

2024

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki Echo Investment S.A. i jej Grupy Kapitałowej

 Projekt mieszkaniowy M7, Warszawa

ECHO
investment

Spis treści

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów

4

CZĘŚĆ I

Sprawozdanie Zarządu	8
1.1 Podstawowe informacje o Spółce i Grupie	9
Zarząd	10
Rada Nadzorcza	13
1.2 Strategia Rentownego Wzrostu w działaniu	17
1.3 Model biznesowy	20
1.4 Wybrane dane finansowe Grupy	21
1.5 Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe ujawnione w rocznych sprawozdaniach finansowych Spółki oraz Grupy	22
1.6 Segmenty Grupy	28
1.7 Struktura akcjonariatu Echo Investment S.A. i opis akcji	34
1.8 Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące	37
1.9 Najważniejsze zdarzenia w 2024 r.	38
1.10 Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	46
1.11 Segment mieszkań dla klientów indywidualnych — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	48
1.12 Segment mieszkań na wynajem — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	54
1.13 Segment biurowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	57
1.14 Segment handlowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	63
1.15 Portfel nieruchomości	66
1.16 Główne inwestycje w 2024 r. — zakupy nieruchomości	82
1.17 Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w 2024 r.	83
1.18 Czynniki istotne dla rozwoju Grupy w nadchodzących kwartałach	85
1.19 Polityka dywidendowa i dywidenda	87
1.20 Rynki zbytu i źródła zaopatrzenia w materiały, towary i usługi	88
1.21 Zobowiązania finansowe Spółki i Grupy	90
1.22 Poręczenia i gwarancje Spółki i Grupy	95
1.23 Ocena zarządzania zasobami finansowymi i ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	97
1.24 Informacje o pożyczkach udzielonych w 2024 r., w tym podmiotom powiązanym	103
1.25 Umowy z firmą audytorską	105
1.26 Skład Grupy Kapitałowej	106
1.27 Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa	107
1.28 Jak zarządzamy ryzykiem	109

CZĘŚĆ 2

Oświadczenie Zarządu	113
Kontakt	115

CZĘŚĆ 3

Integralną częścią Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki Echo Investment S.A. i jej Grupy kapitałowej są:

Oświadczenie Zarządu Echo Investment S.A. o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego za 2024 r.
Sprawozdawczość Zrównoważonego Rozwoju Grupy Kapitałowej Echo Investment za 2024 r.

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów

Szanowni Akcjonariusze, Partnerzy i Klienci,

z przyjemnością prezentuję Państwu raport finansowy Grupy Echo Investment, zawierający szczegółowe informacje o naszych działaniach podjętych w 2024 r. w celu dywersyfikacji portfela projektów oraz realizacji kolejnych założeń strategii rentownego wzrostu.

Grupa utrzymuje komfortowy zapas gotówki, wynoszący 366 mln zł, co zabezpiecza nasze plany rozwojowe. Łączna wartość naszych aktywów na koniec 2024 r. to ponad 6,77 mld zł.

Z powodzeniem sfinalizowaliśmy sprzedaż łódzkiego Reacta o wartości 32,5 mln EUR, co potwierdza ożywienie rynkowe i zainteresowanie naszymi najwyższej klasy budynkami w regionach ze strony międzynarodowych inwestorów. Aktywnie prowadzimy rozmowy, których celem są kolejne transakcje tego typu. Pozyskane środki wykorzystamy do zmniejszania zadłużenia Grupy oraz na nowe inwestycje, a część zysków trafi do naszych akcjonariuszy.

Na wyniki Grupy w 2024 r. wpłynęło m.in. przekazanie klientom kluczy do 1 076 mieszkań oraz wycena aktywów komercyjnych i platformy Resi4Rent, która oferuje już 5,4 tys. mieszkań na wynajem w sześciu miastach. Silną pozycję rynkową Grupy wspiera stabilna sytuacja w sektorze komercyjnym i utrzymujący się popyt na wielofunkcyjne projekty destinations.

Reagujemy na potrzeby rynku mieszkaniowego

W 2024 r. rozpoczęliśmy realizację nowych projektów pod szyldem Archicomu — to dowód skutecznej integracji naszych organizacji, w wyniku której Archicom

przejął całość kompetencji Grupy w sektorze mieszkań na sprzedaż. W całym 2024 r. Archicom rozpoczął budowę łącznie 2 598 lokali, które odpowiadają na potrzeby mieszkaniowe w największych miastach w Polsce. W ostatnim kwartale 2024 r., Archicom zwiększył sprzedaż o prawie 40% w porównaniu z poprzednim rokiem.

Z myślą o dywersyfikacji portfela z korzyścią dla inwestorów, w 2024 r. powołaliśmy do życia nowe przedsięwzięcie w segmencie living — platformę prywatnych domów studenckich StudentSpace, którą rozwijamy razem z Signal Capital Partners i Griffin Capital Partners. Realizacja pierwszych projektów StudentSpace już trwa, a docelowo powstanie 5 tys. miejsc do odpoczynku i nauki w największych ośrodkach w kraju. Pierwsze 1 200 pokoi będzie gotowych do wynajęcia studentom na początku roku akademickiego 2025/2026.

Istniejące aktywa komercyjne wynajęte w 100%

W 2024 r. w biurach Echo Investment wynajęto łącznie ponad 47 tys. mkw. powierzchni. Nasze portfolio powiększyło się też o ostatni etap kompleksu biurowego Brain Park w Krakowie.

Wszystkie nasze ukończone budynki biurowe są w pełni wynajęte. Biorąc pod uwagę czynniki rynkowe, zainteresowanie naszymi nowymi projektami również utrzymuje się na wysokim poziomie, dzięki ich doskonałej lokalizacji i ponadstandardowej charakterystyce w zakresie zielonego budownictwa.

Nasze nowe projekty biurowe powstają na rynkach wyróżniających się najwyższym popytem. Wiosną 2025 r. zakończy się budowa Office House w Warszawie (32 tys. mkw.) — pierwszego obiektu w wielofunkcyjnym kwartale Towarowa22. Budynek jest już w 90% wynajęty. We Wrocławiu powstaje pierwszy etap Swobodna SPOT (16 tys. mkw.). Rozpoczęliśmy też budowę projektu mixed-use WITA w Krakowie, w tym ponad 26 tys. powierzchni komercyjnej.

Równolegle rozwijamy koncept powierzchni elastycznych CitySpace, który w całej Polsce oferuje już ponad 4 tys. stanowisk pracy.

Nasze nieruchomości handlowe — Galeria Młociny oraz Libero Katowice mogą pochwalić się blisko 100% wynajęciem i notują stałe wzrosty odwiedzalności, przy jednoczesnym wzroście obrotów najemców.

Wysokie zaufanie banków i inwestorów

Rok 2024 potwierdził wysoką reputację Grupy na rynkach kapitałowych i wśród czołowych instytucji finansowych.

Otrzymaliśmy m.in. kredyt budowlano-inwestycyjny w wysokości 103,4 mln EUR od konsorcjum Banku Pekao S.A. i Santander Bank Polska S.A. na realizację, wspólnie z AFI Europe, budynku Office House.

W całym 2024 r. wprowadziliśmy do obrotu giełdowego i rozpoczęliśmy notowania kolejnych serii obligacji Echo Investment dla inwestorów indywidualnych o łącznej wartości 200 mln zł oraz obligacje Archicomu dla inwestorów instytucjonalnych o łącznej wartości 358 mln zł.

W 2024 r. wyemitowaliśmy również obligacje Echo Investment do inwestorów instytucjonalnych w kwocie 400 mln zł w celu wydłużenia o 5 lat zapadalności papierów mających termin wykupu w 2024 i 2025.

Zaawansowane raportowanie ESG

Nasz biznes budujemy w oparciu o najlepsze praktyki w zakresie zrównoważonego rozwoju. Czwarty raport ESG Grupy, opublikowany wiosną 2024 r., po raz pierwszy został opracowany zgodnie z nową dyrektywą CSRD i standardami ESRS. W raporcie po raz pierwszy ujawniliśmy ślad węglowy w zakresie 3, a więc uwzględniający emisje CO2 powstałe w całym łańcuchu wartości Grupy.

Nasze miastotwórcze projekty konsekwentnie odpowiadają nad potrzeby różnych grup interesariuszy i użytkowników miejskiej przestrzeni, wyróżniając się rozwiązaniami prośrodowiskowymi i prospołecznymi.

Jako organizacja jesteśmy dobrze przygotowani na dalszy rozwój zgodnie z przyjętą strategią, dlatego tym bardziej zachęcam Państwa do zapoznania się z naszym raportem finansowym za 2024 rok.

Z poważaniem



Nicklas Lindberg

Prezes Echo Investment

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 zrównoważonego wzrostu

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

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

Pomimo zmiennego otoczenia makroekonomicznego, w 2024 r. Grupa z powodzeniem rozwijała zrównoważone portfolio projektów, umacniając się w sektorze komercyjnym i mieszkaniowym, a także eksplorując nowe obszary w segmencie living. Wybory kupujących i najemców kształtowane przez zmianę stylu życia i pracy — większą mobilność, pracę hybrydową i zwrot ku rozwiązaniom bezpiecznym dla środowiska i ludzi, pozytywnie wpływają na popyt i wycenę aktywów Grupy.

Rok 2024 w liczbach



Echo i Archicom zawarły **2 196 umów** przedwstępnych i deweloperskich. W ręce klientów trafiły klucze do **1 076 mieszkań**.



W biurach Echo Investment **wynajęto łącznie ponad 47 tys. mkw.** powierzchni.



W pełni wynajęty biurowiec React w Łodzi trafił w ręce nowego właściciela za **32,5 mln euro**.



Resi4Rent utrzymało pozycję największego gracza w sektorze mieszkań na wynajem w Polsce, dysponując ponad **5,4 tys. gotowych lokali w 16 lokalizacjach**.



Kontynuowana była budowa **47 tys. mkw. powierzchni biurowej** w budynku Office House w Warszawie i pierwszym etapie Swobodna SPOT we Wrocławiu oraz biura Wita w Krakowie.



Docelowo około **1,6 tys. mieszkań i 3,5 ha terenów zieleni** znajdzie się w jednej z największych inwestycji mieszkaniowych Grupy — osiedlu Modern Mokotów w Warszawie.



Okolo **5 tys. łózek** powstanie w akademikach StudentSpace w największych miastach w Polsce — dwa w Krakowie są już w budowie.



450 uczniów będzie uczyć się w modelowej publicznej szkole podstawowej, którą Echo Investment finansuje i realizuje przy ul. Konstruktorskiej w Warszawie.



Grupa zaprezentowała **raport ESG za 2024 r.** - przygotowany zgodnie ze standardem wprowadzonym przez unijną dyrektywę CSRD.

W trosce o zrównoważony rozwój oraz potrzeby wszystkich interesariuszy, Grupa Echo Investment regularnie raportuje swoje cele i działania w obszarze ESG.

Jej strategia zakłada stałe dążenie do zeroemisyjności realizowanych projektów oraz fundamentalny wkład w prawidłowy rozwój miast. Budynki wyróżniają się pod względem

rozwiązań prośrodowiskowych, w tym w zakresie ograniczania śladu węglowego, co jest jednym z głównych założeń strategii ESG Grupy.

CZĘŚĆ 1

Sprawozdanie Zarządu

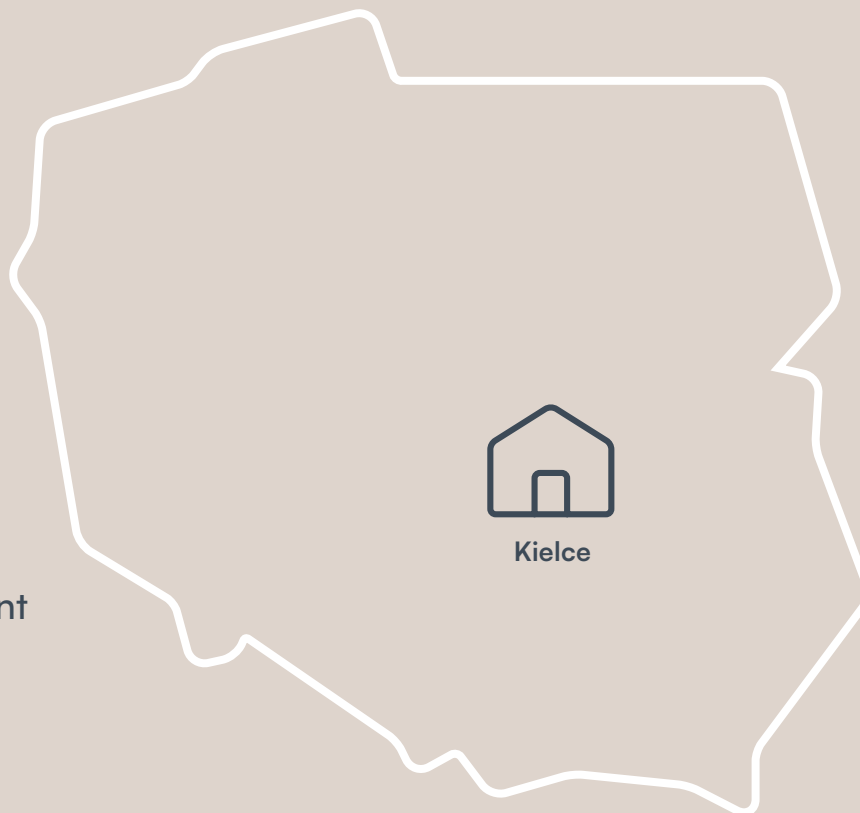


1.1

Podstawowe informacje o Spółce i Grupie

1996 rok

Debiut Echo Investment na GPW



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

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

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

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

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

Stan zatrudnienia w Grupie Echo Investment na 31 grudnia 2024 r. wyniósł 660 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.

Zarząd

**Nicklas
Lindberg**

Prezes



**Maciej
Drozd**

Wiceprezes
ds. finansowych



**Artur
Langner**

Wiceprezes



**Rafał
Mazurczak**

Członek Zarządu



**Małgorzata
Turek**

Członek Zarządu



Nicklas Lindberg

Prezes Echo Investment S.A.



Funkcję prezesa Echo Investment objął w 2016 r. Odpowiada za strategię i rozwój firmy. Od 2021 r., w związku z przejęciem przez Echo Investment wrocławskiej spółki Archicom S.A., pełni równoległe funkcję przewodniczącego jej Rady Nadzorczej.

Od 2016 r. Echo Investment znacząco zwiększyło skalę działalności. Wprowadzona w życie Strategia Rentownego Wzrostu przekształciła Echo Investment w klasycznego dewelopera, który działa w siedmiu największych miastach Polski, lidera rynku w segmentach mieszkaniowym, biurowym oraz nieruchomości handlowo-rozrywkowych. Grupa zaczęła projektować i budować wielofunkcyjne miejskie projekty zwane „destinations”, w których ludzie mogą mieszkać, pracować i spędzać wolny

czas. Rozpoczęła również działalność w segmencie biurowej powierzchni elastycznej (CitySpace) oraz mieszkań na wynajem (Resi4Rent). Zwiększając skalę w segmencie mieszkaniowym w 2021 r. Echo Investment przejęło wrocławską spółkę Archicom S.A.

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

Maciej Drozd

Wiceprezes ds. Finansowych Echo Investment S.A.



Powołany do zarządu Echo Investment w 2015 r. Odpowiada za finanse oraz funkcje wsparcia.

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

z największych emitentów obligacji w sektorze nieruchomości.

Od 1995 r. Maciej Drozd był związany z grupą Eastbridge, początkowo jak dyrektor finansowy spółek operacyjnych tej grupy. W latach 2009 — 2015, pełnił funkcję dyrektora finansowego (CFO) oraz partnera zarządzającego w Eastbridge Group. Studiował filozofię, matematykę i zarządzanie na Uniwersytecie Warszawskim. Jest magistrem filozofii, magistrem zarządzania oraz absolwentem studiów MBA University of Illinois.

Artur Langner

Wiceprezes Echo Investment S.A.



W czerwcu 2005 r. dołączył do zarządu Spółki. Funkcję wiceprezesa Echo Investment pełni od 2008 r. Jest odpowiedzialny za kontraktację i wyceny w części budowlanej Grupy.

Absolwent Wydziału Budownictwa Lądowego Politechniki Świętokrzyskiej w Kielcach. Po ukończeniu studiów

podjął pracę w branży budowlanej, gdzie zdobywał doświadczenie uczestnicząc we wszystkich etapach realizacji projektów. Pracę w Echo Investment rozpoczął w 1998 r. na stanowisku project managera. W 2000 r. został dyrektorem ds. przygotowania inwestycji, a następnie — dyrektorem pionu technicznego.

Rafał Mazurczak

Członek Zarządu Echo Investment S.A.



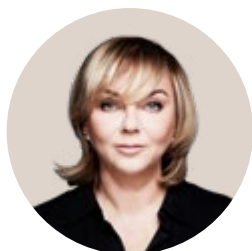
Powołany na stanowisko członka zarządu w 2016 r. Zarządza rozwojem projektów komercyjnych spółki: projektowaniem, realizacją, najmem i zarządzaniem powierzchnią oraz fit-outami.

Karierę rozpoczął w 2000 r. jako manager ds. wynajmu projektów biurowych Echo Investment. W latach 2007 — 2013 pełnił funkcję dyrektora ds. wynajmu w dziale biurowym, a od 2013 r. był dyrektorem działu biurowego. Współtworzył strategię rozwoju tej części biznesu w Echo

Investment i wprowadzał ją w życie. Odpowiadał za budowę, wynajem i marketing flagowego projektu spółki — wieżowca Q22 w Warszawie, a także Parku Rozwoju, kompleksu O3 Business Park w Krakowie, A4 Business Park w Katowicach, biurowca Tryton w Gdańsku czy West Gate i Nobilis we Wrocławiu. W 2021 r., kiedy Echo Investment połączyło działy biurowy i centrów handlowych, Rafał Mazurczak objął odpowiedzialność za stworzony z nich dział nieruchomości komercyjnych.

Małgorzata Turek

Członek Zarządu Echo Investment S.A.



Powołana na stanowisko Członka Zarządu Spółki w 2019 r. Odpowiada za dział inwestycji, sprzedaży nieruchomości oraz planowania i przygotowania projektów. Od 2021 r., w związku z przejęciem przez Echo Investment wrocławskiej spółki Archicom S.A., pełni równoległe funkcję członka jej Rady Nadzorczej.

Ma ponad dwudziestoletnie doświadczenie w branży nieruchomości zdobyte zarówno w firmach inwestycyjnych, deweloperskich, jak i międzynarodowych kancelariach prawnych. Jest specjalistką w dziedzinie zarządzania aktywami, a także transakcji kupna i sprzedaży nieruchomości. Od 2017 r. była prezesem nowo utworzonej spółki Globalworth Poland Real Estate,

gdzie odpowiadała za organizację, budowę zrównoważonego portfela nieruchomości generujących przychody, a także ustanowienie wszystkich kluczowych funkcji spółki. Swoje doświadczenie zdobywała w Skanska Property Poland, gdzie w latach 2012-2017 jako członek zarządu (Chief Operating Officer) odpowiadała za transakcje i działalność operacyjną. Poprzednio pracowała w renomowanej kancelarii prawnej Linklaters, gdzie specjalizowała się w transakcjach na rynku nieruchomości komercyjnych. Jest absolwentką Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie oraz członkiem Izby Radców Prawnych w Polsce.

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



**Péter
Kocsis**

Członek Rady
Nadzorczej



**Bence
Sass**

Członek Rady
Nadzorczej



**Nebil
Senman**

Członek Rady
Nadzorczej
Członek Komitetu
Audytu



Noah M. Steinberg

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Echo Investment S.A.



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

Noah urodził się w USA, jest absolwentem Princeton University (Woodrow Wilson School of Public and International Affairs, Princeton University — tytuł licencjata) oraz Akademii Dyplomatycznej w Wiedniu (tytuł magistra). Władza językami angielskim, węgierskim, francuskim, niemieckim i hiszpańskim.

Tibor Veres

Wiceprzewodniczący
Rady Nadzorczej
Echo Investment S.A.



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

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

Margaret Dezse

Niezależny Członek
Rady Nadzorczej
Echo Investment S.A.



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

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

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

Sławomir Jędrzejczyk

Niezależny Członek
Rady Nadzorczej
Echo Investment S.A.



Sławomir Jędrzejczyk ma ponad 25 lat doświadczenia w spółkach notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. W latach 2008-2017 Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych PKN Orlen S.A., a także Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Unipetrol a.s., Członek Zarządu Orlen Lietuva oraz Członek Rady Dyrektorów Orlen Upstream Kanada. Do jego najważniejszych zadań należała realizacja strategii ukierunkowanej na wzrost wartości, budowanie relacji z rynkiem kapitałowym, zapewnienie finansowania oraz zwiększanie przepływów pieniężnych poprzez doskonałość

operacyjną, dezinvestycje i projekty dotyczące kapitału obrotowego. Odpowiadał za obszar finansów, kontroling, księgowość, zarządzanie łańcuchem dostaw, relacje inwestorskie, M&A oraz IT. We wcześniejszych latach Prezes Zarządu spółki Emitel. Pracował także w Grupie Telekomunikacja Polska, ORFE, Impexmetal i Price Waterhouse.

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

Maciej Dyjas

Członek Rady Nadzorczej
Echo Investment S.A.



Współwłaściciel i Partner Zarządzający Griffin Capital Partners.

Maciej Dyjas rozpoczynał swoją karierę w firmach konsultingowych powiązanych z Hewlett Packard w Niemczech i Stanach Zjednoczonych. Następnie został współinwestorem, partnerem, a następnie partnerem zarządzającym i dyrektorem generalnym Eastbridge Group, funduszu inwestycyjnego typu evergreen w większości należącego do rodziny Brucknerów. Równoległe z pełnieniem funkcji w Eastbridge zajmował kilka stanowisk wykonawczych i niewykonawczych w zarządach kontrolowanych przez Grupę, w tym

prezesa EM&F, notowanej na GPW oraz dyrektora generalnego DTH Capital w Nowym Jorku. W 2014 roku, kiedy odszedł z Eastbridge Group, firma posiadała aktywa o wartości ponad 3 mld USD w sektorach handlu detalicznego, dóbr konsumpcyjnych i nieruchomości w Europie Środkowo- Wschodniej, UE i USA.

Maciej ma obywatelstwo polskie i niemieckie. Jest absolwentem matematyki oraz informatyki na Uniwersytecie Warszawskim, studia kontynuował w zakresie biznesu, psychologii zarządzania i komunikacji w Stuttgarcie oraz Frankfurcie nad Menem.

Péter Kocsis

Członek Rady Nadzorczej
Echo Investment S.A.



Peter Kocsis jest Wiceprezesem (Deputy CEO) Wing, członkiem Rad Nadzorczych Echo Investment S.A. i Archicom S.A. Dyrektor Finansowy Bauwert Aktiengesellschaft oraz członek zarządu węgierskiej spółki NEO Property Services.

Posiada wieloletnie doświadczenie w branży nieruchomości, umiejętności w zakresie planowania biznesowego, zarządzania aktywami, negocjacji i zarządzania talentami oraz cyfryzacji, a także transformacji ESG. Przed objęciem

obecnego stanowiska Péter był dyrektorem zarządzającym w UniCredit Bank Węgry (ex-HVB) w latach 1997–2006.

Jest absolwentem Uniwersytetu Korwina w Budapeszcie (tytuł magistra). Uzyskał także dalsze stopnie naukowe na studiach podyplomowych na Uniwersytecie w Birmingham (MIS) i na Georgetown University (MSFS).

Bence Sass

Członek Rady Nadzorczej
Echo Investment S.A.



Jest doświadczonym ekspertem w zakresie inwestycji nieruchomościowych z ponad 20-letnim doświadczeniem w sektorze nieruchomości komercyjnych. Jako Wiceprezes kieruje zespołem odpowiedzialnym za międzynarodowy rozwój oraz transakcje inwestycyjne Grupy Wing. Jest członkiem Rady Nadzorczej Echo Investment, Archicom S.A., Bauwert Aktiengesellschaft oraz Wing International. Do tej pory brał udział w transakcjach o łącznym wolumenie przekraczającym 1 mld euro. Odpowiada również za rozwój biznesu i transakcje wewnątrz grupy.

Zanim piastował obecne stanowisko, Bence Sass był członkiem wiodącego zespołu finansowania nieruchomości w banku UniCredit.

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

Jest członkiem Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Nebil Şenman

Członek Rady Nadzorczej
Echo Investment S.A.



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

Arthur Andersen), gdzie piastował stanowiska kierownicze.

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

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 Investment jest największą firmą deweloperską działającą w Polsce pod względem liczby i powierzchni realizowanych projektów. Jesteśmy aktywni w segmencie nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych. Zgodnie ze Strategią Rentownego Wzrostu spółka będzie należała do czołówki deweloperów w obu tych segmentach, co zakłada większą dynamikę wzrostu w segmencie mieszkaniowym. Duża skala działalności pozwala na optymalne wykorzystanie zasobów.

Podjęte działania

- Dołączenie Grupy, poprzez zakup pakietu większościowego akcji Archicom, do grona pięciu największych deweloperów sprzedających mieszkania klientom indywidualnym w Polsce,
- Przeniesienie w 2023 r. całego biznesu mieszkaniowego Grupy Echo Investment do Archicom, dzięki czemu każda ze spółek zyskała jasno wyznaczoną specjalizację (domeną Echo Investment pozostały projekty komercyjne) i może maksymalizować korzyści z tego wynikające.
- Stałe zwiększanie sprzedaży mieszkań z poziomu sprzedaży ok. 600 w 2015 r. do 2 196 w 2024 r.,
- Rozwijanie spółki Resi4Rent, która jest już największym prywatnym podmiotem w Polsce oferującym mieszkania w abonamencie — 5 529 na koniec 2024 r.,
- Rozpoczęcie działalności w segmencie prywatnych akademików we współpracy z Signal Capital Partners i Griffin Capital Partners — cel to realizacja ok. 5 000 miejsc w tego typu obiektach w największych ośrodkach akademickich w kraju.
- Utrzymanie pozycji lidera na rynku biurowym (pod względem powierzchni w budowie i przygotowaniu, a także wynajmu) - w 2024 r. Echo Investment wynajęło łącznie 47 000 mkw. powierzchni biurowej i posiadało w budowie projekty tego typu o łącznym metrażu 76 600 mkw. do wynajęcia
- Rozwój spółki CitySpace (biura serwisowane) w odpowiedzi na trendy rynkowe kształtowane przez zmianę stylu pracy — na koniec 2024 r. CitySpace zarządzał powierzchnią 30 500 mkw.
- Utrzymanie silnej pozycji w sektorze handlowym - stałe podnoszenie innowacyjności i konkurencyjności obiektów handlowych w portfolio, m.in. dzięki aktywnym działaniom marketingowym oraz długofalowym relacjom z najemcami.

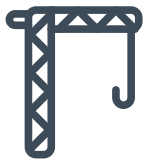


Duże, wielofunkcyjne projekty

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

Podjęte działania

- Systematyczne poszukiwanie i zwiększanie banku ziemi pod duże, wielofunkcyjne projekty oraz ich udziału w całym banku ziemi Grupy,
- Wzmacnianie przewagi konkurencyjnej poprzez szybsze przygotowanie i budowanie projektów wielofunkcyjnych, wymagający łączenia różnych kompetencji.
- Ukończenie w ostatnich latach z dużym sukcesem inwestycji łączących funkcje biurową, handlową, rozrywkową i mieszkaniową, takich jak Browary Warszawskie czy znaczna część łódzkiej Fuzji,
- Konsekwentna realizacja nowych projektów czerpiących z idei "destinations", w tym Towarowa 22 w Warszawie, Swobodna SPOT we Wrocławiu czy WITA Kraków.



Działalność deweloperska

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

Podjęte działania

- Sprzedaż biurowców i centrów handlowych w optymalnym momencie z punktu widzenia możliwej do uzyskania stopy zwrotu, zarządzania kapitałem, oczekiwań i trendów rynkowych — w tym także w trakcie budowy lub w szybkim czasie po jej zakończeniu,
- Prowadzenie procesu sprzedaży inwestycji mieszkaniowych w taki sposób, by w momencie oddania do użytku 80 proc. lokali było sprzedane,
- Świadczenie usług deweloperskich dla partnerów JV.



Koncentracja na Polsce

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

Podjęte działania

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



Współpraca ze sprawdzonymi partnerami

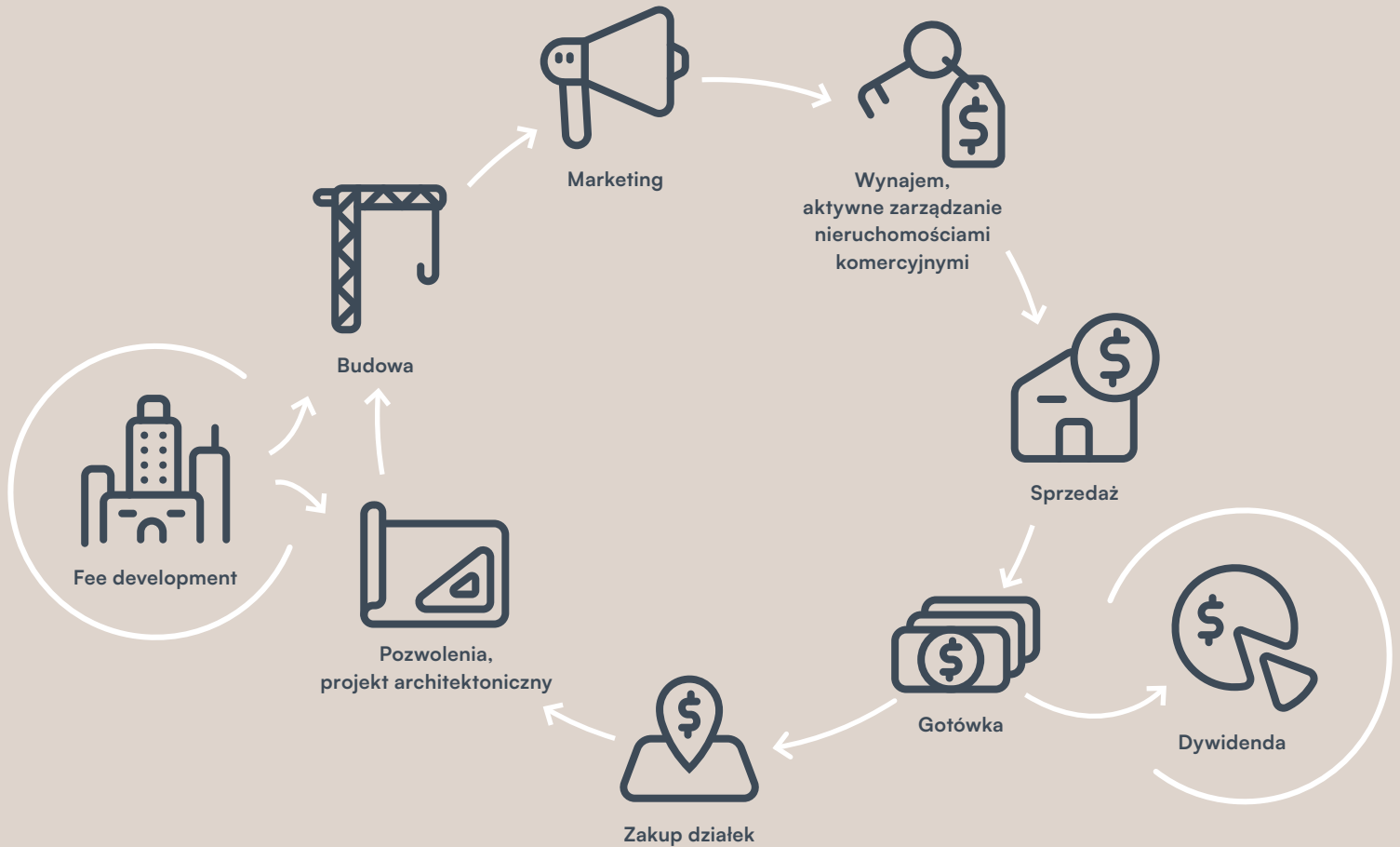
Grupa Echo Investment ceni długotrwałe relacje biznesowe ze sprawdzonymi partnerami, które tworzą synergie dla obu stron. Działalność deweloperska Grupy jest komplementarna wobec działalności tych podmiotów. Taka współpraca ułatwia rozszerzanie skali działalności, przyspiesza realizację inwestycji i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

Podjęte działania

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

1.3

Model biznesowy



Grupa Echo Investment 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 Investment 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, konsulting i inne),
5. współkontrolowanie projektów join venture: budynki z mieszkaniami na wynajem Resi4Rent, domy studenckie Student Space, Galeria Młociny w Warszawie oraz kompleks biurowo-mieszaniowy „destination” Towarowa 22 w Warszawie.

1.4

Wybrane dane finansowe Grupy

Skonsolidowane dane finansowe Grupy

	[tys. PLN]		[tys. EUR]	
	stan na 31.12.2024	stan na 31.12.2023	stan na 31.12.2024	stan na 31.12.2023
Przychody ze sprzedaży	1 083 405	1 573 293	251 709	347 428
Zysk operacyjny	110 102	180 695	25 580	39 903
Zysk (strata) brutto	83 623	178 321	19 428	39 378
Zysk za rok obrotowy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(14 175)	67 428	(3 293)	14 890
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(163 912)	(274 784)	(38 082)	(60 680)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(363 052)	(106 951)	(84 348)	(23 618)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	79 333	253 574	18 432	55 996
Przepływy pieniężne netto, razem	(447 631)	(128 161)	(103 999)	(28 302)
Aktywa razem	6 772 886	5 961 838	1 585 042	1 371 168
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 675 484	1 690 053	392 110	388 697
Zobowiązania długoterminowe	2 698 542	2 168 188	692 048	498 663
Zobowiązania krótkoterminowe	2 062 162	1 765 561	422 088	406 063
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	(0,03)	0,16	(0,01)	0,04
Wartość księgową na jedną akcję	4,06	4,10	0,95	0,94

Zastosowany kurs euro

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

Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego:

- 4,2730 zł/euro na 31 grudnia 2024 r.
- 4,3480 zł/euro na 31 grudnia 2023 r.

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

- 4,3042 zł/euro w okresie 1 stycznia 2024 r. — 31 grudnia 2024 r.,
- 4,5284 zł/euro w okresie 1 stycznia 2023 r. — 31 grudnia 2023 r.,

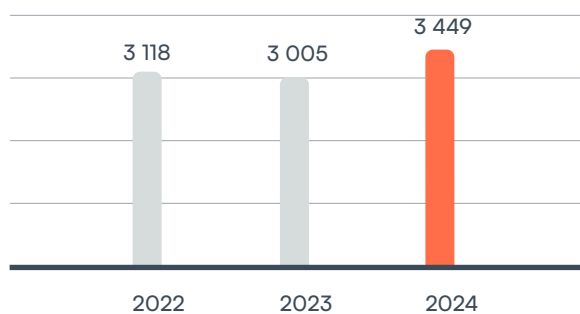
1.5

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

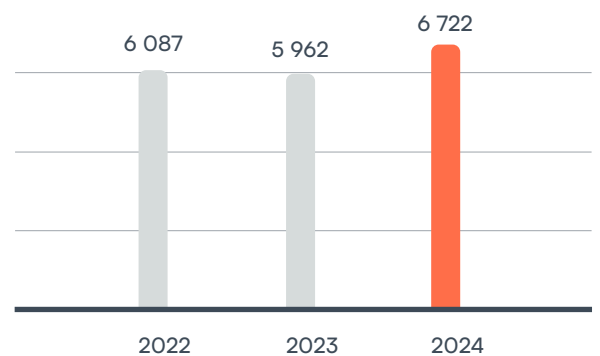
Aktywa i pasywa

Wartość aktywów [mln PLN]

Echo Investment S.A.

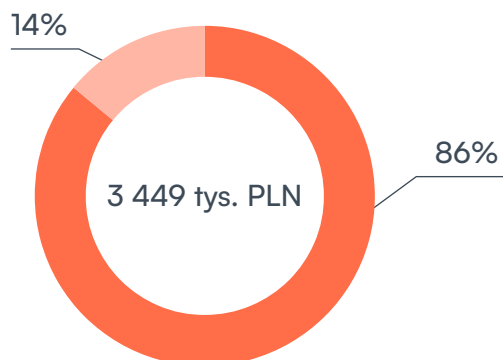


Grupa Kapitałowa Echo Investment



Struktura aktywów

Echo Investment S.A.



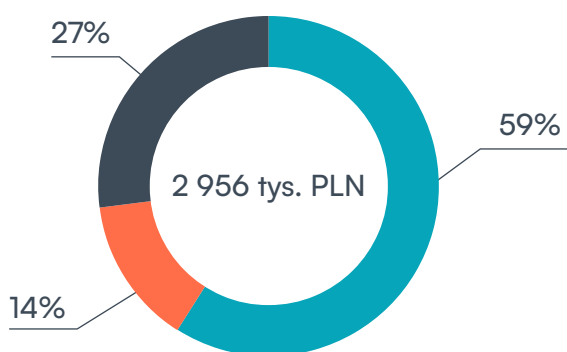
Grupa Kapitałowa Echo Investment



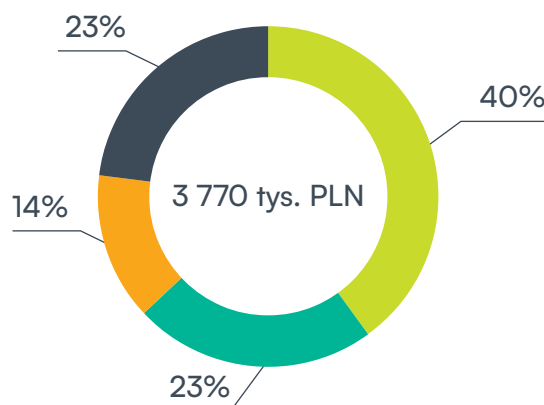
● — Aktywa trwałe ● — Aktywa obrotowe ● — Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Struktura aktywów trwałych

Echo Investment S.A.



Grupa Kapitałowa Echo Investment

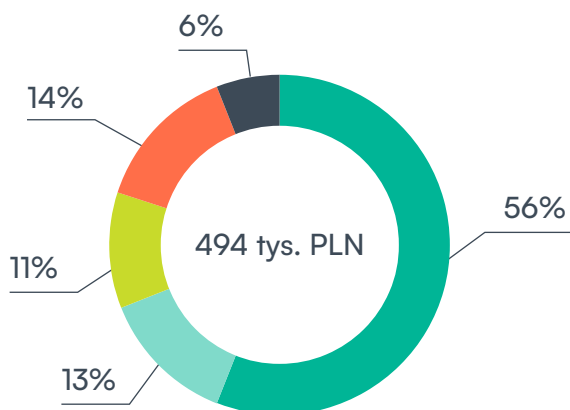


● — Inwestycje w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
● — Udzielone pożyczki
● — Pozostałe

● — Nieruchomości inwestycyjne
● — Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności
● — Nieruchomości inwestycyjne w budowie

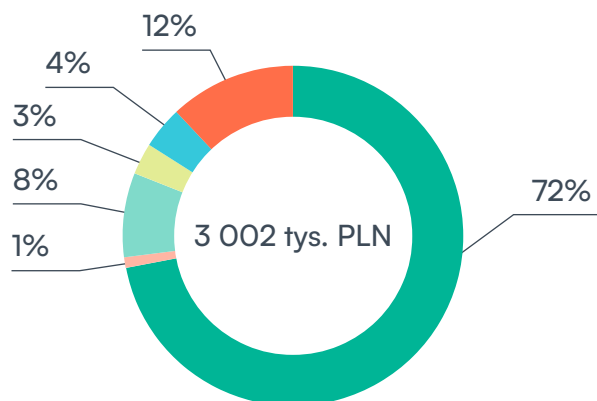
Struktura aktywów obrotowych

Echo Investment S.A.



- — Zapasy
- — Należności handlowe i pozostałe
- — Środki pieniężne i ich ekwiwalenty
- — Należności z tytułu podatku dochodowego
- — Udzielone pożyczki

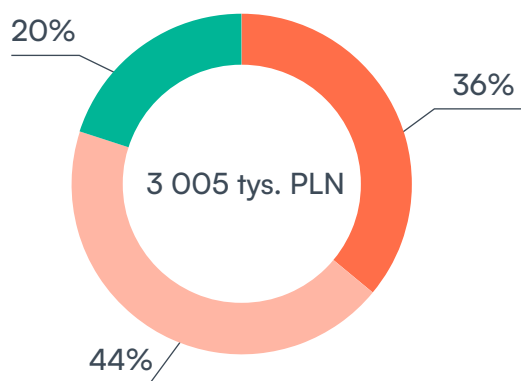
Grupa Kapitałowa Echo Investment



- — Należności z tytułu pozostałych podatków
- — Inne aktywa finansowe
- — Pochodne instrumenty finansowe
- — Pozostałe

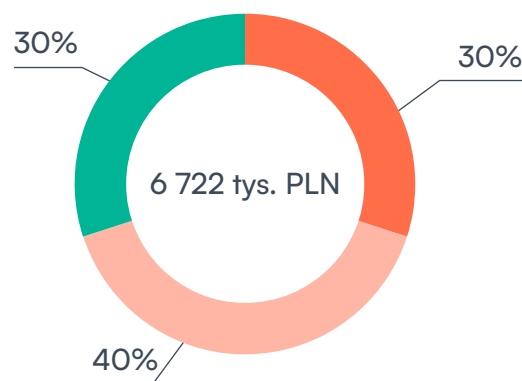
Struktura Pasywów

Echo Investment S.A.



- — Kapitał własny
- — Zobowiązania długoterminowe
- — Zobowiązania krótkoterminowe

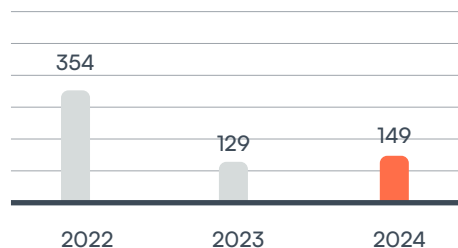
Grupa Kapitałowa Echo Investment



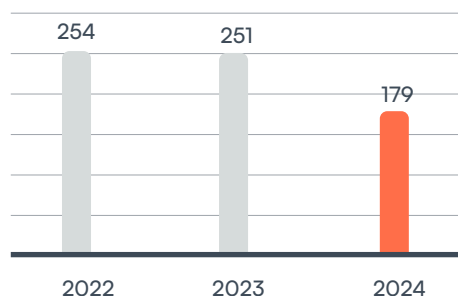
Rachunek zysków i strat

Echo Investment S.A.

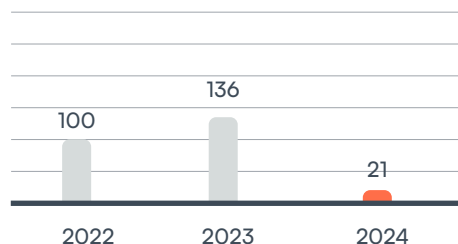
Przychody ze sprzedaży [mln PLN]



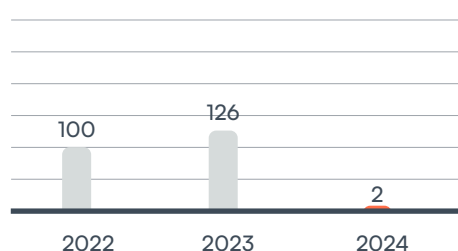
Zysk operacyjny [mln PLN]



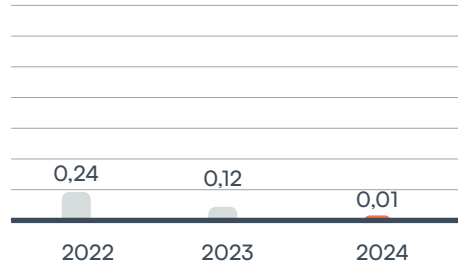
Zysk brutto [mln PLN]



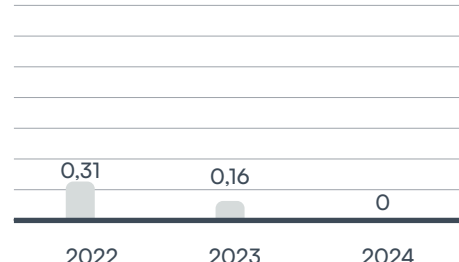
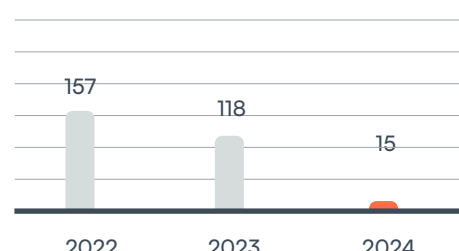
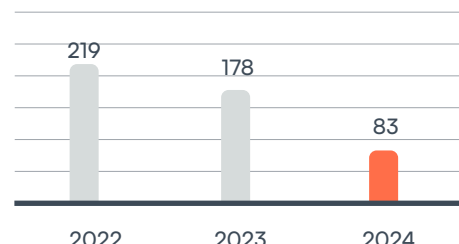
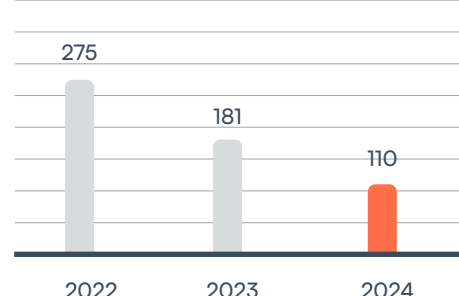
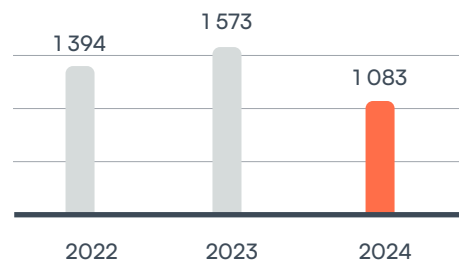
Zysk netto [mln PLN]



Zysk netto na jedną akcję [PLN]



Grupa Kapitałowa Echo Investment

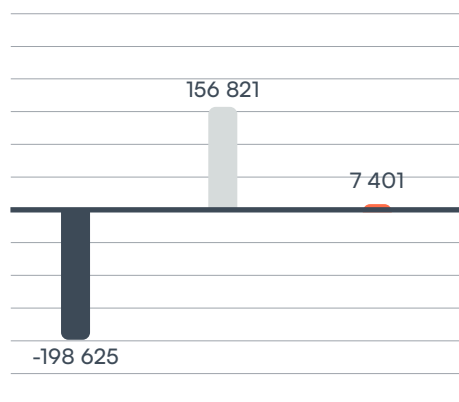


Przepływy pieniężne

Echo Investment S.A.

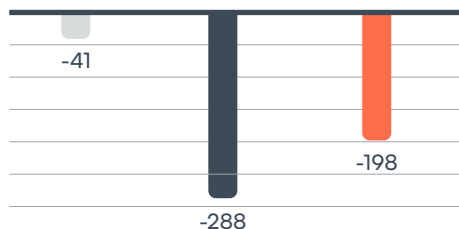
Przepływy pieniężne w 2024 r. [mln PLN]

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



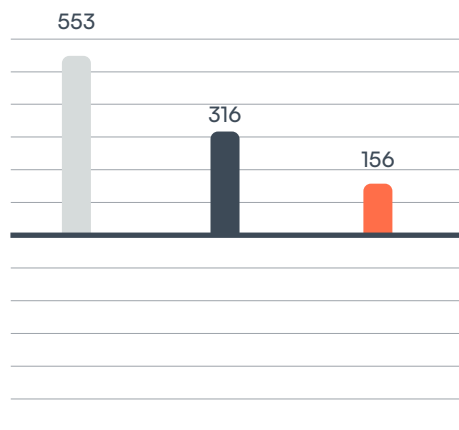
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej [mln PLN]

- – 2023
- – 2024
- – 2025

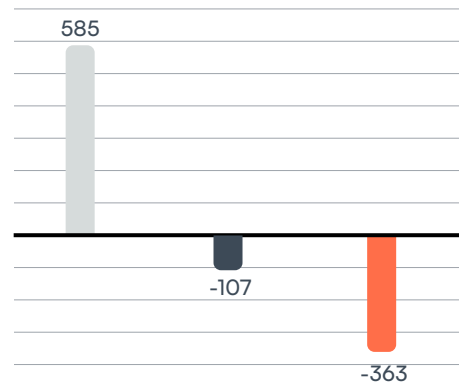
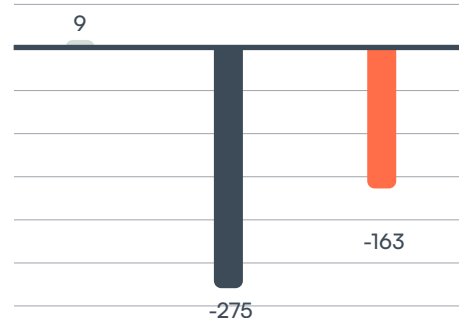
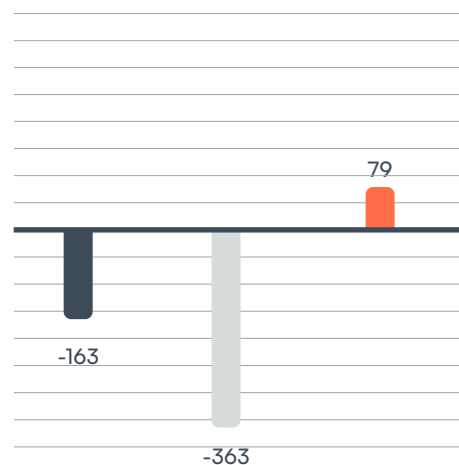


Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej [mln PLN]

- – 2023
- – 2024
- – 2025



Grupa Kapitałowa Echo Investment

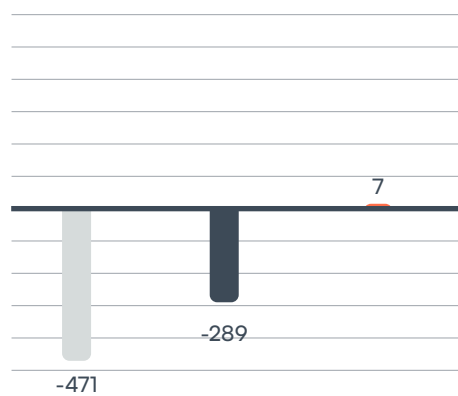


Przepływy pieniężne

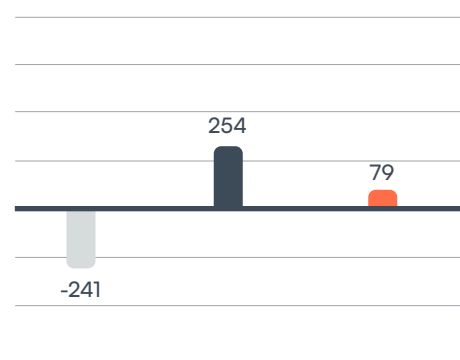
Przepływy
pieniężne
z działalności
finansowej
[mln PLN]

- 2023
- 2024
- 2025

Echo Investment S.A.



Grupa Kapitałowa Echo Investment



1.6

Segmenty Grupy

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
— struktura segmentowa

stan na 31 December 2024 r. [tys. PLN]	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	Student Space	Nieruchomości komercyjne
Aktywa					
Aktywa trwałe					
Wartości niematerialne	81 579	79 802	-	-	1 777
Rzeczowe aktywa trwałe	74 497	47 977	-	-	26 520
Nieruchomości inwestycyjne	1 493 493	-	-	-	1 493 493
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	519 218	-	-	-	519 218
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności oraz w jednostkach powiązanych	876 309	-	338 419	118 321	419 569
Długoterminowe aktywa finansowe	483 780	126 646	313 607	-	43 527
Należności z tytułu leasingu	5 070	-	-	-	5 070
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Pozostałe aktywa	167	167	-	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	151 928	113 581	865	1 194	36 288
Grunty przeznaczone pod zabudowę	83 930	80 223	-	-	3 707
	3 769 971	448 396	652 891	119 515	2 549 169
Aktywa obrotowe					
Zapasy	2 161 728	2 078 831	44 560	36 643	1 694
Należności z tytułu podatku dochodowego	21 437	20 005	-	-	1 432
Należności z tytułu pozostałych podatków	81 738	61 780	3 953	2 693	13 312
Należności handlowe i pozostałe	252 221	111 895	10	1 069	139 247
Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 674	-	-	-	1 674
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Inne aktywa finansowe *	117 912	91 335	-	-	26 577
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	366 205	125 394	522	8	240 281
	3 002 915	2 489 240	49 045	40 413	424 217
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-
	3 002 915	2 489 240	49 045	40 413	424 217
Aktywa razem	6 772 886	2 937 636	701 936	159 928	2 973 386

* Głównie środki pieniężne na rachunkach powierniczych wpłacone przez klientów mieszkaniowych

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

— struktura segmentowa

stan na 31 December 2024 r. [tys. PLN]	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	Student Space	Nieruchomości komercyjne
Kapitał własny i zobowiązania					
Kapitał własny	2 012 182	798 008	302 790	29 103	882 281
	2 012 182	798 008	302 790	29 103	882 281
Zobowiązania długoterminowe					
Kredyty, pożyczki i obligacje	2 268 961	831 544	315 583	84 666	1 037 168
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	554	554	-	-	-
Rezerwy długoterminowe	8 304	8 018	-	-	286
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	163 377	69 406	-	1 233	92 738
Zobowiązania z tytułu leasingu	171 610	25 284	-	-	146 326
Zobowiązania pozostałe	85 736	2 829	1	1	82 905
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		-	-	-	-
	2 698 542	937 635	315 584	85 900	1 359 423
Zobowiązania krótkoterminowe					
Kredyty, pożyczki i obligacje	714 387	152 337	42 233	11 331	508 486
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-
Zobowiązanie z tytułu nabycia akcji	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	11 985	9 802	1	-	2 182
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	65 676	26 638	-	-	39 038
Zobowiązania handlowe	158 121	116 912	197	1 695	39 317
Zobowiązania z tytułu dywidendy	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	90 428	35 475	11 131	1 899	41 923
Rezerwy krótkoterminowe	28 327	6 593	-	-	21 734
Zobowiązania pozostałe	152 975	74 567	-	-	78 408
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	840 263	779 669	30 000	30 000	594
	2 062 162	1 201 993	83 562	44 925	731 682
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży					
	-	-	-	-	-
	2 062 162	1 201 993	83 562	44 925	731 682
Kapitał własny i zobowiązania razem	6 772 886	2 937 636	701 936	159 928	2 973 386

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

Segment mieszkaniowy:

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

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

Segment R4R, Student Space:

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

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

Segment komercyjny:

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

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

Podsumowanie:

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

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

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

Kalkulacja, która przedstawia NAV Grupy Echo w podejściu zarządczym z uwzględnieniem wyceny rynkowej/godziwej każdego segmentu (włącznie z segmentem mieszkaniowym):

Sprawozdawczy obraz segmentów Grupy Echo:

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

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

Dane bilansowe za Q4 2024:	Mieszkania	Resi4Rent	Student Space	Komercja	Razem
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	461 310	302 790	29 103	882 281	1 675 484
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej na akcję	1,12	0,73	0,07	2,14	4,06

Szacujemy wartość Segmentu Resi na podstawie wartości ceny akcji Archicom z 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 31.12.2024 (zamknięcie)	41,00	PLN na akcję
Wartość rynkowa akcji Archicom w posiadaniu Echo	1 775 612	tys. PLN
Szacowany CIT od wzrostu wartości Segmentu mieszkaniowego	-180 170	tys. PLN
Wartość rynkowa netto akcji Archicom w posiadaniu Echo	1 595 442	tys. PLN

Segment Mieszkaniowy w Sprawozdaniach Grupy Echo Investment 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 Investment.

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

Szacunek ten prezentuje poniższa tabela:

- NAV Skonsolidowanego Segmentu Mieszkaniowego (Echo + Archicom)	461 310	<-- BV
- odejmujemy NAV Segmentu Mieszkaniowego Archicom	-494 832	<-- BV)
- dodajemy Wartość rynkową netto akcji Archicom w posiadaniu Echo wg ceny z GPW	1 595 442	<-- wartość Archicom wg ceny akcji z GPW
Razem skorygowana wartość NAV segmentu mieszkaniowego w podejściu zarządczym	1 561 920	tys. PLN

Zarządczy obraz segmentów Grupy Echo:

wycena Archicom zgodnie z GPW

BV z wyceną aktywów do fair value

Dane zarządcze za Q4 2024:	Mieszkania	Resi4Rent	Student Space	Komercja	Razem
Wartość rynkowa (NAV) segmentu	1 561 920	302 790	29 103	882 281	2 776 093
Wartość rynkowa (NAV) na akcję	3,78	0,73	0,07	2,14	6,73

Skonsolidowany rachunek zysków i strat — struktura segmentowa

za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r. [tys. PLN]	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	Student Space	Nieruchomości komercyjne
Przychody ze sprzedaży	1 083 405	747 006	39 069	39 094	258 236
Koszt własny sprzedaży	(718 167)	(489 732)	(16 908)	(26 414)	(185 113)
Zysk brutto ze sprzedaży	365 238	257 274	22 161	12 680	73 123
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	(4 530)	596	-	4 096	(9 222)
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(82 883)	(57 288)	(2 413)	(1 800)	(21 382)
Koszty sprzedaży	(80 631)	(76 559)	-	-	(4 072)
Koszty ogólnego zarządu	(97 961)	(49 372)	(19 503)	(6 462)	(22 624)
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	26 795	11 623	1	-	15 171
Pozostałe koszty operacyjne	(15 926)	(11 557)	(90)	(84)	(4 195)
Zysk operacyjny	110 102	74 717	156	8 430	26 799
Przychody finansowe	52 642	23 049	13 408	-	16 185
Koszty finansowe	(229 535)	(76 428)	(15 272)	(254)	(137 581)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	327	-	-	-	327
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	21 070	1 482	664	-	18 924
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	129 017	(5)	79 848	18 493	30 681
Zysk brutto	83 623	22 815	78 804	26 669	(44 665)
Podatek dochodowy	(68 000)	(18 554)	(64 082)	(21 686)	36 322
Zysk netto, w tym:	15 623	4 261	14 722	4 983	(8 343)
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	(14 175)	(25 551)	14 722	4 983	(8 329)
Zysk udziałowców niekontrolujących	29 798	29 812	-	-	(14)

Wybrane pozycje rachunku zysków i strat za okres 1.01.2024 - 31.12.2024 w podziale na segmenty [tys. PLN]

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

1.7

Struktura akcjonariatu Echo Investment S.A. i opis akcji

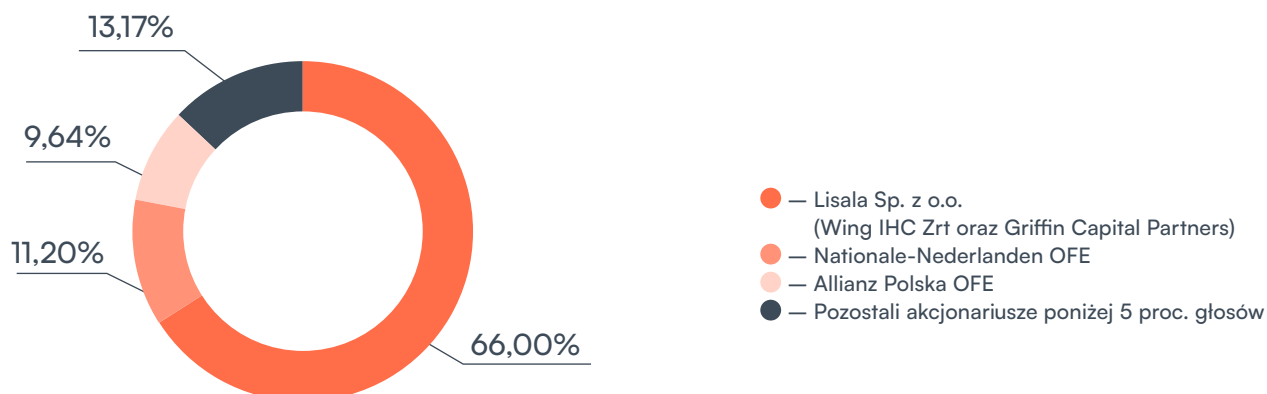
Kapitał zakładowy Spółki wynosi 20 634 529,10 zł i dzieli się na 412 690 582 akcje o wartości nominalnej 0,05 zł każda. Każda akcja Spółki daje prawo do jednego głosu

na Walnym Zgromadzeniu. W Spółce nie ma akcji uprzywilejowanych.

Znaczący Akcjonariusze posiadający co najmniej 5 proc. udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki na dzień podpisania niniejszego sprawozdania, tj. na 26 marca 2025 r.

Akcjonariusz	liczba akcji	% kapitału	liczba głosów	% głosów
Lisala Sp. z o.o. (Wing IHC Zrt with Griffin Capital Partners)	272 375 784	66.00	272 375 784	66.00
Nationale-Nederlanden OFE	46 201 330	11,20	46 201 330	11,20
Allianz Polska OFE	39 781 769	9.64	39 781 769	9.64
Pozostali akcjonariusze poniżej 5 proc. głosów	54 331 699	13,17	54 331 699	13,17

% kapitału na 27 marca 2025 r.



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

26 listopada 2024 r. Emitent otrzymał od spółki Lisala Sp z o.o. (znaczącego akcjonariusza) powiadomienie złożone w trybie art. 19 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie nadużyć na rynku (MAR), o ustanowieniu zastawu na akcjach Emitenta. Z treści otrzymanego powiadomienia wynika, że 21 listopada 2024 r. spółka Lisala sp. z o.o. ustanowiła zastaw na 272 375 784 akcjach.

28 stycznia 2025 Emitent otrzymał od spółki Lisala powiadomienie w trybie art. 19 Rozporządzenia MAR informujące o wygaśnięciu z dniem 23 stycznia zastawów na 272 375 784 tj. wszystkich akcjach Emitenta należących do spółki Lisala Sp. Z o.o..

O akcjonariuszu większościowym

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

WING

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.

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

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

Akcje własne

Obecnie Spółka nie posiada akcji własnych.

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

Papiery wartościowe wyemitowane przez Echo Investment S.A. nie dają specjalnych uprawnień kontrolnych ich posiadaczom. Spółka Echo Investment S.A. nie posiada informacji o ograniczeniach w wykonywaniu prawa głosu ani w przenoszeniu praw własności przez posiadaczy jej papierów wartościowych.

Notowania akcji Echo Investment S.A.

Akcje Echo Investment S.A. zadebiutowały na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie 5 marca 1996 r. Kurs akcji w dniu debiutu wyniósł 0,43 zł. W 2024 roku kurs akcji Echo Investment S.A. kontynuował trend wzrostowy z całego poprzedniego roku a stopa zwrotu r/r wyniosła 17%. Cena akcji Spółki (wg cen zamknięcia) kształtowała się następująco:

- w ostatnim dniu 2023 r. kurs wyniósł 4,00 zł,
- minimum w 2024 r. to 3,89 zł (kurs z dnia 5 sierpnia 2024),
- cena maksymalna to 4,99 zł (kurs z dnia 15 maja 2024),
- na zamknięcie ostatniej sesji w 2024 r. kurs wyniósł 4,68 zł.

Według stanu na 31 grudnia 2024 r. akcje Echo Investment S.A. wchodziły w skład następujących indeksów giełdowych warszawskiej giełdy:

WIG

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

WIG140

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

sWIG80

Indeks sWIG80 jest kontynuacją indeksu WIRR i jest obliczany od 31 grudnia 1994 r. i obejmuje 80 małych spółek notowanych na Głównym Rynku GPW. sWIG80 jest indeksem typu cenowego, co oznacza, że przy jego

obliczaniu bierze się pod uwagę jedynie ceny zawartych w nim transakcji, a nie uwzględnia się dochodów z tytułu dywidend. W indeksie sWIG80 nie uczestniczą spółki z indeksów WIG20 i mWIG40 oraz spółki zagraniczne notowane jednocześnie na GPW i innych rynkach o wartości rynkowej w dniu rankingu powyżej 100 mln euro.

sWIG80TR

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

WIG-Poland

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

WIG-nieruchomości

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

1.8

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

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

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

Lindberg, prezes zarządu, Maciej Drozd — wiceprezes ds. finansowych oraz Péter Kocsis i Bence Sass, członkowie rady nadzorczej.

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień podpisania niniejszego sprawozdania, tj. na 26 marca 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
Péter Kocsis Członek Rady Nadzorczej	111 084	0,03
Bence Sass Członek Rady Nadzorczej	50 000	0,01

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego, tj. od 28 listopada 2024 r., Spółka otrzymała jedną Notyfikację dotyczącą zmian w stanie posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące. W dniu 28 listopada 2024 r. wyniku transakcji giełdowej, Prezes Zarządu Nicklas Lindberg nabył 9.000 akcji Spółki (szczegóły w Notyfikacji przekazanej raportem bieżącym Nr 38/2024).

Dodatkowo Spółka otrzymała Notyfikację od Członka Rady Nadzorczej Petera Kocsis informującą, iż w dniu 20 stycznia 2025 przeprowadził na rynku giełdowym transakcje sprzedaży i kupna pakietu 48.100 akcji. W wyniku transakcji stan posiadania akcji przez Członka Rady Nadzorczej nie uległ żadnej zmianie (szczegóły Notyfikacji zostały przekazane przez Spółkę raportem bieżącym Nr 1/2025).

1.9

Najważniejsze zdarzenia w 2024 r.

Akcje i obligacje

Akcje i obligacje · Zysk i dywidenda · Projekty

Emisja obligacji publicznych przez Echo Investment dla inwestorów indywidualnych

Obligacje zwykłe na okaziciela serii S, S2 i T zostały zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

Obligacje serii S (PLECHPS00399), S2 (PLECHPS00399) i T (PLECHPS00415) są notowane w systemie notowań ciągłych na rynku podstawowym Catalist prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Pieniądze pozyskane z emisji deweloper wykorzystają na finansowanie rozwoju biznesu oraz rolowanie długu spółki zapadającego w 2024 i w 2025 r.

Oferta publiczna obligacji przeprowadzona została na podstawie prospektu zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego 19 czerwca 2023 r. oraz suplementów.

200 mln PLN

wartość serii S, S2 i T obligacji dla inwestorów indywidualnych wyemitowanych przez Echo Investment w 2024 r. w ramach V programu emisji obligacji dla inwestorów indywidualnych do 300 mln zł lub równowartości tej kwoty w euro

Seria	S	S2	T
Data emisji	31.01.2024	20.03.2024	20.05.2024
Wartość serii	70 mln zł	70 mln zł	60 mln zł
Termin zapadalności	4 lata	4 lata	4 lata
Oprocentowanie	WIBOR 6M + marża 4%	WIBOR 6M + marża 4%	WIBOR 6M + marża 3,8%
Agent oferujący	Konsorcjum: 1) Biuro Maklerskie PKO Banku Polskiego 2) Michael / Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna 3) Noble Securities Spółka Akcyjna	Konsorcjum: 1) Biuro Maklerskie PKO Banku Polskiego 2) Michael / Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna 3) Noble Securities Spółka Akcyjna	Konsorcjum: 1) Biuro Maklerskie PKO Banku Polskiego 2) Michael / Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna 3) Noble Securities Spółka Akcyjna

Emisja obligacji przez Echo Investment dla inwestorów instytucjonalnych

Obligacje serii 4I (PLO017000103), serii 5I (PLO017000111) i serii 6I (PLO017000129) nie są zabezpieczone i zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Pieniądze pozyskane z emisji deweloper wykorzystał na rolowanie części długu spółki z tytułu obligacji, zapadającego w 2024 r. i w 2025 r.

Oferta obligacji serii 4I/2024 i 5I/2024 i 6I/2024 przeprowadzona została na podstawie umowy z agentem Ipopema Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, w ramach ustanowionego w 2022 r. programu emisji obligacji Spółki do łącznej kwoty 500 mln zł, podwyższonej aneksem z 25 października 2023 r. do łącznej kwoty 1 mld zł.

Seria	4I/2024	5I/2024	6I/2024
Data emisji	27.02.2024	13.05.2024	1.08.2024
Wartość serii	100 mln zł	100 mln zł	200 mln zł
Termin zapadalności	5 lat	5 lat	5 lat
Oprocentowanie	WIBOR 6M + marża 4,5%	WIBOR 6M + marża 4,5%	WIBOR 6M + marża 4,5%
Agent oferujący	Ipopema Securities S.A.	Ipopema Securities S.A.	Ipopema Securities S.A.

400 mln PLN

wartość serii 4I, 5I i 6I obligacji dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowanych przez Echo Investment w 2024 r.

Obligacje wykupione przez Echo Investment S.A. (w tys. PLN)

Emitent	Seria	Kod ISIN	Data wykupu	Wartość nominalna
Echo Investment S.A.	1P/2021	PLO017000053	27.02.2024	16 113
Echo Investment S.A.	2/2021	PLO017000061	27.02.2024	71 670
Echo Investment S.A.	1/2021	PLO017000046	27.02.2024	12 210
Echo Investment S.A.	2/2021	PLO017000061	10.05.2024	100 330
Echo Investment S.A.	1/2020	PLO017000012	31.05.2024	70 000
Echo Investment S.A.	1/2021	PLO017000046	17.09.2024	182 790
Echo Investment S.A.	1P/2021	PLO017000053	22.10.2024	171 887

625 mln PLN / 8,7 mln EUR

wartość obligacji wykupionych przez Grupę Echo Investment w 2024 r.

Wszystkie nabyte obligacje zostały umorzone.

Obligacje wykupione przez Echo Investment S.A. (w mln euro)

Emitent	Seria	Kod ISIN	Data wykupu	Wartość nominalna
Echo Investment S.A.	1/2020	PLECHPS00316	23.10.2024	8,7

Spółka Echo Investment S.A. wykupiła zgodnie z terminem wykupu 23 października 2024 roku r. 8 700 sztuk obligacji

o łącznej wartości nominalnej 8,7 mln euro serii 1E/2020 (PLECHPS00316).

Podwyższenie maksymalnej wartości Programu Emisji obligacji Archicom S.A. dla inwestorów instytucjonalnych



Data aneksu do umowy programowej z dnia 17 czerwca 2016 r.	2.02.2024	17.05.2024
Kwota podwyższenia łącznej maksymalnej kwoty wyemitowanych i niewykupionych obligacji	z 350 mln zł do 500 mln zł	z 500 mln zł do 800 mln zł
Bank	mBank S.A.	mBank S.A.

Emisja obligacji przez Archicom S.A. dla inwestorów instytucjonalnych

Seria	M9/2024	M10/2024
Data emisji	1.03.2024	19.06.2024
Wartość serii	168 mln zł	190 mln zł
Termin zapadalności	3 lata	4 lata
Oprocentowanie	WIBOR 3M + marża 3,5%	WIBOR 3M + marża 3,5%
Agent oferujący	mBank	mBank

358 mln PLN

łączna wartość wyemitowanych przez Archicom obligacji dla inwestorów instytucjonalnych w 2024 r.

Obligacje M9/2024 nie są zabezpieczone i są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych.

Obligacje M10/2024 nie są zabezpieczone i są notowane na Giełdzie Papierów wartościowych.

Pieniądze pozyskane z emisji Spółka wykorzysta na finansowanie rozwoju biznesu.

Spółka nabyła w celu umorzenia poniższe obligacje:

Emitent	Seria	Kod ISIN	Data wykupu	Wartość nominalna
Archicom S.A.	M6/2022	PL0221800090	23.02.2024	2,5 mln zł
Archicom S.A.	M6/2022	PL0221800090	23.02.2024	58,7 mln zł

Wszystkie nabyte obligacje zostały umorzone.

61,2 mln PLN

wartość obligacji nabytych przez Archicom S.A. w 2024 r.

Wypłata dywidendy z zysku za 2023 rok oraz zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za 2024 rok

25 lipca 2024 r. zgodnie z postanowieniem Uchwały Nr 19/06/2024 r. Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Archicom z 18 czerwca 2024 r., została wypłacona dywidenda z zysku za 2023 r. w wysokości 37 437 467,52 zł, tj. w kwocie 0,64 zł za 1 akcję.

7 listopada 2024 r., zgodnie z postanowieniem Uchwały Zarządu Archicom z 30 września 2024 r., została wypłacona zaliczka dywidendowa na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2024 w wysokości 82 479 420,63 zł tj. w kwocie 1,41 zł na 1 akcję.

Budynek Office House w Warszawie otrzymał finansowanie od konsorcjum polskich banków

23 lipca 2024 r. została zawarta umowa kredytowa z konsorcjum składającym się z Banku Pekao S.A. (Agent Kredytu) i Santander Bank Polska S.A. (Agent Rachunków i Agent Zabezpieczeń), na mocy której banki przyznały Echo Investment i AFI Europe kredyt

budowlano-inwestycyjny w wysokości 103,4 mln EUR i 20 mln PLN kredytu obrotowego VAT. Office House — pierwszy etap wielofunkcyjnego projektu Towarowa 22 — będzie gotowy wiosną 2025 r.



103,4 mln EUR

kredyt budowlano-inwestycyjny przyznany Office House



Projekt Office House, Warszawa



Rozpoczęcie realizacji dwóch akademików StudentSpace w Krakowie

19 sierpnia 2024 r., Student Space, platforma prywatnych akademików uruchomiona na początku roku przez Echo Investment, Signal Capital Partners i Griffin Capital Partners, ogłosiła rozpoczęcie budowy pierwszych projektów. Spółka zabezpieczyła atrakcyjne działki w Krakowie pod trzy nowoczesne akademiki.

Strategiczna lokalizacja nowych obiektów zapewni ponad 1 200 studentom wygodny dojazd komunikacją miejską do krakowskich uczelni i centrum miasta. Student Space zapowiedział też rozpoczęcie pierwszej inwestycji w Warszawie w 2025 r. W ciągu najbliższych 3-5 lat spółka chce mieć w swojej ofercie 5 000 łóżek.



 Projekt akademika Wita, Kraków

Archicom zaprezentował wizję osiedla na warszawskim Służewcu na podstawie specustawy mieszkaniowej

17 października 2024 r. Archicom rozpoczął dialog o inwestycji Postępu 2, która planowana jest na podstawie specustawy mieszkaniowej. Zaprezentowana koncepcja osiedla u zbiegu ulic Postępu i Bokserskiej zakłada realizację około 420 mieszkań w 5 budynkach.

Zgodnie z obecnym założeniem, Archicom sfinansowałby także rozbudowę pobliskiej szkoły podstawowej, remonty sąsiednich ulic, a także rewitalizację zielonego skweru o powierzchni 3 000 mkw.

Ostateczną decyzję o możliwości realizacji projektu przy ul. Postępu 2 podejmą uchwałą radni m. st. Warszawy.

420

tyle mieszkań przewiduje koncepcja osiedla przy ul. Postępu 2 w Warszawie



Projekt mieszkaniowy Postępu 2, Warszawa

Echo Investment sprzedało biurowiec React na rzecz Summus Capital

27 listopada 2024 r. Echo Investment podpisało wstępną umowę sprzedaży budynku React zlokalizowanego przy al. Piłsudskiego 24 w Łodzi. Po sfinalizowaniu transakcji o wartości 32,5 mln euro, biurowiec stanie się własnością firmy inwestycyjnej Summus Capital z siedzibą w Estonii.

Położony w centrum Łodzi React oferuje ponad 15 tys. mkw. komfortowej przestrzeni biurowej. Budynek jest w pełni wynajęty przez takie firmy jak m.in.: Alorica Inc. i Grupa Bank Pekao S.A. Mieści się w nim też centrum medyczne Enel-Med.

32,5 mln EUR

wartość sprzedaży biurowca React w Łodzi



Biurowiec React I, Łódź

Akcje i obligacje

Akcje i obligacje · Projekty

Całkowity wykup obligacji

Seria	K
Emitent	Echo Investment S.A.
Kod ISIN	PLECHPS00324
Data wykupu	10.01.2025
Wartość nominalna	50 mln zł

Seria	M7/2023
Emitent	Archicom S.A.
Kod ISIN	PLO221800108
Data wykupu	17.03.2025
Wartość nominalna	62 mln zł

Zawiadomienie w trybie art 19 rozporządzenia MAR o zwolnionych i wygasłych zabezpieczeniach

Spółka Echo Investment otrzymała zawiadomienie od znaczącego akcjonariusza, spółki Lisala sp. z o.o., otrzymanego w trybie art. 19 Rozporządzenia MAR, w którym Spółka została poinformowana, że 23 stycznia 2025 r. zostały zwolnione i wygasły zabezpieczenia, w tym zastawy rejestrowe i finansowe ustanowione na 272.375.784 akcjach zwykłych na okaziciela będących w posiadaniu spółki Lisala sp. z o.o.

Emisja niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela przez Archicom S.A.

Obligacje serii 6I (PLARHCM00172) nie są zabezpieczone i zostały wprowadzone i będą notowane w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Pieniądze pozyskane z emisji Spółka wykorzysta na finansowanie bieżącej działalności deweloperskiej.

Seria	M11/2025
Data emisji	14.03.2025
Wartość serii	120 mln zł
Termin zapadalności	5 lat
Oprocentowanie	WIBOR 3M + marża 2,55%
Agent oferujący	mBank S.A.

Zawarcie umowy kredytowej przez Galerię Libero

13 marca 2025 r. spółka zależna od Echo Investment Galeria Libero Sp. z o.o. Sp.K, podpisała z bankiem Bank Polska Kasa Opieki S.A. umowę kredytową w celu refinansowania obecnego kredytu Spółki. Na podstawie Umowy Kredytowej pozyskano kwotę 61.400.000 EUR

Finansowanie Kredytu wyznaczono do dnia 30 listopada 2029 roku Umowa przewiduje, iż docelowo Kredyt będzie zabezpieczony IRS na 75% wartości kredytu.

Projekty

Akcje i obligacje • Projekty

Zawarcie przez Archicom S.A. warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości

7 lutego 2025 r. spółka Archicom Senja 2 Sp. z o.o., jako sprzedający oraz spółka Monting Real Estate Sp. z o.o., zawarły warunkową umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych przy ul. Chłodnej w Warszawie. Po spełnieniu się warunku, o którym mowa

w umowie warunkowej Strony zawrą umowy przenoszące oraz umowy sprzedaży, w ramach których łączna cena za nieruchomości (i prawa z nimi związane) wyniesie 96 000 000 zł netto,

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

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

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

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

➤ Rynek mieszkań na sprzedaż w Polsce w 2024 r.

W 2024 r. głównymi czynnikami ograniczającymi popyt na rynku mieszkaniowym w Polsce były niska dostępność kredytów, wysokie ceny mieszkań oraz brak spójnej polityki mieszkaniowej rządu. Dodatkowo, stosunkowo niska rentowność najmu zniechęcała do zakupu nieruchomości w celach inwestycyjnych.

Łączna sprzedaż mieszkań na sześciu największych rynkach w Polsce wyniosła w 2024 r. poniżej 40 tys. jednostek, co oznacza spadek o 31% w porównaniu do 2023 r. W samym czwartym kwartale deweloperzy sprzedali około 9,6 tys. mieszkań, co stanowi niewielki wzrost o 4,9% w porównaniu z poprzednim kwartałem. Mimo to, przez trzy kolejne kwartały nie udało się przekroczyć poziomu 10 tys. sprzedanych jednostek.

Na poszczególnych rynkach odnotowano zróżnicowane wyniki. W Warszawie sprzedano w 2024 r. około 12,8 tys. mieszkań, co stanowi spadek o 33% w porównaniu do poprzedniego roku. W Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście roczny wolumen sprzedaży wyniósł między 6,0 a 6,2 tys. jednostek, przy czym Kraków odnotował największy spadek popytu

o 42% w porównaniu do 2023 r. W Poznaniu i Łodzi sprzedaż spadła odpowiednio o 19 proc. i 23%., jednak w obu miastach roczny wynik sprzedaży przekroczył 4 tys. jednostek.

Mimo spadku sprzedaży, deweloperzy wprowadzili w 2024 r. na rynek ponad 56,5 tys. nowych mieszkań, co oznacza, że podaż przewyższyła sprzedaż o 17 tys. jednostek. Na koniec grudnia 2024 r. w ofercie znajdowało się 54,4 tys. mieszkań, co stanowi wzrost o 50% w porównaniu do poprzedniego roku. Największa przewaga nowej podaży nad sprzedażą została odnotowana w Warszawie, Wrocławiu, Krakowie i Poznaniu.

Średnie ceny mieszkań w czwartym kwartale 2024 r. wykazały niewielkie zmiany, wahając się od spadku o 0,05 proc. do wzrostu o 3,7%. W skali roku największy wzrost cen odnotowano w Łodzi (16,4%), a w Warszawie, Krakowie i Trójmieście ceny wzrosły o 8-10%. We Wrocławiu i Poznaniu roczny wzrost cen wyniósł 4,5-5,0 proc. Warto zauważyć, że wiele nowych projektów było skierowanych do zamożnych nabywców, dysponujących

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

- ▲ — Bardzo optymistyczna
- ▾ — Optymistyczna
- ▶ — Stabilna
- ◀ — Pesymistyczna
- ▼ — Bardzo pesymistyczna



znacznymi oszczędnościami lub zdolnością kredytową.

Podsumowując, rok 2024 na polskim rynku mieszkaniowym charakteryzował się zauważalnym spadkiem popytu, rekordową przewagą nowej podaży nad sprzedażą oraz niewielkimi zmianami cen. Deweloperzy koncentrowali się na projektach skierowanych do bardziej zamożnych klientów, co było odpowiedzią na trudniejsze warunki finansowe dla przeciętnego nabywcy.

39 600

sprzedaż mieszkań w 2024 r. na sześciu głównych rynkach

9 600

sprzedaż mieszkań w 4 kw. na sześciu głównych rynkach, to o ok. 5 proc. więcej k/k

47 200

nowe mieszkania w ofercie na sześciu głównych rynkach w całym 2024 r.

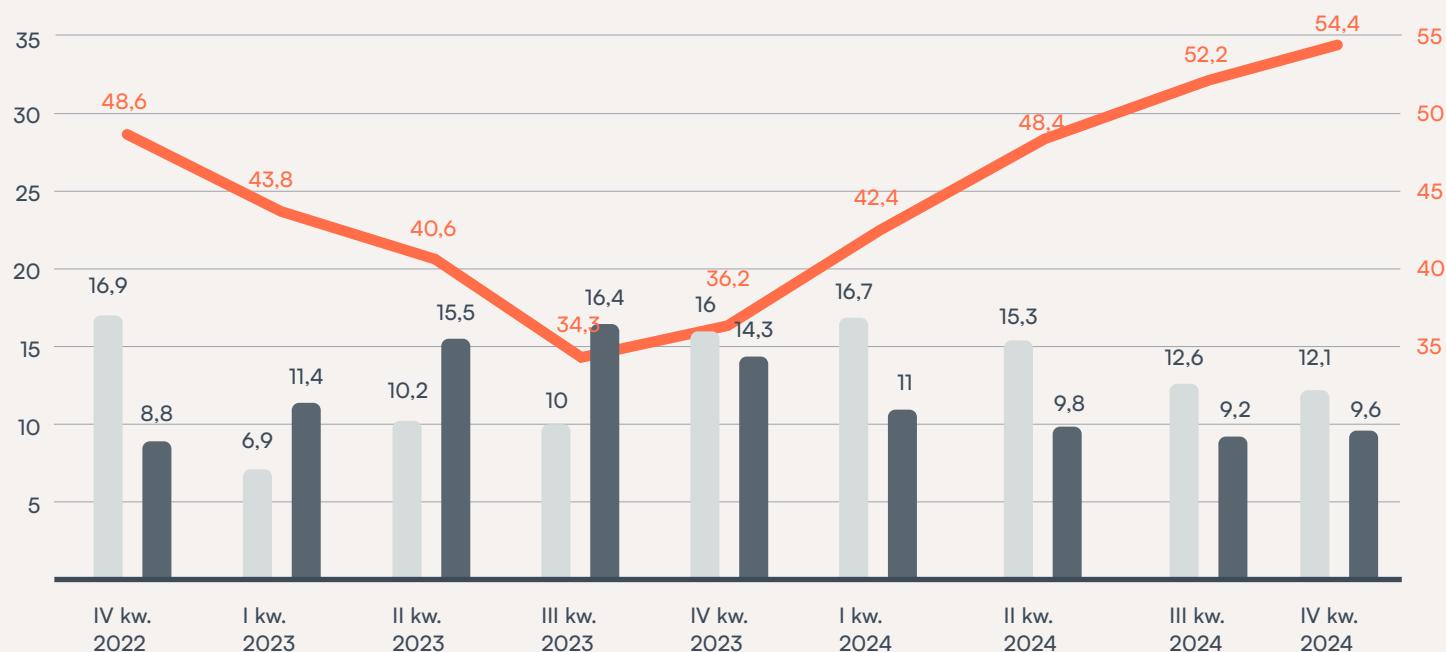
12 100

tylko mieszkań weszło do oferty w 4 kw.

4,5-16,5%

zakres wzrostów cen na sześciu głównych rynkach w 2024 r.

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



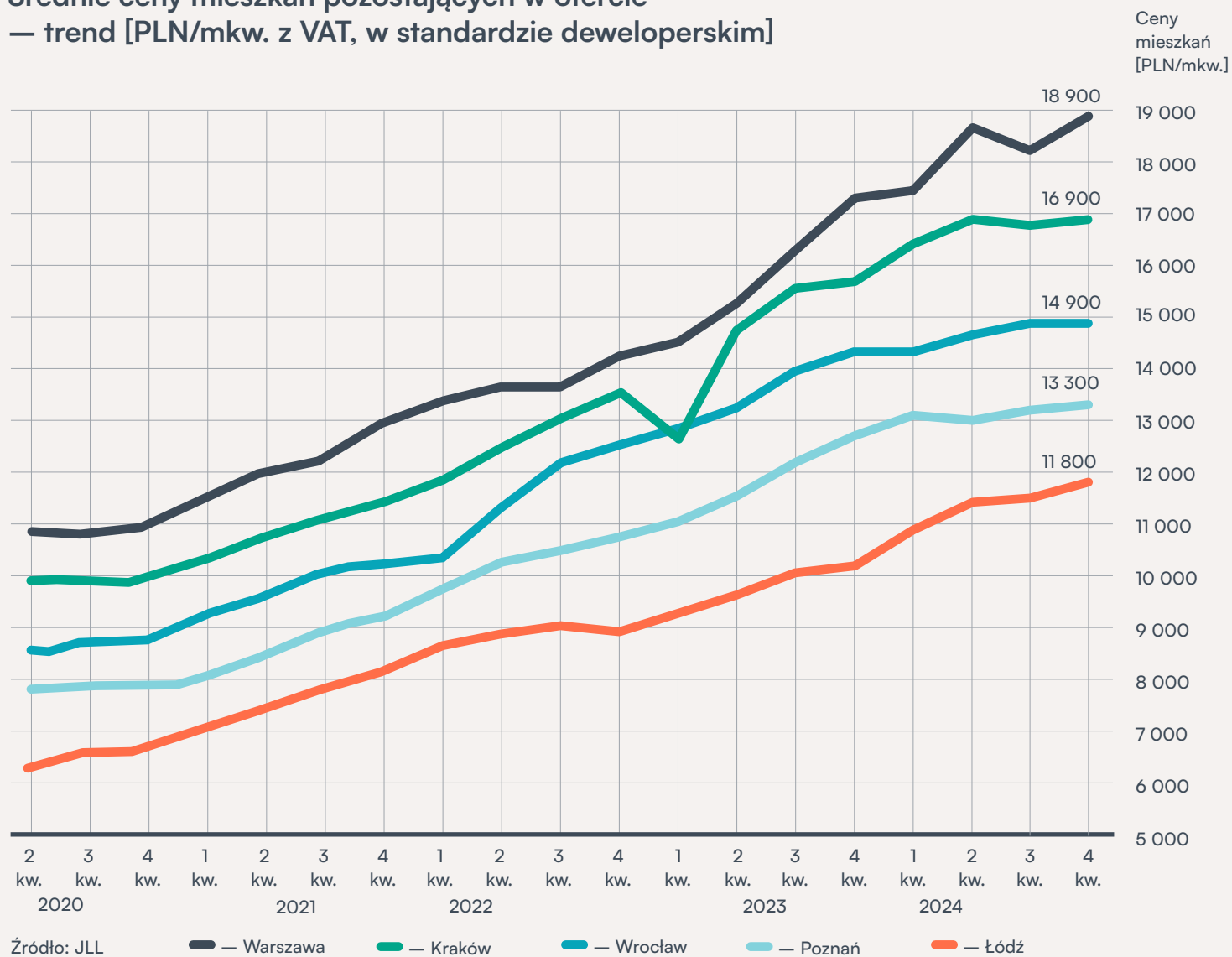
Źródło: JLL

● — mieszkania wprowadzone do sprzedaży

● — mieszkania sprzedane

— licznba mieszkań w ofercie

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





Osiągnięcia Grupy Echo Investment w segmencie mieszkań na sprzedaż w 2024 r.

W czwartym kwartale 2024 r. Grupa Echo Investment sprzedała 725 lokale i przekazała klucze do 260 mieszkań. To łącznie 2 196 sprzedanych lokali i 1 076 przekazanych w 2024 r. Grupa rozpoczęła w 2024 r. budowę łącznie 2 598 lokali na sprzedaż, z czego 272 w czwartym kwartale. Do oferty w 2024 r. weszły kolejne etapy takich projektów jak Zenit i Flow w Łodzi, Wieża Jeżyce w Poznaniu oraz Planty Raławickie i Przystań Reymonta we Wrocławiu, jak również pierwsze etapy WITA oraz Dąbrowskiego w Krakowie.

Na przyszłość Grupa Echo-Archicom przygotowuje projekty, w których znajdzie się w sumie ponad 9 000 mieszkań na sprzedaż, realizując tym samym swój cel, jakim jest utrzymanie pozycji ogólnopolskiego lidera w sektorze mieszkaniowym.



 Projekt mieszkaniowy Kabaty, Warszawa

2 196

mieszkań sprzedanych w 2024 r.

725

mieszkań sprzedanych w 4 kw.

1 076

przekazanych mieszkań w 2024 r.

260

przekazanych mieszkań w 4 kw.

2 598

lokali, których budowa rozpoczęła się w 2024 r.

272

lokali, których budowa rozpoczęła się w 4 kw.

Pomimo ogólnego spadku dynamiki sprzedaży mieszkań w Polsce w 2024 r., projekty mieszkaniowe Grupy Echo-Archicom cieszyły się stabilnym popytem. Lokalizacje w centralnych dzielnicach największych polskich miast, szeroka oferta udogodnień, wszechobecna zieleń - to tylko niektóre z atutów, które wpływają na wysokie zainteresowanie naszymi projektami.

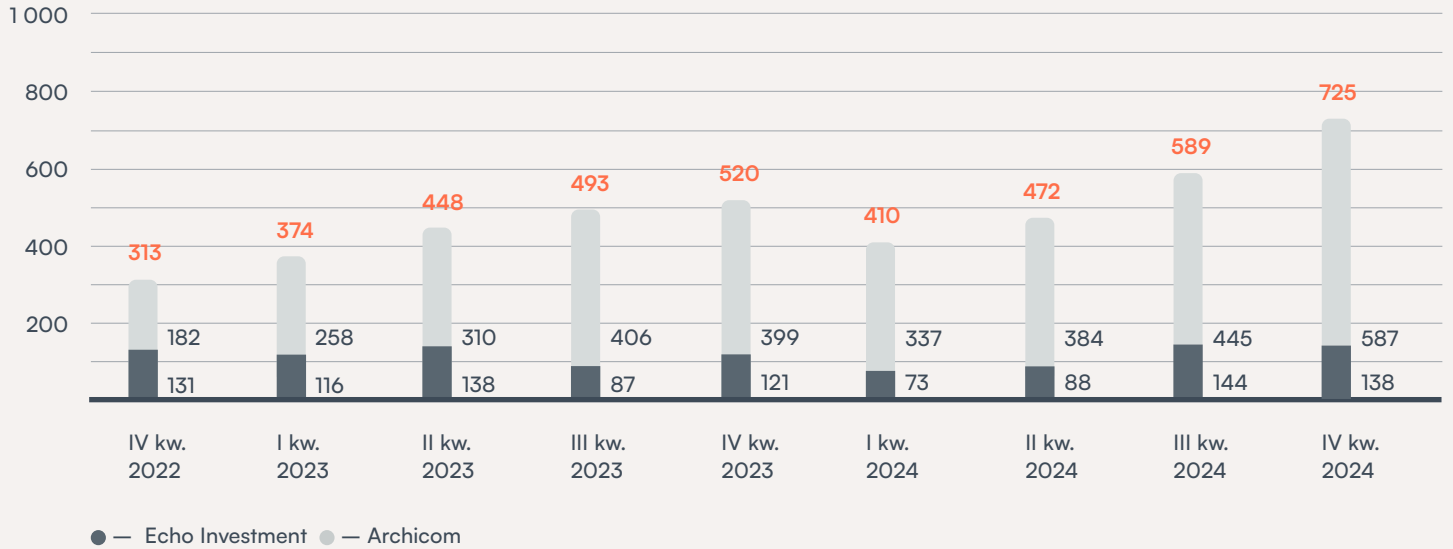
Projekty mieszkaniowe, których budowa rozpoczęła się w 2024 r.

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
KRAKÓW				
Dąbrowskiego D3 ul. Dąbrowskiego	1 400	31	II kw. 2024	IV kw. 2025
WARSZAWA				
Apartamenty M7 ul. Towarowa 22	12 300	151	II kw. 2024	III kw. 2026
Wiła Stwosza Resi ul. Wiła Stwosza	8 700	184	II kw.2024	IV kw. 2025
WROCŁAW				
Pląty Raclawickie R10 ul. Wichrowa / Raclawicka	5 500	98	I kw. 2024	IV kw. 2025
Przystań Reymonta WR1-3 ul. Władysława Reymonta	18 100	345	I kw. 2024	II kw. 2026
Przystań Reymonta WR2 ul. Władysława Reymonta	9 000	194	III kw. 2024	III kw. 2026
Gwarna ul. Gwarna	4 000	107	III kw. 2024	IV kw. 2026
POZNAŃ				
Wieża Jeżyce II** ul. Janickiego	14 500	264	I kw. 2024	IV kw. 2025
Wieża Jeżyce V ul. Janickiego	12 500	274	III kw. 2024	II kw. 2026
Wieża Jeżyce VI ul. Janickiego	13 700	272	IV kw. 2024	III kw. 2026
ŁÓDŹ				
Zenit III** ul. Widzewska	8 000	159	I kw. 2024	III kw. 2025
Flow (Fab - Gh) I ul. Hasa	7 000	192	I kw. 2024	IV kw. 2025
Flow (Fab - Gh) II ul. Hasa	14 800	327	I kw. 2024	I kw. 2026
Razem	129 300	2 598		

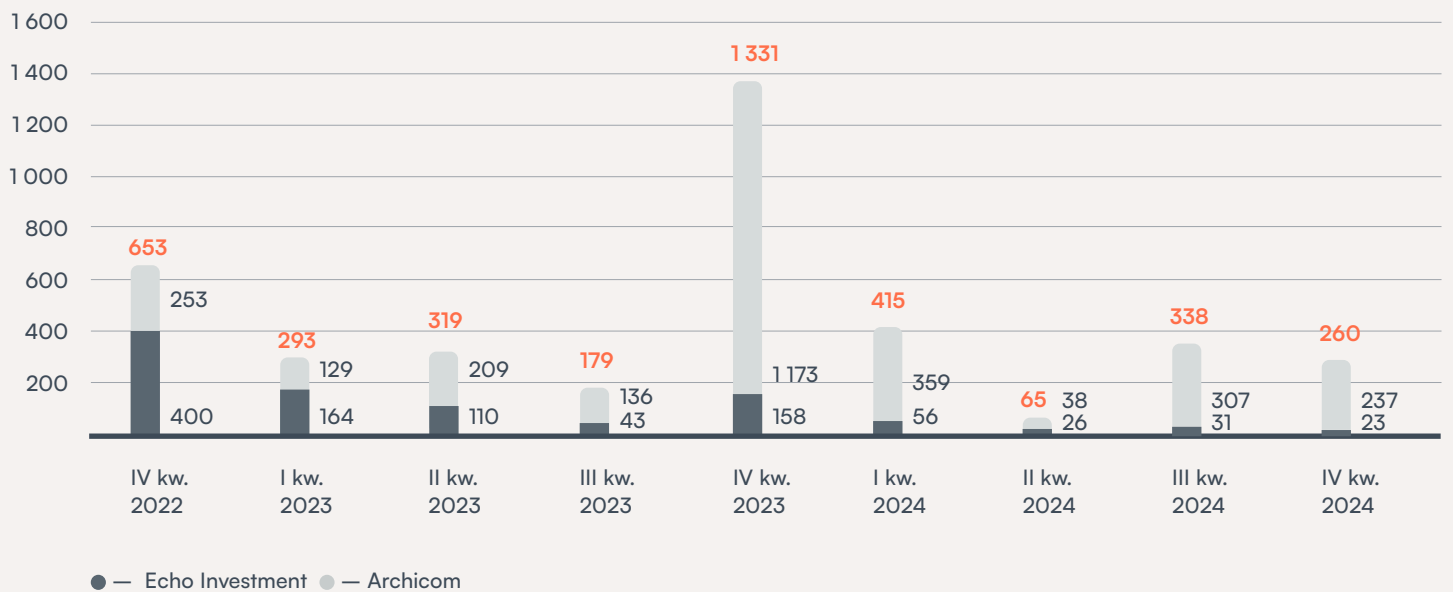
Projekty mieszkaniowe, których budowa zakończyła się w 2024 r.

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy
WROCŁAW				
River Point 4 ul. Mieszcząńska	8 700	184	I kw. 2022	I kw. 2024
River Point 6 ul. Mieszcząńska	7 200	165	II kw. 2022	III kw. 2024
Pląty Raclawickie R9 ul. Wichrowa / Raclawicka	9 500	177	III kw. 2022	III kw. 2024
Sady nad Zieloną 2 A1, C	5 100	98	I kw. 2023	IV kw. 2024
KRAKÓW				
ZAM II ul. Rydlówka	5 400	100	IV kw. 2022	III kw. 2024
Razem	35 900	724		

Sprzedż mieszkań Grupy Echo Investment-Archicom [szt.]



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



1.12

Segment mieszkań na wynajem — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

Instytucjonalny rynek mieszkań na wynajem w Polsce w 2024 r.

Na koniec 2024 r. polski rynek PRS przekroczył liczbę 20 000 dostępnych mieszkań, z kolejnymi 10 tys. w budowie. Prognozy wskazują, że w ciągu najbliższych dwóch lat sektor ten wzbogaci się o dodatkowe 12 000 lokali.

Największa aktywność deweloperska koncentruje się w Warszawie i Gdańsku, gdzie w budowie znajduje się ok. 2 500 mieszkań w każdym z tych miast. W Poznaniu realizowane są inwestycje na niespełna 2 000 mieszkań, natomiast we Wrocławiu i Krakowie liczba lokali w budowie przekracza 1 200. W pozostałych miastach powstaje około 400 nowych mieszkań przeznaczonych na wynajem instytucjonalny.

Po okresie niewielkiej korekty, czynsze na rynku najmu w 2024 r. utrzymały się na stabilnym poziomie. Wzrosty, jeśli miały miejsce, były niższe od tempa inflacji. W największych polskich miastach wynajem wciąż pozostaje bardziej opłacalny niż zakup mieszkania na kredyt.

Mimo dynamicznego wzrostu, rynek PRS w Polsce mierzy się z kilkoma istotnymi wyzwaniami. Brak pełnych regulacji prawnych i podatkowych wprowadza niepewność wśród inwestorów, a zmieniające się otoczenie rynkowe niekoniecznie sprzyja dalszym akwizycjom gruntów i projektów. Spowolnienie na rynku mieszkaniowym nie przełożyło się na zwiększoną liczbę okazji inwestycyjnych dla PRS.

Pomimo tych wyzwań, eksperci prognozują dalszy rozwój sektora. Kluczowe czynniki napędzające rynek PRS to rosnąca mobilność społeczeństwa, stabilne prognozy demograficzne w dużych miastach oraz wysokie koszty zakupu mieszkań, które sprawiają, że najem instytucjonalny staje się coraz bardziej atrakcyjną alternatywą. Dodatkowo, przyszły spadek stóp procentowych może wpłynąć na zwiększenie zainteresowania inwestycjami w ten sektor. Jego przyszłość będzie zależała od dalszych regulacji prawnych i sytuacji na szeroko pojętym rynku nieruchomości.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

- ▲ — Bardzo optymistyczna
- ▼ — Optymistyczna
- ▶ — Stabilna
- ◀ — Pesymistyczna
- ▼ — Bardzo pesymistyczna

20 000

zasób istniejących mieszkań w sektorze PRS w Polsce na koniec 2024 r.

10 000

lokale PRS w budowie na koniec 2024 r.





Osiągnięcia Echo Investment w segmencie mieszkań na wynajem w 2024 r.

Resi4Rent, podmiot oferujący usługę mieszkań w abonamencie, utrzymuje pozycję lidera rynku PRS. Ta największa instytucja wynajmująca mieszkania na zasadach rynkowych w Polsce, rozpoczęła w 2024 r. budowę 371 mieszkań w drugim etapie inwestycji przy ul. Zielony Trójkąt w Gdańsku oraz 620 przy ul. Bardzkiej we Wrocławiu.

5 396

łączna liczba lokali w ofercie Resi4Rent w 16 lokalizacjach, w sześciu największych miastach w Polsce — Gdańsku, Łodzi, Poznaniu, Warszawie, Wrocławiu i Krakowie na koniec 2024 r.

3 444

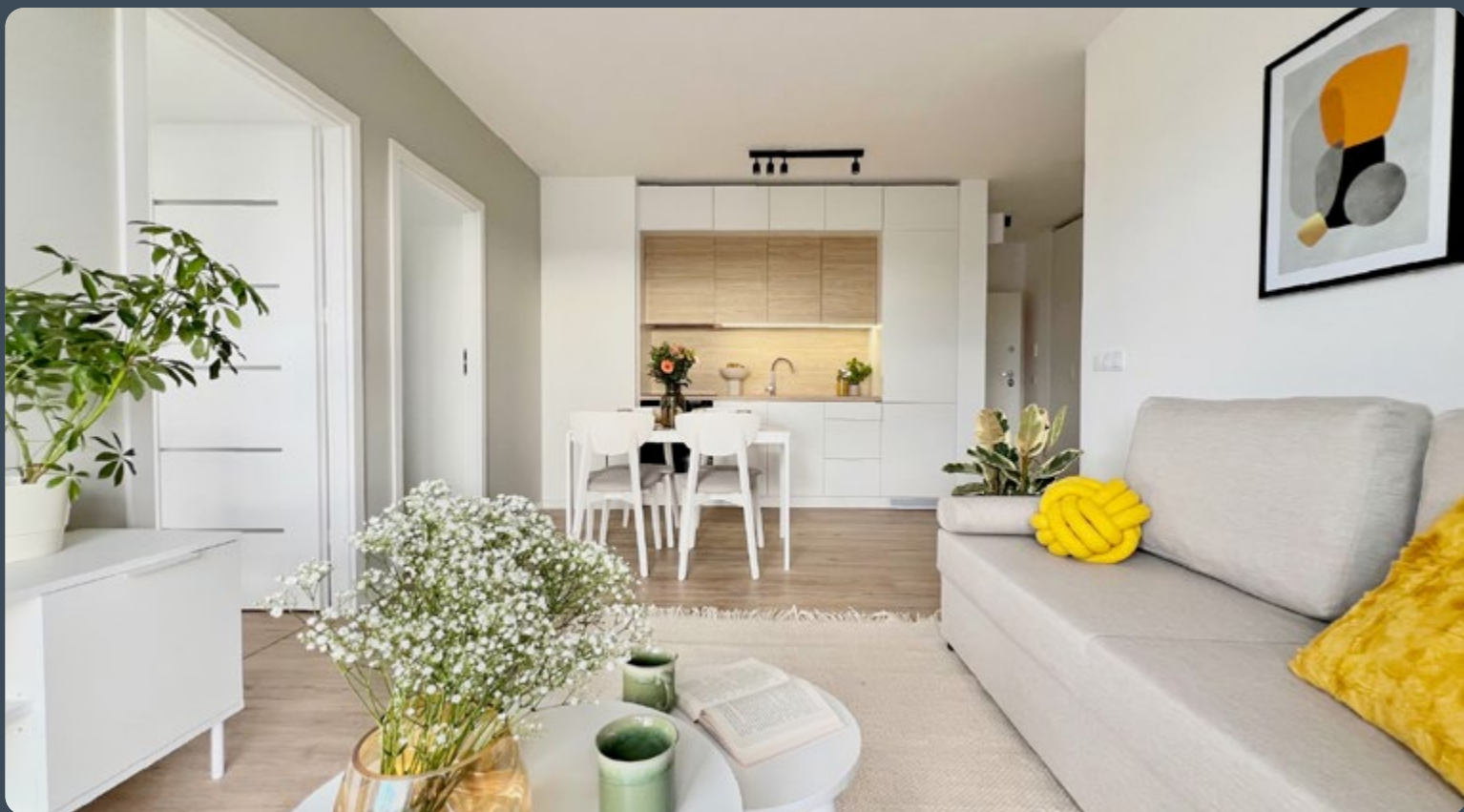
łączna liczba lokali Resi4Rent w trakcie budowy i projektowania

1 342

łączna liczba lokali, których budowę planujemy rozpocząć w 2025 r.

>10 000

tyle mieszkań
w abonamencie będzie
miało Resi4Rent do
2026 r.



 Resi4Rent Jaworska, Wrocław



Osiągnięcia Echo Investment w segmencie prywatnych akademików w 2024 r.



 Projekt pokoju akademików StudentSpace

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

StudentSpace rozpoczęło realizację dwóch projektów w Krakowie

Echo Investment, wraz z Signal Capital Partners i Griffin Capital Partners, rozpoczęło realizację dwóch projektów StudentSpace, w których powstaną miejsca dla łącznie 1 221 studentów. Pierwszy znajduje się na terenie wielofunkcyjnego kompleksu WITA. Lokalizacja blisko Dworca Głównego, Galerii Krakowskiej i centrum miasta zapewni przyszłym mieszkańcom akademika łatwy dostęp do Uniwersytetu Ekonomicznego, Politechniki Krakowskiej i Uniwersytetu Jagiellońskiego. Drugi projekt jest położony przy al. 29 Listopada, w szybko rozwijającej się części Krakowa w pobliżu Uniwersytetu Rolniczego.

StudentSpace przygotowuje pierwszy projekt w Warszawie

Ukończenie pierwszego projektu StudentSpace w Warszawie planowane jest jesienią 2026 r. W tym celu wykorzystana zostanie działka na Mokotowie, skąd łatwo dotrzeć do dużych stołecznych uczelni: SGH, Politechniki Warszawskiej czy Uczelni Łazarzkiego.

5 000

tyle łóżek znajdzie się w ofercie nowoczesnych i energooszczędnych akademików StudentSpace w najważniejszych miastach uniwersyteckich w Polsce

1 221

tytu studentów pomieszczą pierwsze dwa akademiki StudentSpace w Krakowie. Budynek przyjmą studentów w roku akademickim 2025/2026

1.13

Segment biurowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

➤ Rynek biurowy w Warszawie w 2024 r.

Na koniec czwartego kwartału 2024 r. zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie osiągnęły poziom 6,29 mln mkw. Najwięcej powierzchni biurowej znajduje się w strefach centralnych, które stanowią 45% całkowitej podaży.

W całym 2024 r. w Warszawie oddano do użytku ponad 100 000 mkw. powierzchni biurowej, co stanowi wzrost o 71% w porównaniu z rokiem poprzednim. Mimo to, był to drugi najniższy roczny wynik w historii stołecznego rynku biurowego.

Popyt na biura w Warszawie w czwartym kwartale 2024 r. wyniósł ponad 244 100 mkw., co oznacza wzrost o 35% w porównaniu z poprzednim kwartałem, ale spadek o 4 proc. w stosunku do analogicznego okresu roku 2023. Od początku 2024 r. całkowity popyt osiągnął prawie 740 200 mkw.

W czwartym kwartale najwyższy udział w strukturze popytu przypadł renegocjacji umów — 53,6%, nowe umowy stanowiły 36%, przednajmy i ekspansje po 7%

Na koniec czwartego kwartału 2024 r. wskaźnik pustostanów

w Warszawie wyniósł 10,6%, co oznacza spadek o 0,1 punktu procentowego w porównaniu z poprzednim kwartałem oraz wzrost o 0,2 punktu procentowego w odniesieniu do analogicznego okresu w 2023 r. Dostępność powierzchni biurowej wynosiła ponad 664 000 mkw.

Rosnące zainteresowanie najemców obiektami o wysokim standardzie ma odzwierciedlenie w niższym współczynniku pustostanów w nowszych budynkach.

Na etapie realizacji pozostaje ponad 245 000 mkw. powierzchni biurowej, z czego około 86% trafi na rynek w 2025 roku.

Wywoławcze stawki czynszu za powierzchnię biurową w Warszawie w czwartym kwartale 2024 r. pozostały stabilne. W budynkach w centrum miesięczne stawki kształtowały się na poziomie od 18,00 do 27,00 EUR/mkw., a w najlepszych lokalizacjach mogły przekraczać ten poziom. W strefach poza centralnych czynsze wywoławcze oscylowały od 10,00 do 17,00 EUR/mkw.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

- ▲ — Bardzo optymistyczna
- ▼ — Optymistyczna
- — Stabilna
- ◄ — Pesymistyczna
- ▼ — Bardzo pesymistyczna



6,29 mln mkw.

zasoby powierzchni biurowej
w Warszawie

244 100 mkw.

popyt na powierzchnię biurową
w Warszawie w IV kw. 2024 r.

**740 200
mkw.**

łączy popyt na
powierzchnię biurową
w Warszawie w 2024 r.

100 000 mkw.

powierzchnia biur dostarczona na
stołeczny rynek w 2024 r.

10,6 proc.

poziom pustostanów
w Warszawie

► Rynek biurowy na rynkach regionalnych w 2024 r.

Na koniec 2024 roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu głównych rynkach regionalnych w Polsce wyniosły około 6,79 mln mkw. Największymi rynkami po Warszawie pozostawały Kraków (około 1,83 mln mkw.), Wrocław (około 1,37 mln mkw.) oraz Trójmiasto (około 1,07 mln mkw.).

W ciągu 2024 roku na rynkach regionalnych oddano do użytku około 131 000 mkw. nowej powierzchni, z czego 47 100 mkw. w czwartym kwartale.

Na koniec 2024 roku wskaźnik pustostanów na ośmiu głównych rynkach regionalnych wyniósł średnio 17,69 proc., co stanowi wzrost w porównaniu do poprzednich lat. Najwyższy poziom pustostanów odnotowano w Katowicach — 20,83 proc., a najniższy w Szczecinie — 6,8 proc.

Całkowity wolumen transakcji najmu zarejestrowanych w miastach regionalnych w 2024 roku wyniósł około 720 000 mkw., z czego największy popyt odnotowano w Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście. W czwartym kwartale wynajęto 220 000 m kw., co jest wynikiem o 4 proc. wyższym względem trzeciego kwartału oraz o 5 proc. wyższym względem analogicznego kwartału roku 2023.

W 2024 roku odnowienia obecnych umów najmu miały znaczący udział w wolumenie transakcji, co wskazuje na stabilizację rynku. W czwartym kwartale odnowienia stanowiły 47 proc., nowe umowy 45 proc., ekspansje 2 proc., podczas gdy transakcje na potrzeby właścicieli budynków 6 proc. całkowitej aktywności.

Prognozy na 2025 rok sugerują dalszy wzrost aktywności najemców oraz inwestorów na rynku biurowym w Polsce, z naciskiem na elastyczność, efektywność kosztową oraz zrównoważony rozwój.

6,79 mln mkw.

zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu głównych rynkach regionalnych

131 100 mkw.

powierzchnia budynków biurowych oddanych do użytku na rynkach regionalnych w 2024

47 100 mkw.

powierzchnia budynków biurowych oddanych do użytku na rynkach regionalnych w IV kw. 2024

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

- ▲ — Bardzo optymistyczna
- ▼ — Optymistyczna
- — Stabilna
- ◄ — Pesymistyczna
- ▼ — Bardzo pesymistyczna

720 000 mkw.

popyt na powierzchnię biurową
na ośmiu głównych rynkach
regionalnych w 2024

220 000 mkw.

popyt na powierzchnię biurową
na ośmiu głównych rynkach
regionalnych w IV kw. 2024

17,7 proc.

średni poziom pustostanów na koniec
2024 r.

Główne rynki biurowe w Polsce w 2024 r.

	Istniejąca powierzchnia [tys. mkw.]	Nowe budynki [tys. mkw.]	Popyt brutto [tys. mkw.]	Pustostany [%]	Miesięczne stawki czynszu [EUR/mkw.]
Warszawa	6 500	104	220	11	18-27
Kraków	1 831	21	98	18	14-16
Wrocław	1 376	15	50	18	14-16
Katowice	700	21	25	23	13-15
Łódź	600	10	20	19	12-14

Źródło: JLL, PINK



Osiągnięcia Echo Investment w segmencie biurowym w 2024 r.

98 900 mkw.

łącna powierzchnia biurowa
Echo Investment w eksploatacji
w 2024 r.

75 600 mkw.

łącna powierzchnia biurowa
w budowie

32 500 mkw.

powierzchnia do wynajęcia Office
House

16 100 mkw.

powierzchnia do wynajęcia
w pierwszym etapie Swobodna SPOT

103,4 mln EUR

wartość kredytu budowlano-
inwestycyjnego przyznanego Office
House

32,5 mln EUR

wartość transakcji sprzedaży
biurowca React w Łodzi

Echo Investment jest niezmiennie jednym z głównych graczy, którzy przyczyniają się do wzrostu podaży najbardziej poszukiwanych przestrzeni do pracy w Polsce. Na rynku biurowym obserwujemy stabilną sytuację oraz rosnącą gotowość najemców do relokacji do budynków nowszych, energooszczędnych i bardziej przyjaznych pracownikom. Potwierdzają to zarówno umowy, które podpisaliśmy w 2024 r., jak również negocjacje z kolejnymi najemcami, które planujemy wkrótce sfinalizować.

Wiosną 2025 r. gotowy będzie Office House w wielofunkcyjnym projekcie Towarowa22. Budynek realizowany przez Echo Investment i AFI Europe Poland zapewni 32 500 mkw. powierzchni biurowej i handlowo-gastronomicznej. Wśród najemców Office House są już m.in. firmy Crowe i emagine, klub fitness Change oraz restauracja Splendido. W toku są zaawansowane rozmowy z kolejnymi klientami.

Najwyższa jakość Office House została doceniona przez czołowe instytucje finansowe. Konsorcjum składające się z Banku Pekao S.A. i Santander Bank Polska S.A. przyznało inwestorom kredyt budowlano-inwestycyjny w wysokości 103,4 mln euro i 20 mln zł kredytu obrotowego VAT.

W Krakowie Echo Investment zakończyło realizację kompleksu biurowe Brain Park. Oferuje on łącznie 43 100 mkw. powierzchni na wynajem. Posiada certyfikat BREEAM na poziomie „Excellent”, certyfikat WELL Health-Safety oraz pierwszy w Krakowie certyfikat WiredScore Platinum. Brain Park jest niemal w całości wynajęty przez EY, Volvo Tech Hub, Tanium, EPAM Polska,

PepsiCo GBS, APPTIO Poland oraz Mercator Medical. W budynkach działają też biura serwisowane Loftmill, przychodnia Medicover, kantyna, piekarnia i kawiarnia.


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

W biznesowym centrum Wrocławia trwa realizacja projektu Swobodna SPOT. 11-piętrowy budynek zaoferuje 16 100 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, która będzie gotowa w połowie 2025 r.

W Łodzi sfinalizowana została transakcja sprzedaży biurowca React za 32,5 mln euro na rzecz firmy inwestycyjnej Summus Capital z siedzibą w Estonii.

Położony w centrum miasta React oferuje ponad 15 000 mkw. komfortowej przestrzeni biurowej. Budynek jest w pełni wynajęty przez takie firmy jak m.in.: Alorica Inc. i Grupa Bank Pekao S.A. Mieści się w nim też centrum medyczne Enel-Med.



 Kompleks biurowo - mieszkaniowy Wita, Kraków



18 700 mkw.

powierzchnia komercyjna
w projekcie WITA Kraków



Osiągnięcia CitySpace w segmencie biur elastycznych w 2024 r.

W 2024 roku CitySpace skupiło się na ekspansji i optymalizacji portfela. Najważniejszym wydarzeniem było otwarcie CitySpace Novo w Warszawie 10 października, wzmacniające pozycję firmy. Także w październiku nastąpiła ekspansja CitySpace Face2Face w Katowicach, które powiększyło się o dodatkowe 1 800 mkw. i 273 stanowisk pracy. Podjęto decyzję o wycofaniu się z Gdańska i skoncentrowaniu inwestycji na Warszawie i Wrocławiu. Dzięki temu powierzchnia zarządzana przez CitySpace wzrosła na koniec 2024 r. z 27 tys. mkw. do 30 500 mkw.

Nowe usługi

W IV kwartale uruchomiono Flex Access, oferujące dostęp do sieci CitySpace zarówno dla klientów bez stałego biura, jak i jako opcję rozszerzoną dla klientów przestrzeni serwisowanych. 70% nowych klientów biurowych skorzystało z tej usługi, co podkreśla rosnącą potrzebę elastycznych rozwiązań.

Rozszerzono usługę Office Management na Wrocław i Kielce, wspierając optymalizację zarządzania przestrzeniami biurowymi.



 Biuro CitySpace Face2Face, Katowice

12

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

30 500 mkw.

łączna powierzchnia przestrzeni biurowej zarządzanej przez City Space

4 050

liczba stanowisk pracy

1.14

Segment handlowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

➤ Rynek handlowy w Polsce w 2024 r.

Na koniec 2024 r. całkowita nowoczesna powierzchnia handlowa w Polsce osiągnęła około 16,8 mln mkw.

W 2024 r. deweloperzy dostarczyli na rynek 530 000 mkw. powierzchni, co jest najlepszym wynikiem od 2015 r. Po uwzględnieniu zamknięć obiektów, baza powierzchni handlowych zwiększyła się o 481 000 mkw.

W samym czwartym kwartale zakończono budowę 12 parków handlowych, zlokalizowanych zarówno w dużych aglomeracjach, jak i miastach poniżej 50 tys. mieszkańców. Na koniec 2024 r. w budowie znajdowało się 375 000 mkw. powierzchni w ramach 50 nieruchomości handlowych. Z tego 34 to zupełnie nowe budynki, 13 to rozbudowy, a 3 — przebudowy istniejących obiektów. Co ciekawe, 65 proc. powierzchni w budowie znajduje się w miastach poniżej 50 tys. mieszkańców, a 21 proc. w największych aglomeracjach powyżej 400 tys. mieszkańców.

W 2024 r. na polskim rynku zadebiutowało 26 nowych marek handlowych. Sprzedaż detaliczna wzrosła dzięki poprawie nastrojów

konsumenckich, niższej inflacji i rosnącym wynagrodzeniom. Średnia odwiedzalność w centrach handlowych wyniosła około 410 tys. klientów na jeden obiekt, co odpowiada poziomowi z 2023 r. Najwyższe wzrosty odwiedzalności odnotowano we Wrocławiu, Krakowie i Warszawie.

W 2024 roku wskaźnik pustostanów w szesnastu największych aglomeracjach Polski wyniósł 3%, co oznacza spadek o 0,3 p.p. w porównaniu do poprzedniego roku. Najwyższy odsetek powierzchni niewynajętej odnotowano w Lublinie (4,8%) oraz Poznaniu (4,6%), natomiast najniższy w Toruniu i Kielcach (0,8%) oraz Rzeszowie (0,9%).

Czynsze w najlepszych centrach handlowych typu prime wzrosły o około 23 proc. rok do roku. Parki handlowe odnotowały podobny wzrost o 22 proc., a lokale przy topowych ulicach handlowych w Polsce zanotowały podwyżkę stawek o 17 proc. rok do roku. Przyczynami wyższych stawek były m.in. coroczna indeksacja o inflację, wysoki popyt na powierzchnie handlowe oraz modernizacje

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

- ▲ — Bardzo optymistyczna
- ▼ — Optymistyczna
- — Stabilna
- ◄ — Pesymistyczna
- ▼ — Bardzo pesymistyczna

i zwiększenie atrakcyjności wielu obiektów.

16,8 mln mkw.

nowoczesna powierzchnia handlowa w Polsce

530 000 mkw.

nowa powierzchnia oddana do użytku w 2024 r.

375 000 mkw.

powierzchnia w budowie na koniec 2024 r.

3 proc.

średni wskaźnik pustostanów w największych aglomeracjach



Osiągnięcia Echo Investment w segmencie nieruchomości handlowych w 2024 r.

Strategia wzmocnienia centrów handlowych Libero Katowice i Galerii Młociny oparta na ciągłym rozbudowaniu oferty oraz silnym wsparciu marketingowym przynosi sukcesy. Obydwa centra są niema w 100 proc. wynajęte i notują stałe wzrosty odwiedzalności, przy jednoczesnym wzroście obrotów

najemców. Libero, jako centrum handlowe typu „convenience” stało się „galerią z sąsiedztwa” — bliską, kompleksową, dającą wiele możliwości.

2024 r. to kontynuacja wzrostu w obydwu lokalizacjach. Obroty Libero w 2024 r. były wyższe o 4 proc. niż

w 2023 r., natomiast odwiedzalność o 1 proc. wyższa r/r. Równie dobra sytuacja jest obserwowana w warszawskiej Galerii Młociny. Tutaj obroty wzrosły o 8 proc. r/r, natomiast odwiedzalność o 6 proc. r/r.

Galeria Libero

+4 proc.

wskaźnik obrotów w r/r

+1 proc.

wskaźnik odwiedzalności r/r

Galeria Młociny

+8 proc.

wskaźnik obrotów r/r

+6 proc.

wskaźnik odwiedzalności r/r

Rok 2024

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

3

liczba umów najmu z restauracjami, kawiarniami, punktami usługowymi czy lokalnymi sklepami, podpisanych przez zespół food&beverage w czwartym kwartale 2024 r. Do grona najemców, którzy uatrakcyjnią projekty Grupy Echo Investment, dołączyły restauracje EWNS, Munja oraz Ato Ramen.

16

liczba umów najmu z restauracjami, kawiarniami, punktami usługowymi i lokalnymi sklepami, podpisanych przez zespół food&beverage w 2024 r. Do grona najemców projektów Grupy Echo Investment dołączyły m.in.: śniadaniownia Bułkę przez Bibułkę oraz restauracje Trzykrotny Mistrz Burgerowy, EWNS, Ato Ramen i Splendido, a także klub fitness Change Studio. Nowe lokale usługowe i gastronomiczne pojawiły się też w projektach mieszkaniowych Resi4Rent: LINO, Nio'more Beauty, Moda na sukces, TAO TAO, bawialnia Szakolandia, restauracje MyVietnam, Kuchnia Polska i Munja oraz operator spożywczy Biedronka.

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



 Fuzja, Łódź

1.15

Portfel nieruchomości

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 proc. podanej wartości budżetu.

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom zakończone w 2024 r.

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy
WROCLAW								
River Point 4 ul. Mieszczarska	8 700	184	100%	123,8	74,3	99%	I kw. 2022	I kw. 2024
ZAM II ul. Rydlówka	5 400	100	100%	78,0	53,5	98%	IV kw. 2022	III kw. 2024
River Point 6 ul. Mieszczarska	7 200	165	100%	105,0	68,4	94%	II kw. 2022	III kw. 2024
Planty Raclawickie R9 ul. Wichrowa / Raclawicka	9 500	177	100%	121,4	73,1	98%	III kw. 2022	III kw. 2024
Sady nad Zieloną 2 A1, C ul. Blizanowicka	5 100	98	100%	56,6	38,0	92%	I kw. 2023	IV kw. 2024
Razem	35 900	724	100%	484,7	307,4	97%		

Projekty mieszkaniowe Grupy Echo w budowie na 31 grudnia 2024 r.

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokalii]	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Łódź								
Fuzja Lofty G01 ul. Tymienieckiego	7 600	158	41%	73,1	66,82	88%	IV kw. 2022	I kw. 2025
Fuzja Lofty G02 ul. Tymienieckiego	9 900	186	30%	99,3	92,3	33%	IV kw. 2023	IV kw. 2025
Kraków								
Wita Stwosza Resi ul. Wita Stwosza	8 700	184	66%	165,9	96,5	31%	II kw. 2024	IV kw. 2025
Warszawa								
Modern Mokołów I ul. Domaniewska	29 800	554	59%	590,2	357,6	65%	III kw. 2023	III kw. 2025
Razem	56 000	1 082	53%	928,3	613,2	57%		

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w budowie na 31 grudnia 2024 r.

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokalii]	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczę- cie budowy	Planowane zakończenie budowy
KRAKÓW								
Dąbrowskiego D3 ul. Dąbrowskiego	1 400	31	94%	26,69	16,01	35%	II kw. 2024	IV kw. 2025
ŁÓDŹ								
Zenit II ul. Widzewska	6 000	120	98%	50,48	33,97	90%	IV kw. 2023	I kw. 2025
Zenit III ul. Widzewska	8 000	159	27%	65,95	46,6	57%	I kw. 2024	III kw. 2025
Flow (Fab - Gh) I ul. Hasa	7 000	192	77%	83,64	65,49	37%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Flow (Fab - Gh) II ul. Hasa	14 600	327	30%	178,07	129,64	26%	I kw. 2024	III kw. 2026
POZNAŃ								
Wieża Jeżyce II ul. Janickiego	14 500	264	47%	165,71	119,72	33%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Wieża Jeżyce V ul. Janickiego	12 500	274	39%	154,11	110,84	31%	III kw. 2024	II kw. 2026
Wieża Jeżyce VI ul. Janickiego	13 700	272	23%	164,39	119,48	28%	IV kw. 2024	III kw. 2026
WARSZAWA								
Modern Mokotów VI ul. Domaniewska	14 600	261	29%	275,9	178,8	63%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Apartamenty M7 ul. Towarowa 22	12 200	151	25%	510,5	223,1	35%	II kw. 2024	III kw. 2026
WROCŁAW								
River Point 5 ul. Mieszczarska	1 800	22	0%	30,75	26,54	30%	III kw. 2022	IV kw. 2026
Sady nad Zieloną 2 A1, C ul. Blizanowicka	5 100	98	100%	56,55	38,02	92%	I kw. 2023	IV kw. 2024
Awipolis etap 4 ul. Władysława Chachaja	9 900	188	99%	108,42	70,93	93%	II kw. 2023	I kw. 2025
Awipolis etap 4a ul. Władysława Chachaja	3 200	56	100%	36,63	23,25	82%	II kw. 2023	III kw. 2025
Sady nad Zieloną 2B ul. Blizanowicka	6 400	123	89%	72,24	47,82	66%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Południk 17 K1 ul. Karkonoska	15 000	285	52%	187,34	118,78	33%	IV kw. 2023	II kw. 2026
Południk 17 K2 ul. Karkonoska	9 600	187	49%	123,5	80,99	32%	IV kw. 2023	II kw. 2026
Planty Raclawickie R10 ul. Wichrowa / Raclawicka	5 500	98	100%	70,43	42,97	50%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Przystań Reymonta WR1-3 ul. Władysława Reymonta	18 200	345	21%	275,85	209,63	44%	I kw. 2024	IV kw. 2026
Przystań Reymonta WR2 ul. Władysława Reymonta	9 000	194	40%	129,82	101,63	35%	III kw. 2024	IV kw. 2026
Gwarna ul. Gwarna	4 000	107	54%	68,68	45,98	35%	III kw. 2024	IV kw. 2026
Razem	192 200	3 754	49%	2835,6	1850,2	44%		
Razem projekty mieszkaniowe Echo Investment i Archicom w budowie	248 200	4 836		3764,0	2463,4			

Projekty mieszkaniowe Grupy Echo w przygotowaniu na 31 grudnia 2024 r.

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody	Przewidy- wany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy	Uwagi
Warszawa								
T22 A2 Warszawa, ul. Towarowa	14 300	184	597,4	264,8	13%	III kw. 2025	IV kw. 2027	Projekt należy w 30 proc. do Grupy Echo Investment i 70 proc. do AFI Europe.
Razem	14 300	184	597	264,8	13%			

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w przygotowaniu na 31 grudnia 2024 r.

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidy- wany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
KRAKÓW							
Duża Góra ul. Duża Góra	4 100	80	55,61	40,7	11%	I kw. 2025	III kw. 2026
Dąbrowskiego D1 D2 ul. Dąbrowskiego	2 700	47	44,24	26,8	17%	II kw. 2025	IV kw. 2026
ŁÓDŹ							
Zenit IV ul. Widzewska	8 700	173	73,44	52,1	22%	I kw. 2025	IV kw. 2025
Flow IV ul. Hasa	7 600	203	86,84	63,56	18%	II kw. 2025	II kw. 2027
Zenit VII ul. Widzewska	13 200	238	115,26	79,72	8%	II kw. 2025	IV kw. 2026
Zenit V ul. Widzewska	9 400	188	82,04	55,98	8%	IV kw. 2025	II kw. 2027
Zenit VIII ul. Widzewska	10 300	192	88,81	61,82	8%	II kw. 2026	IV kw. 2027
Zenit VI ul. Widzewska	8 800	173	75,96	52,14	8%	II kw. 2026	I kw. 2028
Flow III ul. Hasa	10 000	262	118,5	86,34	18%	III kw. 2026	II kw. 2028
Zenit X ul. Widzewska	12 000	216	106,18	72,38	7%	I kw. 2027	III kw. 2028
Flow V ul. Hasa	20 700	421	228,43	168,44	19%	III kw. 2027	III kw. 2029
Zenit IX ul. Widzewska	14 000	269	133,25	84,92	9%	III kw. 2027	II kw. 2029
Zenit XI ul. Widzewska	5 100	90	47,6	30,64	6%	III kw. 2028	II kw. 2030
POZNAŃ							
Apartamenty Esencja II ul. Garbary	6 100	127	92,18	66,3	18%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Wieża Jeżyce IV ul. Janickiego	11 900	179	138	93,0	14%	II kw. 2026	I kw. 2028
Wieża Jeżyce III ul. Janickiego	13 600	242	150,9	105,4	14%	I kw. 2027	IV kw. 2028
Opieńskiego Etap I ul. Opieńskiego	15 700	203	151,41	110,1	9%	IV kw. 2026	IV kw. 2028
Opieńskiego Etap II ul. Opieńskiego	14 500	265	142,74	100,7	8%	II kw. 2027	II kw. 2029
Opieńskiego Etap III ul. Opieńskiego	18 100	330	173,88	124,5	8%	IV kw. 2027	IV kw. 2029
WARSZAWA							
Stacja Wola III ul. Ordona	13 300	232	242,11	131,0	24%	I kw. 2025	I kw. 2027
Modern Mokotów III ul. Domaniewska	14 500	255	288,84	168,0	32%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Towarowa22 F ul. Towarowa 22	17 800	173	735,15	345,0	23%	II kw. 2025	II kw. 2027
Modern Mokotów IV ul. Domaniewska	15 600	266	328,14	180,3	31%	III kw. 2025	III kw. 2027
Towarowa22 D ul. Towarowa 22	8 000	71	352,08	165,3	21%	III kw. 2025	III kw. 2027
Postępu I ul. Postępu	13 800	265	235,71	152,0	24%	IV kw. 2025	IV kw. 2027

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w przygotowaniu na 31 grudnia 2024 r.

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Modern Mokotów V ul. Domaniewska	6 200	113	133,09	71,8	31%	II kw. 2026	II kw. 2028
Modern Mokotów VII ul. Domaniewska	7 700	140	153,8	102,6	37%	I kw. 2027	I kw. 2029
Postępu II ul. Postępu	8 300	167	142,38	93,0	23%	I kw. 2027	III kw. 2028
Modern Mokotów V III ul. Domaniewska	17 800	324	367,41	238,6	37%	III kw. 2027	III kw. 2029
KATOWICE							
P. Skargi ul. Piotra Skargi, Sokolska	14 800	347	188,26	136,58	17%	I kw. 2025	IV kw. 2026
WROCŁAW							
Powstańców 7D ul. Powstańców Śląskich	11 500	228	221,88	172,1	35%	I kw. 2025	III kw. 2027
Browary Wrocławskie R1R2 ul. Rychtalska	6 600	133	94,04	58,84	13%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Browarna 1 ul. Browarna*	6 900	153	111,3	80,48	34%	I kw. 2025	I kw. 2027
Górska 1 ul. Górska	17 400	387	229,56	154,42	17%	II kw. 2025	II kw. 2027
Browarna 2 ul. Browarna*	9 000	164	154,61	107,9	32%	II kw. 2025	II kw. 2027
Czarnieckiego - AH ul. Stefana Czarnieckiego	2 200	60	36,56	25,13	18%	I kw. 2026	III kw. 2028
Czarnieckiego - M ul. Stefana Czarnieckiego	4 000	97	60,74	39,6	21%	I kw. 2026	III kw. 2028
Iwiny - Radomierzycka 1 ul. Radomierzycka	9 400	178	101,22	74,11	17%	I kw. 2026	I kw. 2027
Iwiny - Schuberta ul. Schuberta	4 000	60	32,84	24,13	14%	I kw. 2026	III kw. 2027
Browarna 3 ul. Browarna*	7 700	107	137,68	91,77	32%	II kw. 2026	IV kw. 2027
Iwiny - Radomierzycka 2 ul. Radomierzycka	10 700	202	115,38	83,35	16%	III kw. 2026	II kw. 2028
Przystań Reymonta WR4 ul. Władysława Reymonta	10 500	210	149	113,03	34%	IV kw. 2026	III kw. 2028
Browarna 4 ul. Browarna*	22 500	424	411,2	273,74	31%	III kw. 2027	IV kw. 2028
Iwiny - Radomierzycka 3 ul. Radomierzycka	10 600	199	114,68	82,49	16%	III kw. 2027	II kw. 2029
Przystań Reymonta WR5 ul. Władysława Reymonta	4 100	117	62,68	46,54	33%	IV kw. 2027	IV kw. 2029
Razem	481 400	8 970	7 305,61	4 687,10	22%		
Razem projekty mieszkaniowe Grupy Echo Investment w przygotowaniu	495 700	9 154	7 902,99	4 951,90			

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

** Projekt został przeniesiony do Grupy Archicom w celu realizacji projektu mieszkaniowego

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 proc. wynagrodzenia za prowadzenie projektu przez Echo Investment. Nie zawiera kosztów marketingu i kosztów finansowania wewnątrzgrupowego.

Gotowe projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent na 31 grudnia 2024 r.

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 Kępa (River Point) Mieszczarnańska* ul. Dmowskiego	9 300	269	0,6	76,3	I kw. 2020
R4R Wrocław ul. Jaworska	13 700	391	14,8	135,9	III kw. 2023
R4R Wrocław II ul. Jaworska	9 700	290	10,6	105,2	II kw. 2024
R4R Wrocław Park Zachodni ul. Horbaczewskiego	10 200	301	11	98,8	IV kw. 2024
ŁÓDŹ					
R4R Łódź Wodna ul. Wodna	7 800	219	6,8	52,4	III kw. 2019
R4R Łódź ul. Kilińskiego	10 000	287	9,3	104,4	III kw. 2024
WARSZAWA					
R4R Warszawa Browary* ul. Grzybowska	19 000	450	2,4	187,6	III kw. 2020
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
GDAŃSK					
R4R Gdańsk Kołobrzeska ul. Kołobrzeska	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	14,7	137,3	IV kw. 2024

Gotowe projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent na 31 grudnia 2024 r.

Projekt	GLA [mkw.]	Liczba lokali	Planowane roczne przychody netto z czynszów [mln PLN]	Budżet [mln PLN]	Zakończenie budowy
KRAKÓW					
R4R Kraków Bonarka ul. Puzkarska	5 100	149	5,6	40,5	III kw. 2022
R4R Kraków Błonia ul. 3 Maja	12 100	387	13,8	103,2	IV kw. 2022
Razem	185 400,0	5 396,0	182,7	1 902,2	

*aktywo dostępne do sprzedaży. Szacunek rocznych przychodów uwzględnia zaprzestanie podpisywania umów od 2Q 2024

Projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent w budowie na 31 grudnia 2024 r.

Projekt	GLA [mkw.]	Liczba lokali	Szacowane roczne przychody z najmu po ustabilizowaniu aktywa [PLN mln]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
WROCŁAW						
R4R Wrocław ul. Grabiszyńska	13 200	369	14,3	161,4	III kw. 2022	I kw. 2025
R4R Wrocław ul. Bardzka	21 100	620	24,6	232,2	I kw. 2024	IV kw. 2025
WARSZAWA						
R4R Warszawa ul. Pohoskiego	7 500	277	11,4	106,7	II kw. 2023	I kw. 2025
KRAKÓW						
R4R Kraków ul. Romanowicza	29 500	873	36,4	323,8	IV kw. 2022	I kw. 2025
GDAŃSK						
R4R Gdańsk (etap 1 i 2) ul. Nowomiejska	20 300	569	27,8	277,2	II kw. 2023	II kw. 2025
R4R Gdańsk ul. Zielony Trójkąt	24 000	736	30,2	280,9	IV kw. 2023	I kw. 2026
Razem	115 600	3 444	144,7	1 382,2		

Projekty do platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent w przygotowaniu na 31 grudnia 2024 r.

Projekt	GLA [mkw.]	Liczba lokali	Szacowane roczne przychody z najmu po ustabilizowaniu aktywa [PLN mln]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
WARSZAWA						
R4R Warszawa ul. Opaczewska	12 800	376	18,6	184,5	IV kw. 2025	IV kw. 2027
POZNAŃ						
R4R Poznań ul. Dmowskiego	22 100	677	25,9	265,4	I kw. 2025	II kw. 2027
KRAKÓW						
R4R Kraków ul. Jana Pawła II	8 400	289	10,5	104,5	II kw. 2025	I kw. 2027
Razem	43 300	1 342	55,0	554,4		

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

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

Prywatne akademiki (StudentSpace)

Legenda:

NLA - powierzchnia użytkowa

Przewidywany budżet zawiera koszty:

koszt finansowania zewnętrznego

w okresie realizacji, wartość gruntu, koszty

projektowania, wykonawstwa, nadzorów

zewnętrznych oraz 12 proc. wynagrodzenia za

prowadzenie projektu przez Echo Investment.

Projekty prywatnych akademików w budowie na 31 grudnia 2024 r.

Projekt	NLA [mkw.]	Liczba pokoi	Liczba łóżek	Przewidywany budżet [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Plano- wane zakończenie budowy	Uwagi
KRAKÓW							
ul. 29 Listopada	9 500	611	635	153,8	III kw. 2024	III kw. 2025	Projekt należy w 30 proc. do Grupy Echo Investment, w 70 proc. do Signal Capital Partners i Griffin Capital Partners
ul. Wita Stwosza A	3 800	222	242	58,0	II kw. 2024	III kw. 2025	Projekt należy w 30 proc. do Grupy Echo Investment, w 70 proc. do Signal Capital Partners i Griffin Capital Partners
ul. Wita Stwosza F1&F2	5 400	324	344	84,3	III kw. 2024	III kw. 2025	Projekt należy w 30 proc. do Grupy Echo Investment, w 70 proc. do Signal Capital Partners i Griffin Capital Partners
Razem	18 700	1 157	1 221	296,0			

Projekty prywatnych akademików na wczesnym etapie przygotowania na 31 grudnia 2024 r.

Projekt	NLA [mkw.]	Liczba pokoi	Liczba łóżek	Uwagi
WARSZAWA				
ul. Beethovena	11 200	551	551	
ul. Wołoska	8 300	460	517	
ul. Zamoyskiego	9 700	510	532	
ul. Armii Krajowej	8 800	553	602	projekt zabezpieczony
Razem	38 000	2 074	2 202	

Projekty komercyjne - biura i aparthotele

Legenda:

GLA — (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

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

ROFO — (right of first offer) — prawo do złożenia pierwszej oferty

W związku z 25 proc. udziałem w projekcie, partner ROFO jest uprawniony do 25 proc. zysku ze sprzedaży tego projektu.

Przewidywany budżet zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa i nadzorów zewnętrznych. Nie zawiera kosztów osobowych związanych z przedsięwzięciem, kosztów

marketingu, wynajmu i finansowych, które Spółka szacuje na ok. 7 proc. 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.

Projekty biurowe Grupy Echo Investment w eksploatacji na 31 grudnia 2024 r.

Projekt / adres	GLA [mkw.] *	Poziom wynajęcia [%]	Plano- wane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej narastająco [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
KRAKÓW								
Brain Park I al. Pokoju	29 800	98%	5,8	281,9	94%	51,1	IV kw. 2022	Nieruchomość inwestycyjna.
Brain Park II al. Pokoju	13 300	98%	2,6	139,2	90%	-1,6	I kw. 2024	Nieruchomość inwestycyjna.
Wrocław								
City Forum — City 2 ul. Traugutta	12 700	98%	2,6	99,4	94%	29,4	II kw. 2020	Biurowiec spółki Archicom SA przeznaczony do sprzedaży.
WARSZAWA								
myhive Mokotów ul. Postępu/Domaniewska	43 100	62%	4,1	n/a	n/a	21,7	n/a	Budynki przeznaczone do wyburzenia
Razem	98 900		15,1	520,5		100,6		

* bez magazynów

**wycena narastająco, z uwzględnieniem wyceny przed dniem nabycia Grupy Archicom S.A. przez Grupę Echo Investment

Projekty biurowe Grupy Echo w budowie na 31 grudnia 2024 r.

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
ŁÓDŹ									
Fuzja IO1 ul. Tymienieckiego	8 300	0%	1,4	74,5	67%	0,0	I kw. 2022	IV kw. 2025	
WARSZAWA									
T22 Office B ul. Towarowa	32 500	64%	10,0	420,8	51%	20,1	II kw. 2023	I kw. 2025	Projekt należy w 30 proc. do Grupy Echo Investment i 70 proc. do AFI Europe.
WROCŁAW									
Swobodna I ul. Swobodna	16 100	32%	3,3	142,7	40%	1,8	III kw. 2023	III kw. 2025	
KRAKÓW									
Wiła Stwosza ul. Wiła Stwosza	18 700	0%	4,2	176,1	31%	0,0	II kw. 2024	IV kw. 2025	
Razem	75 600		18,8	814,1		21,9			

* bez magazynów

**% z uwzględnieniem podpisanych Listów Intencyjnych

Projekty biurowe Grupy Echo w przygotowaniu na 31 grudnia 2024 r.

Projekt / adres	GLA [mkw.] *	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
T22 Office A Warszawa, ul. Towarowa	53 200	17,5	772,1	17%	III kw. 2025	III kw. 2028	Projekt należy w 30 proc. do Grupy Echo Investment i 70 proc. do AFI Europe.
Razem	53 200	17,5	772,1				

* 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 aparthotele Grupy Echo w przygotowaniu na 31 grudnia 2024 r.

Projekt / adres	GLA [mkw.] *	Planowane przychody NOI [mln PLN]	Przewi- dywany 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%	IV kw. 2025	IV kw. 2027	Projekt należy w 30 proc. do Grupy Echo Investment i 70 proc. do AFI Europe.
T22 Aparthotel C Warszawa, ul. Towarowa	34 100	40,4	464,3	17%	III kw. 2027	IV kw. 2029	Projekt należy w 30 proc. do Grupy Echo Investment i 70 proc. do AFI Europe.
Razem	51 100	60,4	700,2				

Projekty komercyjne - centra handlowe

Legenda:

GLA — (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

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

ROFO — (right of first offer) — prawo do złożenia pierwszej oferty

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

NLA — powierzchnia użytkowa"

W związku z 25 proc. udziałem w projekcie, partner ROFO jest uprawniony do 25 proc. zysku ze sprzedaży tego projektu.

Projekty handlowe w eksploatacji na 31 grudnia 2024 r. (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	96%	20,0	1 269,3	99,9%	9,3	II kw. 2019	Projekt należy w 30 proc. do Grupy Echo Investment i 70 proc. do EPP.
KATOWICE								
Libero ul. Kościuszki	44 900	98%	9,0	404,1	96,7%	114,5	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	98%	1,8	n/a	n/a	n/a	n/a	Budynek przeznaczony do wyburzenia.
Razem	160 900		31,8	1 673,4		123,5		

*zysk z uwzględnieniem zmiany rezerwy na Profit Share

**zysk rozpoznany przez Grupę Echo (30 proc.)

Centrum handlowe Libero jest w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej prezentowane jako nieruchomość inwestycyjna.

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

**Projekty handlowe w eksploatacji na 31 grudnia 2024 r.
(wg ceny sprzedaży w PLN/m2)**

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Cena sprzedaży [PLN/m2]	Przewi- dywany budżet [mln PLN]	Ponie- sione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyce- ny wartości godziwej narastająco [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
ŁÓDŹ								
Fuzja ul. Tymienieckiego	1 799	69%	14 000	22,8	100%	0,5		
Razem	1 799		14 000	22,8		0,5		

Bank ziemi

Projekty Grupy Echo na wczesnym etapie przygotowania na 31 grudnia 2024 r.

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 Investment i 70% do AFI Europe. Działka pod mieszkania docelowo będzie wyłączną własnością Grupy Echo Investment.
Warszawa, ul. Wołoska	6 900	8 900	Działka pod mieszkania na wynajem
Kraków, ul. Kapelanka	56 000	67 200	Działka pod biura, usługi, mieszkania na wynajem i na sprzedaż.
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, mieszkania
Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	26 400	35 200	Działka pod mieszkania.
Wrocław, Swobodna	4 500	15 700	Działka pod mieszkania, usługi, domy studenckie.
Łódź, al. Piłsudskiego	6 400	22 000	Działka pod usługi, mieszkania.
Razem	137 400	187 900	

Projekty Grupy Archicom na wczesnym etapie przygotowania na 31 grudnia 2024 r.

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	GLA/PUM [mkw.]	Uwagi
Projekt Kraków	7 100	10 500	
Projekt Kraków 2	5 600	7 000	
Razem	12 700	17 500	

Pozostałe grunty Grupy Echo na 31 grudnia 2024 r.

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

Pozostałe grunty Grupy Archicom na 31 grudnia 2024 r.

Nieruchomość	Powierzchnia [mkw.]	Uwagi
Wrocław, ul. Vespucciego	700	Działka pod tereny zielone, z możliwością wybudowania pawilonu gastronomicznego.
Razem	700	

1.16

Główne inwestycje w 2024 r. — zakupy nieruchomości

Spółka	Bank ziemi	Grunty kupione*	Grunty zabezpieczone*	Razem
Archicom	Warszawa	709	1 237	1 946
Archicom	Wrocław	464	1 284	1 748
Archicom	Kraków	94	821	915
Archicom	Katowice	345	0	345
Grupa kapitałowa Echo Investment razem		1 612	3 342	4 954

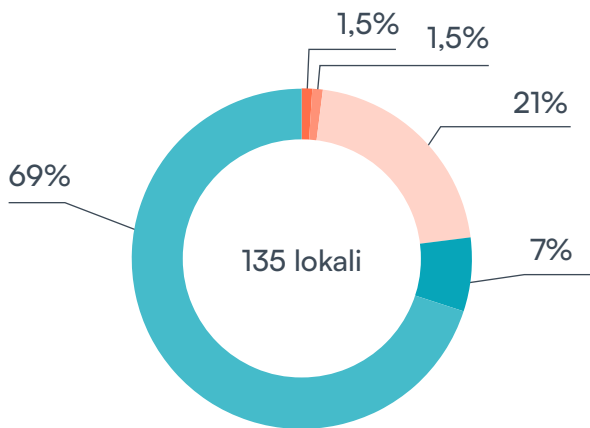
*szacowana liczba lokali możliwych do wybudowania



1.17

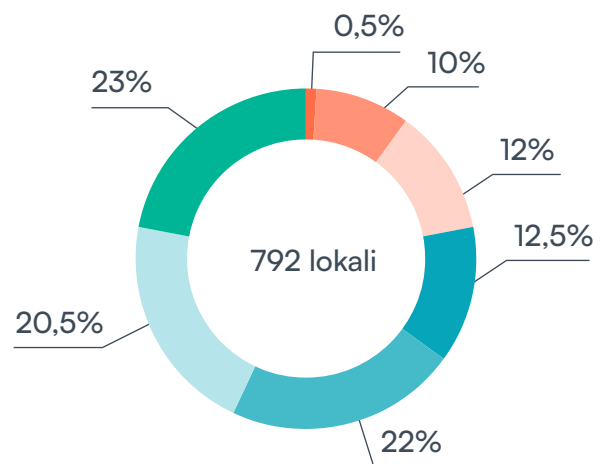
Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w 2024 r.

Udział projektów mieszkaniowych Echo Investment w całkowitej liczbie zaksięgowanych mieszkań w 2024 r. [w szt.]



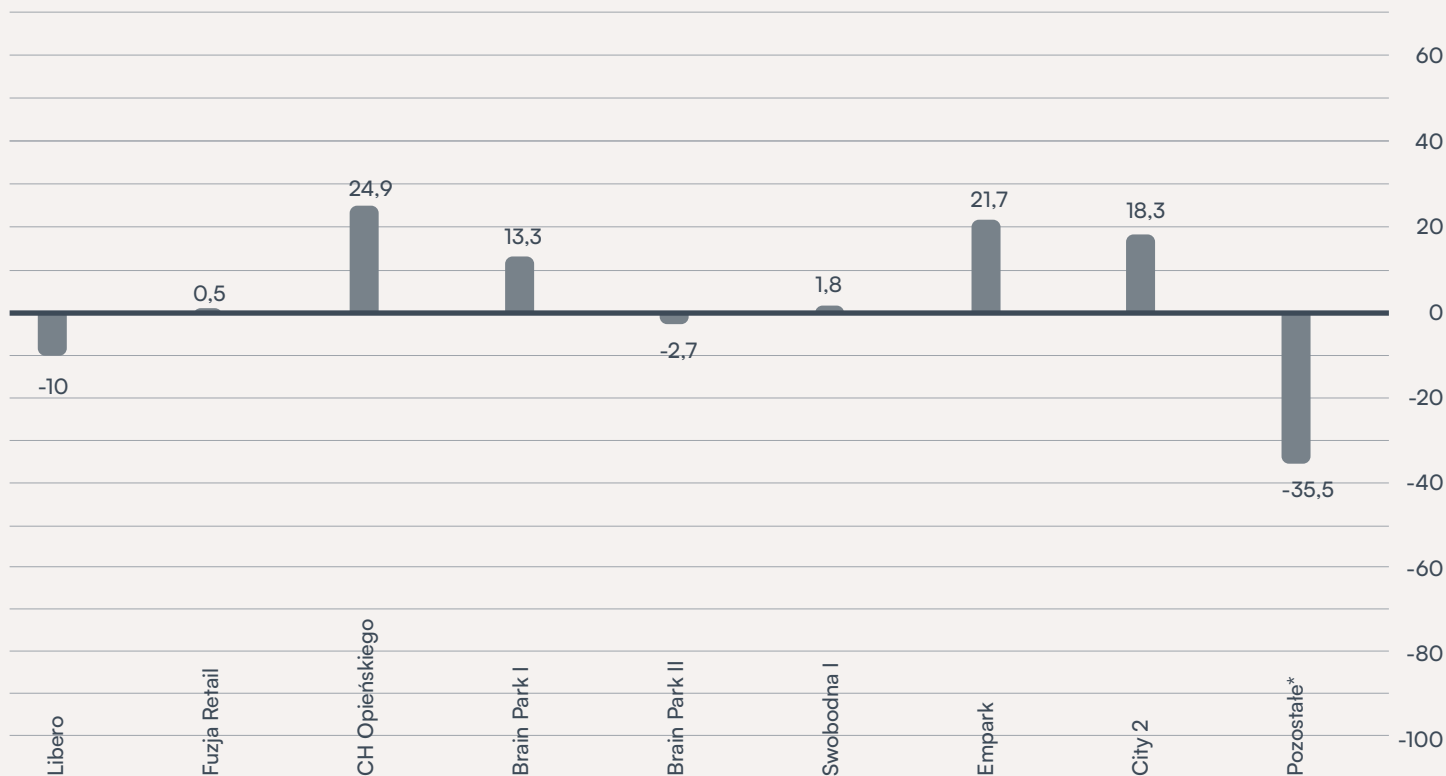
- Łódź, Fuzja I
- Łódź, Fuzja II
- Łódź, Fuzja III
- Łódź, Fuzja Lofty G01
- Łódź, Wodna

Udział projektów mieszkaniowych Grupy Archicom w całkowitej liczbie zaksięgowanych mieszkań w 2024 r. [w szt.]



- Łódź, Zenit I
- Warszawa, Kabaty
- Wrocław, Sady nad Zieloną 2a
- Rydlówka ZAM II
- Planty Raclawickie Etap 4 R9AB
- Nowa Kępa Mieszczańska 3 - Budynek KM6 "RIVER POINT"
- Wrocław, Nowa Kępa Mieszczańska 1 (KM4 "River Point")

Zysk/strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w podziale na nieruchomości w 2024 r. [mln PLN]



* City Space zgodnie z IFRS, Straightlining. wycena Master Lease (ML) sprzedanych projektów, uwzględnia zysk ze sprzedaży działek do platformy Student Space.

1.18

Czynniki istotne dla rozwoju Grupy w nadchodzących kwartałach

Czynniki o charakterze makroekonomicznym

Pozytywne

- Spadek stóp procentowych w Europie z 3,8% na koniec 2023 r. do 2,8% na koniec 2024 r. korzystnie wpływa na zainteresowanie funduszy zakupem nieruchomości komercyjnych.
- Obniżka stóp procentowych w Polsce o 0,75%, planowana przez Radę Polityki Pieniężnej, może mieć pozytywny wpływ na dostępność kredytów hipotecznych.
- Ogłoszenie rządowego programu wsparcia kredytów hipotecznych dla rynku wtórnego może zaktywizować klientów na rynku pierwotnym
- Spadek inflacji z 6,2% na koniec 2023 r. do 3,6% w 2024 r. zwiększa możliwości nabywcze Polaków wraz ze wzrostem przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw do 8 548,85 zł w czwartym kwartale 2024 r. oraz utrzymującą się niską stopą bezrobocia (5,1% na koniec roku).
- 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.
- Utrzymujące się od października 2023 r. stopy referencyjne na poziomie 5,75% zmniejszają zainteresowanie kredytami hipotecznymi wśród klientów.
- 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:

- River Point we Wrocławiu,
- 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 Stwosza w Krakowie (pierwsza wycena)

Aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę gotowych nieruchomości:

- Libero w Katowicach,
- Brain Park I w Krakowie,
- Brain Park II w Krakowie,
- City 2 we Wrocławiu.

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

- Galeria Młociny w Warszawie,
- Towarowa 22 w Warszawie (w tym pierwsza wycena budynku B),
- Resi4Rent,
- Student Space.

Wycena i sprzedaż budynku biurowego React I w Łodzi

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 Investment.

1.19

Polityka dywidendowa i dywidenda

Zarząd Echo Investment S.A. 26 kwietnia 2017 r. podjął uchwałę w sprawie przyjęcia polityki dywidendowej. Zgodnie z przyjętą polityką dywidendową Zarząd będzie rekomendował wypłatę dywidendy w wysokości do 70 proc. 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 proc. skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej rocznie.

Wykonanie Polityki Dywidendowej

Rok obrotowy 2024

Decyzja o podziale zysku za rok obrotowy 2024 podejmowana będzie w trakcie obrad najbliższego zwyczajnego walnego zgromadzenia akcjonariuszy, którego jednym z punktów przedmiotu obrad będzie m.in. zatwierdzenie sprawozdań finansowych spółki oraz podjęcie uchwał w przedmiocie podziału zysku.

Propozycja Zarządu Spółki skierowana do Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia a dotycząca podziału zysku za rok 2024 zostanie podana do publicznej wiadomości niezwłocznie po podjęciu przez Zarząd stosownej uchwały w tym przedmiocie.

Rok obrotowy 2023

Uchwałą Nr 6 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie podziału zysku za rok 2023, akcjonariusze zatwierdzili dywidendę za rok obrotowy 2023 na poziomie wypłaconej zaliczki dywidendowej. Dodatkowe środki z zysku za rok obrotowy nie zostały wypłacone.

1.20

Rynki zbytu i źródła zaopatrzenia w materiały, towary i usługi

Rynki zbytu

Wszystkie projekty realizowane w 2024 r. przez Echo Investment i spółki z Grupy, były zlokalizowane w Polsce. Zgodnie ze strategią, Echo Investment wycofało się z projektów poza granicami kraju.

Kontrahenci

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

Najwięksi kontrahenci Grupy kapitałowej Echo Investment S.A. w 2024 r.

Kontrahent	Wartość obrotów [mln PLN]
Fabet-Konstrukcje Sp. z o.o.	60,2
Lisala Sp. z o.o.	14,7
Modzelewski & Rodek Sp. z o.o.	12,9
Expres-Konkurent Sp.z o.o.	11,8
MGBuilding Griup Sp.z o.o.	10,7
4TEX Magdalena Zięba	10,5
WESTINVEST GESELLSCHAFT FÜR INVESTMENT-FONDS MBH Sp.z o o	9,8
Unimax SA	9,6
Przedsiębiorstwo Budownictwa ogólnego "Kartel" SA	9,5
AC Group Sp.z o.o.	8,7

Najwięksi kontrahenci Grupy Archicom S.A. w 2024 r.

Kontrahent	Wartość obrotów [mln PLN]
Opex S.A.	73,1
Budimex S.A.	43,4
Fabet-konstrukcje Sp. z o.o.	31,0
ZBB Kontrakty Sp. z o.o.	24,1

Klienci Grupy

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

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

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

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

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

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

Usługi — nasze spółki świadczą je przede wszystkim dla podmiotów powiązanych (Towarowa 22, Galeria Młociny, Resi4Rent), w rzadszych przypadkach dla podmiotów obcych (np. Student Depot).

Najwięksi klienci, w tym odbiorcy usług Grupy kapitałowej Echo Investment S.A. w 2024 r.

Klient	Wartość obrotów [mIn PLN]
Volvo Car Poland Sp. z o.o.	13,8
Suntar Sp. z o.o.	8,7
Huramitell Investments Sp. z o.o.	8,4
R4R Warszawa Opaczewska Sp. z o.o.	8,2
Epam Systems (Poland) Sp. z o.o.	7,6
Barcarrota Sp. z o.o.	8,3
Ernst & Young usługi finansowe Sp. z o.o.	6,5
Aldi Technology Support Sp. z o.o.	6,2

1.21

Zobowiązania finansowe Spółki i Grupy

Obligacje

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na 31 grudnia 2024 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.					
M7/2023	PLO221800108	mBank S.A.	62 000	17.03.2025	WIBOR 3M + marża 3,5%
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%
Razem			630 000		
Obligacje dla inwestorów indywidualnych wyemitowane przez Echo Investment S.A.					
Seria K	PLECHPS00324	DM PKO BP	50 000	10.01.2025	WIBOR 6M + marża 4,0%
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			505 000		
Obligacje w PLN razem			1 855 000		

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

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna [tys. EUR]	Wartość nominalna [PLN]	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
3I/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 niezdykontowanym 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 2024 r.

Obligacje wykupione przez Echo Investment S.A.

Seria	Kod ISIN	Data	Wartość nominalna [tys. PLN]
1P/2021	PLO017000053	27.02.2024	16 113
2/2021	PLO017000061	27.02.2024	71 670
1/2021.	PLO017000046	27.02.2024	12 210
2/2021	PLO017000061	10.05.2024	100 330
1/2020	PLO017000012	31.05.2024	70 000
1/2021.	PLO017000046	17.09.2024	182 790
1P/2021	PLO017000053	22.10.2024	171 887
Razem			625 000

Obligacje wykupione przez Archicom

Seria	Kod ISIN	Data	Wartość nominalna [tys. PLN]
M6/2022	PLO221800090	23.02.2024	2 500
M6/2022	PLO221800090	15.03.2024	58 700
Razem			61 200

Obligacje wykupione przez Echo Investment S.A.

Seria	Kod ISIN	Data	Wartość nominalna [tys. EUR]
1E/2020	PLECHPS00316	23.10.2024	8 700
Razem			8 700

Obligacje wyemitowane przez Echo Investment S.A.

Seria	Kod ISIN	Data emisji	Wartość nominalna [tys. PLN]
4I/2024	PLO017000103	27.02.2024	100 000
S	PLECHPS00399	26.02.2024	70 000
S2	PLECHPS00399	20.03.2024	70 000
5I/2024	PLO017000111	13.05.2029	100 000
T	PLECHPS00415	26.04.2028	60 000
6I/2024	PLO017000129	1.08.2024	200 000
Razem			600 000

Obligacje wyemitowane przez Archicom S.A.

Seria	Kod ISIN	Data	Wartość nominalna [tys. PLN]
M9/2024	PLO221800124	1.03.2024	168 000
M10/2024	PLO221800132	19.06.2024	190 000
Razem			358 000

Kredyty inwestycyjne

Kredyty inwestycyjne Grupy Echo Investment w 2024 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.	Santander Bank Polska S.A. BNP Paribas Bank Polska S.A.		67 566		60 472	EURIBOR 3M + marża	31.01.2025
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		64 428		60 975	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		5 091	EURIBOR 3M + marża	31.12.2031
				6 000		30	WIBOR 1M + marża	31.12.2026
Projekt Echo 129	Projekt Echo 129 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.		60 000		35 957	EURIBOR 3M + marża	30.09.2026
Resi4Rent* - I transza projektów	R4R Łódź Wodna Sp. z o.o. R4R Wrocław Rychtalska Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	40 864		39 818		WIBOR 3M + marża	11.12.2028
Resi4Rent* - I transza projektów - projekty przeznaczone do sprzedaży	R4R Warszawa Browary Sp. z o.o. R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	95 696		93 470		WIBOR 3M + marża	30.09.2025
Resi4Rent* - II transza projektów	R4R Poznań Szczepanowski Sp. z o.o. R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o. R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o. R4R Gdańsk Kołobrzeska Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A. Helaba AG	69 000		65 179		WIBOR 3M + marża	27.06.2027
Resi4Rent* - III transza projektów	R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o. Pimech Invest Sp. z o.o. M2 Hotel Sp. z o.o. R4R Kraków 3 Maja Sp. z o.o. R4R RE Wave 3 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A. Bank Gospodarstwa Krajowego BNP Paribas Polska	78 223		60 706		WIBOR 1M + marża	29.12.2028
Resi4Rent* - IV transza projektów	M2 Biuro sp. z o.o. R4R Wrocław Park Zachodni Sp. z o.o. R4R RE Wave 4 Sp. z o.o./R4R Gdańsk Stocznia Sp. z o.o. R4R Kraków JP II Sp. z o.o. R4R Łódź Kilińskiego Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A. Helaba AG	118 301		60 493	201645	WIBOR 1M + marża	15.12.2029
Resi4Rent* - V transza projektów	R4R Wrocław Jaworska II Sp. z o.o. Hotel Gdańsk Zielony Trójkąt Sp. z o.o. Hotel Wrocław Grabiszyńska Sp. z o.o. Hotel Kraków Romanowicza Sp. z o.o. R4R Poznań Nowe Miasto Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A. Santander Bank Polska S.A. BNP Paribas Bank Polska S.A.	175 061		51 977		WIBOR 1M + marża	30.12.2030
Resi4Rent* - Corporate Credit Facility	R4R Poland sp. z o.o.	Europejski Bank Rozbudowy i Rozwoju		22 500		22 500	EURIBOR 3M + marża	1.12.2027
Razem			583 145	289 080	371 644	430 235		

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

Kredyty inwestycyjne Grupy Archicom w 2024 r.

Projekt inwestycyjny	Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Kwota kredytu wg umowy [tys. EUR]	Stan wykorzystania kredytu [tys. EUR]	Oprocentowanie	Termin spłaty
City Forum - City 2	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	12 500	12 062	EURIBOR 3M + marża	13.11.2028 nie później niż 20.12.2028
Razem			12 500	12 062		

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

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

Linie kredytowe

Linie kredytowe Echo Investment S.A. w 2024 r.

Bank	Kwota wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Termin spłaty	Oprocentowanie
Santander Bank Polska S.A.* **	90 000	63 256	31.05.2025	WIBOR 1M + marża
Alior Bank S.A.	30 000	30 000	8.09.2025	WIBOR 3M + marża
PKO BP S.A. *	75 000	62 754	31.10.2025	WIBOR 1M + marża
Razem	195 000	156 010		

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

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

Linie kredytowe Grupy Archicom w 2024 r.

Bank	Podmiot zaciągający kredyt	Kwota wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty	Termin spłaty	Oprocentowanie
PKO BP S.A.*	Archicom S.A.	160 000	383	30.04.2026	WIBOR 3M + marża
Razem		160 000	383		

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

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

Wartość kredytu odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym.

1.22

Poręczenia i gwarancje Spółki i Grupy

Poręczenia finansowe

Grupa Echo Investment nie wykazuje żadnych poręczeń na 31 grudnia 2024 r. oraz żadnych zmian w 2024 r.

Gwarancje wystawione przez Grupę Echo Investment na 31 grudnia 2024 r. [tys. PLN]

Gwarancje finansowe

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo - Aurus Sp. z o.o.	Nobilis - City Space GP Sp. z o.o. Sp.K.	Nobilis Business House Sp. z o.o.	772	31.10.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania wynikające z umowy najmu zawartej 28.02.2017 r. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Nobilis - City Space GP Sp. z o.o. Sp.K.	Nobilis Business House Sp. z o.o.	557	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 Sp. z o.o. - Realizacja Inwestycji - Sp.K.	City One Park Sp. z o.o.	City One Park Sp. z o.o.	57	Do czasu usunięcia wad w Budynku B i podpisaniu na tę okoliczność protokołu potwierdzającego powyższą okoliczność.	Porozumienie zawarte w miejsce gwarancji bankowej na zabezpieczenie roszczeń z Kontraktu budowlanego na realizację budynku B, która wygasła 9.07.2023 r. Na mocy porozumienia zostały zabezpieczone roszczenia o usunięcie wad w budynku City 1 (budynek B).
Razem			14 830		

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 wsparta przez Pimco.
Razem			200 894		
Razem gwarancje finansowe, dobrego wykonania i pozostałe			215 724		

Zmiany w strukturze gwarancji wystawionych przez Grupę Echo Investment w 2024 r.

Zmiana	Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Wygaśnięcie	Archicom S.A.	Javin Investments Sp. z o.o. Sp.k. w likwidacji; Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o.	GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o.	11	25.02.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku biurowego West Forum IB.
Wygaśnięcie	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A.	Projekt Towarowa 22 Sp. z o.o.	Veolia Energia Warszawa S.A.	3 500	27.05.2024	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z wykonania Umowy przekładki ciepłociągu Warszawa, ul. Towarowa 22.
Udzielenie	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.

1.23

Ocena zarządzania zasobami finansowymi i ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Dla Echo Investment S.A.

Wskaźniki rentowności

Spadek wskaźnika marży zysku operacyjnego wynika z większego przyrostu kosztów własnych aniżeli przychodów ze sprzedaży oraz ze wzrostu pozostałych kosztów operacyjnych wynikających z wyceny udziałów. Spadek zysku bilansowego netto spowodowany jest poza wcześniej wspomnianymi czynnikami również przez mniejsze zyski z tytułu pochodnych instrumentów oraz z tytułu różnic kursowych.

Spadki stóp zwrotu wynikają z niższego zysku netto.

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

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

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

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

Wartości wskaźników rentowności

	31.12.2024	31.12.2023
Wskaźnik marży zysku operacyjnego	120,7%	195,9%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto	1,4%	98,7%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA)	0,1%	3,9%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE)	0,2%	10,4%

Wskaźnik rotacji

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

Rotacja zapasów w dniach

(zapasy $\times 360$ / przychody ze sprzedaży)

Na wzrost rotacji zapasów miał wpływ znaczny przyrost zapasów. W jednostce realizowany jest jedynie jeden projekt mieszkaniowy z którego wynik będzie rozpoznawany w przyszłych latach i w związku z tym wartość zapasów do czasu oddania projektu do użytkowania będzie stale rosła i wtedy też będą rozpoznane przychody z tytułu sprzedaży tych mieszkań.

Rotacja należności krótkoterminowych w dniach

(należności krótkoterminowe $\times 360$ / przychody ze sprzedaży)

Spadek rotacji należności wynika z ze zmniejszenia się należności krótkoterminowych przy jednoczesnym wzroście przychodów ze sprzedaży

Rotacja zobowiązań krótkoterminowych w dniach

(zobowiązania krótkoterminowe z tyt dostaw i usług $\times 360$ / przychody ze sprzedaży)

Wskaźnik rotacji zobowiązań krótkoterminowych pozostał na prawie niezmienionym poziomie gdyż w podobnym tempie wzrosły przychody jak również zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług

Wartości wskaźników rotacji

	31.12.2024	31.12.2023
Rotacja zapasów w dniach	668	386
Rotacja należności krótkoterminowych w dniach	167	242
Rotacja zobowiązań krótkoterminowych w dniach	101	103

Wskaźniki płynności

W 2024 r. zanotowano wzrost wskaźnika płynności bieżącej oraz spadki wskaźników płynności szybkiej i natychmiastowej. Głównie wpływ na to miał przyrost stanu zapasów oraz spadek posiadanych środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Wskaźnik bieżący

(aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe)

Wskaźnik szybki

(aktywa obrotowe — zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe)

Wskaźnik natychmiastowy

(środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe)

Wartości wskaźników płynności

	31.12.2024	31.12.2023
Wskaźnik bieżący (current ratio)	0,72	0,62
Wskaźnik szybki (quick ratio)	0,32	0,42
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio)	0,10	0,14

Wskaźniki zadłużenia

Poziom wskaźników pokrycia majątku trwałego oraz ogółem kapitałem własnym i ogólnego zadłużenia w roku 2024 ukształtowały się na podobnym poziomie jak w roku poprzednim. Wpływ na to miały niemal niezmieniony poziom kapitału własnego oraz wzrost aktywów (inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych, zapasy).

Wzrost wskaźnika zadłużenia kapitału własnego wynika z przyrostu wartości zobowiązań z tytułu otrzymanych kaucji i zaliczek.

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

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

Wskaźnik ogólnego zadłużenia
(zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego
(zobowiązania ogółem / kapitał własny)

Wartości wskaźników zadłużenia

Wartości wskaźników zadłużenia	31.12.2024	31.12.2023
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi	35,6%	37,8%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym	41,5%	43,8%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	62,1%	60,4%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	174,5%	159,9%

Dla grupy kapitałowej Echo Investment

Wskaźniki rentowności

Poziom marży zysku operacyjnego nieznacznie zmalał w stosunku do poziomu z roku 2023. Wynika to z podobnego poziomu spadków zysku operacyjnego oraz przychodów ze sprzedaży. Jest to rezultat przede wszystkim mniejszej liczby przekazania mieszkań, ujemnej zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. Spadek wskaźnika marży zysku bilansowego wynika z opisanego wcześniej spadku zysku operacyjnego a także wzrostu kosztów finansowych i małego zysku z tytułu różnic kursowych.

Stopa zwrotu z aktywów (ROA) zmalała głównie z powodu spadku zysku netto przy jednoczesnym wzroście wartości aktywów.

Spadek wskaźnika stopy zwrotu z kapitału własnego (ROE) spowodowany jest spadkiem zysku netto przy niemal niezmiennym poziomie kapitału własnego

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

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

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

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

Wartości wskaźników rentowności

	31.12.2024	31.12.2023
Wskaźnik marży zysku operacyjnego	10,2%	11,5%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto	1,4%	7,5%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA)	0,2%	2,0%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE)	0,8%	5,8%

Wskaźnik rotacji

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

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

Wzrost wskaźnika wynika ze znacznego przyrostu stanu zapasów (dużo projektów w realizacji) przy jednoczesnym spadku przychodów ze sprzedaży (mniejsza liczba przekazanych mieszkań)

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

Wzrost tego wskaźnika wynika z mniejszego spadku stanu należności aniżeli spadku przychodów ze sprzedaży.

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

Wzrost wskaźnika spowodowany jest przyrostem zobowiązań krótkoterminowych (nakłady na inwestycje) przy jednoczesnym spadku poziomu przychodów ze sprzedaży.

Wartości wskaźników rotacji

	31.12.2024	31.12.2023
Rotacja zapasów w dniach	718	356
Rotacja należności krótkoterminowych w dniach	118	89
Rotacja zobowiązań krótkoterminowych w dniach	103	63

Wskaźniki płynności

W 2024 r. zanotowano spadek wszystkich wskaźników płynności finansowej. Głównie wpływ na to miał przyrost stanu zapasów oraz spadek posiadanych środków pieniężnych i ich ekwiwalentów przy jednoczesnym przyroście stanu zobowiązań krótkoterminowych.

Wskaźnik bieżący

(aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe)

Wskaźnik szybki

(aktywa obrotowe — zapasy / zobowiązania krótkoterminowe)

Wskaźnik natychmiastowy

(środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe)

Wartości wskaźników płynności

	31.12.2024	31.12.2023
Wskaźnik bieżący (current ratio)	1,48	1,65
Wskaźnik szybki (quick ratio)	0,41	0,76
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio)	0,24	0,50

Wskaźniki zadłużenia

Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi

(kapitał własny / aktywa ogółem)

Spadek wskaźnika spowodowany jest głównie przez wzrost aktywów ogółem (przyrost nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie (nakłady), zapasów (nakłady na projekty mieszkaniowe) oraz inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach - wycena T22, domów studenckich oraz projektów r4r oraz wkłady własne w JV) przy niemal niezmiennym poziomie kapitału własnego.

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi

(kapitał własny / aktywa trwałe)

Spadek tego wskaźnika wynika z ze wzrostu aktywów trwałych (nakłady budowlane na inwestycje, przekwalifikowanie City Two z aktywów do sprzedaży na

nieruchomości inwestycyjne oraz wzrost wartości udziału w spółkach R4R i StudentSpace)

Wskaźnik ogólnego zadłużenia

(zobowiązania ogółem / aktywa ogółem)

Wzrost wskaźnika wynika z większego przyrostu zobowiązań (nowe emisje papierów dłużych i zaciągnięcie kolejnych transz kredytów inwestycyjnych, wyższe wpłaty od klientów mieszkaniowych) w stosunku do wzrostu aktywów ogółem.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego

(zobowiązania ogółem / kapitał własny)

Wzrost tego wskaźnika wynika ze wzrostu zobowiązań przy niemal niezmiennym poziomie wartości kapitału własnego.

Wskaźnik zadłużenia netto

(zadłużenie bankowe - środki pieniężne)/(aktywa - środki pieniężne)

Wzrost wskaźnika wynika ze spadku posiadanych środków pieniężnych o które są korygowane zobowiązania bankowe i aktywa.

Wartości wskaźników zadłużenia

	31.12.2024	31.12.2023
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi	29,7%	34,0%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym	53,4%	68,8%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	67,3%	62,7%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	226,7%	184,4%
Wskaźnik zadłużenia netto	40,9%	34,9%

1.24

Informacje o pożyczkach udzielonych w 2024 r., w tym podmiotom powiązanym

Podstawowe dane o największych pożyczkach bez odsetek i odpisów aktualizujących w Grupie Echo Investment na 31 grudnia 2024 r.

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Kwota [mln PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	Echo - Arena Sp. z o.o.	90,6	WIBOR 3M + marża 3,2%	1.07.2026
Projekt Echo - 129 Sp. z o.o.	Echo Investment S.A.	153,7	EURIBOR 3M + marża 4,8%	29.09.2026
Echo Investment S.A.	Projekt Echo — 143 Sp. z o.o.	39,0	WIBOR 3M + marża 3,2%	30.06.2025
Echo Investment S.A.	R4R Poland Sp. z o.o.	116,6	marża 6%	31.03.2031
Face2Face — Stranraer Sp. z o. o. S.K.A.	Fianar Investments Sp. z o.o.	101,4	WIBOR 3M + marża 3%	31.12.2025
Duże Naramowice — Projekt Echo 111 Sp. z o.o. S.K.A.	Echo - Arena Sp. z o.o.	90,7	WIBOR 3M + marża 3%	1.07.2026
Pudsey Sp. z o.o.	Swanage Sp. z o.o.	70,5	WIBOR 3M + marża 3%	31.12.2025
Echo Investment S.A.	R4R Poland Sp. z o.o.	61,5	marża 6%	31.03.2029
Echo — SPV 7 Sp. z o.o.	Projekt 139 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A.	94,5	WIBOR 3M + marża 3,2%	30.09.2025
Echo — Aurus Sp. z o.o.	React — Dagnall Sp. z o.o. S.K.A.	40,6	EURIBOR 3M + marża 2,7%	31.03.2029
Echo Investment S.A.	Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.k.	48,5	WIBOR 3M + marża 3,2%	10.10.2026
Echo Investment S.A.	R4R Poland Sp. z o.o.	45,1	marża 6%	31.03.2030
Echo Investment S.A.	R4R Poland Sp. z o.o.	35,2	marża 6%	30.09.2026
Midpoint 71-Grupa Echo Sp.zo.o.S.K.A.	Fianar Investments Sp.zo.o.	47,7	WIBOR 3M+marża 3,0%	30.06.2025
DKR Echo Investment Sp.zo.o.	Villea Investments Sp.zo.o.	37,0	WIBOR 3M+marża 3,0%	31.12.2025
Echo-Aurus Sp.zo.o.	Strood Sp.zo.o.	46,8	WIBOR 3M+marża 3,2%	31.12.2025
Projekt Naramowice-Grupa Echo Sp.zo.o.S.K.A.	Elektrownia Re Sp.zo.o.	53,5	WIBOR 3M+3,0%	31.12.2025
Archicom S.A.	Projekt Echo-143 Sp.zo.o.	55,7	WIBOR 3M+3,2%	30.06.2025

Podstawowe dane o największych pożyczkach bez odsetek i odpisów aktualizujących w Grupie Archicom na 31 grudnia 2024 r.

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Kwota [mln PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
Archicom S.A.	Archicom Warszawa 2 Spzoo	124,9	WIBOR 3M + marża 3,5%	31.12.2028
Archicom S.A.	Projekt Browarna Spzoo	94,9	Stałe 8%	31.12.2030
Archicom S.A.	Archicom Łódź 1 Spzoo (daw. AŁódź)	94,6	WIBOR 3M + marża 3,5%	31.12.2027
Archicom S.A.	Archicom Nieruchomości 14 Spzoo Warszawa 2 Spzoo	89,9	WIBOR 3M + marża 3,5%	31.03.2029

1.25

Umowy z firmą audytorską

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

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

Firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego

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

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

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

Tytuł	Kwota [PLN]
Dodatkowe badanie jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2024 r.	110 000
Badanie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2024 r.	765 000
Badanie skonsolidowanego oświadczenia o zrównoważonym rozwoju Grupy Kapitałowej Echo Investment za 2024 rok	200 000
Badanie sprawozdania z wynagrodzeń Grupy Kapitałowej Echo Investment za 2024 r.	30 000
Badanie śródrocznego sprawozdania finansowego Archicom S.A. oraz śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Archicom	260 000
Badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz badanie rocznego jednostkowego sprawozdania Archicom S.A.	655 000
Badanie skonsolidowanego oświadczenia o zrównoważonym rozwoju Grupy Archicom za 2024 rok	140 000
Badanie sprawozdania z wynagrodzeń Archicom za 2024 r.	30 000
Razem	2 190 000

1.26

Skład Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej na 31 grudnia 2024 r. wchodziły 151 spółki zależne, konsolidowane metodą pełną oraz 58 spółek współzależnych, konsolidowanych metodą praw własności.

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

Echo Investment S.A. bezpośrednio i pośrednio — poprzez DKR Echo Investment Sp. z o.o. — jest głównym akcjonariuszem Archicom S.A., w którym na 31 grudnia 2024 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 dniu publikacji sprawozdania finansowego, tj. 27 marca 2025 r., Echo Investment S.A. bezpośrednio i pośrednio — poprzez DKR Echo Investment Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny - jest głównym akcjonariuszem Archicom

S.A., posiadając akcje dające 74,04% udział w kapitale zakładowym oraz uprawniające do 76,53% głosów na WZA Archicom S.A.

W Grupie Echo Investment znajduje się spółka Echo Investment ACC — Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k., która działa jako centrum księgowo i rozliczeniowe dla większości spółek z Grupy.

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, centrum handlowego Galeria Młociny w Warszawie czy planowanego projektu wielofunkcyjnego Towarowa 22 w Warszawie.

Szczegółowe informacje o składzie Grupy Kapitałowej i zmianach w 2024 r. znajdują się w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Echo Investment za 2024 r. w części 3 „Grupa Echo Investment”.

1.27

Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa

Sezonowość lub cykliczność działalności

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

Istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej

Od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 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 2024 r. pomiędzy akcjonariuszami.

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

W 2024 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 2024 r. na realizację prognoz finansowych

31 grudnia 2024 r. Echo Investment S.A. opublikowało prognozę zobowiązań finansowych.

Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania

W 2024 r. nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą.

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

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

Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Szczegółowa informacja o wynagrodzeniu zarządu i rady nadzorczej jest opisana w skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Echo Investment S.A. w pkt. 3.11 „Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej”.

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

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

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

Ryzyka strategiczne i biznesowe

Ryzyko	Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment
<p>Ryzyka z zakresu założeń i celów strategicznych</p> <ul style="list-style-type: none"> Ryzyko niezrealizowania celów strategicznych, Wymuszona niekorzystna zmiana założeń i celów strategicznych, Niejednolite, nierealne założenia i cele strategiczne. 	<ul style="list-style-type: none"> 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.
<p>Ryzyko związane z bankiem ziemi</p> <ul style="list-style-type: none"> Silna konkurencja, Wysokie oczekiwania cenowe, Ograniczona podaż dobrze przygotowanych nieruchomości. 	<ul style="list-style-type: none"> 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, Stale utrzymywanie banku ziemi pozwalającego prowadzić działalność przez ok. 3-5 lat.
<p>Ryzyko nieosiągnięcia zakładanego poziomu sprzedaży mieszkań</p> <ul style="list-style-type: none"> Ograniczenie dostępu do finansowania dla klientów indywidualnych, Silna konkurencja na rynkach lokalnych, Niedopasowana do popytu oferta mieszkań, Negatywne zmiany cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych 	<ul style="list-style-type: none"> 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, Stać, dokładna analiza lokalnych rynków mieszkaniowych, począwszy od etapu przed zakupem danej działki, aż do zakończenia procesu sprzedaży, Stać 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.

Ryzyka strategiczne i biznesowe

Ryzyko	Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment
Ryzyko nieosiągnięcia zakładanego poziomu wynajmu powierzchni biurowej i handlowej <ul style="list-style-type: none">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.	<ul style="list-style-type: none">Stać analiza tendencji rynkowych i szybkie reagowanie na ich zmiany,Stać 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 <ul style="list-style-type: none">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.	<ul style="list-style-type: none">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 Investment.
Ryzyka związane ze współpracą z wykonawcami i podwykonawcami <ul style="list-style-type: none">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.	<ul style="list-style-type: none">Stabilna sytuacja finansowa sprawiająca, że Echo Investment jest na rynku atrakcyjnym i pożądanym zleceniodawcą,Współpraca z wyselekcjonowaną grupą renomowanych firm wykonawczych, podwykonawczych i dostawców,Badanie kondycji finansowej i możliwości technicznych wykonawcy lub dostawcy przed ostatecznym wyborem oferty i podpisaniem kontraktu,Zabezpieczenia prawne stosowane w zawieranych umowach o wykonawstwo,Stały nadzór nad budowlami ze strony project managerów i dyrektorów budowy Echo Investment, a także inspektorów lub specjalistycznych firm zewnętrznych,Wieloletnie doświadczenie Echo Investment oraz niska rotacja pracowników (średni staż pracy wynoszący około 7 lat),Własny zespół odpowiadający za kosztorysy oraz stały monitoring cen i podaży materiałów i usług na rynku,Pakietowanie zamówień, pozwalające na obniżenie cen ofert za pomocą tzw. efektu skali.
Ryzyko zmian szacunków w zakresie projektów deweloperskich <ul style="list-style-type: none">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.	<ul style="list-style-type: none">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 mieszkań 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 <ul style="list-style-type: none">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.	<ul style="list-style-type: none">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	<ul style="list-style-type: none">Stosowanie instrumentów zabezpieczających (stałe stopy, dla części kredytów — IRS) dla wybranych zobowiązań.
Ryzyko kredytowe	<ul style="list-style-type: none">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	<ul style="list-style-type: none">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 <ul style="list-style-type: none">Brak dostępu do finansowania zewnętrznego,Zachwianie równowagi między należnościami a zobowiązaniami,Istotne zakłócenia przepływów pieniężnych.	<ul style="list-style-type: none">Stały monitoring prognozowanych i rzeczywistych przepływów pieniężnych krótko- i długoterminowych,Utrzymywanie poziomu gotówki zapewniającej właściwe zarządzanie płynnością,Utrzymywanie wolnych limitów kredytowych na rachunkach bieżących,Stale wpływy ze sprzedaży mieszkań,Finansowanie realizacji projektów kredytami celowymi,Realizowanie najbardziej kapitałochłonnych inwestycji w partnerstwie lub współpracy z firmami spoza grupy Echo Investment,Stale monitorowanie należności i zobowiązań,Dywersyfikacja biznesu na segmenty mieszkaniowy, biurowy, handlowy, które mogą przechodzić poszczególne fazy cyklu koniunkturalnego w różnym czasie,Przeprowadzanie wariantowanych stress testów płynnościowych w oparciu o różne scenariusze zmian rynkowych.

Ryzyka prawne i regulacyjne

Ryzyko	Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment
Ryzyko związane z procedurami administracyjnymi <ul style="list-style-type: none">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.	<ul style="list-style-type: none">Stały monitoring zmian prawnych w zakresie planowania i procedur administracyjnych,Doświadczenie z funkcjonowania procedury uzyskiwania pozwoleń w największych miastach w Polsce,Zatrudnienie 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 <ul style="list-style-type: none">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.	<ul style="list-style-type: none">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,Wparcie 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).

Ryzyka prawne i regulacyjne

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

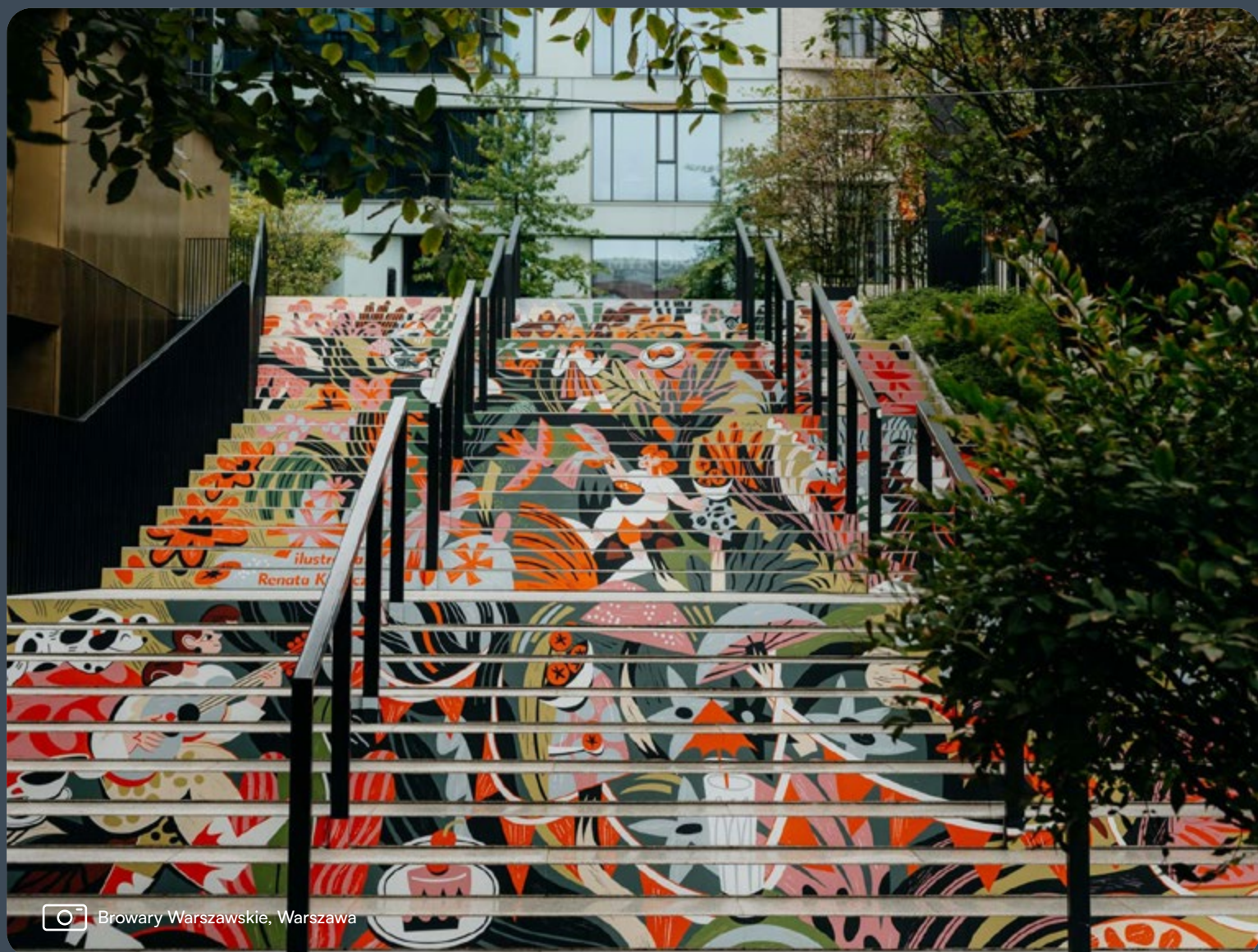
Ryzyko	Sposób zarządzania ryzykiem i przewagi konkurencyjne Echo Investment
Ryzyko niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości <ul style="list-style-type: none">• Cykliczność rynku nieruchomości,• Ryzyko wstrzymania finansowania zewnętrznego.	<ul style="list-style-type: none">• Wczesne wynajmowanie projektów 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.
Ryzyko niekorzystnych zmian wskaźników koniunktury gospodarczej <ul style="list-style-type: none">• Osłabienie tempa wzrostu gospodarczego,• Wzrost bezrobocia,• Spadek konsumpcji,• Wzrost inflacji.	<ul style="list-style-type: none">• 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 <ul style="list-style-type: none">• Ryzyko związane z nieautoryzowanym dostępem do danych z wewnątrz oraz zewnątrz organizacji mogące powodować wyciek poufnych danych firmowych.	<ul style="list-style-type: none">• 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.

CZĘŚĆ 2

Oświadczenie Zarządu



Oświadczenie Zarządu

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, Roczne Sprawozdanie Finansowe spółki Echo Investment S.A. i Grupy Kapitałowej za 2024 r. i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki i Grupy oraz ich wynik finansowy.

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

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego oraz przeglądu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2024 rok został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym oraz raporcie z przeglądu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi. Są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej, kluczowego biegłego rewidenta oraz okresami karencji. Emitent posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę świadczenia na rzecz emitenta przez firmę audytorską dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Oświadczenie na temat informacji niefinansowych

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że zgodnie art. 63 Ustawy z dnia 6 grudnia 2024 r. o zmianie ustawy o rachunkowości, ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym oraz niektórych innych ustaw, Grupa Echo Investment oraz jednostka dominująca — Echo Investment S.A. publikują sprawozdanie dotyczące informacji niefinansowych za 2024 r., będące integralną częścią sprawozdania z działalności, w tym samym terminie, co roczne sprawozdania finansowe. Sprawozdanie jest dostępne na stronie internetowej Echo Investment www.echo.com.pl w zakładce relacje inwestorskie — zrównoważony rozwój oraz w zakładce ESG.

Nicklas Lindberg
Prezes

Maciej Drozd
Wiceprezes

Artur Langner
Wiceprezes

Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Małgorzata Turek
Członek Zarządu



Dokument został podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Kielce, 26 marca 2025 r.

Kontakt

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

Echo Investment

biuro w Warszawie, Biura przy Willi

ul. Grzybowska 60, 00-844 Warszawa



ECHO
investment