

Raport finansowy Spółki i Grupy Echo Investment I kwartał 2026



ECHO
GROUP

• Office House, Warszawa

Spis treści

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów

4

1

	Sprawozdanie Zarządu	8
1.1	Podstawowe informacje o Spółce i Grupie	9
	Zarząd	10
	Rada Nadzorcza	11
1.2	Strategia Rentownego Wzrostu w działaniu	12
1.3	Model biznesowy	14
1.4	Wybrane dane finansowe Grupy	15
1.5	Segmenty Grupy	16
1.6	Struktura akcjonariatu Echo Investment S.A. i opis akcji	21
1.7	Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące	23
1.8	Najważniejsze zdarzenia w pierwszym kwartale 2026 r.	24
1.9	Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	28
1.10	Segment mieszkań dla klientów indywidualnych – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	31
1.11	Segment mieszkań na wynajem oraz prywatnych akademików – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	35
1.12	Segment biurowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	38
1.13	Segment handlowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	41
1.14	Portfel nieruchomości Grupy Echo na 31 marca 2026 r.	43
1.15	Główne inwestycje w pierwszym kwartale 2026 r. – zakupy nieruchomości	57
1.16	Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w pierwszym kwartale 2026 r.	58
1.17	Czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy w nadchodzących kwartałach	60
1.18	Polityka dywidendowa i dywidenda	63
1.19	Zobowiązania finansowe Spółki i Grupy	65
1.20	Poręczenia i gwarancje Spółki i Grupy	69
1.21	Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa	71

2

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Echo Investment na dzień i za okres kończący się 31 marca 2026 r. **73**

Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy **81**

2.1	Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego	82
2.2	Grupa Echo	83
2.3	Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2026 r.	84
2.4	Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę	85

3

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdania finansowe Echo Investment S.A. na dzień i za okres 3 miesięcy kończący się 31 marca 2026 r. **87**

4

Oświadczenie Zarządu **94**

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów



**Nicklas
Lindberg**

Prezes Echo Investment

Szanowni Akcjonariusze, Partnerzy i Klienci,

pierwszy kwartał 2026 roku był dla Grupy Echo okresem solidnych wyników oraz konsekwentnej realizacji strategii skoncentrowanej na sprzedaży w pełni skomercjalizowanych aktywów oraz wzmacnianiu płynności, aby umożliwić rozpoczęcie kolejnych projektów biurowych w centrum Warszawy. Rynkowe znaczenie naszych projektów living podkreśla z kolei transakcja obejmująca sprzedaż około 5,3 tys. lokali na wynajem Resi4Rent, której zamknięcie planowane jest do końca maja. To największa transakcja tego typu w historii polskiego rynku PRS, o wartości przekraczającej 2,4 mld zł, czyli około 575 mln euro.

Sektor living pozostaje jednym z kluczowych kierunków wzrostu naszej Grupy. Wzmacniamy również naszą pozycję w segmencie prywatnych akademików w Warszawie, rynku, na którym brakuje tego typu rozwiązań, poprzez rozwój marki StudentSpace. Odpowiadamy w ten sposób na popyt ze strony zarówno polskich, jak i zagranicznych studentów na wysokiej jakości przestrzenie do życia i nauki. Projekty będące obecnie w realizacji dostarczą 1 095 nowoczesnych miejsc dla studentów w Warszawie, z czego 500 zostanie oddanych do użytku we wrześniu tego roku.

W pierwszym kwartale 2026 r. konsekwentnie rozwijaliśmy też portfel projektów obejmujących mieszkania na sprzedaż, przede wszystkim pod marką Archicom. W analizowanym okresie Grupa przekazała klientom 730 lokali oraz sprzedała 602 mieszkania w największych miastach Polski, co stanowi 14% wzrost rok do roku.

Kontynuujemy również rozwój segmentu biurowego w najlepszych lokalizacjach. W pierwszym kwartale 2026 r. około 94 tys. mkw. nowoczesnej przestrzeni w naszych projektach było w eksploatacji. Zakończyliśmy również realizację budynku Swobodna SPOT we Wrocławiu, który dostarczył ponad 16 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej. Równolegle realizujemy projekty Wita w Krakowie i wystartowaliśmy nowe etapy biurowe w superkwartale Towarowa22.

Wykorzystując utrzymującą się aktywność inwestorów na rynku nieruchomości komercyjnych, przeprowadziliśmy kolejne transakcje sprzedaży dojrzałych aktywów. Brain Park A w Krakowie trafił do nowego właściciela za 34 mln euro, a już po zakończeniu okresu sprawozdawczego sfinalizowana została sprzedaż Brain Park B – za 40,3 mln euro. Tym samym z sukcesem zakończyliśmy proces sprzedaży całego kompleksu Brain Park.

Segment handlowo-usługowy pozostaje ważnym elementem naszej strategii, wzmacniając model wielofunkcyjnych projektów typu destination, takich jak

Browary Warszawskie, Fuzja czy Towarowa22. W pierwszym kwartale 2026 r. podpisaliśmy 11 nowych umów najmu z restauracjami, kawiarniami, punktami usługowymi i lokalnymi sklepami.

Na koniec pierwszego kwartału 2026 r. wartość aktywów Grupy wyniosła 6,5 miliarda złotych przy utrzymaniu silnej pozycji płynnościowej na poziomie 389 milionów złotych.

W lutym 2026 r. Grupa Echo terminowo spłaciła obligacje serii L o wartości nominalnej 50 mln zł, potwierdzając utrzymanie bezpiecznej pozycji płynnościowej i konsekwentną realizację zobowiązań finansowych.

W kolejnych kwartałach 2026 roku będziemy konsekwentnie rozwijać działalność deweloperską, koncentrując się na projektach o najwyższym potencjale wzrostu oraz dalszym wzmacnianiu segmentu living, budując wartość dla akcjonariuszy.

Spółka rozpoczęła rok bardzo dobrze, a zarówno rynek biurowy, jak i sektor living kontynuują wzrost, co powinno pozytywnie wpłynąć na wyniki w kolejnych kwartałach.

Z poważaniem,



Nicklas Lindberg



Grupa Echo – wiodący uczestnik sektora nieruchomości w Polsce

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

W skład Grupy Kapitałowej na 31 marca 2026 r. wchodziło 136 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną oraz 58 spółek współzależnych, konsolidowanych metodą praw własności, w tym ogólnopolski deweloper mieszkaniowy Archicom, platforma Resi4Rent oferująca usługę mieszkań w abonamencie oraz CitySpace

działające w segmencie biur elastycznych. W 2024 r. działalność rozpoczął też concept prywatnych domów studenckich StudentSpace w formule joint-venture z Signal Capital Partners i Griffin Capital Partners. W 2025 r. oddano do użytku miejsca dla studentów na terenie wielofunkcyjnego kompleksu WITA oraz przy al. 29 Listopada w Krakowie. Pod marką Echo Investment prowadzone są operacje w sektorze komercyjnym, a także realizowane wielofunkcyjne projekty „destinations”. Przykładem jest kompleks Towarowa22, gdzie w I kwartale 2026 r. rozpoczęła się realizacja budynku mieszkaniowego AFI Tower.

Rozwój w oparciu o strategię rentownego wzrostu

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

Pomimo zmiennego otoczenia makroekonomicznego, w 2026 r. Grupa z powodzeniem rozwijała zrównoważone portfolio projektów, umacniając się w sektorze mieszkaniowym, a także eksplorując nowe obszary w segmencie living. Wybory kupujących i najemców kształtowane przez zmianę stylu życia i pracy większą mobilność, pracę hybrydową i zwrot ku rozwiązaniom bezpiecznym dla środowiska i ludzi, pozytywnie wpływają na popyt i wycenę aktywów Grupy.

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

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

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



• Kompleks wielofunkcyjny Fuzja, Łódź

Pierwszy kwartał 2026 r. w liczbach



Echo i Archicom zawarły **602 umowy przedwstępne i deweloperskie** oraz przekazały klientom klucze do **713 mieszkań**.



Na koniec pierwszego kwartału poziom wynajęcia powierzchni biurowej w biurowcach Echo Investment wynosił ponad **93 tys. mkw.**



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



W budowie pozostaje **ponad 2,3 tys. lokali mieszkaniowych** Resi4Rent przeznaczonych na wynajem.



Sprzedaliśmy biurowiec Brain Park A o wartości **34 mln EUR**.

Sprawozdanie Zarządu



• CitySpace Rondo I, Warszawa

1.1

Podstawowe informacje o Spółce i Grupie

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

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

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

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

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

Stan zatrudnienia w Grupie Echo na 31 marca 2026 r. wynosił 712 osób, bez przeliczania na ekwiwalenty pełnego czasu pracy.

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

1996 r.

Debiut Echo Investment na GPW



Zarząd



**Nicklas
Lindberg**

Prezes



**Maciej
Drozd**

Wiceprezes
ds. finansowych



**Rafał
Mazurczak**

Wiceprezes



**Małgorzata
Turek**

Członek Zarządu

Rada Nadzorcza



**Noah M.
Steinberg**

Przewodniczący



**Tibor
Veres**

Wiceprzewodniczący



**Margaret
Dezse**

Niezależny Członek
Rady Nadzorczej
Przewodnicząca
Komitetu Audytu



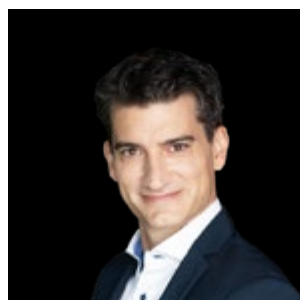
**Sławomir
Jędrzejczyk**

Niezależny Członek
Rady Nadzorczej
Wiceprzewodniczący
Komitetu Audytu



**Maciej
Dyjas**

Członek Rady
Nadzorczej



**Nebil
Senman**

Członek Rady
Nadzorczej
Członek Komitetu
Audytu



**Bence
Sass**

Członek Rady
Nadzorczej

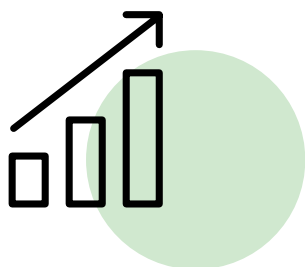


**Balázs
Gál**

Członek Rady
Nadzorczej

1.2

Strategia Rentownego Wzrostu w działaniu



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

Strategia Echo opiera się na następujących filarach:

Pozycja lidera

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

Duże wielofunkcyjne projekty

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

Działalność deweloperska

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

Koncentracja na Polsce

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

Współpraca ze sprawdzonymi partnerami

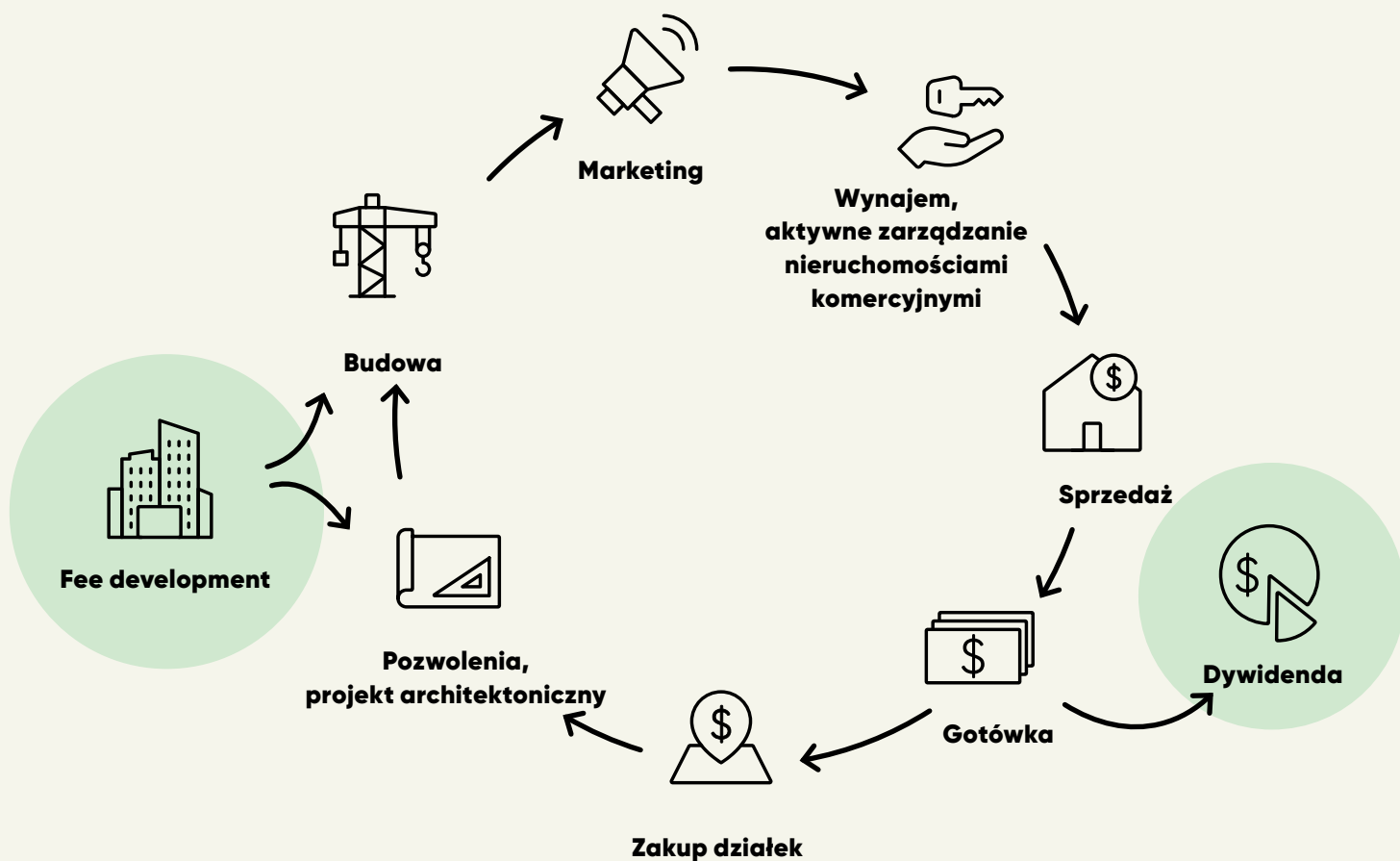
Grupa Echo ceni długotrwałe relacje biznesowe ze sprawdzonymi partnerami, które tworzą synergie dla obu stron. Działalność deweloperska Grupy Echo jest komplementarna wobec działalności tych podmiotów. Taka współpraca ułatwia rozszerzanie skali działalności, przyspiesza realizację inwestycji i ogranicza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

1.3 Model biznesowy

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

Podstawowa działalność Grupy Echo dzieli się na następujące segmenty:

1. budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych,
2. budowa, wynajem, aktywne zarządzanie w celu podniesienia wartości i sprzedaż nieruchomości komercyjnych,
3. świadczenie usług wynajmu elastycznej powierzchni biurowej poprzez spółkę CitySpace,
4. świadczenie usług dla innych podmiotów, m.in. dla Resi4Rent, StudentSpace czy Towarowa22 (generalny wykonawca, inwestor zastępczy, wynajem, consulting i inne),
5. współinwestowanie projektów joint venture: budynki z mieszkaniami na wynajem Resi4Rent, domy studenckie w platformie StudentSpace, Galeria Młociny w Warszawie oraz kompleks biurowo-mieszkaniowy „destination” Towarowa22 w Warszawie.



1.4

Wybrane dane finansowe Grupy

Skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Echo Investment

	[tys. PLN]		[tys. EUR]	
	stan na 31.03.2026	stan na 31.03.2025	stan na 31.03.2026	stan na 31.03.2025
Przychody ze sprzedaży	469 020	94 608	110 568	22 608
Zysk (strata) operacyjny	77 288	(65 633)	18 220	(15 684)
Zysk (strata) brutto	37 965	(99 186)	8 950	(23 701)
Zysk (strata) za rok obrotowy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	10 278	(85 442)	2 423	(20 417)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	199 195	(179 132)	46 959	(42 805)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	74 964	(82 017)	17 672	(19 599)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(262 614)	77 676	(61 910)	18 561
Przepływy pieniężne netto, razem	11 545	(183 473)	2 722	(43 843)
Aktywa razem	6 528 902	7 061 027	1 522 101	1 687 666
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 328 595	1 587 116	309 739	379 339
Zobowiązania długoterminowe	2 057 875	3 064 389	479 758	732 424
Zobowiązania krótkoterminowe	2 784 299	2 081 193	649 112	497 429
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł/EUR)	0,02	(0,21)	0,01	(0,05)
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	3,22	3,85	0,75	0,92

Zastosowany kurs EUR

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

Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego:

- 4,2894 zł/EUR na 31 marca 2026 r.,
- 4,1839 zł/EUR na 31 marca 2025 r.

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

- 4,2419 zł/EUR w okresie 1 stycznia 2026 r. – 31 marca 2026 r.,
- 4,1848 zł/EUR w okresie 1 stycznia 2025 r. – 31 marca 2025 r.

1.5

Segmenty Grupy

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – struktura segmentowa

stan na 31 marca 2026 r. [tys. PLN]	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	StudentSpace	Nieruchomości komercyjne
Aktywa					
Aktywa trwałe					
Wartości niematerialne	81 753	80 325	-	-	1 428
Rzeczowe aktywa trwałe	128 265	105 538	-	-	22 727
Nieruchomości inwestycyjne	608 840	-	-	-	608 840
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	468 080	-	-	-	468 080
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności oraz w jednostkach powiązanych	845 025	-	350 509	129 405	365 111
Długoterminowe aktywa finansowe	403 652	116 161	249 911	-	37 580
Należności z tytułu leasingu	4 520	-	-	-	4 520
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Pozostałe aktywa	456	456	-	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	189 879	161 818	-	-	28 061
Grunty przeznaczone pod zabudowę	37 885	34 178	-	-	3 707
	2 768 355	498 476	600 420	129 405	1 540 054
Aktywa obrotowe					
Zapasy	2 762 698	2 759 785	-	1 166	1 747
Należności z tytułu podatku dochodowego	10 456	3 439	14	38	6 965
Należności z tytułu pozostałych podatków	87 751	49 531	66	112	38 042
Należności handlowe i pozostałe	193 809	117 050	225	3	76 531
Krótkoterminowe aktywa finansowe	16 022	1 051	14 971	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	24	-	-	-	24
Inne aktywa finansowe*	133 568	112 368	-	-	21 200
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	388 997	235 140	483	769	152 605
	3 593 325	3 278 364	15 759	2 088	297 114
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	167 222	-	-	-	167 222
	3 760 547	3 278 364	15 759	2 088	464 336
Aktywa razem	6 528 902	3 776 840	616 179	131 493	2 004 390

* Głównie środki pieniężne na rachunkach powierniczych wpłacone przez klientów mieszkaniowych

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

– struktura segmentowa

stan na 31 marca 2026 r. [tys. PLN]	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	StudentSpace	Nieruchomości komercyjne
Kapitał własny i zobowiązania					
Kapitał własny	1 328 595	504 375	313 144	36 340	474 736
Kapitały udziałowców niekontrolujących	358 133	358 133	-	-	-
	1 686 728	862 508	313 144	36 340	474 736
Zobowiązania długoterminowe					
Kredyty, pożyczki i obligacje	1 650 397	688 404	220 681	68 261	673 051
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Rezerwy długoterminowe	8 509	8 458	-	-	51
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	162 367	95 214	3 289	1 706	62 158
Zobowiązania z tytułu leasingu	166 081	22 496	-	-	143 585
Zobowiązania pozostałe	70 521	24 461	-	-	46 060
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	-	-	-	-	-
	2 057 875	839 033	223 970	69 967	924 905
Zobowiązania krótkoterminowe					
Kredyty, pożyczki i obligacje	928 628	563 356	78 150	24 173	262 949
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	98 895	-	-	-	98 895
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	3 498	3 208	-	-	290
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	64 622	25 032	-	-	39 590
Zobowiązania handlowe	159 375	121 570	750	383	36 672
Zobowiązania z tytułu dywidendy	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	69 688	30 231	-	-	39 457
Rezerwy krótkoterminowe	35 817	28 295	-	-	7 522
Zobowiązania pozostałe	235 359	126 815	165	630	107 749
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	1 182 600	1 176 792	-	-	5 808
	2 778 482	2 075 299	79 065	25 186	598 932
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży					
	5 817	-	-	-	5 817
	2 784 299	2 075 299	79 065	25 186	604 749
Kapitał własny i zobowiązania razem	6 528 902	3 776 840	616 179	131 493	2 004 390

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

Segment mieszkaniowy:

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

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

Segment R4R, StudentSpace:

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

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

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

Segment komercyjny:

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

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

Podsumowanie:

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

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

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

Sprawozdawczy obraz segmentów Grupy Echo:

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

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

Dane bilansowe za Q1 2026:	Mieszkania	Resi4Rent	StudentSpace	Nieruchomości komercyjne	Razem
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	504 375	313 144	36 340	474 736	1 328 595
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej na akcję	1,22	0,76	0,09	1,15	3,22

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

Liczba akcji Archicom	58 496 043	szt.
Liczba akcji Archicom w posiadaniu Echo	42 936 601	szt.
Udział Echo w Archicom	73,40%	%
Cena akcji Archicom S.A. z GPW wg stanu z 31.03.2026 (zamknięcie)	45,70	PLN
Wartość rynkowa akcji Archicom w posiadaniu Echo	1 962 203	tys. PLN
Szacowany CIT od wzrostu wartości Segmentu mieszkaniowego	-216 466	tys. PLN
Wartość rynkowa netto akcji Archicom w posiadaniu Echo	1 745 736	tys. PLN

Segment Mieszkaniowy w Sprawozdaniach Grupy Echo Investment tworzą Grupa Archicom S.A. oraz trzy projekty realizowane bezpośrednio w ramach Echo Investment (Warszawa Nowy Mokotów, Fuzja Lofty i Kraków Wita) wraz z przypisanym długiem korporacyjnym z Grupy Echo 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)	504 375	<-- BV
- odejmujemy NAV Segmentu Mieszkaniowego Archicom	-877 586	<-- BV
- dodajemy Wartość rynkową netto akcji Archicom w posiadaniu Echo wg ceny z GPW	1 745 736	<-- wartość Archicom wg ceny akcji z GPW
Razem skorygowana wartość NAV segmentu mieszkaniowego w podejściu zarządczym	1 372 525	tys. PLN

Zarządczy obraz segmentów Grupy Echo:

wycena Archicom zgodnie z GPW

BV z wyceną aktywów do fair value

Dane zarządcze za Q1 2026:	Mieszkania	Resi4Rent	StudentSpace	Nieruchomości komercyjne	Razem
Wartość rynkowa (NAV) per segment	1 372 525	313 144	36 340	474 736	2 196 745
Wartość rynkowa na akcję	3,33	0,76	0,09	1,15	5,32

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

– struktura segmentowa

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2026 r. [tys. PLN]	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	StudentSpace	Nieruchomości komercyjne
Przychody ze sprzedaży	469 020	414 645	6 524	2 279	45 572
Koszt własny sprzedaży	(328 672)	(288 597)	(4 693)	(3 336)	(32 047)
Zysk brutto ze sprzedaży	140 348	126 049	1 831	(1 057)	13 526
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	4 102	-	-	-	4 102
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(23 389)	(14 492)	(788)	(508)	(7 601)
Koszty sprzedaży	(25 082)	(23 948)	(69)	(33)	(1 032)
Koszty ogólnego zarządu	(17 575)	(10 148)	(1 986)	(740)	(4 701)
Pozostałe przychody operacyjne	4 136	3 126	-	-	1 010
Pozostałe koszty operacyjne	(5 252)	(3 473)	-	-	(1 779)
Zysk operacyjny	77 288	77 114	(1 012)	(2 338)	3 525
Przychody finansowe	8 821	4 781	2 944	-	1 096
Koszty finansowe	(47 911)	(20 993)	(4 218)	-	(22 700)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	(10 170)	(2 810)	(618)	-	(6 742)
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	9 937	-	7 977	(123)	2 083
Zysk brutto	37 965	58 092	5 073	(2 461)	(22 739)
Podatek dochodowy	(11 704)	(17 908)	(1 564)	759	7 009
Zysk netto, w tym:	26 261	40 184	3 509	(1 702)	(15 730)
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	10 278	24 201	3 509	(1 702)	(15 730)
Zysk udziałowców niekontrolujących	15 983	15 983	-	-	-

1.6

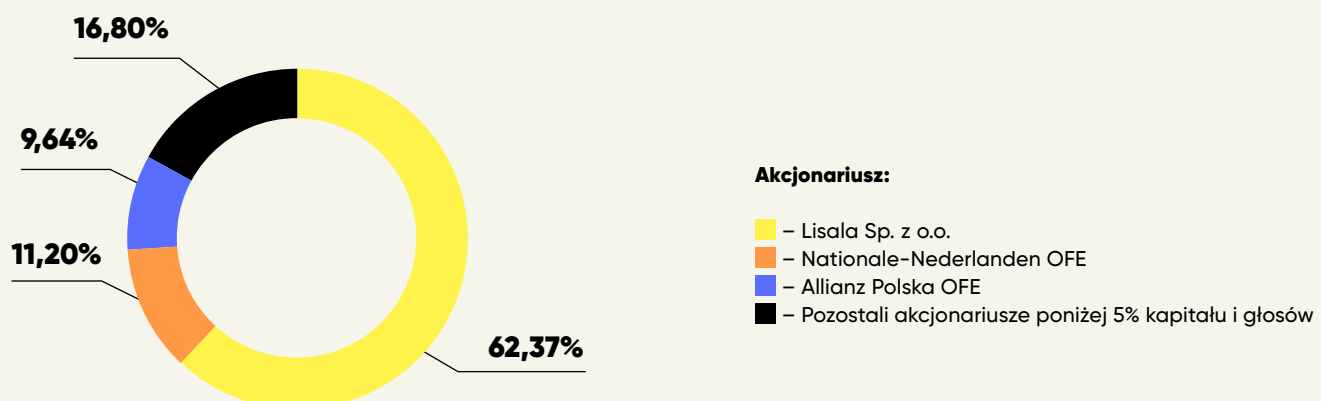
Struktura akcjonariatu Echo Investment S.A. i opis akcji

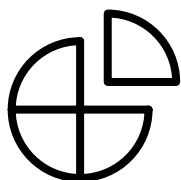
Kapitał zakładowy Spółki wynosi 20 634 529,10 zł i dzieli się na 412 690 582 akcje o wartości nominalnej 0,05 zł każda. Każda akcja Spółki daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu. W Spółce nie ma akcji uprzywilejowanych.

Znaczący Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki na dzień podpisania niniejszego sprawozdania, tj. na 26 maja 2026 r.

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

% kapitału na 26 maja 2026 r.





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

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego Spółka nie otrzymała żadnego Zawiadomienia na podstawie obowiązujących przepisów, dotyczących zmian w składzie znaczących akcjonariuszy Spółki oraz istotnych zmian w stanie posiadania akcji i głosów wśród jej znaczących akcjonariuszy.

O akcjonariuszu większościowym

WING

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

w tym w budownictwie biurowym, przemysłowym, handlowym, hotelowym i mieszkaniowym. W Niemczech, Polsce i na Węgrzech ma w swoim portfolio deweloperskim łącznie 6 mln mkw. powierzchni.

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

1.7

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

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

Według najlepszej wiedzy Spółki, spośród osób sprawujących w Echo Investment S.A. funkcje zarządcze lub nadzorcze, akcjonariuszami Spółki są: Nicklas Lindberg – prezes zarządu, Maciej Drozd – wiceprezes ds. finansowych oraz Maciej Dyjas, Nebil Senman oraz Bence Sass – członkowie Rady Nadzorczej.

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień podpisania niniejszego sprawozdania, tj. na 26 maja 2026 r.

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

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego, tj. od 25 marca 2026 r., nie uległ zmianie stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

1.8

Najważniejsze zdarzenia w pierwszym kwartale 2026 r.

ORGANIZACJA

Organizacja • Akcje i obligacje • Projekty • Nagrody i wyróżnienia

Rezygnacja Pana Artura Langnera z funkcji Wiceprezesa Zarządu Echo Investment S.A.

19 lutego 2026 r. członek Zarządu Pan Artur Langner złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki oraz z członkostwa w Zarządzie Spółki ze skutkiem natychmiastowym.

W złożonym oświadczeniu nie została podana przyczyna rezygnacji.

Powierzenie Panu Rafałowi Mazurczakowi funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki Echo Investemnt S.A.

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

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

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

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

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

AKCJE I OBLIGACJE

Organizacja • Akcje i obligacje • Projekty • Nagrody i wyróżnienia

Zmiana stanu zobowiązań finansowych na dzień 31 marca 2026 r. została opisana w rozdziale „1.19. Zobowiązania finansowe Spółki i Grupy”.

Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie biurowca Swobodna SPOT we Wrocławiu

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

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

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

16 000 mkw.

tyle nowoczesnej powierzchni biurowej dostarczył biurowiec Swobodna SPOT we Wrocławiu

Uzyskanie pozwolenia na budowę apartamentowca (bud. F) w ramach Towarowej22 w Warszawie

W pierwszym kwartale 2026 r. AFI i Echo Investment uzyskały pozwolenie na budowę apartamentowca (bud. F) w ramach wielofunkcyjnego projektu Towarowa22 w Warszawie. Budynek zaoferuje 18,2 tys. mkw. powierzchni mieszkalnej oraz ok. 96 apartamentów o wysokim standardzie.

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

Oddanie budynku do użytku planowane jest na koniec 2027 r.

96

tyle mieszkań o wysokim standardzie powstanie w apartamentowcu (bud. F) w ramach Towarowej22 w Warszawie

Podpisanie ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Brain Park A w Krakowie

11 marca 2026 r. podmiot zależny od Echo Investment podpisał ostateczną umowę sprzedaży biurowca Brain Park A w Krakowie na rzecz funduszu SCPI Transitions Europe, zarządzanego przez Arkéa REIM.

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

34 mln EUR

wartość sprzedaży
biurowca Brain Park A



• Biurowiec Brain Park A w Krakowie



1. Property Design Awards 2026

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

2. Diamenty Forbesa 2026

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

1.9

Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej

ORGANIZACJA

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



Walne zgromadzenie akcjonariuszy Echo Investment

6 maja 2026 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę o wyznaczeniu daty Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki za rok obrotowy 2025 na 18 czerwca 2026 r.



Uzyskanie zgody UOKiK na transakcję sprzedaży spółek zależnych R4R Poland

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

Całkowity wykup obligacji

Emitent	Seria	Kod ISIN	Data wykupu	Wartość nominalna
Echo Investment S.A.	M	PLECHPS00340	27.04.2026	40 mln PLN

ZYSK I DYWIDENDA



Rekomendacja podziału zysku Echo Investment

Zarząd Spółki postanowił przedłożyć Walnemu Zgromadzeniu Spółki rekomendację, aby kwota dywidendy w wysokości 330 152 465,60 zł, tj. 80 groszy na 1 akcję Spółki odpowiadała wysokości wypłaconej przez Spółkę w dniu 10 grudnia 2025 r. Zaliczce Dywidendowej, w związku z czym, Spółka nie będzie wypłacać dodatkowych środków z zysku za rok obrotowy 2025. W związku z powyższym, dnia dywidendy oraz dnia wypłaty dywidendy nie ustala się.

18 maja 2026 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę, w której pozytywnie oceniła i przychyliła się do wniosku Zarządu Spółki w sprawie przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu Spółki rekomendacji dotyczącej przeznaczenia zysku netto Spółki za rok obrotowy 2025.

Rekomendacja podziału zysku Archicom

Zarząd Spółki Archicom postanowił przedłożyć Walnemu Zgromadzeniu Spółki rekomendację, aby zysk Spółki za rok 2025 w wysokości 229 935 282,95 zł został podzielony w następujący sposób:

- zysk w kwocie 105 292 877,40 zł przeznaczyć na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki („Dywidenda”) tj. 1,80 zł na 1 akcję,
- zysk w kwocie 124 642 405,55 zł przeznaczyć na kapitał rezerwowy Spółki przeznaczony na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy.

12 maja 2026 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę, w której pozytywnie oceniła i przychyliła się do wniosku Zarządu Spółki w sprawie przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu Spółki rekomendacji dotyczącej podziału zysku netto Spółki za rok obrotowy 2025.

Uzyskanie pozwolenia na budowę biurowca (bud. E) w ramach Towarowej22 w Warszawie

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

Projekt realizowany jest zgodnie z wymaganiami certyfikacji BREEAM na poziomie „Outstanding” oraz obejmuje rozwiązania wspierające efektywność energetyczną i zrównoważone budownictwo, w tym wykorzystanie energii ze źródeł odnawialnych.

Oddanie inwestycji do użytku planowane jest na koniec 2027 r.

Podpisanie ostatecznej umowy sprzedaży biurowca Brain Park B w Krakowie

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

W pełni wynajęty budynek B oferuje ponad 16 tys. mkw. powierzchni najmu klasy A. Budynek posiada certyfikaty

BREEAM na poziomie „Excellent”, WELL Health-Safety oraz WiredScore „Platinum”, potwierdzające wysokie standardy zrównoważonego rozwoju, bezpieczeństwa i jakości infrastruktury cyfrowej. Obiekt wyróżnia się energooszczędnymi rozwiązaniami oraz częściowym zasilaniem energią ze źródeł odnawialnych.

NAGRODY I WYRÓŻNIENIA



CEEQA Awards

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

1.10

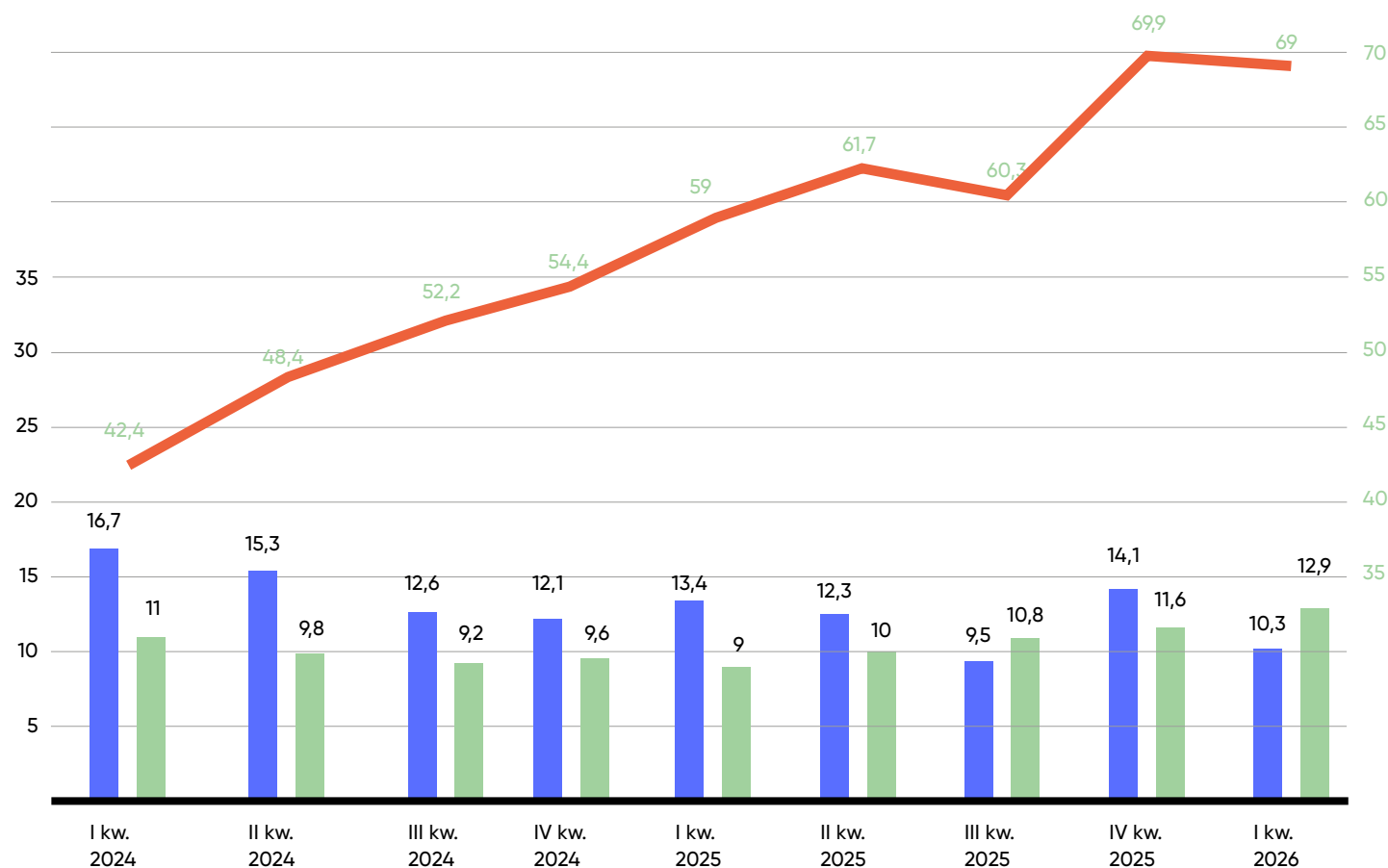
Segment mieszkań dla klientów indywidualnych – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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

▼ Rynek mieszkań na sprzedaż w Polsce w pierwszym kwartale 2026 r.

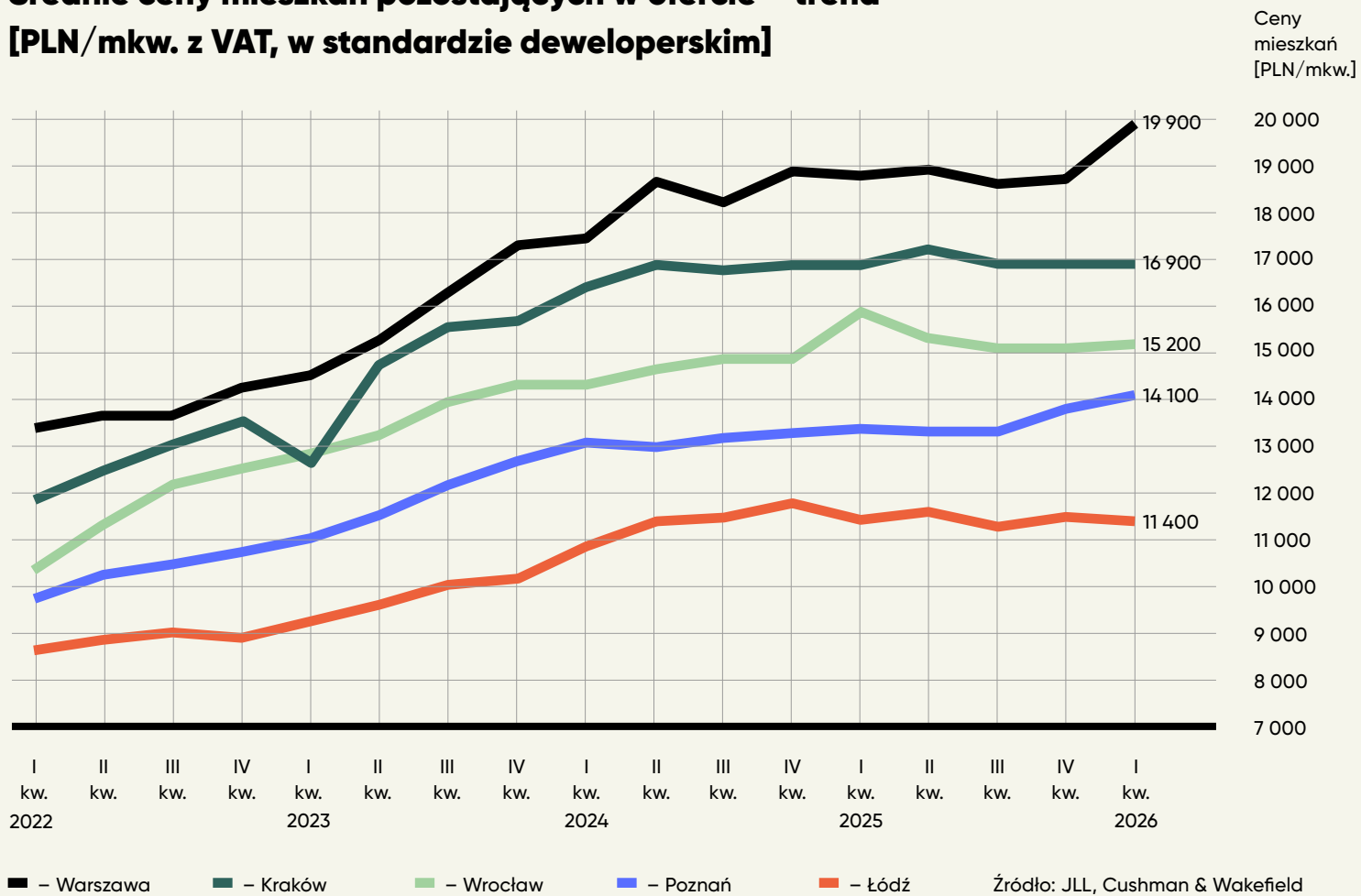
Mieszkania sprzedane i wprowadzone do sprzedaży oraz wielkość oferty [tys. sztuk]



Źródło: JLL, Cushman & Wakefield

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

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





Modern Mokotów, Warszawa

I kw.
2026 r.

Osiągnięcia Grupy Echo w segmencie mieszkań na sprzedaż

W pierwszym kwartale 2026 r. Grupa Echo konsekwentnie rozwijała portfel projektów mieszkaniowych, utrzymując wysoką aktywność inwestycyjną oraz bardzo dobre tempo sprzedaży. W pierwszym kwartale 2026 r. Grupa sprzedała 602 mieszkania.

Jednocześnie zakończono budowę łącznie 664 mieszkań. Zakończono realizację projektów Flow (etap 1) w Łodzi, Południk 17 K1 i K2 we Wrocławiu.

Równolegle w 2026 r. rozpoczęto budowę kolejnych inwestycji, w tym Zenit V w Łodzi, Lea Spot w Krakowie Towarowa22 F i Modern Mokotów IV w Warszawie.

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

Na koniec marca 2026 r. Grupa posiadała w fazie przygotowania projekty obejmujące 8 675 mieszkań, realizując strategię utrzymania pozycji ogólnopolskiego lidera w sektorze mieszkaniowym.

602

liczba mieszkań sprzedanych w pierwszym kwartale 2026 r.

713

liczba mieszkań przekazanych w pierwszym kwartale 2026 r.

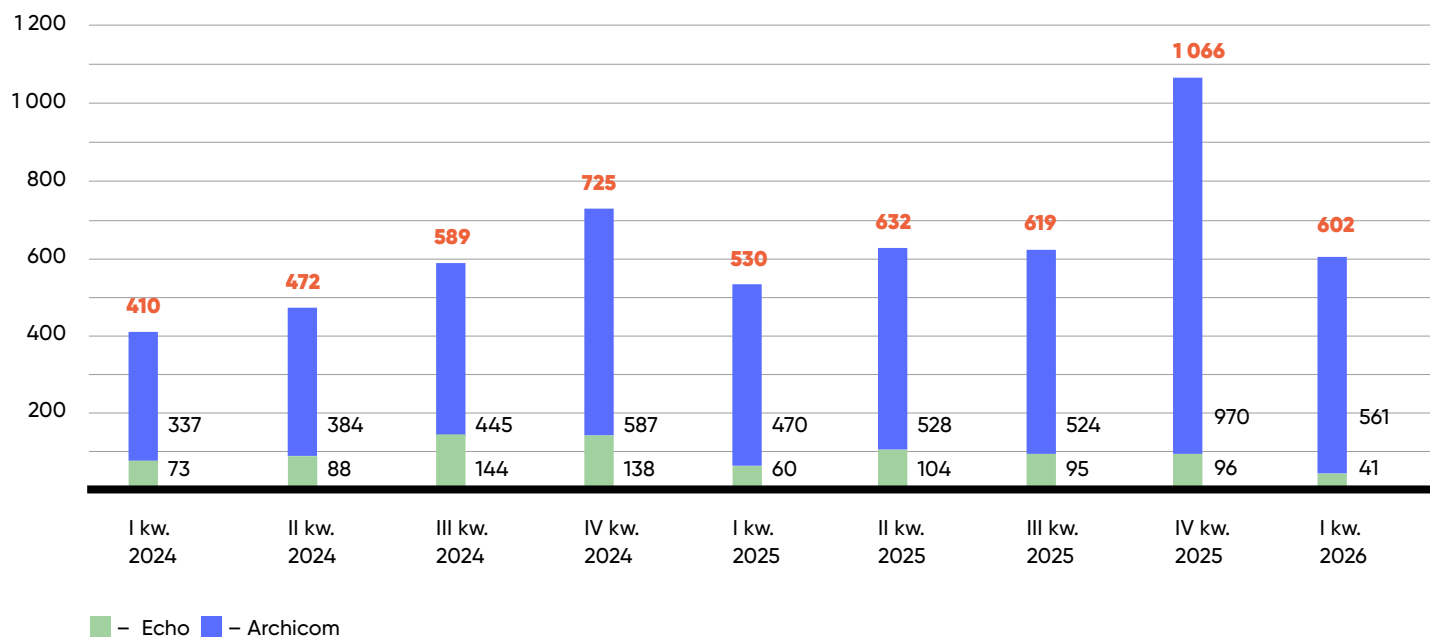
878

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

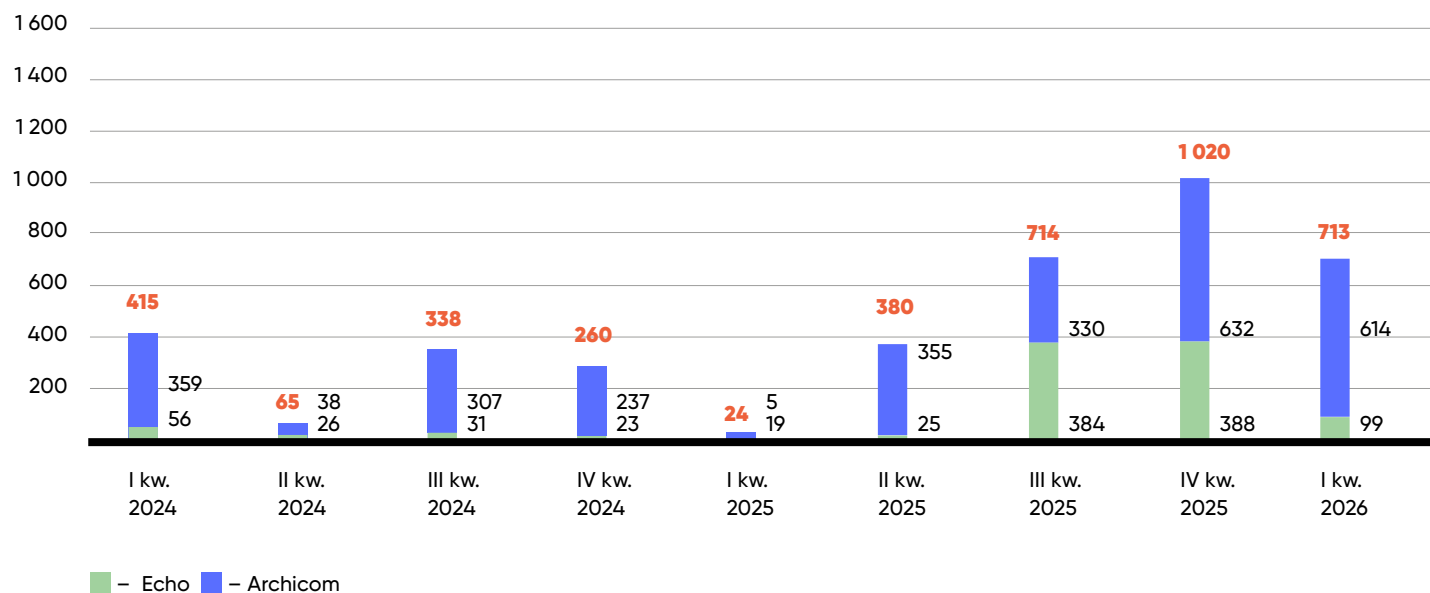
6 061

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

Sprzedż mieszkań Grupy Echo [szt.]



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



1.11

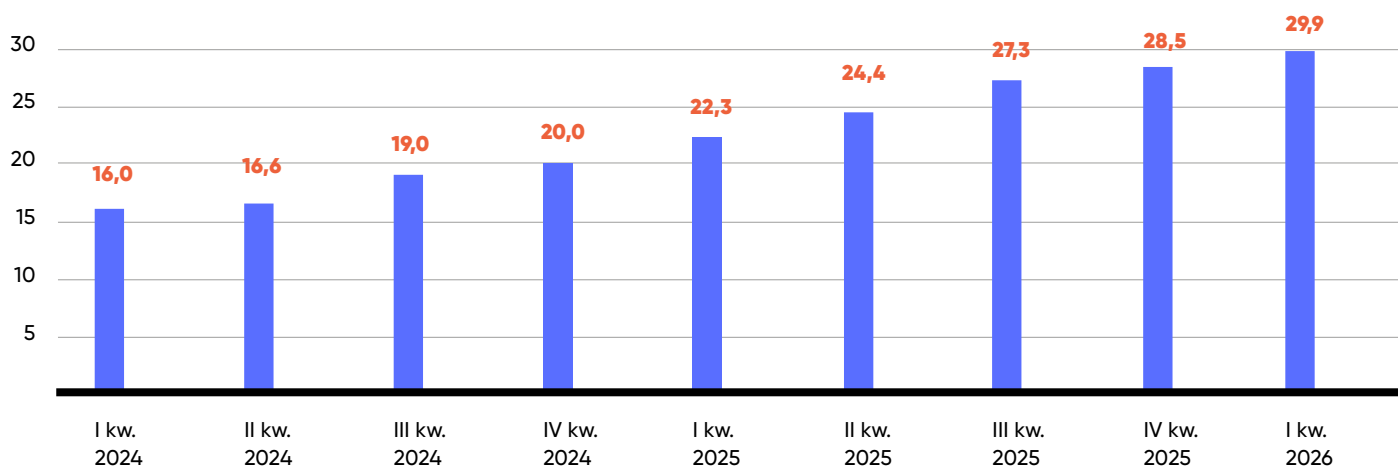
Segment mieszkań na wynajem oraz prywatnych akademików – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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

▼ Instytucjonalny rynek mieszkań na wynajem w Polsce w pierwszym kwartale 2026 r.

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



Źródło: CBRE, Cushman & Wakefield, JLL



Mieszkanie Resi4Rent

I kw.
2026 r.

Osiągnięcia Grupy Echo w segmencie mieszkań na wynajem

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

>10 000

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

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

Na koniec marca 2026 r. w realizacji znajdowały się projekty w Gdańsku przy ul. Zielony Trójkąt, we Wrocławiu przy ul. Bardzkiej, w Warszawie przy ul. Opaczewskiej oraz w Krakowie przy al. Jana Pawła II.

6 955

łączna liczba lokali Resi4Rent w 22 lokalizacjach, w sześciu największych miastach w Polsce – Gdańsku, Łodzi, Poznaniu, Warszawie, Wrocławiu i Krakowie na koniec pierwszego kwartału 2026 r.

2 301

łączna liczba lokali Resi4Rent w trakcie budowy



• StudentSpace Wita, Kraków

I kw.
2026 r.

Osiągnięcia Grupy Echo w segmencie prywatnych akademików

StudentSpace kontynuuje realizację dwóch projektów w Warszawie – przy ul. Wołoskiej oraz ul. Beethovena. Obie lokalizacje zapewniają dogodny dostęp do kluczowych ośrodków akademickich oraz dobrze rozwiniętej infrastruktury miejskiej. Projekt przy ul. Wołoskiej znajduje się w pobliżu biznesowego centrum Mokotowa, z łatwym dostępem do komunikacji miejskiej, w tym linii tramwajowych i metra, co umożliwia sprawne połączenie z uczelniami takimi jak Szkoła Główna Handlowa czy Politechnika Warszawska. Z kolei inwestycja przy ul. Beethovena, zlokalizowana na Dolnym Mokotowie, oferuje bliskość

terenów zielonych oraz dobre skomunikowanie z centrum miasta i kampusami uniwersyteckimi.

Na wczesnym etapie przygotowania pozostaje projekt przy ul. Zamoyskiego na warszawskiej Pradze-Południe. Lokalizacja ta wyróżnia się bliskością Stadion Narodowy oraz rozwiniętą infrastrukturą transportową, w tym II linią metra i licznymi połączeniami kolejowymi. W sąsiedztwie znajdują się również tereny rekreacyjne nad Wisłą, co dodatkowo podnosi atrakcyjność inwestycji dla przyszłych mieszkańców.

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

1 095

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

1.12





Segment biurowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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

▼ Rynek biurowy w Warszawie w pierwszym kwartale 2026 r.

▶ Rynek biurowy na rynkach regionalnych w pierwszym kwartale 2026 r.

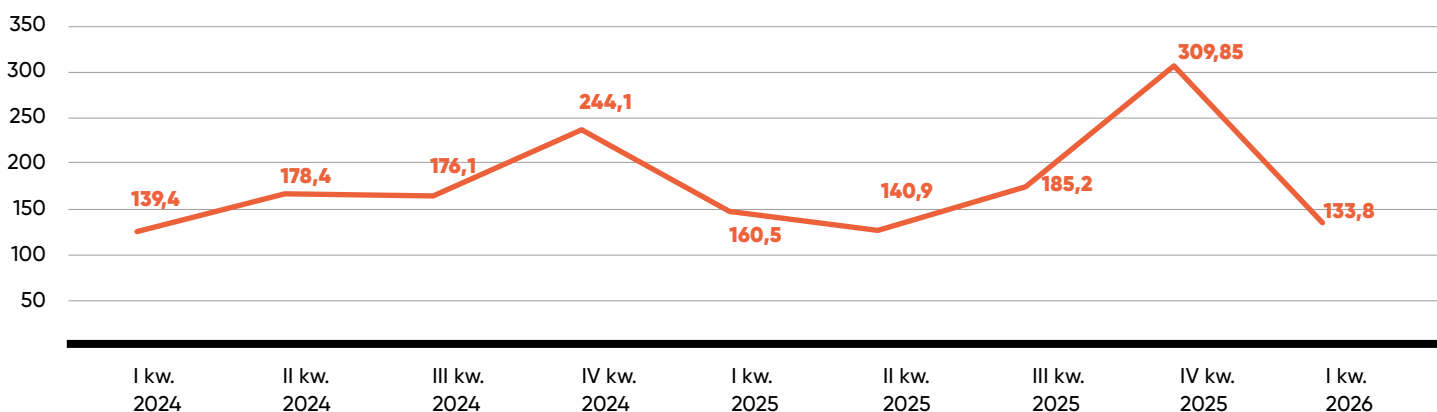
	WARSZAWA	KRAKÓW	WROCŁAW	KATOWICE	ŁÓDŹ	
	6 232,4	1 842,3	1 337,6	742,1	642,7	Istniejąca powierzchnia [tys. mkw.]
	88,7	11,9	0	0	0	Nowe budynki [tys. mkw.]
	794,1	269,5	179,6	55,6	51,7	Popyt brutto [tys. mkw.]
	9,1	18,4	19,9	21,6	18,3	Pustostany [%]
€	15,0 – 28,0	15,0 – 17,5	13,5 – 16,5	13,5 – 15,5	12,5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

Źródło: Cushman & Wakefield

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

6,23 mln mkw.

zasoby powierzchni biurowej w Warszawie



Źródło: JLL, Cushman & Wakefield



• Swobodna SPOT, Wrocław

I kw.
2026 r.

Osiągnięcia Grupy Echo w segmencie biurowym

W pierwszym kwartale 2026 r. Grupa Echo kontynuowała realizację kluczowych projektów biurowych w Warszawie, Krakowie i Wrocławiu, odpowiadając na utrzymujące się zainteresowanie nowoczesnymi powierzchniami w centralnych lokalizacjach.

W pierwszym kwartale 2026 r. Grupa Echo zakończyła realizację biurowca Swobodna SPOT we Wrocławiu, który uzyskał pozwolenie na użytkowanie. 10-piętrowy budynek, zlokalizowany przy skrzyżowaniu ulic Swobodnej i Gwiazdzistej, dostarczył na rynek ok. 16 000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej. Obiekt jest przygotowany na przyjęcie pierwszych najemców, wśród których znajdują się m.in. DXC Technology oraz Exact x Forestall.

W budynku zaplanowano również funkcje uzupełniające – na parterze znajdują się lokale gastronomiczne,

w tym restauracja ODA oraz piekarnia-cukiernia Różana, natomiast na pierwszym piętrze powstaje klub Fitness Academy. Wszystkie lokale usługowe zostały wynajęte jeszcze przed zakończeniem budowy.

Swobodna SPOT oferuje elastyczne przestrzenie biurowe oraz rozbudowane strefy wspólne, w tym tarasy rekreacyjne, wspierające komfort pracy użytkowników. Biurowiec powstał zgodnie z wymogami certyfikacji BREEAM na poziomie Excellent oraz wykorzystuje rozwiązania sprzyjające efektywności energetycznej i ograniczeniu śladu węglowego.

Na koniec marca 2026 r. w budowie pozostają projekty biurowe Wita Stwosza w Krakowie, Towarowa22 Office A oraz Towarowa22 DSP w Warszawie.

93 800 mkw.

powierzchnia biurowa w eksploatacji

75 700 mkw.

powierzchnia biurowa w budowie

44 600 mkw.

powierzchnia biurowa
w przygotowaniu

16 000 mkw.

powierzchnia biurowa dostarczona
w ramach biurowca Swobodna SPOT
we Wrocławiu

34 mln EUR

wartość sprzedaży biurowca Brain
Park A w Krakowie



• CitySpace Forum, Warszawa

I kw.
2026 r.

Osiągnięcia CitySpace w segmencie biur elastycznych

W pierwszym kwartale 2026 r. CitySpace odnotowało znaczący wzrost wyników sprzedaży oraz przychodów, przy jednoczesnym utrzymaniu stabilnego portfela lokalizacji. W analizowanym okresie obłożenie wzrosło z 62,7% na koniec grudnia 2025 r. (2 966 sprzedanych stanowisk pracy) do 70% na koniec marca 2026 r. (3 283 stanowiska), co oznacza wzrost o 8 p.p. oraz 287 stanowisk pracy.

W pierwszym kwartale 2026 r. przychody wzrosły o 7% w porównaniu do czwartego kwartału 2025 r. oraz o 29% w ujęciu rok do roku. Jednocześnie średnia cena za stanowisko pracy utrzymała się na poziomie z czwartego kwartału 2025 r., notując wzrost o 10% w porównaniu do pierwszego kwartału 2025 r.

W omawianym okresie CitySpace koncentrowało się na intensyfikacji działań marketingowych, w szczególności w obszarze marketingu digitalowego, oraz na działaniach promocyjnych wspierających wzrost przychodów z usług dodatkowych.

13

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

35 754 mkw.

łącznie powierzchnia przestrzeni biurowej zarządzanej przez CitySpace

4 730

liczba stanowisk pracy w operacji

1.13

Segment handlowy – opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

Perspektywy poszczególnych
sektorów w najbliższych
12 miesiącach

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

▼ Rynek handlowy w Polsce w pierwszym kwartale 2026 r.

**17,3 mln
mkw.**

całkowita powierzchnia
handlowa w Polsce

**73 000
mkw.**

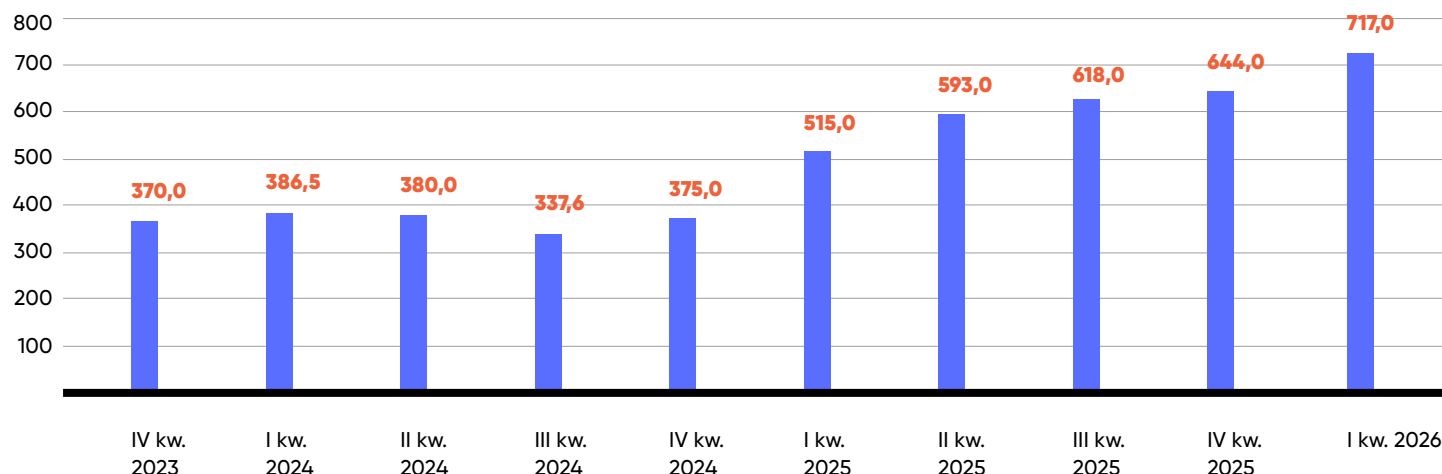
nowa powierzchnia
oddana do użytku
w pierwszym kwartale
2026 r.

**717 000
mkw.**

powierzchnia w budowie
na koniec pierwszego
kwartału 2026 r.

Powierzchnia handlowa w budowie [tys. mkw.]

Źródło: Cushman & Wakefield





• Galeria Młociny, Warszawa

I kw.
2026 r.

Osiągnięcia Grupy Echo w segmencie nieruchomości handlowych

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

W pierwszym kwartale 2026 r. w Galerii Młociny odwiedzalność była niższa o 1,6% w porównaniu z pierwszym kwartałem 2025 r., natomiast obroty najemców wzrosły o 3% w ujęciu rocznym.

Segment handlowo-usługowy pozostaje istotnym elementem strategii Echo Investment, wzmacniającym atrakcyjność wielofunkcyjnych projektów typu destination, takich jak Browary Warszawskie, Fuzja w Łodzi czy Towarowa22 w Warszawie. Nasze aktywa handlowe są dobrze przygotowane na zmieniające się oczekiwania klientów, a stale rozwijana oferta handlowo-usługowa - również w projektach mieszkaniowych - jest dostosowana do potrzeb współczesnych użytkowników. Realizowane obecnie projekty destination w centrach największych polskich miast cieszą się dużym zainteresowaniem potencjalnych najemców.

11

łącna liczba umów najmu z restauracjami, kawiarniami, punktami usługowymi czy lokalnymi sklepami, podpisanych w pierwszym kwartale 2026 r. Do o grona najemców, którzy uatrakcyjnią projekty Grupy Echo dołączyły m.in. Recman, Mr DIY, Home Point, Liquid Jungle

1.14

Portfel nieruchomości Grupy Echo na 31 marca 2026 r.

Mieszkania

Legenda:

PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań

Sprzedaż – pozycja dotyczy wyłącznie umów przedwstępnych

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

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

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom zakończone w Q1 2026 r.

Projekt/adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy
Łódź								
Flow (Fab - Gh) I ul. Hasa	7 000	192	100%	85,6	69,2	100%	1Q 2024	1Q 2026
Wrocław								
Południk 17 K1 ul. Karkonoska	15 000	285	91%	187,8	114,5	91%	2Q 2024	1Q 2026
Południk 17 K2 ul. Karkonoska	9 600	187	89%	120,7	79,5	88%	2Q 2024	1Q 2026
Razem Archicom	31 600	664	93%	394,1	263,2	92%		
Razem projekty Echo Investment i Archicom zakończone	31 600	664		394,1	263,2			

Projekty mieszkaniowe Echo Investment w budowie

■ – projekty rozpoczęte w Q1 2026 r.

Projekt/adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
Łódź									
Fuzja I-01* ul. Tymienieckiego	5 000	103	0%	55,1	55,1	64%	Q2 2025	Q2 2026	
Warszawa									
T22 A2 ul. Towarowa	13 700	176	0%	564,3	311,5	21%	Q3 2025	Q4 2028	Projekt należy w 30% do Grupy Echo i 70% do AFI Europe.
Razem Echo Investment	18 700	279	0%	619,4	366,6	27%			

* Projekt biurowy przekonwertowany na funkcję mieszkaniową.

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w budowie

■ – projekty rozpoczęte
w Q1 2026 r.



Projekt/adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprze- danych lokalii]	Planowane przychody [mln PLN]	Prze- wy- dywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Łódź								
Flow (Fab - Gh) II ul. Hasa	14 600	327	74%	174,9	132,6	77%	1Q 2024	3Q 2026
Zenit VI ul. Widzewska	8 800	173	46%	78,2	54,9	45%	4Q 2025	4Q 2026
Flow IV ul. Hasa	8 600	206	22%	100,6	72,3	32%	4Q 2025	3Q 2027
Zenit V ul. Widzewska	9 500	188	12%	84,7	60,5	25%	1Q 2026	4Q 2027
Katowice								
P. Skargi ul. Piotra Skargi, Sokolska	14 800	347	73%	189,4	139,6	39%	1Q 2025	1Q 2027
Kraków								
29 listopada I, ul. 29 listopada	15 400	390	29%	193,6	139,6	57%	1Q 2025	4Q 2026
Duża Góra ul. Duża Góra	4 200	76	89%	55,2	38,7	46%	2Q 2025	4Q 2026
Bociana 5, ul. Bociana	14 000	280	30%	202,3	139,2	47%	4Q 2025	3Q 2027
Lea Spot ul. Juliusza Lea	10 700	254	14%	154,8	99,3	33%	1Q 2026	3Q 2027
Poznań								
Wieża Jeżyce V ul. Janickiego	12 500	274	94%	151,1	108,2	82%	3Q 2024	2Q 2026
Wieża Jeżyce VI ul. Janickiego	13 700	272	91%	164,5	116,8	79%	4Q 2024	3Q 2026
Apartamenty Esencja II ul. Garbary	6 100	127	55%	92,4	66,2	47%	1Q 2025	4Q 2026
Warszawa								
Apartamenty M7 ul. Towarowa 22	12 300	143	49%	514,5	243,5	61%	2Q 2024	2Q 2026
Flare Apartamenty Grzybowska, ul. Grzybowska	4 300	78	33%	172,3	125,6	74%	1Q 2025	2Q 2026
Modern Mokotów III ul. Domaniewska	14 500	255	56%	287,2	175,4	66%	1Q 2025	4Q 2026
Stacja Wola III ul. Orłona	13 300	232	78%	237,9	130,0	34%	3Q 2025	4Q 2027
Towarowa22 F ul. Towarowa 22	18 200	170	13%	814,1	380,1	26%	1Q 2026	1Q 2028
Modern Mokotów IV ul. Domaniewska	15 200	266	26%	294,0	179,4	42%	1Q 2026	4Q 2027
Wrocław								
River Point 5 ul. Mieszczarska	1 900	24	17%	31,8	27,5	30%	3Q 2022	1Q 2028
Przystań Reymonta WR1-3 ul. Władysława Reymonta	18 200	345	63%	276,6	215,7	74%	1Q 2024	3Q 2026
Przystań Reymonta WR2 ul. Władysława Reymonta	9 000	194	61%	130,5	101,4	74%	3Q 2024	4Q 2026
Gwarna ul. Gwarna	4 000	107	75%	68,7	58,5	38%	3Q 2024	3Q 2027
Powstańców 7D ul. Powstańców Śląskich	11 500	228	57%	222,5	166,7	52%	1Q 2025	3Q 2027

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w budowie

■ – projekty rozpoczęte
w Q1 2026 r.



Projekt/adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokalii]	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Browary Wrocławskie R1R2 ul. Rychtalska	6 600	133	51%	92,3	58,2	31%	3Q 2025	2Q 2027
Górska 1 ul. Górska	18 300	388	49%	235,4	158,5	28%	4Q 2025	4Q 2027
Czarneckiego - M ul. Stefana Czarneckiego	6 200	157	18%	92,9	66,7	22%	4Q 2025	3Q 2028
Browarna 1 ul. Browarna*	7 000	148	30%	113,2	81,0	47%	4Q 2025	3Q 2027
Razem Archicom	293 400	5 782	50%	5 225,5	3 336,0	50%		
Razem projekty Echo Investment i Archicom w budowie	312 100	6 061		5 844,9	3 702,6			
Projekty rozpoczęte w Q1 2026 r.	53 600	878		1 347,5	719,3			

Projekty mieszkaniowe Echo Investment w przygotowaniu

Projekt/adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy	Uwagi
Warszawa								
T22 E2 ul. Towarowa	8 800	96	316,6	163,8	22%	Q3 2026	Q2 2028	Projekt należy w 30% do Grupy Echo i 70% do AFI Europe.
T22 C2 ul. Towarowa	22 100	311	1 032,6	496,6	20%	Q1 2027	Q4 2028	Projekt należy w 30% do Grupy Echo i 70% do AFI Europe.
Razem Echo Investment	30 900	407	1 349,2	660,4				

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w przygotowaniu



Projekt/adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidy- wany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Łódź							
Zenit VII ul. Widzewska	13 300	238	124,3	88,8	9%	2Q 2026	4Q 2027
Flow III ul. Hasa	11 100	262	129,6	92,8	19%	3Q 2026	2Q 2028
Zenit VIII ul. Widzewska	10 200	192	94,8	66,2	8%	1Q 2027	3Q 2028
Zenit X ul. Widzewska	12 000	216	111,2	77,5	8%	1Q 2027	4Q 2028
Zenit IX ul. Widzewska	14 300	268	134,8	94,0	8%	4Q 2027	2Q 2029
Flow V ul. Hasa	20 700	421	242,9	173,1	18%	2Q 2028	2Q 2030
Zenit XI ul. Widzewska	5 200	97	49,6	34,8	7%	3Q 2028	2Q 2030
Kraków							
Stańczyka I ul. Stańczyka	6 600	125	101,7	71,7	15%	2Q 2026	4Q 2027
Dąbrowskiego D1 D2 ul. Dąbrowskiego	2 700	47	46,3	29,2	21%	2Q 2026	4Q 2027
Stańczyka II ul. Stańczyka	3 400	75	56,4	39,8	29%	3Q 2026	1Q 2028
Stańczyka - Orange	500	7	5,1	3,4	24%	1Q 2027	4Q 2027
29 listopada II, ul. 29 listopada	13 200	315	169,6	121,2	33%	1Q 2027	1Q 2029
29 listopada III, ul. 29 listopada	9 000	162	115,6	81,8	29%	1Q 2027	1Q 2029
Poznań							
Wieża Jeżyce IV ul. Janickiego	11 600	199	137,1	88,1	16%	2Q 2026	4Q 2027
Forteczna II, ul. Forteczna	7 220	132	77,5	55,5	20%	2Q 2026	1Q 2028
Forteczna III, ul. Forteczna	7 900	146	85,1	61,1	20%	3Q 2026	1Q 2028
Wieża Jeżyce III ul. Janickiego	13 500	240	160,8	104,4	16%	4Q 2026	3Q 2028
Opieńskiego Etap I ul. Opieńskiego	14 400	193	142,7	106,4	9%	2Q 2027	4Q 2028
Hetmańska / Dmowskiego 1	11 900	230	149,2	103,7	22%	2Q 2027	1Q 2029
Forteczna I, ul. Forteczna	15 700	302	174,3	125,4	18%	3Q 2027	2Q 2029
Opieńskiego Etap II ul. Opieńskiego	13 400	237	134,6	98,5	8%	3Q 2027	2Q 2029
Opieńskiego Etap III ul. Opieńskiego	15 500	280	159,9	115,1	9%	1Q 2028	4Q 2029
Hetmańska / Dmowskiego 2	9 500	176	116,5	82,2	22%	1Q 2028	4Q 2029
Warszawa							
Towarowa 22 D ul. Towarowa 22	7 900	71	346,9	163,0	25%	3Q 2026	4Q 2028
Modern Mokotów V ul. Domaniewska	6 900	125	137,9	84,3	34%	3Q 2026	3Q 2028
KEN Kabaty etap I	17 800	266	386,3	258,9	35%	3Q 2026	2Q 2028
Postępu I ul. Postępu	13 600	255	226,2	144,3	25%	1Q 2027	1Q 2029
KEN Kabaty etap III	2 000	3	42,9	32,0	29%	1Q 2027	4Q 2028
KEN Kabaty etap II	10 300	153	225,2	149,7	36%	2Q 2027	1Q 2029

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w przygotowaniu



Projekt/adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Modern Mokotów VII ul. Domaniewska	8 400	127	166,7	118,2	33%	3Q 2027	2Q 2029
Postępu II ul. Postępu	8 300	154	145,2	88,9	25%	3Q 2027	3Q 2029
Modern Mokotów VIII ul. Domaniewska	15 600	267	309,1	219,8	41%	3Q 2028	1Q 2030
Modern Mokotów - Taurus	10 500	201	230,5	157,0	45%	1Q 2029	4Q 2030
Wrocław							
Bulwar Północny 2 ul. Browarna*	9 000	164	156,9	108,6	33%	2Q 2026	2Q 2028
Bulwar Północny 4b ul. Browarna*	6 800	127	113,0	80,6	32%	4Q 2026	2Q 2028
Iwiny - Radomierzycka 1 ul. Radomierzycka	5 300	101	59,3	43,0	16%	4Q 2026	3Q 2028
Iwiny - Radomierzycka 2 ul. Radomierzycka	4 700	89	52,1	38,2	16%	4Q 2026	3Q 2028
Przystań Reymonta WR4 ul. Władysława Reymonta	11 100	210	156,8	115,8	37%	1Q 2027	1Q 2029
Astra West I ul. Horbaczewskiego	15 300	253	219,4	157,1	27%	1Q 2027	1Q 2029
Astra West II ul. Horbaczewskiego	20 300	355	290,0	208,4	31%	2Q 2027	2Q 2029
Bulwar Północny 3 ul. Browarna*	7 700	107	139,1	92,4	32%	2Q 2027	1Q 2029
Bulwar Północny 4a ul. Browarna*	15 800	297	298,4	196,4	31%	3Q 2027	4Q 2029
Iwiny - Radomierzycka 3 ul. Radomierzycka	5 400	101	59,8	43,8	16%	3Q 2027	1Q 2029
Iwiny - Radomierzycka 4 ul. Radomierzycka	4 700	101	52,2	38,0	16%	4Q 2027	3Q 2029
Iwiny - Radomierzycka 5 ul. Radomierzycka	9 900	181	110,6	80,0	16%	2Q 2028	1Q 2030
Razem Archicom	460 120	8 268	6 644,0	4 532,9	25%		
Razem projekty Echo Investment i Archicom w przygotowaniu	491 020	8 675	7 993,2	5 193,3			

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

Wszystkie nieruchomości mieszkaniowe (poza JV) są w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej prezentowane jako zapasy.

Mieszkania na wynajem Resi4Rent

Legenda:

GLA (Gross Leasable Area) łączna powierzchnia najmu

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

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

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

Gotowe projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent

Projekt/adres	GLA [mkw.]	Liczba lokali	Planowane przychody NOI* [mln PLN]	Budżet [mln PLN]	Zakończenie budowy
Kraków					
R4R Kraków ul. Romanowicza	29 500	873	27,5	316,1	Q2 2025
Gdańsk					
R4R Gdańsk (etap 1 i 2) ul. Nowomiejska	20 300	569	20,0	279,4	Q1 2026
Razem	49 800	1 442	47,5	595,5	

* roczna szacowana wartość NOI po ustabilizowaniu

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

Projekt/adres	PUM [mkw.]	Liczba lokali pozostałych do sprzedaży	Planowana wartość sprzedaży [mln PLN]	Budżet [mln PLN]	Zakończenie budowy
Warszawa					
R4R Warszawa Browary ul. Grzybowska	5 827	155	178,5	57,8	Q3 2020
Wrocław					
R4R Wrocław Kępa (River Point) Mieszczarna ul. Dmowskiego	1 402	36	27,2	11,5	Q1 2020
Razem	7 229	191	205,7	69,3	

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

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

** Aktywa w trakcie sprzedaży na podstawie umowy zawartej 16 sierpnia 2025 r. Resi4Rent Poland Sp. z o.o. podpisała z Vantage Development S.A. przedwstępną, warunkową umowę sprzedaży obejmującą 18 ukończonych inwestycji. Po dacie bilansowej, tj. 12 maja 2026 r., Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydał decyzję w przedmiocie bezwarunkowej zgody na nabycie przez Vantage Development S.A. 100% udziałów w 18 spółkach zależnych od R4R Poland sp. z o.o., zgodnie z warunkami przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej 16 sierpnia 2025 r.

Projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent w budowie

Projekt/adres	GLA [mkw.]	Liczba lokali	Planowane przy- chody NOI* [mln PLN]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Gdańsk						
R4R Gdańsk ul. Zielony Trójkąt	24 000	736	22,4	287,4	Q4 2023	Q2 2026
Wrocław						
R4R Wrocław ul. Bardzka	21 100	620	18,5	239,1	Q1 2024	Q2 2026
Warszawa						
R4R Warszawa ul. Opaczewska	12 800	376	13,9	181,5	Q4 2025	Q3 2027
R4R Warszawa ul. Wołoska	9 200	295	11,0	139,4	Q4 2025	Q3 2027
Kraków						
R4R Kraków al. Jana Pawła II	7 900	274	8,2	99,4	Q1 2026	Q3 2027
Razem	75 000	2 301	74,0	946,8		

* roczna szacowana wartość NOI po ustabilizowaniu

Prywatne akademiki (StudentSpace)

Legenda:

NLA – powierzchnia użytkowa

NLA – powierzchnia użytkowa

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

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

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

Gotowe projekty prywatnych akademików

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

* roczna szacowana wartość NOI po ustabilizowaniu

Projekty prywatnych akademików w budowie

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

* roczna szacowana wartość NOI po ustabilizowaniu

Projekty prywatnych akademików na wczesnym etapie przygotowania

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

Projekty komercyjne - biura

Legenda:

GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu

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

Przewidywany budżet zawiera wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa i nadzorów zewnętrznych. Nie zawiera kosztów osobowych związanych z przedsięwzięciem, kosztów marketingu, wynajmu i finansowych, które Spółka szacuje na ok. 7% podanej wartości budżetu. Dodatkowo nie zawiera

kosztów pomniejszających wartość sprzedaży (cenę), tj. zabezpieczenia przychodów za okresy bezczynszowe (master lease), udziału w zyskach (profit share) oraz kosztów sprzedaży projektów. Koszty te występują tylko w przypadku niektórych projektów.

Projekty biurowe w eksploatacji

Projekt/adres	GLA [mkw.]*	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI** [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej narastająco [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
Kraków								
Brain Park I (B) al. Pokoju	16 200	100%	3,3	148,5	99%	9,9	Q4 2022	Nieruchomość inwestycyjna.
Wrocław								
Swobodna I ul. Swobodna	16 100	42%	3,3	149,3	80%	8,9	Q1 2026	Nieruchomość inwestycyjna.
Warszawa								
mOffice ul. Postępu/Domaniewska	40 600	39%	1,4	n/a	n/a	22,4	n/a	Budynki przeznaczone do wyburzenia.
Taurus ul. Janusza Kurtyki	20 900	58%	1,3	n/a	n/a	4,8	n/a	Budynki przeznaczone do wyburzenia.
Razem	93 800		9,3	297,8		46,0		

* bez magazynów

** roczna szacowana wartość NOI po ustabilizowaniu

Projekty biurowe w budowie

Projekt/adres	GLA [mkw.]*	Poziom wynajem- cia [%]**	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
Kraków									
Wita Stwosza ul. Wita Stwosza	18 700	29%	4,6	193,0	71%	9,9	Q2 2024	Q2 2026	-
Warszawa									
T22 Office A ul. Towarowa	55 000	36%	19,4	851,7	20%	50,9	Q3 2025	Q4 2028	Projekt należy w 30% do Grupy Echo i 70% do AFI Europe.
T22 DSP ul. Towarowa	2 000	0%	0,6	39,4	27%		Q2 2026	Q1 2027	Projekt należy w 30% do Grupy Echo i 70% do AFI Europe.
Razem	75 700		24,6	1 084,1		60,8			

* bez magazynów

** % z podpisanych LOI

*** roczna szacowana wartość NOI po ustabilizowaniu

Projekty biurowe w przygotowaniu

Projekt/adres	GLA [mkw.]*	Planowane przychody NOI** [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
Warszawa							
T22 Office E ul. Towarowa	12 600	4,8	189,8	26%	Q2 2026	Q3 2027	Projekt należy w 30% do Grupy Echo i 70% do AFI Europe.
Grzybowska PeKaO ul. Grzybowska	20 100	6,6	295,8	30%	Q4 2026	Q3 2028	Projekt nabyty w Q4 2025
T22 Office C ul. Towarowa	11 900	4,1	179,5	26%	Q1 2027	Q3 2028	Projekt należy w 30% do Grupy Echo i 70% do AFI Europe.
Razem	44 600	15,5	665,1				

* bez magazynów

** roczna szacowana wartość NOI po ustabilizowaniu

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

Projekty komercyjne – centra handlowe

Legenda:

GLA – (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

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

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

NLA – powierzchnia użytkowa

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

Projekt/adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI**** [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej narastająco [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
Warszawa								
Galeria Młociny ul. Zgrupowania AK "Kampinos"	84 700	97%	20,0	1 269,3	99,9%	(5,0)	Q2 2019	Projekt należy w 30 % do Grupy Echo i 70 % do EPP.
Poznań								
Pasaż Opieńskiego ul. Opieńskiego	13 500	93%	0,9	n/a	n/a	30,1	n/a	Budynek przeznaczony do wyburzenia.
Kraków								
Pasaż Kapelanka ul. Kapelanka	17 800	99%	1,8	n/a	n/a	n/a	n/a	Budynek przeznaczony do wyburzenia.
Łódź								
Fuzja ul. Tymienieckiego	2 310	53%	0,4	32,4	98%	(4,6)		-
Razem	118 310		23,1	1 301,7		20,5		

* Roczna szacowana wartość NOI po ustabilizowaniu

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

Projekty Grupy Echo na wczesnym etapie przygotowania

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

Pozostałe grunty

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

Projekty Grupy Archicom na wczesnym etapie przygotowania

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

1.15

Główne inwestycje w pierwszym kwartale 2026 r. – zakupy nieruchomości

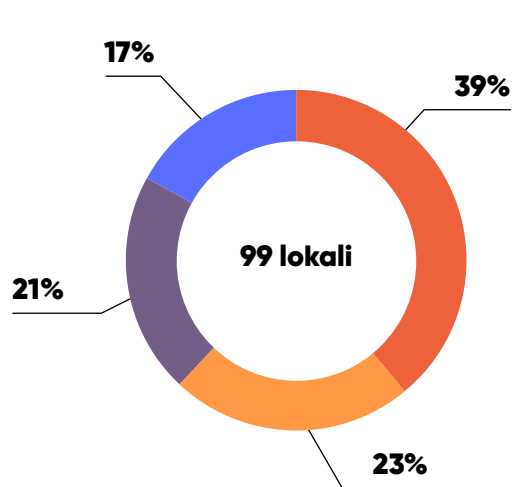
Spółka	Miasto	Grunty kupione 1 kw. 2026 r.*	Grunty zabezpie- czone umowami przedwstępnymi wg stanu na dzień 31.03.2026 r.*	Razem
Archicom	Warszawa	-	57 000	57 000
Archicom	Wrocław	-	44 020	44 020
Archicom	Kraków	9 000	20 300	29 300
Archicom	Poznań	21 395	18 800	40 195
Razem		30 395	140 120	170 515

*powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM)

1.16

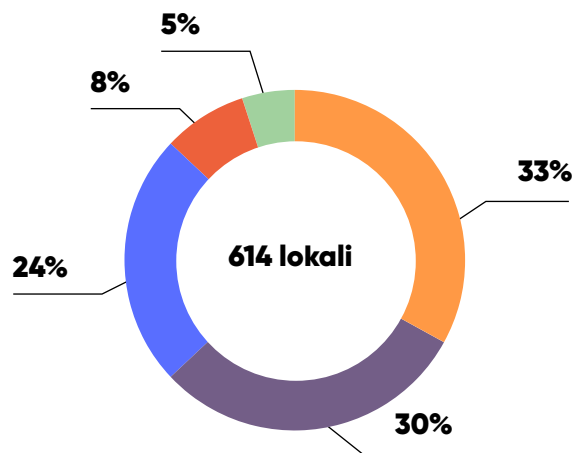
Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w pierwszym kwartale 2026 r.

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



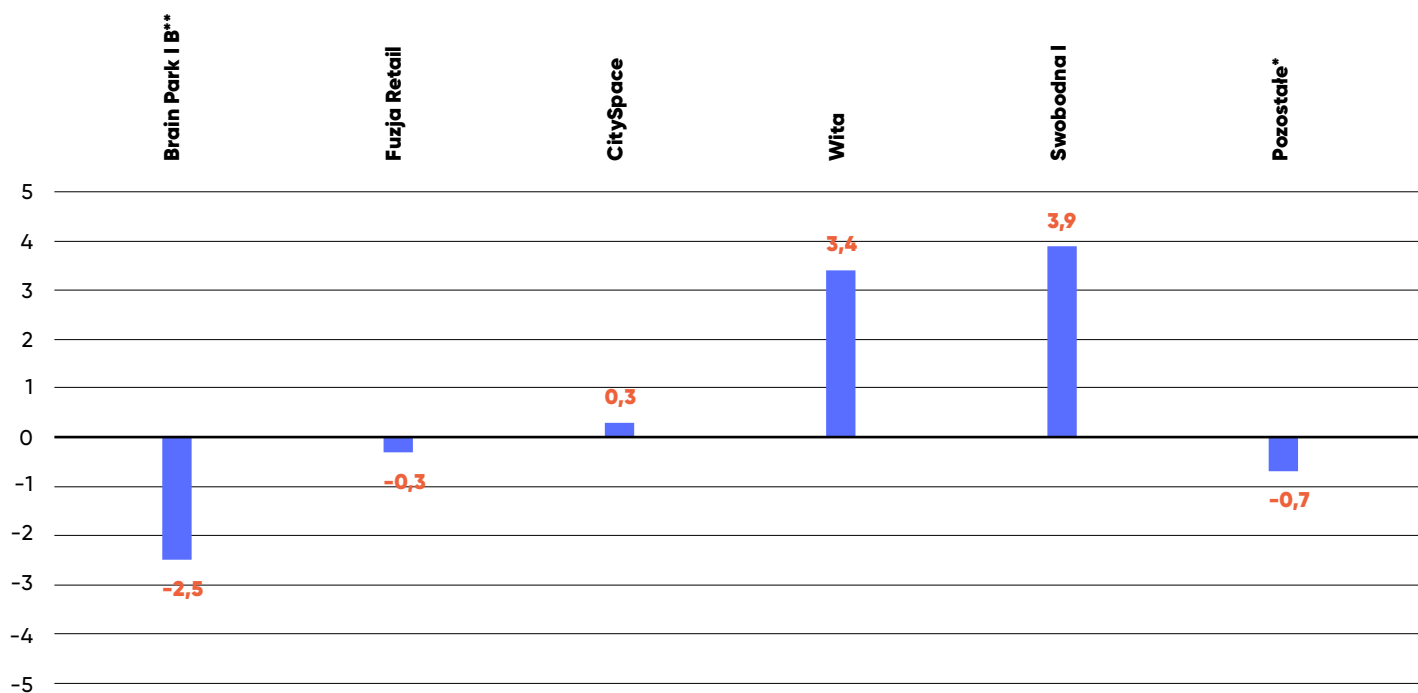
- Warszawa - Modern Mokotów I
- Łódź, Fuzja Loft G01
- Łódź, Fuzja Loft G02
- Kraków - Wita Stwosza - Resi

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



- Wrocław - Południk 17 Budynek K1
- Łódź - FLOW I
- Wrocław - Południk 17 Budynek K2
- Warszawa - Modern Mokotów VI
- Pozostałe

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



* Na kwotę Pozostałe składają się głównie: - rozliczenie i wycena udzielonych gwarancji ML.

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

1.17

Czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy w nadchodzących kwartałach

Czynniki istotne dla rozwoju Grupy w nadchodzących kwartałach

Czynniki o charakterze makroekonomicznym

Pozytywne

- Po serii obniżek w 2025 r., w pierwszym kwartale 2026 r. stopa referencyjna NBP ustabilizowała się na poziomie 3,75% (pierwsza korekta w 2026 r. o 25 pkt bazowych odbyła się w marcu). Utrzymujący się trend niskiego kosztu pieniądza trwale odbudował zdolność kredytową Polaków, co widać w stabilnym napływie wniosków o kredyty hipoteczne. [NBP]
- Systematycznie od początku 2026 r., z miesiąca na miesiąc obserwujemy wzrost liczby udzielonych kredytów hipotecznych. Banki udzieliły w marcu br. o 59% więcej kredytów mieszkaniowych w porównaniu do marca 2025 r. oraz więcej o 24% w ujęciu m/m. Wzrost przyznanej wartości kredytów mieszkaniowych osiągnął 72,2% r/r i w porównaniu do lutego 2026 r. poprawił się o 26,5%. W marcu br. średnia kwota kredytu mieszkaniowego wyniosła 464,45 tys. zł i była o 8,3% wyższa niż przed rokiem. Rynek ostatecznie zaadoptował brak nowych programów dopłat, opierając się na komercyjnej ofercie banków wspieranej niskim WIBOR-em. [BIK]
- Warto jednak zaznaczyć, że statystyczny obraz rynku jest nieco zniekształcony przez wysoki udział operacji refinansowych, który w pierwszym kwartale 2026 r. stanowił ok. 1/3 wszystkich udzielonych kredytów mieszkaniowych. Oznacza to, że mimo optymistycznych danych wolumenowych, popyt ze strony nowych kredytobiorców nie przechodzi gwałtownego ożywienia, lecz utrzymuje się na stabilnym poziomie. [ZBP]
- Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w pierwszym kwartale 2026 r. (bez wypłat nagród z zysku) przekroczyło kwotę 9 278 zł brutto, na co wpływ miała m.in. kolejna podwyżka płacy minimalnej od stycznia. Przy inflacji utrzymującej się w ryzach celu NBP, konsumenci dysponują największą realną siłą nabywczą od lat, co przekłada się na mniejszą wrażliwość cenową w segmencie premium. [GUS]
- Odczyty inflacji za pierwszy kwartał 2026 r. oscylowały w granicach 2,1% – 3,0% r/r. Mimo lekkiego wzrostu cen energii na początku roku, ogólna stabilizacja cen pozwala na bezpieczniejsze planowanie długoterminowych kontraktów z wykonawcami i przewidywalność marż brutto na sprzedaży. [NBP]
- Powrót realnie ujemnych stóp zwrotu na lokatach (po uwzględnieniu podatku Belki) skłania inwestorów indywidualnych do ponownego lokowania kapitału w nieruchomościach, traktowanych jako bezpieczna przystań w obliczu niepewności geopolitycznej.

Negatywne

- Na koniec marca 2026 r. stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 6,1%. Ostatni raz poziom 6% został przekroczony w 2021 r. Temu zjawisku towarzyszy spadek optymizmu w badaniach koniunktury konsumenckiej (tzw. „strach przed zwolnieniami” w sektorach usług i IT), co może opóźnić decyzje o zakupie pierwszego mieszkania.
- Liczba gotowych, niesprzedanych lokali na rynku pozostaje wysoka. Konieczność konkurowania z gotową ofertą innych deweloperów, którzy dążą do szybkiego zmniejszenia ekspozycji kredytowej, wymusza stosowanie agresywnych systemów płatności (np. 10/90) oraz pakietów wykończeniowych w cenie, co obciąża rentowność netto.
- Skokowy wzrost płacy minimalnej od 1 stycznia 2026 r. przełożył się na wzrost kosztów ochrony, sprzętania oraz utrzymania biur i placów budowy. Firmy wykonawcze przenoszą te koszty na deweloperów w nowych ofertach przetargowych.
- Proces wdrażania Planów Ogólnych Gmin wchodzi w decydującą fazę. Brak uchwalonych dokumentów w wielu kluczowych miastach powoduje wstrzymywanie wydawania nowych decyzji o warunkach zabudowy, co ogranicza podaż nowej oferty i utrudnia uzupełnianie banku ziemi.
- Atrakcyjne stopy procentowe zaktywizowały również podaż na rynku wtórnym. Klienci częściej porównują ofertę deweloperską z mieszkaniami z "drugiej ręki", które są dostępne od zaraz, co uderza w projekty o długim terminie realizacji.

Czynniki wynikające bezpośrednio z działalności Spółki i Grupy (mikroekonomiczne)

Wydanie kupującym mieszkań Grupy Echo, głównie w projektach:

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

Wydanie kupującym mieszkań Grupy Archicom, głównie w projektach:

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

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

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

Sprzedaż projektów komercyjnych:

- Brain Park I w Krakowie.

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

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

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

Wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce.

Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.

Dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu Echo Investment S.A.

Wycena innych aktywów i zobowiązań Grupy Echo.

1.18

Polityka dywidendowa i dywidenda

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

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

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

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

Wykonanie Polityki Dywidendowej

Echo

Rok obrotowy 2025

Wypłata zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2025

3 listopada 2025 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę o wypłacie akcjonariuszom Spółki zaliczki na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2025 (dalej Zaliczka Dywidendowa). Łączna kwota przeznaczona na wypłatę Zaliczki Dywidendowej wyniosła 330 152 465,60 PLN tj. 0,80 PLN na 1 akcję (dalej Kwota Zaliczki Dywidendowej). Liczba akcji objętych wypłatą Zaliczki Dywidendowej na dzień Uchwały: 412 690 582. Zaliczka Dywidendowa została wypłacona 10 grudnia 2025 r. (Data Wypłaty Zaliczki Dywidendowej). Do Zaliczki Dywidendowej uprawnieni byli akcjonariusze posiadający akcje Spółki 3 grudnia 2025 r. tj. na 7 dni przed Datą Wypłaty Zaliczki Dywidendowej.

Zaliczka Dywidendowa została wypłacona po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej Spółki.

Rekomendacja zarządu dotycząca dywidendy za 2025 r.

Dodatkowo uchwałą z 6 maja 2026 r. Zarząd Spółki postanowił przedłożyć Walnemu Zgromadzeniu Spółki rekomendację, aby kwota dywidendy w wysokości 330 152 465,60 zł, tj. 80 groszy na 1 akcję Spółki odpowiadała wysokości wypłaconej przez Spółkę w dniu 10 grudnia 2025 r. Zaliczce Dywidendowej, w związku z czym, Spółka nie będzie wypłacać dodatkowych środków z zysku za rok obrotowy 2025. W związku z powyższym, dnia dywidendy oraz dnia wypłaty dywidendy nie ustala się.

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

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

330,15 mln PLN
łączna kwota zaliczki dywidendowej z zysku za 2025 r., wypłaconej akcjonariuszom Spółki

Archicom

Rok obrotowy 2025

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



Rekomendacja zarządu dotycząca dywidendy za 2025 r.

Dodatkowo uchwała z dnia 29 kwietnia 2026 r. Zarząd Spółki postanowił przedłożyć Walnemu Zgromadzeniu Spółki rekomendację, aby zysk Spółki za 2025 r. w wysokości 229 935 282,95 zł został podzielony w następujący sposób:

- zysk w kwocie 105 292 877,40 zł przeznaczyć na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki („Dywidenda”) tj. 1,80 zł na 1 akcję,
- zysk w kwocie 124 642 405,55 zł przeznaczyć na kapitał rezerwowy Spółki przeznaczony na wypłatę w przyszłości dywidend lub zaliczek na przewidywane dywidendy.

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

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

1.19

Zobowiązania finansowe Spółki i Grupy

Obligacje

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na 31 marca 2026 r.

Seria	Kod ISIN	Bank/dom maklerski	Wartość nominalna [tys. PLN]	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Echo Investment S.A.					
1I/2022	PLO017000079	Ipopema Securities S.A.	180 000	8.12.2027	WIBOR 6M + marża 4,5%
2I/2023	PLO017000087	Ipopema Securities S.A.	140 000	24.05.2028	WIBOR 6M + marża 4,5%
4I/2024	PLO017000103	Ipopema Securities S.A.	100 000	27.02.2029	WIBOR 6M + marża 4,5%
5I/2024	PLO017000111	Ipopema Securities S.A.	100 000	13.05.2029	WIBOR 6M + marża 4,5%
6I/2024	PLO017000129	Ipopema Securities S.A.	200 000	1.08.2029	WIBOR 6M + marża 4,5%
Razem			720 000		
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Grupę Archicom S.A.					
M8/2023	PLO221800116	mBank S.A.	210 000	8.02.2027	WIBOR 3M + marża 3,4%
M9/2024	PLO221800124	mBank S.A.	168 000	1.06.2027	WIBOR 3M + marża 3,25%
M10/2024	PLO221800132	mBank S.A.	190 000	19.06.2028	WIBOR 3M + marża 3,10%
M11/2025	PLARHCM00172	mBank S.A.	120 000	14.03.2029	WIBOR 3M + marża 2,55%
Razem			688 000		
Obligacje dla inwestorów indywidualnych wyemitowane przez Echo Investment S.A.					
Seria 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			405 000		
Obligacje w PLN razem			1 813 000		

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

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

Wartość obligacji odpowiada 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 na 31 marca 2026 r.

Obligacje wykupione przez Echo Investment S.A.

Seria	Kod ISIN	Data wykupu	Wartość nominalna [tys. PLN]
Seria L	PLECHPS00332	22.02.2026	50 000
Razem			50 000

Kredyty inwestycyjne

Kredyty inwestycyjne Grupy Echo na 31 marca 2026 r.

Projekt inwestycyjny	Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Kwota kredytu wg umowy		Stan wykorzystania kredytu		Oprocentowanie	Termin spłaty
			[tys. PLN]	[tys. EUR]	[tys. PLN]	[tys. EUR]		
Galeria Młociny, Warszawa*	Berea sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A. Erste Group Bank FirstRand Bank Limited		43 565		43 565	EURIBOR 3M + marża	28.03.2029
Brain Park I i II, Kraków	Echo Arena sp. z o.o.	PKO BP S.A. Bank Pekao S.A.		44 285		23 151	EURIBOR 3M + marża	30.06.2026
SPOT Wrocław	Projekt Echo 139 - Seaford sp. z o.o. sp.k.	PKO BP S.A.		27 300		14 277	EURIBOR 3M + marża	30.09.2030
			5 000			-	WIBOR 1M + marża	30.09.2026
Projekt Echo 129	Projekt Echo 129 sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.		60 000		44 957	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		36 442		WIBOR 3M + marża	11.12.2028
Resi4Rent* - II i III transza projektów	R4R Poznań Szczepanowskiego sp. z o.o. R4R Warszawa Taśmowa sp. z o.o. R4R Warszawa Woronicza sp. z o.o. R4R Gdańsk Kołobrzeska sp. z o.o. R4R Warszawa Wilanowska sp. z o.o. Pimech Invest sp. z o.o. M2 Hotel sp. z o.o. R4R Kraków 3 Maja sp. z o.o. R4R RE Wave 3 sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A. ING Bank Śląski S.A. Bank Pekao S.A. BNP Paribas Polska	208 560		207 146		WIBOR 3M + marża	1.08.2028
Resi4Rent* - IV transza projektów	M2 Biuro sp. z o.o. R4R Wrocław Park Zachodni sp. z o.o. R4R RE Wave 4 sp. z o.o. R4R Gdańsk Stocznia sp. z o.o. R4R Kraków JPli sp. z o.o. R4R Łódź Kilińskiego sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A. Helaba AG	118 301		96 673		WIBOR 1M/3M + marża	30.09.2029
Resi4Rent* - V transza projektów	R4R Wrocław Jaworska II sp. z o.o. Hotel Gdańsk Zielony Trójkąt sp. z o.o. Hotel Wrocław Grabiszyńska sp. z o.o. Hotel Kraków Romanowicza sp. z o.o. R4R Poznań Nowe Miasto sp. z o.o. Hotel Wrocław Bardzka sp. z o.o.	Bank Pekao S.A. Santander Bank Polska S.A. BNP Paribas Bank Polska S.A.	218 670		173 987		WIBOR 1M/3M + marża	30.12.2030
Resi4Rent* - Corporate Credit Facility	R4R Poland sp. z o.o.	Europejski Bank Rozbudowy i Rozwoju		30 000		23 770	EURIBOR 3M + marża	1.12.2027
Razem			591 395	205 150	514 247	149 720		

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

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

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

Linie kredytowe

Linie kredytowe Echo Investment S.A. na 31 marca 2026 r.

Bank	Kwota wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Termin zapadalności kredytu	Oprocentowanie
Santander Bank Polska S.A.**	90 000	0	31.05.2027	WIBOR 1M + marża
PKO BP S.A.*	75 000	50 249	29.10.2027	WIBOR 1M + marża
Alior Bank S.A.	30 000	30 000	4.11.2027	WIBOR 3M + marża
Razem	195 000	80 249		

* Dostępna kwota kredytu na 31 marca 2026 r. pomniejszona jest o uruchomiony kredyt i wystawione gwarancje i wynosi 18 mln zł.

** Dostępna kwota kredytu bieżącego na 31 marca 2026 r. wynosi 65 mln zł, a dostępny limit gwarancyjny pomniejszony o wystawione gwarancje wynosi 10 mln zł.

Linie kredytowe Grupy Archicom na 31 marca 2026 r.

Bank	Podmiot zaciągający kredyt	Kwota wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Termin zapadalności kredytu	Oprocentowanie
PKO BP S.A.*	Archicom S.A.	240 000	238 764	30.09.2027	WIBOR 1M + marża
Razem		240 000	238 764		

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

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

Wartość kredytu odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym.

1.20 Poręczenia i gwarancje Spółki i Grupy

Poręczenia

Brak poręczeń wystawionych przez Grupę Echo oraz zmian w ich strukturze w pierwszym kwartale 2026 r.

Gwarancje

Gwarancje wystawione przez Grupę Echo na 31 marca 2026 r.

Gwarancje finansowe

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Archicom Nieruchomości Residential sp. z o.o. (przed połączeniem: Archicom Nieruchomości 14 sp. z o.o.)	Sandomiria Bokwa & Bowka sp.j.	Sandomiria Bokwa & Bowka sp.j.	15 788	22.06.2030	Umowa gwarancji czynszowej zawarta w celu ustanowienia gwarancji na łączną kwotę czynszu i opłat eksploatacyjnych związanych z niewynajętymi powierzchniami budynku City 2.
Echo Investment S.A.	Projekt Towarowa 22 sp. z o.o.	Miasto stołeczne Warszawa	13 500	26.06.2034	Gwarancja dotycząca zrzeczenia się roszczeń związanych z planowanym uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Twardej.
Echo – Aurus sp. z o.o.	Nobilis – CitySpace GP sp. z o.o. sp.k.	Nobilis Business House sp. z o.o.	775	31.10.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania wynikające z umowy najmu zawartej 28.02.2017 r. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Nobilis – CitySpace GP sp. z o.o. sp.k.	Nobilis Business House sp. z o.o.	559	31.10.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania wynikające z aneksu do umowy najmu. Gwarancja wystawiona w EUR.
Razem			30 622		

Gwarancje dobrego wykonania i pozostałe

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo - SPV 7 sp. z o.o.	M2 Biuro sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	44 097	31.12.2027	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu.
Echo Investment S.A.	Echo Investment S.A.	Nobilis Business House sp. z o.o.	40 000	31.10.2026	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowym Nobilis we Wrocławiu.
Echo - SPV 7 sp. z o.o.	R4R Wrocław Jaworska II sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	97 256	31.12.2033	"Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu oraz pokrycia odsetek od transzy budowlanej. Zabezpiecza pokrycie kosztów wzrostu budżetu. Gwarantujemy dołożenie equity lub udzielenie pożyczki. Gwarancja wsparta przez Pimco. "
Razem			181 353		
Razem gwarancje finansowe, dobrego wykonania i pozostałe			211 975		

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

1.21

Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa

Sezonowość lub cykliczność działalności

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

Istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej

Od 1 stycznia do 31 marca 2026 r. nie toczyły się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego ani organem administracji publicznej żadne postępowania dotyczące zobowiązań lub wiarygodności Echo Investment S.A. lub jednostki zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Spółka nie posiada żadnych informacji na temat znaczących dla jej działalności umów zawartych w pierwszym kwartale 2026 r. pomiędzy akcjonariuszami.

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

W pierwszym kwartale 2026 r. nie wystąpiły istotne transakcje pomiędzy Echo Investment S.A. oraz jednostkami od niej zależnymi z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe. Wpływ wyników za pierwszy kwartał 2026 r. na realizację prognoz finansowych

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

Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania

W pierwszym kwartale 2026 r. nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą.

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

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

Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

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

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Echo Investment na dzień i za okres kończący się 31 marca 2026 r.



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

	1.01.2026 - 31.03.2026 (niebadane)	1.01.2025 - 31.03.2025 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	469 020	94 608
Koszt własny sprzedaży	(328 672)	(61 907)
Zysk brutto ze sprzedaży	140 348	32 701
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	4 102	(34 119)
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(23 389)	(15 731)
Koszty sprzedaży	(25 082)	(25 068)
Koszty ogólnego zarządu	(17 575)	(20 519)
Pozostałe przychody operacyjne	4 136	3 791
Pozostałe koszty operacyjne	(5 252)	(6 688)
Zysk (strata) operacyjny	77 288	(65 633)
Przychody finansowe	8 821	10 475
Koszty finansowe	(47 911)	(59 533)
Zysk z tytułu różnic kursowych	(10 170)	18 703
Udział w zyskach jednostek ujmowanych metodą praw własności	9 937	(3 198)
Zysk (strata) brutto	37 965	(99 186)
Podatek dochodowy	(11 704)	5 376
- część bieżąca	(14 515)	(7 786)
- część odroczone	2 811	13 162
Zysk (strata) netto, w tym:	26 261	(93 810)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	10 278	(85 442)
Zysk (strata) udziałowców niekontrolujących	15 983	(8 368)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	10 278	(85 442)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk) bez posiadanych akcji własnych	412 691	412 691
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,02	(0,21)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,02	(0,21)

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

	Stan na 31.03.2026 (niebadane)	Stan na 31.12.2025
Aktywa		
Aktywa trwałe		
Wartości niematerialne	81 753	81 553
Rzeczowe aktywa trwałe	128 265	123 748
Nieruchomości inwestycyjne	608 840	630 757
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	468 080	559 071
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	845 025	833 988
Długoterminowe aktywa finansowe	403 652	436 296
Należności z tytułu leasingu	4 520	4 884
Pozostałe aktywa	456	456
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	189 879	184 319
Grunty przeznaczone pod zabudowę	37 885	78 546
	2 768 355	2 933 618
Aktywa obrotowe		
Zapasy	2 762 698	2 664 975
Należności z tytułu podatku dochodowego	10 456	7 162
Należności z tytułu pozostałych podatków	87 751	105 942
Należności handlowe i pozostałe	193 809	182 869
Krótkoterminowe aktywa finansowe	16 022	16 874
Pochodne instrumenty finansowe	24	-
Inne aktywa finansowe	133 568	149 266
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	388 997	377 452
	3 593 325	3 504 540
Aktywa trwałe (grupa zbycia) przeznaczone do sprzedaży	167 222	138 539
	3 760 547	3 643 079
Aktywa razem	6 528 902	6 576 697

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

	Stan na 31.03.2026 (niebadane)	Stan na 31.12.2025
Kapitał własny i zobowiązania		
Kapitał własny		
Kapitał zakładowy	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	967 356	967 356
Kapitał z tytułu programów opcyjnych	20 896	20 896
Zyski zatrzymane	319 336	309 058
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	372	(1 526)
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 328 595	1 316 419
Kapitały udziałowców niekontrolujących	358 133	342 150
	1 686 728	1 658 569
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki i obligacje	1 650 397	1 826 082
Rezerwy długoterminowe	8 509	9 864
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	162 367	159 613
Zobowiązania z tytułu leasingu	166 081	161 301
Zobowiązania pozostałe	70 521	76 836
	2 057 875	2 233 696
Zobowiązania krótkoterminowe		
Kredyty, pożyczki i obligacje	928 628	944 771
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	98 895	83 659
Pochodne instrumenty finansowe	-	76
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	3 498	33 034
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	64 622	45 669
Zobowiązania handlowe	159 375	192 922
Zobowiązania z tytułu leasingu	69 688	69 113
Rezerwy krótkoterminowe	35 817	24 550
Zobowiązania pozostałe	235 359	191 573
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	1 182 600	1 084 120
	2 778 482	2 669 487
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	5 817	14 945
	2 784 299	2 684 432
Kapitał własny i zobowiązania razem	6 528 902	6 576 697

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

	1.01.2026 - 31.03.2026 (niebadane)	1.01.2025 - 31.03.2025 (niebadane)
Zysk (strata) za rok obrotowy	26 261	(93 810)
Składniki pozostałych całkowitych dochodów, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku w późniejszych okresach:		
- różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	1 898	(2 926)
Inne całkowite dochody netto	1 898	(2 926)
Całkowity dochód za okres, w tym:	28 159	(96 736)
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	12 176	(88 368)
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące	15 983	(8 368)

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z tytułu programów opcyjnych	Zakumulowane zyski zatrzymane	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały udziałowców niekontrolujących	Kapitał własny razem
za okres 1.01.2026 - 31.03.2026								
Stan na początek okresu	20 635	967 356	20 896	309 058	(1 526)	1 316 419	342 150	1 658 569
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	10 278	-	10 278	15 983	26 261
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	1 898	1 898	-	1 898
Całkowite dochody netto za okres	-	-	-	10 278	1 898	12 176	15 983	28 159
Stan na koniec okresu	20 635	967 356	20 896	319 336	372	1 328 595	358 133	1 686 728
za okres 1.01.2025 - 31.12.2025								
Stan na początek okresu	20 635	1 057 735	-	596 814	300	1 675 484	336 698	2 012 182
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	(33 535)	-	(33 535)	21 992	(11 543)
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	(1 826)	(1 826)	-	(1 826)
Całkowite dochody netto za okres	-	-	-	(33 535)	(1 826)	(35 361)	21 992	(13 369)
Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi	-	-	-	(13 052)	-	(13 052)	13 230	178
Koszty programu opcyjnego	-	-	20 896	-	-	20 896	-	20 896
Zaliczki na poczet dywidendy	-	(288 152)	-	(42 000)	-	(330 152)	-	(330 152)
Dywidenda wypłacona	-	-	-	-	-	-	(29 770)	(29 770)
Transakcje z właścicielami	-	(288 152)	20 896	(55 052)	-	(322 308)	(16 540)	(338 848)
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	197 773	-	(197 773)	-	-	-	-
Inne	-	-	-	(1 396)	-	(1 396)	-	(1 396)
Stan na koniec okresu	20 635	967 356	20 896	309 058	(1 526)	1 316 419	342 150	1 658 569

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



	1.01.2026 - 31.03.2026 (niebadane)	1.01.2025 - 31.03.2025 (niebadane)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk brutto	37 965	(99 186)
II. Korekty razem		
Udział w (zyskach) netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	(9 937)	3 198
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	4 628	4 214
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	10 250	(19 135)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	37 766	43 549
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	(4 102)	34 119
Strata z działalności inwestycyjnej	169	204
Zmiana stanu rezerw	9 923	12 724
(Zysk) strata z tyt realizacji instrumentów finansowych	-	(90)
	48 697	78 783
III. Zmiany kapitału obrotowego:		
Zmiana stanu zapasów	(30 513)	(381 561)
Zmiana stanu należności	42 452	17 945
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	132 244	247 559
Zmiana stanu innych aktywów finansowych	15 698	(25 702)
	159 881	(141 759)
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)		
Podatek dochodowy zapłacony	(47 348)	(16 970)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		
	199 195	(179 132)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	36	93
Zbycie inwestycji w nieruchomości	102 014	-
Zwrot udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	29 330	150
Odsetki z tytułu leasingu	80	94
Splata należności z tytułu leasingu	327	74
Przepływy z tytułu zbycia udziałów w jednostkach zależnych	717	-
	132 504	411
II. Wydatki		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	(1 337)	(1 843)
Inwestycje w nieruchomości	(39 598)	(46 325)
Udzielone pożyczki	(16 600)	(34 260)
Z tytułu nabycia jednostek zależnych po potrąceniu o środki pieniężne i ich ekwiwalenty w nabytych jednostkach	(5)	-
	(57 540)	(82 428)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)		
	74 964	(82 017)

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



	1.01.2026 - 31.03.2026 (niebadane)	1.01.2025 - 31.03.2025 (niebadane)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy		
Kredyty i pożyczki	16 086	144 376
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	120 000
	16 086	264 376
II. Wydatki		
Spłaty kredytów i pożyczek	(166 375)	(2 593)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(50 000)	(111 814)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(15 839)	(12 718)
Odsetki zapłacone	(46 486)	(59 575)
	(278 700)	(186 700)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	(262 614)	77 676
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.V+B.III+C.III)	11 545	(183 473)
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	11 545	(183 473)
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	377 452	366 204
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (D+F)	388 997	182 731

Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy

MODERN MOKOTÓW

2.1

Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego

W skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Echo Investment prezentowane są dane finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 r. oraz dane porównawcze na 31 grudnia 2025 r. i za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 r.

Wszystkie dane finansowe w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach złotych (PLN), która jest również walutą funkcjonalną spółki dominującej.

Oświadczenie o zgodności

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

Założenie kontynuacji działalności

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

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwszy kwartał 2026 r. zostało zatwierdzone do publikacji 26 maja 2026 r.

2.2

Grupa Echo

W skład Grupy Kapitałowej na 31 marca 2026 r. wchodziło 136 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną oraz 58 spółek współzależnych, konsolidowanych metodą praw własności.

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

Echo Investment S.A. bezpośrednio i pośrednio – poprzez DKR Echo Investment sp. z o.o. – jest głównym akcjonariuszem Archicom S.A., w którym na 31 marca 2026 r. posiadało 73,40% akcji uprawniających do 75,95% głosów na WZA. Echo Investment S.A. konsoliduje metodą pełną wszystkie spółki Grupy Archicom S.A.

W ramach spółek współzależnych Grupa posiada mniejszościowe udziały we wspólnych przedsięwzięciach – tj.: w spółkach będących właścicielami gotowych, budowanych lub projektowanych inwestycji z mieszkaniami na wynajem Resi4Rent, domów studenckich, centrum handlowego Galeria Młociny w Warszawie, projektu wielofunkcyjnego Towarowa22 w Warszawie czy projektu mieszkań na sprzedaż Browarna we Wrocławiu.

Zmiany w składzie Grupy kapitałowej w pierwszym kwartale 2026 r.

Zwiększenie Grupy kapitałowej

Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy [PLN]
RPGZ 11 sp. z o.o.	Zakup udziałów w spółce przez Archicom S.A.	17.03.2026	5 000

Zmniejszenie Grupy Kapitałowej

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

2.3

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

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

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

(opublikowane 30 maja 2024 r.)

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

Roczne zmiany do MSSF

(opublikowane 18 lipca 2024 r.)

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

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

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

(opublikowane 18 grudnia 2024 r.)

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

Powyższe zmiany nie miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za pierwszy kwartał 2026 r.

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

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

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na 31 marca 2026 r. nie zostały jeszcze zatwierdzone do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”

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

MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych

(opublikowane 9 kwietnia 2024 r.)

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

MSSF 19 Jednostki zależne niepodlegające wymogom nadzoru publicznego: Ujawnianie informacji

(opublikowane 9 maja 2024 r.)

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

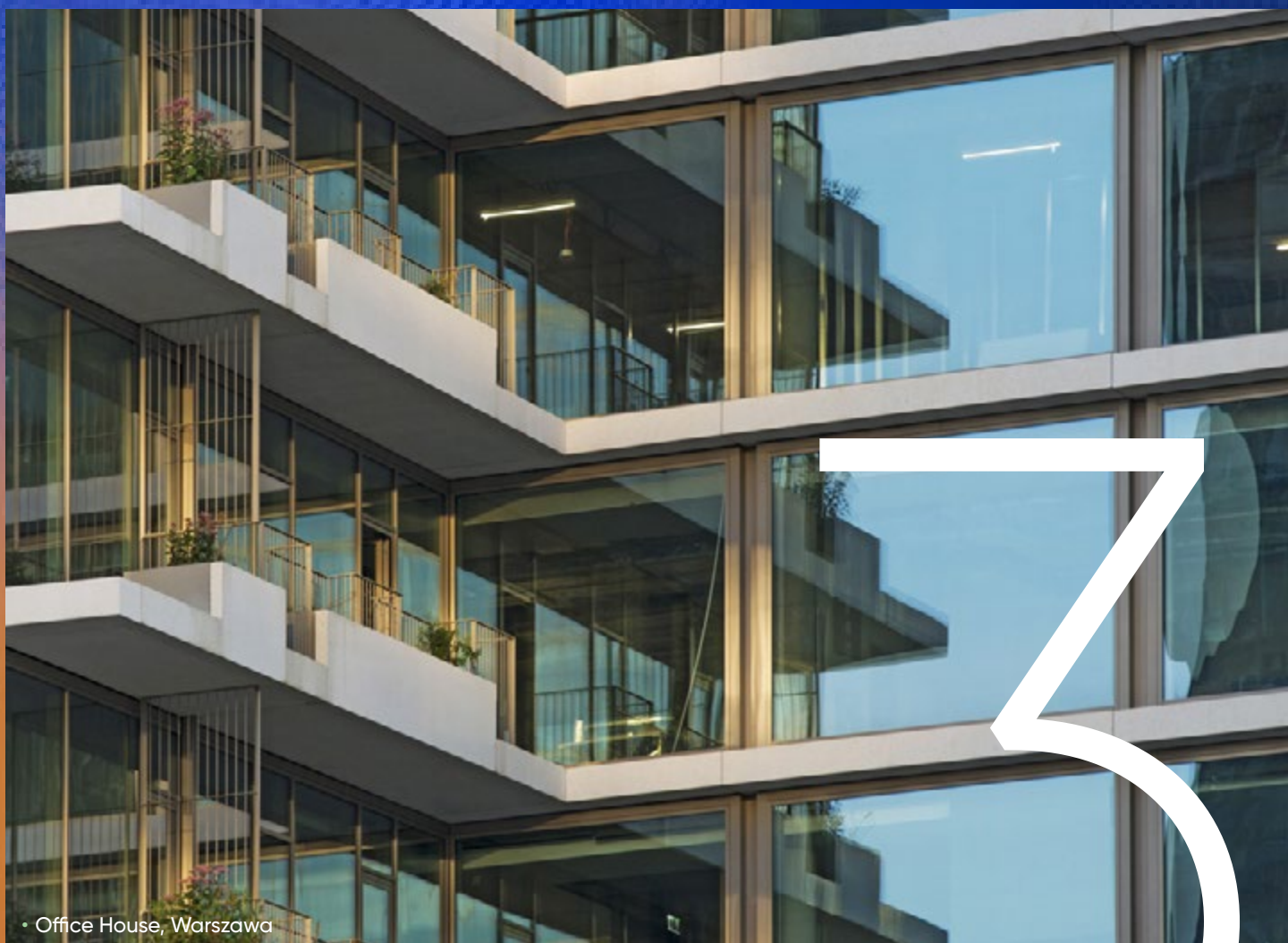
Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych

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

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

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

**Skrócone śródroczne
jednostkowe sprawozdania
finansowe Echo Investment
S.A. na dzień i za okres
3 miesiące kończący
się 31 marca 2026 r.**



• Office House, Warszawa

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

	1.01.2026- 31.03.2026	1.01.2025- 31.03.2025
Przychody ze sprzedaży	72 058	44 700
Koszt własny sprzedaży	(45 705)	(32 276)
Zysk brutto ze sprzedaży	26 353	12 424
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(5 141)	(3 948)
Koszty sprzedaży	(1 870)	(1 907)
Koszty ogólnego zarządu	(17 409)	(12 644)
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	92 091	142 988
- odsetki i wycena skorygowanej ceny nabycia (SCN) od pożyczek i obligacji	3 623	6 755
Pozostałe koszty operacyjne	(12 088)	(15 839)
Udział w zyskach/stratach jednostek współkontrolowanych - metodą praw własności	4 541	(1 653)
Zysk operacyjny	86 477	119 421
Przychody finansowe	-	13
Koszty finansowe	(43 008)	(41 810)
Zysk/(strata) z tytułu różnic kursowych	(5 582)	7 397
Zysk brutto	37 887	85 021
Podatek dochodowy	4 445	411
Zysk netto	42 332	85 432
Zysk netto	42 332	85 432
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	412 690 582	412 690 582
Podstawowy zysk na jedną akcję zwykłą (zł)	0,10	0,21
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	412 690 582	412 690 582
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (zł)	0,10	0,21

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

	1.01.2026- 31.03.2026	1.01.2025- 31.03.2025
Zysk netto	42 332	85 432
- różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	1 892	(2 833)
Inne całkowite dochody netto	1 892	(2 833)
Całkowity dochód	44 224	82 599

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


31.03.2026
31.12.2025

Aktywa		
Aktywa trwale		
Wartości niematerialne	5	7
Rzeczowe aktywa trwale	21 405	21 915
Nieruchomości inwestycyjne	445	445
Inwestycje w jednostkach zależnych	1 744 383	1 752 226
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wycenianych metodą praw własności	742 785	736 504
Długoterminowe aktywa finansowe	4 554	4 808
Udzielone pożyczki	255 795	280 625
Należności z tytułu leasingu	20 190	20 754
	2 789 562	2 817 284
Aktywa obrotowe		
Zapasy	142 648	146 254
Należności z tytułu podatku dochodowego	1 213	-
Należności z tytułu pozostałych podatków	-	19 518
Należności handlowe i pozostałe	64 013	74 739
Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 652	1 088
Udzielone pożyczki	15 092	15 022
Inne aktywa finansowe	9 002	18 267
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16 685	75 594
	250 305	350 482
Aktywa razem	3 039 867	3 167 766

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


31.03.2026
31.12.2025

Kapitał własny i zobowiązania		
Kapitał własny		
Kapitał zakładowy	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	706 380	706 380
Fundusz dywidendowy	212 633	212 633
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	372	(1 520)
Zaliczka na poczet dywidendy	(42 000)	(42 000)
Zakumulowany wynik z lat ubiegłych	129 056	
Zysk netto	42 332	129 056
	1 069 408	1 025 184
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki i obligacje	1 313 205	1 353 751
- w tym od jednostek zależnych	194 142	252 261
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	62 499	67 982
Otrzymane kaucje i zaliczki	2 429	3 098
Zobowiązania z tytułu leasingu	39 956	39 725
Zobowiązania pozostałe	13 459	11 690
	1 431 548	1 476 246
Zobowiązania krótkoterminowe		
Kredyty, pożyczki i obligacje	333 500	548 380
- w tym od jednostek zależnych	47 978	196 478
Zobowiązania z tytułu podatków dochodowego	4	4 620
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	3 001	1 079
Zobowiązania handlowe	25 981	34 529
Otrzymane kaucje i zaliczki	109 192	12 129
Zobowiązania z tytułu leasingu	24 442	12 237
Rezerwy krótkoterminowe	16 239	15 825
Zobowiązania pozostałe	26 552	37 537
	538 911	666 336
Kapitał własny i zobowiązania razem	3 039 867	3 167 766

Pozycje pozabilansowe [tys. PLN]

	31.03.2026	31.12.2025
Zobowiązania pozabilansowe	2 862 354	2 633 541
Zobowiązania pozabilansowe razem	2 862 354	2 633 541

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Kapitał z przeliczenia jednostek za- granicznych	Zaliczka na poczet dywidendy	Zysk roku bieżącego	Kapitały własne przy- padające ak- cjonariuszom razem
Stan na 1 stycznia 2026 r.	20 635	706 380	212 633	(1 520)	-	87 056	1 025 184
Zmiany w okresie:							
Różnice kursowe z przeliczenia jed- nostek zagranicznych	-	-	-	1 892	-	-	1 892
Zysk netto danego okresu	-	-	-	-	-	42 332	42 332
Zmiany razem	-	-	-	-	-	42 332	44 224
Stan na 31 marca 2026 r.	20 635	706 380	212 633	372	-	129 388	1 069 408
Stan na 1 styczeń 2025 r.	20 635	704 295	305 843	(219)	-	197 027	1 227 581
Zmiany w okresie:							
Różnice kursowe z przeliczenia jed- nostek zagranicznych	-	-	-	(2 833)	-	-	(2 833)
Zysk netto danego okresu	-	-	-	-	-	85 432	85 432
Zmiany razem	-	-	-	(2 833)	-	85 432	82 599
Stan na 31 marca 2025 r.	20 635	704 295	305 843	(3 052)	-	282 459	1 310 180

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



	1.01.2026- 31.03.2026	1.01.2025- 31.03.2025
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk brutto	37 887	85 021
II. Korekty	(35 869)	(92 508)
Amortyzacja	1 201	1 388
Zyski/(straty) z tytułu różnic kursowych	11 998	(7 522)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(50 376)	(100 809)
Zysk/(strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	1 720	12 782
Zysk/(strata) w udziale netto jednostek współkontrolowanych	(4 541)	1 653
Zysk/(strata) z tytułu realizacji instrumentów finansowych	4 129	-
III. Zmiana kapitału obrotowego:	135 767	(4 332)
Zmiana stanu rezerw	414	759
Zmiana stanu zapasów	15 921	(41 989)
Zmiana stanu należności	29 615	7 783
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	80 552	34 838
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych	9 265	(5 723)
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej (I+/-II +/- III)	137 785	(11 819)
V. Podatek dochodowy zapłacony	(6 867)	(1 621)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (IV+/-V)	130 918	(13 440)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	116 281	146 956
Z aktywów finansowych, w tym:	116 281	146 956
a) w jednostkach powiązanych	116 281	146 956
- dywidendy i udziały w zyskach	84 486	135 119
- spłata udzielonych pożyczek i wykup obligacji	30 341	11 700
- odsetki	1 454	137
II. Wydatki	-	(127 272)
Na aktywa finansowe, w tym:	-	(123 772)
a) w jednostkach powiązanych	-	(123 772)
- udzielone pożyczki	-	(123 772)
Inne wydatki inwestycyjne	-	(3 500)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	116 281	19 684
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	2 531	121 094
Kredyty i pożyczki	2 531	121 094
II. Wydatki	(308 639)	(150 327)
Spłaty kredytów i pożyczek	(229 203)	(60 929)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(50 000)	(50 000)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	-	(3 994)
Odsetki	(29 436)	(35 404)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(306 108)	(29 233)
Przepływy pieniężne netto razem	(58 909)	(22 989)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(58 909)	(22 989)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	75 594	67 149
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	16 685	44 160

Oświadczenie Zarządu



• Szkoła Podstawowa ul. Konstruktorska, Warszawa

Oświadczenie Zarządu

Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, śródroczne sprawozdania finansowe spółki Echo Investment S.A. i Grupy Kapitałowej za pierwszy kwartał 2026 r. i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki i Grupy oraz ich wynik finansowy.

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

Nicklas Lindberg

Prezes

Maciej Drozd

Wiceprezes

Rafał Mazurczak

Wiceprezes

Małgorzata Turek

Członek Zarządu

Kielce, 26 maja 2026 r.

ECHO
GROUP

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



Dokument został podpisany
kwalifikowanym podpisem
elektronicznym

Projekt layoutu i skład:
Damian Chomątowski | be.net@chomatowski