat

## NOTA 1A Przychody ze sprzedaży – struktura rzeczowa – rodzaje działalności

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

|                                                                           | 1.01.2026–<br>30.06.2026 | 1.01.2025–<br>30.06.2025 |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Przychody z tytułu umów z klientami</b>                                | <b>155 872</b>           | <b>96 384</b>            |
| <b>Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej</b>                   | <b>52 819</b>            | <b>-</b>                 |
| <b>Usługi realizacji inwestycji</b>                                       | <b>56 340</b>            | <b>72 250</b>            |
| - w tym: od jednostek powiązanych                                         | 56 029                   | 72 149                   |
| od jednostek zależnych                                                    | 38 054                   | 48 461                   |
| od jednostek współkontrolowanych                                          | 17 975                   | 23 688                   |
| <b>Usługi prawne, księgowe, konsultingowe i informatyczne</b>             | <b>377</b>               | <b>585</b>               |
| - w tym: od jednostek powiązanych                                         | 362                      | 365                      |
| od jednostek zależnych                                                    | 206                      | 286                      |
| od jednostek współkontrolowanych                                          | 156                      | 79                       |
| <b>Usługi finansowe, marketingowe, zabezpieczeń i pozostałe przychody</b> | <b>46 336</b>            | <b>23 549</b>            |
| - w tym: od jednostek powiązanych                                         | 44 886                   | 22 761                   |
| od jednostek zależnych                                                    | 34 424                   | 18 466                   |
| od jednostek współkontrolowanych                                          | 10 462                   | 4 295                    |
| <b>Przychody z tytułu najmu</b>                                           | <b>4 010</b>             | <b>4 444</b>             |
| <b>Usługi najmu</b>                                                       | <b>4 010</b>             | <b>4 444</b>             |
| - w tym: od jednostek powiązanych                                         | 648                      | 699                      |
| od jednostek zależnych                                                    | 648                      | 699                      |
| <b>Przychody ze sprzedaży razem</b>                                       | <b>159 882</b>           | <b>100 828</b>           |
| - w tym: od jednostek powiązanych                                         | 101 925                  | 95 974                   |
| od jednostek zależnych                                                    | 73 332                   | 67 912                   |
| od jednostek współkontrolowanych                                          | 28 593                   | 28 062                   |

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

realizowane w 2026 r. Spółka zaprezentowała w dodatkowych objaśnieniach.

NOTA 1B Przychody związane z działalnością deweloperską

Przychody związane z działalnością deweloperską na 30 czerwca 2026 r. [tys. PLN]

| Projekt         | Oczekiwany termin zakończenia budowy | Całkowita oczekiwana wartość projektu | Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanych z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy | Otrzymane zaliczki |
|-----------------|--------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Empark,Warszawa | projekt zakończony                   | 592 469                               | 30 916                                                                                                     | 19 542             |
| Razem           |                                      | 592 469                               | 30 916                                                                                                     | 19 542             |

Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanych ze zobowiązaniami do wykonania umowy sprzedaży powierzchni mieszkaniowych i komercyjnych wynikająca z umów podpisanych na dzień bilansowy 30 czerwca 2026 r. wynosi 30 916 tys. zł, z czego do dnia bilansowego Spółka otrzymała zaliczki w kwocie

19 542 tys. zł. Przychody te zostaną rozpoznane w momencie wydania kupującym nieruchomości, po zakończeniu budowy i uzyskaniu niezbędnych decyzji administracyjnych, co następuje średnio po okresie ok. 1 do 3 miesięcy po zakończeniu budowy.

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

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

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

|                                                     | 1.01.2026–<br>30.06.2026 | 1.01.2025–<br>30.06.2025 |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kraj</b>                                         | <b>159 882</b>           | <b>100 828</b>           |
| – w tym: od jednostek powiązanych                   | 101 925                  | 95 974                   |
| <b>Przychody netto ze sprzedaży produktów razem</b> | <b>159 882</b>           | <b>100 828</b>           |
| – w tym: od jednostek powiązanych                   | 101 925                  | 95 974                   |

## NOTA 2A Pozostałe przychody operacyjne

### Pozostałe przychody operacyjne [tys. PLN]

|                                             | 1.01.2026-<br>30.06.2026 | 1.01.2025-<br>30.06.2025 |
|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rozwiązane rezerwy</b>                   | <b>410</b>               | <b>3 618</b>             |
| - z tytułu należności                       | -                        | 1 886                    |
| - na przewidywane koszty                    | 410                      | 1 732                    |
| <b>Pozostałe, w tym:</b>                    | <b>33</b>                | <b>263</b>               |
| - kary umowne i odszkodowania               | 22                       | 257                      |
| - zysk ze sprzedaży wierzytelności          | 11                       | 6                        |
| <b>Odsetki z tytułu pożyczek</b>            | <b>7 129</b>             | <b>15 675</b>            |
| Od jednostek powiązanych, w tym:            | 7 129                    | 15 675                   |
| - od jednostek zależnych                    | 1 407                    | 9 370                    |
| - od jednostek współkontrolowanych          | 5 722                    | 6 305                    |
| <b>Odpis na pożyczkach</b>                  | <b>8 010</b>             | <b>(1 640)</b>           |
| - pożyczek                                  | 8 010                    | (1 640)                  |
| <b>Pozostałe odsetki</b>                    | <b>569</b>               | <b>127</b>               |
| Od pozostałych jednostek                    | 569                      | 127                      |
| <b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b> | <b>16 151</b>            | <b>18 043</b>            |

## NOTA 2B Pozostałe przychody operacyjne z tytułu dywidend i udziałów w zyskach

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

|                                                                          | 1.01.2026-<br>30.06.2026 | 1.01.2025-<br>30.06.2025 |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Od jednostek powiązanych, w tym:</b>                                  | <b>114 645</b>           | <b>168 686</b>           |
| - od jednostek zależnych                                                 | 114 645                  | 168 686                  |
| <b>Przychody operacyjne z tytułu dywidend i udziałów w zyskach razem</b> | <b>114 645</b>           | <b>168 686</b>           |

## Pozostałe koszty operacyjne [tys. PLN]

|                                                 | 1.01.2026-<br>30.06.2026 | 1.01.2025-<br>30.06.2025 |
|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Utworzone rezerwy</b>                        | <b>385</b>               | <b>-</b>                 |
| - z tytułu należności                           | 385                      | -                        |
| <b>Pozostałe, w tym:</b>                        | <b>4 540</b>             | <b>6 725</b>             |
| - darowizny                                     | 100                      | 94                       |
| - pozostałe                                     | 3 809                    | 6 631                    |
| - ECL gwarancje                                 | 631                      | -                        |
| <b>Aktualizacja wartości inwestycji, w tym:</b> | <b>38 836</b>            | <b>15 704</b>            |
| - udziałów                                      | 38 836                   | 15 704                   |
| <b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>        | <b>43 761</b>            | <b>22 429</b>            |

## NOTA 3A Koszty finansowe z tytułu odsetek

### Koszty finansowe z tytułu odsetek [tys. PLN]

|                                                                       | 1.01.2026–<br>30.06.2026 | 1.01.2025–<br>30.06.2025 |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Odsetki i aktualizacja wartości kredytów, obligacji i pożyczek</b> |                          |                          |
| - dla jednostek powiązanych                                           | 9 655                    | 11 010                   |
| '- dla jednostek zależnych                                            | 9 603                    | 11 010                   |
| '- dla jednostek współkontrolowanych                                  | 52                       | -                        |
| - dla innych jednostek                                                | 63 118                   | 68 038                   |
|                                                                       | <b>72 773</b>            | <b>79 048</b>            |
| <b>Pozostałe odsetki</b>                                              |                          |                          |
| - dla innych jednostek                                                | 7                        | 8                        |
|                                                                       | <b>7</b>                 | <b>8</b>                 |
| <b>Od leasingu</b>                                                    |                          |                          |
| - dla innych jednostek                                                | 5 232                    | 2 882                    |
|                                                                       | <b>5 232</b>             | <b>2 882</b>             |
| <b>Koszty finansowe z tytułu odsetek razem</b>                        | <b>78 012</b>            | <b>81 938</b>            |

Na 30 czerwca 2026 nie aktywowano kosztów finansowania zewnętrznego, a na 31 grudnia 2025 kwota kosztów finansowania zewnętrznego aktywowanych

do wartości zapasów wyniosła 1 832 tys. zł (stopa kapitalizacji 2,37%).

## NOTA 3B Inne koszty finansowe

### Inne koszty finansowe [tys. PLN]

| Inne koszty finansowe [tys. PLN]   | 1.01.2026–<br>30.06.2026 | 1.01.2025–<br>30.06.2025 |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Pozostałe, w tym:</b>           | <b>6 966</b>             | <b>3 100</b>             |
| - prowizje                         | 6 503                    | 2 825                    |
| - inne                             | 463                      | 275                      |
| <b>Inne koszty finansowe razem</b> | <b>6 966</b>             | <b>3 100</b>             |

## NOTA 3C Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych

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

|                                                      | 1.01.2026–<br>30.06.2026 | 1.01.2025–<br>30.06.2025 |
|------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Różnice kursowe</b>                               | <b>(6 238)</b>           | <b>2 097</b>             |
| - zrealizowane                                       | 14 409                   | (63)                     |
| - niezrealizowane                                    | (20 647)                 | 2 160                    |
| <b>Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych razem</b> | <b>(6 238)</b>           | <b>2 097</b>             |

## NOTA 4 Podatek dochodowy – efektywna stawka podatkowa

### Podatek dochodowy – efektywna stawka podatkowa [tys. PLN]

|                                                                                                                                | 1.01.2026–<br>30.06.2026 | 1.01.2025–<br>30.06.2025 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Zysk brutto</b>                                                                                                             | <b>18 326</b>            | <b>56 373</b>            |
| <b>Podatek dochodowy według stawek krajowych 19%</b>                                                                           | <b>3 482</b>             | <b>10 711</b>            |
| Otrzymane dywidendy                                                                                                            | (21 783)                 | (32 050)                 |
| Wypłata z zysku spółek komandytowych + JV                                                                                      | -                        | 42                       |
| Strata podatkowa                                                                                                               | -                        | 254                      |
| Inne przychody i koszty NKUP w trakcie roku                                                                                    | 4 605                    | 16 990                   |
| Rezerwa na przewidywane koszty                                                                                                 | (68)                     | (496)                    |
| Wycena udziałów podmiotu zależnego, która stanowi różnice trwałą                                                               | 6 594                    | 2 984                    |
| Odpisy aktualizujące wartość należności i pożyczek udzielonych z tytułu których nie rozpoznano odroczonego podatku dochodowego | (1 050)                  | (118)                    |
| Korekta z lat ubiegłych wykazana w wyniku (roku bieżącego)                                                                     | 193                      | (271)                    |
| <b>Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego</b>                                                              | <b>(8 027)</b>           | <b>(1 955)</b>           |

# Noty objaśniające do sprawozdania z sytuacji finansowej

## NOTA 5A Rzeczowe aktywa trwałe

### Rzeczowe aktywa trwałe [tys. PLN]

|                                                         | 30.06.2026    | 31.12.2025    |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Środki trwałe, w tym:</b>                            | <b>20 064</b> | <b>21 915</b> |
| - budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 16 078        | 17 233        |
| - urządzenia techniczne i maszyny                       | 7             | 9             |
| - środki transportu                                     | 3 857         | 4 490         |
| - inne środki trwałe                                    | 122           | 183           |
| <b>Rzeczowe aktywa trwałe razem</b>                     | <b>20 064</b> | <b>21 915</b> |

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

Spółka nie posiada zabezpieczeń ustanowionych na środkach trwałych.

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

| Za okres 1.01.2026 – 30.06.2026                               | Grunty<br>własne | Budynki<br>i budowle | Urządzenia<br>techniczne<br>i maszyny | Środki<br>transportu | Pozostałe<br>środki<br>trwałe | Razem           |
|---------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------|-------------------------------|-----------------|
| <b>Wartość brutto środków trwałych na początek okresu</b>     | -                | <b>36 377</b>        | <b>44</b>                             | <b>7 438</b>         | <b>1 032</b>                  | <b>44 891</b>   |
| <b>Zwiększenia</b>                                            | -                | <b>410</b>           | -                                     | <b>279</b>           | -                             | <b>689</b>      |
| - z tytułu leasingu                                           | -                | 410                  | -                                     | 279                  | -                             | 689             |
| <b>Zmniejszenia</b>                                           | -                | -                    | -                                     | <b>(127)</b>         | -                             | <b>(127)</b>    |
| - z tytułu leasingu                                           | -                | -                    | -                                     | (67)                 | -                             | (67)            |
| - z tytułu sprzedaży                                          | -                | -                    | -                                     | (60)                 | -                             | (60)            |
| <b>Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>       | -                | <b>36 787</b>        | <b>44</b>                             | <b>7 590</b>         | <b>1 032</b>                  | <b>45 453</b>   |
| <b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu</b> | -                | <b>(19 144)</b>      | <b>(35)</b>                           | <b>(2 948)</b>       | <b>(849)</b>                  | <b>(22 976)</b> |
| <b>Amortyzacja za okres</b>                                   | -                | <b>(1 565)</b>       | <b>(2)</b>                            | <b>(852)</b>         | <b>(61)</b>                   | <b>(2 480)</b>  |
| - z tytułu amortyzacji                                        | -                | (111)                | (2)                                   | -                    | (61)                          | (174)           |
| - z tytułu sprzedaży                                          | -                | -                    | -                                     | 60                   | -                             | 60              |
| - z tytułu leasingu                                           | -                | (1 454)              | -                                     | (912)                | -                             | (2 366)         |
| <b>Zmniejszenia / zwiększenie</b>                             | -                | -                    | -                                     | <b>67</b>            | -                             | <b>67</b>       |
| - z tytułu leasingu                                           | -                | -                    | -                                     | 67                   | -                             | 67              |
| <b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>   | -                | <b>(20 709)</b>      | <b>(37)</b>                           | <b>(3 733)</b>       | <b>(910)</b>                  | <b>(25 389)</b> |
| <b>Wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>        | -                | <b>16 078</b>        | <b>7</b>                              | <b>3 857</b>         | <b>122</b>                    | <b>20 064</b>   |
| - w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania                  | -                | 14 748               | -                                     | 3 857                | -                             | 18 605          |

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

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

| Za okres 1.01.2025 – 31.12.2025                               | Grunty<br>własne | Budynki<br>i budowle | Urządzenia<br>techniczne<br>i maszyny | Środki<br>transportu | Pozostałe<br>środki<br>trwałe | Razem           |
|---------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------|-------------------------------|-----------------|
| <b>Wartość brutto środków trwałych na początek okresu</b>     | -                | <b>36 055</b>        | <b>2 130</b>                          | <b>7 428</b>         | <b>3 725</b>                  | <b>49 338</b>   |
| <b>Zwiększenia</b>                                            | -                | <b>322</b>           | -                                     | <b>3 174</b>         | <b>3</b>                      | <b>3 499</b>    |
| - z tytułu zakupu                                             | -                | -                    | -                                     | -                    | 3                             | 3               |
| - z tytułu leasingu                                           | -                | 322                  | -                                     | 3 174                | -                             | 3 496           |
| <b>Zmniejszenia</b>                                           | -                | -                    | <b>(2 086)</b>                        | <b>(3 164)</b>       | <b>(2 696)</b>                | <b>(7 946)</b>  |
| - z tytułu likwidacji                                         | -                | -                    | (5)                                   | -                    | (2 590)                       | (2 595)         |
| - z tytułu leasingu                                           | -                | -                    | -                                     | (3 081)              | -                             | (3 081)         |
| - z tytułu sprzedaży                                          | -                | -                    | (2 081)                               | (83)                 | (106)                         | (2 270)         |
| <b>Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>       | -                | <b>36 377</b>        | <b>44</b>                             | <b>7 438</b>         | <b>1 032</b>                  | <b>44 891</b>   |
| <b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu</b> | -                | <b>(15 369)</b>      | <b>(1 728)</b>                        | <b>(4 294)</b>       | <b>(3 285)</b>                | <b>(24 676)</b> |
| <b>Amortyzacja za okres</b>                                   | -                | <b>(3 775)</b>       | <b>(38)</b>                           | <b>(1 737)</b>       | <b>(192)</b>                  | <b>(5 742)</b>  |
| - z tytułu amortyzacji                                        | -                | (221)                | (38)                                  | -                    | (192)                         | (451)           |
| - z tytułu leasingu                                           | -                | (3 554)              | -                                     | (1 737)              | -                             | (5 291)         |
| <b>Zmniejszenia</b>                                           | -                | -                    | <b>1 731</b>                          | <b>3 083</b>         | <b>2 628</b>                  | <b>7 442</b>    |
| - z tytułu leasingu                                           | -                | -                    | -                                     | 3 000                | -                             | 3000            |
| - z tytułu likwidacji                                         | -                | -                    | 5                                     | -                    | 2 522                         | 2 527           |
| - z tytułu aport                                              | -                | -                    | 1 726                                 | 83                   | 106                           | 1 915           |
| <b>Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>   | -                | <b>(19 144)</b>      | <b>(35)</b>                           | <b>(2 948)</b>       | <b>(849)</b>                  | <b>(22 976)</b> |
| <b>Wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>        | -                | <b>17 233</b>        | <b>9</b>                              | <b>4 490</b>         | <b>183</b>                    | <b>21 915</b>   |
| w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania                    | -                | 15 792               | -                                     | 4 490                | -                             | 22 282          |

## NOTA 6A Udziały i akcje w jednostkach zależnych

### Udziały i akcje w jednostkach zależnych [tys. PLN]

|                                    | 30.06.2026       | 31.12.2025       |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Inwestycje w jednostkach zależnych | 1 714 265        | 1 752 226        |
| <b>Udziały lub akcje razem</b>     | <b>1 714 265</b> | <b>1 752 226</b> |

Zgodnie z MSR 36, spółka dokonała analizy zewnętrznych i wewnętrznych czynników i nie zidentyfikowała przesłanek co do utraty wartości aktywów związanych

z Grupą Archicom, w związku z tym odstąpiono od przygotowania testu na utratę wartości na 30 czerwca 2026 r.

## NOTA 6B Zmiana stanu udziałów i akcji w jednostkach zależnych

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

|                                                     | 1.01.2026–<br>30.06.2026 | 1.01.2025–<br>31.12.2025 |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Stan na początek okresu, w tym:</b>              | <b>1 752 226</b>         | <b>1 745 169</b>         |
| - akcje i udziały                                   | 1 752 226                | 1 745 169                |
| <b>Zwiększenia</b>                                  | <b>875</b>               | <b>90 783</b>            |
| - z tytułu zakupu udziałów                          | 875                      | -                        |
| - z tytułu podwyższenia kapitału                    | -                        | 3 500                    |
| - z tytułu zaliczek na poczet podwyższenia kapitału | -                        | 70 000                   |
| - z tytułu aportu                                   | -                        | 17 283                   |
| <b>Zmniejszenia</b>                                 | <b>(38 836)</b>          | <b>(83 726)</b>          |
| - z tytułu sprzedaży udziałów                       | -                        | (4 534)                  |
| - z tytułu odpisu aktualizującego wartość aktywów   | (38 836)                 | (79 192)                 |
| <b>Stan na koniec okresu, w tym:</b>                | <b>1 714 265</b>         | <b>1 752 226</b>         |
| - akcje i udziały                                   | 1 919 641                | 1 922 895                |
| - odpis aktualizujący wartość aktywów               | (205 376)                | (170 669)                |

# Zmiana stanu udziałów i akcji w spółkach zależnych w 2026 r.

| Zmiana                                      | Spółka                                  | Wartość udziałów i akcji<br>[tys. PLN] |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Nabycie udziałów</b>                     |                                         |                                        |
|                                             | Echo Group sp. z o.o.                   | 65                                     |
|                                             | React – „Grupa Echo” sp. z o.o. S.K.A.  | 810                                    |
| <b>Zbycie udziałów</b>                      |                                         |                                        |
|                                             | Echo Investment Project Management SRL  | -                                      |
| <b>Odpis aktualizujący wartość udziałów</b> |                                         |                                        |
|                                             | Projekt Echo – 144 sp. z o.o.           | 23                                     |
|                                             | Gro Nieruchomości sp. z o.o.            | 1 118                                  |
|                                             | Elektrownia RE sp. z o.o.               | 34 117                                 |
|                                             | Swobodna 139 – Seafora sp. z o.o. sp.k. | 3 578                                  |

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

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

## Skrócone informacje finansowe dotyczące jednostek współkontrolowanych [tys. PLN]

|                                                                                                               | Rosehill Investments sp. z o.o.,<br>Berea sp. z o.o.<br>(Galeria Młociny) | SGE JV<br>co S. a r. l.<br>(StudentSpace) | R4R Poland<br>sp. z o.o.<br>(Resi4Rent) | Razem          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------|
| <b>Stan na 1 stycznia 2025</b>                                                                                | <b>277 217</b>                                                            | <b>118 282</b>                            | <b>338 419</b>                          | <b>733 918</b> |
| - podwyższenie kapitałów                                                                                      | -                                                                         | 7 451                                     | -                                       | 7 451          |
| - udział Grupy Echo Investment w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia                                | (10 715)                                                                  | 3 204                                     | 4 307                                   | (3 204)        |
| - różnice kursowe z przeliczenia                                                                              | -                                                                         | (1 301)                                   | -                                       | (1 301)        |
| - eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 30%) | -                                                                         | -                                         | (362)                                   | (362)          |
| <b>Stan na 31 grudnia 2025</b>                                                                                | <b>266 502</b>                                                            | <b>127 636</b>                            | <b>342 364</b>                          | <b>736 502</b> |
| - różnice kursowe z przeliczenia                                                                              | -                                                                         | 2 116                                     | -                                       | 2 116          |
| - eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 30%) | 741                                                                       | 1 390                                     | 9 146                                   | 11 277         |
| <b>Stan na 30 czerwca 2026</b>                                                                                | <b>267 243</b>                                                            | <b>131 142</b>                            | <b>351 510</b>                          | <b>749 895</b> |

Spółki współkontrolowane wyceniane są metodą praw własności zgodnie z MSR 28.

## NOTA 7 Aktywa finansowe

### Aktywa finansowe [tys. PLN]

| Aktywa finansowe [tys. PLN]                                         | 30.06.2026    | 31.12.2025   |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| W pozostałych jednostkach                                           | 5 758         | 5 896        |
| RMK - ubezpieczenie                                                 | 1 080         | 891          |
| program D365                                                        | 4 678         | 5 005        |
| W jednostkach zależnych                                             | 92 000        | -            |
| należności za sprzedaż udziałów i zaliczki na podwyższenie kapitału | 92 000        | -            |
| <b>Aktywa finansowe razem</b>                                       | <b>97 758</b> | <b>5 896</b> |
| - długoterminowe                                                    | 96 298        | 4 808        |
| - krótkoterminowe                                                   | 1 460         | 1 088        |

## Udzielone pożyczki [tys. PLN]

|                                           | 30.06.2026     | 31.12.2025     |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Udzielone pożyczki długoterminowe</b>  |                |                |
| W jednostkach współkontrolowanych         | 128 953        | 280 625        |
|                                           | <b>128 953</b> | <b>280 625</b> |
| <b>Udzielone pożyczki krótkoterminowe</b> |                |                |
| W jednostkach pozostałych                 | 920            | 15 022         |
| W jednostkach współkontrolowanych         | 15 037         | -              |
|                                           | <b>15 957</b>  | <b>15 022</b>  |
| <b>Udzielone pożyczki razem</b>           | <b>144 910</b> | <b>295 647</b> |

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

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

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

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

Zgodnie z wymogami MSSF 9 utworzono odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych; na 30 czerwca 2026 r. w wysokości 836 tys. zł, i na 31 grudnia 2025 r. w wysokości 1 327 tys. zł.

Udzielone pożyczki  
– struktura walutowa [tys. PLN]

|                                    | 30.06.2026 | 31.12.2025 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Udzielone pożyczki długoterminowe  |            |            |
| W walucie polskiej                 | 128 953    | 280 625    |
|                                    | 128 953    | 280 625    |
| Udzielone pożyczki krótkoterminowe |            |            |
| W walucie polskiej                 | 15 957     | 15 022     |
|                                    | 15 957     | 15 022     |
| Udzielone pożyczki razem           | 144 910    | 295 647    |

Podstawowe dane o długoterminowych pożyczkach  
na 30 czerwca 2026 r. [tys. PLN]

| Kontrahent                           | Kwota   | Oprocentowanie   | Termin spłaty |
|--------------------------------------|---------|------------------|---------------|
| R4R Poland sp. z o.o.                | 19 829  | stopa stała      | 31.03.2029    |
| R4R Poland sp. z o.o.                | 61 113  | stopa stała      | 31.03.2031    |
| Projekt Towarowa 22 SP. Z O.O.       | 10 965  | Wibor 3M + marża | 31.10.2030    |
| Pożyczki bez odsetek i odpisów       | 91 907  |                  |               |
| odsetki                              | 37 046  |                  |               |
| odpisy                               | -       |                  |               |
| Pożyczki z odsetkami i odpisem razem | 128 953 |                  |               |

Podstawowe dane o krótkoterminowych pożyczkach  
na 30 czerwca 2026 r. [tys. PLN]

| Kontrahent                           | Kwota    | Oprocentowanie   | Termin spłaty |
|--------------------------------------|----------|------------------|---------------|
| Swanage sp. z o.o.                   | 27 424   | Wibor 3M + marża | 31.12.2026    |
| R4R Poland sp. z o.o.                | 14 971   | stopa stała      | 30.09.2026    |
| FIT-OUT Center Polska sp. z o.o.     | 1 000    | Wibor 3M + marża | 30.06.2027    |
| Pożyczki bez odsetek i odpisów       | 43 395   |                  |               |
| odsetki                              | 1 030    |                  |               |
| odpisy                               | (28 468) |                  |               |
| Pożyczki z odsetkami i odpisem razem | 15 957   |                  |               |

Udzielone pożyczki prezentowane są zgodnie z faktycznym terminem spłaty.

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

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

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

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

## NOTA 9 Należności z tytułu leasingu

### Należności z tytułu leasingu [tys. PLN]

|                                           | 30.06.2026    | 31.12.2025    |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Do 1 roku                                 | 4 015         | 4 524         |
| od 1 roku do 3 lat                        | 9 416         | 8 899         |
| od 3 roku do 5 lat                        | 9 371         | 9 856         |
| Powyżej 5 lat                             | 329           | 1 999         |
| <b>Należności z tytułu leasingu razem</b> | <b>23 131</b> | <b>25 278</b> |

Spółka oszacowała odpis z tytułu oczekiwanej straty kredytowej (ECL), z uwagi na niematerialność kwoty zdecydowała się jej nie wprowadzać do ksiąg. Należności z tytułu leasingu w sprawozdaniu z sytuacji finansowej prezentowane są w aktywach

obrotowych należności handlowe i pozostałe – część krótkoterminowa i w aktywach trwałych należności z tytułu leasingu – część długoterminowa.

## NOTA 10 Zapasy

### Zapasy [tys. PLN]

|                                               | 30.06.2026     | 31.12.2025     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Półprodukty i produkty w toku                 | 4 114          | 994            |
| – aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntu | 13 930         | 2 276          |
| Produkty gotowe                               | 21 006         | 55 714         |
| Towary                                        | 102 523        | 89 546         |
| <b>Zapasy razem</b>                           | <b>127 643</b> | <b>146 254</b> |

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

|                                                                              | 30.06.2026    | 31.12.2025    |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Należności handlowe i pozostałe</b>                                       |               |               |
| Należności od jednostek zależnych                                            | 65 379        | 47 200        |
| Handlowe, o okresie spłaty:                                                  | 30 985        | 43 741        |
| - do 12 miesięcy                                                             | 30 985        | 43 741        |
| Pozostałe                                                                    | 34 394        | 3 459         |
| - z tytułu wypłaty z zysku                                                   | 30 158        | -             |
| Należności od pozostałych jednostek                                          | 15 394        | 27 539        |
| Handlowe, o okresie spłaty:                                                  | 8 519         | 21 176        |
| - do 12 miesięcy                                                             | 8 519         | 21 176        |
| Pozostałe                                                                    | 6 875         | 6 363         |
| - kaucje zapłacone                                                           | 1 182         | 1 182         |
| - należności z tytułu leasingu                                               | 4 015         | 4 524         |
| - inne                                                                       | 1 669         | 620           |
| - zaliczki na dostawy                                                        | 9             | 37            |
|                                                                              | <b>80 773</b> | <b>74 739</b> |
| <b>Należności z tytułu podatków razem</b>                                    |               |               |
| Z tytułu podatków                                                            | 1 403         | 19 518        |
|                                                                              | <b>1 403</b>  | <b>19 518</b> |
| <b>Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe netto razem</b>  | <b>82 176</b> | <b>94 257</b> |
| odpisy na oczekiwane straty kredytów wartości należności razem               | (1 518)       | (1 144)       |
| <b>Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe brutto razem</b> | <b>83 694</b> | <b>95 401</b> |

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

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

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

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

| Kredyty, pożyczki i obligacje [tys. PLN]                                             | 30.06.2026         | 31.12.2025         |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Kredyty, pożyczki i obligacje długoterminowe</b>                                  |                    |                    |
| <b>Wobec jednostek zależnych</b>                                                     |                    |                    |
| - pożyczki                                                                           | 162 904            | 252 261            |
|                                                                                      | <b>162 904</b>     | <b>252 261</b>     |
| <b>Wobec pozostałych jednostek</b>                                                   |                    |                    |
| - z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                    | 1 092 622          | 1 101 490          |
|                                                                                      | <b>1 092 622</b>   | <b>1 101 490</b>   |
| <b>Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe</b>                                 |                    |                    |
| <b>Wobec jednostek zależnych</b>                                                     |                    |                    |
| - pożyczki                                                                           | 211 978            | 196 478            |
|                                                                                      | <b>211 978</b>     | <b>196 478</b>     |
| <b>Wobec pozostałych jednostek</b>                                                   |                    |                    |
| - kredyty i pożyczki                                                                 | 41 500             | 90 987             |
| - z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                    | 331 980            | 260 915            |
|                                                                                      | <b>373 480</b>     | <b>351 902</b>     |
| <b>Kredyty, pożyczki i obligacje razem</b>                                           | <b>1 840 984</b>   | <b>1 902 131</b>   |
| - długoterminowe                                                                     | 1 255 526          | 1 353 751          |
| - krótkoterminowe                                                                    | 585 458            | 548 380            |
| Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych wynoszą: | od 2,46% do 12,05% | od 2,68% do 12,05% |

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

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

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

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

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

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

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

Na dzień bilansowy, Spółka spełnia wszystkie wymagane warunki kowenantów.

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

## NOTA 12B Zobowiązania długoterminowe bez rezerwy na podatek dochodowy o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

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

|                                                                             | 30.06.2026         | 31.12.2025         |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 1 roku do 3 lat                                                             | 923 311            | 754 415            |
| 3-5 lat                                                                     | 386 898            | 649 023            |
| Powyżej 5 lat                                                               | 2 811              | 4 826              |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>                                    | <b>1 313 020</b>   | <b>1 408 264</b>   |
| Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych | od 2,46% do 12,05% | od 2,68% do 12,05% |

Spółka zobowiązania długoterminowe w wartości nominalnej zaprezentowała w nocie 12E i 12F.

## NOTA 12C Zobowiązania długoterminowe bez rezerwy na podatek dochodowy – struktura walutowa

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

|                                                       | 30.06.2026       | 31.12.2025       |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| W walucie polskiej                                    | 959 481          | 974 255          |
| W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na PLN) | 353 539          | 434 009          |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>              | <b>1 313 020</b> | <b>1 408 264</b> |

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

|                                                            | 30.06.2026     | 31.12.2025     |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| W walucie polskiej                                         | 577 856        | 541 021        |
| W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na PLN)      | 7 602          | 7 359          |
| <b>Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe razem</b> | <b>585 458</b> | <b>548 380</b> |

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

|                                       | 30.06.2026    | 31.12.2025    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Stan na początek okresu</b>        | <b>51 962</b> | <b>70 438</b> |
| Zmiany w okresie                      | 9 337         | (18 476)      |
| - nowe zakupy                         | 13 217        | 8 301         |
| - przychody/koszty finansowe          | 3 610         | 231           |
| - płatność                            | (6 784)       | (12 885)      |
| - zakończenie projektu/sprzedaż/aport | (706)         | (14 123)      |
| <b>Stan na koniec okresu</b>          | <b>61 299</b> | <b>51 962</b> |
| - długoterminowe                      | 37 596        | 39 725        |
| - krótkoterminowe                     | 23 703        | 12 237        |

## NOTA 12E Linie kredytowe Echo Investment S.A.

### Linie kredytowe Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2026 r. [tys. PLN]

| Bank                            | Kwota<br>wg umowy | Kwota<br>pozostała<br>do spłaty | Oprocentowanie   | Termin<br>spłaty |
|---------------------------------|-------------------|---------------------------------|------------------|------------------|
| <b>PKO BP S.A. *</b>            | 75 000            | 41 500                          | Wibor 1M + marża | 29.10.2027       |
| <b>Alior Bank S.A.</b>          | 30 000            | -                               | Wibor 3M + marża | 04.11.2027       |
| <b>Erste Bank Polska S.A.**</b> | 90 000            | -                               | Wibor 1M + marża | 31.05.2027       |
| <b>Razem</b>                    | <b>195 000</b>    | <b>41 500</b>                   |                  |                  |

\* Dostępna kwota kredytu na 30 czerwca 2026 r. pomniejszona jest o uruchomiony kredyt i wystawione gwarancje i wynosi 28,8 mln PLN.

\*\* Dostępna kwota kredytu w rachunku bieżącym na 30 czerwca 2026 r. wynosi 65,0 mln PLN, a dostępna kwota limitu na gwarancje jest pomniejszona o wystawione gwarancje i na 30 czerwca 2026 r. wynosi 74,7 mln PLN.

Wartość kredytu odpowiada nominalnej kwocie wykorzystanej linii kredytowej.

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

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

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

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

## Długo i krótkoterminowe zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych na 30 czerwca 2026 r.

| Seria                                             | Kod ISIN     | Bank/dom maklerski | Wartość nominalna | Waluta | Termin wykupu | Warunki oprocentowania |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------------|-------------------|--------|---------------|------------------------|
| <b>11/2022*</b>                                   | PLO017000079 | IPOPEMA            | 180 000           | PLN    | 08.12.2027    | Wibor 6M + marża       |
| <b>21/2023</b>                                    | PLO017000087 | IPOPEMA            | 140 000           | PLN    | 24.05.2028    | Wibor 6M + marża       |
| <b>81/2026</b>                                    | PLO017000152 | IPOPEMA            | 100 000           | PLN    | 27.02.2029    | Wibor 6M + marża       |
| <b>41/2024**</b>                                  | PLO017000103 | IPOPEMA            | 23 550            | PLN    | 27.02.2029    | Wibor 6M + marża       |
| <b>51/2024</b>                                    | PLO017000111 | IPOPEMA            | 100 000           | PLN    | 13.05.2029    | Wibor 6M + marża       |
| <b>61/2024***</b>                                 | PLO017000129 | IPOPEMA            | 127 800           | PLN    | 01.08.2029    | Wibor 6M + marża       |
| <b>101/2026</b>                                   | PLO017000145 | IPOPEMA            | 200 000           | PLN    | 01.08.2029    | Wibor 6M + marża       |
| <b>Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych</b> |              |                    | <b>871 350</b>    |        |               |                        |
| <b>Emisja Serii O</b>                             | PLECHPS00365 | DM PKO BP S.A.     | 25 000            | PLN    | 06.09.2026    | Wibor 6M + marża       |
| <b>Emisja serii P i P2</b>                        | PLECHPS00373 | DM PKO BP S.A.     | 50 000            | PLN    | 28.06.2027    | Wibor 6M + marża       |
| <b>Emisja serii R</b>                             | PLECHPS00381 | DM PKO BP S.A.     | 50 000            | PLN    | 15.11.2027    | Wibor 6M + marża       |
| <b>Emisja Serii S</b>                             | PLECHPS00399 | DM PKO BP S.A.     | 70 000            | PLN    | 31.01.2028    | Wibor 6M + marża       |
| <b>Emisja Serii S2</b>                            | PLECHPS00399 | DM PKO BP S.A.     | 70 000            | PLN    | 31.01.2028    | Wibor 6M + marża       |
| <b>Emisja serii T</b>                             | PLECHPS00415 | DM PKO BP S.A.     | 60 000            | PLN    | 26.04.2028    | Wibor 6M + marża       |
| <b>Obligacje dla inwestorów indywidualnych</b>    |              |                    | <b>325 000</b>    |        |               |                        |
| <b>Razem</b>                                      |              |                    | <b>1 196 350</b>  |        |               |                        |

\* opcja call, całkowity przedterminowy wykup planowany na 08.12.2026

\*\* opcja call, całkowity przedterminowy wykup wykonany 27.08.2026

\*\*\* opcja call, całkowity przedterminowy wykup wykonany 01.08.2026

| Seria                                                                  | Kod ISIN     | Bank/dom maklerski | Wartość nominalna | Waluta | Termin wykupu | Warunki oprocentowania |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|-------------------|--------|---------------|------------------------|
| <b>Emisja serii 3I</b>                                                 | PLO017000095 | IPOPEMA            | 5 000             | EUR    | 27.10.2028    | stopa stała : 7,4%     |
| <b>Emisja serii 7I</b>                                                 | PLO017000137 | IPOPEMA            | 47 000            | EUR    | 27.10.2028    | stopa stała : 5,9%     |
| <b>Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych - denominowane w EUR</b> |              |                    | <b>52 000</b>     |        |               |                        |
| <b>Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych PLN</b>                  |              |                    | <b>223 408</b>    |        |               |                        |

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

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

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

| Seria                                      | Kod ISIN     | Bank/dom maklerski | Wartość nominalna | Waluta | Termin wykupu | Warunki oprocentowania |
|--------------------------------------------|--------------|--------------------|-------------------|--------|---------------|------------------------|
| 11/2022                                    | PLO017000079 | IPOPEMA            | 180 000           | PLN    | 08.12.2027    | Wibor 6M + marża       |
| 21/2023                                    | PLO017000087 | IPOPEMA            | 140 000           | PLN    | 24.05.2028    | Wibor 6M + marża       |
| 41/2024                                    | PLO017000103 | IPOPEMA            | 100 000           | PLN    | 27.02.2029    | Wibor 6M + marża       |
| 51/2024                                    | PLO017000111 | IPOPEMA            | 100 000           | PLN    | 13.05.2029    | Wibor 6M + marża       |
| 61/2024                                    | PLO017000129 | IPOPEMA            | 200 000           | PLN    | 01.08.2029    | Wibor 6M + marża       |
| Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych |              |                    | 720 000           |        |               |                        |
| Emisja Serii L                             | PLECHPS00332 | DM PKO BP S.A.     | 50 000            | PLN    | 22.02.2026    | Wibor 6M + marża       |
| Emisja Serii M                             | PLECHPS00340 | DM PKO BP S.A.     | 40 000            | PLN    | 27.04.2026    | Wibor 6M + marża       |
| Emisja Serii N                             | PLECHPS00357 | DM PKO BP S.A.     | 40 000            | PLN    | 27.06.2026    | Wibor 6M + marża       |
| Emisja Serii O                             | PLECHPS00365 | DM PKO BP S.A.     | 25 000            | PLN    | 06.09.2026    | Wibor 6M + marża       |
| Emisja serii P i P2                        | PLECHPS00373 | DM PKO BP S.A.     | 50 000            | PLN    | 28.06.2027    | Wibor 6M + marża       |
| Emisja serii R                             | PLECHPS00381 | DM PKO BP S.A.     | 50 000            | PLN    | 15.11.2027    | Wibor 6M + marża       |
| Emisja Serii S                             | PLECHPS00399 | DM PKO BP S.A.     | 70 000            | PLN    | 31.01.2028    | Wibor 6M + marża       |
| Emisja Serii S2                            | PLECHPS00399 | DM PKO BP S.A.     | 70 000            | PLN    | 31.01.2028    | Wibor 6M + marża       |
| Emisja serii T                             | PLECHPS00415 | DM PKO BP S.A.     | 60 000            | PLN    | 26.04.2028    | Wibor 6M + marża       |
| Obligacje dla inwestorów indywidualnych    |              |                    | 455 000           |        |               |                        |
| Razem                                      |              |                    | 1 175 000         |        |               |                        |

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

## NOTA 12G Dłużne instrumenty finansowe

### Dłużne instrumenty finansowe [tys. PLN]

|                   | 30.06.2026 | 31.12.2025 |
|-------------------|------------|------------|
| Wartość bilansowa | 1 419 758  | 1 356 748  |
| Wartość godziwa   | 1 443 311  | 1 378 863  |

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

|                                                                                         | 1.01.2026-<br>30.06.2026 | 1.01.2025-<br>31.12.2025 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Stan aktywów/rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu</b> | <b>(67 982)</b>          | <b>(68 979)</b>          |
| nieruchomości inwestycyjne                                                              | 513                      | 513                      |
| należności i zobowiązania z tytułu pożyczek                                             | (13 567)                 | (19 330)                 |
| zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji                                               | (4 096)                  | (3 662)                  |
| strata podatkowa                                                                        | 6 090                    | 10 366                   |
| zapasy                                                                                  | 4 144                    | 3 375                    |
| udziały i akcje                                                                         | (60 284)                 | (60 918)                 |
| leasing                                                                                 | 1 348                    | 1 353                    |
| pozostałe                                                                               | (2 130)                  | (676)                    |
| <b>Zwiększenia</b>                                                                      | <b>13 106</b>            | <b>8 841</b>             |
| należności i zobowiązania z tytułu pożyczek                                             | 7 734                    | 5 763                    |
| zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji                                               | 3 454                    | -                        |
| strata podatkowa                                                                        | 275                      | -                        |
| zapasy                                                                                  | -                        | 769                      |
| udziały i akcje                                                                         | -                        | 634                      |
| leasing                                                                                 | 754                      | 1 675                    |
| pozostałe                                                                               | 889                      | -                        |
| <b>Zmniejszenia</b>                                                                     | <b>(4 109)</b>           | <b>(7 844)</b>           |
| zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji                                               | -                        | (434)                    |
| strata podatkowa                                                                        | -                        | (4 276)                  |
| zapasy                                                                                  | (1 438)                  | -                        |
| udziały i akcje                                                                         | (2 143)                  | -                        |
| leasing                                                                                 | (528)                    | (1 680)                  |
| pozostałe                                                                               | -                        | (1 454)                  |
| <b>Stan aktywów/rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu</b>   | <b>(58 985)</b>          | <b>(67 982)</b>          |
| nieruchomości inwestycyjne                                                              | 513                      | 513                      |
| należności i zobowiązania z tytułu pożyczek                                             | (5 833)                  | (13 567)                 |
| zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji                                               | (642)                    | (4 096)                  |
| strata podatkowa                                                                        | 6 365                    | 6 090                    |
| zapasy                                                                                  | 2 706                    | 4 144                    |
| udziały i akcje                                                                         | (62 427)                 | (60 284)                 |
| leasing                                                                                 | 1 574                    | 1 348                    |
| pozostałe                                                                               | (1 241)                  | (2 130)                  |

W Spółce nie ma straty podatkowej za lata 2023 – 2026 od której nie utworzono aktywa. Prawo do obniżenia podatku z tytułu straty podatkowej wygasa w 2031 r.

Spółka planuje rozliczyć stratę podatkową w 2026 r. i 2027 r.

## NOTA 14 Zobowiązania handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe – bez rezerw

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

|                                                                                                                             | 30.06.2026         | 31.12.2025         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Zobowiązania długoterminowe otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe –bez rezerwy na po-<br/>datek dochodowy</b> |                    |                    |
| <b>Wobec pozostałych jednostek</b>                                                                                          |                    |                    |
| - zobowiązania z tytułu leasingu                                                                                            | 37 596             | 39 725             |
| - otrzymane kaucje i zaliczki                                                                                               | 2 611              | 3 098              |
| - premie dla zarządu + odprawy emerytalne                                                                                   | 17 287             | 11 690             |
|                                                                                                                             | <b>57 494</b>      | <b>54 513</b>      |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe</b>                     |                    |                    |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe handlowe</b>                                                                                |                    |                    |
| Handlowe wobec jednostek zależnych, o okresie wymagalności:                                                                 | 12 621             | 12 337             |
| - do 12 miesięcy                                                                                                            | 12 621             | 12 337             |
| Handlowe wobec pozostałych jednostek, o okresie wymagalności:                                                               | 18 380             | 22 192             |
| - do 12 miesięcy                                                                                                            | 18 380             | 22 192             |
| - powyżej 12 miesięcy                                                                                                       | -                  | -                  |
|                                                                                                                             | <b>31 001</b>      | <b>34 529</b>      |
| <b>Otrzymane kaucje i otrzymane zaliczki</b>                                                                                |                    |                    |
| Otrzymane zaliczki („zobowiązanie z tytułu kontraktu”)                                                                      | 100 656            | 7 023              |
| - w tym: od jednostek powiązanych                                                                                           | 91 612             | -                  |
| Otrzymane kaucje                                                                                                            | 5 186              | 5 106              |
|                                                                                                                             | <b>105 842</b>     | <b>12 129</b>      |
| <b>Zobowiązanie z tytułu podatków</b>                                                                                       |                    |                    |
| Z tytułu pozostałych podatków                                                                                               | 843                | 1 079              |
| Z tytułu bieżącego podatku dochodowego                                                                                      | 2                  | 4 620              |
|                                                                                                                             | <b>845</b>         | <b>5 699</b>       |
| <b>Zobowiązanie z tytułu leasingu</b>                                                                                       |                    |                    |
| Zobowiązanie z tytułu PWUG                                                                                                  | 12 817             | 1 758              |
| Zobowiązanie z tytułu leasingu samochodów                                                                                   | 1 491              | 1 678              |
| Zobowiązanie z tytułu leasingu nieruchomości                                                                                | 9 395              | 8 801              |
|                                                                                                                             | <b>23 703</b>      | <b>12 237</b>      |
| <b>Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>                                                                               |                    |                    |
| Pozostałe zobowiązania                                                                                                      | 16 519             | 37 537             |
| - z tytułu wynagrodzeń                                                                                                      | 5                  | -                  |
| - inne (wg tytułów):                                                                                                        | 16 514             | 37 537             |
| '- środki pieniężne na rachunku powierniczym                                                                                | 6 901              | 18 267             |
| '- pozostałe w tym:                                                                                                         | 9 613              | 19 270             |
| '- premie dla zarządu i pracowników                                                                                         | 1 813              | 11 549             |
|                                                                                                                             | <b>16 519</b>      | <b>37 537</b>      |
| <b>Zobowiązania handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe – bez rezerw razem</b>                  | <b>235 404</b>     | <b>156 644</b>     |
| - długoterminowe                                                                                                            | 57 494             | 54 513             |
| - krótkoterminowe                                                                                                           | 177 910            | 102 131            |
| Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych wynoszą:                                        | od 2,46% do 12,05% | od 2,68% do 12,05% |

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

## NOTA 15 Zmiana stanu rezerw krótkoterminowych – wg tytułów

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

|                                 | 30.06.2026     | 31.12.2025    |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Stan na początek okresu</b>  |                |               |
| - rezerwy na gwarancje          | 2 752          | 2 448         |
| - rezerwy na naprawy            | 1 025          | 1 466         |
| - sprawy sądowe                 | 4 693          | 3 297         |
| - rezerw pozostałe              | 7 355          | 3 610         |
|                                 | <b>15 825</b>  | <b>10 821</b> |
| <b>Zwiększenia</b>              |                |               |
| - rezerwy na gwarancje          | 631            | 304           |
| - rezerw pozostałe              | 1 100          | 3 745         |
| - sprawy sądowe                 | -              | 1 396         |
|                                 | <b>1 731</b>   | <b>5 445</b>  |
| <b>Wykorzystanie (z tytułu)</b> |                |               |
| - sprawy sądowe                 | (325)          | -             |
|                                 | <b>(325)</b>   | <b>-</b>      |
| <b>Rozwiązanie</b>              |                |               |
| - rezerw pozostałe              | (1 653)        | -             |
| - rezerwy na naprawy            | (31)           | (441)         |
|                                 | <b>(1 684)</b> | <b>(441)</b>  |
| <b>Stan na koniec okresu</b>    |                |               |
| - rezerwy na naprawy            | 994            | 1 025         |
| - rezerwy na gwarancje          | 3 383          | 2 752         |
| - sprawy sądowe                 | 4 368          | 4 693         |
| - rezerwy pozostałe             | 6 802          | 7 355         |
|                                 | <b>15 547</b>  | <b>15 825</b> |

## Pozycje pozabilansowe [tys. PLN]

| Pozycje pozabilansowe [tys. PLN]                    | 30.06.2026       | 31.12.2025       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Zobowiązania warunkowe</b>                       |                  |                  |
| Na rzecz jednostek powiązanych                      | 2 736 054        | 2 626 458        |
| – z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń         | 2 736 054        | 2 626 458        |
|                                                     | <b>2 736 054</b> | <b>2 626 458</b> |
| <b>Inne:</b>                                        |                  |                  |
| – z tytułu spraw sądowych przeciwko Echo Investment | 1 418            | 6 883            |
|                                                     | <b>1 418</b>     | <b>6 883</b>     |
| <b>Razem</b>                                        | <b>2 737 472</b> | <b>2 633 341</b> |

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

Zgodnie z wymogami MSSF 9 utworzono rezerwę z tytułu oczekiwanych strat kredytowych na 30 czerwca 2026 r. w wysokości 3 383 tys. zł, natomiast na 31 grudnia 2025 r. – w wysokości 2 752 tys. zł.

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

## Poręczenia wystawione przez Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2026 r.

### Poręczenia finansowe

| Poręczyciel          | Podmiot otrzymujący poręczenie                           | Beneficjent                                            | Wartość [tys. PLN] | Termin ważności | Tytułem                                                                                                                                            |
|----------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Echo Investment S.A. | Dellia Investments – Projekt Echo – 115 sp. z o.o. sp.k. | HPO AEP sp. z o.o. sp.j.                               | 10 723             | 7.12.2031       | Poręczenie za zobowiązania spółki, jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy zawartej 7.12.2016 r. Poręczenie wzajemne wystawione w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Midpoint 71 – Cornwall Investments sp. z o.o. S.K.A.     | Archicom S.A.                                          | 3 424              | 31.01.2030      | Zobowiązanie solidarne Echo Investment S.A. w zw. z gwarancją czynszową.                                                                           |
| Echo Investment S.A. | City Space Management sp. z o.o.                         | Bletwood Investments sp. z o.o.                        | 2 472              | 22.11.2029      | Poręczenie za zobowiązania spółki, jako zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 6.11.2015 r. Poręczenie wystawione w EUR.    |
| Echo Investment S.A. | City Space Management sp. z o.o.                         | SCI Nowo Societe civile Immobiliere a capital variable | 2 321              | 10.02.2032      | Poręczenie korporacyjne za zobowiązania wynikające z umowy najmu z dnia 10.06.2024 r. dot. powierzchni biurowej w budynku Nowogrodzka Square.      |
| Razem poręczenia     |                                                          |                                                        | 18 939             |                 |                                                                                                                                                    |

## Gwarancje wystawione przez Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2026 r.

### Gwarancje finansowe



| Gwarant                | Podmiot otrzymujący gwarancję                             | Beneficjent                                                                          | Wartość [tys. PLN] | Termin ważności | Tytułem                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Echo Investment S.A.   | Echo – Arena sp. z o.o.                                   | Transitions Europe (Société civile de placement immobilier (SCPI) à capital variable | 145 826            | 11.03.2029      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Brain A. Wystawiona w EUR                                                                                                                                                                                      |
| Echo Investment S.A.   | React – Dagnall sp. z o.o. S.K.A.                         | Maggiore sp. z o.o.                                                                  | 139 637            | 17.12.2027      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy związanej ze sprzedażą biurowca React.                                                                                                                                                                                            |
| Echo Investment S.A.   | Face2Face – Stranraer sp. z o.o. S.K.A.                   | Huramitell Investments sp. z o.o.                                                    | 95 838             | 23.02.2029      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowców Face 2 Face. Wystawiona w EUR.                                                                                                                                                                                |
| Echo Investment S.A.   | Dellia Investments – Projekt Echo – 115 sp. z o.o. sp.k.  | LUX Europa III S.à r.l.                                                              | 47 179             | 3.03.2027       | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR.                                                                                                               |
| Echo Investment S.A.   | Projekt Beethovena – Projekt Echo – 122 sp. z o.o. S.K.A. | Tal Poland sp. z o.o.                                                                | 34 301             | 30.04.2029      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży Moje Miejsce II oraz porozumienia dodatkowego. Wystawiona w EUR.                                                                                                                                                        |
| Echo Investment S.A.   | Echo – Arena sp. z o.o.                                   | Greenstone Asset Management sp. z o.o. sp.k.                                         | 31 936             | 31.10.2032      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Brain C. Wystawiona w EUR.                                                                                                                                                                                     |
| Echo Investment S.A.   | Projekt 17 – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A.                 | Barcarrota Spółka sp. z o.o.                                                         | 30 349             | 31.12.2027      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku West 4 Business Hub I. Gwarancja wystawiona w EUR.                                                                                                                                                              |
| Echo Investment S.A.   | Midpoint 71 – Cornwall Investments sp. z o.o. S.K.A.      | A19 sp. z o.o.                                                                       | 25 734             | 4.07.2038       | Gwarancja za zobowiązania wynikające z porozumienia dobrosąsiedzkiego zawartego 4.07.2018 r. dla projektu Midpoint 71. Gwarancja wystawiona w EUR.                                                                                                                                                    |
| Echo Investment S.A.   | PROJECT TOWAROWA 22 sp. z o.o.                            | Projekt Echo – 137 sp. z o.o.                                                        | 16 051             | 8.12.2029       | Zabezpieczenie płatności podwyżki cenywynikającej z umowy sprzedaży kwartału G na Towarowej 22.                                                                                                                                                                                                       |
| Echo Investment S.A.   | Dellia Investments – Projekt Echo – 115 sp. z o.o. S.K.A. | Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH sp. z o.o.                           | 15 333             | 5.11.2031       | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej i pokrycia opłat eksploatacyjnych na powierzchni biurowe, związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH) wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR. |
| Erste Bank Polska S.A. | Urząd miasta st. Warszawa Dzielnica Wola                  | PROJECT TOWAROWA 22 sp. z o.o.                                                       | 15 000             | 2.07.2027       | Obejmuje zobowiązania Inwestora wobec Beneficjenta określone w Umowie, w tym do zapłaty kar umownych oraz zwrotu kosztów usunięcia wad zgodnie z Umową, które to zobowiązania stały się wymagalne w okresie od 2.07.2025 r. do 2.07.2026 r. włącznie.                                                 |

# Gwarancje finansowe



| Gwarant              | Podmiot otrzymujący gwarancję                             | Beneficjent                                                | Wartość [tys. PLN] | Termin ważności | Tytułem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Echo Investment S.A. | Projekt Towarowa 22 sp. z o.o.                            | Miasto Stołeczne Warszawa                                  | 13 500             | 26.06.2034      | Gwarancja dotycząca zrzeczenia się roszczeń związanych z planowanym uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Twardej.                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Echo Investment S.A. | Projekt 17 – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A.                 | Barcarrota Spółka sp. z o.o.                               | 11 080             | 20.01.2028      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związane ze sprzedażą biurowca West 4 Business Hub I. Gwarancja wystawiona w EUR.                                                                                                                                                                                                                                            |
| Echo Investment S.A. | Face2Face – Stranraer sp. z o.o. S.K.A.                   | Huramitell Investments sp. z o.o.                          | 7 565              | 23.02.2030      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej związanej ze sprzedażą biurowców Face 2 Face. Wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności w danym roku obowiązywania będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza.                                                                                    |
| Echo Investment S.A. | Dellia Investments – Projekt Echo – 115 sp. z o.o. sp.k.  | Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH sp. z o.o. | 7 720              | 30.11.2026      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku Willa Schiele, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR.                                                                                                                                                                                                                                    |
| Echo Investment S.A. | Archicom Nowy Mokotów sp. z o.o. sp.k.                    | Miasto Stołeczne Warszawa                                  | 5 000              | 30.04.2029      | Gwarancja zwrotu odszkodowania uwzględniająca roszczenia dotyczące działki 11/19 przy ul. Chłodnej.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Echo Investment S.A. | Echo – Arena sp. z o.o.                                   | Greenstone Asset Management sp. z o.o. sp.k.               | 4 345              | 1.02.2036       | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej związanej ze sprzedażą biurowca Brain Park II (C). Wystawiona w EUR.                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Echo Investment S.A. | Projekt Beethovena – Projekt Echo – 122 sp. z o.o. S.K.A. | Portfel2 Ph5 sp. z o.o.                                    | 3 533              | 21.11.2026      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związanej ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce (etap I). Gwarancja wystawiona w EUR.                                                                                                                                                                                                                                           |
| Echo Investment S.A. | Dellia Investments – Projekt Echo – 115 sp. z o.o. sp.k.  | Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH sp. z o.o. | 3 304              | 5.11.2031       | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z: (i) umowy o prace wykończeniowe związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH) wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie, oraz (ii) gwarancji czynszowej na powierzchnie handlowe, związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Willi (budynek GH) wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR. |
| Echo Investment S.A. | Fianar Investments sp. z o.o.                             | Kaufland Polska Markety sp. z o.o. sp.j.                   | 2 500              | 2.11.2036       | Warunkowa gwarancja zapłaty kary umownej wynikającej z umowy najmu lokalu w centrum handlowym Kapelanka w Krakowie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Echo Investment S.A. | Archicom Potton sp. z o.o.                                | Kaufland Polska Markety sp. z o.o. sp.k.                   | 2 500              | 29.03.2036      | Warunkowa gwarancja zapłaty kary umownej wynikającej z umowy najmu lokalu w centrum handlowym Pasaż Opieńskiego w Poznaniu.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Echo Investment S.A. | Rondo 1 City Space – GP sp. z o.o. sp.k.                  | Rondo 1 UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG                   | 2 077              | 1.03.2031       | Gwarancja korporacyjna udzielona na zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu z 24.05.2015 r. dot. najmu biura w Rondo 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Echo Investment S.A. | City Space Management sp. z o.o.                          | Midpoint 71 – Cornwall Investments sp. z o.o. S.K.A.       | 1 558              | 31.12.2026      | Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca umowę najmu City Space Management. Gwarancja wystawiona w EUR.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Echo Investment S.A. | Projekt 17 – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A.                 | Barcarrota Spółka sp. z o.o.                               | 654                | 20.01.2028      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej na powierzchnie biurowe i pokrycia opłat eksploatacyjnych, związane ze sprzedażą biurowca West 4 Business Hub I. Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR.                                                                                                                                                                              |

# Gwarancje finansowe



| Gwarant                                                                      | Podmiot otrzymujący gwarancję                        | Beneficjent                                                                          | Wartość [tys. PLN] | Termin ważności | Tytułem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Echo Investment S.A.                                                         | City Space Management sp. z o.o.                     | Huramitell Investments sp. z o.o.                                                    | 1 257              | 30.04.2027      | Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 30.09.2020 r. Gwarancja wystawiona w EUR.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Echo Investment S.A.                                                         | Echo – Arena sp. z o.o.                              | Transitions Europe (Société civile de placement immobilier (SCPI) à capital variable | 1 200              | 4.11.2032       | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej związanej ze sprzedażą biurowca Brain Park A. Wystawiona w EUR.                                                                                                                                                                                                                       |
| Echo Investment S.A.                                                         | Midpoint 71 – Cornwall Investments sp. z o.o. S.K.A. | SER Poland sp. z o.o.                                                                | 1 029              | 21.12.2033      | Bezwarunkowa i nieodwołalna gwarancja pełnego, należytego i terminowego wykonania wszystkich zobowiązań płatniczych najemcy wynikających z umowy najmu. Gwarancja wystawiona w EUR.                                                                                                                                                                                      |
| Echo Investment S.A.                                                         | City Space Management sp. z o.o.                     | Barcarrota sp. z o.o.                                                                | 972                | 31.12.2026      | Gwarancja bankowa zabezpieczająca zobowiązania z umowy najmu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Echo Investment S.A.                                                         | Face2Face – Stranraer sp. z o.o. S.K.A.              | Huramitell Investments sp. z o.o.                                                    | 679                | 23.02.2030      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej związanej ze sprzedażą biurowców Face 2 Face. Wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności w danym roku obowiązywania będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza. Gwarancja bliźniacza do: Z2023000020 |
| Bank PKO S.A. / Departament Bankowości Międzynarodowej i Finansowania Handlu | Echo Investment S.A.                                 | Apak Grundstucksgesellschaft MbH & Co. KG                                            | 725                | 31.08.2027      | Gwarancja należytego wykonanie warunków Umowy Najmu, które w szczególności obejmuje zapłatę czynszu, opłat eksploatacyjnych, roszczeń o zapłatę kar umownych, wpłatę kaucji gwarancyjnej, ewentualnych odsetek do umowy najmu powierzchni                                                                                                                                |
| Echo Investment S.A.                                                         | Archicom S.A.                                        | EPP Office – Astra Park sp. z o.o.                                                   | 642                | 26.12.2026      | gwarancja korporacyjna na zabezpieczenie zobowiązań Archicom S.A. wynikających z umowy najmu dotyczącej powierzchni 1piętra Astra Park w Kielcach                                                                                                                                                                                                                        |
| Echo Investment S.A.                                                         | City Space Management sp. z o.o.                     | FARKAS Grundstucksgesellschaft mbH & Co KG                                           | 599                | 27.02.2027      | Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca zapłatę czynszu oraz opłat eksploatacyjnych dot. umowy najmu z dnia 17.09.2021 r. Fuzja J.                                                                                                                                                                                                                                        |
| Echo Investment S.A.                                                         | Nobilis-City Space Gp sp. z o.o. sp.k.               | Nobilis Business House sp. z o.o.                                                    | 559                | 31.10.2027      | Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania wynikające z aneksu do umowy najmu. Gwarancja wystawiona w EUR.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Echo Investment S.A.                                                         | Midpoint 71 – Cornwall Investments sp. z o.o. S.K.A. | SER Poland sp. z o.o.                                                                | 484                | 30.09.2029      | Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową i pokrycie opłat eksploatacyjnych, związana ze sprzedażą biurowa Midpoint 71 we Wrocławiu. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza. Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR.                        |
| Echo Investment S.A.                                                         | Projekt 17 – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A.            | Barcarrota Spółka sp. z o.o.                                                         | 155                | 2001.2028       | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej na powierzchni biurowe i pokrycia opłat eksploatacyjnych, związane ze sprzedażą biurowca West 4 Business Hub I. Gwarancja bliźniacza do: Z202200126 w PLN                                                                                                                             |
| Echo Investment S.A.                                                         | Projekt Echo – 130 sp. z o.o.                        | FARKAS Grundstucksgesellschaft mbH & Co KG                                           | 72                 | 30.06.2031      | Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą biurowców Fuzja CDJ w Łodzi (część biurowa). Gwarancja wystawiona w EUR. Gwarancja bliźniacza do: Z202200182                                                                                                                                                                            |

# Gwarancje finansowe



| Gwarant              | Podmiot otrzymujący gwarancję                        | Beneficjent                               | Wartość [tys. PLN] | Termin ważności | Tytułem                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Echo Investment S.A. | Echo – Arena sp. z o.o.                              | Sando Office sp. z o.o.                   | 62                 | 31.12.2026      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej związanej ze sprzedażą biurowca Brain Park B. Wystawiona w EUR.                                                                                                                                               |
| Echo Investment S.A. | React – Dagnall sp. z o.o. S.K.A.                    | Maggiora sp. z o.o.                       | 7                  | 7.06.2028       | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej związanej ze sprzedażą React.                                                                                                                                                                                 |
| Echo Investment S.A. | React – Dagnall sp. z o.o. S.K.A.                    | Maggiora sp. z o.o.                       | 2                  | 7.06.2028       | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej związanej ze sprzedażą React.                                                                                                                                                                                 |
| Echo Investment S.A. | Projekt Echo – 130 sp. z o.o.                        | FARKAS Grundstucksgesellschaft mbH &Co KG | 0                  | 30.06.2031      | Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową i pokrycie opłat eksploatacyjnych, związana ze sprzedażą biurowców Fuzja CDJ w Łodzi (część biurowa). Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR.                                                                                           |
| Echo Investment S.A. | Midpoint 71 – Cornwall Investments sp. z o.o. S.K.A. | SER Poland sp. z o.o.                     | 0                  | 30.09.2029      | Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą biurowa Midpoint 71 we Wrocławiu. Wystawiona w EUR i PLN. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza. |
| <b>Razem</b>         |                                                      |                                           | <b>670 964</b>     |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

# Gwarancje dobrego wykonania i pozostałe



| Gwarant              | Podmiot otrzymujący gwarancję                             | Beneficjent                                                | Wartość [tys. PLN] | Termin ważności | Tytułem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Echo Investment S.A. | Face2Face – Stranraer sp. z o.o. S.K.A.                   | Huramitell Investments sp. z o.o.                          | 302 747            | 22.10.2033      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurów Face2Face. Wystawiona w PLN. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu, tj. od 22.12.2025 r. do kwoty 201 409 247,00 PLN, od 22.12.2026 do kwoty 123 224 353,00 PLN; od 22 grudnia 2028 do kwoty 98 760 259,00 PLN; od 22.12.2030 do kwoty 78 663 658 PLN. |
| Echo Investment S.A. | Dellia Investments – Projekt Echo – 115 sp. z o.o. sp.k.  | Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH sp. z o.o. | 200 486            | 5.08.2031       | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie.                                                                                                                                                                                                     |
| Echo Investment S.A. | Midpoint 71 – Cornwall Investments sp. z o.o. S.K.A.      | SER Poland sp. z o.o.                                      | 179 242            | 30.09.2032      | Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję jakości budynku związaną ze sprzedażą biurowca Midpoint 71 we Wrocławiu.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Echo Investment S.A. | Dellia Investments – Projekt Echo – 115 sp. z o.o. sp.k.  | Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH sp. z o.o. | 166 778            | 5.08.2026       | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie.<br>Gwarancja wystawiona w EUR.                                                                                                                                                                                                        |
| Echo Investment S.A. | Dellia Investments – Projekt Echo – 115 sp. z o.o. sp.k.  | LUX Europa III S.à r.l.                                    | 163 550            | 30.06.2030      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy gwarancji jakości budynku związanej z umową sprzedaży projektu Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Nastąpiło zmniejszenie kwoty do 65 104 316 PLN.                                                                                                                                                           |
| Echo Investment S.A. | Echo – Arena sp. z o.o.                                   | Greenstone Asset Management sp. z o.o. sp.k.               | 107 580            | 8.02.2036       | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowca Brain Park II (C). Wystawiona w PLN. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu, tj. od 9.01.2027 do kwoty 66.131.782,30; od 09.01.2029 do kwoty 35.522.241,05; od 09.01.2034 do kwoty 100.000,00; od 09.01.2036 do kwoty 0,00.                           |
| Echo Investment S.A. | Projekt Echo – 130 sp. z o.o.                             | FARKAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co KG                 | 103 221            | 30.06.2033      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurów Fuzja CD.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Echo Investment S.A. | Dellia Investments – Projekt Echo – 115 sp. z o.o. sp.k.  | APAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co KG                   | 96 611             | 11.03.2032      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą biurowca Biura przy Willi (budynek K), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie.                                                                                                                                                                                                         |
| Echo Investment S.A. | Projekt Beethovena – Projekt Echo – 122 sp. z o.o. S.K.A. | Portfel2 Ph5 sp. z o.o.                                    | 93 482             | 28.05.2030      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy gwarancji jakości, związanej ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce I w Warszawie. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu, tj. (i) 21.10.2023 do kwoty 93 482 250 PLN, (ii) 02.01.2026 do kwoty 63 321 500 PLN, (iii) 15.03.2028 do kwoty 31 160 750 PLN.                                                     |

# Gwarancje dobrego wykonania i pozostałe



| Gwarant              | Podmiot otrzymujący gwarancję                             | Beneficjent                                                                          | Wartość [tys. PLN] | Termin ważności | Tytułem                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Echo Investment S.A. | Projekt Beethovena – Projekt Echo – 122 sp. z o.o. S.K.A. | Tal Poland sp. z o.o.                                                                | 90 353             | 30.03.2032      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce II. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu wraz ze zmniejszaniem się kwoty zobowiązania, które gwarancja zabezpiecza. |
| Echo Investment S.A. | React – Dagnall sp. z o.o. S.K.A.                         | Maggiore sp. z o.o.                                                                  | 86 184             | 30.06.2032      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowca React.                                                                                                                                                                  |
| Echo Investment S.A. | Projekt 17 – Grupa Echo sp. z o.o. S.K.A.                 | Barcarrota Spółka sp. z o.o.                                                         | 82 498             | 20.01.2032      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą budynku West 4 Business Hub I.                                                                                                                                                  |
| Echo Investment S.A. | Echo – Arena sp. z o.o.                                   | Transitions Europe (Société civile de placement immobilier (SCPI) à capital variable | 70 454             | 30.04.2035      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowca Brain Park A. Wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu.                                                             |
| Echo Investment S.A. | ZAM Archicom PRO-JEKT 127 sp. z o.o. sp.k.                | Tryton Business Park sp. z o.o.                                                      | 40 824             | 21.12.2026      | Gwarancja korporacyjna dotycząca zobowiązań pieniężnych wynikających z gwarancji budowlanej.<br>Gwarancja wystawiona w EUR.                                                                                                                                                                     |
| Echo Investment S.A. | Echo Investment S.A.                                      | Nobilis Business House sp. z o.o.                                                    | 40 000             | 31.10.2026      | Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowym Nobilis we Wrocławiu.                                                                                                                                                                                                        |
| Echo Investment S.A. | Opolska Business Park – "Grupa Echo" sp. z o.o. sp.k.     | Epp Office – O3 Business Campus sp. z o.o.                                           | 39 135             | 21.12.2026      | Gwarancja korporacyjna dotycząca zobowiązań pieniężnych wynikających z gwarancji budowlanej.<br>Gwarancja wystawiona w EUR.                                                                                                                                                                     |
| Echo Investment S.A. | Opolska Business Park – "Grupa Echo" sp. z o.o. sp.k.     | Epp Office – O3 Business Campus sp. z o.o.                                           | 37 314             | 21.12.2027      | Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus II w Krakowie. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.                                                                                    |
| Echo Investment S.A. | Opolska Business Park – "Grupa Echo" sp. z o.o. sp.k.     | Epp Office – O3 Business Campus III sp. z o.o.                                       | 34 598             | 9.08.2028       | Gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. zabezpieczająca gwarancję budowlaną związaną ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus III w Krakowie.<br>Gwarancja wystawiona w EUR.                                                                                               |
| Echo Investment S.A. | Projekt Echo – 130 sp. z o.o.                             | FARKAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co KG                                           | 30 445             | 30.06.2032      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o prace wykończeniowe związanej ze sprzedażą biurowców Fuzja CDJ. Gwarancja wystawiona w EUR.                                                                                                                               |
| Echo Investment S.A. | Projekt Echo – 135 sp. z o.o. sp.k.                       | A4 Business Park sp. z o.o.                                                          | 23 590             | 26.04.2027      | Gwarancja budowlana związana ze sprzedażą biurowca A4 Business Park III w Katowicach. Zabezpieczeniem gwarancji jest gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. Gwarancja wystawiona w EUR.                                                                                   |
| Echo Investment S.A. | SYMETRIS – Grupa Echosp. z o.o. sp.k.                     | Epp Office-Symetris Business Park sp. z o.o.                                         | 17 463             | 21.12.2026      | Gwarancja korporacyjna dotycząca zobowiązań pieniężnych wynikających z gwarancji budowlanej.<br>Gwarancja wystawiona w EUR.                                                                                                                                                                     |
| Echo Investment S.A. | Midpoint 71 – Cornwall Investments sp. z o.o. S.K.A.      | SER Poland sp. z o.o.                                                                | 14 223             | 31.03.2030      | Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca umowę sprzedaży biurowca Midpoint 71 we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.                                                                                                                                                                                     |

# Gwarancje dobrego wykonania i pozostałe



| Gwarant                                                         | Podmiot otrzymujący gwarancję                             | Beneficjent                                                | Wartość [tys. PLN] | Termin ważności | Tytułem                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Echo Investment S.A.                                            | Projekt Echo – 130 sp. z o.o.                             | FARKAS Grundstücksgesellschaft mbH & Co KG                 | 9 717              | 30.06.2033      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowca Fuzja J.                                                            |
| Echo Investment S.A.                                            | Dellia Investments – Projekt Echo – 115 sp. z o.o. sp.k.  | Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH sp. z o.o. | 9 159              | 30.11.2031      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą budynku Willa Schielego, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. |
| Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A.               | Projekt Beethovena – Projekt Echo – 122 sp. z o.o. S.K.A. | Portfel2 Ph5 sp. z o.o.                                    | 6 232              | 6.10.2026       | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy gwarancji jakości, związanej ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce I w Warszawie.                                          |
| Erste Bank Polska S.A.                                          | Echo Investment S.A.                                      | R4R Warszawa Wilanowska sp. z o.o.                         | 81                 | 2.04.2027       | Gwarancja usunięcia wad i usterek                                                                                                                                                           |
| Erste Bank Polska S.A.                                          | Echo Investment S.A.                                      | Pimech Invest sp. z o.o.                                   | 60                 | 2.04.2027       | Gwarancja usunięcia wad i usterek                                                                                                                                                           |
| Erste Bank Polska S.A.                                          | Echo Investment S.A.                                      | M2 Hotel sp. z o.o.                                        | 49                 | 16.07.2027      | Gwarancja usunięcia wad i usterek                                                                                                                                                           |
| Erste Bank Polska S.A.                                          | Echo Investment S.A.                                      | R4R Wrocław Jaworska li sp. z o.o.                         | 22                 | 2.04.2027       | Gwarancja usunięcia wad i usterek                                                                                                                                                           |
| Erste Bank Polska S.A.                                          | Echo Investment S.A.                                      | R4R Warszawa Taśmowa sp. z o.o.                            | 14                 | 28.09.2026      | Gwarancja usunięcia wad i usterek                                                                                                                                                           |
| Erste Bank Polska S.A.                                          | Echo Investment S.A.                                      | R4R Łódź Wodna sp. z o.o.                                  | 11                 | 28.09.2026      | Gwarancja usunięcia wad i usterek                                                                                                                                                           |
| Erste Bank Polska S.A.                                          | Echo Investment S.A.                                      | R4R Poznań Nowe Miasto sp. z o.o.                          | 9                  | 13.09.2026      | Gwarancja usunięcia wad i usterek                                                                                                                                                           |
| Erste Bank Polska S.A.                                          | Echo Investment S.A.                                      | R4R Łódź Kilińskiego sp. z o.o.                            | 6                  | 14.08.2026      | Gwarancja usunięcia wad i usterek                                                                                                                                                           |
| Erste Bank Polska S.A.                                          | Echo Investment S.A.                                      | R4R Poznań Szczepanowskiego sp. z o.o.                     | 6                  | 30.10.2026      | Gwarancja usunięcia wad i usterek                                                                                                                                                           |
| Erste Bank Polska S.A.                                          | Echo Investment S.A.                                      | R4R Poznań Szczepanowskiego sp. z o.o.                     | 6                  | 13.09.2026      | Gwarancja usunięcia wad i usterek                                                                                                                                                           |
| Erste Bank Polska S.A.                                          | Echo Investment S.A.                                      | R4R Re Wave 4 sp. z o.o.                                   | 3                  | 28.08.2026      | Gwarancja usunięcia wad i usterek                                                                                                                                                           |
| <b>Razem</b>                                                    |                                                           |                                                            | <b>2 046 151</b>   |                 |                                                                                                                                                                                             |
| <b>Razem gwarancje finansowe, dobrego wykonania i pozostałe</b> |                                                           |                                                            | <b>2 717 115</b>   |                 |                                                                                                                                                                                             |

# Zmiany w strukturze gwarancji wystawionych przez Echo Investment S.A. w 2026 r.

| Zmiana       | Gwarant                 | Podmiot otrzymujący gwarancję               | Beneficjent                                                                          | Wartość [tys. PLN] | Termin ważności | Tytułem                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------|-------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Przedłużenie | Echo Investment S.A.    | City Space Management sp. z o.o.            | Midpoint 71 – Cornwall Investments sp. z o.o. S.K.A.                                 | 1 558              | 31.12.2026      | Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca umowę najmu City Space Management.<br>Gwarancja wystawiona w EUR.                                                                                                                            |
| Udzielenie   | Echo Investment S.A.    | Echo – Arena sp. z o.o.                     | Transitions Europe (Société civile de placement immobilier (SCPI) à capital variable | 145 826            | 11.03.2029      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Brain A. Wystawiona w EUR                                                                                                                    |
| Udzielenie   | Echo Investment S.A.    | Echo – Arena sp. z o.o.                     | Transitions Europe (Société civile de placement immobilier (SCPI) à capital variable | 1 200              | 4.11.2032       | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej związanej ze sprzedażą biurowca Brain Park A. Wystawiona w EUR.                                                                                  |
| Udzielenie   | Echo Investment S.A.    | Echo – Arena sp. z o.o.                     | Transitions Europe (Société civile de placement immobilier (SCPI) à capital variable | 70 454             | 30.04.2035      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowca Brain Park A. Wystawiona w EUR. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu. |
| Wygaśnięcie  | Echo Investment S.A.    | Echo – Arena sp. z o.o.                     | PKO BP S.A.                                                                          | 20 000             | 30.06.2026      | Zabezpieczenie pokrycia przekroczenia kosztów realizacji projektu.                                                                                                                                                                  |
| Wygaśnięcie  | Echo Investment S.A.    | Echo – Arena sp. z o.o.                     | Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.                                        | 85 788             | 30.06.2026      | Gwarancja zapewniająca utrzymanie wskaźnika obsługi długu. Gwarancja wystawiona w EUR.                                                                                                                                              |
| Wygaśnięcie  | Echo Investment S.A.    | Projekt Echo 139 – Seaford sp. z o.o. sp.k. | Archicom nieruchomości sp. z o.o.                                                    | 114 000            | 30.06.2026      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji związanej ze sprzedażą.                                                                                                                                     |
| Udzielenie   | Echo Investment S.A.    | Echo – Arena sp. z o.o.                     | Sando Office sp. z o.o.                                                              | 62                 | 31.12.2026      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej związanej ze sprzedażą biurowca Brain Park B. Wystawiona w EUR.                                                                                  |
| Przedłużenie | Echo Investment S.A.    | City Space Management sp. z o.o.            | Huramitell Investments sp. z o.o.                                                    | 1 257              | 30.04.2027      | Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 30.09.2020 r. Gwarancja wystawiona w EUR.                                                                                                                             |
| Przedłużenie | Echo Investment S.A.    | Echo – Arena sp. z o.o.                     | Sando Office sp. z o.o.                                                              | 62                 | 31.12.2026      | Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej związanej ze sprzedażą biurowca Brain Park B. Wystawiona w EUR.                                                                                  |
| Udzielenie   | Erste Bank Polska S.A.. | Echo Investment S.A.                        | R4R Warszawa Wilanowska sp. z o.o.                                                   | 81                 | 2.04.2027       | Gwarancja usunięcia wad i usterek                                                                                                                                                                                                   |
| Udzielenie   | Erste Bank Polska S.A.. | Echo Investment S.A.                        | Pimech Invest sp. z o.o.                                                             | 60                 | 2.04.2027       | Gwarancja usunięcia wad i usterek                                                                                                                                                                                                   |
| Udzielenie   | Erste Bank Polska S.A.. | Echo Investment S.A.                        | M2 Hotel sp. z o.o.                                                                  | 49                 | 16.07.2027      | Gwarancja usunięcia wad i usterek                                                                                                                                                                                                   |
| Udzielenie   | Erste Bank Polska S.A.. | Echo Investment S.A.                        | R4R Wrocław Jaworska II sp. z o.o.                                                   | 22                 | 2.04.2027       | Gwarancja usunięcia wad i usterek                                                                                                                                                                                                   |
| Udzielenie   | Erste Bank Polska S.A.. | Echo Investment S.A.                        | R4R Warszawa Taśmowa sp. z o.o.                                                      | 14                 | 28.09.2026      | Gwarancja usunięcia wad i usterek                                                                                                                                                                                                   |
| Udzielenie   | Erste Bank Polska S.A.. | Echo Investment S.A.                        | R4R Łódź Wodna sp. z o.o.                                                            | 11                 | 28.09.2026      | Gwarancja usunięcia wad i usterek                                                                                                                                                                                                   |

## Zmiany w strukturze gwarancji wystawionych przez Echo Investment S.A. w 2026 r.

| Zmiana     | Gwarant                 | Podmiot otrzymujący gwarancję | Beneficjent                            | Wartość [tys. PLN] | Termin ważności | Tytułem                           |
|------------|-------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|--------------------|-----------------|-----------------------------------|
| Udzielenie | Erste Bank Polska S.A.. | Echo Investment S.A.          | R4R Poznań Nowe Miasto sp. z o.o.      | 9                  | 13.09.2026      | Gwarancja usunięcia wad i usterek |
| Udzielenie | Erste Bank Polska S.A.. | Echo Investment S.A.          | R4R Łódź Kilińskiego sp. z o.o.        | 6                  | 14.08.2026      | Gwarancja usunięcia wad i usterek |
| Udzielenie | Erste Bank Polska S.A.. | Echo Investment S.A.          | R4R Poznań Szczepanowskiego sp. z o.o. | 6                  | 30.10.2026      | Gwarancja usunięcia wad i usterek |
| Udzielenie | Erste Bank Polska S.A.. | Echo Investment S.A.          | R4R Poznań Szczepanowskiego sp. z o.o. | 6                  | 13.09.2026      | Gwarancja usunięcia wad i usterek |
| Udzielenie | Erste Bank Polska S.A.. | Echo Investment S.A.          | R4R Re Wave 4 sp. z o.o.               | 3                  | 28.08.2026      | Gwarancja usunięcia wad i usterek |

# Noty objaśniające do rachunku przepływów pieniężnych

## NOTA 17 Informacje o instrumentach finansowych

### Informacje o instrumentach finansowych [tys. PLN]

|                                                              |      |                        | Wartość bilansowa |               |
|--------------------------------------------------------------|------|------------------------|-------------------|---------------|
| Rodzaj instrumentu                                           | Nota | Klasyfikacja wg MSSF 9 | na 30.06.2026     | na 31.12.2025 |
| Aktywa finansowe                                             |      |                        |                   |               |
| Pożyczki i należności:                                       |      |                        | 207 545           | 385 842       |
| Pożyczki długoterminowe                                      | 8    | zamortyzowany koszt    | 128 953           | 280 625       |
| Pożyczki krótkoterminowe                                     | 8    | zamortyzowany koszt    | 15 957            | 15 022        |
| Należności handlowe                                          | 11   | zamortyzowany koszt    | 39 504            | 64 917        |
| Leasing                                                      | 9,11 | zamortyzowany koszt    | 23 131            | 25 278        |
| Pochodne instrumenty finansowe                               |      | wartość godziwa        | -                 | -             |
| Środki pieniężne i inne aktywa finansowe                     |      |                        | 83 218            | 93 861        |
| Inne aktywa finansowe                                        |      | zamortyzowany koszt    | 6 901             | 18 267        |
| Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne                     |      | zamortyzowany koszt    | 76 317            | 75 594        |
| Zobowiązania finansowe                                       |      |                        |                   |               |
| Pozostałe zobowiązania finansowe :                           |      |                        | 1 933 284         | 1 988 622     |
| Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 12   | zamortyzowany koszt    | 1 424 602         | 1 362 405     |
| Zobowiązania handlowe                                        | 14   | zamortyzowany koszt    | 31 001            | 34 529        |
| Zobowiązania z tytułu pożyczek                               | 12   | zamortyzowany koszt    | 374 882           | 448 739       |
| Zobowiązania z tytułu kredytów                               | 12   |                        | 41 500            | 90 987        |
| Zobowiązania z tytułu leasing                                | 12   | zamortyzowany koszt    | 61 299            | 51 962        |

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

- aktywa wyceniane po początkowym ujęciu według amortyzowanego kosztu – jeśli aktywa finansowe są utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy oraz warunki umowy dotyczące tych aktywów finansowych powodują

powstawanie przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek;

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

- aktywa wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat – wszystkie pozostałe aktywa finansowe.

Ze względu na fakt, że oprocentowanie instrumentów finansowych jest powiązane z kształtowaniem się stawki WIBOR, EURIBOR, Zarząd Spółki szacuje, że ich wartość godziwa jest w przybliżeniu równa wartości księgowej z uwzględnieniem naliczonych odsetek.

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

Od 1 stycznia 2021 r. obowiązują zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 dotyczące reformy wskaźników referencyjnych stóp procentowych, obejmujące między innymi praktyczne uproszczenia w zakresie ujmowania modyfikacji umów wynikających bezpośrednio z reformy IBOR, czasowe wyjątki dotyczące stosowania rachunkowości zabezpieczeń oraz dodatkowe wymogi ujawnieniowe.

Narodowa Grupa Robocza ds. reformy wskaźników referencyjnych wybrała POLSTR, Polish Short Term Rate, jako rekomendowany wskaźnik referencyjny stopy procentowej, który może przejąć rolę kluczowego wskaźnika WIBOR. W dniu 30 czerwca 2026 r. Komitet Sterujący NGR przyjął zaktualizowaną Mapę Drogową reformy. Zgodnie z jej założeniami od początku 2027 r. WIBOR i WIBID nie powinny być stosowane w nowych umowach i instrumentach finansowych, z wyjątkiem określonych instrumentów pochodnych służących zarządzaniu ryzykiem stopy procentowej lub płynności portfeli istniejących na koniec 2026 r. Kluczowe terminy fixingowe WIBOR i WIBID 1M, 3M i 6M mają pozostawać publikowane w okresie uporządkowanego wygaszania do 31 grudnia 2036 r.

W dniu 21 sierpnia 2026 r. Komisja Nadzoru Finansowego wyznaczyła POLSTR jako istotny wskaźnik referencyjny w rozumieniu Rozporządzenia BMR. Spółka monitoruje przebieg reformy, w szczególności rozwój rynku instrumentów opartych na POLSTR, rekomendacje NGR oraz potencjalny wpływ reformy na umowy finansowania i instrumenty finansowe Spółki. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd nie zidentyfikował istotnego wpływu reformy na ujęcie lub wycenę instrumentów finansowych Spółki.

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

| Instrumenty zmiennoprocentowe | na 30.06.2026      | na 31.12.2025      |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Aktywa finansowe              | 228 128            | 389 508            |
| Zobowiązania finansowe        | 1 840 984          | 1 902 131          |
| <b>Razem netto</b>            | <b>(1 612 856)</b> | <b>(1 512 623)</b> |

# Informacje o sprawozdaniach finansowych Spółki



# 3.1

## Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Spółki

### Oświadczenie o zgodności

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. za pierwsze półrocze 2026 r., obejmujące okres od 1 stycznia 2026 r. do 30 czerwca 2026 r. zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” przyjętym do stosowania w Unii Europejskiej. W celu pełnego zrozumienia sytuacji finansowej i wyników działalności Spółki, jako jednostki dominującej w grupie Echo Investment, niniejsze sprawozdanie finansowe powinno być czytane łącznie z rocznym jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. Te sprawozdania finansowe dostępne są na stronie internetowej Spółki, pod adresem [www.echo.com.pl](http://www.echo.com.pl).

W sprawozdaniu Echo Investment S.A. prezentowane są dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 r., dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r. i dane porównawcze na 31 grudnia 2025 r.

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

### Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdanie za pierwsze półrocze 2026 r. sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności Spółki.

Spółka prowadzi monitoring ryzyka utraty płynności oraz jej zachwiania zarówno w krótkim, średnim jak i długim okresie. W tym celu Spółka prognozuje przepływy z działalności operacyjnej, koszty zarówno zawartych jak i przyszłych kontraktów oraz przepływy z działalności finansowej. Dla skutecznego zarządzania ryzykiem utraty płynności Spółka optymalizuje źródła finansowania, korzystając z takich źródeł jak kredyty bankowe, obligacje czy środki własne, odpowiednio dostosowując terminy wymagalności poszczególnych z nich dla zapewnienia maksymalnej efektywności przepływów.

Nadwyżka zobowiązań krótkoterminowych nad aktywami obrotowymi wynosi 468 mln zł. Znaczącą część zobowiązań krótkoterminowych Spółki, tj. 303,6 mln zł, stanowią salda wewnątrzgrupowe wobec podmiotów z Grupy (w tym 212 mln zł z tytułu krótkoterminowych pożyczek od jednostek zależnych oraz 91,6 mln zł z tytułu otrzymanych zaliczek powiązanych), które nie niosą ze sobą ryzyka nagłego, zewnętrznego odpływu środków pieniężnych i mogą podlegać elastycznemu rolowaniu.

Sytuacja ta jest konsekwencją przyjętego modelu finansowania działalności, w którym znacząca część aktywów Spółki ma charakter długoterminowy (aktywa trwałe wynoszą łącznie 2 729 mln zł) i obejmuje głównie inwestycje w podmiotach zależnych o wartości 1 714 mln zł, udziały w podmiotach wspólnie kontrolowanych wyceniane metodą praw własności o wartości 749,9 mln zł, udzielone pożyczki długoterminowe podmiotom z Grupy o wartości 129 mln zł oraz długoterminowe aktywa finansowe o wartości 96,3 mln zł.

Środki pozyskane w ramach bieżącego finansowania kredytowego zostały w znacznej części przeznaczone na finansowanie spółek celowych realizujących projekty, w szczególności na udzielanie pożyczek przeznaczonych na zakup gruntów pod przyszłe inwestycje oraz realizację projektów. W rezultacie część zadłużenia prezentowana jest jako zobowiązania krótkoterminowe, podczas gdy odpowiadające mu aktywa mają charakter długoterminowy.

Wartość zapasów prezentowana w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, których sprzedaż planowana jest w ciągu najbliższych 12 miesięcy wynosi 92 ml zł. Środki uzyskane z tego tytułu umożliwiają spłatę zobowiązań.

Na dzień bilansowy Spółka zabezpiecza swoje potrzeby płynnościowe, posiadając saldo środków pieniężnych w wysokości 76,3 mln zł (oraz dodatkowo 6,9 mln zł na rachunkach powierniczych) i dysponując dostępnymi, wolnymi limitami w liniach kredytowych w wysokości 123,8 mln zł. Ponadto Spółka wykazuje 30,2 mln zł należności z tytułu przewidywanej i uchwalonej dystrybucji zysków (dywidend) ze spółek zależnych. Zarząd ocenia, że posiadane aktywa finansowe, wysoki poziom kapitałów własnych wynoszący 888 mln zł, przepływy generowane przez podmioty zależne oraz możliwość refinansowania istniejącego zadłużenia zapewniają Spółce zdolność do terminowego regulowania zobowiązań i nie stanowią zagrożenia do kontynuowania działalności.

## **Zatwierdzenie sprawozdania finansowego**

Spółka sporządziła jednostkowe sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2026 roku zakończone 30 czerwca 2026 r., które zostało zatwierdzone do publikacji 17 września 2026 r. Zarząd Spółki wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji jednostkowego sprawozdania finansowego.

# 3.2

## Istotne umowy zawarte z podmiotami powiązanymi

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

### Umowy dotyczące największych transakcji z podmiotami powiązanymi w 2026 r. [tys. zł]

| Przedmiot umowy                                                                                  | Kontrahent – inwestor                   | Wartość transakcji |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------|
| Umowa o generalną realizację inwestycji                                                          | Villea Investments sp. z o.o.           | 33 680             |
| Umowa pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości                                                     | Echo – Arena sp. z o.o.                 | 6 835              |
| Umowa współpracy strategicznej                                                                   | Archicom S.A.                           | 5 730              |
| Umowa pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości                                                     | Echo – Arena sp. z o.o.                 | 5 613              |
| Umowa Development Management Agreement                                                           | Hotel Gdańsk Zielony Trójkąt sp. z o.o. | 3 151              |
| Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym                                               | M2 Hotel sp. z o.o.                     | 1 950              |
| Porozumienie w sprawie rozliczenia wykonania prac związanych z usuwaniem usterek w budynkach R4R | R4R Leasing sp. z o.o.                  | 1 738              |
| Umowa Development Management Agreement                                                           | Project Towarowa 22 sp. z o.o.          | 1 648              |
| Umowa Development Management Agreement                                                           | Project Towarowa 22 sp. z o.o.          | 1 638              |
| Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym                                               | Archicom Wrocław 4 sp. z o.o.           | 1 303              |
| Umowa Development Management Agreement                                                           | AFI Office House Sp. z o.o.             | 1 247              |
| Umowa Development Support Agreement                                                              | Hotel Warszawa Wołowska sp. z o.o.      | 1 183              |
| Umowa Development Management Agreement                                                           | Hotel Wrocław Bardzka sp. z o.o.        | 1 137              |
| Zarządzanie procesem zbywania mieszkań                                                           | R4R Warszawa Browary sp. z o.o.         | 1 030              |
| Porozumienie w sprawie podziału kosztów inwestycji                                               | Archicom Perth sp. z o.o.               | 1 014              |

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

## Transakcje z podmiotami powiązanymi na 30 czerwca 2026 r. [tys. PLN]

| Podmiot powiązany           | Sprzedaż       | Zakup         | Aktywa         | Odpis aktualizujący | Zobowiązania   |
|-----------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------------|----------------|
| Jednostki zależne           | 73 332         | 25 278        | 113 599        | 28 686              | 380 379        |
| - handlowe                  | 73 332         | 25 278        | 21 599         | 218                 | 10 705         |
| - pożyczki                  | -              | -             | -              | 28 468              | 369 674        |
| - obligacje                 | -              | -             | -              | -                   | -              |
| - zaliczki                  | -              | -             | 92 000         | -                   | -              |
| Jednostki współkontrolowane | 28 593         | -             | 153 376        | 394                 | 5 224          |
| - handlowe                  | 28 593         | -             | 9 386          | 394                 | 16             |
| - pożyczki                  | -              | -             | 143 990        | -                   | 5 208          |
| Właściciele                 | -              | 8 697         | -              | -                   | 1 900          |
| - handlowe                  | -              | 8 697         | -              | -                   | 1 900          |
| Zarząd Spółki               | -              | -             | -              | -                   | 17 249         |
| - handlowe                  | -              | -             | -              | -                   | -              |
| - program motywacyjny       | -              | -             | -              | -                   | 17 249         |
| <b>Razem</b>                | <b>101 925</b> | <b>33 975</b> | <b>266 975</b> | <b>29 080</b>       | <b>404 752</b> |

Odpis aktualizujący na aktywa wynikające z transakcji z jednostkami powiązanymi na 30 czerwca 2026 wynosi 29 080 tys. PLN.

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

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

## 3.3

# Metody ustalania wyniku finansowego

Zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzeniu niniejszego skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego są zgodne z zasadami zastosowanymi w rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym Echo Investment S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2025 r., z uwzględnieniem nowych i zmienionych standardów obowiązujących od 1 stycznia 2026 r., opisanych w części 3.5 niniejszego sprawozdania, które nie miały istotnego wpływu na prezentowane dane finansowe.

## 3.4

# Szacunki Zarządu Spółki

Przy sporządzaniu niniejszego skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Zarząd zastosował osądy oraz metody dokonywania istotnych szacunków zgodne z opisanymi w rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym Echo Investment S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2025 r. W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2026 r. nie wystąpiły istotne zmiany w charakterze ani podstawowych założeniach tych szacunków, z wyjątkiem zmian opisanych w odpowiednich notach niniejszego sprawozdania finansowego.

# 3.5

## Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2026 r.

Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące z 1 stycznia 2026 r.:

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

(opublikowane 30 maja 2024 r.)

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

### **Roczne zmiany do MSSF**

(opublikowane 18 lipca 2024 r.)

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

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

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

(opublikowane 18 grudnia 2024 r.)

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

---

Powyższe zmiany nie miały istotnego wpływu na jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki i Grupy kapitałowej Echo Investment za pierwsze półrocze 2026 r.

# 3.6

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

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

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na 30 czerwca 2026 r. nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

### MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”

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

### MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych

(opublikowane 9 kwietnia 2024 r.)

Mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. lub później.

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

(opublikowane 9 maja 2024 r.)

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

## Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych

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

## MSSF 20 Aktywa Regulacyjne i Zobowiązania Regulacyjne

Ma on zastosowanie do rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2029 r. lub później. Standard nie został jeszcze przyjęty przez UE.

---

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

## Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”

W czerwcu 2026 r. IASB opublikowała zmiany do MSR 28 dotyczące doprecyzowania warunków stosowania opcji wyceny inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach w wartości godziwej przez wynik finansowy. Po przeprowadzeniu analizy Grupa oczekuje, że zastosowanie przedmiotowych zmian nie będzie miało wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy, ponieważ Grupa nie stosuje wyjątku od metody praw własności, którego dotyczą wprowadzone doprecyzowania.

Zmiany będą obowiązywać od momentu pierwszego zastosowania MSSF 18. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego zmiany te nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w Unii Europejskiej.

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

# 3.7

## Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej

Znaczące dla Echo Investment S.A. wydarzenia po dacie bilansowej zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w części „1.9 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej”.

# Oświadczenie Zarządu



Modern Mokotów, Warszawa

# Oświadczenie Zarządu

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. i Grupy Kapitałowej za pierwsze półrocze 2026 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.

Podpisano przez/ Signed by:  
**NICKLAS  
LINDBERG**  
Data/ Date: 16.09.2026 11:52  
**mSzafir**

**Nicklas Lindberg**  
Prezes

Podpisano przez/ Signed by:  
**MACIEJ  
DROZD**  
Data/ Date: 16.09.2026 11:32  
**mSzafir**

**Maciej Drozd**  
Wiceprezes

Podpisano przez/ Signed by:  
**RAFAŁ  
MAZURCZAK**  
Data/ Date: 16.09.2026 13:02  
**mSzafir**

**Rafał Mazurczak**  
Wiceprezes

**ANNA  
GABRYSZE  
WSKA-  
WYBRANIEC**

Digitally signed by ANNA  
GABRYSZEWSKA-WYBRANIEC  
Date: 2026.09.16 10:29:07  
+02'00'

**Anna Gabryszewska-Wybraniec**

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg

Kielce, 17 września 2026 r.

**ECHO**  
GROUP

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



Dokument został podpisany  
kwalifikowanym podpisem  
elektronicznym

Projekt layoutu i skład:  
Damian Chomątkowski | be.net/chomatkowski