

Raport finansowy Spółki i Grupy Echo Investment I półrocze 2025



Spis treści

1

Sprawozdanie Zarządu	7
1.1 Podstawowe informacje o Spółce i Grupie	8
Zarząd	9
Rada Nadzorcza	10
1.2 Strategia Rentownego Wzrostu w działaniu	11
1.3 Model biznesowy	13
1.4 Wybrane dane finansowe Grupy	14
1.5 Segmenty Grupy	15
1.6 Struktura akcjonariatu Echo Investment S.A. i opis akcji	19
1.7 Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące	21
1.8 Najważniejsze zdarzenia w pierwszym półroczu 2025 r.	23
1.9 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	26
1.10 Segment mieszkań dla klientów indywidualnych – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	28
1.11 Segment mieszkań na wynajem oraz prywatnych akademików – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	32
1.12 Segment biurowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	35
1.13 Segment handlowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	38
1.14 Portfel nieruchomości Grupy Echo	40
1.15 Główne inwestycje w pierwszym półroczu 2025 r. – zakupy nieruchomości	53
1.16 Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w pierwszym półroczu 2025 r.	54
1.17 Czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy w perspektywie następnego kwartału	56
1.18 Polityka dywidendowa i dywidenda	58
1.19 Zobowiązania finansowe Spółki i Grupy	60
1.20 Poręczenia i gwarancje Grupy	64
1.21 Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa	66
1.22 Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej	68
1.23 Jak zarządzamy ryzykiem	71

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Echo Investment na dzień i za okres kończący się 30 czerwca 2025 r. 76

Noty objaśniające 84

Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy 122

2.1	Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego	123
2.2	Grupa Echo	124
2.3	Znaczące szacunki i osądy Zarządu Grupy	127
2.4	Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2025 r.	137
2.5	Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowa- ne przez Grupę	138
2.6	Znaczące zdarzenia po dacie bilansu	140

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. na dzień i za okres kończący się 30 czerwca 2025 r. 141

Noty objaśniające 148

	Noty objaśniające do rachunku zysków i strat	149
--	--	-----

Informacje o sprawozdaniach finansowych Spółki 188

3.1	Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Spółki	189
3.2	Istotne umowy zawarte z podmiotami powiązanymi	190
3.3	Metody ustalania wyniku finansowego	192
3.4	Szacunki Zarządu Spółki	193
3.5	Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2025 r.	195
3.6	Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę	196
3.7	Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	198

Oświadczenie Zarządu 199

	Kontakt	201
--	---------	-----

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów



**Nicklas
Lindberg**

Prezes Echo Investment

Szanowni Akcjonariusze, Partnerzy i Klienci,

Z przyjemnością przedstawiam Państwu raport finansowy Grupy Echo za pierwsze półrocze 2025 roku. W tym okresie skutecznie realizowaliśmy naszą strategię sprzedaży aktywów, która pozwoli nam ograniczyć zadłużenie, wypłacić dywidendę oraz inwestować w dalszy rozwój działalności.

Grupa Echo dysponuje wysokim zapasem gotówki – na koniec czerwca 2025 r. wyniósł on 291 mln zł, a łączna wartość aktywów sięgnęła 7,0 mld zł.

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

Również w trzecim kwartale sprzedaliśmy AFI pozostałe 30% udziałów w budynku Office House (Towarowa 22), którego całkowita wartość obliczona na potrzeby tej transakcji wyniosła 160,5 mln euro. Rozpoczęliśmy również prace nad realizacją wieży biurowej w ramach tego projektu.

Konsekwentny rozwój w sektorze living

Pozostajemy zaangażowani w ekspansję w segmencie build-to-rent. Po sfinalizowaniu wspomnianej transakcji, portfel Resi4Rent obejmie 1,5 tys. lokali ukończonych, 2 tys. w budowie oraz ponad 900 w banku projektów. W 2025 roku rozpoczęliśmy już budowę ponad 600 mieszkań w dwóch warszawskich projektach.

Rozwijamy też obecność w segmencie prywatnych domów studenckich. W pierwszym półroczu StudentSpace rozpoczął pierwszą inwestycję w Warszawie. Równolegle w Krakowie realizujemy trzy projekty StudentSpace – dwa w ramach kompleksu WITA i jeden przy al. 29 Listopada – które łącznie zapewnią ponad 1,2 tys. miejsc dla studentów. Dwa z tych projektów będą gotowe już na początku roku akademickiego 2025/26.

Ponad 1,1 tys. sprzedanych mieszkań

Na wyniki Grupy w pierwszym półroczu istotny wpływ miała sprzedaż mieszkań pod marką Archicom – łącznie 1 162 lokale, w tym 632 w drugim kwartale. To rezultat o 34% lepszy niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Klientom przekazaliśmy 404 mieszkania, z czego 380 w drugim kwartale.

Na koniec czerwca w budowie znajdowało się ponad 6,4 tys. mieszkań, z czego 2,7 tys. będzie gotowych do końca tego roku.

Kolejne projekty destination w realizacji

W maju 2025 r. oddaliśmy do użytku Office House w Warszawie – pierwszy biurowiec w superkwaterze Towarowa22, w całości wynajęty i wyróżniony certyfikatem BREEAM z jednym z najlepszych wyników na świecie.

W tej samej lokalizacji powstaje apartamentowiec M7 od Archicom Collection (132 mieszkania premium), a wkrótce rozpocznie się budowa drugiego – Apartamentów Gutenberga (160 lokali).

W Krakowie zakończyliśmy komercjalizację Brain Parku, a obecnie rozwijamy projekt WITA, obejmujący m.in. 18,7 tys. mkw. powierzchni komercyjnej oraz 176 już sprzedanych mieszkań. We Wrocławiu trwa budowa pierwszego etapu Swobodna SPOT, nad którego wynajmem aktywnie pracujemy. Budynek o powierzchni 16 tys. mkw. będzie gotowy w styczniu 2026 r. Łącznie, w ramach Grupy dysponujemy dziś prawie 90 tys. mkw. powierzchni biurowej w eksploatacji oraz blisko 35 tys. mkw. w budowie.

Drugi kwartał 2025 r. przyniósł także stabilny rozwój w segmencie biur elastycznych City Space – nasza sieć oferuje już ponad 4 tys. stanowisk.

Nasze centra handlowe – Libero Katowice i Galeria Młociny w Warszawie – pozostają niemal w pełni wynajęte, wykazują stabilność operacyjną i są dobrze przygotowane na zmieniające się oczekiwania klientów.

Pierwszy z obiektów otrzymał w pierwszym półroczu refinansowanie o wartości 61,4 mln euro od konsorcjum Banku Pekao S.A. i PKO Banku Polskiego S.A.

Dodatkowo, już po zakończeniu raportowanego okresu, z PKO Banku Polskiego S.A. pozyskaliśmy kredyty budowlano-inwestycyjne oraz VAT w wysokości 28,5 mln euro realizację projektu Swobodna SPOT.

Transakcje te potwierdzają wysoką ocenę naszej działalności przez wiodące instytucje finansowe.

Jesteśmy na dobrej drodze do realizacji naszej strategii polegającej na sprzedaży istniejących aktywów i wzmocnienia naszej płynności finansowej, aby dalej rozwijać działalność, ograniczać zadłużenie i wypłacać dywidendę.

Zapraszam do przeczytania naszych wyników za pierwsze półrocze oraz do odkrywania projektów, które harmonijnie łączą aspekty ESG z potrzebami społeczności największych miast w Polsce.

Z poważaniem,

Nicklas Lindberg

Grupa Echo Investment – wiodący uczestnik sektora nieruchomości w Polsce

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

Grupę tworzy łącznie blisko 200 spółek zależnych i współzależnych, w tym ogólnopolski deweloper mieszkaniowy Archicom, platforma Resi4Rent oferująca usługę mieszkań w abonamencie oraz CitySpace działające w segmencie biur elastycznych. W 2024 r. działalność rozpoczął też concept prywatnych domów studenckich StudentSpace w formule joint-venture z Signal

Capital Partners i Griffin Capital Partners. Pod marką Echo Investment prowadzone są operacje w sektorze biurowym i retail, a także realizowane wielofunkcyjne projekty „destinations”.

Rozwój w oparciu o strategię rentownego wzrostu

Działalność Grupy Echo Investment przyczynia się do rozwoju sektora budownictwa i nieruchomości w Polsce, którego wielkość wraz z branżami kooperującymi szacowana jest nawet na 15% PKB. Dzięki technologicznym innowacjom

oraz rozwiązaniom ekologicznym wprowadzanym w projektach Grupy, ma ona realny wpływ na podnoszenie jakości życia w Polsce oraz konkurencyjności gospodarki w wymiarze krajowym i lokalnym.

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

Pierwsze półrocze 2025 r. w liczbach



Echo i Archicom zawarły **1 162 umów** przedwstępnych i deweloperskich.



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



Resi4Rent utrzymało pozycję największego gracza w sektorze mieszkań na wynajem w Polsce, realizując łącznie ponad **6,1 tys. lokali w 21 projektach**.



Docelowo około **1,9 tys. mieszkań i 3,5 ha terenów zieleni** znajdzie się w jednej z największych inwestycji mieszkaniowych Grupy – osiedlu Modern Mokotów w Warszawie.



Powierzchnia biurowa Echo Investment w eksploatacji to łącznie **118,80 tys. mkw.**

Sprawozdanie Zarządu



• Biuro CitySpace Rondo 1, Warszawa

1.1

Podstawowe informacje o Spółce i Grupie

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

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

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

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

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

Stan zatrudnienia w Grupie Echo Investment na 30 czerwca 2025 r. wynosił 677 osób, bez przeliczania na ekwiwalenty pełnego czasu pracy.

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

1996 r.

Debiut Echo Investment na GPW



Zarząd



**Nicklas
Lindberg**

Prezes



**Maciej
Drozd**

Wiceprezes
ds. finansowych



**Artur
Langner**

Wiceprezes



**Rafał
Mazurczak**

Członek Zarządu



**Małgorzata
Turek**

Członek Zarządu

Rada Nadzorcza



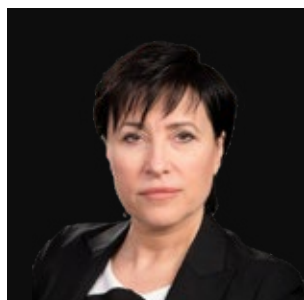
**Noah M.
Steinberg**

Przewodniczący



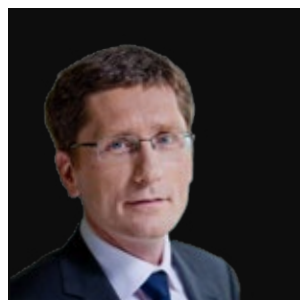
**Tibor
Veres**

Wiceprzewodniczący



**Margaret
Dezse**

Niezależny Członek
Rady Nadzorczej
Przewodnicząca
Komitetu Audytu



**Sławomir
Jędrzejczyk**

Niezależny Członek
Rady Nadzorczej
Wiceprzewodniczący
Komitetu Audytu



**Maciej
Dyjas**

Członek Rady
Nadzorczej



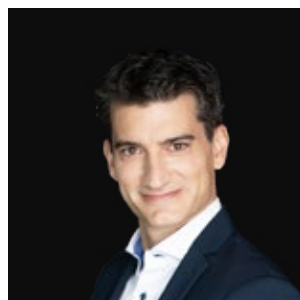
**Balázs
Gál**

Członek Rady
Nadzorczej
(od 26.06.2025 r.)



**Bence
Sass**

Członek Rady
Nadzorczej



**Nebil
Senman**

Członek Rady
Nadzorczej
Członek Komitetu
Audytu

1.2

Strategia Rentownego Wzrostu w działaniu



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

Strategia Rentownego Wzrostu

Pozycja lidera

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

Duże, wielofunkcyjne projekty

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

Działalność deweloperska

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

Koncentracja na Polsce

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

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

Współpraca ze sprawdzonymi partnerami

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

1.3

Model biznesowy

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

Podstawowa działalność Grupy Echo dzieli się na następujące segmenty:

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



1.4

Wybrane dane finansowe Grupy

Skonsolidowane dane finansowe Grupy

	[tys. PLN]		[tys. EUR]	
	stan na 30.06.2025	stan na 30.06.2024	stan na 30.06.2025	stan na 30.06.2024
Przychody ze sprzedaży	464 929	489 014	110 152	113 437
Zysk operacyjny	(121 146)	24 234	(28 702)	5 622
Zysk (strata) brutto	(207 101)	46 093	(49 067)	10 692
Zysk za rok obrotowy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(199 056)	15 207	(47 161)	3 528
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	110 442	(406 282)	26 166	(94 245)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	16 427	(238 808)	3 892	(55 396)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(201 626)	354 201	(47 770)	82 164
Przepływy pieniężne netto, razem	(74 757)	(290 889)	(17 712)	(67 478)
Aktywa razem	7 074 802	6 573 359	1 667 838	1 524 080
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 475 072	1 705 225	347 739	395 369
Zobowiązania długoterminowe	2 673 872	2 674 033	630 348	619 994
Zobowiązania krótkoterminowe	2 619 213	1 852 533	617 462	429 523
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	(0,48)	0,04	(0,11)	0,01
Wartość księgowa na jedną akcję	3,57	4,13	0,84	0,96

Zastosowany kurs euro

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

Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego:

- 4,2419 zł/euro na 30 czerwca 2025 r.,
- 4,3130 zł/euro na 30 czerwca 2024 r.

Średni kurs w okresie, obliczony jako średnia

arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie:

- 4,2208 zł/euro w okresie 1 stycznia 2025 r. – 30 czerwca 2025 r.,
- 4,3109 zł/euro w okresie 1 stycznia 2024 r. – 30 czerwca 2024 r.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – struktura segmentowa

stan na 30 czerwca 2025 r. [tys. PLN]	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	StudentSpace	Nieruchomości komercyjne
Aktywa					
Aktywa trwałe					
Wartości niematerialne	88 651	87 015	-	-	1 636
Rzeczowe aktywa trwałe	97 485	72 223	-	-	25 262
Nieruchomości inwestycyjne	676 522	-	-	-	676 522
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	420 375	-	-	-	420 375
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności oraz w jednostkach powiązanych	873 972	-	335 309	119 708	418 955
Długoterminowe aktywa finansowe	532 496	160 206	335 176	-	37 114
Należności z tytułu leasingu	4 629	-	-	-	4 629
Pozostałe aktywa	639	639	-	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	188 924	144 463	-	-	44 461
Grunty przeznaczone pod zabudowę	83 858	80 151	-	-	3 707
	2 967 551	544 697	670 485	119 708	1 632 661
Aktywa obrotowe					
Zapasy	2 840 563	2 751 104	42 285	41 532	5 642
Należności z tytułu podatku dochodowego	5 522	2 854	-	-	2 668
Należności z tytułu pozostałych podatków	80 526	68 178	104	55	12 189
Należności handlowe i pozostałe	159 542	69 672	1 964	2 992	84 914
Krótkoterminowe aktywa finansowe	29 184	-	-	-	29 184
Inne aktywa finansowe *	114 533	64 157	-	-	50 376
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	291 448	159 595	458	27	131 368
	3 521 318	3 115 560	44 811	44 606	316 341
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	585 933	-	-	-	585 933
	4 107 251	3 115 560	44 811	44 606	902 274
Aktywa razem	7 074 802	3 660 257	715 296	164 314	2 534 935

* Głównie środki pieniężne na rachunkach powierniczych wpłacone przez klientów mieszkaniowych

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

– struktura segmentowa [tys. PLN]

stan na 30 czerwca 2025 r.	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	StudentSpace	Nieruchomości komercyjne
Kapitał własny i zobowiązania					
Kapitał własny					
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 475 072	439 585	297 232	36 141	702 114
Kapitały udziałowców niekontrolujących	306 645	306 645	-	-	-
	1 781 717	746 230	297 232	36 141	702 114
Zobowiązania długoterminowe					
Kredyty, pożyczki i obligacje	1 993 994	1 082 923	315 611	74 336	521 124
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	254 158	-	-	-	254 158
Rezerwy długoterminowe	11 333	11 205	-	-	128
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	174 579	90 993	3 807	1 875	77 904
Zobowiązania z tytułu leasingu	156 950	26 596	-	-	130 354
Zobowiązania pozostałe	82 858	25 030	25	20	57 783
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	-	-	-	-	-
	2 673 872	1 236 747	319 443	76 231	1 041 451
Zobowiązania krótkoterminowe					
Kredyty, pożyczki i obligacje	586 997	51 849	59 052	13 908	462 188
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	89 182	-	-	-	89 182
Pochodne instrumenty finansowe	511	-	-	-	511
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	5 584	2 144	-	-	3 440
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	52 850	14 274	20	16	38 540
Zobowiązania handlowe	207 557	150 588	1 774	1 701	53 494
Zobowiązania z tytułu dywidendy	29 769	29 769	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	92 974	36 689	7 775	6 114	42 396
Rezerwy krótkoterminowe	22 499	19 205	-	-	3 294
Zobowiązania pozostałe	188 836	107 775	-	203	80 858
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	1 332 087	1 264 987	30 000	30 000	7 100
	2 608 846	1 677 280	98 621	51 942	781 003
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	10 367	-	-	-	10 367
	2 619 213	1 677 280	98 621	51 942	791 370
Kapitał własny i zobowiązania razem	7 074 802	3 660 257	715 296	164 314	2 534 935

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 za II kw. 2025r.:	Mieszkania	Resi4Rent	StudentSpace	Nieruchomości komercyjne	Total
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	439 585	297 232	36 141	702 114	1 475 072
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej na akcję	1,07	0,72	0,09	1,70	3,57

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	43 307 601	szt.
Udział Echo w Archicom	74,04%	%
Cena akcji Archicom S.A. z GPW wg stanu z 30.06.2025 (zamknięcie)	43,60	PLN
Wartość rynkowa akcji Archicom w posiadaniu Echo	1 888 211	tys. PLN
Szacowany CIT od wzrostu wartości Segmentu mieszkaniowego	-201 564	tys. PLN
Wartość rynkowa netto akcji Archicom w posiadaniu Echo	1 686 648	tys. PLN

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

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

Szacunek ten prezentuje poniższa tabela:

- NAV Skonsolidowanego Segmentu Mieszkaniowego (Echo + Archicom)	439 582	<-- BV
- odejmujemy NAV Segmentu Mieszkaniowego Archicom	-470 692	<-- BV
- dodajemy Wartość rynkową netto akcji Archicom w posiadaniu Echo wg ceny z GPW	1 686 648	<-- wartość Archicom wg ceny akcji z GPW
Razem skorygowana wartość NAV segmentu mieszkaniowego w podejściu zarządczym	1 655 538	tys. PLN

Zarządczy obraz segmentów Grupy Echo:

wycena Archicom zgodnie z GPW

BV z wyceną aktywów do fair value

Dane zarządcze za II kw. 2025r.:	Mieszkania	Resi4Rent	Student	Nieruchomości komercyjne	Total
Wartość rynkowa (NAV) per segment	1 655 541	297 232	36 141	702 114	2 691 028
Wartość rynkowa na akcję	4,01	0,72	0,09	1,70	6,52

Skonsolidowany rachunek zysków i strat – struktura segmentowa [tys. PLN]

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 r.	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	StudentSpace	Nieruchomości komercyjne
Przychody ze sprzedaży	464 929	313 669	17 128	22 278	111 854
Koszt własny sprzedaży	(302 614)	(207 722)	(11 866)	(15 072)	(67 954)
Zysk brutto ze sprzedaży	162 315	105 947	5 262	7 206	43 900
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	(149 514)	-	-	-	(149 514)
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(39 208)	(24 561)	(1 191)	(131)	(13 325)
Koszty sprzedaży	(49 183)	(47 201)	(26)	-	(1 956)
Koszty ogólnego zarządu	(38 483)	(23 550)	(6 083)	(1 703)	(7 147)
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	12 401	4 051	-	-	8 350
Pozostałe koszty operacyjne	(19 474)	(7 341)	-	-	(12 133)
Zysk operacyjny	(121 146)	7 345	(2 038)	5 372	(131 825)
Przychody finansowe	17 339	6 048	7 790	10	3 491
Koszty finansowe	(104 378)	(37 636)	(9 004)	(377)	(57 361)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	(1 631)	-	-	-	(1 631)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	3 569	449	91	-	3 029
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	(854)	(1)	(2 846)	2 606	(613)
Zysk (strata) brutto	(207 101)	(23 795)	(6 007)	7 611	(184 910)
Podatek dochodowy	7 761	1 788	452	(572)	6 093
Zysk (strata) netto, w tym:	(199 340)	(22 007)	(5 555)	7 039	(178 817)
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(199 056)	(21 730)	(5 555)	7 039	(178 810)
Zysk udziałowców niekontrolujących	(284)	(277)	-	-	(7)

1.6

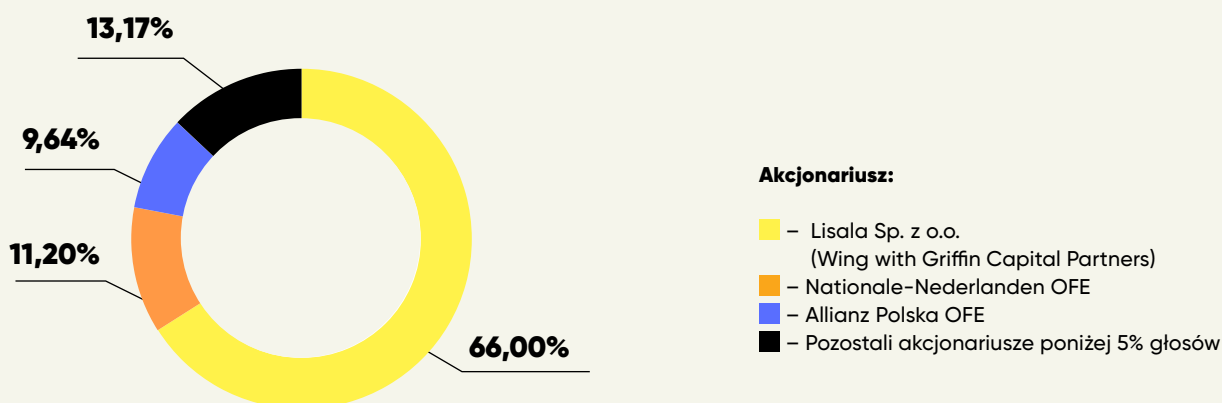
Struktura akcjonariatu Echo Investment S.A. i opis akcji

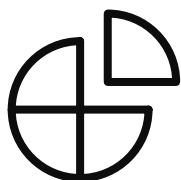
Kapitał zakładowy Spółki wynosi 20 634 529,10 zł i dzieli się na 412 690 582 akcje o wartości nominalnej 0,05 zł każda. Każda akcja Spółki daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu. W Spółce nie ma akcji uprzywilejowanych.

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 2025 r.

Akcjonariusz	liczba akcji	% kapitału	liczba głosów	% głosów
Lisala Sp. z o.o. (Wing with Griffin Capital Partners)	272 375 784	66.00	272 375 784	66.00
Nationale-Nederlanden OFE	46 201 000	11,20	46 201 000	11,20
Allianz Polska OFE	39 781 769	9,64	39 781 769	9,64
Pozostali akcjonariusze poniżej 5% głosów	54 332 029	13,17	54 332 029	13,17

% kapitału na 17 września 2025 r.





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

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego, tj. od 30 maja 2025 r., nie miały miejsca żadne istotne zmiany w strukturze akcjonariatu.

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 5,5 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 Bence Sass, członek rady nadzorczej.

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień podpisania niniejszego sprawozdania, tj. na 17 września 2025 r.

Nazwisko / Stanowisko w organach Spółki	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale i głosach na WZA
Nicklas Lindberg Prezes	1 004 283	0,24%
Maciej Drozd Wiceprezes Zarządu	291 065	0,07%
Bence Sass Członek Rady Nadzorczej	92 830	0,02%

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego, tj. od 30 maja 2025 r., miały miejsce następujące zmiany dotyczące stanu posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące:

- 2 czerwca 2025 r. Spółka otrzymała zawiadomienie z art. 19 Rozporządzenia MAR od Bence Sass, Członka Rady Nadzorczej o nabyciu 25 000 akcji Spółki. Szczegóły, w tym treść zawiadomienia, zostały przez Emitenta opublikowane w raporcie bieżącym Nr 9/2025 z 2 czerwca 2025 r.,

- 28 lipca 2025 r. Spółka otrzymała zawiadomienie z art. 19 Rozporządzenia MAR od Bence Sass, Członka Rady Nadzorczej o nabyciu 9 554 akcji Spółki. Szczegóły, w tym treść zawiadomienia, zostały przez Emitenta opublikowane w raporcie bieżącym Nr 16/2025 z 28 lipca 2025 r.,
- 31 lipca 2025 r. Spółka otrzymała zawiadomienie z art. 19 Rozporządzenia MAR od Bence Sass, Członka Rady Nadzorczej o nabyciu 8 276 akcji Spółki. Szczegóły, w tym treść zawiadomienia, zostały przez Emitenta

opublikowana raportem bieżącym Nr 17/2025 z 31 lipca 2025 r.

Dodatkowo Spółka informuje, iż różnica w wykazie osób pomiędzy obecnym a ostatnim opublikowanym raportem

finansowym a dotycząca Członka Rady Nadzorczej pana Peter Kocsis wynika z faktu, iż 26 czerwca 2025 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powołało Radę Nadzorczą nowej kadencji w składzie której nie znalazł się pan Peter Kocsis.

1.8

Najważniejsze zdarzenia w pierwszym półroczu 2025 r.

ORGANIZACJA

Walne zgromadzenie akcjonariuszy Echo Investment

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

W skład Rady Nadzorczej zostały powołane niżej wymienione osoby:

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

Walne zgromadzenie akcjonariuszy Archicom S.A.

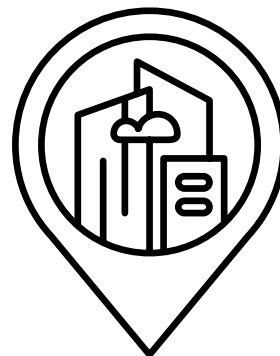
25 czerwca 2025 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Archicom S.A. na którym oprócz spraw zwyczajnych przewidzianych w porządku obrad ZWZA została wybrana Rada Nadzorcza nowej kadencji.

W skład Rady Nadzorczej zostały powołane niżej wymienione osoby:

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

Umowa sprzedaży nieruchomości przy ul. Chłodnej w Warszawie

10 kwietnia 2025 r. Archicom Senja 2 Sp. z o.o. jako sprzedający oraz spółka Monting Real Estate Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawarły umowę przenoszącą prawa użytkowania wieczystego oraz umowę sprzedaży prawa własności nieruchomości położonych przy ulicy Chłodnej w Warszawie. Łączną wartość transakcji wynosi 96 000 000 zł netto, powiększoną o należny podatek VAT.



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

Archicom nabył 100% udziałów w firmie wieloletnim doświadczeniem w dostarczaniu materiałów wykończeniowych i usług projektowych. Daje to możliwość oferowania kompleksowych usług wykańczania i aranżacji sprzedawanych lokali.



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

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

Kupujący inwestor nabył nieruchomość we Wrocławiu, przy ul. Gen. Romualda Traugutta 55, stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze 101, obręb 0022, objętą księgą wieczystą numer WR1K/00372300/1, zabudowaną budynkiem biurowym pod nazwą „City 2”
Cena transakcji wyniosła 31 000 000 euro.

W ramach transakcji Strony zawarły również umowę gwarancji czynszowej.



• Biurowiec City 2, Wrocław

PROJEKTY

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

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

Cena sprzedaży ustalona została na poziomie 2 405 000 000 zł i zostanie skorygowana między innymi o ustalone na dzień transakcji wartość kapitału obrotowego netto, kwotę zadłużenia wewnętrznego i zewnętrznego oraz stan środków pieniężnych.

W ramach umów R4R zbywa 5 322 gotowe lokale z przeznaczeniem na wynajem.

2,4 mld PLN

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

Sprzedaż udziałów w budynku Office house

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

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

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

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

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

1.10

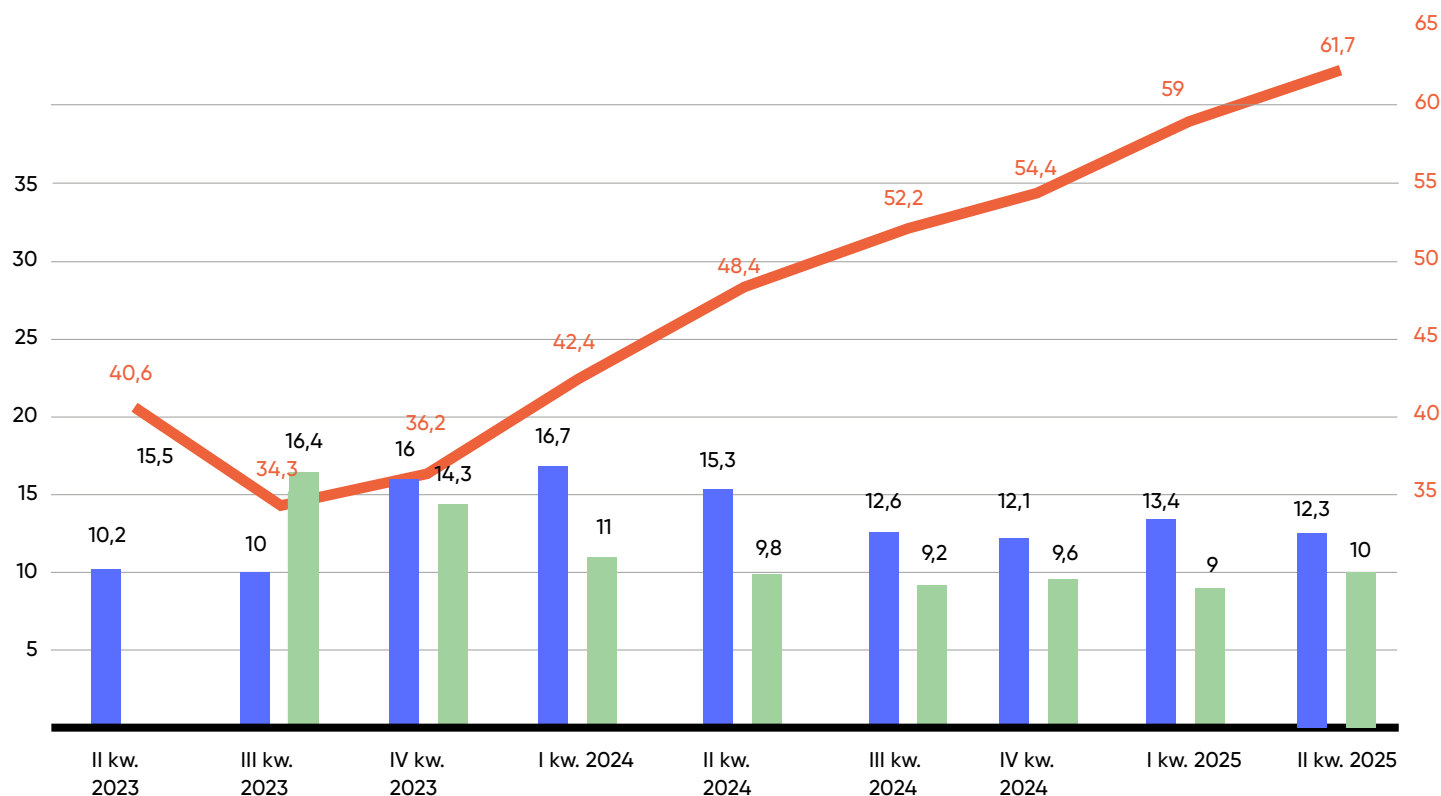
Segment mieszkań dla klientów indywidualnych – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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

▼ Rynek mieszkań na sprzedaż w Polsce w pierwszej połowie 2025 r.

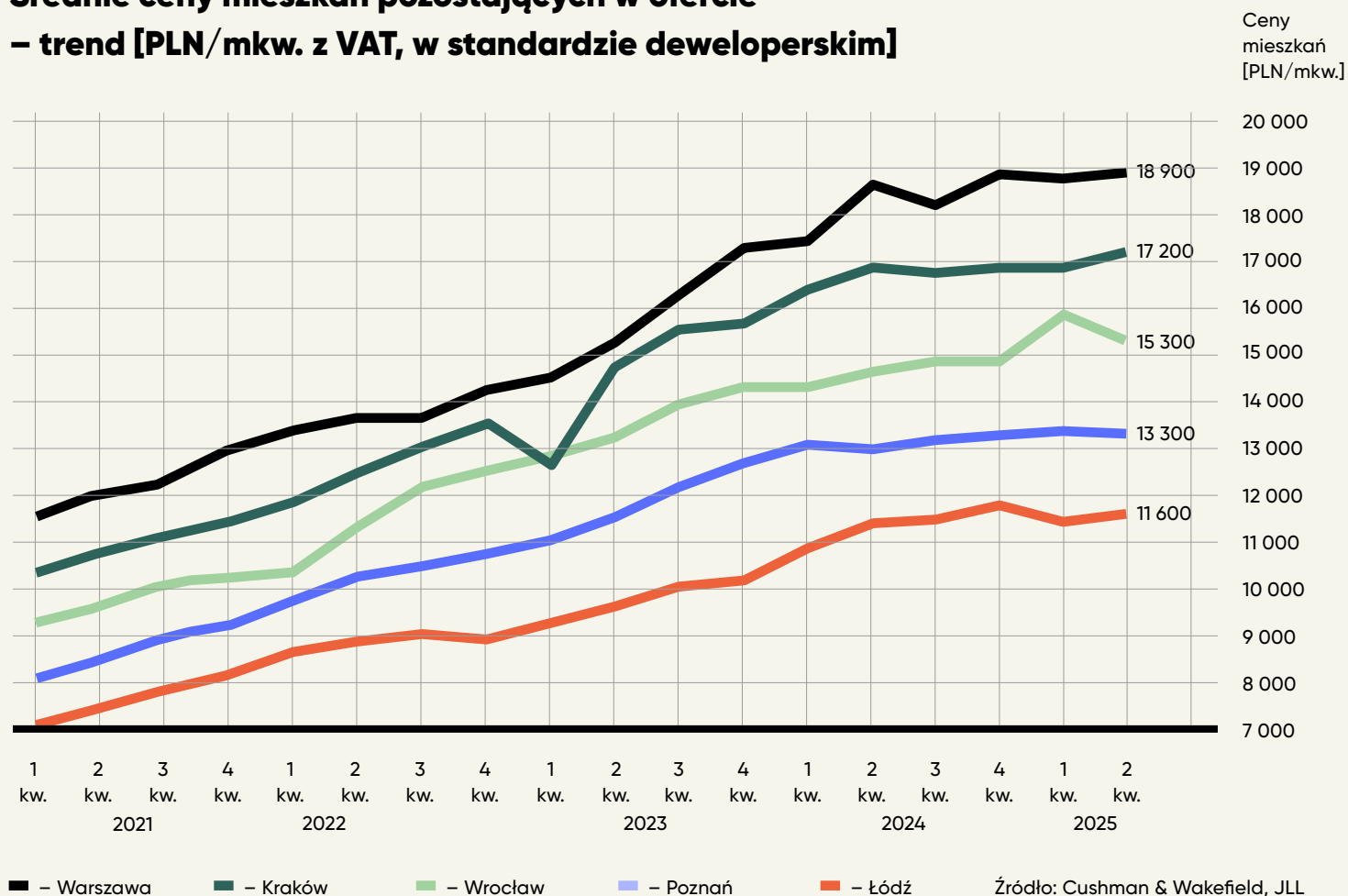
Mieszkania sprzedane i wprowadzone do sprzedaży oraz wielkość oferty [tys. sztuk]



Źródło: JLL, Cushman & Wakefield

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

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





• Apartamenty M7, Warszawa

I poł.
2025 r.

Osiągnięcia Grupy Echo w segmencie mieszkań na sprzedaż

Od początku 2025 r. do oferty weszły kolejne etapy takich projektów jak 29 Listopada, Zenit IV, P. Skargi, Apartamenty Grzybowska, Powstańców 7D, Modern Mokotów III, Apartamenty Esencja II oraz Duża Góra.

W 2025 r. Grupa Echo planuje zakończenie ponad **2 700 mieszkań**, realizując tym samym swój cel, jakim jest utrzymanie pozycji ogólnopolskiego lidera w sektorze mieszkaniowym.

Projekty mieszkaniowe Grupy Echo cieszą się stabilnym popytem, co potwierdzają wyniki sprzedaży w pierwszej połowie 2025 r.

1 162

liczba mieszkań sprzedanych w I półroczu 2025 r.

404

liczba mieszkań przekazanych w I półroczu 2025 r.

1 674

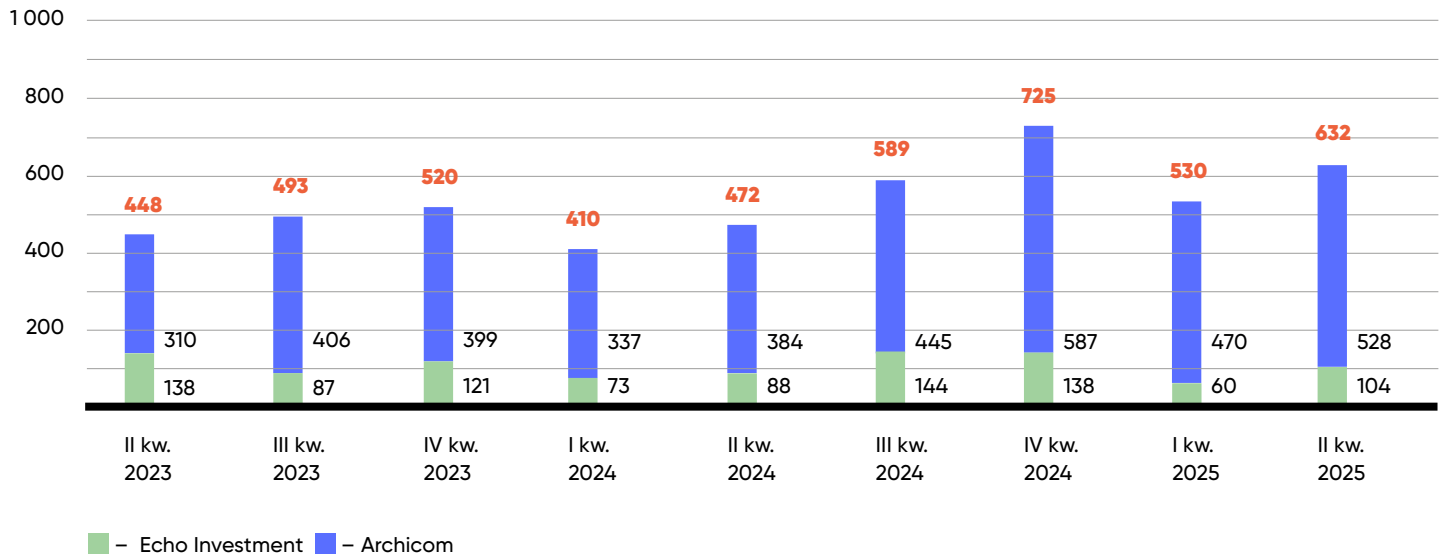
liczba mieszkań, których budowa rozpoczęła się w I półroczu 2025 r.

5 322

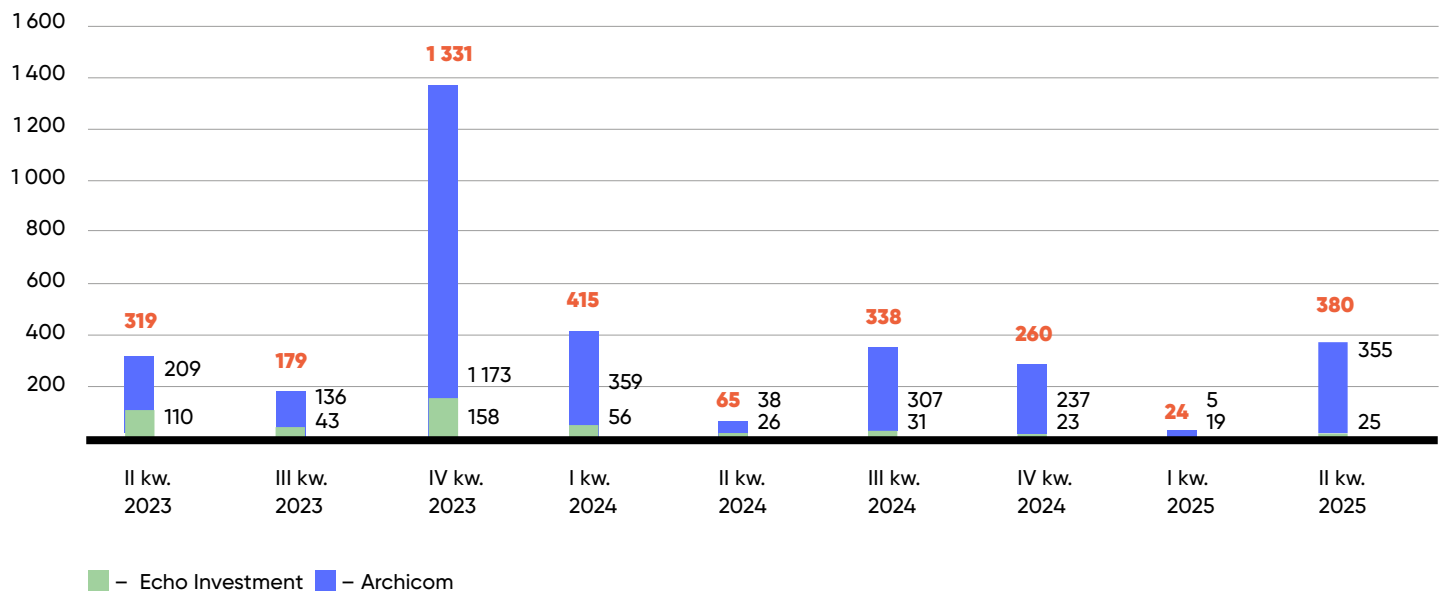
liczba wszystkich lokali w budowie na koniec I półrocza 2025 r.

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

Sprzedaż mieszkań Grupy Echo [szt.]



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



1.11

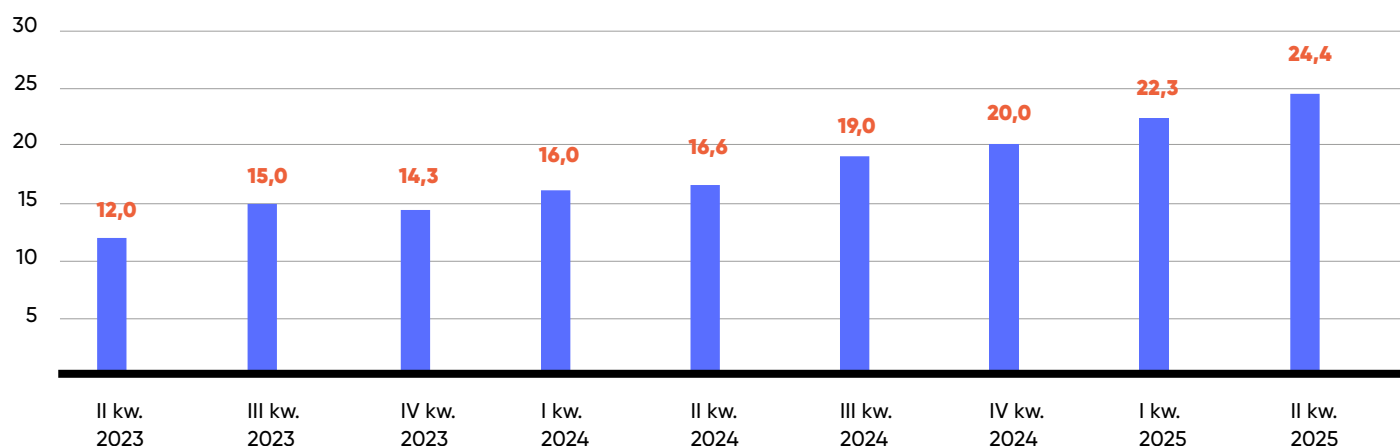
Segment mieszkań na wynajem oraz prywatnych akademików – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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

Instytucjonalny rynek mieszkań na wynajem w Polsce w pierwszej połowie 2025 r.

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





• Resi4Rent Woronicza, Warszawa

**I poł.
2025 r.**

Osiągnięcia Grupy Echo w segmencie mieszkań na wynajem

Resi4Rent, podmiot oferujący usługę mieszkań w abonamencie, utrzymuje pozycję lidera rynku PRS. Ta największa instytucja wynajmująca mieszkania na zasadach rynkowych w Polsce, realizuje budowę ok. 2 tys. lokali.

6 133

Łączna liczba lokali zrealizowanych przez Resi4Rent na koniec pierwszego półrocza 2025 r., w tym ok. 5,3 tys. mieszkań zostało objętych umową przedwstępną z Vantage Development S.A., podpisaną 18 sierpnia 2025 r.

179

Łączna liczba mieszkań na sprzedaż Resi4Rent we Wrocławiu (Kępa Mieszczańska) i Warszawie (Browary)

1 988

Łączna liczba lokali Resi4Rent w trakcie budowy

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

1 631

Łączna liczba lokali, których budowę planujemy rozpocząć w drugim półroczu 2025 r.

>10 000

**tyle mieszkań w abonamencie
wybuduje Resi4Rent do 2027 r.**



• StudentSpace akademik, Kraków

**I poł.
2025 r.**

Osiągnięcia Grupy Echo w segmencie prywatnych akademików

StudentSpace rozpoczął inwestycję w Warszawie.

W pierwszym półroczu 2025 r., Echo Investment, wraz z Signal Capital Partners i Griffin Capital Partners, rozpoczęło realizację projektu Wołoska, który jest czwartą inwestycją StudentSpace. Ukończenie pierwszego projektu StudentSpace w Warszawie planowane jest jesienią 2026 r. Inwestycja realizowana jest na Mokotowie, skąd łatwo dotrzeć do dużych stołecznych uczelni: SGH, Politechniki Warszawskiej czy Uczelni Łazarskiego.

Trzy inwestycje realizowane są w Krakowie; dwie znajdują się na terenie wielofunkcyjnego kompleksu WITA, a trzecia jest położona przy al. 29 Listopada, w szybko rozwijającej się części Krakowa w pobliżu Uniwersytetu Rolniczego.

Okolo 1,2 tys. pokoi będzie gotowych w Krakowie na początku roku akademickiego 2025/2026.

504

tyle łóżek znajdzie się w ofercie nowoczesnego i energooszczędnego akademika StudentSpace przy ul. Wołoskiej w Warszawie

1 221

tylu studentów pomieszczą pierwsze trzy akademiki StudentSpace w Krakowie. Budynki przyjmą studentów w roku akademickim 2025/2026

Start budowy pierwszych projektów pod szyldem StudentSpace pozwoli nam umacniać atrakcyjność naszego portfela dla inwestorów. Zapotrzebowanie polskich i zagranicznych studentów na jakościowe, tętniące życiem miejsca do odpoczynku i nauki jest bardzo duże.

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 pierwszej połowie 2025 r.

► Rynek biurowy na rynkach regionalnych w pierwszej połowie 2025 r.

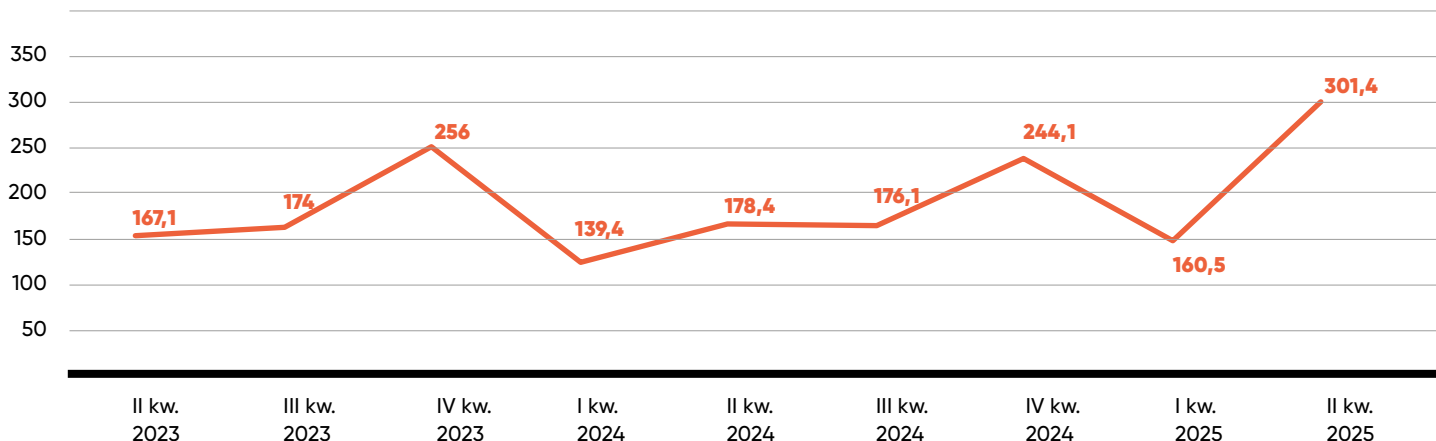
	WARSZAWA	KRAKÓW	WROCŁAW	KATOWICE	ŁÓDŹ	
	6 329,3	1 834,7	1 355,1	761,2	642,7	Istniejąca powierzchnia [tys. mkw.]
	82,2	0	0	0	0	Nowe budynki [tys. mkw.]
	301,4	172,0	80,7	22,9	10,3	Popyt brutto [tys. mkw.]
	10,8	17,3	20,5	22,7	21,6	Pustostany [%]
€	15,0 – 27,0	15,0 – 17,0	13,5 – 16,0	13,5 – 15,5	12,50 – 13,75	Miesięczne stawki czynszu [EUR/mkw.]

Źródło: JLL, Cushman & Wakefield

6,33 mln mkw.

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

zasoby powierzchni biurowej w Warszawie pod koniec czerwca 2025 r.





• Biurowiec Office House, Warszawa

**I poł.
2025 r.**

Osiągnięcia Grupy Echo w segmencie biurowym

W drugim kwartale 2025 r. biurowiec Office House uzyskał pozwolenie na użytkowanie. Wśród najemców Office House są już m.in. firmy Crowe i emagine, klub fitness Change oraz restauracja Splendido.

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

W biznesowym centrum Wrocławia trwa realizacja projektu Swobodna SPOT. W pierwszym półroczu 2025 r. na budynku zawisła symboliczna wiecha. Ofertę udogodnień w Swobodna SPOT wzbogaci klub Fitness Academy – największa we Wrocławiu sieć fitness zajmie aż 1 500 mkw.

W Krakowie Echo Investment realizuje miastotwórczy projekt destination – WITA, a w nim m.in. 18 700 mkw. powierzchni komercyjnej.

118 800 mkw.

łączna powierzchnia biurowa
Echo Investment w eksploatacji

34 800 mkw.

łączna powierzchnia biurowa
w budowie

34 500 mkw.

powierzchnia ukończonego
biurowca Office House

16 100 mkw.

powierzchnia do wynajęcia
w pierwszym etapie
Swobodna SPOT

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



• Biuro CitySpace, Warszawa

**I poł.
2025 r.**

Osiągnięcia CitySpace w segmencie biur elastycznych

W drugim kwartale 2025 r. CitySpace zwiększył sprzedaż i przychody. W tym okresie podpisano 46 nowych umów na biura prywatne, głównie w Warszawie i Katowicach, a liczba zajętych stanowisk pracy od końca pierwszego kwartału do początku trzeciego kwartału wzrosła o 221 (tj. o 10%). Usługi dodatkowe wzrosły o 22% względem poprzedniego kwartału, a przychody produktu core'owego (biura prywatne) urosły o 8,6% w porównaniu z poprzednim kwartałem, co potwierdza rosnącą skłonność klientów do elastycznej konfiguracji oferty.

Drugi kwartał był także okresem intensyfikacji działań przedsprzedażowych w nowych projektach – Forum we Wrocławiu i nowym piętrze w Rondo 1 w Warszawie – otwartym od 1 września 2025 r. W drugim z nich średnia cena za stanowisko jest o 78% wyższa niż średnia w całej sieci CitySpace.

11

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

30 500 mkw.

**łączna powierzchnia przestrzeni
biurowej zarządzanej przez CitySpace**

4 050

liczba stanowisk pracy

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 pierwszej połowie 2025 r.

**16,9
mln mkw.**

**całkowita powierzchnia
handlowa w Polsce**

**593 000
mkw.**

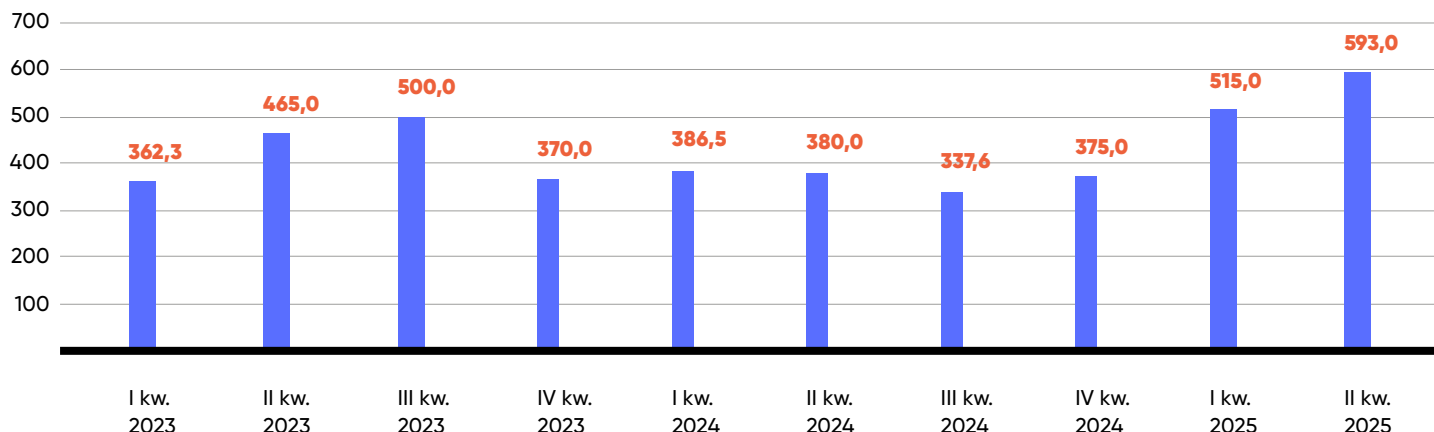
**powierzchnia w budowie
w pierwszej połowie
2025 r.**

**90 000
mkw.**

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

Źródło: Cushman & Wakefield

Powierzchnia handlowa w budowie [tys. mkw.]





Galeria handlowa Libero, Katowice

**I poł.
2025 r.**

Osiągnięcia Grupy Echo w segmencie nieruchomości handlowych

61,4 mln euro

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

W pierwszym półroczu 2025 r. w segmencie handlowym odnotowano spadek w stosunku do analogicznego okresu roku 2024.

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

W pierwszym półroczu 2025 r. obydwie Galerie odnotowują spadki odwiedzalności: Galeria Libero z uwagi na trwającą przebudowę ulicy odnotowała spadek o 11% r/r, natomiast Galeria Młociny odnotowała spadek o 2%. Obroty

Galerii Libero były niższe o 3% r/r, a w warszawskiej Galerii Młociny notujemy wzrost obrotów o 2% w porównaniu do poprzedniego roku.

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

20

To łączna liczba umów najmu z restauracjami, kawiarniami, punktami usługowymi czy lokalnymi sklepami, podpisanych w pierwszym półroczu

2025 r. Do grona najemców, którzy uatrakcyjnią projekty Grupy Echo dołączyły Mr. DIY, Dreslow, TK Maxx, Intersport oraz Join up biuro podróży.

Nasze aktywa w segmencie handlowym są dobrze przygotowane na zmieniające się oczekiwania klientów. Również stale rozbudowywana oferta handlowo-usługowa w projektach mieszkaniowych Grupy Echo jest starannie dostosowana do potrzeb współczesnych użytkowników. Nowe projekty destination, które obecnie realizujemy w centrach największych polskich miast, np. Towarowa22 w Warszawie czy Łódzka Fuzja, cieszą się bardzo dużym zainteresowaniem potencjalnych najemców.

1.14

Portfel nieruchomości
Grupy Echo

Mieszkania

Legenda:
PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań.
Sprzedaż – pozycja dotyczy wyłącznie umów przedwstępnych.

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

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

Projekty mieszkaniowe Grupy Echo w budowie

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokalii]	Planowane przychody	Przewi- dywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczę- cie budowy	Planowane zakończenie budowy
Łódź								
Fuzja Lofty G01 ul. Tymienieckiego	7 600	158	52%	73,4	68,7	92%	IV kw. 2022	III kw. 2025
Fuzja Lofty G02 ul. Tymienieckiego	9 900	186	45%	97,8	91,0	55%	IV kw. 2023	IV kw. 2025
Kraków								
Wita Stwosza Resi ul. Wita Stwosza	8 700	184	97%	165,9	96,3	56%	II kw. 2024	IV kw. 2025
Warszawa								
Modern Mokotów I ul. Domaniewska	29 900	554	69%	593,1	358,9	87%	III kw. 2023	III kw. 2025
Razem Echo	56 100	1 082	67%	930,2	614,9	78%		

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w budowie

- projekty rozpoczęte w pierwszym półroczu 2025
- projekty oddane do użytkowania w pierwszym półroczu 2025



Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Kraków								
Dąbrowskiego D3 ul. Dąbrowskiego	1 400	31	94%	26,7	16,5	69%	II kw. 2024	IV kw. 2025
29 Listopada I, ul. 29 Listopada	15 400	390	6%	204,0	146,4	32%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Duża Góra ul. Duża Góra	4 200	76	16%	56,6	39,6	15%	II kw. 2025	IV kw. 2026
Katowice								
P. Skargi ul. Piotra Skargi, Sokolska	14 800	347	41%	188,1	136,7	22%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Łódź								
Zenit II ul. Widzewska	6 000	120	100%	52,5	35,7	96%	IV kw. 2023	II kw. 2025
Zenit III ul. Widzewska	8 000	159	72%	65,4	46,4	84%	I kw. 2024	III kw. 2025
Flow (Fab - Gh) I ul. Hasa	7 000	192	93%	86,7	67,7	73%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Flow (Fab - Gh) II ul. Hasa	14 600	327	46%	178,5	129,7	47%	I kw. 2024	III kw. 2026
Zenit IV ul. Widzewska	8 800	173	44%	75,9	54,1	51%	I kw. 2025	IV kw. 2025
Poznań								
Wieża Jeżyce II ul. Janickiego	14 500	264	82%	165,7	119,7	63%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Wieża Jeżyce V ul. Janickiego	12 500	274	59%	154,1	110,8	44%	III kw. 2024	II kw. 2026
Wieża Jeżyce VI ul. Janickiego	13 700	272	51%	164,4	119,5	44%	IV kw. 2024	III kw. 2026
Apartamenty Esencja II ul. Garbary	6 100	127	20%	92,2	66,1	23%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Warszawa								
Modern Mokotów VI ul. Domaniewska	14 600	261	43%	277,5	183,2	80%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Apartamenty M7 ul. Towarowa 22	12 300	143	38%	511,8	231,6	44%	II kw. 2024	III kw. 2026
Flare Apartamenty Grzybowska, ul. Grzybowska	4 300	78	27%	179,6	128,3	57%	I kw. 2025	I kw. 2026
Modern Mokotów III ul. Domaniewska	14 500	255	24%	288,7	174,0	41%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Wrocław								
River Point 5 ul. Mieszczarnańska	1 800	22	0%	31,6	27,9	30%	III kw. 2022	II kw. 2027
Awipolis etap 4 ul. Władysława Chachaja	9 900	188	100%	108,2	71,1	98%	II kw. 2023	II kw. 2025
Awipolis etap 4a ul. Władysława Chachaja	3 200	56	100%	36,4	23,3	91%	II kw. 2023	II kw. 2025
Sady nad Zieloną 2B ul. Blizanowicka	6 400	123	100%	73,4	47,9	86%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Południk 17 K1 ul. Karkonoska	15 000	285	72%	187,3	118,9	53%	IV kw. 2023	II kw. 2026
Południk 17 K2 ul. Karkonoska	9 600	187	65%	123,5	81,0	50%	IV kw. 2023	II kw. 2026

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w budowie

- projekty rozpoczęte w pierwszym półroczu 2025
- projekty oddane do użytkowania w pierwszym półroczu 2025



Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Planty Raclawickie R10 ul. Wichrowa / Raclawicka	5 500	98	100%	70,4	41,1	79%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Przystań Reymonta WR1-3 ul. Władysława Reymonta	18 200	345	39%	275,9	211,1	54%	I kw. 2024	IV kw. 2026
Przystań Reymonta WR2 ul. Władysława Reymonta	9 000	194	45%	129,8	101,4	51%	III kw. 2024	IV kw. 2026
Gwarna ul. Gwarna	4 000	107	77%	68,7	54,9	35%	III kw. 2024	III kw. 2027
Powstańców 7D ul. Powstańców Śląskich	11 500	228	36%	221,7	164,4	39%	I kw. 2025	III kw. 2027
Razem	266 800	5 322	53%	4 095,2	2 749,0	52%		
Razem projekty Echo i Archicom w budowie	322 900	6 404		5 025,4	3 363,9			
projekty rozpoczęte w pierwszym półroczu 2025	79 600	1 674		1 307	910			
projekty oddane do użytkowania w pierwszym półroczu 2025	19 100	364		197	130			

Projekty mieszkaniowe Grupy Echo w przygotowaniu

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy	Uwagi
Warszawa								
T22 A2 Warszawa, ul. Towarowa	14 300	184	590,1	264,9	14%	III kw. 2025	II kw. 2028	Projekt należy w 30% do Grupy Echo i 70% do AFI Europe.
Łódź								
Fuzja I_01 ul. Tymienieckiego	5 000	103	55,1	68,8	60%	II kw. 2025	I kw. 2026	
Razem Echo	19 300	287	645,2	333,7				

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w przygotowaniu



Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Kraków							
Bociana 5, ul. Bociana	14 000	280	221,3	152,6	33%	IV kw. 2025	III kw. 2027
Dąbrowskiego D1 D2 ul. Dąbrowskiego	2 700	47	46,3	29,9	17%	I kw. 2026	III kw. 2027
Juliusza Lea, ul. Juliusza Lea	10 600	252	180,0	112,0	24%	III kw. 2025	II kw. 2027
29 Listopada II, ul. 29 Listopada	13 200	315	172,4	123,7	31%	IV kw. 2025	III kw. 2027
Stańczyka ul. Stańczyka	6 600	128	105,0	69,8	14%	IV kw. 2025	III kw. 2027
Zapolskiej ul. Zapolskiej	4 000	84	67,1	44,3	25%	IV kw. 2025	II kw. 2027
Łódź							
Flow IV ul. Hasa	8 500	203	98,8	71,0	17%	III kw. 2025	III kw. 2027
Zenit VI ul. Widzewska	8 800	173	76,0	52,1	9%	III kw. 2025	IV kw. 2026
Zenit VII ul. Widzewska	13 300	238	115,4	79,8	9%	IV kw. 2025	II kw. 2027
Zenit VIII ul. Widzewska	10 200	192	88,6	61,7	8%	II kw. 2026	I kw. 2028
Flow III ul. Hasa	10 000	262	118,5	86,4	19%	III kw. 2026	II kw. 2028
Zenit X ul. Widzewska	12 000	216	106,0	72,3	8%	I kw. 2027	IV kw. 2028
Zenit V ul. Widzewska	9 300	188	81,4	56,4	9%	III kw. 2027	III kw. 2029
Flow V ul. Hasa	20 700	421	228,4	168,4	19%	III kw. 2027	III kw. 2029
Zenit IX ul. Widzewska	14 300	268	135,4	86,2	8%	IV kw. 2027	II kw. 2029
Zenit XI ul. Widzewska	5 200	97	48,9	31,4	7%	III kw. 2028	II kw. 2030
Poznań							
Wieża Jeżyce IV ul. Janickiego	11 500	197	136,3	90,8	15%	III kw. 2026	III kw. 2028
Wieża Jeżyce III ul. Janickiego	13 400	232	150,8	104,1	15%	IV kw. 2026	IV kw. 2028
Opieńskiego Etap I ul. Opieńskiego	15 700	203	151,4	111,0	9%	II kw. 2027	II kw. 2029
Opieńskiego Etap II ul. Opieńskiego	14 500	265	142,7	102,3	8%	IV kw. 2027	IV kw. 2029
Opieńskiego Etap III ul. Opieńskiego	18 100	330	173,9	125,6	9%	II kw. 2028	II kw. 2030
Warszawa							
Stacja Wola III ul. Ordona	13 300	232	242,1	131,4	24%	III kw. 2025	II kw. 2027
Modern Mokotów IV ul. Domaniewska	15 600	266	328,1	180,3	34%	III kw. 2025	III kw. 2027
Towarowa22 F ul. Towarowa 22	18 200	170	806,9	383,8	24%	IV kw. 2025	IV kw. 2027
Towarowa22 D ul. Towarowa 22	8 000	71	352,1	167,3	24%	IV kw. 2025	III kw. 2027
Modern Mokotów V ul. Domaniewska	6 200	113	133,1	71,5	34%	II kw. 2026	II kw. 2028
Postępu I ul. Postępu	13 600	255	233,0	151,5	24%	III kw. 2026	II kw. 2028
Modern Mokotów VII ul. Domaniewska	7 700	140	153,8	102,4	37%	III kw. 2026	III kw. 2028

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w przygotowaniu



Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Postępu II ul. Postępu	8 300	154	141,1	92,9	23%	I kw. 2027	I kw. 2029
Modern Mokotów VIII ul. Domaniewska	17 800	324	367,4	238,2	37%	I kw. 2028	III kw. 2029
Wrocław							
Browary Wrocławskie R1R2 ul. Rychalska	6 600	133	94,3	59,1	14%	III kw. 2025	II kw. 2027
Browarna 1 ul. Browarna*	7 000	148	111,8	80,9	35%	III kw. 2025	III kw. 2027
Górska 1 ul. Górska	18 400	388	235,5	160,7	17%	III kw. 2025	II kw. 2027
Browarna 2 ul. Browarna*	9 000	164	155,3	107,9	32%	IV kw. 2025	IV kw. 2027
Czarnieckiego – AH ul. Stefana Czarnieckiego	2 200	60	36,6	26,3	20%	I kw. 2026	III kw. 2028
Czarnieckiego – M ul. Stefana Czarnieckiego	4 000	97	60,7	42,2	23%	I kw. 2026	III kw. 2028
Iwiny – Schuberta ul. Schuberta	3 900	72	42,7	30,0	12%	II kw. 2026	I kw. 2028
Browarna 3 ul. Browarna*	7 700	107	137,7	91,8	32%	II kw. 2026	I kw. 2028
Iwiny – Radomierzycka 1 ul. Radomierzycka	9 700	177	106,3	78,9	16%	III kw. 2026	I kw. 2028
Iwiny – Radomierzycka 2 ul. Radomierzycka	10 000	187	110,2	81,6	16%	III kw. 2026	II kw. 2028
Przystań Reymonta WR4 ul. Władysława Reymonta	11 200	210	157,4	117,6	33%	I kw. 2027	III kw. 2028
Browarna 4 ul. Browarna*	22 500	424	411,2	273,7	31%	I kw. 2027	IV kw. 2028
Iwiny – Radomierzycka 3 ul. Radomierzycka	10 500	190	115,7	84,9	16%	III kw. 2027	II kw. 2029
Przystań Reymonta WR5 ul. Władysława Reymonta	3 800	117	58,2	43,2	32%	IV kw. 2027	IV kw. 2029
Razem Archicom	471 800	8 790	7 236	4 630	23%		
Razem projekty Echo i Archicom w przygotowaniu	491 100,0	9 077,0	7 880,8	4 963,7			

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

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

Mieszkania na wynajem Resi4Rent

Legenda:

GLA (Gross Lease Area) łączna powierzchnia najmu

Przewidywany budżet zawiera koszty:

koszt finansowania zewnętrznego w okresie realizacji, wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa, nadzorów

zewnętrznych oraz 6% wynagrodzenia za prowadzenie projektu przez Echo Investment.

Nie zawiera kosztów marketingu i kosztów finansowania wewnątrzgrupowego.

Gotowe projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent



Projekt	GLA [mkw.]	Liczba lokali	Planowane roczne przychody netto z czynszów [mln PLN]	Budżet [mln PLN]	Zakończenie budowy
Wrocław					
R4R Wrocław Rychtalska ul. Zakładowa	11 400	302	12,2	76,8	III kw. 2019
R4R Wrocław ul. Jaworska	13 700	391	13,6	135,9	III kw. 2023
R4R Wrocław II ul. Jaworska	9 700	290	10,9	105,2	II kw. 2024
R4R Wrocław Park Zachodni ul. Horbaczewskiego	10 200	301	11,2	98,8	IV kw. 2024
R4R Wrocław Grabiszyńska	10 946	306	12,1	139,2	II kw. 2025
Łódź					
R4R Łódź Wodna ul. Wodna	7 800	219	6,8	52,4	III kw. 2019
R4R Łódź ul. Kilińskiego	10 000	287	8,7	104,4	III kw. 2024
Warszawa					
R4R Warszawa Suwak ul. Suwak	7 900	227	9,3	60,7	IV kw. 2020
R4R Warszawa Taśmowa ul. Taśmowa	13 000	372	15,4	112,1	I kw. 2021
R4R Warszawa Woronicza ul. Żwirki i Wigury	5 200	161	6,7	54,7	III kw. 2022
R4R Warszawa II ul. Żwirki i Wigury	11 300	344	15,1	127,3	I kw. 2023
R4R Warszawa ul. Wilanowska	11 700	374	16,6	132,4	II kw. 2023
R4R Warszawa ul. Pohoskiego	7 500	277	11,5	106,3	II kw. 2025
Gdańsk					
R4R Gdańsk Kołobrzaska ul. Kołobrzaska	10 000	302	12,2	88,7	II kw. 2021
Poznań					
R4R Poznań Jeżyce ul. Szczepanowskiego	5 000	160	5,6	45,4	III kw. 2021
R4R Poznań ul. Brzeńska	13 000	411	14,2	137,3	IV kw. 2024
Kraków					
R4R Kraków Bonarka ul. Puskarska	5 100	149	5,6	40,5	III kw. 2022

Gotowe projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent

↕

Projekt	GLA [mkw.]	Liczba lokali	Planowane roczne przychody netto z czynszów [mln PLN]	Budżet [mln PLN]	Zakończenie budowy
R4R Kraków Błonia ul. 3 Maja	12 100	387	13,8	103,2	IV kw. 2022
R4R Kraków ul. Romanowicza	29 500	873	35,5	316,1	II kw. 2025
Razem	205 046	6 133	237	2 037	

Gotowe projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent - aktywa w sprzedaży

Projekt	GLA [mkw.]	Liczba lokali	Planowany wpływ ze sprzedaży [tys. PLN]	Budżet [mln PLN]	Zakończenie budowy
Wrocław					
R4R Wrocław Kępa (River Point) Mieszczańska* ul. Dmowskiego	9 300	269	115,5	76,3	I kw. 2020
R4R Warszawa Browary* ul. Grzybowska	19 000	450	449,0	187,6	III kw. 2020
Razem	28 300	719	564,5	264	

* aktywo dostępne do sprzedaży. Szacunek rocznych przychodów uwzględnia zaprzestanie podpisywania umów najmu od II kw. 2024 w związku z prowadzonym procesem sprzedaży projektów

Projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent w budowie

Projekt	GLA [mkw.]	Liczba lokali	Szacowane roczne przychody z najmu po ustabilizowaniu aktywa [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Wrocław						
R4R Wrocław ul. Grabiszyńska	2 254	63	2,5	28,7	III kw. 2022	III kw. 2025
R4R Wrocław ul. Bardzka	21 100	620	23,6	239,1	I kw. 2024	I kw. 2026
Gdańsk						
R4R Gdańsk (etap 1 i 2) ul. Nowomiejska	20 300	569	26,7	276,7	II kw. 2023	III kw. 2025
R4R Gdańsk ul. Zielony Trójkąt	24 000	736	29,7	284,7	IV kw. 2023	I kw. 2026
Razem	67 654	1 988	82,5	829,2		

Projekty do platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent w przygotowaniu

Projekt	GLA [mkw.]	Liczba lokali	Szacowane roczne przychody z najmu po ustabilizowaniu aktywa [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Warszawa						
R4R Warszawa ul. Opaczewska	12 800	376	17,9	183,5	IV kw. 2025	III kw. 2027
R4R Warszawa ul. Wołoska	9 200	295	13,7	141,4	IV kw. 2025	III kw. 2027
Kraków						
R4R Kraków ul. Jana Pawła II	8 200	283	11,1	104,6	I kw. 2026	IV kw. 2027
Razem	30 200	954	42,7	492,5		

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

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

Prywatne akademiki (StudentSpace)

Legenda:
NLA – powierzchnia użytkowa

NLA – powierzchnia użytkowa
Przewidywany budżet zawiera koszty:
koszt finansowania zewnętrznego
w okresie realizacji, wartość gruntu, koszty

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

Projekty prywatnych akademików w budowie

Projekt	NLA [mkw.]	Liczba pokoi	Liczba łóżek	Szacowane roczne przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
Kraków								
ul. 29 Listopada	9 500	611	635	12,2	153,8	III kw. 2024	III kw. 2025	Projekt należy w 30% do Grupy Echo w 70% do Signal Capital Partners i Griffin Capital Partners
ul. Wita Stwosza A	3 800	222	242	4,6	58,0	II kw. 2024	III kw. 2025	Projekt należy w 30% do Grupy Echo w 70% do Signal Capital Partners i Griffin Capital Partners
ul. Wita Stwosza F1&F2	5 400	324	344	6,8	84,3	III kw. 2024	III kw. 2025	Projekt należy w 30% do Grupy Echo w 70% do Signal Capital Partners i Griffin Capital Partners
Warszawa								
ul. Wołoska	8 300	469	504	11,7	148,8	II kw. 2025	III kw. 2026	Projekt należy w 30% do Grupy Echo w 70% do Signal Capital Partners i Griffin Capital Partners
Razem	27 000	1 626	1 725	35,3	444,8			

Projekty prywatnych akademików na wczesnym etapie przygotowania

Projekt	NLA [mkw.]	Liczba pokoi	Liczba łóżek	Uwagi
WARSZAWA				
ul. Beethovena	11 200	551	551	-
ul. Zamoyskiego	9 700	510	532	-
Razem	20 900	1 061	1 083	

Projekty komercyjne – biura i aparthotele

Legenda:

GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.	W związku z 25% udziałem w projekcie, partner ROFO jest uprawniony do 25% zysku ze sprzedaży tego projektu.	związanych z przedsięwzięciem, kosztów marketingu, wynajmu i finansowych, które Spółka szacuje na ok. 7% podanej wartości budżetu. Dodatkowo nie zawiera kosztów pomniejszających wartość sprzedaży (cenę), tj. zabezpieczenia przychodów za okresy bezczynszowe (master lease), udziału w zyskach (profit share) oraz kosztów sprzedaży projektów. Koszty te występują tylko w przypadku niektórych projektów.
NOI – (net operating income) – dochód operacyjny netto przy założeniu pełnego wynajmu oraz przeciętnych rynkowych stawek najmu.	Przewidywany budżet zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa i nadzorów zewnętrznych. Nie zawiera kosztów osobowych	
ROFO – (right of first offer) – prawo do złożenia pierwszej oferty		

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 narastająco [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
Kraków								
Brain Park I al. Pokoju	29 800	100%	5,9	272,3	99%	34,3	IV kw. 2022	Nieruchomość inwestycyjna.
Brain Park II al. Pokoju	13 400	100%	2,7	139,2	94%	(24,6)	I kw. 2024	Nieruchomość inwestycyjna.
Warszawa								
myhive Mokotów ul. Postępu/Domaniewska	43 100	62%	4,1	n/a	n/a	21,7	n/a	Budynki przeznaczone do wyburzenia
T22 Office B*** ul. Towarowa	32 500	92%	10,1	408,4	73%	24,9	II kw. 2025	Projekt należy w 30% do Grupy Echo w 70% do AFI Europe.
Razem	118 800		22,8	819,8		28,6		

* bez magazynów
** wycena narastająco, z uwzględnieniem wyceny przed nabycia Grupy Archicom S.A. przez Grupę Echo
*** udział Echo (30%) sprzedany w III kw. 2025r. do AFI

Projekty biurowe w budowie

Projekt / adres	GLA [mkw.]*	Poziom wynajęcia [%]**	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
Wrocław									
Swobodna I ul. Swobodna	16 100	41%	3,3	148,8	58%	0,6	III kw. 2023	I kw. 2026	
Kraków									
Wita Stwosza ul. Wita Stwosza	18 700	32%	4,2	177,0	52%	0,2	II kw. 2024	I kw. 2026	
Razem	34 800		7,5	325,8		0,8			

* bez magazynów
** % z podpisanych LOI

Projekty biurowe w przygotowaniu

Projekt / adres	GLA [mkw.]*	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Prze- wy- dywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
T22 Office A Warszawa, ul. Towarowa	53 200	18,3	805,4	17%	III kw. 2025	III kw. 2028	Projekt należy w 30% do Grupy Echo i 70% do AFI Europe.
Razem	53 200	18,3	805,4				

* bez magazynów

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

sprawozdaniu z sytuacji finansowej prezentowane jako nieruchomości inwestycyjne w budowie.

Projekty aparthotel w przygotowaniu

Projekt / adres	GLA [mkw.]*	Planowane przychody NOI [mln PLN]	Prze- wydany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
WARSZAWA							
T22 Aparthotel E Warszawa, ul. Towarowa	17 000	20,0	235,9	18%	I kw. 2026	IV kw. 2027	Projekt należy w 30% do Grupy Echo i 70% do AFI Europe.
T22 Aparthotel C Warszawa, ul. Towarowa	34 100	40,4	464,3	18%	III kw. 2027	IV kw. 2029	Projekt należy w 30% do Grupy Echo i 70% do AFI Europe.
Razem	51 100	60,4	700,2				

Projekty komercyjne – centra handlowe

Legenda:					
GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.			ROFO – (right of first offer) – prawo do złożenia pierwszej oferty		NLA – powierzchnia użytkowa
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.		W związku z 25 % udziałem w projekcie, partner ROFO jest uprawniony do 25 % zysku ze sprzedaży tego projektu.

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

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej narastająco [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
WARSZAWA								
Galeria Młociny ul. Zgrupowania AK Kampinos	84 700	97%	20,0	1 269,3	99,9%	**4,3	II kw. 2019	Projekt należy w 30% do Grupy Echo i 70% do EPP.
KATOWICE								
Libero ul. Kościuszki	44 900	98%	9,0	404,1	99,9%	*58,7	IV kw. 2018	Umowa ROFO z EPP.
POZNAŃ								
Pasaż Opieńskiego ul. Opieńskiego	13 500	94%	1,0	n/a	n/a	24,2	n/a	Budynek przeznaczony do wyburzenia.
KRAKÓW								
Pasaż Kapelanka ul. Kapelanka	17 800	99%	1,8	n/a	n/a	n/a	n/a	Budynek przeznaczony do wyburzenia.
ŁÓDŹ								
Fuzja ul. Tymienieckiego	1 799	69%	0,4	23,1	100%	0,7		
Razem	162 699		32,2	1 696,5		41,5		

* Umowa ROFO została rozliczona w sierpniu 2025 r., a wynik jest uwzględniony w prezentowanym zysku z wyceny.
** zysk rozpoznany przez Grupę Echo (30 %)

Centrum handlowe Libero jest w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej prezentowane jest w pozycji Aktywa przeznaczone do sprzedaży.

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

Projekty na wczesnym etapie przygotowania

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

Pozostałe grunty
na 30 czerwca 2025 r.

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

1.15

Główne inwestycje w pierwszym półroczu 2025 r. – zakupy nieruchomości

Spółka	Bank ziemi	Grunty kupione*	Grunty kontrolowane*	Razem (PUM)
Archicom	Warszawa	4 326	–	4 326
Archicom	Wrocław	–	13 975	13 975
Archicom	Kraków	28 874	18 645	47 519
Razem		33 200	32 620	65 820

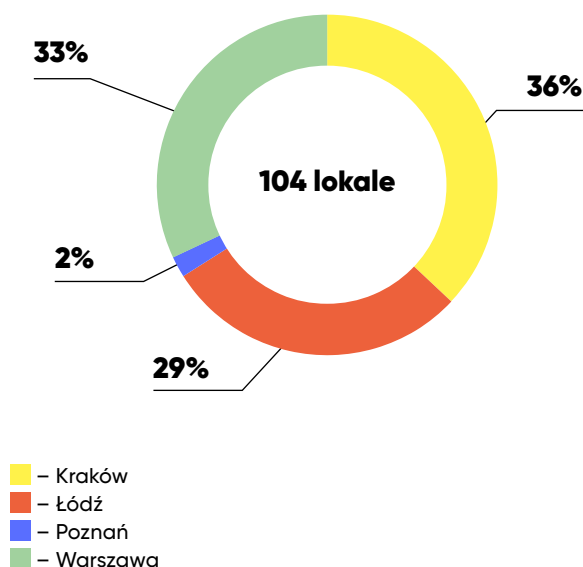
* powierzchnia użytkowa mieszkań

1.16

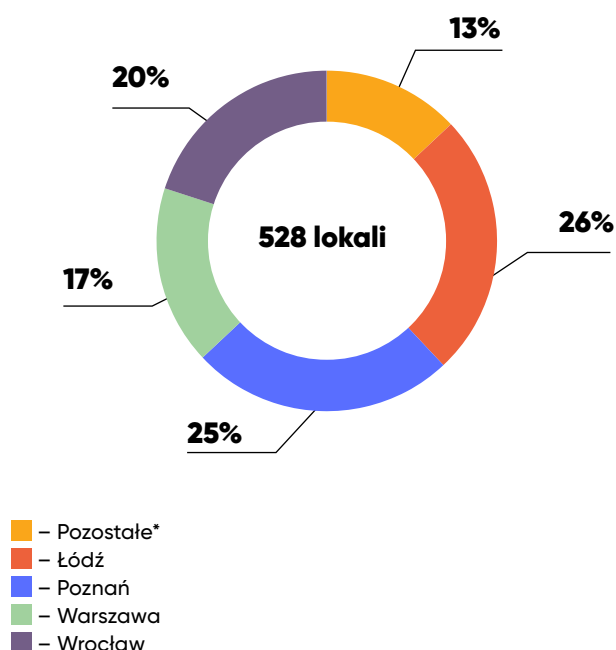
Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w pierwszym półroczu 2025 r.

Sprzedaż klientom 632 mieszkań i lokali użytkowych Grupy Echo

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

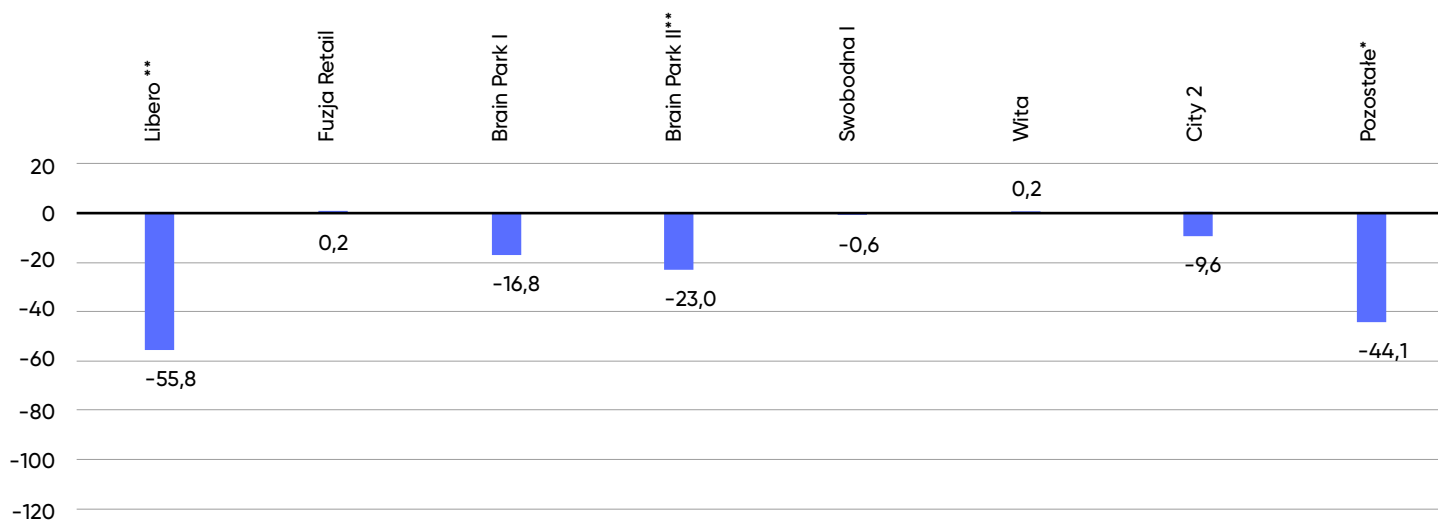


Udział projektów mieszkaniowych Grupy Archicom w całkowitej liczbie zaksięgowanych mieszkań w drugim kwartale 2025 r. [w szt.]



* Kraków, Katowice

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



*

- 10,3 Profit Share Libero korygowany do w kosztach finansowych
- 12,9 CitySpace
- 11,3 Rezerwa Fuzja IO1
- 2,6 rozliczenie czynszów w czasie
- 6,5 rozliczenie projektów sprzedanych

**

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

1.17

Czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy w perspektywie następnego kwartału

Czynniki istotne dla rozwoju Grupy w nadchodzących kwartałach

Czynniki o charakterze makroekonomicznym

Pozytywne

- W pierwszym półroczu 2025 r. Rada Prezesów EBC obniżyła stopy procentowe o 25 punktów bazowych. Stopa depozytowa wynosi 2,25%, refinansowa 2,40%, a kredytowa 2,65%. Obniżenie stóp procentowych, a co za tym idzie kosztów kredytów walutowych, może korzystnie wpłynąć na zainteresowanie zakupem nieruchomości komercyjnych.
- Rada Polityki Pieniężnej najpierw 7 maja obniżyła stopy procentowe o 50 punktów bazowych, a następnie 2 lipca podjęła decyzję o dalszym obniżeniu o 25 punktów bazowych.
- Ogłoszenie rządowego programu wsparcia kredytów hipotecznych dla rynku wtórnego może zaktywizować klientów na rynku pierwotnym.
- Utrzymuje się niski wskaźnik inflacji, który w czerwcu 2025 r. znajdował się na poziomie 4,1%. Wraz ze wzrostem przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw do 8 881,84 zł na koniec pierwszego półrocza 2025 r. oraz utrzymującą się niską stopą bezrobocia (5,1% na koniec roku). zwiększa możliwości nabywcze Polaków.
- Utrzymujący się popyt na mieszkania premium, potwierdza właściwy kierunek dywersyfikacji portfela Grupy.

Negatywne

- Ograniczona podaż gruntów może stanowić wyzwanie wobec rosnącego zapotrzebowania na nowe projekty mieszkaniowe.
- Potencjalny spadek tempa wzrostu przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej może spowodować spadek możliwości nabywania mieszkań.
- Pomimo obniżek stóp NBP i EBC stopy procentowe są dalej na dość wysokim poziomie co może ograniczać dostęp do finansowania hipotecznego na rynku mieszkaniowym.
- Brak długoterminowych działań państwa i wprowadzanie programów opartych jedynie na wzmacnianiu popytu, wraz z jednoczesnym wzrostem podaży mieszkań na rynku pierwotnym, utrudnia stabilizację sytuacji w długiej perspektywie.

Czynniki wynikające bezpośrednio z działalności Spółki i Grupy

Wydanie kupującym mieszkań Grupy Echo, głównie w projektach:

- Fuzja Loftu G01 w Łodzi,
- Wodna w Łodzi.

Wydanie kupującym mieszkań Grupy Archicom, głównie w projektach:

- Zenit w Łodzi,
- Sady nad Zieloną we Wrocławiu.

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

- Wrocław Swobodna I, Wita Office.

Aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę gotowych nieruchomości:

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

Wycena i sprzedaż budynku City2 we Wrocławiu

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

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

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

Wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce.

Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.

Dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu Echo Investment S.A.

Wycena innych aktywów i zobowiązań Grupy Echo.

1.18

Polityka dywidendowa i dywidenda

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

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

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

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

Wykonanie Polityki Dywidendowej

Rok obrotowy 2024

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

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

jest możliwe jeżeli wysokość tego zysku jest minimalna, a w konsekwencji dywidenda byłaby nieistotna w relacji do wartości akcji.

Echo

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Echo Investment S.A. uchwałą nr 6 z 26 czerwca 2025 r. postanowiło zysk netto osiągnięty przez Spółkę w zakończonym roku obrotowym 2024 w wysokości 2 085 457,09 zł wyłączyć od podziału między akcjonariuszy Spółki i przeznaczyć w całości na kapitał zapasowy.

Archicom

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Archicom S.A. uchwałą nr 18/06/2025 z 26 czerwca 2025 r. postanowiło zysk netto Spółki za rok obrotowy 2024 w wysokości 197 448 200,81 zł podzielić w następujący sposób:

1. zysk w kwocie 197 131 664,91 zł (słownie: sto dziewięćdziesiąt siedem milionów sto trzydzieści jeden tysięcy sześćset sześćdziesiąt cztery złote 91/100) przeznaczyć na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki („Dywidenda”) tj. w kwocie 3,37 zł na 1 akcję,
2. zaliczyć na poczet Dywidendy kwotę 82 479 420,63 zł wypłaconą przez Spółkę 7 listopada 2024 r., tytułem zaliczki na poczet dywidendy za rok obrotowy 2024 na mocy uchwały Zarządu Spółki nr 39/30/IX/2024 30 września 2024 r. („Zaliczka Dywidendowa”) tj. w kwocie 1,41 zł na 1 akcję,

3. wypłacić tytułem Dywidendy kwotę pomniejszoną o wypłaconą Zaliczkę Dywidendową tj. kwotę w wysokości 114 652 244,28, tj. w kwocie 1,96 zł,
4. zysk w kwocie 316 535,90 zł przeznaczyć na kapitał rezerwowy Spółki przeznaczony na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy, zgodnie z uchwałą nr 20/05/2018 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. 30 maja 2018 r., zmienioną uchwałą 22/06/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Archicom S.A. z 25 czerwca 2020 r.

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

1.19 Zobowiązania finansowe Spółki i Grupy

Obligacje

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na 30 czerwca 2025 r.

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna [tys. PLN]	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Echo Investment S.A.					
11/2022	PLO017000079	Ipopema Securities S.A.	180 000	8.12.2027	WIBOR 6M + marża 4,5%
21/2023	PLO017000087	Ipopema Securities S.A.	140 000	24.05.2028	WIBOR 6M + marża 4,5%
41/2024	PLO017000103	Ipopema Securities S.A.	100 000	27.02.2029	WIBOR 6M + marża 4,5%
51/2024	PLO017000111	Ipopema Securities S.A.	100 000	13.05.2029	WIBOR 6M + marża 4,5%
61/2024	PLO017000129	Ipopema Securities S.A.	200 000	1.08.2029	WIBOR 6M + marża 4,5%
Razem			720 000		
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Grupę Archicom S.A.					
M8/2023	PLO221800116	mBank S.A.	210 000	8.02.2027	WIBOR 3M + marża 3,4%
M9/2024	PLO221800124	mBank S.A.	168 000	1.06.2027	WIBOR 3M + marża 3,25%
M10/2024	PLO221800132	mBank S.A.	190 000	19.06.2028	WIBOR 3M + marża 3,10%
M11/2025	PLARHCM00172	mBank S.A.	120 000	14.03.2029	WIBOR 3M + marża 2,55%
Razem			688 000		
Obligacje dla inwestorów indywidualnych wyemitowane przez Echo Investment S.A.					
Seria L	PLECHPS00332	DM PKO BP	50 000	22.02.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria M	PLECHPS00340	DM PKO BP	40 000	27.04.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria N	PLECHPS00357	DM PKO BP	40 000	27.06.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria O	PLECHPS00365	DM PKO BP	25 000	6.09.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria P/P2	PLECHPS00373	DM PKO BP	50 000	28.06.2027	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria R	PLECHPS00381	DM PKO BP	50 000	15.11.2027	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria S/S2	PLECHPS00399	DM PKO BP	140 000	31.01.2028	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria T	PLECHPS00415	DM PKO BP	60 000	26.04.2028	WIBOR 6M + marża 3,8%
Razem			455 000		
Obligacje w PLN razem			1 863 000		

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

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

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

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

Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji w pierwszym półroczu 2025 r.

Obligacje wykupione przez Echo Investment S.A.

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

Obligacje wykupione przez Grupę Archicom

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

Obligacje wyemitowane przez Grupę Archicom

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

Kredyty inwestycyjne

Kredyty inwestycyjne Grupy Echo w 2025 r.

Projekt inwestycyjny	Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Kwota kredytu wg umowy [tys.]		Stan wykorzystania kredytu [tys.]		Oprocentowanie	Termin spłaty
			PLN	EUR	PLN	EUR		
Libero, Katowice	Galeria Libero – Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.k.	PKO BP S.A. Bank Pekao SA		61 400		61 016	EURIBOR 3M + marża	30.11.2029
Galeria Młociny, Warszawa*	Berea Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A. Erste Group Bank FirstRand Bank Limited		43 565		43 565	EURIBOR 3M + marża	28.03.2029
Brain Park I i II, Kraków	Echo Arena Sp. z o.o.	PKO BP S.A. Bank Pekao SA		64 429		63 478	EURIBOR 3M + marża	30.06.2026
Towarowa 22 B*	Project Towarowa 22 Sp. z o.o. T 22 Budynek B Sp. z o.o.	PKO BP S.A. Bank Pekao SA		31 020		11 662	EURIBOR 3M + marża	31.12.2031
			6 000		32	-	WIBOR 1M + marża	31.12.2026
Projekt Echo 129	Projekt Echo 129 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.		60 000		45 957	EURIBOR 3M + marża	30.09.2026
Resi4Rent* – I tran-sza projektów	R4R Łódź Wodna Sp. z o.o. R4R Wrocław Rychtalska Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	40 864		39 512	-	WIBOR 3M + marża	11.12.2028
Resi4Rent* – I tran-sza projektów – pro-jekty przeznaczone do sprzedaży	R4R Warszawa Browary Sp. z o.o. R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	95 696		50 939	-	WIBOR 3M + marża	30.09.2025
Resi4Rent* – II tran-sza projektów	R4R Poznań Szcze-panowski Sp. z o.o. R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o. R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o. R4R Gdańsk Kołobrzaska Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A. Helaba AG	69 000		64 144	-	WIBOR 3M + marża	27.06.2027
Resi4Rent* – III tran-sza projektów	R4R Warszawa Wi-lanowska Sp. z o.o. Pimech Invest Sp. z o.o. M2 Hotel Sp. z o.o. R4R Kraków 3 Maja Sp. z o.o. R4R RE Wave 3 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A. Bank Gospodarstwa Kra-jowego BNP Paribas Polska	78 223		72 123	-	WIBOR 1M + marża	29.12.2028
Resi4Rent* – IV tran-sza projektów	M2 Biuro Sp. z o.o. R4R Wrocław Park Zachodni Sp. z o.o. R4R RE Wave 4 Sp. z o.o./R4R Gdańsk Stocznia Sp. z o.o. R4R Kraków JPil Sp. z o.o. R4R Łódź Kilińskiego Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A. Helaba AG	118 301		68 626	-	WIBOR 1M + marża	15.12.2029
Resi4Rent* – V tran-sza projektów	R4R Wrocław Jawor-ska II Sp. z o.o. Hotel Gdańsk Zielony Trójkąt Sp. z o.o. Hotel Wro-cław Grabiszyńska Sp. z o.o. Hotel Kraków Romanowicza Sp. z o.o. R4R Poznań Nowe Miasto Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A. Santander Bank Polska S.A. BNP Paribas Bank Polska S.A.	218 670		108 179	-	WIBOR 1M + marża	30.12.2030
Resi4Rent* – Corpo-rate Credit Facility	R4R Poland Sp. z o.o.	Europejski Bank Rozbu-dowy i Rozwoju		30 000		27 000	EURIBOR 3M + marża	1.12.2027
Razem			626 754	290 414	403 555	252 678		

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

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

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

Linie kredytowe

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

Bank	Kwota wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Termin spłaty	Oprocentowanie
PKO BP S.A.*	75 000	63 362	31.10.2025	WIBOR 1M + marża
Alior Bank S.A.	30 000	30 000	8.09.2025	WIBOR 3M + marża
Santander Bank Polska S.A.***	90 000	59 473	31.05.2027	WIBOR 1M + marża
Razem	195 000	152 836		

* Dostępna kwota kredytu 30 czerwca 2025 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 4,9 mln zł

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

Linie kredytowe Grupy Archicom w 2025 r.

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

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

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

Wartość kredytu odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym.

1.20 Poręczenia i gwarancje Grupy

Poręczenia

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

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

Gwarancje

Gwarancje wystawione przez Grupę Echo na 30 czerwca 2025 r.

Gwarancje finansowe

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo – Aurus Sp. z o.o.	Nobilis – CitySpace GP Sp. z o.o. Sp.k.	Nobilis Business House Sp. z o.o.	767	31.10.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania wynikające z umowy najmu zawartej 28.02.2017 r. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Nobilis – CitySpace GP Sp. z o.o. Sp.k.	Nobilis Business House Sp. z o.o.	553	31.10.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania wynikające z aneksu do umowy najmu. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Towarowa 22 Sp. z o.o.	Miasto stołeczne Warszawa	13 500	26.06.2034	Gwarancja dotycząca zrzeczenia się roszczeń związanych z planowanym uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Twardej.
Archicom Nieruchomości 14 sp z o.o.	Sandomiria Bokwa & Bokwa spółka jawna	Sandomiria Bokwa & Bokwa spółka jawna	33 528	od 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			48 348		

Gwarancje dobrego wykonania i pozostałe

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Echo Investment S.A.	Nobilis Business House Sp. z o.o.	40 000	31.10.2026	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowym Nobilis we Wrocławiu.
Echo – SPV 7 Sp. z o.o.	M2 Biuro Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	44 097	31.12.2027	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu.
Echo – SPV 7 Sp. z o.o.	R4R Warszawa Wilańska Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	19 541	31.12.2029	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu oraz pokrycia odsetek od transzy budowlanej.
Echo – SPV 7 Sp. z o.o.	R4R Wrocław Jaworska II Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	97 256	31.12.2033	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu oraz pokrycia odsetek od transzy budowlanej. Zabezpiecza pokrycie kosztów wzrostu budżetu. Gwarantujemy dołożenie equity lub udzielenie pożyczki. Gwarancja wsparła przez Pimco.
Razem			200 894		
Razem gwarancje finansowe, dobrego wykonania i pozostałe			249 242		

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

Brak zmian w strukturze gwarancji wystawionych przez Grupę Echo w pierwszym półroczu 2025 w stosunku do Raportu finansowg Spółki i Grupy Echo za 2024 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 2025 r. nie toczyły się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego ani organem administracji publicznej żadne postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Echo Investment S.A. lub jednostki zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

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

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

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

Wpływ wyników za pierwsze półrocze 2025 r. na realizację prognoz finansowych

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

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

Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania

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

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

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

1.22 Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie Zarządu wypłacone w danym roku [PLN]

	H1 2025					H1 2024				
	Z Echo Investment S.A.		Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Inne świadczenia	Łącznie	Z Echo Investment S.A.		Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Inne świadczenia	Łącznie
	Wynagrodzenie podstawowe	Premie				Wynagrodzenie podstawowe	Premie			
Nicklas Lindberg	631 515	355 227	2 140 087	27 663	3 154 492	646 863	411 518	1 786 914	24 076	2 869 370
Maciej Drozd	242 823	201 245	1 077 833	27 663	1 549 563	248 212	193 481	806 035	26 476	1 274 204
Artur Langner	132 000	161 962	592 562	3 699	890 223	126 000	191 040	649 080	3 186	969 306
Rafał Mazurczak	186 000	315 019	920 759	9 208	1 430 986	169 500	225 522	728 574	7 809	1 131 405
Małgorzata Turek	166 000	281 100	814 448	5 064	1 266 612	159 600	214 200	673 200	3 186	1 050 186
Razem	1 358 338	1 314 552	5 545 690	73 297		1 350 175	1 235 761	4 643 803	64 733	
Razem w roku					8 291 876					7 294 472

Program premii długoterminowej prezesa i wiceprezesa zarządu

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozwiązanie umowy dotyczącej programu Premii Długoterminowej z Panem Waldemarem Olbrykiem

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

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

Prezes zarządu Nicklas Lindberg, wiceprezes zarządu Maciej Drozd oraz prezes zarządu spółki zależnej Archicom S.A. Waldemar Olbryk zostali objęci 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 25 czerwca 2025 r. w sprawie m.in. warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Archicom S.A.

Umowy zawarte między spółką a osobami zarządzającymi

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

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

Wynagrodzenia Rady Nadzorczej wypłacone w danym roku [PLN]

	H1 2025			H1 2024		
	Z Echo Investment S.A.	Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Inne świadczenia	Z Echo Investment S.A.	Z jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	Inne świadczenia
Noah M. Steinberg	120 000	-	-	120 000	-	-
Tibor Veres	42 000	-	-	42 000	-	-
Margaret Dezse	90 000	-	-	90 000	-	-
Maciej Dyjas	30 000	-	-	30 000	-	-
Sławomir Jędrzejczyk	90 000	-	-	90 000	-	-
Péter Kocsis	29 167	-	-	30 000	-	-
Nebil Senman	30 000	-	-	30 000	-	-
Bence Sass	30 000	-	-	30 000	-	-
Balázs Gál	833	-	-	-	-	-
Razem	462 000	-	-	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. Stosowane procedury zarządzania ryzykiem obejmują identyfikację ryzyk, ich ocenę, zarządzanie i monitorowanie. Za całościowe zarządzanie ryzykiem odpowiada Zarząd Echo Investment S.A., we współpracy z Radą Nadzorczą i Komitetem Audytu. Zarząd przy wsparciu dyrektorów oraz managerów zarządzających poszczególnymi działami nadzoruje proces zarządzania ryzykiem poprzez

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

Ryzyka strategiczne i biznesowe

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

Ryzyka strategiczne i biznesowe

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

Ryzyka strategiczne i biznesowe

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

Ryzyka finansowe

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

Ryzyka prawne i regulacyjne

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

Ryzyka makroekonomiczne

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

Ryzyka makroekonomiczne

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

Ryzyka IT

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

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



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

	Nota	1.01.2025 - 30.06.2025 (niebadane)	1.01.2024 - 30.06.2024 (niebadane)	1.04.2025 - 30.06.2025 (niebadane)	1.04.2024 - 30.06.2024 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	1	464 929	489 014	370 321	130 067
Koszt własny sprzedaży		(302 614)	(325 499)	(240 707)	(91 844)
Zysk brutto ze sprzedaży		162 315	163 515	129 614	38 223
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	2	(149 514)	(25 303)	(115 395)	8 851
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów		(39 208)	(40 079)	(23 477)	(23 733)
Koszty sprzedaży		(49 183)	(33 274)	(24 115)	(18 580)
Koszty ogólnego zarządu		(38 483)	(48 036)	(17 964)	(21 121)
Pozostałe przychody operacyjne		12 401	20 065	8 610	6 240
Pozostałe koszty operacyjne		(19 474)	(12 654)	(12 786)	(9 029)
Zysk (strata) operacyjny		(121 146)	24 234	(55 513)	(19 149)
Przychody finansowe	3	17 339	31 117	6 864	20 308
Koszty finansowe	4	(104 378)	(106 663)	(44 845)	(56 898)
Zysk z tytułu pochodnych instrumentów		(1 631)	327	(1 631)	-
Zysk z tytułu różnic kursowych		3 569	10 190	(15 134)	(1 573)
Udział w zyskach jednostek ujmowanych metodą praw własności	11	(854)	86 888	2 344	68 806
Zysk (strata) brutto		(207 101)	46 093	(107 915)	11 494
Podatek dochodowy	6	7 761	(17 634)	2 385	(11 612)
- część bieżąca		(18 047)	(71 340)	(10 261)	(41 764)
- część odroczone	5	25 808	53 706	12 646	30 152
Zysk (strata) netto, w tym:		(199 340)	28 459	(105 530)	(118)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		(199 056)	15 207	(113 614)	1 907
Zysk (strata) udziałowców niekontrolujących		(284)	13 252	8 084	(2 025)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		(199 056)	15 207	(113 614)	1 907
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)		(0,48)	0,04	(0,28)	0,00
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN)		(0,48)	0,04	(0,28)	0,00

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

	Nota	Stan na 30.06.2025 (niebadane)	Stan na 31.12.2024
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		88 651	81 579
Rzeczowe aktywa trwałe	10	97 485	74 497
Nieruchomości inwestycyjne	7	676 522	1 493 493
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	8	420 375	519 218
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	11	873 972	876 309
Długoterminowe aktywa finansowe	12	532 496	483 780
Należności z tytułu leasingu		4 629	5 070
Pozostałe aktywa		639	167
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5	188 924	151 928
Grunty przeznaczone pod zabudowę		83 858	83 930
		2 967 551	3 769 971
Aktywa obrotowe			
Zapasy	13	2 840 563	2 161 728
Należności z tytułu podatku dochodowego		5 522	21 437
Należności z tytułu pozostałych podatków	14	80 526	81 738
Należności handlowe i pozostałe	14	159 542	252 221
Krótkoterminowe aktywa finansowe	12	29 184	1 674
Inne aktywa finansowe	15	114 533	117 912
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15	291 448	366 205
		3 521 318	3 002 915
Aktywa trwałe (grupa zbycia) przeznaczone do sprzedaży	9	585 933	-
		4 107 251	3 002 915
Aktywa razem		7 074 802	6 772 886

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

	Nota	Stan na 30.06.2025 (niebadane)	Stan na 31.12.2024
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy		20 635	20 635
Kapitał zapasowy		1 255 508	1 057 735
Zyski zatrzymane		199 985	596 814
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		(1 056)	300
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		1 475 072	1 675 484
Kapitały udziałowców niekontrolujących		306 645	336 698
		1 781 717	2 012 182
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	16	1 993 994	2 268 961
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	16	254 158	-
Pochodne instrumenty finansowe		-	554
Rezerwy długoterminowe	18	11 333	8 304
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5	174 579	163 377
Zobowiązania z tytułu leasingu	17,19	156 950	171 610
Zobowiązania pozostałe	19	82 858	85 736
		2 673 872	2 698 542
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	16	586 997	714 387
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	16	89 182	-
Pochodne instrumenty finansowe		511	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		5 584	11 985
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	19	52 850	65 676
Zobowiązania handlowe	19	207 557	158 121
Zobowiązania z tytułu dywidendy	19	29 769	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	17,19	92 974	90 428
Rezerwy krótkoterminowe	18	22 499	28 327
Zobowiązania pozostałe	19	188 836	152 975
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	1	1 332 087	840 263
		2 608 846	2 062 162
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	9	10 367	-
		2 619 213	2 062 162
Kapitał własny i zobowiązania razem		7 074 802	6 772 886

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

	1.01.2025 - 30.06.2025 (niebadane)	1.01.2024 - 30.06.2024 (niebadane)	1.04.2025 - 30.06.2025 (niebadane)	1.04.2024 - 30.06.2024 (niebadane)
Zysk (strata) za rok obrotowy	(199 340)	28 459	(105 530)	(118)
Składniki pozostałych całkowitych dochodów, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku w późniejszych okresach:				
- różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(1 356)	(35)	1 570	108
Inne całkowite dochody netto	(1 356)	(35)	1 570	108
Całkowity dochód za okres, w tym:	(200 696)	28 424	(103 960)	(10)
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(200 412)	15 172	(112 044)	2 015
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące	(284)	13 252	8 084	(2 025)

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zakumulo- wane zyski zatrzymane	Różnice kur- sowe z przeli- czenia	Kapitał własny przypisany akcjonari- uszom jednostki dominującej	Kapitały udziałow- ców niekon- trolujących	Kapitał własny razem
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
za okres 1.01.2024 - 30.06.2024							
Stan na początek okresu	20 635	1 057 378	611 346	694	1 690 053	338 036	2 028 089
Zysk netto danego okresu	-	-	15 207	-	15 207	13 252	28 459
Inne całkowite dochody	-	-	-	(35)	(35)	-	(35)
Całkowite dochody netto za okres	-	-	15 207	(35)	15 172	13 252	28 424
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty	-	-	-	-	-	(9 720)	(9 720)
Transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	(9 720)	(9 720)
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	357	(357)	-	-	-	-
Stan na koniec okresu	20 635	1 057 735	626 196	659	1 705 225	341 568	2 046 793

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



	1.01.2025 – 30.06.2025 (niebadane)	1.01.2024 – 30.06.2024 (niebadane)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej – metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) brutto	(207 101)	46 093
II. Korekty razem		
Udział w (zyskach) netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	854	(86 888)
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	8 793	7 098
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	1 035	(9 882)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	73 514	89 904
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	149 514	25 303
Strata z działalności inwestycyjnej	633	3 188
Zmiana stanu rezerw	(4 122)	(7 327)
(Zysk) strata z tytułu realizacji instrumentów finansowych	357	(1 259)
	230 578	20 137
III. Zmiany kapitału obrotowego:		
Zmiana stanu zapasów	(486 937)	(402 870)
Zmiana stanu należności	124 964	(129 369)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	454 113	140 592
Zmiana stanu innych aktywów finansowych	3 378	(17 282)
	95 518	(408 929)
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)		
Podatek dochodowy zapłacony	(8 553)	(63 583)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	110 442	(406 282)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	146	47
Zbycie inwestycji w nieruchomości	153 157	10 283
Zwrot udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	218	6 893
Odsetki z tytułu leasingu	204	110
Splata należności z tytułu leasingu	272	299
Zbycie inwestycji	-	5
	153 997	17 637
II. Wydatki		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	(2 803)	(10 366)
Inwestycje w nieruchomości	(97 091)	(79 471)
Udzielone pożyczki	(37 230)	(152 386)
Z tytułu nabycia jednostek zależnych po potrąceniu o środki pieniężne i ich ekwiwalenty w nabytych jednostkach	(446)	-
Podwyższenie kapitałów we wspólnych przedsięwzięciach	-	(14 222)
	(137 570)	(256 445)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	16 427	(238 808)

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



	1.01.2025 - 30.06.2025 (niebadane)	1.01.2024 - 30.06.2024 (niebadane)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy		
Kredyty i pożyczki	144 258	126 698
Emisja dłużnych papierów wartościowych	119 040	656 648
	263 298	783 346
II. Wydatki		
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	(6 987)
Splaty kredytów i pożyczek	(192 606)	(60 919)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(111 814)	(239 753)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(33 185)	(27 048)
Odsetki zapłacone	(127 319)	(93 558)
Wydatki związane z emisją akcji Archicom S.A. przeprowadzoną w poprzednim roku	-	(880)
	(464 924)	(429 145)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	(201 626)	354 201
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.V+B.III+C.III)	(74 757)	(290 889)
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	(74 757)	(290 889)
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	366 205	813 836
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (D+F)	291 448	522 947

Noty objaśniające

Przychody ze sprzedaży wg tytułów [tys. PLN]

	1.01.2025- 30.06.2025	1.01.2024- 30.06.2024
Przychody z tytułu umów z klientami		
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej (Segment: Mieszkania)	313 649	333 392
Sprzedaż usług do Resi4Rent (Segment: Resi4Rent)	17 128	19 569
Usługi realizacji w obiektach biurowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)	6 128	21 479
Usługi realizacji w centrach handlowo - rozrywkowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)	295	303
Pozostała sprzedaż (Segment: Nieruchomości komercyjne)	4 882	19 044
Sprzedaż usług do StudentSpace (Segment: StudentSpace)	22 278	1
Przychody z tytułu umów z klientami	364 360	393 788
Przychody z tytułu najmu /leasingu (MSSF 16)		
Najem powierzchni mieszkaniowej (Segment: Mieszkania)	21	139
Najem powierzchni w obiektach biurowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)	60 715	54 345
Najem powierzchni w centrach handlowo-rozrywkowych (Segment: Nieruchomości komercyjne)	39 198	37 858
Najem pozostałych powierzchni (Segment: Nieruchomości komercyjne)	635	2 884
Przychody z tytułu najmu /leasingu (MSSF 16)	100 569	95 226
Przychody razem	464 929	489 014

Przychody [tys. PLN]

	1.01.2025- 30.06.2025	1.01.2024- 30.06.2024
Sprzedaż	313 649	333 392
Wynajem	21	139
Mieszkania	313 670	333 531
Wynajem	60 715	54 345
Usługi fit-out	6 128	21 479
Biura	66 843	75 824
Wynajem	39 198	37 858
Usługi development	295	303
Centra	39 493	38 161
Sprzedaż usług	17 128	19 569
Resi4Rent	17 128	19 569
Sprzedaż usług	22 278	1
StudentSpace	22 278	1
Sprzedaż	1 136	471
Wynajem	635	2 884
Usługi	3 746	18 573
Pozostałe	5 517	21 928

Przychody do ujęcia w przyszłości, wynikające z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych wg stanu na 30 czerwca 2025 r. [tys. PLN]

Projekty	Oczekiwany termin zakończenia budowy	Całkowita oczekiwana wartość projektu	Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanych z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy	Otrzymane zaliczki/ Zobowiązania z tytułu umów z klientami*	Kaucje na mieszkania/ Zobowiązania z tytułu umów z klientami**
Projekty mieszkaniowe					
Boho, Łódź	projekt zakończony	107 643	2 931	592	860
Fuzja I, Łódź	projekt zakończony	108 894	20	14	-
Fuzja II, Łódź	projekt zakończony	101 964	17	11	-
Fuzja Lofty I, Łódź	projekt zakończony	73 423	55 361	11 049	4 771
Nowa Dzielnica, Łódź	projekt zakończony	30 434	1 950	-	-
Osiedle Enter III, Poznań	projekt zakończony	65 559	214	33	3
Empark I, Warszawa	III kw. 2025	593 074	593 074	315 817	13 315
Fuzja Lofty II, Łódź	IV kw. 2025	97 821	97 821	13 168	3 139
Wita Stwosza, Kraków	IV kw. 2025	165 850	165 850	82 369	2 136
Awipolis Etap 2, Wrocław	projekt zakończony	79 986	4	4	-
Browary Wrocławskie BP1-2, Wrocław	projekt zakończony	63 591	356	356	-
Browary Wrocławskie BA1,BL3, Wrocław	projekt zakończony	105 580	360	360	-
Browary Wrocławskie BA2-3, Wrocław	projekt zakończony	183 484	1 528	1 528	-
Browary Wrocławskie BL1-2, BP3-4 Wrocław	projekt zakończony	164 718	822	822	-
Browary Wrocławskie BP5-6, Wrocław	projekt zakończony	109 107	140	140	-
Olimpia Port M1-4, Wrocław	projekt zakończony	71 923	202	202	-
Olimpia Port M21,M22,M23, Wrocław	projekt zakończony	72 638	78	78	-
Olimpia Port M37,M39, Wrocław	projekt zakończony	81 871	7	7	-
Olimpia Port S16a, S16b, S17, Wrocław	projekt zakończony	54 184	8	8	-
River Point 4, Wrocław	projekt zakończony	123 471	227	227	-
Bonarka Living II C, Kraków	projekt zakończony	103 682	107	107	-
Bonarka Living II D, Kraków	projekt zakończony	88 095	48	48	-
Zenit I, Łódź	projekt zakończony	65 720	27	27	-
River Point 6 , Wrocław	projekt zakończony	104 134	96	17	79
Wieża Jeżyce I, Poznań	projekt zakończony	111 171	2 625	2 625	-
Sady nad Zieloną 2 A1, C, Wrocław	projekt zakończony	56 552	330	330	-
Awipolis etap 4, Wrocław	II kw. 2025	108 220	108 220	-	11 383
Awipolis etap 4a, Wrocław	II kw. 2025	36 410	36 410	4 071	3 576
Zenit II, Łódź	II kw. 2025	52 461	52 461	721	1 417
Zenit III, Łódź	III kw. 2025	65 410	65 410	29 497	1 021
Modern Mokotów VI, Warszawa	III kw. 2025	277 457	277 457	72 870	153
Sady nad Zieloną 2B, Wrocław	III kw. 2025	73 422	73 422	60 224	783
Planty Raławickie R10, Wrocław	IV kw. 2025	70 424	70 424	48 207	95
Dąbrowskiego D3, Kraków	IV kw. 2025	26 689	26 689	14 605	254
Zenit IV, Łódź	IV kw. 2025	75 875	75 875	11 323	976
Flow (Fab - Gh) I, Łódź	IV kw. 2025	86 692	86 692	48 515	583
Wieża Jeżyce II, Poznań	IV kw. 2025	165 714	165 714	82 056	3 194
Flare Apartamenty Grzybowska, Warszawa	I kw.2026	179 563	179 563	19 831	-
Południk 17 K1 , Wrocław	II kw. 2026	187 338	187 338	26 914	1 794
Południk 17 K2 , Wrocław	II kw. 2026	123 499	123 499	16 686	1 082
Wieża Jeżyce V, Poznań	II kw. 2026	154 107	154 107	39 846	1 117
Flow (Fab - Gh) II, Łódź	III kw. 2026	178 504	178 504	36 389	414
Apartamenty M7, Warszawa	III kw. 2026	511 835	511 835	73 944	2 371

Przychody do ujęcia w przyszłości, wynikające z umów sprzedaży powierzchni mieszkaniowych wg stanu na 30 czerwca 2025 r. [tys. PLN]

Projekty	Oczekiwany termin zakończenia budowy	Całkowita oczekiwana wartość projektu	Łączna wartość przychodów do ujęcia w przyszłości związanych z zawartymi zobowiązaniami do wykonania umowy	Otrzymane zaliczki/Zobowiązania z tytułu umów z klientami*	Kaucje na mieszkania/Zobowiązania z tytułu umów z klientami**
Wieża Jeżyce VI, Poznań	III kw. 2026	164 386	164 386	26 158	1 701
P. Skargi, Katowice	IV kw. 2026	188 072	188 072	16 308	498
Apartamenty Esencja II, Poznań	IV kw. 2026	92 217	92 217	3 930	-
29 Listopada I, Kraków	IV kw.2026	204 021	204 021	1 437	113
Modern Mokotów III, Warszawa	IV kw. 2026	288 655	288 655	18 477	1 168
Duża Góra, Kraków	IV kw. 2026	56 550	56 550	-	230
Przystań Reymonta WR1-3, Wrocław	IV kw. 2026	275 847	275 847	35 189	2 312
Przystań Reymonta WR2, Wrocław	IV kw. 2026	129 822	129 822	15 719	-
Stacja Wola III, Warszawa	II kw. 2027	242 109	242 109	23 692	1 317
Powstańców 7D, Wrocław	III kw. 2027	221 717	221 717	27 687	1 144
Gwarna, Wrocław	III kw. 2027	68 676	68 676	16 600	1 093
Razem Projekty Mieszkaniowe		7 290 261	5 229 895	1 200 835	64 092
Projekty pozostałe					
Pozostałe		67 160	67 160	67 097	63
Razem projekty pozostałe		67 160	67 160	67 097	63
Razem projekty mieszkaniowe i pozostałe		7 357 421	5 297 055	1 267 932	64 155

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

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

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

	1.01.2025 - 30.06.2025	1.01.2024 - 30.06.2024
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, w tym:	(12 819)	(5 577)
- koszty zabezpieczenia przychodów czynszowych (master lease)	(8 731)	(6 534)
Aktualizacja wartości nieruchomości (zysk/strata z wyceny do wartości godziwej), w tym:	(136 695)	(19 726)
- rozliczenie przychodów w czasie z tytułu najmu	(3 221)	(2 664)
- zmiany wyceny nieruchomości inwestycyjnych (nota nr 7)	(121 567)	(3 320)
- zmiany wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie (nota nr 8)	(11 907)	(279)
- zmiany wyceny aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota nr 9)	-	(13 462)
Zysk (strata) netto z nieruchomości inwestycyjnych	(149 514)	(25 303)

W pierwszym półroczu 2025 r. Grupa sprzedała biurowiec City 2 we Wrocławiu. Transakcja została opisana w nocie 23.

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

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

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

W związku z decyzją Zarządu Grupy o sprzedaży projektu biurowego Brain Park II w Krakowie i centrum handlowego Libero w Katowicach w Q2 2025 została dokonana wycena, która w opinii Zarządu Grupy odzwierciedla cenę możliwą do uzyskania na obecnym rynku. Zmiana wartości wyceny dla Brain Park II wyniosła (-) 23 017 tys. zł, natomiast dla Libero (-) 66 248 tys. zł. Dostosowano również wartość Brain Park I, a zmiana wyceny wyniosła (-) 16 793 tys. zł.

NOTA 3

Przychody finansowe [tys. PLN]

	1.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	14 529	14 879
Przychody z tytułu wyceny nabytych pakietów wierzytelności	1 721	6 552
Przychody z tytułu instrumentów pochodnych Interest Rate Swap	-	6 120
Przychody z tytułu pozostałych odsetek	1 088	3 451
Pozostałe przychody finansowe	2	115
Przychody finansowe razem	17 339	31 117

Koszty finansowe [tys. PLN]

	1.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Koszty z tytułu odsetek od obligacji	(71 790)	(82 853)
Koszty z tytułu odsetek od kredytów	(33 380)	(19 917)
Koszty z tytułu podziału zysku (profit share)	10 482	3 672
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(6 677)	(5 218)
Koszty z tytułu dyskonta	(1 762)	(2 147)
Koszty z tytułu instrumentów pochodnych Interest Rate Swap	(1 197)	-
Pozostałe koszty finansowe	(55)	(201)
Koszty finansowe, razem	(104 378)	(106 663)

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 2025 r.

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 2024 r. było to 14 636 tys. zł wg rocznej stopy kapitalizacji 8,06% (w tym: na zapasy: 12 197 tys. zł, na nieruchomości inwestycyjne w budowie: 2 439 tys. zł).

W pozycji koszty z tytułu podziału zysku (profit share) prezentowana jest rozwiązana rezerwa z tytułu profit share centrum handlowego Libero w Katowicach.

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



	1.01.2025 - 30.06.2025	1.01.2024 - 31.12.2024
1. Stan odroczonego podatku dochodowego na początek okresu:		
- wycena instrumentów finansowych	-	(2 712)
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	(51 541)	(49 666)
- udziały we wspólnych przedsięwzięciach*	(66 433)	(44 506)
- strata podatkowa	50 654	54 600
- zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji (wycena, różnice kursowe itp.)	(4 512)	(1 499)
- zobowiązania z tytułu pożyczek (wycena, różnice kursowe itp.)	27 333	21 198
- należności z tytułu pożyczek (odsetki, różnice kursowe itp.)	(49 477)	(40 056)
- zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi (master lease)	1 874	2 306
- aktywowane koszty na projekty w okresie realizacji	41 691	30 130
- koszty z tytułu utworzonych rezerw	27 817	28 606
- MSSF 16 leasing	2 347	4 385
- różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową zapasów	35 023	112 077
- różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową przedpłat na lokale	(10 936)	(145 598)
- różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową pozostałych aktywów	(12 988)	(12 864)
- zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	844	1 783
- pozostałe	(3 146)	651
	(11 450)	(41 164)
2. Zmiana w okresie		
- wycena instrumentów finansowych	-	2 712
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	30 507	(1 876)
- udziały we wspólnych przedsięwzięciach*	750	(21 927)
- strata podatkowa	11 622	(3 946)
- zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji (wycena, różnice kursowe itp.)	(211)	(3 014)
- zobowiązania z tytułu pożyczek (wycena, różnice kursowe itp.)	7 207	6 135
- należności z tytułu pożyczek (odsetki, różnice kursowe itp.)	(11 616)	(9 421)
- zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi (master lease)	1 533	(432)
- aktywowane koszty na projekty w okresie realizacji	(4 915)	11 561
- koszty z tytułu utworzonych rezerw	5 162	(789)
- MSSF 16 leasing	(2 645)	(2 038)
- różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową zapasów	5 668	(77 056)
- różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową przedpłat na lokale	(17 872)	134 662
- różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową pozostałych aktywów	1 523	(124)
- zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	137	(939)
- pozostałe	(1 054)	(3 797)
	25 794	29 711
3. Stan odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu razem:		
- wycena instrumentów finansowych	-	-
- wycena nieruchomości inwestycyjnych	(21 034)	(51 541)
- udziały we wspólnych przedsięwzięciach*	(65 683)	(66 433)
- strata podatkowa	62 276	50 654
- zobowiązania z tytułu kredytów i obligacji (wycena, różnice kursowe itp.)	(4 724)	(4 512)
- zobowiązania z tytułu pożyczek (wycena, różnice kursowe itp.)	34 540	27 333
- należności z tytułu pożyczek (odsetki, różnice kursowe itp.)	(61 093)	(49 477)
- zobowiązania związane z projektami inwestycyjnymi (master lease)	3 408	1 874
- aktywowane koszty na projekty w okresie realizacji	36 776	41 691

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



	1.01.2025 – 30.06.2025	1.01.2024 – 31.12.2024
- koszty z tytułu utworzonych rezerw	32 979	27 817
- MSSF 16 leasing	(298)	2 347
- różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową zapasów	40 691	35 021
- różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową przedpłat na lokale	(28 808)	(10 936)
- różnica pomiędzy wartością bilansową i podatkową pozostałych aktywów	(11 466)	(12 987)
- zobowiązania i rezerwy na świadczenia pracownicze	981	844
- pozostałe	(4 200)	(3 146)
	14 344	(11 451)
- z tego		
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	188 924	151 928
- zmiana w ciągu roku	36 996	38 934
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	174 579	163 377
- zmiana w ciągu roku	11 201	9 223

* 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]

	1.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024- 30.06.2024
1. Zysk (strata) brutto	(207 101)	46 095
2. Podatek wyliczony według stawek krajowych	(39 349)	8 758
3. Różnice:		
Efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	(2 160)	(6 433)
Efekt podatkowy dochodów z tytułu zmiany na rezerwach i zobowiązaniach niepodlegających opodatkowaniu	(2 968)	171
Odpisy na oczekiwane straty kredytowe - należności rozwiązanie	-	(278)
Efekt podatkowy kosztów trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	9 708	5 224
Efekt podatkowy kosztów finansowych trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	394	1 401
Usługi finansowe ponad limit ebidta	17 171	9 330
Wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	-	(568)
Straty podatkowe, z tytułu których nie rozpoznano odroczonego podatku dochodowego	2 341	2 929
Podatek dochodowy z lat poprzednich	(16)	740
Straty podatkowe z lat ubiegłych dla których rozpoznano odroczonego podatek dochodowy	494	(3 668)
Efekt zmiany stawki podatkowej	(278)	29
Nierozpoznanego aktywa na podatek odroczonego od pozostałych tytułów	6 902	-
Różnice razem	31 588	8 876
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, w tym:	(7 761)	17 634
- część bieżąca	(18 047)	(71 340)
- część odroczonego	25 808	53 706

Zmiana stanu nieruchomości inwestycyjnych [tys. PLN]

	Biura	Centra Handlowe	Grunty	Aktywo z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Stan na 1.01.2024	438 328	573 519	12 536	120 073	1 144 456
- zakup	124 805	-	-	46 192	170 997
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	38 589	3 016	-	61	41 666
- zmiany wyceny nieruchomości - zysk/strata z wyceny do wartości godziwej (Nota 3)	25 466	15 977	596	(21 736)	20 302
- przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(128 662)	-	-	-	(128 662)
- przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	111 738	6 441	-	2 429	120 608
- przeniesienie z aktywów przeznaczonych do sprzedaży	131 069	-	-	-	131 069
- przeniesienie do należności z tytułu leasingu	-	-	-	(6 942)	(6 942)
Stan na 31.12.2024	741 333	598 952	13 132	140 076	1 493 493
- zakup	-	-	-	2 358	2 358
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	3 324	2 521	-	-	5 844
- zmiany wyceny nieruchomości - zysk/strata z wyceny do wartości godziwej (Nota 3)	(43 023)	(65 637)	-	(12 907)	(121 567)
- przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(109 033)	(471 008)	-	(5 892)	(585 933)
- przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych w budowie	-	10 468	-	-	10 468
- sprzedaż	(128 142)	-	-	-	(128 142)
Stan na 30.06.2025	464 458	75 295	13 132	123 635	676 522

Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne według wartości godziwej na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Wyceny nieruchomości inwestycyjnych zostały wykonane przez wewnętrzny dział analiz z wyjątkiem nieruchomości po stronie Archicom S.A. wycenionej przez zewnętrznego rzeczoznawcę w kwocie 12 687 tys. zł.

Na wartość stanu nieruchomości na 30 czerwca 2025 r. składają się głównie nieruchomości: biurowiec Brain Park I w Krakowie, Fuzja E w Łodzi. Jednocześnie w wartości nieruchomości inwestycyjnych ujęto wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu, która na 30 czerwca 2025 r. wynosi 123 635 tys. zł (na 31 grudnia 2024 r. wynosi 140 076 tys. zł).

Ze względu na zamiar sprzedaży w terminie do 12 miesięcy, Grupa zmniejszyła stan nieruchomości inwestycyjnych, przenosząc do pozycji aktywów przeznaczonych do sprzedaży biurowiec Brain Park II w Krakowie o wartości 109 033 tys. zł, z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntu 2 697 tys. zł oraz centrum handlowe Libero w Katowicach o wartości 471 008 tys. zł, z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntu 3 195 tys. zł.

W hierarchii wartości godziwej dla nieruchomości inwestycyjnych Grupa przyporządkowała poziom 3, z wyjątkiem dwóch nieruchomości inwestycyjnych przyporządkowanych do poziomu 2 w kwocie 12 687 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
Stan na 1.01.2024	518 803	50 834	-	13 869	583 506
- zakup	-	-	-	4 739	4 739
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	68 703	14 114	-	-	82 817
- przeniesienie do zapasów	(19 619)	-	-	(404)	(20 023)
- przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(111 738)	(6 441)	-	(2 429)	(120 608)
- sprzedaż	(9 040)	-	-	(2 837)	(11 877)
- zmiany wyceny nieruchomości - zysk/strata z wyceny do wartości godziwej (Nota 3)	919	(254)	-	-	665
Stan na 31.12.2024	448 028	58 253	-	12 938	519 218
- zakup	-	-	-	2 470	2 470
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	64 368	26 030	-	-	90 398
- przeniesienie do zapasów	(142 670)	-	-	(6 698)	(149 368)
- przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	-	(10 468)	-	-	(10 468)
- przeniesienie do środków trwałych	-	(19 967)	-	-	(19 967)
- zmiany wyceny nieruchomości - zysk/strata z wyceny do wartości godziwej (Nota 3)	(12 266)	44	-	314	(11 908)
Stan na 30.06.2025	357 460	53 892	-	9 024	420 375

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.

Grupa dokonała pierwszy raz aktualizacji wartości godziwej biurowca Wita Stwosza w Krakowie w kwocie 243 tys. zł.

W sprawozdaniu na 30 czerwca 2025 r. Grupa zaprezentowała nieruchomości inwestycyjne w budowie o łącznej wartości 420 375 tys. zł. Na bilans zamknięcia okresu sprawozdawczego składały się przede wszystkim biurowiec Swoboda I we Wrocławiu, Wita Stwosza w Krakowie oraz projekt w przygotowaniu Fuzja I_01 w Łodzi. W wartości nieruchomości inwestycyjnych w budowie ujęto prawo użytkowania wieczystego gruntu w kwocie 9 024 tys. zł (31 grudnia 2024 r. w kwocie 12 938 tys. zł).

W hierarchii wartości godziwej dla nieruchomości inwestycyjnych w budowie Grupa przyporządkowała poziom 3. Szczegóły zostały przedstawione w części 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 1.01.2024	148 839	-	-	-	148 839
- zmiany wyceny nieruchomości - strata z wyceny do wartości godziwej (Nota 3)	(18 685)	-	-	-	(18 685)
- przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	128 662	-	-	-	128 662
- poniesienie nakładów na realizację inwestycji	996	-	-	-	996
- przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(131 069)	-	-	-	(131 069)
- sprzedaż	(128 743)	-	-	-	(128 743)
Stan na 31.12.2024	-	-	-	-	-
- przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	109 033	471 008	-	5 892	585 933
Stan na 30.06.2025	109 033	471 008		5 892	585 933

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 wewnętrzną dział analiz.

Ze względu na zamiar sprzedaży w terminie do 12 miesięcy, Grupa zwiększyła stan aktywów przeznaczonych do sprzedaży, przenosząc z pozycji nieruchomości inwestycyjne biurowiec Brain Park II w Krakowie o wartości 109 033 tys. zł, z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntu 2 697 tys. zł oraz centrum handlowe Libero w Katowicach o wartości 471 008 tys. zł, z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntu 3 195 tys. zł.

W sprawozdaniu na 30 czerwca 2025 r. Grupa zaprezentowała aktywa przeznaczone do sprzedaży o łącznej wartości 585 933 tys. zł. Na bilans zamknięcia okresu sprawozdawczego składał się biurowiec Brain Park II w Krakowie oraz centrum handlowe Libero w Katowicach.

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]

	30.06.2025	31.12.2024
Otrzymane kaucje (Nota 19)	4 380	-
Instrumenty pochodne (Nota 19)	233	-
Leasing (Nota 17, 19)	5 514	-
Inne (Nota 19)	240	-
Razem	10 367	-

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

zobowiązania dotyczące biurowca Brain II w Krakowie oraz centrum handlowego Libero w Katowicach.

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

	Grunty własne	Budynki i Budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transpor- tu	Pozostałe i środki trwałe w budo- wie	Aktywo z tytułu prawa do użytkowa- nia	Razem środki trwałe
1.01.2025 - 30.06.2025							
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	107	9 786	7 764	1 760	21 494	82 856	123 767
- nabycia	-	42	26	-	1 380	-	1 448
- z tytułu leasingu MSSF 16	-	-	-	-	-	9 320	9 320
- sprzedaży	-	-	(8)	-	(65)	(121)	(194)
- likwidacji	-	-	(116)	(237)	(150)	(1 820)	(2 323)
- inne	372	19 594	-	-	-	-	19 966
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	479	29 422	7 666	1 522	22 660	90 235	151 984
Skumulowana amortyzacja na początek okresu	(1)	1 980	(5 406)	(1 032)	(12 130)	(32 680)	(49 270)
- amortyzacja	(1)	(2 047)	(316)	(3)	(724)	-	(3 091)
- likwidacji	-	-	15	1 227	-	632	1 874
- z tytułu leasingu MSSF 16 amortyzacja	-	-	-	-	-	(4 146)	(4 146)
- korekta z tytułu sprzedaży	-	-	4	-	65	66	134
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	(2)	(67)	(5 704)	191	(12 789)	(36 128)	(54 499)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	477	29 354	1 962	1 713	9 871	54 107	97 485

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

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

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

	Rosehill Investments Sp. z o.o., Berea Sp. z o.o. (Galeria Młociny)	Projekt Towarowa 22 Sp. z o.o. (Towarowa 22)	R4R Poland Sp. z o.o. (Resi4Rent)	SGE JV co S. a r. l. (Student-Space)	Projekt Browarna Sp. z o.o. (poprzednia nazwa Archicom Wrocław 2 Sp. z o.o.)	Razem
Stan na 1.01.2024	281 303	101 351	259 814	-	-	642 468
- nabycie udziałów	-	-	-	48	-	48
- ujawnienie w związku ze zbyciem udziałów	-	-	-	-	6	6
- podwyższenie kapitałów	-	-	-	100 045	-	100 045
- udział Grupy Echo w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia	(4 086)	40 187	71 173	18 493	(650)	125 116
- różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-	(219)	-	(219)
- łączne skumulowane nieujęte udziały w stracie wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-	5 247	5 247
- eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży)	-	815	7 432	38	(4 602)	3 683
- pozostałe	-	-	-	(84)	-	(84)
Stan na 31.12.2024	277 217	142 353	338 418	118 321	-	876 309
- udział Grupy Echo w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia	(5 013)	4 400	(2 846)	2 606	(288)	(1 140)
- różnice kursowe z przeliczenia	-	-	-	(1 220)	-	(1 220)
- łączne skumulowane nieujęte udziały w stracie wspólnego przedsięwzięcia	-	-	-	-	2 117	2 117
- eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży)	-	-	(262)	-	(1 829)	(2 091)
- pozostałe	-	-	-	-	-	-
Stan na 30.06.2025	272 204	146 753	335 308	119 708	-	873 972

	Rosehill Investments Sp. z o.o., Berea Sp. z o.o. (Galeria Młociny)	Projekt Towarowa 22 Sp. z o.o. (Towarowa 22)	R4R Poland Sp. z o.o. (Resi4Rent)	SGE JV co S. a r. l. (StudentSpace)	Projekt Browarna Sp. z o.o. (poprzednia nazwa Archicom Wrocław 2 Sp. z o.o.)	Razem
Dochody całkowite razem	834 195	492 533	1 137 165	398 898	(1 696)	2 861 095
Udział % Grupy Echo	30%	30%	30%	30%	55%	
Udział Grupy Echo w aktywach netto	250 258	147 760	341 149	119 669	(933)	857 904
Wartość firmy po uwzględnieniu odpisu	21 946	-	-	-	-	21 946
Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży) oraz pozostałe korekty	-	(1 006)	(5 840)	38	933	(5 876)
Udział Grupy Echo w aktywach netto = wartość bilansowa inwestycji wycenianej metoda praw własności	272 204	146 753	335 309	119 708	-	873 975
Udzielone pożyczki	-	34 452	335 175	-	110 662	480 289
Łączne zaangażowanie Grupy Echo we wspólnych przedsięwzięciach na 30 czerwca 2025 r.	272 204	181 205	670 484	119 708	110 662	1 354 264

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 euro. Na dzień nabycia oraz na dzień bilansowy tj. 30 czerwca 2025 r. Grupa Echo posiadała 30% udziału w spółce projektowej będącej właścicielem nieruchomości, pozostałe 70% było w posiadaniu Grupy EPP. Echo Investment S.A. i EPP N.V. ponoszą odpowiedzialność jedynie za ich proporcjonalną część ceny zakupu. Udział Grupy w spółkach Rosehill Investments Sp. z o.o. oraz Berea Sp. z o.o. ujawniony w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jest wyceniany przy użyciu metody praw własności. Na podstawie umowy spółki, wszystkie strategiczne decyzje finansowe i operacyjne (w tym w szczególności dokonanie zakupu istotnego aktywa, zawarcia umowy najmu itd.) wymagają jednomyślnej zgody obu udziałowców.

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

Poniżej przedstawiono podsumowanie informacji finansowych we wspólnym przedsięwzięciu. Wartość bilansowa inwestycji na 30 czerwca 2025 r. wyniosła 272 204 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 30 czerwca 2025 r. Grupa Echo nie posiada udzielonych pożyczek do spółek Rosehill Investments Sp. z o.o. i Berea Sp. z o.o.

W 2019 r. spółka dokonała analizy utraty wartości inwestycji netto wycenianej metodą praw własności w spółce spółkontrolowanej Rosehill Investments Sp. z o.o. (Galeria Młociny). W pierwszym półroczu 2019 r., w związku z otwarciem Galerii Młociny, została zaktualizowana wartość godziwa projektu w aktywach netto jednostki spółkontrolowanej. Spółka oceniła, że wartość odzyskiwalna inwestycji netto na dzień bilansowy jest niższa niż wartość udziałów w aktywach netto na ten dzień i w rezultacie spółka zdecydowała się rozpoznać odpis aktualizujący. Wysokość odpisu na 30 czerwca 2025 r. wynosi 13 091 tys. zł i nie uległa zmianie w porównaniu do 31 grudnia 2024 r.

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia – Galeria Młociny
Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej [tys. PLN]

	30.06.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe – nieruchomości inwestycyjna	1 617 816	1 659 892
Aktywa obrotowe – pozostałe	9 205	11 152
Aktywa obrotowe – środki pieniężne	30 663	30 898
Aktywa razem	1 657 684	1 701 942
Zobowiązania długoterminowe	811 029	836 572
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	630 232	651 950
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	180 797	184 622
Zobowiązania krótkoterminowe	12 460	14 466
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	5 194	5 696
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	7 266	8 770
Zobowiązania razem	823 490	851 038
Kapitał własny	834 195	850 904
Udział % Grupy Echo	30,00%	30,00%
Udział Grupy Echo w aktywach netto	250 258	255 271
Wartość firmy	35 037	35 037
Odpis z tytułu utraty wartości	(13 091)	(13 091)
Wartość bilansowa inwestycji wycenianej metoda praw własności	272 204	277 217

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia – Galeria Młociny
Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów [tys. PLN]

	1.01.2025 - 30.06.2025	1.01.2024 - 30.06.2024
Przychody operacyjne	57 951	50 044
Koszty operacyjne, w tym:	(22 699)	(19 535)
Amortyzacja	-	-
Zyski/straty z aktualizacji wartości nieruchomości do wartości godziwej	(20 448)	(284)
Koszty ogólnego zarządu	(1 414)	(1 275)
Koszty sprzedaży	(597)	(268)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	(132)	1 044
Przychody i koszty finansowe, w tym:	(31 260)	(41 673)
Koszty z tytułu odsetek finansowych	(17 639)	(28 337)
Zysk (strata) brutto	(18 599)	(11 947)
Podatek dochodowy	1 890	(1 124)
Zysk (strata) netto	(16 709)	(13 070)
Dochody całkowite razem	(16 709)	(13 070)
Udział % Grupy Echo	30,00%	30,00%
Udział Grupy Echo w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia	(5 013)	(3 921)
Udział Grupy Echo w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	(5 013)	(3 921)

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

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

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

- Grupa EPP N.V. podwyższyła kapitał we wspólnym przedsięwzięciu o 36 mln euro, 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 euro, natomiast AFI Europe N.V. – w wysokości 16,6 mln euro,
- 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 euro, 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.

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

Na podstawie umowy spółki wszystkie strategiczne decyzje finansowe i operacyjne (w tym w szczególności dokonanie zakupu istotnego aktywa, zawarcia umowy najmu itd.) wymagają jednomyślnej zgody obu udziałowców. Echo Investment S.A. i AFI Europe N.V. ponoszą odpowiedzialność jedynie za ich proporcjonalną część ceny zakupu. Udział tego wspólnego przedsięwzięcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Echo jest ujmowany metodą praw własności. Wartość bilansowa inwestycji na 30 czerwca 2025 r. wyniosła 146 753 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 34 452 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]

30.06.2025

31.12.2024

Aktywa trwałe – nieruchomości inwestycyjna	863 215	769 122
Aktywa trwałe – pozostałe	22 807	33 080
Aktywa obrotowe – środki pieniężne	15 581	21 615
Aktywa obrotowe	28 752	15 303
Aktywa razem	930 355	839 119
Zobowiązania długoterminowe	389 519	301 468
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	330 844	249 032
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	58 675	52 435
Zobowiązania krótkoterminowe	48 303	59 785
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	5 384	4 755
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	42 919	55 030
Zobowiązania razem	437 822	361 253
Kapitał własny	492 533	477 866
Udział % Grupy Echo	30,00%	30,00%
Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 30%)	(1 006)	(1 006)
Udział Grupy Echo w aktywach netto = wartość bilansowa inwestycji wycenianej metoda praw własności	146 753	142 353

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia – Towarowa 22

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

1.01.2025 –
30.06.2025

1.01.2024 –
30.06.2024

Przychody operacyjne	2 677	3 248
Koszty operacyjne, w tym:	(9 805)	(3 704)
Amortyzacja	-	-
Zyski/straty z aktualizacji wartości nieruchomości do wartości godziwej	41 834	87 769
Koszty ogólnego zarządu	(71)	(79)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	53	340
Przychody i koszty finansowe, w tym:	(5 888)	(3 857)
Koszty z tytułu odsetek finansowych	(3 336)	(1 490)
Zysk (strata) brutto	28 800	83 717
Podatek dochodowy	(14 133)	(15 704)
Zysk (strata) netto	14 667	68 013
Dochody całkowite razem	14 667	68 013
Udział % Grupy Echo	30,00%	30,00%
Udział Grupy Echo w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia (30%)	4 400	20 404
Udział Grupy Echo w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	4 400	20 404

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 335 175 tys. zł.

W latach 2018 – 2025 zostały utworzone nowe spółki zależne R4R Poland Sp. z o.o. do realizacji kolejnych projektów zlokalizowanych w Warszawie (ul. Grzybowska, ul. Taśmowa, Woronicza, Wilanowska, Opaczewska, Wołoska), Gdańsku (ul. Kołobrzeska, Zielony Trójkąt), Krakowie (ul. 3 Maja, ul. Jana Pawła II, ul. Puszkarska, ul. Romanowicza, Zabłocie, Młyńska), Poznaniu (ul. Szczepanowskiego, Nowe Miasto, ul. Dmowskiego), Łodzi (ul. Wodna, ul. Kilińskiego) oraz Wrocławiu (ul. Grabiszyńska, ul. Jaworska, ul. Rychalska, Kępa, Park Zachodni, ul. Bardzka).

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 2025 r. wyniosła 335 308 tys. zł.

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia – Resi4Rent Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej [tys. PLN]

	30.06.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe – nieruchomości inwestycyjna	2 959 116	2 316 339
Aktywa trwałe – nieruchomości inwestycyjne w budowie	669 960	1 085 650
Aktywa trwałe – pozostałe	22 855	28 614
Aktywa obrotowe – środki pieniężne	139 901	150 874
Aktywa obrotowe – pozostałe	46 195	56 982
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	570 525	709 301
Aktywa razem	4 408 553	4 347 760
Zobowiązania długoterminowe	2 954 181	2 706 348
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	2 662 564	2 397 414
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	291 618	308 934
Zobowiązania krótkoterminowe	317 207	494 762
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	204 008	342 717
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	113 199	152 045
Zobowiązania razem	3 271 388	3 201 110
Kapitał własny	1 137 165	1 146 650
Udział % Grupy Echo	30,00%	30,00%
Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 30%)	(5 840)	(5 577)
Udział Grupy Echo w aktywach netto = wartość bilansowa inwestycji wycenianej metoda praw własności	335 309	338 418

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia – Resi4Rent

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

1.01.2025 – 30.06.2025

1.01.2024 – 30.06.2024

Przychody operacyjne	94 830	88 427
Zyski/straty z aktualizacji wartości nieruchomości do wartości godziwej	30 770	232 777
Koszty administracyjne związane z projektami	(34 990)	(23 061)
Koszty ogólnego zarządu, w tym:	(15 894)	(13 862)
Amortyzacja	(399)	(327)
Pozostałe przychody / koszty operacyjne	2 794	498
Przychody i koszty finansowe, w tym:	(89 223)	(34 793)
Koszty z tytułu odsetek finansowych	(73 774)	(38 609)
Zysk (strata) brutto	(11 713)	249 986
Podatek dochodowy	2 225	(47 391)
Zysk (strata) netto	(9 488)	202 595
Dochody całkowite razem	(9 488)	202 595
Udział % Grupy Echo	30,00%	30,00%
Udział Grupy Echo w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia	(2 846)	60 779
Udział Grupy Echo w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	(2 846)	60 779

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 zostaną uruchomione w Krakowie. Przy ul. Wita Stwosza oraz w al. 29 Listopada powstaną miejsca dla 1 230 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. w 2024 r. obejmując nowe udziały w podwyższonym kapitale zakładowym na kwotę 100 045 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 2025 r. wyniosła 119 708 tys. zł.

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia – StudentSpace

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

	30.06.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe – nieruchomości inwestycyjne	386 014	290 520
Aktywa trwałe – pozostałe	1 458	1 477
Aktywa obrotowe – środki pieniężne	47 673	97 943
Aktywa obrotowe – pozostałe	32 787	45 767
Aktywa razem	467 932	435 707
Zobowiązania długoterminowe	33 184	16 180
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	14 045	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	19 139	16 180
Zobowiązania krótkoterminowe	35 851	25 253
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	-	-
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	35 851	25 253
Zobowiązania razem	69 034	41 433
Kapitał własny	398 898	394 274
Udział % Grupy Echo	30,00%	30,00%
Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 30%)	38	38
Udział Grupy Echo w aktywach netto = wartość bilansowa inwestycji wycenianej metoda praw własności	119 708	118 321

Dane finansowe wspólnego przedsięwzięcia – StudentSpace

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

	1.01.2025 – 30.06.2025	1.01.2024 – 30.06.2024
Zyski/straty z aktualizacji wartości nieruchomości do wartości godziwej	15 281	-
Koszty ogólnego zarządu, w tym:	(4 347)	(25)
Amortyzacja	(2)	(3)
Pozostałe przychody / koszty operacyjne	(1 578)	-
Przychody i koszty finansowe	2 765	(515)
Zysk (strata) brutto	12 121	(540)
Podatek dochodowy	(3 433)	-
Zysk (strata) netto	8 688	(540)
Dochody całkowite razem	8 688	(540)
Udział % Grupy Echo	30,00%	30,00%
Udział Grupy Echo w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia	2 606	(162)
Udział Grupy Echo w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	2 606	(162)

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

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

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

28 marca 2024 r. podmiot spółkontrolowany oraz Rank Progress S.A. zawarły, w wykonaniu umowy przedwstępnej i warunkowej z 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 2025 r. saldo udzielonych pożyczek przez Archicom S.A. spółce Projekt Browarna Sp. z o.o. (poprzednia nazwa: Archicom Wrocław 2 Sp. z o.o.) wynosiło 110 662 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]

	30.06.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe - pozostałe	3 359	2 032
Aktywa obrotowe - Zapasy	195 890	188 054
Aktywa obrotowe - pozostałe	1 562	952
Aktywa obrotowe - środki pieniężne	4 024	2 210
Aktywa razem	204 835	193 249
Zobowiązania długoterminowe	205 372	191 909
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	202 533	190 182
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	2 839	1 726
Zobowiązania krótkoterminowe	1 159	2 513
Zobowiązania finansowe (bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług)	185	131
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	974	2 382
Zobowiązania razem	206 531	194 422
Kapitał własny	(1 696)	(1 173)
Udział % Grupy Echo	55%	55%
Udział Grupy Echo w aktywach netto	(933)	(645)
Eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 55%)	(6 431)	(4 602)
Łączne skumulowane nieujęte udziały w stracie wspólnego przedsięwzięcia	7 364	5 247
Wartość bilansowa inwestycji wycenianej metoda praw własności	-	-

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

	1.01.2025 – 30.06.2025	1.01.2024 – 30.06.2024
Przychody operacyjne	-	5
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(118)	-
Koszty ogólnego zarządu	(70)	(101)
Koszty sprzedaży	(342)	(270)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	6	-
Przychody i koszty finansowe, w tym:	(122)	(48)
Koszty z tytułu odsetek finansowych	(151)	(97)
Zysk (strata) brutto	(646)	(413)
Podatek dochodowy	123	78
Zysk (strata) netto	(523)	(335)
Dochody całkowite razem	(523)	(335)
Udział % Grupy Echo	55%	55%
Udział Grupy Echo w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia	(288)	(184)
Udział Grupy Echo w całkowitych dochodach z tytułu wspólnego przedsięwzięcia	(288)	(184)

NOTA 12

Aktywa finansowe [tys. PLN]

	30.06.2025	31.12.2024
Udzielone pożyczki długoterminowe wraz z odsetkami	480 110	457 444
Udzielone pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami	29 184	1 674
Kaucje długoterminowe	4 111	4 667
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	48 275	21 669
Stan na koniec okresu, w tym:	561 680	485 454
- długoterminowe	532 496	483 780
- krótkoterminowe	29 184	1 674

Pożyczki zostały udzielone podmiotom prawnym w PLN, z oprocentowaniem WIBOR + marża lub o stałym oprocentowaniu. Na dzień bilansowy, pożyczki o łącznej wartości 480 289 tys. zł zostały udzielone jednostkom ujmowanym metodą praw własności: Towarowa 22, Resi4Rent, Projekt Browarna do spłaty w latach 2025–2032. Wartość bilansowa pożyczek udzielonych na rzecz pozostałych podmiotów wynosi 29 005 tys. zł, do spłaty w 2025 r.

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

które stanowią źródło spłaty. 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]

	30.06.2025	31.12.2024
Półprodukty i produkty w toku	2 741 216	2 015 246
– aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntu (wieczyste użytkowanie)	59 745	49 444
Produkty gotowe	15 928	14 792
Towary	83 418	131 690
Zapasy, razem	2 840 563	2 161 728

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

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

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.

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 2025 r. 25 505 tys. zł (stopa rocznej kapitalizacji 10,12%), natomiast w 2024 r. – 33 694 tys. zł (stopa rocznej kapitalizacji 10,23%).

Wartość zapasów na 30 czerwca 2025 r. wynosi 2 840 563 tys. zł, w tym do sprzedaży w ciągu 12 miesięcy 1 255 458 tys. zł.

Zapasy - wpływ na wynik [tys. PLN]

	1.01.2025- 30.06.2025	1.01.2024- 30.06.2024
Wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w danym okresie	(239 778)	(245 159)
Wartość odpisów aktualizujących zapasy ujęta w okresie jako koszt	(684)	(484)
Wartość odwróconych odpisów aktualizujących zapasy ujęta w okresie jako zmniejszenie kosztu	-	2 615

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

Zmiana stanu odpisu aktualizującego wartość zapasów do 30 czerwca 2025 r. wyniosła (-) 684 tys. zł (30 czerwca 2024 r. 2 131 tys. zł).

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

Należności krótkoterminowe [tys. PLN]

	30.06.2025	31.12.2024
Należności handlowe, o okresie spłaty:		
- do 12 miesięcy	82 812	122 287
Należności handlowe razem:	82 812	122 287
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntu i powierzchni biurowej (wieczyste użytkowanie)	1 500	1 193
Rozliczenia międzyokresowe - Wieczyste użytkowanie	1 413	-
Rozliczenia międzyokresowe - polisy	1 729	2 356
Rozliczenia międzyokresowe - koszt przekazanej infrastruktury	1 908	-
Rozliczenia międzyokresowe - koszty zakupu sprzedaży nieruchomości	4 802	-
Rozliczenia międzyokresowe - pozostałe	18 744	12 748
Rozliczenia międzyokresowe - rozliczenie czynszów w czasie	13 936	11 024
Rozliczenia międzyokresowe - podatek od nieruchomości	4 651	-
Cesja wierzytelności	-	66 051
Pozostałe należności	1 455	3 689
Aktywa niefinansowe razem	50 138	97 061
Wadium na zakup nieruchomości	-	2 585
Kaucje wpłacone	2 522	-
Zaliczki z tytułu pozostałych dostaw	10 570	14 788
Zaliczki z tytułu zakupu gruntów	13 500	15 500
Pozostałe aktywa finansowe razem:	26 592	32 873
Należności handlowe i pozostałe razem:	159 542	252 221
Należności z tytułu podatku VAT	77 708	75 341
Należności z tytułu pozostałych podatków	2 818	6 397
Należności z tytułu pozostałych podatków razem	80 526	81 738
Należności krótkoterminowe netto razem	240 068	333 959
- odpisy na oczekiwane straty kredytowe - należności handlowe	19 189	15 304
Należności krótkoterminowe brutto razem	259 257	349 263

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

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

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

Środki pieniężne oraz inne aktywa finansowe

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty [tys. PLN]

	30.06.2025	31.12.2024
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	291 448	366 205
Środki pieniężne razem	291 448	366 205

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

Maksymalne ryzyko kredytowe środków pieniężnych jest równe ich wartości bilansowej.

Inne aktywa finansowe [tys. PLN]

	30.06.2025	31.12.2024
Inne aktywa finansowe:		
- wpływy od klientów mieszkaniowych, zablokowane na rachunkach powierniczych, zwalniane przez bank wraz z postępem realizacji inwestycji	64 157	91 335
- stanowiące zabezpieczenie zwrotu kaucji	12 184	13 050
- stanowiące zabezpieczenie pokrycia kosztów spłaty odsetek i rat kapitałowych	38 192	13 527
Inne aktywa finansowe razem	114 533	117 912

Kredyty, pożyczki i obligacje [tys. PLN]

	30.06.2025	31.12.2024
Kredyty i pożyczki	530 921	924 413
Kredyty i pożyczki finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	343 340	-
Dłużne papiery wartościowe	2 048 910	2 047 293
Zobowiązania z tytułu podziału zysku (profit share)	1 160	11 642
Kredyty, pożyczki i obligacje, razem	2 924 331	2 983 348
- z czego część długoterminowa	2 248 152	2 268 961
- z czego część krótkoterminowa	676 179	714 387

W skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w pozycji kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży prezentowane są zobowiązania (kredyty bankowe, obligacje, pożyczki, profit share) dotyczące projektów przeznaczonych do sprzedaży i prezentowanych w linii aktywa przeznaczone do sprzedaży. Zobowiązania te nie zostaną przeniesione na kupującego aktywa lecz podlegać będą spłacie przez Grupę Echo 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 152 836 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 2025 r. 9,87% dla zadłużenia w PLN (10,66% w 2024 r.) oraz 8,04% dla zadłużenia w EUR (8,1% w 2024 r.). Wycena do wartości godziwej dla obligacji notowanych została zaklasyfikowana do poziomu 1, a dla nienotowanych do poziomu 2 w hierarchii wartości godziwej określonego w standardach rachunkowych.

Szczegółowe informacje na temat kredytów i obligacji znajdują się w części 1.19 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 2025 r. brak zobowiązań długoterminowych (10 474 tys. zł na 31 grudnia 2024 r.) natomiast krótkoterminowe wynoszą 1 160 tys. zł (1 168 tys. zł na 31 grudnia 2024 r.)

Poniżej zestawienie wartości godziwej i bilansowej dłużnych papierów wartościowych:

Dłużne instrumenty finansowe [tys. PLN]

	30.06.2025	31.12.2024
Wartość bilansowa	2 043 652	2 039 792
Wartość godziwa	2 062 453	2 066 288

Leasing [tys. PLN]

Prawo wieczystego użytkowania					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							252 639 (7 618) (8 059) 32 825 (17 383) 252 404
Stan na 1 stycznia 2025 r.	49 444	20 715	12 938	-	50 177	119 365	
Amortyzacja	(2 852)	(619)	-	-	(4 147)	-	
Wycena do wartości godziwej	-	(5)	-	-	-	(8 054)	
Zwiększenia	14 420	1 513	2 836	5 892	8 164	-	
Zmniejszenia	(1 267)	(8 871)	(6 750)	-	(86)	(409)	
Stan na 30 czerwca 2025 r.	59 745	12 733	9 024	5 892	54 108	110 902	

Prawo wieczystego użytkowania					Pozostałe umowy		
	Zapasy	Nieruchomości inwestycyjne	Nieruchomości inwestycyjne w budowie	Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	Rzeczowe aktywa trwałe	Nieruchomości inwestycyjne	Razem
Zobowiązania z tytułu leasingu							
Stan na 1 stycznia 2025 r.	43 660	17 535	12 695	-	49 803	138 344	262 037
Koszt odsetkowy	1 585	602	387	-	985	2 944	6 503
Spląty zobowiązania wraz z odsetkami	(8 796)	(2 055)	(392)	-	(9 090)	(15 055)	(35 388)
Zwiększenia	7 865	1 317	2 522	5 703	11 900	1 551	30 858
Zmniejszenia	(1 842)	(6 277)	(178)	(189)	(86)	-	(8 572)
Stan na 30 czerwca 2025 r.	42 472	11 122	15 034	5 514	53 512	127 784	255 438

Prawo wieczystego użytkowania					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	42 472	2 068	982	5 514	21 289	26 163	98 488
długoterminowe	-	9 054	14 052	-	32 223	101 621	156 950

Zmiana stanu rezerw - wg tytułów [tys. PLN]

	30.06.2025	31.12.2024
Stan na początek okresu		
- rezerwa na koszty ogólnego zarządu	12 186	11 324
- rezerwa na przewidywane kary	7 389	10 767
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	10 307	10 091
- rezerwa na sprawy sądowe	6 750	8 361
- rezerwa na pozostałe koszty	-	79
	36 632	40 622
Zwiększenia z tytułu		
- rezerwa na koszty ogólnego zarządu	7 895	13 914
- rezerwa na przewidywane kary	-	174
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	4 195	5 941
- rezerwa na sprawy sądowe	4 967	1 641
- rezerwa na pozostałe koszty	-	-
	17 057	21 670
Wykorzystanie i rozwiązanie z tytułu		
- poniesionych kosztów ogólnego zarządu	(9 256)	(13 055)
- poniesionych kar	(5 966)	(3 552)
- poniesionych kosztów napraw gwarancyjnych, remontów itp.	(4 603)	(5 725)
- poniesionych kosztów wynikających ze spraw sądowych	(32)	(3 252)
- poniesionych kosztów na pozostałe koszty	-	(79)
	(19 857)	(25 663)
Stan na koniec okresu		
- rezerwa na koszty ogólnego zarządu	10 825	12 186
- rezerwa na przewidywane kary	1 423	7 389
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych itp.	9 899	10 307
- rezerwa na sprawy sądowe	11 685	6 750
- rezerwa na pozostałe koszty	-	-
	33 832	36 632
w tym:		
- rezerwy długoterminowe	11 333	8 304
- rezerwy krótkoterminowe	22 499	28 327

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

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

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

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

Zobowiązania handlowe i pozostałe [tys. PLN]

	30.06.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
Do 12 miesięcy	207 557	158 119
Razem	207 557	158 119
Zobowiązania z tytułu leasingu:		
Długoterminowe	156 950	171 610
Krótkoterminowe	92 974	90 428
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 9)	5 514	-
Razem	255 438	262 038
Zobowiązania niefinansowe		
Zobowiązania z tytułu kontraktów z klientami dotyczących prac wykończeniowych (fit-out)	12 964	13 913
Zobowiązania z tytułu kontraktów z klientami dotyczących projektów inwestycyjnych	18 249	19 768
Rozliczenia międzyokresowe bierne - nakłady na projekty nieruchomościowe do poniesienia w związku z zawartymi umowami	57 174	26 848
Rozliczenia międzyokresowe bierne - premie dla Zarządu i pracowników	27 060	37 543
Rozliczenia międzyokresowe bierne - pozostałe	20 286	8 695
Razem	135 733	106 767
Zobowiązania finansowe		
Zobowiązania z tytułu zakupu gruntów	-	9 600
Kaucje od wykonawców i otrzymane zaliczki	91 112	90 650
Kaucje od wykonawców, najemców i otrzymane zaliczki - zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 9)	4 380	-
Pochodne instrumenty finansowe	511	554
Pochodne instrumenty finansowe - zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 9)	233	-
Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease)	35 671	27 580
Pozostałe zobowiązania	9 176	4116
Pozostałe zobowiązania - zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 9)	240	-
Razem	141 323	132 500
Zobowiązania z tytułu dywidend:		
Zobowiązania z tytułu dywidendy	29 769	-
Razem	29 769	-
Zobowiązania z tytułu podatku VAT	40 230	43 770
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	12 622	21 906
Razem	52 852	65 676
Zobowiązania handlowe i pozostałe razem	822 672	725 100

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

Zobowiązanie z tytułu dywidendy na 30 czerwca 2025 r. dotyczyło zobowiązania Archicom S.A. w kwocie 29 769 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 2025 r. zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease) dotyczyły projektów: Face2Face, React I, MidPoint, West 4 HUB I, Fuzja CD, Browary GH,J oraz City 2 (w 2024 r.: Face2Face, React I, MidPoint, West 4 HUB I, Fuzja CD, Browary GH,J). Grupa udziela zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe (master lease) maksymalnie do 2032 r. (w 2024 r. maksymalnie do 2032 r.).

Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe lub z obniżonym czynszem (master lease) zostały podzielone zgodnie z terminem wymagalności od dnia bilansowego tj. długoterminowe w kwocie 21 001 tys. zł (18 130 tys. zł na 31 grudnia 2024 r.), krótkoterminowe w kwocie 14 670 tys. zł (9 450 tys. zł na 31 grudnia 2024 r.). Zobowiązania z tytułu zabezpieczenia przychodów za okresy beczynszowe (master lease) rozliczą się do jednego roku w kwocie 14 670 tys. zł (9 450 tys. zł za 2024 r.), powyżej jednego roku do trzech lat w kwocie 14 697 tys. zł (12 912 tys. zł za 2024 r.), powyżej trzech do pięciu lat w kwocie 5 373 tys. zł (4 224 tys. zł za 2024 r.) i powyżej pięciu do dziesięciu lat w kwocie 931 tys. zł (994 tys. zł za 2024 r.).

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

Zabezpieczenie wpływów czynszowych (master lease) szacowane jest na podstawie informacji uzyskanych od zespołu wynajmu projektów

biurowych, zaakceptowanych przez Członka Zarządu odpowiedzialnego za ten segment działalności, dotyczących:

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

Na tej podstawie obliczany jest:

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

Szacunek jest robiony od dnia bilansowego na okres jaki przewiduje zabezpieczenie wpływów czynszowych.

W każdym kalkulowanym miesiącu:

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

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

Wykaz hipotek na nieruchomościach inwestycyjnych oraz zapasach

Wykaz hipotek na nieruchomościach inwestycyjnych Grupy Echo na 30 czerwca 2025 r.

Spółka	Nieruchomość	Wartość aktywa	Wartość hipoteki		Na rzecz	Komentarz
			tys. EUR	tys. PLN		
Galeria Libero – Projekt Echo 120 Sp. z. o.o. Sp. k.	Katowice, ul. Kościuszki	424 855	50 675	33 000	Santander Bank Polska S.A.	w związku z finansowaniem galerii Libero w Katowicach
				9 000		
			50 675	20 850	BNP Paribas Bank Polska S.A.	
				9 000		
Echo – Arena Sp. z o.o.	Kraków, al. Pokoju / ul. Fabryczna	404 251	131 120	119 100	Bank PKO BP S.A. oraz Pekao S.A.	w związku z finansowa- niem projektu Brain Park I i II w Krakowie
				18 000		
Razem		829 106				

Wykaz hipotek na zapasach Grupy Echo na 30 czerwca 2025 r.

Spółka	Nieruchomość	Wartość aktywa	Wartość hipoteki		Na rzecz	Komentarz
			tys. PLN			
Archicom Perth Sp. z o.o.	Warszawa / Modern Mokotów III	79 669	360 000		Bank PKO BP S.A.	w związku z kredytem w rachunku bieżącym udzielonym Archicom S.A.
Archicom Perth Sp. z o.o.	Warszawa / Modern Mokotów IV	68 065				
Archicom Perth Sp. z o.o.	Warszawa / Modern Mokotów V	24 237				
Razem		171 971				

Transakcje z podmiotami powiązanymi [tys. PLN]

	30.06.2025	31.12.2024
Rezultaty transakcji z właścicielami		
Należności z tytułu udzielonych pożyczek	27 776	12 207
Zobowiązania handlowe	1 894	3 795
Poniesione koszty z tytułu umów o zarządzanie	9 253	18 529
Rozpoznane przychody z tytułu odsetek	1 753	1 753
Rezultaty transakcji z podmiotami powiązanymi osobowo		
Należności handlowe	205	852
Rozpoznane przychody z tytułu zarządzania i refaktur	687	2 999
Rezultaty transakcji z kluczowym personelem		
Rozpoznane przychody z tytułu sprzedaży mieszkań, miejsc parkingowych	67	1 208
Otrzymane zaliczki	16 287	8 116
Należności handlowe	91	91
Rezultaty transakcji z podmiotami wspólnie kontrolowanymi		
Należności z tytułu udzielonych pożyczek	483 558	452 039
Należności handlowe	20 324	35 946
Zobowiązania	1 845	9
Poniesione koszty	2 255	3 842
Zakupy aktywowane na zapas w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów	-	174 248
Rozpoznane przychody z tytułu najmu, usług doradczych, księgowych i pozostałych	21 258	36 507
Rozpoznane przychody z tytułu sprzedaży gruntów, nieruchomości, wsparcie realizacji inwestycji	23 688	83 205
Rozpoznane przychody z tytułu odsetek	13 551	19 921
Wyplacona zaliczka na zakup gruntu	-	624
Otrzymane kaucje i zaliczki	60 019	57 000

Członkom Zarządu Echo Investment S.A. oraz Prezesowi Zarządu spółki zależnej Archicom S.A. przysługuje dodatkowe wynagrodzenie motywacyjne w postaci Premii Długoterminowej. Na 30 czerwca 2025 r. Grupa rozpoznała w sprawozdaniu finansowym rezerwę w kwocie 20 747 tys. zł z tytułu premii zarządu opartych

o cenę akcji. Wpływ na wynik finansowy spółki z tytułu zmian wysokości tej rezerwy w pierwszym półroczu 2025 r. wynosił 561 tys. zł brutto na zwiększenie wyniku.

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

	30.06.2025	31.12.2024
Stan na początek okresu	1 649	1 417
Zmiany z tytułu		
- rozwiązanie odpisu	306	232
- utworzenie odpisu	-	-
Stan odpisów na koniec okresu	1 955	1 649

Pozycje pozabilansowe [tys. PLN]

	30.06.2025	31.12.2024
Zobowiązania warunkowe na rzecz pozostałych jednostek:		
- z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	249 242	215 780
- z tytułu spraw sądowych	17 363	19 220
Razem	266 605	235 000

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

NOTA 23

Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych
Biurowiec City 2 we Wrocławiu

23 czerwca 2025 r. Grupa sprzedała nieruchomość inwestycyjną City 2 – drugi budynek kompleksu biurowego City Forum, za cenę 31 000 tys. EUR powiększonych o podatek od towarów i usług. Po przeliczeniu ceny wg obowiązującego kursu rozpoznano przychód w kwocie 132 398 tys. zł, z czego 11 160 tys. zł ujęto w zobowiązaniach Grupy jako przychód przyszłych okresów obejmujący przychodów ze sprzedaży usług aranżacji. Przychód przyszłych okresów ma zostać ujęty w wyniku finansowym Grupy w momencie wypełnienia określonych w umowie zobowiązań sprzedającego wobec kupującego. Cena została zapłacona Grupie w całości do dnia bilansowego. Z otrzymanej zapłaty został spłacony kredyt w kwocie 11,9 mln EUR wynikający z umowy kredytu zawartej przez sprzedawcę z bankiem Polska Kasa Opieki S.A. w dniu 12 czerwca 2019 roku wraz z późniejszymi zmianami.

Z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej City 2 Grupa rozpoznała stratę w wysokości 7 029 tys. zł, wykazaną w pozycji Zysk (strata) z nieruchomości

inwestycyjnych w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

W ramach transakcji zawarta została również umowa gwarancji czynszowej. Podstawowe postanowienia umowy przewidują udzielenie na rzecz nabywcy nieruchomości gwarancji pokrycia przez sprzedającego płatności czynszowych oraz opłat eksploatacyjnych za niewynajęte powierzchnie w budynku na okres 5 lat od zawarcia umowy, oraz płatność przez sprzedającego kupującemu kwoty wartości zachęt przyznanych najemcom budynku, wymaganych na dzień zawarcia umowy. W związku z zawarciem umowy gwarancji czynszowej, Grupa wyceniła i ujęła w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej zobowiązanie na oczekiwane koszty tej gwarancji, w wysokości 7 716 tys. zł.

Różnica pomiędzy ceną sprzedaży a historycznie poniesionymi nakładami i nakładami koniecznymi do poniesienia wyniosła 23 096 tys. zł.

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 30 czerwca 2025 r.

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

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na 30 czerwca 2025 r. w podziale na segmenty [tys. PLN]

	Razem	Mieszkania	StudentSpace	Resi4Rent	Nieruchomości komercyjne
Nieruchomości inwestycyjne	676 522	-	-	-	676 522
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	420 375	-	-	-	420 375
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności oraz w jednostkach powiązanych	873 972	-	119 708	335 309	418 955
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	188 924	144 463	-	-	44 461
Zapasy	2 840 563	2 751 104	41 532	42 285	5 642
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	291 448	159 595	27	458	131 368
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	585 933	-	-	-	585 933
Pozostała aktywa segmentów	1 197 065	605 095	3 047	337 244	251 679
Aktywa segmentów	7 074 802	3 660 257	164 314	715 296	2 534 935
Kredyty, pożyczki i obligacje – długoterminowe	1 993 994	1 082 923	74 336	315 611	521 124
Kredyty, pożyczki i obligacje – krótkoterminowe	586 997	51 849	13 908	59 052	462 188
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży – długoterminowe	254 158	-	-	-	254 158
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży – krótkoterminowe	89 182	-	-	-	89 182
Program motywacyjny	20 747				20 747
Zobowiązania pozostałe	188 837	107 776	203	-	80 858
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	1 332 087	1 264 987	30 000	30 000	7 100
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	10 367	-	-	-	10 367
Pozostałe zobowiązania segmentów	816 716	406 491	9 726	13 401	387 097
Zobowiązania segmentów	5 293 085	2 914 027	128 173	418 064	1 832 821

Wybrane pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat za okres 1.01.2025 – 30.06.2025 w podziale na segmenty [tys. PLN]

	Razem	Mieszkania	StudentSpace	Resi4Rent	Nieruchomości komercyjne
Przychody ze sprzedaży (od zewnętrznych odbiorców/ klientów), tym:	464 929	313 669	22 278	17 128	111 854
Przychody z tytułu umów z klientami	364 359	313 648	22 278	17 128	11 305
Przychody z tytułu najmu /leasingu (MSSF 16)	100 569	21	-	-	100 548
Koszt własny sprzedaży	(302 614)	(207 722)	(15 072)	(11 866)	(67 954)
Zysk brutto ze sprzedaży	162 315	105 947	7 206	5 262	43 900
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(12 818)		-	-	(12 819)
Aktualizacja wartości nieruchomości (zysk/strata z wyce- ny do wartości godziwej)	(136 695)	-	-	-	(136 695)
Odpis z tytułu utraty wartości	(306)	(692)	-	-	386
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	(8 793)	(5 669)	(189)	(525)	(2 410)
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	14 529	4 729	-	7 800	2 000
Koszty z tytułu odsetek od kredytów	(38 252)	(9 592)	(182)	(738)	(27 740)
Koszty z tytułu odsetek od obligacji	(66 918)	(25 511)	-	(7 982)	(33 425)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych meto- dą praw własności	(854)	(1)	2 606	(2 846)	(613)
Zysk (strata) brutto	(207 101)	(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 prezentowane są dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r. oraz dane porównawcze na 31 grudnia 2024 r. i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.

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

Metody ustalania wyniku finansowego

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

Oświadczenie o zgodności

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

Założenie kontynuacji działalności

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

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2025 r. zostało zatwierdzone do publikacji 17 września 2025 r.

Skład Grupy Kapitałowej

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

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

Echo Investment S.A. bezpośrednio i pośrednio – poprzez DKR Echo Investment Sp. z o.o. – jest głównym akcjonariuszem Archicom S.A., w którym na 30 czerwca 2025 r. posiadało 74,04% akcji uprawniających do 76,53% głosów na WZA. Echo Investment S.A. konsoliduje metodą pełną wszystkie spółki grupy Archicom S.A.

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

Zmiany w składzie Grupy kapitałowej w pierwszym półroczu 2025 r.

Zwiększenie Grupy kapitałowej

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

Zmniejszenie Grupy Kapitałowej

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

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

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

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

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

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

Wartości godziwe nabytych aktywów i zobowiązań przedstawia poniższa tabela:

↕

Nabyte aktywa	
Aktywa trwałe	
Rzeczowe aktywa trwałe	58
	58
Aktywa obrotowe	
Zapasy	3 151
Należności handlowe i pozostałe	3 465
Należności z tytułu pozostałych podatków	45
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	63
	6 724



Aktywa razem	A	6 782
Nabyte zobowiązania		
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki i obligacje		3 630
Rezerwy długoterminowe		1 324
		4 954
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania handlowe		8 154
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		21
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków		193
		8 368
Zobowiązania razem	B	13 322
Wartość aktywów netto	C = A - B	(6 540)
Cena nabycia	D	500
Rozpoznana wartość firmy	E = D - C	7 040

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

18.04.2025 – 30.06.2025

Przychody ze sprzedaży	1 570
Pozostałe przychody operacyjne	783
Przychody finansowe	1
Zysk (strata) netto	(767)

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

01.01.2025 – 30.06.2025

Przychody ze sprzedaży	8 596
Pozostałe przychody operacyjne	1 001
Przychody finansowe	29
Zysk (strata) netto	(2 208)

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 wartości godziwą nieruchomości na 30 czerwca 2025 r.:

Segment	Ilość obiektów	Wartość [tys. PLN]	Podejście	NOI [mln PLN]	Stopa kapitalizacji % (Yield %)	Stopa dyskonto-wa %	Wrażliwość (zmiana wartości brutto tys. PLN)				
Centra Handlowe	1	474 203	podejście dochodowe	36,5	8,35%	8,85%	Yield [p.p.]				
							NOI [%]				
							-0,25 p.p.	0 p.p.	+ 0,25 p.p.		
							-1,0%	8 967	-4 238	-16 675	
							0,0%	13 339	-	-12 563	
						1,0%	17 710	4 238	-8 450		
Biura	4	614 265	podejście dochodowe	68,5	6,78% - 8,03%	6,78% - 8,53%	Yield [p.p.]				
							NOI [%]				
							-0,25 p.p.	0 p.p.	+ 0,25 p.p.		
							-1,0%	19 801	-8 133	-34 301	
							0,0%	28 221	-	-26 437	
						1,0%	36 641	8 133	-18 572		
CitySpace	13	107 280	podejście dochodowe	40,4	-	6,93%	Yield [p.p.]				
							NOI [%]				
							-0,25 p.p.	0 p.p.	+ 0,25 p.p.		
							-1,0%	-323	-963	-1 595	
							0,0%	646	-	-638	
						1,0%	1 614	963	319		
Centra Handlowe		59 631	podejście porównawcze								
Biura		163 701	podejście porównawcze								
Pozostałe nieruchomości		240 915	wg kosztu wytworzenia								
Razem		1 659 995									
Segment	Ilość obiektów	Wartość [tys. PLN]	Podejście	po-wierzchnia (mkw)	cena za metr (PLN/mkw)	stopa dys-kontowa %	Wrażliwość (zmiana wartości brutto tys. PLN)				
Centra Handlowe	4	22 835	podejście dochodowe	1 798,95	11 000,00 - 18 000,00	7,15%	stopa dyskontowa [p.p.]				
							cena za metr (%)				
							-0,25 p.p.	0 p.p.	+ 0,25 p.p.		
							-1,0%	-51	-207	-360	
							0,0%	157	-	-155	
						1,0%	365	207	50		
Razem		22 835									
Razem		1 682 830									

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

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

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

Razem 2 012 711

Nieruchomości inwestycyjne w budowie

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość nieruchomości inwestycyjnych w budowie na 30 czerwca 2025 r. wyniosła 420 375 tys. zł i składała się z nieruchomości wycenianych w wartości godziwej (188 534 tys. zł) oraz pozostałych nieruchomości (231 841 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

	Poziom 1*	Poziom 2**	Poziom 3***	Wartość godziwa - razem
30.06.2025				
Biura	-	-	175 585	175 585
Centra	-	-	12 949	12 949
RAZEM	-	-	188 534	188 534

* 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	Podejście	Stopa dyskontowa %	Stopa kapitalizacji %
30.06.2025				
Biura	175 585	podjęcie dochodowe	8,00% - 8,53%	7,50% - 8,03%
Centra	12 949	podjęcie dochodowe	7,15%	-*
RAZEM	188 534	-		

* 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 2024 r. wyniosła 519 218 tys. zł i składała się z nieruchomości wycenianych w wartości godziwej (81 729 tys. zł) oraz pozostałych nieruchomości (437 489 tys. zł) wycenianych w kwocie nabycia, która najlepiej

odzwierciedla na dzień bilansowy wartość godziwą aktywa.
Poniższa tabela przedstawia analizę nieruchomości inwestycyjnych w budowie wykazywanych według wartości godziwej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej według poziomów hierarchii wartości godziwej.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie – poziomy hierarchii wartości godziwej

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne w budowie – sposoby określenia wartości

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

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

Nieruchomości inwestycyjne

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość nieruchomości inwestycyjnych na 30 czerwca 2025 r. wyniosła 676 522 tys. zł i składała się z nieruchomości wycenianych w wartości godziwej (667 448) tys. zł) oraz pozostałych nieruchomości (9 074 tys. zł) wycenianych wg kosztu ze względu na brak możliwości ustalenia wiarygodnego wartości godziwej.

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

Nieruchomości inwestycyjne – poziomy hierarchii wartości godziwej

	Poziom 1*	Poziom 2**	Poziom 3***	Wartość godziwa - razem
30.06.2025				
Biura	-	12 687	477 964	490 651
Biura - CitySpace	-	-	107 280	107 280
Centra	-	-	69 517	69 517
RAZEM	-	12 687	654 761	667 448

* 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	Podejście	Stopa dyskontowa %	Stopa kapitalizacji %
30.06.2025				
Biura	326 950	podejście dochodowe	6,78% - 8,53%	6,78% - 8,03%
Biura	163 701	podejście porównawcze	-	-
Biura - CitySpace	107 280	podejście dochodowe	6,93%	-
Centra	9 886	podejście dochodowe	7,15%	-*
Centra	59 631	podejście porównawcze	-	-
RAZEM	667 448	-		

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

Nieruchomości inwestycyjne

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2024 r. wyniosła 1493 493 tys. zł i składała się z nieruchomości wycenianych w wartości godziwej (1 493 049 tys. zł) oraz pozostałych nieruchomości (444 tys. zł) wycenianych wg kosztu ze względu na brak możliwości ustalenia wiarygodnego wartości godziwej.

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

Nieruchomości inwestycyjne – poziomy hierarchii wartości godziwej

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne – sposoby określenia wartości

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

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

Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Według wycen sporządzonych przez Grupę wartość aktywów przeznaczonych do sprzedaży na 30 czerwca 2025 r. wyniosła 585 933 tys. zł i składała się z nieruchomości wycenianej w wartości godziwej (585 933 tys. zł).

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
30.06.2025				
Centra	-	-	474 203	474 203
Biura	-	-	111 730	111 730
RAZEM	-	-	585 933	585 933

* 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 w wartości godziwej są następujące:

Aktywa przeznaczone do sprzedaży – sposoby określenia wartości

	Wycena	Podejście	Stopa dyskontowa %	Stopa kapitalizacji %
30.06.2025				
Centra	474 203	podejście dochodowe	8,85%	8,35%
Biura	111 730	podejście dochodowe	8,00% – 8,53%	7,50% – 8,03%
RAZEM	585 933	-		

Aktywa przeznaczone do sprzedaży

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

Prace wykończeniowe (fit-out)

Na 30 czerwca 2025 r. wartość utworzonych zobowiązań z tytułu kontraktów z klientami dotyczących prac wykończeniowych (fit-out) wyniosła 12 964 tys. zł. Na 31 grudnia 2024 r. wartość utworzonych zobowiązań z tytułu kontraktów z klientami dotyczących prac wykończeniowych (fit-out) wyniosła 13 913 tys. zł.

Zapasy

Przy szacowaniu kwoty odpisu aktualizującego wartość zapasów posiadanych przez Grupę na dzień bilansowy, analizowane są informacje wedle aktualnych cen rynkowych pozyskanych z rynku deweloperskiego, dotyczące oczekiwanych cen sprzedaży i aktualnych trendów rynkowych oraz informacje wynikające z zawartych przez Grupę przedwstępnych umów sprzedaży. Założenia stosowane przy kalkulacji odpisu opierają się głównie na cenach rynkowych nieruchomości obowiązujących w danym segmencie rynku. W przypadku gruntów ujętych w pozycji zapasów, wartości dokonanych odpisów wynikają z oszacowanej przez Zarząd przydatności danego gruntu dla potrzeb obecnej i przyszłej działalności Grupy. Dane dotyczące odpisów aktualizujących wartość zapasów do wartości netto możliwej do uzyskania i odwrócenia odpisów z tego tytułu zaprezentowane są w nocie 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 2025 r. Grupa Kapitałowa 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 spełniający definicję programu opartego na akcjach MSSF 2 „Płatności w formie akcji”, którym objęci są członkowie Zarządu oraz prezes zarządu spółki zależnej Archicom S.A. Z uwagi na oczekiwanie przez Grupę rozliczenia programu w formie środków pieniężnych ujęto w okresie odpowiednio kwotę zobowiązania oraz koszt w ramach kosztów ogólnego zarządu. Wycena programu oparta jest o model „Monte Carlo” i takie zmienne, jak cena akcji, okres do końca programu czy oczekiwana cena akcji w momencie zakończenia programu.

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 (MSSF15 par. 62c).

2.4

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

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

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

(opublikowane 15 sierpnia 2023 r.)

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

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

2.5

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

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

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

MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”

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

MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych

(opublikowany 9 kwietnia 2024 r.)

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

MSSF 19 Jednostki zależne niepodlegające wymogom nadzoru publicznego: Ujawnianie informacji

(opublikowany 9 maja 2024 r.)

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

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

(opublikowane 30 maja 2024 r.)

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

Roczne zmiany do MSSF

(opublikowane 18 lipca 2024 r.)

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

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

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

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

(opublikowane 18 grudnia 2024 r.)

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

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

2.6

Znaczące zdarzenia po dacie bilansu

Znaczące dla Grupy Echo 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 2025 r.



• Fuzja, Łódź

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

		1.01.2025– 30.06.2025	1.01.2024– 30.06.2024 przekształcone	01.04.2025– 30.06.2025	01.04.2024– 30.06.2024
	nota				
Przychody ze sprzedaży	1	100 828	61 921	56 128	33 891
Koszt własny sprzedaży		(79 932)	(46 458)	(47 656)	(26 613)
Zysk brutto ze sprzedaży		20 896	15 463	8 472	7 278
				-	-
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów		(7 190)	(6 957)	(3 241)	(4 616)
Koszty sprzedaży		(4 859)	(8 792)	(2 952)	(7 223)
Koszty ogólnego zarządu		(28 633)	(43 699)	(15 989)	(20 580)
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	2	186 729	155 312	43 741	87 081
-odsetki i wycena skorygowanej ceny nabycia (SCN) od pożyczek i obligacji		15 675	27 509	8 921	15 030
Pozostałe koszty operacyjne	2	(22 429)	(5 873)	(6 590)	(5 605)
Udział w zyskach / stratach jednostek współkontrolowanych - metodą praw własności		(5 215)	61 350	(3 562)	58 931
Zysk operacyjny		139 299	166 804	19 879	115 266
Przychody finansowe		15	689	2	101
Koszty finansowe	3	(85 038)	(72 438)	(43 228)	(39 072)
Zysk / (strata) z tytułu pochodnych instrumentów	3	-	228	-	77
Zysk / (strata) z tytułu różnic kursowych	3	2 097	1 979	(5 299)	(1 018)
Zysk brutto		56 373	97 262	(28 646)	75 354
				-	-
Podatek dochodowy	4	1 955	(5 632)	1 545	(8 215)
Zysk netto		58 328	91 630	(27 101)	67 139
Zysk netto		58 328	91 630		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		412 690 582	412 690 582		
Podstawowy zysk na jedną akcję zwykłą (zł)		0,14	0,22		
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		412 690 582	412 690 582		
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (zł)		0,14	0,22		

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

	nota	1.01.2025- 30.06.2025	1.01.2024- 30.06.2024 przekształcone
Zysk netto		58 328	91 630
Inne całkowite dochody netto		-	-
Całkowity dochód		58 328	91 630

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

↕

nota30.06.202531.12.2024

Aktywa			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne		11	14
Rzeczowe aktywa trwałe	5	23 743	24 662
Nieruchomości inwestycyjne		445	445
Inwestycje w jednostkach zależnych	6	1 732 965	1 745 169
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	6	727 223	733 920
Długoterminowe aktywa finansowe	7	5 315	5 825
Udzielone pożyczki	8	478 109	420 456
Należności z tytułu leasingu	9	22 925	25 057
		2 990 736	2 955 548
Aktywa obrotowe			
Zapasy	10	367 391	275 808
Należności z tytułu podatku dochodowego		1 418	-
Należności z tytułu pozostałych podatków		6 958	3 981
Należności handlowe i pozostałe	9,11	100 122	64 859
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7	2 290	-
Udzielone pożyczki	8	120 243	53 881
Inne aktywa finansowe		13 315	28 330
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		22 162	67 149
		633 899	494 008
Aktywa razem		3 624 635	3 449 556

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



	nota	30.06.2025	31.12.2024
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy		20 635	20 635
Kapitał zapasowy		706 380	704 295
Fundusz dywidendowy		500 785	305 843
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych		(1 438)	(219)
Zakumulowany wynik z lat ubiegłych		-	194 942
Zysk netto		58 328	2 085
		1 284 690	1 227 581
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	12	1 314 804	1 384 869
- w tym od jednostek zależnych		197 678	153 559
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	67 240	68 979
Otrzymane kaucje i zaliczki	14	2 311	3 481
Zobowiązania z tytułu leasingu	12	44 202	46 997
Zobowiązania pozostałe	14	18 082	19 586
		1 446 640	1 523 912
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	12	431 246	355 131
- w tym od jednostek zależnych		32 875	14 191
Zobowiązania z tytułu podatków dochodowego	14	3	421
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	14	1 148	1 179
Zobowiązania handlowe	14	54 052	41 707
Otrzymane kaucje i zaliczki	14	330 798	206 055
Zobowiązania z tytułu leasingu	12	26 377	23 441
Rezerwy krótkoterminowe	15	8 083	10 821
Zobowiązania pozostałe	14	41 598	59 308
		893 305	698 063
Kapitał własny i zobowiązania razem		3 624 635	3 449 556

Pozycje pozabilansowe [tys. PLN]

	nota	30.06.2025	31.12.2024
Zobowiązania pozabilansowe	16	2 454 180	2 639 630
Zobowiązania pozabilansowe razem		2 454 180	2 639 630

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

	Nota	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Kapitał z przeliczenia jednostek za- granicznych	Zaliczka na poczet dywidendy	Zysk roku bieżącego	Kapitały własne przy- padające ak- cjonariuszom razem
Stan na 1 stycznia 2025		20 635	704 295	305 843	(219)	-	197 027	1 227 581
Zmiany w okresie:								
Podział wyniku z lat ubiegłych		-	2 085	194 942	-	-	(197 027)	-
Różnice kursowe z przeliczenia jed- 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
Stan na 30 czerwca 2025		20 635	706 380	500 785	(1 438)	-	58 328	1 284 690
Stan na 1 stycznia 2024 (poprzednio ogłoszony)		20 635	704 295	305 589	-	(50 000)	50 254	1 030 773
zmiany przyjętych zasad rachunko- wości		-	-				194 943	194 943
Stan na 1 stycznia 2024 (po prze- kształceniu)		20 635	704 295	305 589	-	(50 000)	245 197	1 225 716
Zmiany w okresie:						-		-
Podział wyniku z lat ubiegłych		-	-	254	-	50 000	(50 254)	-
Różnice kursowe z przeliczenia jed- nostek zagranicznych		-	-	-	(103)	-	-	(103)
Zysk Netto:		-	-	-	-	-	91 630	91 630
- poprzednio ogłoszony		-	-	-	-	-	42 484	42 484
- zmiany przyjętych zasad rachun- kowości		-	-	-	-	-	49 146	49 146
- po przekształceniu		-	-	-	-	-	91 630	91 630
Zmiany razem		-	-	254	(103)	50 000	41 376	91 527
Stan na 30 czerwca 2024		20 635	704 295	305 843	(103)	-	286 573	1 317 243

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



1.01.2024-30.06.2024
przekształcone

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk brutto	56 373	97 262
II. Korekty	(76 376)	(126 726)
Amortyzacja	2 909	2 934
Zyski / (straty) z tytułu różnic kursowych	(2 157)	964
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(102 930)	(63 001)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	20 593	(8 853)
Zysk / (strata) w udziale netto jednostek współkontrolowanych	5 215	(60 675)
Zysk / (strata) ze sprzedaży środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	(6)	-
Zysk / (strata) z tytułu realizacji instrumentów finansowych	-	1 905
III. Zmiana kapitału obrotowego :	37 175	147 127
Zmiana stanu rezerw	(2 738)	737
Zmiana stanu zapasów	(87 929)	(65 464)
Zmiana stanu należności	(3 846)	123 292
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	116 673	97 748
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych	15 015	(9 186)
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej (I+/-II +/- III)	17 172	117 663
V. Podatek dochodowy zapłacony	(1 620)	3 793
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (IV+/-V)	15 552	121 456
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	166 613	228 074
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	2
Z aktywów finansowych, w tym:	166 613	228 072
a) w jednostkach powiązanych	166 613	228 072
- zbycie aktywów finansowych	-	17 358
- dywidendy i udziały w zyskach	135 119	-
- spłata udzielonych pożyczek i wykup obligacji	31 304	199 552
- odsetki	190	11 162
II. Wydatki	(144 710)	(323 101)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	(35)
Na aktywa finansowe, w tym:	(141 210)	(203 473)
a) w jednostkach powiązanych	(141 210)	(203 473)
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki	(141 210)	(203 473)
b) w pozostałych jednostkach	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
Inne wydatki inwestycyjne	(3 500)	(119 593)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	21 903	(95 027)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	120 977	305 404
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
Kredyty i pożyczki	120 977	2 352
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	300 000
Inne wpływy finansowe	-	3 052
II. Wydatki	(203 419)	(276 939)
Spłaty kredytów i pożyczek	(64 442)	(21 747)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(50 000)	(170 330)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(6 978)	(6 162)

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



	1.01.2025-30.06.2025	1.01.2024-30.06.2024 przekształcone
Odsetki	(81 383)	(74 606)
Inne wydatki finansowe	(616)	(4 094)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(82 442)	28 465
Przepływy pieniężne netto razem	(44 987)	54 894
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(44 987)	54 894
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	67 149	101 552
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	22 162	156 446

Noty objaśniające

Noty objaśniające do rachunku zysków i strat

NOTA 1A

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

	1.01.2025- 30.06.2025	1.01.2024- 30.06.2024 przekształcone
Przychody z tytułu umów z klientami	96 384	58 134
Usługi realizacji inwestycji	72 250	37 011
- w tym: od jednostek powiązanych	72 149	37 011
od jednostek zależnych	48 461	15 535
od jednostek współkontrolowanych	23 688	21 476
Usługi prawne, księgowe, konsultingowe i informatyczne	585	626
- w tym: od jednostek powiązanych	365	622
od jednostek zależnych	286	591
od jednostek współkontrolowanych	79	31
Usługi finansowe, marketingowe, zabezpieczeń i pozostałe przychody	23 549	20 497
- w tym: od jednostek powiązanych	22 761	18 847
od jednostek zależnych	18 466	18 219
od jednostek współkontrolowanych	4 295	628
Przychody z tytułu najmu	4 444	3 787
Usługi najmu	4 444	3 787
- w tym: od jednostek powiązanych	699	135
od jednostek zależnych	699	135
Przychody ze sprzedaży razem	100 828	61 921
- w tym: od jednostek powiązanych	95 974	56 615
od jednostek zależnych	67 912	34 480
od jednostek współkontrolowanych	28 062	22 135

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

realizowane w 2025 r. Spółka zaprezentowała w dodatkowych objaśnieniach.

NOTA 1B

Przychody związane z działalnością deweloperską na 30 czerwca 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	30 255	1 120	-
Empark, Warszawa	projekt w realizacji	593 070	593 070	315 817
Razem		623 325	594 190	315 817

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 2025 r. wynosi 594 190 tys. zł, z czego do dnia bilansowego Spółka otrzymała zaliczki w kwocie

315 817 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 2024 r. [tys. PLN]

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

Przychody ze sprzedaży – struktura terytorialna [tys. PLN]

	1.01.2025- 30.06.2025	1.01.2024- 30.06.2024 przekształcone
Kraj	100 828	61 921
- w tym: od jednostek powiązanych	95 974	56 615
Zagranica	-	-
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów razem	100 828	61 921
- w tym: od jednostek powiązanych	95 974	56 615

NOTA 2A

Pozostałe przychody operacyjne [tys. PLN]

	1.01.2025- 30.06.2025	1.01.2024- 30.06.2024 przekształcone
Rozwiązane rezerwy	3 618	2 633
- z tytułu należności	1 886	561
- na przewidywane koszty	1 732	2 072
Pozostałe, w tym:	263	43
- kary umowne i odszkodowania	257	43
- zysk ze sprzedaży wierzytelności	6	-
Odsetki z tytułu pożyczek	15 675	27 509
Od jednostek powiązanych, w tym:	15 675	27 509
- od jednostek zależnych	9 370	27 509
- od jednostek współkontrolowanych	6 305	-
Odpis na pożyczkach	(1 640)	9 544
- pożyczek	(1 640)	9 544
Pozostałe odsetki	127	768
Od pozostałych jednostek	127	768
Zysk ze zbycia udziałów	-	1 810
Pozostałe przychody operacyjne razem	18 043	42 307

NOTA 2B

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

	1.01.2025- 30.06.2025	1.01.2024- 30.06.2024 przekształcone
Od jednostek powiązanych, w tym:	168 686	113 005
- od jednostek zależnych	168 686	113 005
Od pozostałych jednostek	-	-
Przychody operacyjne z tytułu dywidend i udziałów w zyskach razem	168 686	113 005

Pozostałe koszty operacyjne [tys. PLN]

Pozostałe koszty operacyjne [tys. PLN]	1.01.2025- 30.06.2025	1.01.2024- 30.06.2024 przekształcone
Pozostałe, w tym:	6 725	1 995
- darowizny	94	93
- koszty ze sprzedaży`	-	753
- pozostałe	6 631	1 134
- ECL gwarancje	-	15
Aktualizacja wartości inwestycji, w tym:	15 704	3 878
-udziałów	15 704	3 878
Pozostałe koszty operacyjne razem	22 429	5 873

Koszty finansowe z tytułu odsetek [tys. PLN]

	1.01.2025- 30.06.2025	1.01.2024- 30.06.2024 przekształcone
Odsetki i aktualizacja wartości kredytów, obligacji i pożyczek		
- dla jednostek powiązanych	11 010	2 668
- dla jednostek zależnych	11 010	2 668
- dla innych jednostek	68 038	67 618
	79 048	70 286
Pozostałe odsetki		
- dla innych jednostek	8	12
	8	12
Od leasingu		
- dla innych jednostek	2 882	(2 220)
	2 882	(2 220)
Koszty finansowe z tytułu odsetek razem	81 938	68 078

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

kapitalizacji 2,37%) na 30 czerwca 2025, a na 31 grudnia 2024 wynosi 8 377 tys. zł (stopa kapitalizacji 2,75%)

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

	1.01.2025- 30.06.2025	1.01.2024- 30.06.2024 przekształcone
Różnice kursowe	2 097	1 979
- zrealizowane	(63)	(324)
- niezrealizowane	2 160	2 303
Zysk / (strata) z tytułu różnic kursowych razem	2 097	1 979

Podatek dochodowy – efektywna stawka podatkowa [tys. PLN]

	1.01.2025– 30.06.2025	1.01.2024– 30.06.2024 przekształcone
Zysk brutto	56 373	97 262
Podatek dochodowy według stawek krajowych 19%	10 711	18 480
Otrzymane dywidendy	(32 050)	(21 471)
Wypłata z zysku spółek komandytowych + JV	42	–
Strata podatkowa	254	35
Inne przychody i koszty NKUP w trakcie roku	16 990	9 733
Rezerwa na przewidywane koszty	(496)	76
Wycena udziałów podmiotu zależnego, która stanowi różnice trwałą	2 984	737
Odpisy aktualizujące wartość należności i pożyczek udzielonych z tytułu których nie rozpoznano odroczonego podatku dochodowego	(118)	(1 976)
Korekta z lat ubiegłych wykazana w wyniku (roku bieżącego)	(271)	18
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(1 955)	5 632

Rzeczowe aktywa trwałe [tys. PLN]

	30.06.2025	31.12.2024
Środki trwałe, w tym:	23 743	24 662
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	19 121	20 686
- urządzenia techniczne i maszyny	377	402
- środki transportu	3 900	3 134
- inne środki trwałe	345	440
Rzeczowe aktywa trwałe razem	23 743	24 662

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 od 1.01.2025 – 30.06.2025	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto środków trwałych na początek okresu	-	36 055	2 130	7 428	3 725	49 338
Zwiększenia	-	322	-	1 753	-	2 075
- z tytułu leasingu	-	322	-	1 753	-	2 075
Zmniejszenia	-	-	-	(1 137)	(61)	(1 198)
- z tytułu leasingu	-	-	-	(1 137)	-	(1 137)
- z tytułu sprzedaży	-	-	-	-	(61)	(61)
Wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	-	36 377	2 130	8 044	3 664	50 215
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	-	(15 369)	(1 728)	(4 294)	(3 285)	(24 676)
Amortyzacja za okres	-	(1 887)	(25)	(895)	(34)	(2 841)
- z tytułu amortyzacji	-	(111)	(25)	-	(95)	(231)
- z tytułu sprzedaży	-	-	-	-	61	61
- z tytułu leasingu	-	(1 776)	-	(895)	-	(2 671)
- z tytułu likwidacji	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia / zwiększenie	-	-	-	1 045	-	1 045
- z tytułu likwidacji	-	-	-	1 045	-	1 045
Skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	(17 256)	(1 753)	(4 144)	(3 319)	(26 472)
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	-	19 121	377	3 900	345	23 743
- w tym aktywa z tytułu prawa do użytkowania	-	17 570	-	3 900	-	21 470

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

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

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

Udziały i akcje w jednostkach zależnych [tys. PLN]

	30.06.2025	31.12.2024
Inwestycje w jednostkach zależnych	1 728 557	1 745 169
Udziały lub akcje razem	1 728 557	1 745 169

Zgodnie z MSR 36, spółka dokonała analizy zewnętrznych i wewnętrznych czynników i nie zidentyfikowała przesłanek co do utraty wartości aktywów, w związku z tym odstąpiono od przygotowania testu na utratę wartości na 30 czerwca 2025 r.

NOTA 6B

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

	1.01.2025– 30.06.2025	1.01.2024– 31.12.2024
Stan na początek okresu, w tym:	1 745 169	1 552 382
- akcje i udziały	1 745 169	1 552 382
Zwiększenia	3 500	417 822
- z tytułu zakupu udziałów	-	1 769
- z tytułu podwyższenia kapitału	3 500	202 053
- z tytułu zaliczek na poczet podwyższenia kapitału	-	214 000
Zmniejszenia	(15 704)	(225 035)
- z tytułu sprzedaży udziałów	-	(82 782)
- z tytułu odpisu aktualizującego wartość aktywów	(15 704)	(142 253)
Stan na koniec okresu, w tym:	1 732 965	1 745 169
- akcje i udziały	1 965 553	1 962 053
- z tytułu odpisu aktualizującego wartość aktywów	(232 588)	(216 884)

Zmiana stanu udziałów i akcji w spółkach zależnych w 2025 r. [tys. PLN]

Zmiana	Spółka	Wartość udziałów i akcji
Podwyższenie kapitału		
	CitySpace – Management Sp. z o.o.	3 500
Odpis aktualizujący wartość udziałów		
	"Taśmowa – Projekt Echo – 116 Sp. z o.o." S.K.A.	5 079
	Echo – Arena Sp. z o.o.	4 625
	CitySpace – 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

Zmiana stanu udziałów i akcji w spółkach zależnych w 2024 r. [tys. PLN]

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

Skrócone informacje finansowe dotyczące jednostek współkontrolowanych [tys. PLN]

	Rosehill Investments Sp. z o.o., Berea Sp. z o.o. (Galeria Młociny)	SGE JV co S. a r. l. (StudentSpace)	R4R Poland Sp. z o.o. (Resi4Rent)	Razem
Stan na 1.01.2024	281 303	-	259 814	541 117
- nabycie udziałów	-	48	-	48
- podwyższenie kapitałów	-	100 045	-	100 045
- udział Grupy Echo w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia	(4 086)	18 493	71 172	85 579
- różnice kursowe z przeliczenia	-	(219)	-	(219)
- eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 30%)	-	38	7 432	7 470
- pozostałe	-	(84)	-	(84)
Stan na 31.12.2024	277 217	118 321	338 418	733 956
- udział Grupy Echo w zysku/stracie netto wspólnego przedsięwzięcia	(5 013)	2 825	(2 845)	(5 033)
- różnice kursowe z przeliczenia	-	(1 438)	-	(1 438)
- eliminacja transakcji pomiędzy jednostką a Grupą (przychodów, kosztów, zysków ze sprzedaży w wysokości 30%)	-	-	(264)	(264)
Stan na 30.06.2025	272 204	119 708	335 309	727 221

NOTA 7

Aktywa finansowe [tys. PLN]

	30.06.2025	31.12.2024
W pozostałych jednostkach	7 605	5 825
RMK - ubezpieczenie	2 274	820
program D365	5 331	5 005
Aktywa finansowe razem	7 605	5 825
- długoterminowe	5 315	5 825
- krótkoterminowe	2 290	-

Udzielone pożyczki [tys. PLN]

	30.06.2025	31.12.2024
Udzielone pożyczki długoterminowe		
W jednostkach zależnych	142 934	108 289
W jednostkach współkontrolowanych	335 175	312 167
	478 109	420 456
Udzielone pożyczki krótkoterminowe		
W jednostkach zależnych	120 243	53 881
	120 243	53 881
Udzielone pożyczki razem	598 352	474 337

Pożyczki spełniają test SPPI oraz są utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy zgodnie z MSSF 9 i dlatego nie są wyceniane w wartości godziwej a metodą 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 2025 r. w wysokości 1 882 tys. zł, i na 31 grudnia 2024 r. w wysokości 1 614 tys. zł.

Udzielone pożyczki
– struktura walutowa [tys. PLN]

	30.06.2025	31.12.2024
Udzielone pożyczki długoterminowe		
W walucie polskiej	478 109	420 456
	478 109	420 456
Udzielone pożyczki krótkoterminowe		
W walucie polskiej	120 243	53 881
	120 243	53 881
Udzielone pożyczki razem	598 352	474 337

Podstawowe dane o długoterminowych pożyczkach
na 30 czerwca 2025 r. [tys. PLN]

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Galeria Libero Sp. z o.o. Sp. k.	77 875	Wibor 3M + marża	31.12.2029
R4R Poland Sp. z o.o.	61 518	stopa stała	31.03.2029
R4R Poland Sp. z o.o.	49 584	stopa stała	31.03.2030
R4R Poland Sp. z o.o.	131 580	stopa stała	31.03.2031
R4R Poland Sp. z o.o.	35 151	stopa stała	30.09.2026
Midpoint 71 Grupa Echo Sp. z o. o. S.K.A.	30 793	Wibor 3M + marża	31.03.2027
Pożyczki bez odsetek i odpisów	386 501		
odsetki	91 608		
Pożyczki z odsetkami i odpisem razem	478 109		

Podstawowe dane o krótkoterminowych pożyczkach
na 30 czerwca 2025 r. [tys. PLN]

Kontrahent	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Projekt Echo- 143 Sp. z o.o.	39 426	Wibor 3M + marża	31.12.2025
Villea Investments Sp. z o.o.	40 750	Wibor 3M + marża	31.12.2025
Elektrownia Sp. z o.o.	22 155	Wibor 3M + marża	30.06.2026
Rondo 1 CitySpace – GP Sp. z o.o. Sp. k.	4 051	Wibor 3M + marża	31.12.2025
Projekt Saska Sp. z o.o.	3 360	Wibor 3M + marża	30.06.2026
CitySpace Management Sp. z o. o.	600	Wibor 3M + marża	30.06.2026
Pożyczki bez odsetek i odpisów	110 342		
odsetki	20 186		
odpisy	(10 285)		
Pożyczki z odsetkami i odpisem razem	120 243		

Udzielone pożyczki prezentowane są zgodna z faktycznym terminem spłaty.

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

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

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

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

NOTA 9

Należności z tytułu leasingu [tys. PLN]

	30.06.2025	31.12.2024
Do 1 roku	3 685	3 177
1 roku do 3 lat	8 716	8 528
3 roku do 5 lat	9 760	9 503
Powyżej 5 lat	4 449	7 026
Należności z tytułu leasingu razem	26 610	28 234

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 10A

Zapasy [tys. PLN]

	30.06.2025	31.12.2024
Półprodukty i produkty w toku	366 117	274 534
– aktywo z tytułu prawa do użytkowania gruntu	20 187	16 532
Produkty gotowe	1 274	1 274
Zapasy razem	367 391	275 808

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

	30.06.2025	31.12.2024
Należności handlowe i pozostałe		
Należności od jednostek zależnych	91 955	53 772
Handlowe, o okresie spłaty:	53 532	51 652
- do 12 miesięcy	53 532	51 652
Pozostałe	38 423	2 120
- z tytułu wypłaty z zysku	33 566	-
Należności od pozostałych jednostek	8 167	11 087
Handlowe, o okresie spłaty:	245	1 871
- do 12 miesięcy	245	1 871
Pozostałe	7 922	9 216
- kaucje zapłacone	2 011	1 017
- należności z tytułu leasingu	3 685	3 177
- inne	2 131	4 941
- zaliczki na dostawy	95	81
	100 122	64 859
Należności z tytułu podatków razem		
Z tytułu podatków	8 376	3 981
	8 376	3 981
Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe netto razem		
	108 498	68 840
odpisy na oczekiwane straty kredytów wartości należności razem	(1 188)	(3 100)
Należności krótkoterminowe handlowe, podatki i pozostałe brutto razem	109 686	71 940

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

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

Należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek wynikają z wynajmu powierzchni biurowych i lokali mieszkalnych oraz świadczenia usług realizacji inwestycji oraz pozostałych usług. Spółka na bieżąco kontroluje kondycję i zdolność płatniczą kontrahentów. W stosunku do żadnego z klientów Spółki spoza Grupy Echo nie występuje znacząca koncentracja ryzyka. Na 30 czerwca 2025 r. Spółka oszacowała wartość odpisu z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług stosując macierz rezerw opracowaną na podstawie danych historycznych dotyczących spłat należności przez kontrahentów.

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]

	30.06.2025	31.12.2024
Kredyty, pożyczki i obligacje długoterminowe		
Wobec jednostek zależnych		
- pożyczki	197 678	153 559
	197 678	153 559
Wobec pozostałych jednostek		
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	1 117 126	1 231 310
	1 117 126	1 231 310
Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe		
Wobec jednostek zależnych		
- pożyczki	32 875	14 191
	32 875	14 191
Wobec pozostałych jednostek		
- kredyty i pożyczki	152 836	156 010
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	245 535	184 930
	398 371	340 940
Kredyty, pożyczki i obligacje razem		
	1746 050	1740 000
- długoterminowe	1 314 804	1 384 869
- krótkoterminowe	431 246	355 131
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych wynoszą:	od 2,68% do 12,05%	od 1,77% 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 kowentów 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 marżę 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 [tys. PLN]

	30.06.2025	31.12.2024
1 roku do 3 lat	605 212	584 776
3-5 lat	765 557	856 665
Powyżej 5 lat	8 630	13 492
Zobowiązania długoterminowe razem	1 379 399	1 454 933
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych	od 2,68% do 12,05%	od 1,77% 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 [tys. PLN]

	30.06.2025	31.12.2024
W walucie polskiej	957 815	1 070 733
W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na PLN)	421 584	384 200
Zobowiązania długoterminowe razem	1 379 399	1 454 933

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

	30.06.2025	31.12.2024
W walucie polskiej	423 997	347 977
W walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na PLN)	7 249	7 154
Kredyty, pożyczki i obligacje krótkoterminowe razem	431 246	355 131

Zobowiązania – zmiana z tytułu leasingu [tys. PLN]

	30.06.2025	31.12.2024
Stan na początek okresu	70 438	68 034
Zmiany w okresie	141	2 404
-nowe zakupy	6 242	18 895
-przychody / koszty finansowe	879	(3 816)
-płatność	(6 980)	(12 675)
Stan na koniec okresu	70 579	70 438
- długoterminowe	44 202	46 997
- krótkoterminowe	26 377	23 441

NOTA 12E

Linie kredytowe Echo Investment S.A.
na 30 czerwca 2025 r. [tys. PLN]

Bank	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty
PKO BP S.A.*	75 000	63 362	Wibor 1M + marża	31.10.2025
Alior Bank S.A.	30 000	30 000	Wibor 3M + marża	08.09.2025
SANTANDER BANK POLSKA S.A.**	90 000	59 473	Wibor 1M + marża	31.05.2027
Razem	195 000	152 835		

* Dostępna kwota kredytu na 30 czerwca 2025 r. pomniejszona jest o uruchomiony kredyt i wystawione gwarancje i wynosi 4,9 mln PLN.

** Dostępna kwota kredytu na 30 czerwca 2025 r. pomniejszona jest o uruchomiony kredyt i wystawione gwarancje i wynosi 5,5 mln PLN.

Wartość kredytu odpowiada nominalnej kwocie wykorzystanej linii kredytowej.

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

Bank	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty
PKO BP S.A.*	75 000	62 754	Wibor 1M + marża	31.10.2025
Alior Bank S.A.	30 000	30 000	Wibor 3M + marża	08.09.2025
SANTANDER BANK POLSKA S.A.**	90 000	63 256	Wibor 1M + marża	31.05.2025
Razem	195 000	156 010		

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

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

Długo i krótkoterminowe zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych na 30 czerwca 2025 r.

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna	Waluta	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
61/2024	PLO017000129	IPOPEMA	200 000	PLN	1.08.2029	Wibor 6M + marża
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
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych			720 000			
Emisja Serii S	PLECHPS00399	DM PKO BP S.A.	70 000	PLN	31.01.2028	Wibor 6M + marża
Emisja Serii S2	PLECHPS00399	DM PKO BP S.A.	70 000	PLN	31.01.2028	Wibor 6M + marża
Emisja Serii 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	6.09.2026	Wibor 6M + marża
Emisja serii P i P2	PLECHPS00373	DM PKO BP S.A.	50 000	PLN	28.06.2027	Wibor 6M + marża
Emisja serii R	PLECHPS00381	DM PKO BP S.A.	50 000	PLN	15.11.2027	Wibor 6M + marża
Emisja serii T	PLECHPS00415	DM PKO BP S.A.	60 000	PLN	26.04.2028	Wibor 6M + marża
Obligacje dla inwestorów indywidualnych			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			182 402			

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

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

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

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna	Waluta	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
61/2024	PLO017000129	IPOPEMA	200 000	PLN	1.08.2029	Wibor 6M + marża
11/2022	PLO017000079	IPOPEMA	180 000	PLN	8.12.2027	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
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych			720 000			
Emisja Serii S	PLECHPS00399	DM PKO BP S.A.	70 000	PLN	31.01.2028	Wibor 6M + marża
Emisja Serii S2	PLECHPS00399	DM PKO BP S.A.	70 000	PLN	31.01.2028	Wibor 6M + marża
Emisja Serii K	PLECHPS00324	DM PKO BP S.A.	50 000	PLN	10.01.2025	Wibor 6M + marża
Emisja Serii L	PLECHPS00332	DM PKO BP S.A.	50 000	PLN	22.02.2026	Wibor 6M + marża
Emisja Serii M	PLECHPS00340	DM PKO BP S.A.	40 000	PLN	27.04.2026	Wibor 6M + marża
Emisja Serii N	PLECHPS00357	DM PKO BP S.A.	40 000	PLN	27.06.2026	Wibor 6M + marża
Emisja Serii O	PLECHPS00365	DM PKO BP S.A.	25 000	PLN	6.09.2026	Wibor 6M + marża
Emisja serii P i P2	PLECHPS00373	DM PKO BP S.A.	50 000	PLN	28.06.2027	Wibor 6M + marża
Emisja serii R	PLECHPS00381	DM PKO BP S.A.	50 000	PLN	15.11.2027	Wibor 6M + marża
Emisja serii T	PLECHPS00415	DM PKO BP S.A.	60 000	PLN	26.04.2028	Wibor 6M + marża
Obligacje dla inwestorów indywidualnych			505 000			
Razem			1 225 000			

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

NOTA 12G

Dłużne instrumenty finansowe [tys. PLN]

	30.06.2025	31.12.2024
Wartość bilansowa	1 357 402	1 408 739
Wartość godziwa	1 366 287	1 427 248

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

	1.01.2025- 30.06.2025	1.01.2024- 31.12.2024
Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu	(68 979)	(50 355)
instrumenty finansowe	-	(1 784)
nieruchomości inwestycyjne	513	513
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(19 330)	(21 498)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(3 662)	(2 357)
strata podatkowa	10 366	15 897
zapasy	3 375	3 362
udziały i akcje	(60 918)	(44 091)
leasing	1 353	950
pozostałe	(676)	(1 347)
Zwiększenia	7 888	7 359
instrumenty finansowe	-	1 784
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	588	2 765
strata podatkowa	5 383	-
zapasy	-	13
udziały i akcje	999	-
leasing	918	2 126
pozostałe	-	671
Zmniejszenia	(6 149)	(25 983)
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(2 945)	(597)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(405)	(1 305)
strata podatkowa	-	(5 531)
zapasy	(1 019)	-
udziały i akcje	-	(16 827)
leasing	(1 207)	(1 723)
pozostałe	(573)	-
Stan aktywów / rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu	(67 240)	(68 979)
nieruchomości inwestycyjne	513	513
należności i zobowiązania z tytułu pożyczek	(21 687)	(19 330)
zobowiązania z tytułu kredytu i obligacji	(4 067)	(3 662)
strata podatkowa	15 749	10 366
zapasy	2 356	3 375
udziały i akcje	(58 319)	(60 918)
leasing	1 064	1 353
pozostałe	(1 249)	(676)

W Spółce nie ma straty podatkowej za lata 2021 – 2025 od której nie utworzono aktywa. Prawo do obniżenia podatku z tytułu straty podatkowej wygasa w 2030 r.

Spółka planuje rozliczyć stratę podatkową w 2025 r i 2026 r.

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

	30.06.2025	31.12.2024
Zobowiązania długoterminowe otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe – bez rezerwy na podatki dochodowy		
Wobec pozostałych jednostek		
- zobowiązania z tytułu leasingu	44 202	46 997
- otrzymane kaucje i zaliczki	2 311	3 481
- premie dla zarządu + odprawy emerytalne	18 082	19 586
	64 595	70 064
Zobowiązania krótkoterminowe handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe		
Zobowiązania krótkoterminowe handlowe		
Handlowe wobec jednostek zależnych, o okresie wymagalności:	14 129	12 454
- do 12 miesięcy	14 129	12 454
Handlowe wobec pozostałych jednostek, o okresie wymagalności:	39 923	29 253
- do 12 miesięcy	39 923	29 253
	54 052	41 707
Otrzymane kaucje i otrzymane zaliczki		
Otrzymane zaliczki ("zobowiązanie z tytułu kontraktu")	322 998	201 987
Otrzymane kaucje	7 800	4 068
	330 798	206 055
Zobowiązanie z tytułu podatków		
Z tytułu pozostałych podatków	1 148	1 179
Z tytułu bieżącego podatku dochodowego	3	421
	1 151	1 600
Zobowiązanie z tytułu leasingu		
Zobowiązanie z tytułu PWUG	15 633	13 082
Zobowiązanie z tytułu leasingu samochodów	1 505	1 372
Zobowiązanie z tytułu leasingu nieruchomości	9 239	8 987
	26 377	23 441
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		
Pozostałe zobowiązania	41 598	59 308
- z tytułu wynagrodzeń	50	-
- inne (wg tytułów):	41 548	59 308
- środki pieniężne na rachunku powierniczym	13 315	28 330
- pozostałe w tym:	28 233	30 978
- premie dla zarządu i pracowników	6 291	4 088
	41 598	59 308
Zobowiązania handlowe, podatki, otrzymane kaucje, otrzymane zaliczki i pozostałe – bez rezerw razem	518 572	402 175
- długoterminowe	64 595	70 064
- krótkoterminowe	453 977	332 111
Stopy procentowe użyte do dyskontowania oczekiwanych przepływów pieniężnych wynoszą:	od 2,68% do 12,05%	od 1,77% do 12,05%

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

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

	30.06.2025	31.12.2024
Stan na początek okresu		
- rezerwy na gwarancje	2 448	1 636
- rezerwy na naprawy	1 466	1 238
- sprawy sądowe	3 297	2 900
- rezerw pozostałe	3 610	3 499
	10 821	9 273
Zwiększenia		
- rezerwy na gwarancje	-	812
- rezerwy na naprawy	44	228
- rezerw pozostałe	-	111
- sprawy sądowe	953	397
	997	1 548
Rozwiązanie		
- rezerw pozostałe	(3 610)	-
- rezerwy na gwarancje	(125)	-
	(3 735)	-
Stan na koniec okresu		
- rezerwy na naprawy	1 510	1 466
- rezerwy na gwarancje	2 323	2 448
- sprawy sądowe	4 250	3 297
- rezerw pozostałe	-	3 610
	8 083	10 821

Pozycje pozabilansowe [tys. PLN]

	30.06.2025	31.12.2024
Należności warunkowe	-	-
Zobowiązania warunkowe		
Na rzecz jednostek powiązanych	2 446 928	2 632 772
- z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	2 446 928	2 632 772
	2 446 928	2 632 772
Inne:		
- z tytułu spraw sądowych przeciwko Echo Investment	7 252	6 858
	7 252	6 858
Razem	2 454 180	2 639 630

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 2025 r. w wysokości 2 323 tys. zł, natomiast na 31 grudnia 2024 r. – w wysokości 2 448 tys. zł.

Poręczenia i gwarancje wystawione przez Echo Investment S.A.

Poręczenia wystawione przez Echo Investment S.A. na 30 czerwca 2025 r. [tys. PLN]

Poręczenia finansowe [tys. PLN]

Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość	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.	10 605	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.	3 660	31.01.2030	Zobowiązanie solidarne Echo Investment S.A. w zw. z gwarancją czynszową.
Echo Investment S.A.	CitySpace Management Sp. z o.o.	Bletwood Investments Sp. z o.o.	2 445	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.	CitySpace Management Sp. z o.o.	SCI Nowo Societe civile Immobiliere a capital variable	2 295	10.02.2032	Poręczenie korporacyjne za zobowiązania wynikające z umowy najmu z 10.06.2024 r. dot. powierzchni biurowej w budynku Nowogrodzka Square
Echo Investment S.A.	Projekt 139 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	Konsorcjum Stali S.A.	1 800	31.12.2025	Poręczenie za rozliczenia wynikające z umowy sprzedaży stali na potrzeby budowy projektu Swobodna Spot.
Razem poręczenia			20 805		

Zmiany w strukturze poręczeń wystawionych przez Echo Investment S.A. w 2025 r. [tys. PLN]

Zmiana	Poręczyciel	Podmiot otrzymujący poręczenie	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Echo – Arena Sp. z o.o.	Volvo Car Poland Sp. z o.o.	3 610	30.06.2025	Poręczenie za zobowiązania do zapłaty przez wynajmującego kar umownych określonych w umowie najmu.

Gwarancje wystawione przez Echo Investment S.A.
na 30 czerwca 2025 r. [tys. PLN]

Gwarancje finansowe [tys. PLN]



Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	React – Dagnall Sp. z o.o. S.K.A.	Maggiore Sp. z o.o.	138 103	17.12.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy związanej ze sprzedażą biurowca React.
Echo Investment S.A.	Face2Face – Stranra-er Sp. z o.o. S.K.A.	Huramitell Invest-ments Sp. z o.o.	94 785	23.02.2029	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowców Face 2 Face. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	DellialInvestments – Projekt Echo- 115 Sp. z o.o. Sp.k.	LUX Europa III S.a.r.l.	46 661	3.03.2027	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie wchodzącego w skład kompleksu Bro-wary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Echo – Arena Sp. z o.o.	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	42 419	30.06.2026	Gwarancja zapewniająca utrzymanie wskaźnika obsługi długu. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena – Projekt Echo -122 Sp. z o.o. S.K.A.	TAL Poland Sp. z o.o.	33 924	30.04.2029	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży Moje Miejsce II oraz porozumienia dodatkowego. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt 17 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o.	30 015	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.	25 451	4.07.2038	Gwarancja za zobowiązania wynikają-ce z porozumienia dorosłsiedzkiego zawartego 4.07.2018 r. dla projektu Mid-point 71. Gwarancja wystawiona w EUR.
Santander Bank Polska S.A. Centrum Obsługi Trade Finan-ce i Kredytów. Zespół Obsługi Gwarancji	Echo Investment S.A.	Miasto Stołeczne Warszawa	25 000	30.10.2025	Gwarancja zabezpieczająca realizację inwestycji towarzyszącej w ramach tzw. specustawy mieszkaniowej – budowę szkoły podstawowej i jej przekazanie na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy.
Echo Investment S.A.	Project Towarowa 22 Sp. z o.o.	Projekt Echo – 137 Sp. z o.o.	15 875	8.12.2029	Zabezpieczenie płatności podwyżki cenywynikającej z umowy sprzedaży kwartału G na Towarowej 22.
Echo Investment S.A.	DellialInvestments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. S.K.A.	WestInvest Gesel-lschaft für Invest-mentfonds mbH Sp. z o.o. o/Polska	15 164	5.11.2031	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej i pokrycia opłat eksplo-atacyjnych na powierzchni biurowe, związane ze sprzedażą biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH) wcho-dzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR.

Gwarancje finansowe [tys. PLN]



Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	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 Sp. z o.o.	10 958	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 – Stranra-er Sp. z o.o. S.K.A.	Huramitell Investments Sp. z o.o.	9 861	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.	DelliaInvestments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp.k.	WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH Sp. z o.o. o/Polska	7 635	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.	Projekt Beethovena – Projekt Echo-122 Sp. z o.o. S.K.A.	PORTFEL2 PH5 Sp. z o.o.	3 494	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.	DelliaInvestments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp.k.	WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH Sp. z o.o. o/Polska	3 268	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.	Projekt 17 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o.	2 014	20.01.2028	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji czynszowej na powierzchnie biurowe i pokrycia opłat eksploatacyjnych, związane ze sprzedażą biurowca West 4 Business Hub I. Gwarancja czynszowa wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	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.

Gwarancje finansowe [tys. PLN]



Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Rondo 1 CitySpace – GP Sp. z o.o. Sp.k.	Rondo 1 UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG	1 857	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.	CitySpace Management Sp. z o.o.	Midpoint 71 Sp. z o.o.	1 527	31.12.2025	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca umowę najmu CitySpace Management. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	CitySpace Management Sp. z o.o.	Maggiora Sp. z o.o.	1 176	29.11.2025	gwarancja korporacyjna na zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu z 17.09.2024 r., dot. powierzchni biurowej w budynku React w Łodzi.
Echo Investment S.A.	CitySpace Management Sp. z o.o.	Huramitell Investments Sp. z o.o.	1 243	30.04.2026	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu zawartej 30.09.2020 r. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Midpoint 71 – Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	SER Poland Sp. z o.o.	1 018	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.	CitySpace Management Sp. z o.o.	Barcarrota Sp. z o.o.	929	31.12.2025	Gwarancja bankowa zabezpieczająca zobowiązania z umowy najmu.
Echo Investment S.A.	Midpoint 71 – Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	SER Poland Sp. z o.o.	864	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.
Nank PKO S.A. / Departament Bankowości Międzynarodowej i Finansowania Handlu	Echo Investment S.A.	APAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	676	31.08.2025	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.	634	26.12.2025	gwarancja korporacyjna na zabezpieczenie zobowiązań Archicom S.A. wynikających z umowy najmu dotyczącej powierzchni 1 piętra astra park w Kielcach
Echo Investment S.A.	CitySpace Management Sp. z o.o.	Farkas Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	572	27.02.2026	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca zapłatę czynszu oraz opłat eksploatacyjnych dot. umowy najmu z 17.09.2021 r. Fuzja J.
Echo Investment S.A.	Nobilis–CitySpace GP Sp. z o.o. Sp.k.	Nobilis Business House Sp. z o.o.	553	31.10.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania wynikające z aneksu do umowy najmu. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo – 130 Sp. z o.o.	Farkas Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	551	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.

Gwarancje finansowe [tys. PLN]



Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Projekt Echo – 130 Sp. z o.o.	Farkas Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. KG	373	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
Echo Investment S.A.	Face2Face – Stranra-er Sp. z o.o. S.K.A.	Huramitell Invest-ments Sp. z o.o.	234	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
Echo Investment S.A.	Projekt 17 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o.	218	20.01.2028	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.	Midpoint 71 – Cornwall Investments Sp. z o.o. S.K.A.	SER Poland Sp. z o.o.	23	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: (a) do 31.07.2023 r.: EUR 9 612 802,06 i PLN 925 117,13, (b) do 31.07.2024 r.: EUR 8 239 544,62 i PLN 792 957,54, (c) do 31.07.2025 r.: EUR 6 866 287,18 i PLN 660 797,95, (d) do 31.07.2026 r.: EUR 5 493 029,75 i PLN 528 638,36, (e) do 31.07.2027 r.: EUR 4 119 772,31 i PLN 396 478,77, (f) do 31.07.2028 r.: EUR 2 746 514,87 i PLN 264 319,18, (g) do 30.09.2029 r.: EUR 1 373 257,44 i PLN 132 159,59.
Echo Investment S.A.	React – Dagnall Sp. z o.o. S.K.A.	Maggiora Sp. z o.o.	6	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.
Razem			540 583		

Gwarancje dobrego wykonania i pozostałe [tys. PLN]



Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Face2Face – Stranraer Sp. z o.o. S.K.A.	Huramitell Investments Sp. z o.o.	302 747	22.10.2033	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowców Face2Face. Wystawiona w PLN. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu, tj. od 22.12.2025 r. do kwoty 201 409 247,00 PLN, od 22 grudnia 2026 r. do kwoty 123 224 353,00 PLN; od 22.12.2028 r. do kwoty 98 760 259,00 PLN; od 22.12.2030r. do kwoty 78 663 658,00 PLN.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp.k.	WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH Sp. z o.o. o/Polska	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.	DelliaInvestments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp.k.	WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH Sp. z o.o. o/Polska	164 946	5.08.2026	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Warzelni (budynek GH), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	DelliaInvestments – 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.	Projekt Echo – 130 Sp. z o.o.	Farkas Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	103 221	30.06.2033	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowców Fuzja CD.
Echo Investment S.A.	Dellia Investments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp.k.	APAK Grundstücksgesellschaft mbH & Co KG	96 611	11.03.2032	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą biurowca Biura przy Willi (budynek K), wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie.
Echo Investment S.A.	Projekt Beethovena – Projekt Echo-122 Sp. z o.o. S.K.A.	Portfel2 PH5 Sp. z o.o.	93 482	28.05.2030	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy gwarancji jakości, związanej ze sprzedażą biurowca Moje Miejsce I w Warszawie. Maksymalna kwota odpowiedzialności będzie ulegać sukcesywnemu zmniejszeniu, tj. (i) 21.10.2023 do kwoty 93 482 250 PLN, (ii) 02.01.2026 do kwoty 63 321 500 PLN, (iii) 15.03.2028 do kwoty 31 160 750 PLN.
Echo Investment S.A.	React – Dagnall Sp. z o.o. S.K.A.	Maggiora Sp. z o.o.	90 560	30.06.2032	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowca React.

Gwarancje dobrego wykonania i pozostałe [tys. PLN]



Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	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.	Projekt 17 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Barcarrota Sp. z o.o.	82 498	20.01.2032	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku, związanej ze sprzedażą budynku West 4 Business Hub I.
Echo Investment S.A.	ZAM Archicom Projekt 127 Sp. z o.o. Sp.k.	Tryton Business Park Sp. z o.o.	40 375	21.12.2026	Gwarancja korporacyjna dotycząca zobowiązań pieniężnych wynikających z gwarancji budowlanej. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Echo Investment S.A.	Nobilis Business House Sp. z o.o.	40 000	31.10.2026	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowym Nobilis we Wrocławiu.
Echo Investment S.A.	Opolska Business Park – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	EPP Office – O3 Business Campu Sp. z o.o.	38 706	21.12.2026	Gwarancja korporacyjna dotycząca zobowiązań pieniężnych wynikających z gwarancji budowlanej. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Opolska Business Park – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.	EPP Office – O3 Business Campu Sp. z o.o.	36 904	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.	34 218	9.08.2028	Gwarancja korporacyjna wystawiona przez Echo Investment S.A. zabezpieczająca gwarancję budowlaną związaną ze sprzedażą biurowca O3 Business Campus III w Krakowie. Gwarancja wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo – 130 Sp. z o.o.	Farkas Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	30 111	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.	23 331	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 Echo Sp. z o.o. Sp.k.	EPP Office – Symetris Business Park Sp. z o.o.	17 271	21.12.2026	Gwarancja korporacyjna dotycząca zobowiązań pieniężnych wynikających z gwarancji budowlanej. 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.	14 067	31.03.2030	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca umowę sprzedaży biurowca Midpoint 71 we Wrocławiu. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Echo – Arena Sp. z o.o. Sp.k.	PKO BP S.A.	10 000	30.06.2026	Zabezpieczenie pokrycia przekroczenia kosztów realizacji projektu.
Echo Investment S.A.	Projekt Echo – 130 Sp. z o.o.	Farkas Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	9 717	30.06.2033	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z gwarancji jakości budynku związanej ze sprzedażą biurowca Fuzja J.

Gwarancje dobrego wykonania i pozostałe [tys. PLN]



Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	DelliaInvestments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp.k.	WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH Sp. z o.o. o/Polska	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.
Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	Echo Investment S.A.	Miasto Stołeczne Warszawa	2 925	31.12.2025	Gwarancja należytego wykonania umowy dotyczącej budowy drogi 2KDD.
Razem			1 880 712		
Razem gwarancje finansowe, dobrego wykonania i pozostałe			2 421 297		

Zmiany w strukturze gwarancji wystawionych przez Echo Investment S.A. w 2025 r. [tys. PLN]

Zmiana	Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
przedłużenie	Echo Investment S.A.	Echo – Arena Sp. z o.o. Sp.k.	PKO BP S.A.	10 000	30.06.2026	Zabezpieczenie pokrycia przekroczenia kosztów realizacji projektu.
przedłużenie	Echo Investment S.A.	Echo – Arena Sp. z o.o.	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	42 419	30.06.2026	Gwarancja zapewniająca utrzymanie wskaźnika obsługi długu. Gwarancja wystawiona w EUR.
przedłużenie	Echo Investment S.A.	CitySpace Management Sp. z o.o.	Farkas Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	572	27.02.2026	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca zapłatę czynszu oraz opłat eksploatacyjnych dot. umowy najmu z 17.09.2021 r. Fuzja J.
wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	DelliaInvestments – Projekt Echo – 115 Sp. z o.o. Sp.k.	Lux Europa III S.à r.l.	93 750	31.12.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży biurowca Biura przy Bramie, wchodzącego w skład kompleksu Browary Warszawskie. Gwarancja wystawiona w EUR.
wygaśnięcie	PKO BP S.A.	CitySpace Management Sp. z o.o. S.K.A.	Aquarius SR Sp. z o.o.	29	31.12.2024	Gwarancja bankowa zabezpieczająca zobowiązania z tytułu umowy najmu z 5.09.2018 r.
wygaśnięcie	PKO BP S.A.	CitySpace Management Sp. z o.o.	Aquarius SR Sp. z o.o.	738	31.12.2024	Gwarancja bankowa wystawiona zabezpieczająca zobowiązania z umowy najmu z 5.09.2018 r.
wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Projekt 17 – Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	Archicom Nieruchomości 6 Sp. z o.o.	44 280	30.06.2026	Gwarancja korporacyjna dotyczy zwrotu zaliczki przy przedwstępnej umowie sprzedaży
wygaśnięcie	Echo Investment S.A.	Projekt Echo – 130 Sp. z o.o.	Farkas Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG	879	30.06.2025	Gwarancja korporacyjna zabezpieczająca gwarancję czynszową związaną ze sprzedażą biurowców Fuzja CDJ w Łodzi (część handlowa). Gwarancja wystawiona w EUR.

Informacje o instrumentach finansowych [tys. PLN]

			Wartość bilansowa	
Rodzaj instrumentu	Nota	Klasyfikacja wg MSSF 9	Na 30.06.2025	Na 31.12.2024
Aktywa finansowe				
Pożyczki i należności:			678 738	556 095
Pożyczki długoterminowe	8	zamortyzowany koszt	478 109	420 456
Pożyczki krótkoterminowe	8	zamortyzowany koszt	120 243	53 881
Należności handlowe	11	zamortyzowany koszt	53 776	53 523
Leasing	9,11	zamortyzowany koszt	26 610	28 234
Pochodne instrumenty finansowe		wartość godziwa	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe			35 477	95 479
Inne aktywa finansowe		zamortyzowany koszt	13 315	28 330
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne		zamortyzowany koszt	22 162	67 149
Zobowiązania finansowe				
Pozostałe zobowiązania finansowe :			1 870 681	1 852 144
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	12	zamortyzowany koszt	1 362 661	1 416 240
Zobowiązania handlowe	14	zamortyzowany koszt	54 052	41 707
Zobowiązania z tytułu pożyczek	12	zamortyzowany koszt	230 554	167 750
Zobowiązania z tytułu kredytów	12		152 835	156 010
Zobowiązania z tytułu leasing	12	zamortyzowany koszt	70 579	70 438

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

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

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

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

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

W odpowiedzi na oczekiwaną reformę stóp referencyjnych (reforma IBOR) Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała drugą część zmian do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16. Zmiany odnoszą się do kwestii księgowych, które pojawiają się w momencie, gdy instrumenty finansowe oparte na IBOR przejdą na nowe stopy procentowe. Zmiany od 01 stycznia 2021 wprowadziły szereg wytycznych i zwolnień, w szczególności praktyczne uproszczenie w przypadku modyfikacji umów wymaganych przez reformę, które będą ujmowane poprzez aktualizację efektywnej stopy procentowej, zwolnienie z obowiązku zakończenia rachunkowości zabezpieczeń, tymczasowe zwolnienie z konieczności identyfikacji komponentu ryzyka, a także obowiązek zamieszczenia dodatkowych ujawnień. Wprowadzone ww. zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd Spółki i nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym

śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym. Stopy procentowe, na których oparte są instrumenty finansowe są nadal publikowane oraz są zgodne z Rozporządzeniem BMR.

Narodowa Grupa Robocza ds. reformy wskaźników referencyjnych (NGR), powołana przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego wdrożyła nowy wskaźnik referencyjny typu RFR – WIRON (Warsaw Interest Rate

Overnight), który który ma zastąpić WIBOR i WIBID. Niemniej jednak, z uwagi na trwające prace NGR, na dzień publikacji niniejszego raportu nie odnotowano zmian w zakresie obowiązujących wskaźników.

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

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

Instrumenty zmiennoprocentowe	Na 30.06.2025	Na 31.12.2024
Aktywa finansowe	633 829	569 816
Zobowiązania finansowe	1 746 050	1 740 000
Razem netto	(1 112 221)	(1 170 184)

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

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

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

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

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej [tys. PLN]

	30.06.2024 opublikowane	korekta	30.06.2024 przekształcone
Aktywa			
Inwestycje w jednostkach zależnych, współkontrolowanych	1 854 387	(318 715)	1 535 672
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	-	619 956	619 956
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 339	(1 339)	-
Pasywa			
Zakumulowany zysk	-	194 942	194 942
Zysk netto	42 484	49 146	91 630
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	55 918	55 918

Jednostkowy rachunek zysków i strat [tys. PLN]

	1.01.2024- 30.06.2024 opublikowane	korekta	1.01.2024- 30.06.2024 przekształcone
Przychody ze sprzedaży	63 757	(1 836)	61 921
Koszt własny sprzedaży	(47 951)	1 493	(46 458)
Zysk brutto ze sprzedaży	15 806	(343)	15 463
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	155 643	(331)	155 312
- odsetki i wycena skorygowanej ceny nabycia (SCN) od pożyczek i obligacji	27 840	(331)	27 509
Udział w zyskach / stratach JV - metodą praw własności	-	61 350	61 350
Zysk operacyjny	106 128	60 676	166 804
Zysk brutto	36 588	60 674	97 262
Podatek dochodowy	5 896	(11 528)	(5 632)
Zysk netto	42 484	49 146	91 630

Informacje o sprawozdaniach finansowych Spółki



3.1

Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego Spółki

Oświadczenie o zgodności

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. za pierwsze półrocze 2025 r., obejmujące okres od 1 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2025 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 skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. To skonsolidowane sprawozdanie finansowe dostępne jest na stronie internetowej Spółki, pod adresem www.echo.com.pl.

W skróconym śródrocznym sprawozdaniu Echo Investment S.A. prezentowane są dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 r., dane porównawcze za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r. i dane porównawcze na 31 grudnia 2024 r.

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

Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdanie za pierwszą połowę 2025 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.

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Spółka sporządziła jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres połowy roku zakończony 30 czerwca 2025 r., które zostało zatwierdzone do publikacji 17 września 2025 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

Istotne umowy zawarte przez Echo Investment S.A. z podmiotami powiązanymi

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

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

Przedmiot umowy	Kontrahent – inwestor	Wartość transakcji
Umowa o generalną realizację inwestycji	Villea Investments Sp. z o.o.	25 956
Porozumienie w sprawie podziału kosztów inwestycji	Archicom Perth Sp. z o.o.	14 147
Umowa Development Management Agreement	Project Towarowa 22 Sp. z o.o.	5 186
Umowa współpracy strategicznej	Archicom S.A.	4 867
Porozumienie w sprawie podziału kosztów inwestycji	Archicom Loft Platinum1 Sp. z o.o.	4 455
Umowa Development Support Agreement	Sge Propco 7 societe a responsabilite limitee	3 808
Umowa Development Management Agreement	R4R Gdańsk Stocznia Sp. z o.o.	2 883
Umowa Development Management Agreement	Hotel Wrocław Bardzka Sp. z o.o.	2 843
Umowa Development Support Agreement	Hotel Kraków Romanowicza Sp. z o.o.	2 310
Umowa Development Support Agreement	Sge Propco 3 societe a responsabilite limitee	2 005
Zarządzanie procesem zbywania mieszkań	R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.	1 999
Umowa o zarządzanie przedsięwzięciem inwestycyjnym	Projekt 139 – Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k.	1 977
Umowa Development Management Agreement	Hotel Gdańsk Zielont Trójkąt Sp. z o.o.	1 773
Umowa Development Support Agreement	Sge Propco 2 societe a responsabilite limitee	1 532
Usługi zarządzania nieruchomościami	Galeria Libero – Projekt Echo – 120 Sp. z o.o. Sp. k.	1 146
Zarządzanie procesem zbywania mieszkań	R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o.	1 130

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

Transakcje z podmiotami powiązanymi na 30 czerwca 2025 r. [tys. PLN]

Podmiot powiązany	Sprzedaż	Zakup	Aktywa	Odpis aktualizujący	Zobowiązania
Jednostki zależne	67 912	20 997	300 400	10 931	242 788
-handlowe	67 912	20 997	37 223	646	12 234
-pożyczki	-	-	263 177	10 285	230 554
Jednostki współkontrolowane	28 062	4 139	351 485	-	-
-handlowe	28 062	4 139	16 310	-	-
-pożyczki	-	-	335 175	-	-
Właściciele	-	4 742	-	-	1 895
-handlowe	-	4 742	-	-	1 895
Zarząd Spółki	-	-	-	-	20 747
- program motywacyjny	-	-	-	-	20 747
Razem	95 974	29 878	651 885	10 931	265 430

Odpis aktualizujący na aktywa wynikające z transakcji z jednostkami powiązanymi na 30 czerwca 2025 jego wartość wyniosła 10 931 tys. PLN.

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

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

3.3

Metody ustalania wyniku finansowego

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

3.4

Szacunki Zarządu Spółki

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

Założenia i szacunki są oparte na najlepszej wiedzy kierownictwa na temat bieżących i przyszłych zdarzeń oraz działań, jednak rzeczywiste wyniki mogą się różnić od przewidywanych. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest rozpoznawana w okresie, w którym zostały one zmienione, jeśli dotyczy to wyłącznie tego okresu, lub w okresie bieżącym i przyszłym, jeśli zmiany dotyczą zarówno okresu bieżącego jak i przyszłego.

Podstawowe obszary, w których szacunki Zarządu mają istotny wpływ na sprawozdanie finansowe to:

Zapasy

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

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

Leasing

Wdrożenie i stosowanie MSSF 16 wymagało w Spółce dokonania różnego rodzaju szacunków oraz zaangażowania profesjonalnego osądu. Główny obszar, w którym miało to miejsce dotyczył oceny okresów leasingu, w umowach na czas nieokreślony oraz w umowach, w przypadku których Spółce przysługiwała opcja przedłużenia umowy. Przy ustalaniu okresu leasingu Spółka musiała rozważyć wszystkie fakty i okoliczności, w tym istnienie zachęt ekonomicznych do skorzystania lub nie z opcji przedłużenia umowy oraz z ewentualnej opcji wypowiedzenia umowy. Spółka dokonała także szacunku stopy dyskonta stosowanej przy kalkulacji zobowiązania z tytułu leasingu – jako stopy wolnej od ryzyka powiększonej o marżę charakterystyczną dla danego składnika aktywów, którego dotyczy leasing.

Utrata wartości udziałów w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

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

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

Odroczony podatek dochodowy

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

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

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

3.5

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

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

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

(opublikowane 15 sierpnia 2023 r.)

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

Powyższe zmiany nie miały istotnego wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za pierwsze półrocze 2025 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 2025 r. nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”

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

MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych

(opublikowany 9 kwietnia 2024 r.)

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

MSSF 19 Jednostki zależne niepodlegające wymogom nadzoru publicznego: Ujawnianie informacji

(opublikowany 9 maja 2024 r.)

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

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

(opublikowane 30 maja 2024 r.)

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

Roczne zmiany do MSSF

(opublikowane 18 lipca 2024 r.)

do standardów: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, MSSF 9 „Instrumenty

finansowe”, MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”.

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

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

(opublikowane 18 grudnia 2024 r.)

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

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

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 zdarzenia po dacie bilansu

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”.

Nicklas Lindberg
Prezes

Maciej Drozd
Wiceprezes

Artur Langner
Wiceprezes

Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Małgorzata Turek
Członek Zarządu

Anna Gabryszewska-Wybraniec
Główna Księgowa

Kielce, 17 września 2025 r.



Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Oświadczenie Zarządu



• Biuro CitySpace Face2Face, Katowice

Oświadczenie Zarządu

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

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

Nicklas Lindberg
Prezes

Maciej Drozd
Wiceprezes

Artur Langner
Wiceprezes

Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Małgorzata Turek
Członek Zarządu

Kielce, 17 września 2025 r.



Dokument został podpisany
kwalifikowanym podpisem
elektronicznym

Kontakt

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

Projekt layoutu i skład:
Damian Chomątkowski
be.net/chomatowski

ECHO
G R O U P