


I kwartał

2024

Raport finansowy  
Spółki i Grupy  
Echo Investment



 Budowa Office House - projekt Towarowa 22, Warszawa

**ECHO**  
investment



# Spis treści

## CZĘŚĆ 1

### Sprawozdanie Zarządu

9

01.	Podstawowe informacje o Spółce i Grupie	10
	Zarząd	11
	Rada Nadzorcza	12
02.	Strategia Rentownego Wzrostu	13
03.	Model biznesowy	15
04.	Wybrane dane finansowe Grupy	16
05.	Segmenty Grupy	17
06.	Struktura akcjonariatu Echo Investment S.A. i opis akcji	20
07.	Stan posiadania akcji i obligacji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące	22
08.	Najważniejsze zdarzenia w pierwszym kwartale 2024 r.	23
09.	Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	30
10.	Segment mieszkań dla klientów indywidualnych — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	36
11.	Segment mieszkań na wynajem — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	42
12.	Segment biurowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	45
13.	Segment handlowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	49
14.	Portfel nieruchomości	51
15.	Główne inwestycje w pierwszym kwartale 2024 r. — zakupy nieruchomości	64
16.	Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w pierwszym kwartale 2024 r.	65
17.	Czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	68
18.	Polityka dywidendowa i dywidenda	70
19.	Zobowiązania finansowe Spółki i Grupy	72
20.	Poręczenia i gwarancje Spółki i Grupy	77
21.	Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa	79

## CZĘŚĆ 2

**Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Echo Investment na dzień i za okres kończący się 31 marca 2024 r.** 81

**Informacje o sprawozdaniu finansowym** 90

01.	Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego	91
02.	Grupa Kapitałowa Echo Investment	92
03.	Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2024 r.	94
04.	Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę	95

## CZĘŚĆ 3

**Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdania finansowe Echo Investment S.A. na dzień i za okres 3 miesięcy kończący się 31 marca 2024 r.** 97

## CZĘŚĆ 4

**Oświadczenie Zarządu** 105

**Kontakt** 108



# List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów

## Szanowni Akcjonariusze, Partnerzy i Klienci,

Mam przyjemność zaprezentować Państwu raport finansowy Grupy Echo Investment za pierwszy kwartał 2024 r. W tym okresie z powodzeniem realizowaliśmy nasze strategiczne plany w kluczowych sektorach rynku nieruchomości, m.in. poszerzając zaangażowanie w segmencie living o prywatne akademiki.

W pierwszym kwartale 2024 r. w ramach Grupy wypracowaliśmy 13,3 mln zł zysku netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej. Na wynik ten wpłynęło przede wszystkim przekazanie klientom kluczy do 415 mieszkań. W zakończonym okresie sprzedaliśmy ich kolejne 410. Obecnie dysponujemy bankiem ziemi, który umożliwia nam realizację około 10 tys. mieszkań na sprzedaż pod marką Archicom w największych miastach w Polsce.

## Zwiększamy tempo w sektorze living

Stale wzmocniamy platformę Resi4Rent, która posiada już ponad 4,1 tys. gotowych mieszkań na wynajem — to ponad jedna czwarta łącznych zasobów PRS w Polsce. Portfolio Resi4Rent obejmuje ponadto 8,8 tys. mieszkań w realizacji i projektowaniu, z czego budowa 371 z nich rozpoczęła się w pierwszym kwartale br.

Dzięki uzyskaniu zgody Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, przybliżyliśmy się do realizacji pierwszych prywatnych domów studenckich w ramach joint-venture z Signal Capital Partners. Wkrótce rozpoczniemy budowę akademików w Warszawie i Krakowie, a docelowo nowa platforma zrealizuje wygodne miejsca do odpoczynku i nauki dla około 5 tys. studentów w największych ośrodkach akademickich w kraju.

## Dużo dzieje się na naszych placach budów

W ramach Grupy Echo-Archicom realizujemy obecnie ponad 4 tys. mieszkań na sprzedaż, a budowa kolejnych 2,9 tys. wystartuje do końca br. Tylko w pierwszym kwartale rozpoczęliśmy budowę ponad 1,3 tys. mieszkań.

W Warszawie stan surowy osiągnął budynek Office House (31 tys. mkw.), a niebawem obok ruszy realizacja apartamentowca M7 (140 mieszkań premium) — to odpowiednio pierwszy biurowy i mieszkaniowy komponent wielofunkcyjnego kwartału Towarowa 22. We Wrocławiu kontynuujemy budowę pierwszego etapu Swobodna SPOT. W Krakowie jesteśmy gotowi do rozpoczęcia realizacji projektu mixed-use WITA na działce o powierzchni 3 ha, obejmującego m.in. ponad 26 tys. powierzchni komercyjnej i 176 komfortowych apartamentów.

Wszystkie nasze ukończone budynki biurowe są w pełni wynajęte, a te w budowie niezmiennie cieszą się zainteresowaniem najemców. Obserwujemy też bardziej aktywną postawę inwestorów i jesteśmy przygotowani do sprzedaży wybranych, ukończonych aktywów biurowych w miastach regionalnych. Finalizację tych procesów zakładamy w drugiej połowie 2024 i pierwszej 2025 r.

W pierwszym kwartale br. nasze nieruchomości handlowe — Galeria Młociny oraz Libero, dzięki ciągłemu poszerzaniu oferty i silnemu wsparciu marketingowemu, zachowały stabilną pozycję na rynku warszawskim i katowickim. Oba obiekty mogą pochwalić się blisko 100 proc. wynajęciem. Obroty Galerii Młociny wzrosły o 9 proc. a odwiedzalność o 1 proc. w porównaniu

z analogicznym okresem rok temu. W przypadku Libero obroty były wyższe o 10 proc., a odwiedzalność o 14 proc. wyższa.

### Nasze aktywa są warte ponad 6,2 mld zł

W pierwszym kwartale 2024 r. wprowadziliśmy do obrotu giełdowego i rozpoczęliśmy notowania kolejnych serii obligacji Echo Investment dla inwestorów indywidualnych o łącznej wartości 140 mln złotych oraz obligacji Archicomu dla inwestorów instytucjonalnych o wartości 168 mln złotych.

Środki pozyskane w drodze emisji wspierają nasze plany rozwojowe wraz z wysokim stanem gotówki w Grupie — na koniec pierwszego kwartału br. było to ponad 772 mln zł.

Tuż po dacie bilansowej, wspólnie z EPP z powodzeniem sfinalizowaliśmy zielone refinansowanie Galerii Młociny w kwocie ponad 145 mln euro.

Powyższe działania potwierdzają zarówno silną pozycję wiodących spółek tworzących Grupę, jak również wysoką

ocenę naszych działań i aktywów ze strony czołowych instytucji finansowych.

Zapraszam Państwa do szczegółowego zapoznania się z naszymi wynikami za pierwszy kwartał 2024 r. oraz opisami działań, które prowadzimy w celu ciągłego wzmocnienia pozycji Grupy zgodnie ze strategią zrównoważonego wzrostu oraz przyjętymi ambitnymi celami w obszarze ESG. Te ostatnie są w 2024 r. przedmiotem naszej szczegółowej analizy i modyfikacji, tak aby jak najskuteczniej odpowiadać na oczekiwania kluczowych interesariuszy.

Z poważaniem,



**Nicklas Lindberg**

Prezes Echo Investment



## Grupa Echo Investment — wiodący uczestnik sektora nieruchomości w Polsce

Grupa Echo Investment to jedyny polski podmiot z tak szerokim doświadczeniem na największym rynku nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej. Odpowiada za całość procesu inwestycyjnego związanego z realizacją projektów deweloperskich. Grupę tworzy łącznie blisko 200 spółek zależnych i współzależnych, w tym Archicom, który w 2023 r. przejął wszystkie kompetencje Grupy w obszarze biznesu mieszkaniowego, platforma Resi4Rent oferująca usługę mieszkań w abonamencie oraz CitySpace działające w segmencie biur elastycznych. Pod marką Echo Investment prowadzone są operacje w sektorze biurowym i retail, a także realizacja wielofunkcyjnych projektów „destinations”.

### Rozwój w oparciu o strategię zrównoważonego wzrostu

Działalność Grupy Echo Investment przyczynia się do rozwoju sektora budownictwa i nieruchomości w Polsce, którego wielkość wraz z branżami kooperującymi szacowana jest na co najmniej 10 proc. 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 pierwszym kwartale 2024 r. Grupa z powodzeniem korzystała z powrotu rynku mieszkaniowego na ścieżkę wzrostu, a także ze stabilnego zapotrzebowania na nowoczesne biura. 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 wpływały na popyt.

## Pierwszy kwartał 2024 r. w liczbach



Echo i Archicom zawarły **410 umów** przedwstępnych i deweloperskich. W ręce klientów trafiły klucze do **415 mieszkań**.



Resi4Rent utrzymało pozycję największego gracza w sektorze mieszkań na wynajem w Polsce, dysponując ponad **4,1 tys. gotowych lokali w 14 lokalizacjach**.



W biurowcach Echo Investment **wykończono, przygotowano i przekazano do pracy dla najemców łącznie 8,8 mkw.** powierzchni.



Trwa budowa **31 tys. mkw. powierzchni biurowej** w budynku Office House w Warszawie i **16 tys. mkw.** w pierwszym etapie Swoboda SPOT we Wrocławiu.

W trosce o zrównoważony rozwój oraz potrzeby wszystkich interesariuszy, Grupa Echo Investment regularnie raportuje swoje cele i działania w obszarze ESG. Jej strategia zakłada stałe dążenie do zeroemisyjności realizowanych projektów oraz fundamentalny wkład w prawidłowy rozwój miast. Budynki wyróżniają się pod względem rozwiązań prośrodowiskowych, w tym w zakresie ograniczania śladu węglowego, co jest jednym z głównych założeń strategii ESG Grupy.

W pierwszym kwartale 2024 r. Grupa opublikowała czwarty Raport zrównoważonego rozwoju, za 2023 r. Dokument po raz pierwszy został przygotowany zgodnie z nowym standardem ESRS wprowadzonym przez unijną dyrektywę CSRD.



# CZĘŚĆ 1

## Sprawozdanie Zarządu

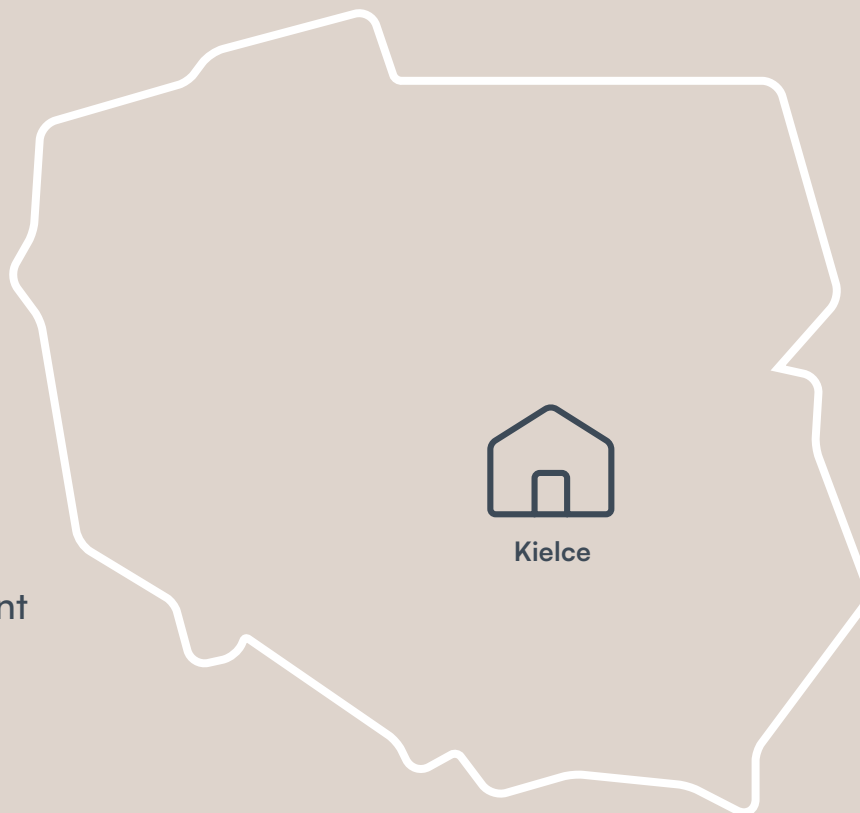


# 01

# Podstawowe informacje o Spółce i Grupie

## 1996 rok

Debiut Echo Investment na GPW



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

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

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

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

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

Stan średniomiesięcznego zatrudnienia w Grupie Echo Investment na 31 marca 2024 r. wyniósł 551 osób, w przeliczeniu na pełne etaty.

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

# Zarząd

**Nicklas  
Lindberg**

Prezes



**Maciej  
Drozd**

Wiceprezes  
ds. finansowych



**Artur  
Langner**

Wiceprezes



**Rafał  
Mazurczak**

Członek Zarządu



**Małgorzata  
Turek**

Członek Zarządu



# Rada Nadzorcza

**Noah M.  
Steinberg**

Przewodniczący



**Tibor  
Veres**

Wiceprzewodniczący



**Margaret  
Dezse**

Niezależny Członek  
Rady Nadzorczej  
Przewodnicząca  
Komitetu Audytu



**Sławomir  
Jędrzejczyk**

Niezależny Członek  
Rady Nadzorczej  
Wiceprzewodniczący  
Komitetu Audytu



**Maciej  
Dyjas**

Członek Rady  
Nadzorczej



**Péter  
Kocsis**

Członek Rady  
Nadzorczej



**Bence  
Sass**

Członek Rady  
Nadzorczej



**Nebil  
Senman**

Członek Rady  
Nadzorczej  
Członek Komitetu  
Audytu



# 02

# Strategia Rentownego Wzrostu

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



Echo Investment jest największą firmą deweloperską działającą w Polsce pod względem liczby i powierzchni realizowanych projektów. Jesteśmy aktywni w segmencie nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych. Strategia rentownego wzrostu zakłada, że spółka będzie należała

do czołówki deweloperów zarówno w segmencie mieszkaniowym, jak i komercyjnym, co zakłada większą dynamikę wzrostu w segmencie mieszkaniowym. Duża skala działalności pozwala na optymalne wykorzystanie zasobów.

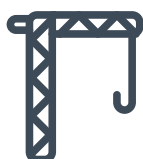
## Duże wielofunkcyjne projekty



Wieloletnie doświadczenie Echo Investment w trzech sektorach nieruchomości daje przewagę konkurencyjną, polegającą na 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



Przyjęta strategia zakłada skupienie się na działalności deweloperskiej, na którą składają się takie czynności, jak zakup działki (nieruchomości), przygotowanie projektu, budowa, wynajem, aktywne zarządzanie w celu podniesienia wartości nieruchomości, a następnie sprzedaż gotowego projektu w optymalnym momencie

z punktu widzenia możliwej do uzyskania stopy zwrotu, zarządzania kapitałem, oczekiwań i trendów rynkowych. Większość aktywów grupy stanowią nieruchomości mieszkaniowe i komercyjne w budowie.

## Polska



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

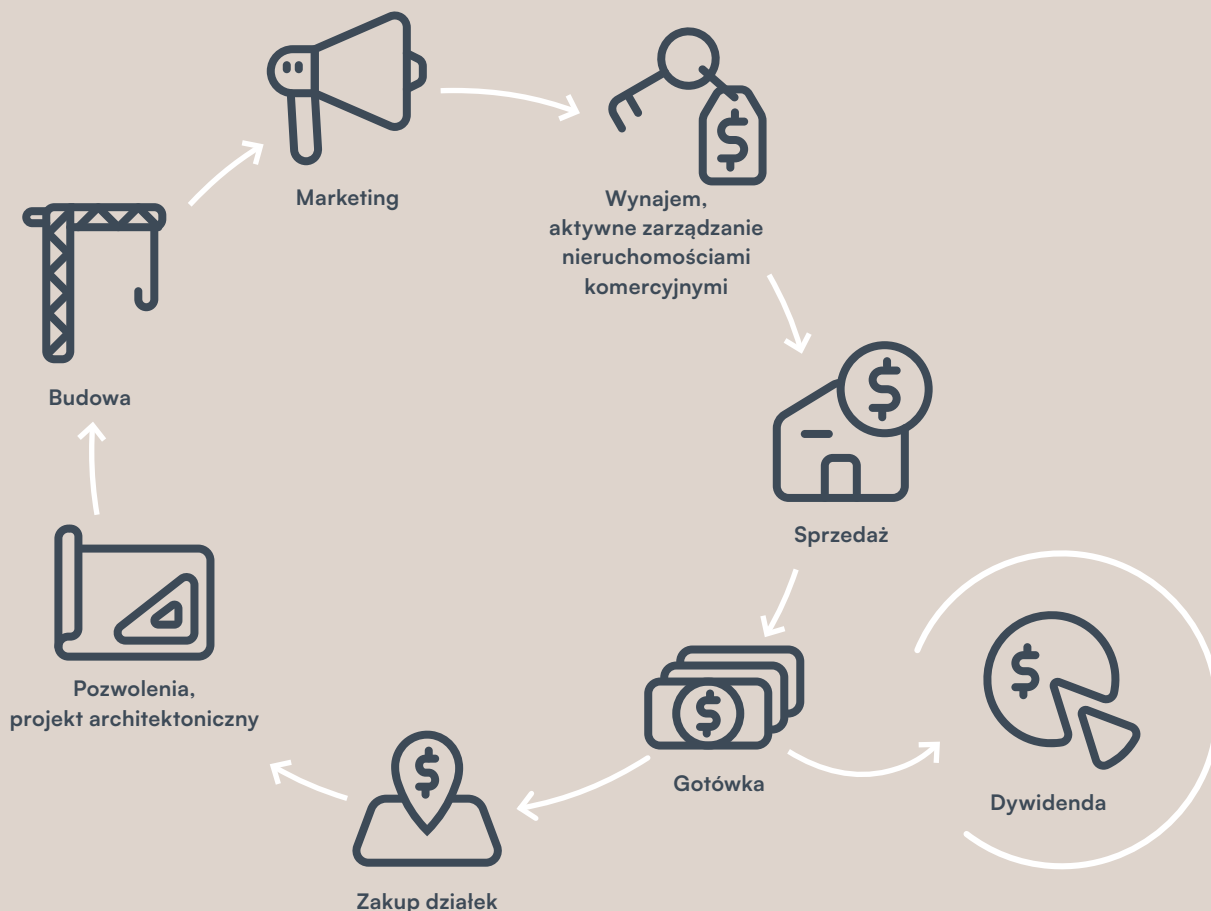


Echo Investment ceni długotrwałe relacje biznesowe ze sprawdzonymi partnerami, które tworzą synergie dla obu stron. Działalność deweloperska Echo Investment jest komplementarna wobec działalności tych podmiotów. Taka współpraca ułatwia rozszerzanie skali działalności, przyspiesza realizację inwestycji i ogranicza ryzyko. Echo Investment inwestuje wspólnie z partnerami w projekty wymagające

większego zaangażowania finansowego, świadczy im usługi (deweloperskie, wynajmu, etc.) oraz zapewnia pierwszeństwo w zakupie gotowych aktywów na rynkowych warunkach. Wszystkie istotne umowy pomiędzy Echo Investment a jego partnerami są dyskutowane i aprobowane przez Radę Nadzorczą.

# 03

## Model biznesowy



Grupa Echo Investment jest organizatorem całego procesu inwestycyjnego projektu nieruchomościowego, od zakupu nieruchomości, przez uzyskiwanie decyzji administracyjnych, organizację finansowania, nadzór nad budową, aż do wynajmu, oddania obiektu do użytku, aktywne zarządzanie nim w celu podniesienia wartości, podjęcia decyzji o sprzedaży i zrealizowania sprzedaży w optymalnym momencie z punktu widzenia możliwej do uzyskania stopy zwrotu, zarządzania kapitałem, oczekiwań i trendów rynkowych. Czynności te wykonuje w większości przypadków poprzez zależne od siebie spółki celowe.

Podstawowa działalność Grupy Echo Investment dzieli się na następujące segmenty:

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

# 04

# Wybrane dane finansowe Grupy

## Skonsolidowane dane finansowe Grupy

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	stan na 31.03.2024	stan na 31.03.2023	stan na 31.03.2024	stan na 31.03.2023
Przychody ze sprzedaży	358 947	210 093	83 068	44 696
Zysk operacyjny	43 383	25 300	10 040	5 382
Zysk (strata) brutto	34 599	20 843	8 007	4 434
Zysk za okres roku obrotowego przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	13 300	11 533	3 078	2 454
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(106 619)	(154 641)	(24 674)	(32 899)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(187 332)	54 535	(43 353)	11 602
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	252 425	(63 433)	58 417	(13 495)
Przepływy pieniężne netto, razem	(41 526)	(163 539)	(9 610)	(34 792)
Aktywa razem	6 284 337	5 874 644	1 461 168	1 256 474
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 703 210	1 655 299	396 012	354 037
Zobowiązania długoterminowe	2 455 150	1 917 439	570 846	410 104
Zobowiązania krótkoterminowe	1 772 664	2 136 295	412 161	456 913
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	0,03	0,03	0,01	0,01
Wartość księgowa na jedną akcję	4,13	4,01	0,96	0,86

## Zastosowany kurs euro

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

Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego:

- 4,3009 zł/euro na 31 marca 2024 r.,
- 4,6755 zł/euro na 31 marca 2023 r.

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

- 4,3211 zł/euro  
w okresie 1 stycznia 2024 r. - 31 marca 2024 r.,
- 4,7005 zł/euro  
w okresie 1 stycznia 2023 r. - 31 marca 2023 r.



## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej — struktura segmentowa

stan na 31 marca 2024 r.  
[tys. PLN]

	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	Student House	Nieruchomości komercyjne
<b>Aktywa</b>					
<b>Aktywa trwałe</b>					
Wartości niematerialne	77 571	75 470	-	-	2 101
Rzeczowe aktywa trwałe	65 798	35 557	-	-	30 241
Nieruchomości inwestycyjne	1 268 134	63 183	-	-	1 204 951
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	480 884	-	-	682	480 202
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności oraz w jednostkach powiązanych	658 296	-	262 158	-	396 138
Długoterminowe aktywa finansowe	415 761	139 993	266 726	-	9 042
Pochodne instrumenty finansowe	85	-	-	-	85
Pozostałe aktywa	1 746	1 746	-	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	124 050	86 548	-	-	37 502
Grunty przeznaczone pod zabudowę	63 056	59 349	-	-	3 707
	<b>3 155 381</b>	<b>461 846</b>	<b>528 884</b>	<b>682</b>	<b>2 163 969</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>					
Zapasy	1 706 789	1 555 388	30 130	26 541	94 730
Należności z tytułu podatku dochodowego	15 951	6 388	34	-	9 529
Należności z tytułu pozostałych podatków	125 836	94 777	6 606	5 647	18 806
Należności handlowe i pozostałe	260 568	150 065	14 773	464	95 266
Krótkoterminowe aktywa finansowe	41 440	-	-	-	41 440
Pochodne instrumenty finansowe	6 491	2 297	393	55	3 746
Inne aktywa finansowe *	53 466	21 937	-	-	31 529
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	772 310	461 375	497	4	310 434
	<b>2 982 851</b>	<b>2 292 227</b>	<b>52 433</b>	<b>32 711</b>	<b>605 480</b>
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	146 105	-	-	-	146 105
	<b>3 128 956</b>	<b>2 292 227</b>	<b>52 433</b>	<b>32 711</b>	<b>751 585</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>6 284 337</b>	<b>2 754 073</b>	<b>581 317</b>	<b>33 393</b>	<b>2 915 554</b>

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

# Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

## — struktura segmentowa

stan na 31 marca 2024 r.  
[tys. PLN]

	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	Student House	Nieruchomości komercyjne
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>					
<b>Kapitał własny</b>	2 056 523	858 432	288 066	-	910 025
	<b>2 056 523</b>	<b>858 432</b>	<b>288 066</b>	<b>-</b>	<b>910 025</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>					
Kredyty, pożyczki i obligacje	2 013 292	802 304	157 338	20 961	1 032 689
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	50 769	-	-	-	50 769
Rezerwy długoterminowe	11 668	7 459	-	-	4 209
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	141 658	61 623	-	-	80 035
Zobowiązania z tytułu leasingu	154 242	38 869	-	-	115 373
Zobowiązania pozostałe	83 521	23 693	-	-	59 828
	<b>2 455 150</b>	<b>933 948</b>	<b>157 338</b>	<b>20 961</b>	<b>1 342 903</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>					
Kredyty, pożyczki i obligacje	900 017	344 781	91 607	12 237	451 392
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	2 264	-	-	-	2 264
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	6 729	6 004	-	-	725
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	25 167	13 045	-	-	12 122
Zobowiązania handlowe	98 190	52 971	347	195	44 677
Zobowiązania z tytułu leasingu	65 753	35 366	-	-	30 387
Rezerwy krótkoterminowe	33 886	20 214	-	-	13 672
Zobowiązania pozostałe	191 149	71 689	13 959	-	105 501
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	448 545	417 623	30 000	-	922
	<b>1 771 700</b>	<b>961 693</b>	<b>135 913</b>	<b>12 432</b>	<b>661 662</b>
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	964	-	-	-	964
	<b>1 772 664</b>	<b>961 693</b>	<b>135 913</b>	<b>12 432</b>	<b>662 626</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>6 284 337</b>	<b>2 754 073</b>	<b>581 317</b>	<b>33 393</b>	<b>2 915 554</b>

# Skonsolidowany rachunek zysków i strat

## — struktura segmentowa

za okres od 1 stycznia do 31 marca 2024 r.  
[tys. PLN]

	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	Student House	Nieruchomości komercyjne
Przychody ze sprzedaży	358 947	294 686	9 526	-	54 735
Koszt własny sprzedaży	(233 655)	(192 708)	(2 580)	(84)	(38 283)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>125 292</b>	<b>101 978</b>	<b>6 946</b>	<b>(84)</b>	<b>16 452</b>
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	(34 154)	(165)	-	-	(33 989)
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(16 346)	(13 343)	(138)	(76)	(2 789)
Koszty sprzedaży	(14 694)	(12 794)	-	-	(1 900)
Koszty ogólnego zarządu	(26 915)	(9 306)	(6 953)	(1 650)	(9 006)
Pozostałe przychody operacyjne	13 825	3 242	-	-	10 583
Pozostałe koszty operacyjne	(3 625)	(760)	(89)	-	(2 776)
<b>Zysk operacyjny</b>	<b>43 383</b>	<b>68 852</b>	<b>(234)</b>	<b>(1 810)</b>	<b>(23 425)</b>
Przychody finansowe	10 809	3 918	2 925	-	3 966
Koszty finansowe	(49 765)	(18 576)	(1 822)	(282)	(29 085)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	327	-	-	-	327
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	11 763	644	207	28	10 884
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	18 082	(12)	4 517	-	13 577
<b>Zysk brutto</b>	<b>34 599</b>	<b>54 826</b>	<b>5 593</b>	<b>(2 064)</b>	<b>(23 756)</b>
Podatek dochodowy	(6 022)	(9 543)	(973)	359	4 135
<b>Zysk netto, w tym:</b>	<b>28 577</b>	<b>45 283</b>	<b>4 620</b>	<b>(1 705)</b>	<b>(19 621)</b>
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	13 300	30 003	4 620	(1 705)	(19 618)
Zysk udziałowców niekontrolujących	15 277	15 280	-	-	(3)

# 06

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

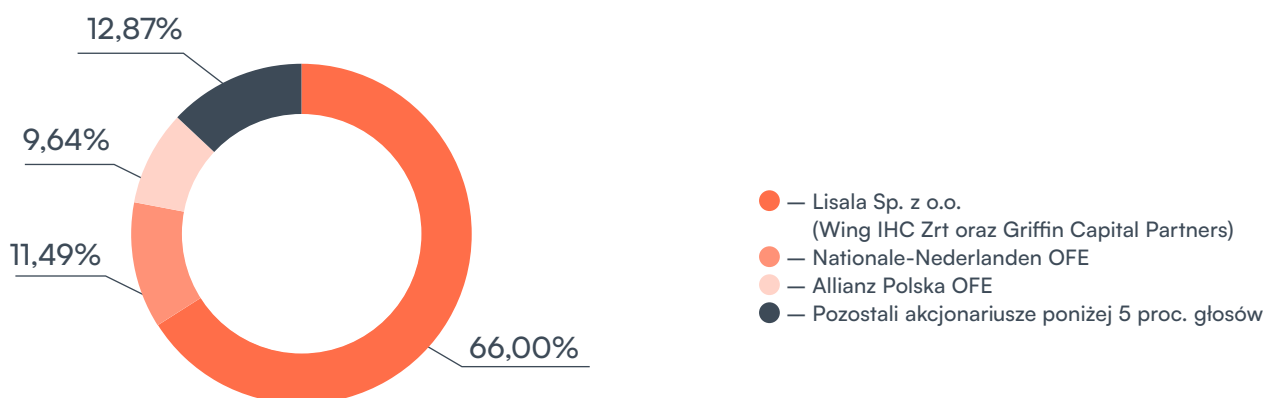
Kapitał zakładowy Spółki wynosi 20 634 529,10 zł i dzieli się na 412 690 582 akcje o wartości nominalnej 0,05 zł każda. Każda akcja Spółki daje prawo do jednego

głosu na Walnym Zgromadzeniu. W Spółce nie ma akcji uprzywilejowanych.

**Znaczący Akcjonariusze posiadający co najmniej 5 proc. udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki na dzień podpisania niniejszego sprawozdania, tj. na 27 maja 2024 r.**

Akcyonariusz	liczba akcji	% kapitału	liczba głosów	% głosów
Lisala Sp. z o.o. (Wing IHC Zrt with Griffin Capital Partners)	272 375 784	66.00	272 375 784	66.00
Nationale-Nederlanden OFE	47 413 000	11.49	47 413 000	11.49
Allianz Polska OFE	39 781 769	9.64	39 781 769	9.64
Pozostali akcyonariusze poniżej 5 proc. głosów	53 120 029	12.87	53 120 029	12.87

**% kapitału na 27 maja 2024 r.**



## Istotne zmiany w strukturze akcjonariatu w pierwszym kwartale 2024 r. oraz na dzień podpisania raportu tj. 27 maja 2024 r.

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego, tj. od 28 marca 2024 r., nie miały miejsca żadne istotne zmiany w strukturze akcjonariatu.

# WING



### O akcjonariuszu większościowym

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

biurowym, przemysłowym, handlowym, hotelowym i mieszkaniowym. W Niemczech, Polsce i na Węgrzech ma w swoim portfolio deweloperskim łącznie 5,17 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.

# 07

## Stan posiadania akcji i obligacji 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 i obligatariuszami Spółki

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

### Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień podpisania niniejszego sprawozdania, tj. na 27 maja 2024 r.

Nazwisko / Stanowisko w organach Spółki	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale i głosach na WZA
<b>Nicklas Lindberg</b> Prezes	945 772	0,23
<b>Maciej Drozd</b> Wiceprezes Zarządu	291 065	0,07
<b>Péter Kocsis</b> Członek Rady Nadzorczej	111 084	0,03
<b>Bence Sass</b> Członek Rady Nadzorczej	50 000	0,01

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego, tj. od 28 marca 2024 r., nie miały miejsca żadne istotne zmiany w strukturze akcjonariatu, w tym zmiany dotyczące akcji posiadanych przez osoby zarządzające i nadzorujące.

Żaden z członków Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadał obligacji Echo Investment S.A. na dzień podpisania raportu, tj. 27 maja 2024 r.

# 08

## Najważniejsze zdarzenia w pierwszym kwartale 2024 r.

### Akcje i obligacje

Akcje i obligacje • Projekty • ESG

#### Emisja obligacji publicznych przez Echo Investment dla inwestorów indywidualnych

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

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

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

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

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

## 140 mln PLN

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

## Emisja obligacji przez Echo Investment dla inwestorów instytucjonalnych (w zł)

Obligacje serii 4I (PLO017000103) nie są zabezpieczone i będą podlegać wprowadzeniu do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

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

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

## 100 mln PLN

wartość serii 4I obligacji dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowanych przez Echo Investment w 2024 r. w ramach programu emisji obligacji dla inwestorów instytucjonalnych do 1 mld zł lub równowartości tej kwoty w euro

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

Równolegle, w związku z procesem emisji obligacji serii 4I, Spółka nabyła w celu umorzenia poniższe obligacje:

Emitent	Seria	Kod ISIN	Data wykupu	Wartość nominalna
Echo Investment S.A.	1P/2021	PLO017000053	22.10.2024	16 mln zł
Echo Investment S.A.	1/2021	PLO017000046	17.03.2025	12 mln zł
Echo Investment S.A.	2/2021	PLO017000061	10.11.2025	72 mln zł

Wszystkie nabyte obligacje zostały umorzone.

## 100 mln PLN

wartość obligacji wykupionych przez Grupę Echo Investment w pierwszym kwartale 2024 r.



## Podwyższenie maksymalnej wartości Programu Emisji obligacji Archicom S.A., nabycie obligacji własnych w celu umorzenia oraz emisja w ramach zmienionego Programu

2 lutego 2024 r. Zarząd Archicom S.A. poinformował o zawarciu aneksu do umowy programowej z dnia 17 czerwca 2016 r. pomiędzy Archicom S.A. a mBank S.A.

Program Emisji obligacji Archicom S.A. został podwyższony z kwoty 350 mln zł do 500 mln zł łącznej maksymalnej kwoty wyemitowanych i niewykupionych obligacji.

22 lutego 2024 r. spółka Archicom S.A. zawarła transakcję nabycia obligacji własnych serii M6/2022 (ISIN PLO221800090) o łącznej wartości nominalnej 2,5 mln zł, zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.. Transakcja nabycia obligacji zrealizowana została celem ich umorzenia, w związku z zamiarem emisji obligacji.

1 marca 2024 r. spółka Archicom S.A. wyemitowała obligacje kuponowe serii M9/2024 o łącznej wartości nominalnej 168 mln zł. Emisja dotyczy niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę dla inwestorów, o okresie zapadalności 3 lata i 3 miesiące. Podstawą emisji Obligacji jest umowa programowa z 17 czerwca 2016 r. zawarta pomiędzy Archicom S.A. jako emitentem oraz mBankiem S.A. z siedzibą w Warszawie.

15 marca 2024 r. Archicom S.A. dokonał terminowego wykupu obligacji serii M6/2022 o wartości 58,7 mln zł.

# 168 mln PLN

wartość emisji obligacji Archicom S.A.  
dla inwestorów instytucjonalnych

## Archicom kupił dodatkowe działki nad Odrą

Na początku stycznia 2024 r. Archicom poinformował o sfinalizowaniu zakupu kolejnych gruntów przy ul. Reymonta we Wrocławiu. Sąsiadują one z działkami, których zakup został ogłoszony w listopadzie 2023 r.

Zebrany w ten sposób zasób terenów pozwoli na realizację inwestycji mieszkaniowych liczącej ponad 800 mieszkań.

## Echo Investment zakończyło budowę kompleksu biurowego Brain Park w Krakowie

Z początkiem 2024 r. pozwolenie na użytkowanie otrzymał drugi etap inwestycji Echo Investment w centrum Krakowa. Kompleks biurowy Brain Park położony u zbiegu alei Pokoju i ulicy Fabrycznej w Krakowie wzbogacił regionalny rynek o łącznie 43 100 mkw. powierzchni.



**43 100 mkw.**

tyle wynosi łączna powierzchnia kompleksu biurowego Brain Park w Krakowie



Kompleks biurowy Brain Park, Kraków



## Zawarcie istotnych umów dotyczących utworzenia wspólnego przedsięwzięcia dotyczącego budowy domów studenckich

6 marca 2024 r. Echo Investment S.A. zawarł z Signal Alpha 3 RI S.à r.l. transakcję dotyczącą utworzenia wspólnego przedsięwzięcia, w ramach którego strony będą realizować projekty budowy domów studenckich w Polsce.

W realizację przedsięwzięcia Echo Investment S.A. zamierza zaangażować do 31,3 mln euro. Zakładany horyzont czasowy realizacji przedsięwzięcia wyniesie od 3 do 5 lat. Zakładana liczba łóżek, które mają być zrealizowane w ramach przedsięwzięcia, wyniesie co najmniej 5 000. Zakładane proporcje źródeł finansowania przedsięwzięcia wyniosą (i) 40 proc.-50 proc. - finansowanie ze środków stron; (ii) pozostałe 60 proc. - 50 proc. - dług.

# 31,3 mln euro

tyle zamierza przeznaczyć Echo Investment S.A. w budowę domów studenckich w Polsce



Domy studenckie - wizualizacja

---

## Zawarcie umowy joint venture ze spółką Rank Progress S.A.

7 marca 2024 r. została podpisana dokumentacja dotycząca utworzenia joint venture przez Archicom S.A. i Rank Progress S.A., w wyniku której spółka Archicom Wrocław 2 Sp. z o.o. stała się przedmiotem współwłasności obu ww. spółek. Udział Archicomu we wspólnym przedsięwzięciu wyniesie 55 proc., a Rank Progress 45 proc.

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

---

## Zawarcie przez Archicom S.A. przedwstępnej umowy kupna nieruchomości przy ul. Postępu 18A i 18B oraz Domaniewskiej 41 w Warszawie

27 marca 2024 r. Zarząd spółki Archicom S.A. poinformował, że spółka zależna Archicom S.A. oraz spółka MBP I Sp. z o.o., zawarli przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonych przy ul. Postępu 18A i 18B oraz Domaniewskiej 41 w Warszawie będących w użytkowaniu wieczystym Sprzedającego. Wartość

transakcji wyniosła 28,5 mln euro + VAT. Strony planują zawrzeć Umowę Przyrzeczoną po spełnieniu się lub zrzeczeniu się przez właściwą Stronę wszystkich Warunków Zawieszających, najpóźniej 30 września 2024 r.

---

## Zawarcie przez Archicom S.A. umów nabycia nieruchomości przy ul. Browarnej we Wrocławiu

Zarząd spółki Archicom S.A. poinformował, że w związku z odstąpieniem przez Gminę Wrocław od prawa pierwokupu nieruchomości położonej przy ul. Browarnej we Wrocławiu, 28 marca 2024 r. podmiot zależny Archicom S.A. oraz Rank Progress S.A. zawarły,

w wykonaniu umowy przedwstępnej i warunkowej z 7 marca 2024 r., umowę sprzedaży i umowę przenoszącą dotyczącą nabycia przez Spółkę Celową od Rank Progress S.A. nieruchomości położonej przy ul. Browarnej we Wrocławiu.

## Publikacja Raportu ESG Grupy za 2023 r.

Wraz z rocznym raportem finansowym Grupa podsumowywała swoje działania i osiągnięcia w obszarze ESG za 2023 r., publikując czwarty Raport zrównoważonego rozwoju. Dokument po raz pierwszy został przygotowany zgodnie z nowym standardem ESRS wprowadzonym przez unijną dyrektywę CSRD. Nowością jest też zaraportowanie śladu węglowego, który uwzględnia emisje pośrednie w wybranych kategoriach, powstałe w łańcuchu wartości Grupy.


Wśród osiągnięć Grupy w 2023 r., można wyróżnić m.in. ograniczenie śladu węglowego z zakresów 1 i 2 o 35 proc. Raport zawiera też dane na temat postępu w osiągnięciu

celu, jakim jest korzystanie przez Grupę wyłącznie z energii odnawialnej.

Zagadnieniami społecznymi, na które Grupa zwracała szczególną uwagę w 2023 r., był rozwój kompetencji pracowników, ich bezpieczeństwa (zwłaszcza na budowach) oraz warunki pracy. O 4 proc. zmniejszyła się różnica płacowa pomiędzy kobietami a mężczyznami. W ramach Grupy zrealizowano też szereg działań ukierunkowanych na wzmacnianie ładu korporacyjnego i kultury organizacyjnej, w tym szkolenia promujące etyczne zachowania w biznesie oraz promocję Kodeksu Postępowania wśród pracowników.



Grupa Echo Investment opublikowała czwarty Raport zrównoważonego rozwoju, za 2023 r. Dokument po raz pierwszy został przygotowany zgodnie z nowym standardem ESRS wprowadzonym przez unijną dyrektywę CSRD.

 Osiedle Stacja Wola, Warszawa

## Akcje i obligacje

Akcje i obligacje • Zysk i dywidenda • Projekty

### Wcześniejszy całkowity wykup obligacji

Emitent	Seria	Kod ISIN	Data wykupu	Wartość nominalna
Echo Investment S.A.	2/2021	PLO017000061	10.05.2024	100,33 mln zł

### Emisja obligacji przez Echo Investment dla inwestorów instytucjonalnych (w zł)

Obligacje serii 5I (PLO017000111) nie są zabezpieczone i będą podlegać wprowadzeniu do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

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

Oferta obligacji serii 5I/2024 przeprowadzona została na podstawie umowy z agentem Ipopema Securities S.A. z siedzibą w Warszawie.

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

## Podwyższenie przez Archicom S.A. maksymalnej wartości programu emisji obligacji dla klientów indywidualnych

17 maja 2024 r. Archicom S.A. i mBank S.A. zawarły aneks do umowy programowej z 17 czerwca 2016 r., następnie zmienionej i ujednoliconej. Zgodnie z aneksem, program emisji obligacji Archicom S.A. został podwyższony z kwoty 500 mln zł do 800 mln zł łącznej maksymalnej kwoty (wartości nominalnej) wyemitowanych i niewykupionych obligacji („Program Emisji”).

W ramach zmienionego Programu Emisji, z zastrzeżeniem wystąpienia satysfakcjonujących warunków na rynku dłużnych papierów wartościowych, Archicom S.A. rozważa emisję obligacji w ramach Programu Emisji.

Rozważana emisja, o której mowa powyżej, dotyczy niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela,

oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej o okresie zapadalności do 4 lat. Obligacje będą proponowane do nabycia zgodnie z art. 33 pkt. 1 ustawy z 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, bez konieczności sporządzania przez Spółkę prospektu ani memorandum informacyjnego. Świadczenia Spółki z tytułu obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny i będą polegać na zapłacie wartości nominalnej oraz oprocentowania. Obligacje będą podlegać wprowadzeniu do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Szczegółowy terminarz i parametry rozważanej emisji zostaną ustalone w procesie rozmów z inwestorami i budowania księgi popytu.

## Emisja obligacji publicznych przez Echo Investment dla inwestorów indywidualnych

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

Obligacje serii T (PLECHPS00415) będą notowane w systemie notowań ciągłych na rynku podstawowym Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

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

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

Obligacje serii T zostały wyemitowane w ramach V programu emisji obligacji dla inwestorów indywidualnych do 300 mln zł lub równowartości tej kwoty w euro.

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

### Rekomendacja Zarządu Echo Investment w sprawie przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2023 oraz wyznaczenia daty ZWZA

Zarząd Echo Investment podjął uchwałę o wyznaczeniu daty Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki za rok obrotowy 2023 na 26 czerwca 2024 r. oraz w sprawie przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu Spółki rekomendacji dotyczącej przeznaczenia zysku netto Spółki za rok obrotowy 2023.

W sprawie przeznaczenia zysku netto Spółki za rok obrotowy 2023 Zarząd Spółki postanowił przedłożyć Walnemu Zgromadzeniu Spółki rekomendację, aby Kwota Dywidendy w wysokości 90 791 928,04 zł, tj. 22 grosze na 1 akcję odpowiadała wysokości wypłaconej przez Spółkę 10 listopada 2023 r. Zaliczce Dywidendowej,

w związku z czym, Spółka nie będzie wypłacać dodatkowych środków z zysku za rok obrotowy 2023. 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, wystąpi do Rady Nadzorczej Spółki o wydanie oceny zaproponowanego podziału zysku, przy czym ostateczną decyzję dotyczącą podziału zysku za rok obrotowy 2023 podejmie Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki.



## Ponad 145 mln euro refinansowania dla Galerii Młociny

EPP, największy zarządca nieruchomości handlowych w Polsce pod względem powierzchni najmu, wraz z Echo Investment, z sukcesem pozyskały kredyt o wartości 145,2 mln euro na refinansowanie centrum handlowego Galeria Młociny w Warszawie. Pięcioletni kredyt został zaklasyfikowany jako spełniający kryteria Taksonomii UE. Galeria Młociny, należąca do EPP (70 proc. udziałów) i Echo Investment (30 proc. udziałów), jest projektem zgodnym z celem środowiskowym Taksonomii UE w zakresie adaptacji do zmian klimatu.

# 145,2 mln euro

tyle pozyskało Echo Investment wspólnie z EPP na refinansowanie centrum handlowego Galeria Młociny



Galeria Młociny, Warszawa

---

## Zamknięcie transakcji dotyczącej utworzenia wspólnego przedsięwzięcia dotyczącego budowy domów studenckich

15 kwietnia 2024 r. nastąpiło zamknięcie transakcji przewidzianej w umowach warunkowych dotyczących realizacji projektów budowy domów studenckich w Polsce przez Echo Investment, Signal Alpha 3 R1 S.à r.l. oraz spółkę kontrolowaną przez Echo Investment oraz Signal, poprzez którą Echo Investment oraz Signal zamierzają realizować przedsięwzięcie.

Zamknięcie transakcji nastąpiło po udzieleniu przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zgody na koncentrację, od której uzależnione było zamknięcie Transakcji. W wyniku zamknięcia Transakcji Echo Investment przysługuje 30 proc. udziałów w zyskach joint-venture.

---

## Zawarcie przez Grupę Archicom umowy na generalne wykonawstwo osiedla „Południk 17” we Wrocławiu



17 kwietnia 2024 r. Zarząd spółki Archicom S.A. poinformował, że spółka zależna Archicom S.A. zawarła ze spółką Budimex S.A., umowę na generalne wykonawstwo zespołu budynków mieszkalnych K1 i K2

z garażami wbudowanymi i zagospodarowaniem terenu w ramach realizacji osiedla „Południk 17” we Wrocławiu. Wynagrodzenie dla wykonawcy z tytułu realizacji wynosi 138,99 mln zł netto.

---

## Nabycie przez Grupę Archicom spółki i wejście w posiadanie gruntu w Katowicach, na którym powstanie łącznie 350 mieszkań

9 maja 2024 r. Archicom S.A. oraz Archicom Sp. z o.o. zawarły z Echo Investment S.A. oraz Grupą Echo Sp. z o.o. warunkową umowę nabycia ogółu praw i obowiązków wspólników Projekt 140 — Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Kielcach. Na mocy tej umowy Archicom S.A. stał się komandytariuszem, a Archicom Sp. z o.o. komplementariuszem w nabywanej spółce. Warunkiem ziszczenia się skutku umowy było zrzeczenie się prawa pierwokupu udziałów w nabywanej

spółce przez dotychczasowych jej wspólników. Tym samym Archicom S.A. i Archicom Sp. z o.o. objęły całość praw i obowiązków w Projekt 140 — Grupa Echo Sp. z o.o. Sp.k.

Poprzez nabycie spółki Grupa Archicom weszła w posiadanie gruntu w Katowicach, na którym zamierza wybudować łącznie 350 mieszkań.

## Start budowy nowego projektu „destinations” – WITA w Krakowie



Echo Investment i Archicom zrealizują wielofunkcyjny projekt przy ulicy Wita Stwosza w krakowskiej dzielnicy Stare Miasto. W miejscu dawnych magazynów zaopatrzenia Twierdzy Kraków powstanie pięć czteropiętrowych budynków. Koncepcja WITA zakłada stworzenie wyjątkowego miejsca, w którym ludzie będą mieszkać, pracować i spędzać czas, korzystając z szerokiego wachlarza usług kulinarnych i eventowych, a także z dostępnych terenów rekreacyjnych wśród bujnej zieleni. Inwestycja na powierzchni 3-ha budowana będzie etapowo, a jej zakończenie planowane jest w 2026 r.



 Kompleks biurowo-mieszkaniowy Wita, Kraków



**3 ha**

powierzchnia inwestycji

**5**

liczba budynków, które powstaną w ramach projektu

**26 600 mkw.**


powierzchnia biurowa w dwóch budynkach

**176**

liczba komfortowych apartamentów o wysokim standardzie w metrażach od 28 do 97 mkw.

**7 000 mkw.**

powierzchnia starannie zaprojektowanej zieleni, na której zasadzonych zostanie m.in. 120 drzew

 Kompleks biurowo-mieszkaniowy Wita, Kraków

# 10

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

### ➤ Rynek mieszkań na sprzedaż w Polsce w pierwszym kwartale 2024 r.

Kluczowym czynnikiem wpływającym na rynek w pierwszym kwartale 2024 r. było zamknięcie z końcem 2023 r. możliwości złożenia wniosku o kredyty z dopłatą, znane jako BK2. Przez cały kwartał banki analizowały jednak złożone wcześniej wnioski i udzielały kredytów, co owocowało podpisywaniem sporej liczby umów deweloperskich.

Łącznie na sześciu głównych rynkach: w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi deweloperzy sprzedali w pierwszym kwartale 11 tys. mieszkań. Spadek w porównaniu z poprzednim kwartałem wyniósł blisko 23 proc.

Mniejsza sprzedaż, oprócz zakończenia programu BK2, miała jednak także inne przyczyny: ostrożność nabywców inwestycyjnych, dość przeciętną sprzedaż kredytów mieszkaniowych bez subsydium, sezon zimowy, w którym sprzedaż zawsze jest nieco słabsza, niepewność części

nabywców gotówkowych co do dalszej sytuacji na rynku, a w kilku miastach nadal dość ograniczona oferta, o wysokich cenach.

Porównanie sprzedaży z pierwszym kwartale 2024 r. ze średnią z trzeciego i czwartego kw. 2023 r. ukazuje największe spadki we Wrocławiu (-37 proc.), Trójmieście (-35 proc.), i Warszawie (-32 proc.). Dość duży był także spadek w Krakowie (-26 proc.). W Poznaniu i Łodzi spadki były mniejsze (odpowiednio -13 proc. i -4 proc.).

Pierwszy kwartał przyniósł po raz drugi z rzędu dość dużą liczbę lokali wprowadzonych do sprzedaży. Łącznie na sześciu głównych rynkach do oferty weszło prawie 16,7 tys. nowych mieszkań, o 4,7 proc. więcej niż w poprzednim kwartale. Liczba nowych wprowadzeń była większa od sprzedaży drugi kwartał z rzędu. Na koniec marca nabywcy mogli wybierać mieszkania z puli około 42,4 tys. jednostek, czyli

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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



o 17,2 proc. większej niż trzy miesiące wcześniej. Wielkość nowej podaży w relacji do skali rynków i sprzedaży była jednak silnie zróżnicowana w poszczególnych metropoliach.

**16 700**

łącznie tyle mieszkań weszło do oferty w 1 kw. 2024 r. na sześciu głównych rynkach

**11 000**

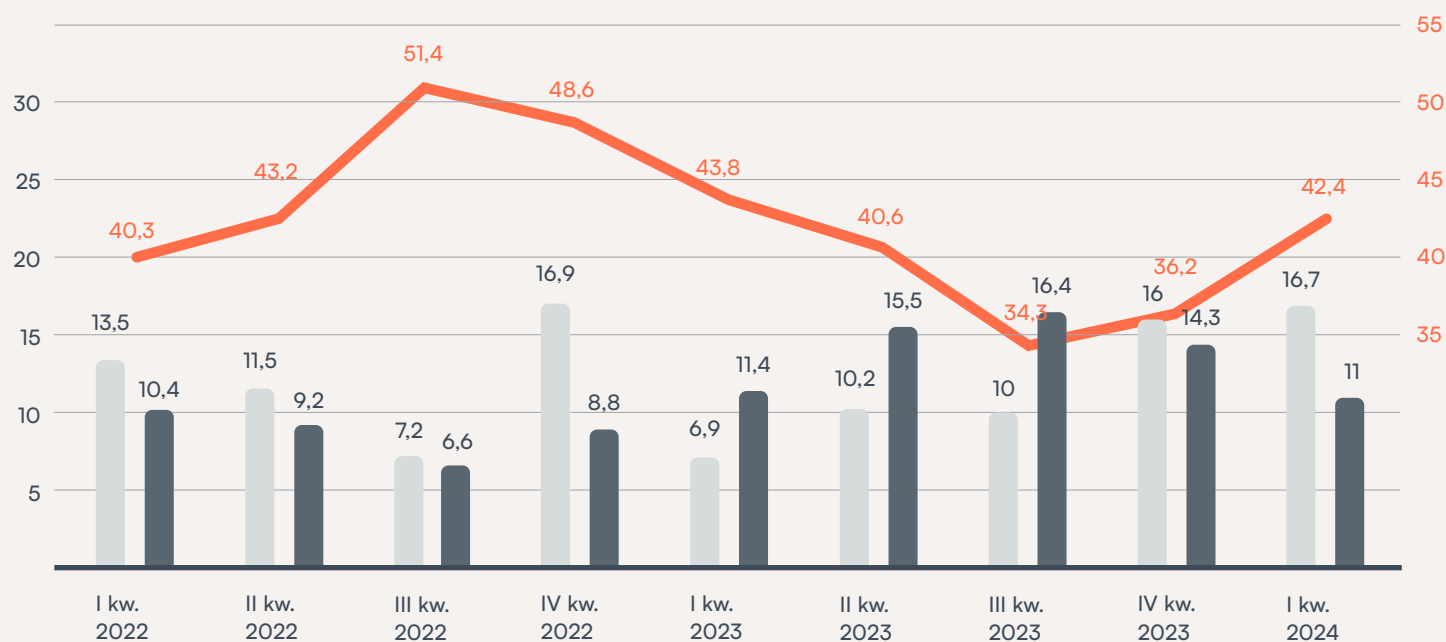
łącznie tyle mieszkań sprzedali deweloperzy w 1 kw. 2024 r. na sześciu głównych rynkach, to o 25 proc. mniej k/k

**42 400**

łącznie tyle wyniosła oferta na koniec marca 2024 r. r. na sześciu głównych rynkach



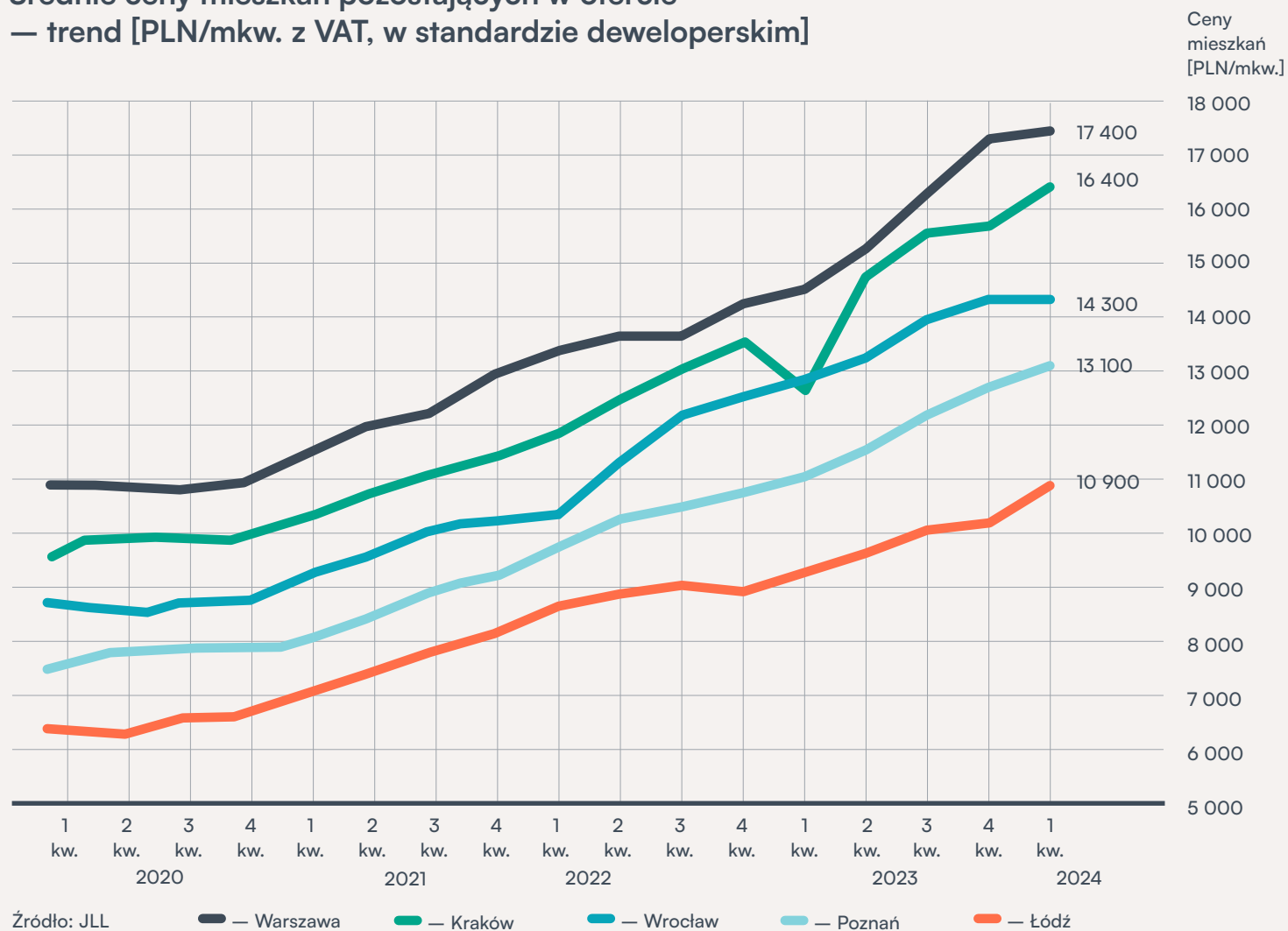
## Mieszkania sprzedane i wprowadzone do sprzedaży oraz wielkość oferty [tys. sztuk]



Źródło: JLL

● — mieszkania wprowadzone do sprzedaży ● — mieszkania sprzedane — liczba mieszkań w ofercie

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





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

**410**

łącna liczba sprzedanych mieszkań

**2 922**

łącna liczba lokali, których budowę  
planujemy rozpocząć w 2024 r.

**4 054**

łącna liczba lokali w budowie

**1 371**

łącna liczba lokali, których budowę  
rozpoczęliśmy w pierwszym kwartale

**415**

łącna liczba przekazanych mieszkań

**825**

łącna liczba lokali, których budowę  
planujemy zakończyć w 2024 r.

**~ 1 500**

szacowana liczba lokali na wczesnym  
etapie przygotowania lub lokali do  
nabycia w 2024 r.



W pierwszym kwartale 2024 r. Grupa Echo Investment sprzedała 410 lokali i przekazała klucze do 415 mieszkań. Grupa rozpoczęła również budowę 1 371 lokali na sprzedaż. Do oferty weszły kolejne etapy takich projektów jak Zenit i Flow w Łodzi, Wieża Jeżyce w Poznaniu oraz Planty Raławickie i Przystań Reymonta we Wrocławiu.

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

 Osiedle Olimpia Port, Wrocław

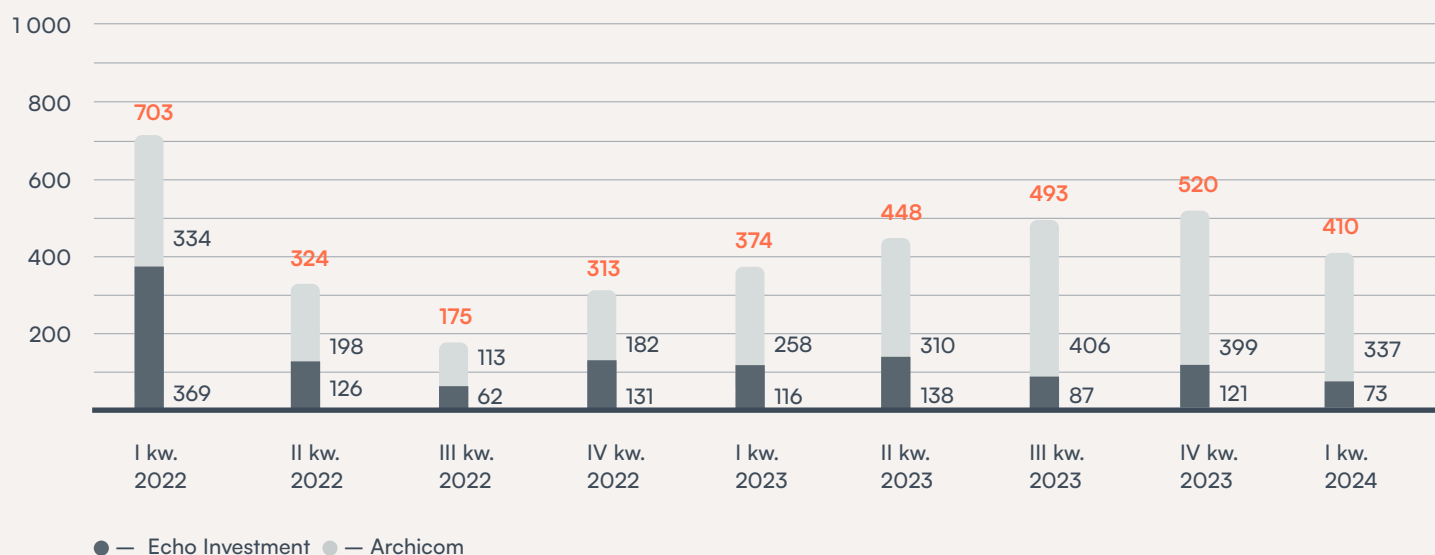
## Projekty mieszkaniowe, których budowa rozpoczęła się w pierwszym kwartale 2024 r.

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
<b>WROCŁAW</b>				
Planty Raclawickie R10 ul. Wichrowa / Raclawicka	5 500	98	I kw. 2024	IV kw. 2025
Przystań Reymonta WR1-3 ul. Władysława Reymonta	18 100	347	I kw. 2024	II kw. 2026
<b>POZNAŃ</b>				
Wieża Jeżyce II** ul. Janickiego	14 500	264	I kw. 2024	IV kw. 2025
<b>ŁÓDŹ</b>				
Zenit III** ul. Widzewska	8 000	159	I kw. 2024	III kw. 2025
Flow (Fab - Gh) I ul. Hasa	7 000	192	I kw. 2024	IV kw. 2025
Flow (Fab - Gh) II ul. Hasa	14 800	311	I kw. 2024	I kw. 2026
<b>Razem</b>	<b>67 900</b>	<b>1 371</b>		

## Projekty mieszkaniowe, których budowa zakończyła się w pierwszym kwartale 2024 r.

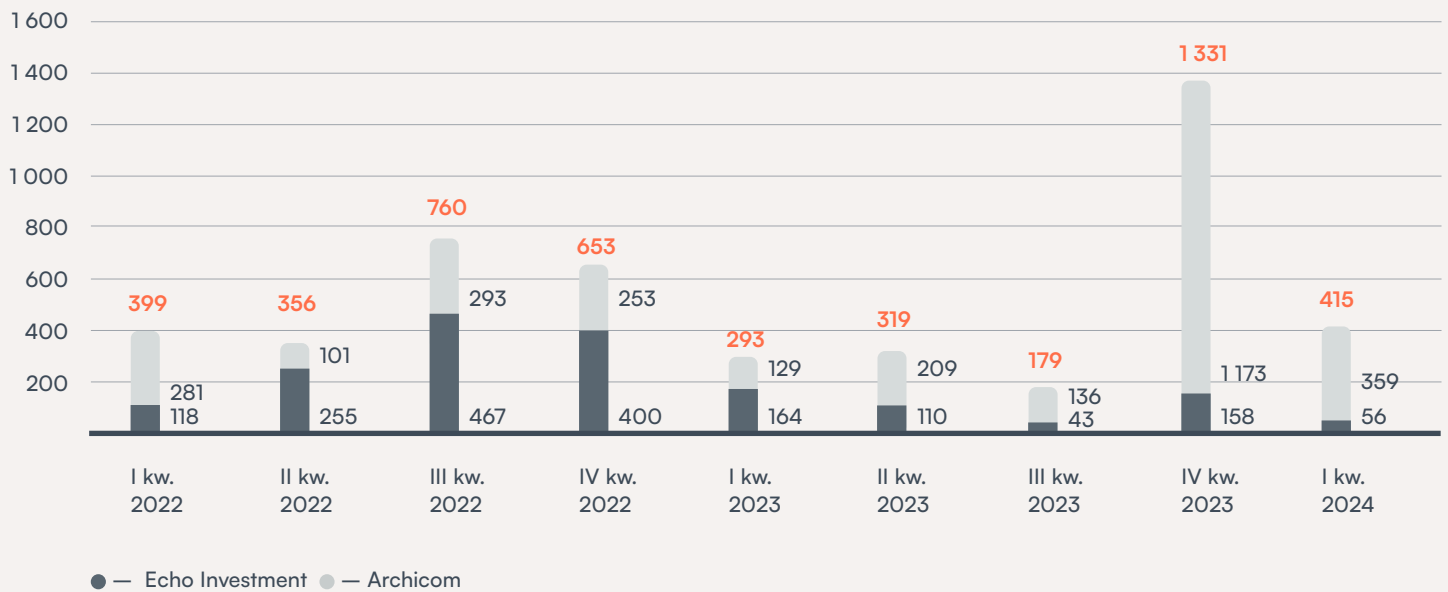
Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy
<b>WROCŁAW</b>				
River Point 4 ul. Mieszczkańska	8 700	184	I kw. 2022	I kw. 2024
<b>Razem</b>	<b>8 700</b>	<b>184</b>		

## Sprzedaż mieszkań Grupy Echo Investment w pierwszym kwartale 2024 r. [w szt.]





## Mieszkania, które zostały zaksięgowane w wyniku Grupy Echo Investment w pierwszym kwartale 2024 r. [w szt.]



# Segment mieszkań na wynajem — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

## Instytucjonalny rynek mieszkań na wynajem w Polsce w pierwszym kwartale 2024 r.

Jak wskazują eksperci JLL: po spadku wolumenu inwestycji w 2022 r., nastroje inwestorów w polskim sektorze mieszkaniowym pozostały stonowane przez cały 2023 r. Niemniej jednak coraz większy nacisk kładziony był na udziały kapitałowe w platformach PRS oraz przejęcia i fuzje.

Według raportu JLL „PRS & PBSA Market in Poland”, polski rynek PRS wzrośnie 2,5-krotnie w ciągu trzech lat. Jak podaje JLL, rok 2023 był rekordowy pod względem liczby nowych mieszkań w ramach zasobów PRS w Polsce. Operatorzy instytucjonalni oddali do użytku prawie 5,2 tys. lokali.

Sektor najmu instytucjonalnego w Polsce zakończył 2023 r. z ponad 16 tys. działających lokali, z czego około 30 proc. (24 nowe projekty) zostało wprowadzonych w ubiegłym roku. Większość z tych projektów była zlokalizowana w Warszawie. Stolica obejmuje prawie 50 proc. całkowitych zasobów PRS w Polsce, zarówno tych

działających, jak i będących w fazie realizacji.

W 2024 r. inwestorzy planują wprowadzić na rynek około 7,5 tys. mieszkań na wynajem w ramach ponad 30 nowych projektów. Rynek PRS nadal stanowi jednak tylko nieco ponad 0,1 proc. polskich zasobów mieszkaniowych.

### 16 000

istniejący zasób mieszkań w sektorze PRS w Polsce na koniec 2023 r.

### 5 200

liczba mieszkań oddanych do użytku przez operatorów PRS w Polsce w 2023 r.

### 7 000

planowana liczba mieszkań na wynajem do wprowadzenia w 2024 r.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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





## Osiągnięcia Echo Investment w segmencie mieszkań na wynajem w pierwszym kwartale 2024 r.

Resi4Rent, podmiot oferujący usługę mieszkań w abonamencie, utrzymuje swoją pozycję lidera rynku PRS. Ta największa instytucja wynajmująca mieszkania na zasadach rynkowych w Polsce, rozpoczęła w pierwszym kwartale 2024 r. budowę 371 mieszkań — przy ul. Zielony Trójkąt w Gdańsku. Start kolejnych 1 346 planuje na 2024 r.

**4 106**

łącna liczba lokali w ofercie Resi4Rent w 14 lokalizacjach, w sześciu największych miastach w Polsce — Gdańsku, Łodzi, Poznaniu, Warszawie, Wrocławiu i Krakowie na koniec pierwszego kwartału 2024 r.

**6 073**

łącna liczba lokali Resi4Rent w trakcie budowy i projektowania


**1 346**

łącna liczba lokali, których budowę planujemy rozpocząć w 2024 r.

**1 289**

łącna liczba lokali Resi4Rent, których budowę planujemy zakończyć w 2024 r.



 Mieszkania na wynajem Resi4Rent  
ul. Woronicza, Warszawa

**>10 000**

tyle mieszkań w abonamencie  
będzie miało Resi4Rent do 2026 r.



## Osiągnięcia Echo Investment w segmencie prywatnych akademików w pierwszym kwartale 2024 r.

### Echo Investment rozpoczęło działalność w segmencie prywatnych akademików

Echo Investment (30 proc. udziałów) oraz Signal Capital Partners i Griffin Capital Partners (razem 70 proc. udziałów) będą wspólnie rozwijać nową platformę prywatnych akademików. Celem joint venture jest budowa w ciągu trzech do pięciu lat portfela inwestycji dysponujących 5 000 łóżek w nowoczesnych i energooszczędnych akademikach w najważniejszych miastach uniwersyteckich w Polsce. Griffin Capital Partners będzie pełnił funkcję investment managera i asset managera, a Echo Investment — dewelopera przedsięwzięcia.

# 5 000

tyle łóżek znajdzie się w ofercie nowoczesnych i energooszczędnych akademików w najważniejszych miastach uniwersyteckich w Polsce, które planuje wybudować Echo Investment, Signal Capital Partners i Griffin Capital Partners



# Segment biurowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

## ➤ Rynek biurowy w Warszawie w pierwszym kwartale 2024 r.

Według raportu Polskiej Izby Nieruchomości Komercyjnych, na koniec marca 2024 r. zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie wyniosły niemal 6 245 000 mkw.

W pierwszym kwartale 2024 r. na stołeczny rynek dostarczono prawie 49 tys. mkw. powierzchni w czterech projektach.

Na koniec pierwszego kwartału br. w Warszawie wskaźnik pustostanów osiągnął wartość 11 proc. (wzrost o 0,6 pp. w porównaniu z poprzednim kwartałem, lecz spadek o 0,6 pp. w odniesieniu do analogicznego okresu w 2023 r.). Dostępność powierzchni biurowej wynosiła 689 800 mkw. W strefach centralnych współczynnik pustostanów wyniósł 9,6 proc., natomiast poza centrum osiągnął wielkość 12,3 proc.

W pierwszym kwartale 2024 r. popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe osiągnął poziom 139 400 mkw. Największym zainteresowaniem najemców w tym okresie cieszyły

się strefy: Centrum, Służewiec oraz Korytarz Al. Jerozolimskich.

W okresie od początku stycznia do końca marca 2024 r. najwyższy udział w strukturze popytu przypadł nowym umowom (wliczając powierzchnie wynajęte na użytek własny) — 54 proc., renegecje obejmowały 36 proc transakcji, a ekspansje — 10 proc.

### 48 700 mkw.

łącna powierzchnia biur dostarczona na stołeczny rynek w 1 kw. 2024 r.

### 6 245 mln mkw.

łącne zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie

### 139 400 mkw.

łącny popyt na powierzchnię biurową w Warszawie w 1 kw. br.

### 11 proc.

poziom pustostanów w Warszawie (wzrost o 0,6 p.p. k/k)

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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

## ➤ Rynek biurowy na rynkach regionalnych w pierwszym kwartale 2024 r.

Według raportu Polskiej Izby Nieruchomości Komercyjnych, na koniec pierwszego kwartału 2024 r. całkowite istniejące zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu głównych rynkach regionalnych wyniosły ponad 6,7 mln mkw. Niezmiennie największymi rynkami biurowymi w Polsce (po Warszawie) pozostawały Kraków (1 820 300 mkw.), Wrocław (1 372 000 mkw.) oraz Trójmiasto (1 047 400 mkw.).

W pierwszym kwartale 2024 r. do użytkowania oddano obiekty o łącznej powierzchni 31 200 mkw.

Na koniec marca 2024 r. na ośmiu głównych rynkach regionalnych do wynajęcia od zaraz było oferowane około 1 192 100 mkw. powierzchni biurowej, co odpowiada współczynnikowi pustostanów na poziomie 17,8 proc. (wzrost o 0,3 p.p. kw./kw. oraz wzrost o 1,9 p.p. w porównaniu do analogicznego okresu w 2023 r.). Najwyższy wskaźnik niewynajętej powierzchni odnotowano w Łodzi — 21,3 proc., a najniższy w Szczecinie — 5,5 proc.

Całkowity wolumen transakcji najmu zarejestrowanych w pierwszym kwartale 2024 r. wyniósł 140 000 mkw., co jest wynikiem o 33 proc. niższym względem ubiegłego kwartału oraz o prawie 17 proc. niższym względem

analogicznego kwartału roku 2023.

Najwięcej powierzchni biurowej zostało wynajęte w Krakowie (44 100 mkw.), Wrocławiu (25 000 mkw.) oraz Poznaniu (24 200 mkw.).

W pierwszym kwartale 2024 r. nowe umowy i odnowienia obecnych umów najmu miały największy udział w wolumenie transakcji i stanowiły po 47 proc. Ekspansje objęły łącznie 5 proc. całkowitej aktywności najemców, podczas gdy transakcje na potrzeby właścicieli budynków 1 proc. popytu.

### 31 200 mkw.

łączna powierzchnia budynków biurowych oddanych w 1 kw.

### 6,7 mln mkw.

łączne zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu głównych rynkach regionalnych

### 140 000 mkw.

popyt na powierzchnię biurową na ośmiu głównych rynkach regionalnych

### 17,8 proc.

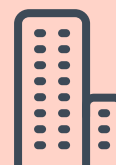
poziom pustostanów (wzrost o 0,3 p.p. k/k i 1,9 p.p. r/r). Najwyższy wskaźnik niewynajętej powierzchni odnotowano w Łodzi (21,3 proc.)

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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

## Główne rynki biurowe w Polsce w pierwszym kwartale 2024 r.

Miasto	Istniejąca powierzchnia [tys. mkw.]	Nowe budynki [tys. mkw.]	Popyt brutto [tys. mkw.]	Pustostany [%]	Miesięczne stawki czynszu [EUR/mkw.]
Warszawa	6 245	48,7	139,5	11,0	18,0-27,0* 12,0-18,5**
Kraków	1 820	13,0	44,0	20,2	15,5-17,5
Wrocław	1 372	18,2	25,0	19,1	14,5-16,5
Katowice	751	0,0	12,0	20,6	13,5-14,8
Łódź	638	0,0	6,5	21,3	12,0-14,0



Źródło: JLL

\* CBD — centralny obszar biznesu

(ograniczony Wisłą, Trasą Łazienkowską, ulicami Raszyńską i Towarową oraz Trasą WZ)

\*\* NCL — obszar pozacentralny (pozostały obszar Warszawy)



## Osiągnięcia Echo Investment w segmencie biurowym w pierwszym kwartale 2024 r.

Z początkiem br. pozwolenie na użytkowanie otrzymał drugi etap inwestycji Brain Park w centrum Krakowa (13,3 tys. mkw.), która wzbogaciła lokalny rynek biurowy o łącznie 43 tys. mkw. powierzchni. Do grona najemców kompleksu dołączyła też firma EY - światowy lider w zakresie audytu, doradztwa podatkowego, prawnego, technologicznego, biznesowego i transakcyjnego wynajął 2 100 mkw. powierzchni i wprowadzi się do nowego biura w drugiej połowie br.

Również w Krakowie Echo Investment realizuje kolejny miastotwórczy projekt destination - WITA, a w nim m.in. 26,6 tys. mkw. powierzchni biurowej. Najemcy biur w WITA będą mieli do dyspozycji ergonomiczne przestrzenie do pracy, liczne udogodnienia oraz ekologiczne rozwiązania technologiczne zgodne ze standardem BREEAM na poziomie Excellent. W biurowcach ulokowane będzie także centrum fitness i przychodnia medyczna oraz lokale usługowe w parterach.

W biznesowym centrum Wrocławia trwa realizacja projektu Swobodna SPOT. Po wykonaniu ścian szcelinowych i osiągnięciu najgłębszego punktu wykopu budowa wkroczyła w etap realizacji stanu „zero”. 11-piętrowy budynek zaoferuje 16 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, która będzie gotowa w połowie 2025 r. Drugi z planowanych budynków zaoferuje najemcom 26,8 tys. mkw. powierzchni i powita ich w trzecim kwartale 2026 r.

Gotowy jest też już stan surowy budynku Office House w wielofunkcyjnym projekcie Towarowa 22 w Warszawie. Biurowiec osiągnął docelową wysokość 9 pięter, a na jego elewacji rozpoczął się montaż energooszczędnego szkła. Biały beton, wszechobecna

zielen i technologia wzorowana na przyrodzie to niektóre z wyróżników projektu. Realizowany przez Echo Investment i AFI Europe budynek będzie gotowy wiosną 2025 r., zapewniając 31 tys. mkw. elastycznej w aranżacji powierzchni biurowej i handlowo-gastronomicznej.

### 13 300 mkw.

powierzchnia oddanego do użytkowania drugiego etapu Brain Park w Krakowie

### 8 791 mkw.

łącna powierzchnia wykończona, przygotowana i przekazana do pracy dla najemców w pierwszym kwartale

### 2 100 mkw.

powierzchnia wynajęta przez EY w budynku Brain Park w Krakowie

### 26 600 mkw.

planowana powierzchnia biurowa w projekcie WITA Kraków

### 52 200

łącna powierzchnia biurowa, której budowę planujemy rozpocząć w 2024 r.



 Projekt biurowy Swobodna SPOT, Wrocław

### 31 100 mkw.

powierzchnia w realizacji w Office House w ramach projektu Towarowa 22 w Warszawie

### 41 600 mkw.

powierzchnia w realizacji w Swobodna SPOT we Wrocławiu



## Osiągnięcia CitySpace w segmencie biur elastycznych w pierwszym kwartale 2024 r.

Główne działania, wokół których koncentrowała się aktywność CitySpace w pierwszym kwartale 2024 r., to **ekspansja katowickiego CitySpace w biurowcu Face2Face o dodatkowe 1 800 mkw.** i **273 stanowisk pracy**, intensyfikacja działań we wszystkich lokalizacjach. Firma skupiała się także na dostosowaniu biur w całej sieci do standardu wspierającego raportowanie ESG oraz rozwoju aplikacji mobilnej CitySpace.

# 27 909 mkw.

łącna powierzchnia przestrzeni biurowej CitySpace na koniec pierwszego kwartału

# 12

liczba lokalizacji w portfelu CitySpace, w 6 miastach: Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Katowicach, Gdańsku oraz Łodzi

# 3 854

łącna liczba stanowisk pracy znajdująca się obecnie w ofercie CitySpace





# Segment handlowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

## ► Rynek handlowy w Polsce w pierwszym kwartale 2024 r.

Według analityków CBRE w pierwszym kwartale 2024 r. na rynku przybyło 86,5 tys. mkw. powierzchni handlowej, z czego 96 proc. w nowych parkach handlowych.

W budowie znajduje się 530,7 tys. mkw. nowej przestrzeni handlowej, z której niemal połowa powstanie w miastach do 100 tys. mieszkańców — około trzech czwartych tych obiektów to parki handlowe. Z kolei duże centra handlowe coraz częściej poddawane są rewitalizacjom i rebrandingom.

Sprzedaż detaliczna w pierwszym kwartale 2024 r. wzrosła o 5 proc. w porównaniu rok do roku. Jak podkreślają analitycy rynku nieruchomości handlowych, właściciele sklepów coraz częściej stawiają na strategię omnichannel, a więc łączenie sprzedaży stacjonarnej z e-commerce.

Czynsze bazowe w najlepszych centrach handlowych utrzymują się na stabilnym poziomie 100-130 euro/mkw./miesiąc w Warszawie i 40-60 euro/mkw./miesiąc w innych dużych polskich miastach. Czynsze bazowe dla parków handlowych

wynoszą średnio 9-12 euro/mkw./miesiąc.

W pierwszym kwartale 2024 r. w polskich obiektach handlowych zadebiutowały m.in. takie marki jak Madeby Society, Jack & Jones, Kamalion oraz House of Diamonds.

### 78 000 mkw.

tyle wyniosła nowa podaż powierzchni handlowej oddanej do użytku w 1 kw. 2024 r. Wszystkie projekty otwarte w minionym kwartale to parki handlowe

### 14,1 mln mkw.

całkowita powierzchnia handlowa w Polsce

### 6 + 3

w 1 kw. 2024 r. do użytku oddano 6 nowych projektów, a 3 obiekty rozbudowano

### 386 500 mkw.

powierzchnia handlowa w budowie w Polsce

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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



## Osiągnięcia Echo Investment w segmencie nieruchomości handlowych w pierwszym kwartale 2024 r.

Strategia oparta na ciągłym rozbudowaniu oferty oraz silnym wsparciu marketingowym, zapewniła w pierwszym kwartale 2024 r. stabilność operacji centrum handlowego Libero Katowice oraz Galerii Młociny. Obydwa centra są niemal w 100 proc. wynajęte i notują stałe wzrosty odwiedzalności, przy jednoczesnym wzroście obrotów

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

Pierwszy kwartał 2024 r. to umacnianie handlu w obydwu lokalizacjach. Obroty Libero były wyższe o 10 proc. r/r, natomiast

odwiedzalność o 14 proc. wyższa r/r. W warszawskiej Galerii Młociny zaobserwowaliśmy lekkie spowolnienie. Tutaj obroty wzrosły o 9 proc. r/r, natomiast odwiedzalność o 1 proc. r/r. Wskaźniki w obu centrach plasowały się na poziomie średniej rynkowej.

### Galeria Libero

**+10 proc.**

wskaźnik obrotów w r/r

**+14 proc.**

wskaźnik odwiedzalności r/r

### Galeria Młociny

**+9 proc.**

wskaźnik obrotów r/r

**+1 proc.**

wskaźnik odwiedzalności r/r

Strategicznie, dla Echo Investment komponenty handlowe i usługowe stanowią element wzmacniający atrakcyjność wielofunkcyjnych projektów „destinations”, jak Browary Warszawskie, Fuzja w Łodzi czy Towarowa 22 w Warszawie.



 Galeria Libero, Katowice

**5**

liczba umów najmu z restauracjami, kawiarniami, punktami usługowymi czy lokalnymi sklepami, podpisanych przez zespół food&beverage w 1 kw. 2024 r. Do grona najemców, którzy uatrakcyjnią projekty Echo Investment, dołączyli m.in. śniadaniownia Bułkę przez Bibułkę, która rozszerzy swoją ofertę w Łodzi o nowe menu, Trzykrotny Mistrz Burgerowy, jak również nowe punkty w projektach mieszkaniowych Resi4Rent (salony kosmetyczne LINO, Nio' more Beauty)

## Mieszkania

Legenda:

PUM — powierzchnia użytkowa mieszkań.

Sprzedaż — pozycja dotyczy wyłącznie umów przedwstępnych.

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

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

### Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom zakończone w pierwszym kwartale 2024 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mIn PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy
<b>WROCLAW</b>								
River Point 4 ul. Mieszczarska	8 700	184	99%	123,6	74,3	97%	I kw. 2022	I kw. 2024
<b>Razem</b>	<b>8 700</b>	<b>184</b>	<b>99%</b>	<b>124</b>	<b>74</b>	<b>97%</b>		
<b>Razem projekty mieszkaniowe Grupy Echo Investment zakończone</b>	<b>8 700</b>	<b>184</b>		<b>124</b>	<b>74</b>			

### Projekty mieszkaniowe Grupy Echo w budowie na 31 marca 2024 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mIn PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
<b>ŁÓDŹ</b>								
Fuzja Lofty G01 ul. Tymienieckiego	7 700	165	27%	87,5	64,7	57%	IV kw. 2022	IV kw. 2024
Fuzja Lofty G02 ul. Tymienieckiego	9 900	186	2%	119,6	88,7	16%	IV kw. 2023	IV kw. 2025
<b>WARSZAWA</b>								
Modern Mokotów I ul. Domaniewska	29 900	554	33%	591,8	333,0	40%	III kw. 2023	II kw. 2025
<b>Razem</b>	<b>47 500</b>	<b>905</b>	<b>21%</b>	<b>798,9</b>	<b>486,4</b>	<b>31%</b>		

## Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w budowie na 31 marca 2024 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczę- cie budowy	Planowane zakończenie budowy
<b>KRAKÓW</b>								
ZAM II** ul. Rydlówka	5 500	100	98%	78,4	52,1	74%	IV kw. 2022	II kw. 2024
<b>ŁÓDŹ</b>								
Zenit II** ul. Widzewska	6 000	120	61%	50,6	33,6	26%	IV kw. 2023	IV kw. 2024
Zenit III** ul. Widzewska	8 000	159	2%	69,9	46,8	21%	I kw. 2024	III kw. 2025
Flow (Fab - Gh) I ul. Hasa	7 000	192	33%	83,7	60,0	18%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Flow (Fab - Gh) II ul. Hasa	14 800	311	0%	172,3	120,3	19%	I kw. 2024	I kw. 2026
<b>POZNAŃ</b>								
Wieża Jeżyce II** ul. Janickiego	14 500	264	6%	168,2	116,1	15%	I kw. 2024	IV kw. 2025
<b>WARSZAWA</b>								
Modern Mokotów VI ul. Domaniewska	14 600	261	10%	284,4	177,8	39%	IV kw. 2023	III kw. 2025
<b>WROCŁAW</b>								
Planty Raclawickie R9 ul. Wichrowa / Raclawicka	9 500	177	94%	120,7	75,5	83%	III kw. 2022	II kw. 2024
River Point 5 ul. Mieszkańska	1 800	18	0%	28,6	26,5	28%	III kw. 2022	II kw. 2025
River Point 6 ul. Mieszkańska	7 200	165	97%	104,1	68,2	91%	II kw. 2022	III kw. 2024
Sady nad Zieloną 2 A1, C ul. Blizanowicka	5 100	98	85%	55,5	37,9	71%	I kw. 2023	IV kw. 2024
Awipolis etap 4 ul. Władysława Chachaja	9 900	188	93%	107,2	70,9	49%	II kw. 2023	I kw. 2025
Awipolis etap 4a ul. Władysława Chachaja	3 200	56	64%	35,9	23,6	36%	II kw. 2023	III kw. 2025
Sady nad Zieloną 2B ul. Blizanowicka	6 400	123	41%	71,1	47,8	29%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Południk 17 K1 ul. Karkonoska	15 000	285	12%	195,8	121,3	17%	IV kw. 2023	II kw. 2026
Południk 17 K2 ul. Karkonoska	9 600	187	27%	125,0	78,2	17%	IV kw. 2023	II kw. 2026
Planty Raclawickie R10 ul. Wichrowa / Raclawicka	5 500	98	54%	68,9	43,5	17%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Przystań Reymonta WR1-3 ul. Władysława Reymonta	18 100	347	0%	294,9	212,6	21%	I kw. 2024	II kw. 2026
<b>Razem</b>	<b>161 700</b>	<b>3 149</b>	<b>35%</b>	<b>2 115</b>	<b>1 413</b>	<b>34%</b>		
<b>Razem projekty mieszkaniowe Grupy Echo Investment w budowie</b>	<b>209 200</b>	<b>4 054</b>		<b>2 914,1</b>	<b>1 899,1</b>			

## Projekty mieszkaniowe Grupy Echo w przygotowaniu na 31 marca 2024 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
<b>KRAKÓW</b>							
Wita Stwosza Resi ul. Wita Stwosza	8 700	184	172,6	99,7	20%	II kw. 2024	IV kw. 2025
<b>Razem</b>	<b>8 700</b>	<b>184</b>	<b>173</b>	<b>99,7</b>	<b>20%</b>		

## Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w przygotowaniu na 31 marca 2024 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody	Przewidywa- ny budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
<b>KRAKÓW</b>							
Dąbrowskiego D3 ul. Dąbrowskiego	1 400	31	21,6	14,3	17%	II kw. 2024	IV kw. 2025
Dąbrowskiego D1 D2 ul. Dąbrowskiego	2 700	47	40,8	26,8	17%	III kw. 2024	IV kw. 2025
Duża Góra ul. Duża Góra	4 700	83	64,1	45,2	9%	IV kw. 2024	II kw. 2026
<b>ŁÓDŹ</b>							
Zenit IV** ul. Widzewska	8 700	173	77,1	51,7	14%	II kw. 2024	IV kw. 2025
Zenit VII** ul. Widzewska	13 200	242	120,3	81,9	8%	IV kw. 2024	II kw. 2026
Flow IV ul. Hasa	7 100	181	85,1	60,7	18%	IV kw. 2024	III kw. 2026
Zenit VIII** ul. Widzewska	10 100	186	95,4	65,5	7%	II kw. 2025	IV kw. 2026
Flow III ul. Hasa	9 800	200	110,4	78,8	19%	II kw. 2025	I kw. 2027
Zenit X** ul. Widzewska	12 400	231	121,3	81,1	6%	IV kw. 2025	II kw. 2027
Zenit V** ul. Widzewska	9 900	185	86,8	55,4	7%	I kw. 2026	III kw. 2027
Zenit IX** ul. Widzewska	15 000	279	144,5	92,2	8%	II kw. 2026	IV kw. 2027
Flow V ul. Hasa	20 700	421	245,0	175,1	18%	III kw. 2026	II kw. 2028
Zenit VI** ul. Widzewska	8 500	172	76,7	48,0	7%	I kw. 2027	III kw. 2028
Zenit XI** ul. Widzewska	4 700	89	45,2	29,3	6%	IV kw. 2027	III kw. 2029
<b>POZNAŃ</b>							
Wieża Jeżyce V* ul. Janickiego	12 500	274	156,9	112,6	22%	III kw. 2024	II kw. 2026
Wieża Jeżyce VI* ul. Janickiego	13 700	286	171,3	123,1	22%	III kw. 2024	II kw. 2026
Apartamenty Esencja II** ul. Garbary	6 000	126	95,5	68,4	15%	IV kw. 2024	IV kw. 2026
Opieńskiego Etap I** ul. Opieńskiego	17 000	237	175,5	122,9	7%	IV kw. 2025	IV kw. 2027
Opieńskiego Etap III** ul. Opieńskiego	16 200	293	167,2	113,8	8%	I kw. 2026	IV kw. 2027
Wieża Jeżyce IV** ul. Janickiego	11 900	183	148,0	98,1	12%	II kw. 2026	I kw. 2028
Opieńskiego Etap II** ul. Opieńskiego	12 800	254	134,9	90,5	7%	II kw. 2026	II kw. 2028
Wieża Jeżyce III** ul. Janickiego	13 600	242	161,6	111,2	13%	III kw. 2026	II kw. 2028
Opieńskiego Etap IV** ul. Opieńskiego	10 000	172	100,1	70,2	7%	II kw. 2027	II kw. 2029
<b>WARSZAWA</b>							
T22 Resi G** ul. Towarowa 22	12 200	151	444,7	225,7	26%	II kw. 2024	III kw. 2026
Modern Mokotów III** ul. Domaniewska	14 800	286	297,7	161,6	29%	III kw. 2024	I kw. 2026

## Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w przygotowaniu na 31 marca 2024 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Stacja Wola III** ul. Ordona	13 300	232	229,4	127,2	24%	IV kw. 2024	III kw. 2026
Chłodna** ul. Chłodna 37/39	6 100	54	186,4	119,4	31%	I kw. 2025	I kw. 2027
Modern Mokotów IV** ul. Domaniewska	15 600	301	323,1	169,9	28%	I kw. 2025	III kw. 2026
Postępu I ul. Postępu	10 900	214	186,9	114,9	24%	II kw. 2025	II kw. 2027
Modern Mokotów V** ul. Domaniewska	6 200	123	134,5	67,5	29%	IV kw. 2025	II kw. 2027
Postępu II ul. Postępu	10 900	214	186,9	115,1	24%	IV kw. 2025	III kw. 2027
<b>WROCŁAW</b>							
Przystań Reymonta WR2 ul. Władysława Reymonta	8 900	194	137,7	98,8	32%	II kw. 2024	III kw. 2026
Gwarna ul. Gwarna	4 000	107	62,6	45,1	31%	III kw. 2024	II kw. 2026
Browary Wrocławskie R1R2 ul. Rychalska	6 600	129	96,1	57,7	12%	III kw. 2024	III kw. 2026
Górska 1 ul. Górska	17 400	380	239,0	154,9	16%	IV kw. 2024	IV kw. 2026
Browarna 1 ul. Browarna***	14 300	258	242,1	165,8	32%	I kw. 2025	I kw. 2027
Przystań Reymonta WR4 ul. Władysława Reymonta	10 500	205	155,9	108,2	35%	II kw. 2025	II kw. 2027
Przystań Reymonta WR5 ul. Władysława Reymonta	4 100	117	67,2	48,5	30%	I kw. 2026	I kw. 2028
Browarna 2 ul. Browarna***	16 300	301	289,7	189,0	32%	I kw. 2026	I kw. 2028
Czarneckiego - AH ul. Stefana Czarneckiego	2 200	58	39,3	26,2	13%	I kw. 2026	I kw. 2028
Czarneckiego - M ul. Stefana Czarneckiego	4 000	97	65,2	41,5	15%	I kw. 2026	I kw. 2028
Iwiny - Radomierzcka 1 ul. Radomierzcka	9 500	179	90,1	65,3	19%	I kw. 2026	IV kw. 2027
Iwiny - Schuberta ul. Schuberta	4 000	60	35,2	25,4	13%	II kw. 2026	III kw. 2027
Browarna 3 ul. Browarna***	15 400	286	288,2	178,5	32%	IV kw. 2026	IV kw. 2028
Iwiny - Radomierzcka 2 ul. Radomierzcka	10 800	202	102,8	74,0	17%	IV kw. 2026	II kw. 2028
Iwiny - Radomierzcka 3 ul. Radomierzcka	10 700	199	102,1	73,9	17%	IV kw. 2027	II kw. 2029
<b>Razem</b>	<b>471 300</b>	<b>8 934</b>	<b>6 648</b>	<b>4 271</b>	<b>20%</b>		
<b>Razem projekty mieszkaniowe Grupy Echo Investment w przygotowaniu</b>	<b>480 000</b>	<b>9 118</b>	<b>6 820,7</b>	<b>4 443,5</b>			

\* 28 kwietnia 2023 r. została zawarta umowa przyrzeczona dotycząca sprzedaży projektów z Grupy Echo do Grupy Archicom

\*\* 1 sierpnia 2023 r. Grupa Echo zawarła z Grupą Archicom umowę przeniesienia do Grupy Archicom aportu obejmującego wyodrębniony biznes mieszkaniowy Grupy Echo Investment

\*\*\* Joint venture (55% Archicom SA, 45% Rank Progress)

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

# Mieszkania na wynajem Resi4Rent

## Legenda:

GLA (Gross Lease Area) — łączna powierzchnia najmu

Przewidywany budżet zawiera koszt finansowania zewnętrznego, wartość gruntu, koszty projektowania, wykonawstwa, nadzorów zewnętrznych, koszty finansowe

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

## Gotowe projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent na 31 marca 2024 r.

Projekt	GLA [mkw.]	Liczba lokali	Planowane roczne przychody netto z czynszów [mln PLN]	Budżet [mln PLN]	Zakończenie budowy
<b>WROCŁAW</b>					
R4R Wrocław Rychtańska ul. Zakładowa	11 400	302	11,6	76,8	III kw. 2019
R4R Wrocław Kępa (River Point) Mieszczarnańska ul. Dmowskiego	9 300	269	10,2	76,3	II kw. 2020
R4R Wrocław ul. Jaworska	13 700	391	14,4	135,9	III kw. 2023
<b>ŁÓDŹ</b>					
R4R Łódź Wodna ul. Wodna	7 800	219	7,0	52,4	IV kw. 2019
<b>WARSZAWA</b>					
R4R Warszawa Browary ul. Grzybowska	19 000	450	26,9	187,6	III kw. 2020
R4R Warszawa Suwak ul. Suwak	7 900	227	9,6	60,7	IV kw. 2020
R4R Warszawa Taśmowa ul. Taśmowa	13 000	372	14,7	112,1	I kw. 2021
R4R Warszawa Woronicza ul. Żwirki i Wigury	5 200	161	7,5	53,2	IV kw. 2022
R4R Warszawa II ul. Żwirki i Wigury	11 200	344	14,7	127,3	I kw. 2023
R4R Warszawa ul. Wilanowska	11 700	374	15,9	132,5	III kw. 2023
<b>GDAŃSK</b>					
R4R Gdańsk Kołobrzeska ul. Kołobrzeska	10 000	302	12,2	88,7	II kw. 2021
<b>POZNAŃ</b>					
R4R Poznań Jeżyce ul. Szczepanowskiego	5 000	160	5,3	45,3	III kw. 2021
<b>KRAKÓW</b>					
R4R Kraków Bonarka ul. Puzkarska	5 100	149	5,6	40,2	III kw. 2022
R4R Kraków Błonia ul. 3 Maja	12 100	386	13,2	102,1	IV kw. 2022
<b>Razem</b>	<b>142 400</b>	<b>4 106</b>	<b>168,8</b>	<b>1 291,1</b>	



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

Projekt	GLA [mkw.]	Liczba lokali	Szacowane roczne przy- chody z najmu po ustabilizo- waniu aktywa [PLN mln]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
<b>WROCŁAW</b>						
R4R Wrocław Park Zachodni ul. Horbaczewskiego	10 200	301	11,7	101,6	II kw. 2022	II kw. 2024
R4R Wrocław II ul. Jaworska	9 700	290	11,3	109,9	III kw. 2022	II kw. 2024
R4R Wrocław ul. Grabiszyńska	13 200	365	14,4	161,4	III kw. 2022	I kw. 2025
R4R Wrocław ul. Bardzka	21 000	620	24,8	253,0	IV kw. 2023	IV kw. 2025
<b>ŁÓDŹ</b>						
R4R Łódź ul. Kilińskiego	10 000	287	9,2	107,1	II kw. 2022	II kw. 2024
<b>WARSZAWA</b>						
R4R Warszawa ul. Pohoskiego	7 600	275	11,4	109,9	II kw. 2023	I kw. 2025
<b>POZNAŃ</b>						
R4R Poznań ul. Brzeńska	13 000	411	14,7	143,6	IV kw. 2022	IV kw. 2024
<b>KRAKÓW</b>						
R4R Kraków ul. Romanowicza	29 300	873	36,4	344,5	IV kw. 2022	I kw. 2025
<b>GDAŃSK</b>						
R4R Gdańsk (etap 1 i 2) ul. Nowomiejska	20 400	569	26,7	290,2	II kw. 2023	II kw. 2025
R4R Gdańsk (etap 1) ul. Zielony Trójkąt	12 300	365	15,3	153,2	IV kw. 2023	IV kw. 2025
R4R Gdańsk (etap 2) ul. Zielony Trójkąt	11 900	371	14,9	143,2	I kw. 2024	I kw. 2026
<b>Razem</b>	<b>158 600</b>	<b>4 727</b>	<b>190,8</b>	<b>1 917,6</b>		

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

Projekt	GLA [mkw.]	Liczba lokali	Szacowane roczne przychody z najmu po ustabilizowaniu aktywa [PLN mln]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
<b>WARSZAWA</b>						
R4R Warszawa ul. Opaczewska	13 400	382	17,0	184,4	III kw. 2024	III kw. 2026
<b>POZNAŃ</b>						
R4R Poznań ul. Dmowskiego	22 200	671	25,4	265,4	III kw. 2024	II kw. 2026
<b>KRAKÓW</b>						
R4R Kraków ul. Jana Pawła II	8 400	293	11,4	109,3	III kw. 2024	I kw. 2026
<b>Razem</b>	<b>44 000</b>	<b>1 346</b>	<b>53,8</b>	<b>559,1</b>		

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

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

# 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.

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

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

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

które Spółka szacuje na ok. 7 proc. podanej wartości budżetu. Dodatkowo nie zawiera kosztów pomniejszających wartość sprzedaży (cenę), tj. zabezpieczenia przychodów za okresy bezczynszowe (master lease), udziału w zyskach (profit share) oraz kosztów sprzedaży projektów. Koszty te występują tylko w przypadku niektórych projektów.

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

Projekt / adres	GLA [mkw.] *	Poziom wynajęcia [%]	Plano- wane przychody NOI [mIn EUR]	Przewi- dywany budżet [mIn PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpozna- ny zysk z wyceny wartości narastająco [mIn PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
Brain Park I Kraków, al. Pokoju	29 800	93%	5,7	282,4	92%	42,3	IV kw. 2022	Nieruchomość inwestycyjna.
Brain Park II Kraków, al. Pokoju	13 300	99%	2,6	137,7	82%	-5,4	I kw. 2024	Nieruchomość inwestycyjna.
React I Łódź, al. Piłsudskiego	15 100	100%	2,7	114,5	98%	4,3	I kw. 2022	Nieruchomość inwestycyjna.
City Forum — City 2 Wrocław, ul. Traugutta	12 700	98%	2,6	95,4	97%	45,1**	II kw. 2020	Biurowiec spółki Archicom S.A. Aktywo dostępne do sprzedaży.
<b>Razem</b>	<b>70 900</b>		<b>13,6</b>	<b>630,0</b>		<b>86,3</b>		

\* bez magazynów

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

## Projekty biurowe Grupy Echo w budowie na 31 marca 2024 r.

Projekt / adres	GLA [mkw.] *	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mIn EUR]	Przewi- dywany budżet [mIn PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpozna- ny zysk z wyceny wartości godziwej [mIn PLN]	Rozpoczę- cie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
Swobodna I Wrocław, ul. Swobodna	16 000	0%	3,2	140,9	24%	0,0	III kw. 2023	II kw. 2025	
T22 Office B Warszawa, ul. Towarowa	31 400	39%**	9,1	461,8	28%	0,0	II kw. 2023	I kw. 2025	Projekt należy w 30 proc. do grupy Echo Investment i 70 proc. do AFI Europe.
Fuzja IO1 & IO3 Łódź, ul. Tymienieckiego	9 400	0%	1,6	88,4	55%	0,0	I kw. 2022	IV kw. 2024	
<b>Razem</b>	<b>56 800</b>		<b>14,0</b>	<b>691,2</b>		<b>0</b>			

\* bez magazynów

\*\* % z podpisanych LOI

## Projekty biurowe Grupy Echo w przygotowaniu na 31 marca 2024 r.

Projekt / adres	GLA [mkw.] *	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewi- dywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
Wita Stwosza Kraków, ul. Wita Stwosza	26 600	5,5	261,7	22%	II kw. 2024	IV kw. 2025	
Swobodna II Wrocław, ul. Swobodna	25 600	5,1	222,8	12%	III kw. 2024	III kw. 2026	
<b>Razem</b>	<b>52 200</b>	<b>10,6</b>	<b>484,5</b>				

\* bez magazynów

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

# Centra handlowe

## Legenda:

GLA — (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

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

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

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

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

## Projekty handlowe w eksploatacji na 31 marca 2024 r.

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej narastająco [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
Galeria Młociny Warszawa, ul. Zgrupowania AK Kampinos	84 700	97%	20,9	1 273,7	99,9%	11,3**	II kw. 2019	Joint venture z EPP w proporcjach 30:70 proc.
Libero Katowice, ul. Kościuszki	44 900	99%	9,0	404,1	97%	117,7*	IV kw. 2018	Umowa ROFO z EPP.
Pasaż Opieńskiego Poznań, ul. Opieńskiego	13 500	97%	0,8	n/a	n/a	n/a	n/a	Budynek przeznaczony do wyburzenia.
Pasaż Kapelanka Kraków, ul. Kapelanka	17 800	97%	1,8	n/a	n/a	n/a	n/a	Budynek przeznaczony do wyburzenia.
<b>Razem</b>	<b>160 900</b>		<b>32,5</b>	<b>1 677,8</b>		<b>129,0</b>		

\* zysk z uwzględnieniem zmiany rezerwy na Profit Share

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

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

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

# Bank ziemi

## Legenda:

GLA — (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

PUM — powierzchnia użytkowa mieszkań.

## Projekty Grupy Echo na wczesnym etapie przygotowania na 31 marca 2024 r.

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	GLA/PUM [mkw.]	Uwagi
Warszawa, ul. Towarowa	40 800	146 900	Projekt na działce pod usługi i biura należy w 30% do grupy Echo Investment i 70% do AFI Europe. Działka pod mieszkania docelowo będzie wyłączną własnością Grupy Echo Investment.
Warszawa, ul. Wołoska	13 000	18 000	Działka pod mieszkania na wynajem, domy studenckie.
Kraków, ul. Kapelanka	56 000	66 800	Działka pod biura, usługi, mieszkania na wynajem.
Warszawa, al. KEN	29 600	30 400	Działka pod usługi, mieszkania.
Łódź, ul. Tymienieckiego	7 900	9 300	Działka pod biura, usługi, mieszkania.
Kraków, ul. Wita Stwosza	3 200	4 000	Działka pod usługi, biura.
Katowice, ul. Piotra Skargi	3 700	14 800	Mieszkania na wynajem.
Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	26 400	31 800	Działka pod usługi, mieszkania.
Łódź, al. Piłsudskiego	6 400	22 000	Działka pod usługi, mieszkania.
<b>Razem</b>	<b>187 000</b>	<b>344 000</b>	

## Projekty Grupy Archicom na wczesnym etapie przygotowania na 31 marca 2024 r.

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	GLA/PUM [mkw.]	Uwagi
Projekt Kraków	7 100	16 100	
Towarowa - Warszawa	12 300	26 400	
Projekt Wrocław	1 900	11 400	
Projekt Kraków 2	5 600	7 000	
<b>Razem</b>	<b>26 900</b>	<b>60 900</b>	

## Pozostałe grunty Grupy Echo na 31 marca 2024 r.

Nieruchomość	Powierzchnia [mkw.]	Uwagi
Poznań, Naramowice	77 500	
Zabrze, ul. Miarki	8 100	
<b>Razem</b>	<b>85 600</b>	

## Pozostałe grunty Grupy Archicom na 31 marca 2024 r.

Nieruchomość	Powierzchnia [mkw.]	Uwagi
Wrocław, ul. Murowana	3 100	Działka pod zabudowę jednorodzinną.
Wrocław, Jagodno	3 500	Działka pod zabudowę jednorodzinną.
Wrocław, ul. Vespucciego	700	Działka pod tereny zielone, z możliwością wybudowania pawilonu gastronomicznego.
<b>Razem</b>	<b>7 300</b>	

# 15

## Główne inwestycje w pierwszym kwartale 2024 r. — zakupy nieruchomości

W pierwszym kwartale 2024 r. Grupa Echo zawarła transakcję zakupu działki przy ul. Wołoskiej w Warszawie.

W pierwszym kwartale 2024 r. Grupa Archicom zawarła poniższe umowy:

12 stycznia 2024 r. spółka Archicom Wrocław Sp. z o.o. zawarła przyrzeczoną umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, na której można wybudować blisko 10 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej.

2 lutego 2024 r. spółka Archicom Wrocław Sp. z o.o. zawarła przyrzeczoną umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, na której

można wybudować blisko 9 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej.

28 marca 2024 r. spółka Archicom Wrocław 2 Sp. z o.o. zawarła w ramach joint venture umowę zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, na której można wybudować około 46 tys. mkw. powierzchni użytkowej. Spółka zależna od spółki Archicom S.A. zawarła umowę zakupu nieruchomości położonej w Krakowie, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, o potencjale około 7 tys. mkw. powierzchni użytkowej.

**65 000 mkw.**

— łączny potencjał powierzchni mieszkaniowej na działkach zabezpieczonych przez Archicom umowami przedwstępnymi

**46 000 mkw.**

— potencjał powierzchni mieszkaniowej na terenie zabezpieczonym umową przedwstępną ze spółką będącą wspólnym przedsięwzięciem (Towarowa 22)

Potencjał zakupionych nieruchomości jest szacowany na podstawie dokumentów planistycznych i wytycznych obowiązujących na datę zakupu. Ostatecznie wykorzystanie każdej nieruchomości jest ustalane na

późniejszym etapie przygotowania projektów, z uwzględnieniem aktualnych dokumentów planistycznych, uzgodnień, potencjału rynku oraz ostatecznie przyjętych koncepcji projektów.





# 16

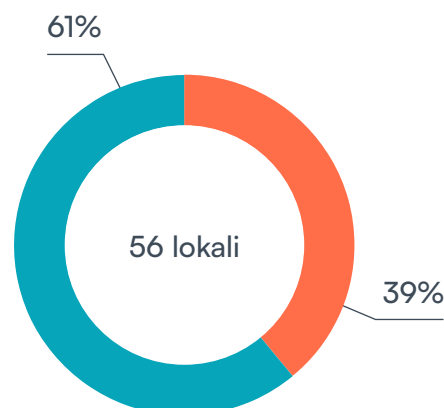
## Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w pierwszym kwartale 2024 r.

### Projekty mieszkaniowe Grupy Echo Investment w pierwszym kwartale 2024 r.

Przekazanie klientom 56 mieszkań i lokali użytkowych Grupy Echo.

Udział projektów mieszkaniowych Grupy Echo w całkowitej liczbie zaksięgowanych mieszkań w pierwszym kwartale 2024 r. [w szt.]

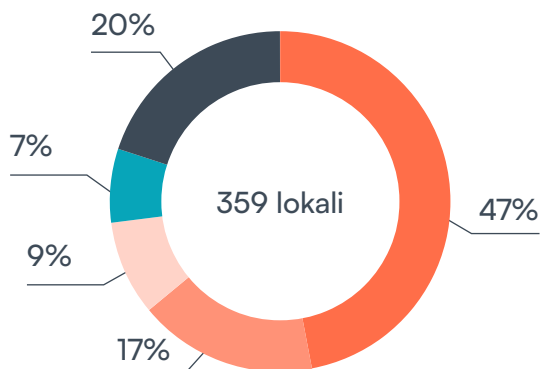
- Łódź, Fuzja III
- Łódź, Wodna



Przekazanie klientom 359 mieszkań i lokali użytkowych Grupy Archicom.

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

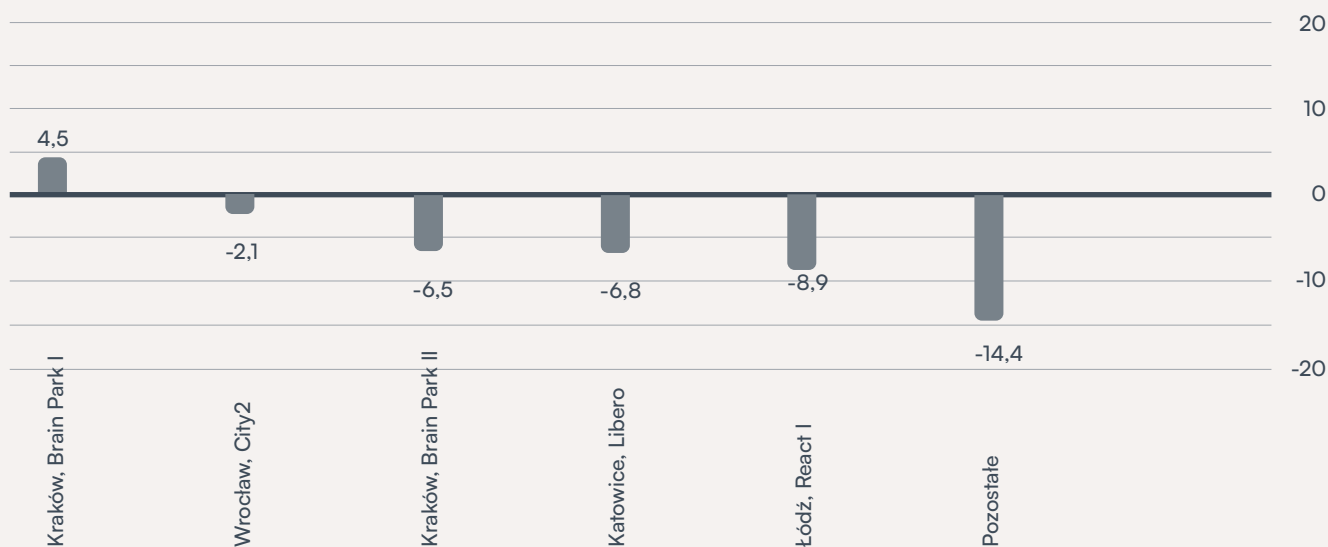
- — Kępa Mieszczańska 1 (Budynek KM4 „RIVER POINT”)
- — Warszawa, Kabaty
- — Wrocław, Browary Wrocławskie BP5, BP6
- — Wrocław, Planty Raclawickie R8
- — Pozostałe



## Projekty inwestycyjne Grupy Echo Investment w pierwszym kwartale 2024 r.

Strata z nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 34,2 mln zł

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



Wykres nie uwzględnia wyceny projektu Towarowa 22 Office, która w rachunku wyników ujęta jest w pozycji „Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności”.

Głównym czynnikiem wpływającym na stratę z wycen nieruchomości była zmiana wskaźnika Yield do wyceny z 7,50 proc. na 8,25 proc.

---

Wycena wartości godziwej projektów: React I w Łodzi, Brain Park I i II w Krakowie, Libero w Katowicach i City 2 we Wrocławiu (zawiera negatywną zmianę ze względu na spadek kursu euro).

---

Wycena wartości projektów współkontrolowanych — Galeria Młociny w Warszawie (zawiera negatywną zmianę ze względu na spadek kursu euro), Towarowa 22 w Warszawie oraz Resi4Rent.

---

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu.

---

Wycena zobowiązań z tytułu obligacji i pożyczek, według zamortyzowanego kosztu.

---

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.

# Czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

## Czynniki istotne dla rozwoju Grupy w nadchodzących kwartałach

### Czynniki o charakterze makroekonomicznym

#### Pozytywne

- Utrzymujące się od października 2023 r. stopy referencyjne na poziomie 5,75 proc., co przełoży się na dalsze zainteresowanie kredytami hipotecznymi (RPP),
- spadek inflacji do poziomu 2,0 proc. w marcu 2024 r. w porównaniu do analogicznego okresu rok wcześniej, co zwiększa możliwości nabywcze Polaków, a jednocześnie wskaźnik ten jest na tyle niski, iż zachęca do poszukiwania możliwości ochrony kapitału w tym inwestowania w nieruchomości (NBP),
- wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku do 8 408,17 zł w marcu 2024 r. vs 8 032,63 zł w grudniu 2023 r., co zwiększa zdolność zakupową Polaków (GUS). Popyt na mieszkania powinien nadal wzrastać, ponieważ sytuacja na rynku nieruchomości jest ściśle powiązana z kondycją rynku pracy. Zgodnie z przewidywaniami Polskiego Instytutu Ekonomicznego, w 2024 r. możemy spodziewać się, że wzrost płac osiągnie poziom 11,7 proc.
- wzrost roli segmentu mieszkań premium,
- stabilna sytuacja na polskim rynku najmu instytucjonalnego, obserwuje się wzrost liczby poszukujących mieszkań na wynajem. Analitycy JLL wskazują na 85 proc. wzrost cen najmu w okresie od stycznia 2021 r. do stycznia 2024 r. oraz 54 proc. spadek liczby ofert najmu w tym okresie,
- zapowiedź nowego rządowego programu mieszkaniowego „Mieszkanie na start”, który w 2024 r. ma zastąpić „Bezpieczny kredyt 2 proc.”, tworząc nowy impuls popytowy.

---

## Negatywne

- ograniczona podaż gruntów, co może stanowić wyzwanie w kontekście rosnącego zapotrzebowania na nowe przestrzenie mieszkalne,
- brak długoterminowych i skutecznych działań rządu wzmacniających podaż. Programy rządowe oparte wyłącznie na wzmacnianiu popytu,
- niepewność dotycząca rozwoju działań wojennych w Ukrainie i ich wpływu na europejską gospodarkę,
- możliwy wzrost cen materiałów budowlanych oraz kosztów prac w związku z odblokowaniem środków z Krajowego Planu Odbudowy (KPO) oraz Funduszu Spójności, w wysokości 137 mld euro, które będą wspierać branżę budowlaną w Polsce. Fala wzrostów cen może negatywnie wpłynąć na marże firm budowlanych.

## Czynniki wynikające bezpośrednio z działalności Spółki i Grupy

---

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

- Fuzja Loftu G01 i G02 w Łodzi,
- Wodna w Łodzi.

---

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

- River Point we Wrocławiu,
- Wodna w Łodzi,
- Kabaty Rytm w Warszawie.

---

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

- Wrocław Swobodna I,
- pierwsza wycena projektu Towarowa 22,
- Brain II w Krakowie.

---

### Aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę gotowych nieruchomości:

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

---

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

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

---

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

---

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

---

### Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.

---

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

---

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

---

### Wycena innych aktywów i zobowiązań Grupy Echo Investment.

# Polityka dywidendowa i dywidenda



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

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

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

## Wykonanie Polityki Dywidendowej

### Uchwała w sprawie wypłaty zaliczki dywidendowej z zysku za 2023 r.

Zarząd Echo Investment S.A. 5 października 2023 r., biorąc pod uwagę, że:

- zatwierdzone jednostkowe sprawozdania finansowe Spółki za rok obrotowy 2022 wykazało zysk netto w wysokości 100 211 857,23 zł,
- Spółka osiągnęła od końca ubiegłego roku obrotowego do 30 czerwca 2023 r. zysk netto w wysokości 102 855 980,55 zł,

postanowił wypłacić akcjonariuszom Spółki zaliczkę na poczet przyszłej dywidendy za rok obrotowy 2023 (dalej Zaliczka Dywidendowa) w łącznej kwocie 90,79 mln zł.

Uchwała o wypłacie zaliczki dywidendowej uzyskała zgodę Rady Nadzorczej Emitenta.

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

Zaliczka Dywidendowa została wypłacona 10 listopada 2023 r. Do Zaliczki Dywidendowej byli uprawnieni akcjonariusze posiadający akcje Spółki w dniu 3 listopada 2023 r.

Dodatkowo uchwałą z 24 kwietnia 2024 r. Zarząd Spółki postanowił przedłożyć Walnemu Zgromadzeniu Spółki rekomendację, aby kwota dywidendy w wysokości 90 791 928,04 zł, tj. 22 gr na 1 akcję odpowiadała wysokości wypłaconej przez Spółkę 10 listopada 2023 r. zaliczce dywidendowej, w związku z czym, Spółka nie

będzie wypłacać dodatkowych środków z zysku za rok obrotowy 2023. 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 2023 podejmie Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki.

## 90,79 mln PLN

łącznie kwota zaliczki dywidendowej z zysku za 2023 r., wypłaconej akcjonariuszom Spółki

# Zobowiązania finansowe Spółki i Grupy

## Obligacje

### Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na 31 marca 2024 r.

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna [tys. PLN]	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
<b>Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Echo Investment S.A.</b>					
1/2020	PLO017000012	mBank S.A.	70 000	31.05.2024	WIBOR 6M + marża 4,50%
1/2021	PLO017000046	mBank S.A.	182 790	17.03.2025	WIBOR 6M + marża 4,45%
2/2021	PLO017000061	mBank S.A.	100 330	10.11.2025	WIBOR 6M + marża 4,4%
11/2022	PLO017000079	Ipopema Securities S.A.	180 000	8.12.2027	WIBOR 6M + marża 4,5%
21/2023	PLO017000087	Ipopema Securities S.A.	140 000	24.05.2028	WIBOR 6M + marża 4,5%
41/2024	PLO017000103	Ipopema Securities S.A.	100 000	27.02.2029	WIBOR 6M + marża 4,5%
<b>Razem</b>			<b>773 120</b>		
<b>Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Grupę Archicom S.A.</b>					
M7/2023	PLO221800108	mBank S.A.	62 000	17.03.2025	WIBOR 3M + marża 3,5%
M8/2023	PLO221800116	mBank S.A.	210 000	8.02.2027	WIBOR 3M + marża 3,4%
M9/2024	PLO221800124	mBank S.A.	168 000	1.06.2027	WIBOR 3M + marża 3,25%
<b>Razem</b>			<b>440 000</b>		
<b>Obligacje dla inwestorów indywidualnych wyemitowane przez Echo Investment S.A.</b>					
Seria K	PLECHPS00324	DM PKO BP	50 000	10.01.2025	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria L	PLECHPS00332	DM PKO BP	50 000	22.02.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria M	PLECHPS00340	DM PKO BP	40 000	27.04.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria N	PLECHPS00357	DM PKO BP	40 000	27.06.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria O	PLECHPS00365	DM PKO BP	25 000	6.09.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria P/P2	PLECHPS00373	DM PKO BP	50 000	28.06.2027	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria R	PLECHPS00381	DM PKO BP	50 000	15.11.2027	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria S/S2	PLECHPS00399	DM PKO BP	140 000	31.01.2028	WIBOR 6M + marża 4,0%
<b>Razem</b>			<b>445 000</b>		
<b>Obligacje wyemitowane przez Echo Investment S.A. dla sprzedających akcje Archicom S.A.</b>					
1P/2021	PLO017000053	Michael/Ström DM (agent)	171 887	22.10.2024	stała stopa oprocentowania 5%
<b>Razem</b>			<b>171 887</b>		
<b>Obligacje w PLN razem</b>			<b>1 830 007</b>		



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

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna [tys. EUR]	Wartość nominalna [PLN]	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
1E/2020	PLECHPS00316	Bank Pekao S.A.	8 700		23.10.2024	stała stopa oprocentowania 4,5%
3I/2023	PLO017000095	Ipopema Securities S.A.	43 000		27.10.2028	stała stopa oprocentowania 7,4%
Razem			51 700			

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 2024 r.

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

Seria	Kod ISIN	Data	Wartość nominalna [tys. PLN]
Seria 1P/2021*	PLO017000053	27.02.2024	16 113
Seria 2/2021*	PLO017000061	27.02.2024	71 670
seria 1/2021	PLO017000046	27.02.2024	12 210
Razem			99 993

\*wykup częściowy

### Obligacje wykupione przez Archicom (w PLN)

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

### Obligacje wykupione przez Echo Investment S.A. (w EUR)

Seria	Kod ISIN	Data	Wartość nominalna [tys. EUR]
1E/2020	PLECHPS00316	27.02.2024	31 300
Razem			31 300

## Obligacje wyemitowane przez Echo Investment S.A. (w PLN)

Seria	Kod ISIN	Data emisji	Wartość nominalna [tys. PLN]
4I/2024	PLO017000103	27.02.2024	100 000
Seria S	PLECHPS00399	26.02.2024	70 000
Seria S2	PLECHPS00399	20.03.2024	70 000
<b>Razem</b>			<b>240 000</b>

## Obligacje wyemitowane przez Archicom S.A. (w PLN)

Seria	Kod ISIN	Data	Wartość nominalna [tys. PLN]
M9/2024	PLO221800124	1.03.2024	168 000
<b>Razem</b>			<b>168 000</b>

# Kredyty inwestycyjne

## Kredyty inwestycyjne Grupy Echo Investment na na 31 marca 2024 r.

Projekt inwestycyjny	Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Kwota kredytu wg umowy [tys.]		Stan wykorzystania kredytu [tys.]		Oprocentowanie	Termin spłaty
			PLN	EUR	PLN	EUR		
<b>Libero, Katowice</b>	Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.k.	Santander Bank Polska S.A.   BNP Paribas Bank Polska S.A.		67 566		61 485	EURIBOR 3M + marża	22.11.2024
<b>Galeria Młociny, Warszawa*</b>	Berea Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.   PKO BP S.A.   Bank Gospodarstwa Krajowego		56 100		49 565	EURIBOR 3M + marża	30.04.2025
<b>Brain Park I i II, Kraków</b>	Echo Arena Sp. z o.o.	PKO BP S.A.   Bank Pekao SA		65 560		51 691	EURIBOR 3M + marża	30.06.2026
			9 000				WIBOR 1M + marża	30.06.2024
<b>Projekt Echo 129</b>	Projekt Echo 129 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.		60 000		27 657	EURIBOR 3M + marża	30.09.2025
<b>React I, Łódź</b>	React Dagnall Sp. z o.o. - S.K.A.	Bank Pekao SA		13 000		13 000	EURIBOR 3M + marża	24.10.2028
<b>Resi4Rent* - I transza projektów</b>	R4R Łódź Wodna Sp. z o.o.   R4R Wrocław Rychtalska Sp. z o.o.   R4R Warszawa Browary Sp. z o.o.   R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	136 560		113 859		WIBOR 3M + marża	11.12.2028
<b>Resi4Rent* - II transza projektów</b>	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.	Santander Bank Polska S.A.   Helaba AG	69 000		65 869		WIBOR 3M + marża	27.06.2027
<b>Resi4Rent* - III transza projektów</b>	R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o.   Pimech Invest Sp. z o.o.   M2 Hotel Sp. z o.o.   R4R Kraków 3 Maja Sp. z o.o.   R4R RE Wave 3 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.   Bank Gospodarstwa Krajowego   BNP Paribas Bank Polska S.A.	78 072		56 207		WIBOR 1M / 3M + marża	21.12.2028
<b>Resi4Rent* - IV transza projektów</b>	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 JPll Sp. z o.o.   R4R Łódź Kilińskiego Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.   Helaba AG	118 301		52 942		WIBOR 1M + marża	15.12.2029
<b>Resi4Rent* - V transza projektów</b>	R4R Wrocław Jaworska II Sp. z o.o.   Hotel Gdańsk Zielony Trójkąt Sp. z o.o.   Hotel Wrocław Grabiszyńska Sp. z o.o.   Hotel Kraków Romanowicza Sp. z o.o.   R4R Poznań Nowe Miasto Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.   Santander Bank Polska S.A.   BNP Paribas Bank Polska S.A.	175 061		19 659		WIBOR 1M + marża	30.12.2030
<b>Resi4Rent* - Corporate Credit Facility</b>	R4R Poland sp. z o.o.	Europejski Bank Rozbudowy i Rozwoju		22 500		22 500	EURIBOR 3M + marża	1.12.2027
<b>Razem</b>			<b>585 993</b>	<b>284 726</b>	<b>308 537</b>	<b>162 804 717</b>		

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

## Kredyty inwestycyjne Grupy Archicom na 31 marca 2024 r.

Projekt inwestycyjny	Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Kwota kredytu wg umowy [tys. EUR]	Stan wykorzystania kredytu [tys. EUR]	Oprocentowanie	Termin spłaty
Bank Pekao S.A.	Archicom Nieruchomości 14 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	12 500	12 287	EURIBOR 3M + marża	13.11.2028 r. nie później niż 20.12.2028 r.
<b>Razem</b>			<b>12 500</b>	<b>12 287</b>		

Kredyt inwestycyjny zabezpieczony jest standardowymi zabezpieczeniami m.in. takimi jak hipoteki, umowa o ustanowieniu zastawów rejestrowych i finansowych, pełnomocnictwo do rachunków bankowych, umowa

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

## Linie kredytowe

### Linie kredytowe Echo Investment S.A. na 31 marca 2024 r.

Bank	Kwota wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Termin spłaty	Oprocentowanie
PKO BP S.A. *	75 000	61 534	31.10.2025	WIBOR 1M + marża
Alior Bank S.A.	30 000	30 000	8.09.2025	WIBOR 3M + marża
Santander Bank Polska S.A.**	90 000	62 573	31.05.2024	WIBOR 1M + marża
<b>Razem</b>	<b>195 000</b>	<b>154 107</b>		

\* Dostępna kwota kredytu 31 marca 2024 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 5,8 mln zł.

\*\* Dostępna kwota kredytu 31 marca 2024 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 2,4 mln zł.

### Linie kredytowe Grupy Archicom na 31 marca 2024 r.

Bank	Podmiot zaciągający kredyt	Kwota wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Oprocentowanie	Termin spłaty
PKO BP S.A.*	Archicom S.A.	160 000	48 713	30.04.2026	WIBOR 3M + marża
<b>Razem</b>		<b>160 000</b>	<b>48 713</b>		

\* Kredyt odnawialny na finansowanie kontraktów budowlanych. Kredyt zabezpieczony jest hipoteką na nieruchomości, cesją z kontraktów budowlanych oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

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

Wartość kredytu odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym.

# Poręczenia i gwarancje Spółki i Grupy

## Poręczenia

Grupa Echo Investment nie wykazuje żadnych poręczeń na 31 marca 2024 r. oraz żadnych zmian w pierwszym kwartale 2024 r.

## Gwarancje

### Gwarancje finansowe wystawione przez Grupę Echo Investment na 31 marca 2024 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	R4R Warszawa Opaczewska S.o. z o.o.	Blue Parking Sp. z o.o.	45 130	20.01.2025	Gwarancja za wykonanie zobowiązań z umowy przedwstępnej zakupu nieruchomości przy ul. Opaczewskiej.
Echo Investment S.A.	Projekt Towarowa 22 Sp. z o.o.	Projekt Echo - 137 Sp. z o.o.	16 272	8.12.2029	Zabezpieczenie płatności podwyżki ceny wynikającej z umowy sprzedaży kwartału G na Towarowej 22.
<b>Razem</b>			<b>61 402</b>		

## Gwarancje dobrego wykonania i pozostałe wystawione przez Grupę Echo Investment na 31 marca 2024 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Nobilis - Projekt Echo 117 Sp. z o.o. Sp.k.	Echo Investment S.A.	40 000	31.10.2026	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowym Nobilis we Wrocławiu.
Echo - SPV7 Sp. z o.o.	R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o.	Bank PKO S.A.	18 465	31.12.2027	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu oraz pokrycia odsetek od transzy budowlanej.
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	R4R Wrocław Jaworska II Sp. z o.o.	PKO Bank Polski S.A. I Oddział Warszawa	97 256	31.12.2033	"Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu oraz pokrycia odsetek od transzy budowlanej. Zabezpiecza pokrycie kosztów wzrostu budżetu. Gwarantujemy dołożenie equity lub udzielenie pożyczki. Gwarancja wsparła przez Pimco. "
Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A.	Projekt Towarowa 22 Sp. z o.o.	Veolia Energia Warszawa S.A.	3 500	27.05.2024	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z wykonania Umowy przekładki ciepłociągu Warszawa, ul. Towarowa 22.
Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	Echo Investment S.A.	Miasto st. Warszawa	2 925	31.12.2025	Gwarancja należytego wykonania umowy dotyczącej budowy drogi 2KDD.
<b>Razem</b>			<b>162 146</b>		
<b>Razem gwarancje finansowe, dobrego wykonania i pozostałe</b>			<b>223 548</b>		

## Zmiany w strukturze gwarancji wystawionych przez Grupę Echo Investment w pierwszym kwartale 2024 r. [tys. PLN]

Zmiana	Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość	Termin ważności	Tytułem
Wygaśnięcie	Archicom S.A.	Javin Investments Sp. z o.o. Sp.k. w likwidacji; Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o.	GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o.	11	25.02.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku biurowego West Forum IB.

# 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 2024. nie toczyły się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego ani organem administracji publicznej żadne postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Echo Investment S.A. lub jednostki zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

## Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Spółka nie posiada żadnych informacji na temat znaczących dla jej działalności umów zawartych w pierwszym kwartale 2024 r. pomiędzy akcjonariuszami.

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

W pierwszym kwartale 2024 r. nie wystąpiły istotne transakcje pomiędzy Echo Investment S.A. oraz jednostkami od niej zależnymi z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

## Wpływ wyników za pierwszy kwartał 2024 r. na realizację prognoz finansowych

Echo Investment S.A. nie publikowała prognoz wyników finansowych.

## Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania

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

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

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

## Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Szczegółowa informacja o wynagrodzeniu zarządu i rady nadzorczej jest opisana w skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Echo Investment S.A. w części 3, pkt. 11 „Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej”.



# CZĘŚĆ 2

Skrócone śródroczne  
skonsolidowane  
sprawozdania  
finansowe Grupy Echo  
Investment na dzień  
i za okres kończący  
się 31 marca 2024 r.



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

	Stan na 31.03.2024 (niebadane)	Stan na 31.12.2023
<b>Aktywa</b>		
<b>Aktywa trwałe</b>		
Wartości niematerialne	77 571	76 365
Rzeczowe aktywa trwałe	65 798	56 489
Nieruchomości inwestycyjne	1 268 134	1 144 456
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	480 884	583 506
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	658 296	642 468
Długoterminowe aktywa finansowe	415 761	267 757
Pochodne instrumenty finansowe	85	-
Pozostałe aktywa	1 746	1 655
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	124 050	112 993
Grunty przeznaczone pod zabudowę	63 056	63 063
	<b>3 155 381</b>	<b>2 948 752</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy	1 706 789	1 553 824
Należności z tytułu podatku dochodowego	15 951	15 199
Należności z tytułu pozostałych podatków	125 836	80 801
Należności handlowe i pozostałe	260 568	291 400
Krótkoterminowe aktywa finansowe	41 440	38 392
Pochodne instrumenty finansowe	6 491	11 065
Inne aktywa finansowe	53 466	59 730
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	772 310	813 836
	<b>2 982 851</b>	<b>2 864 247</b>
Aktywa trwałe (grupa zbycia) przeznaczone do sprzedaży	146 105	148 839
	<b>3 128 956</b>	<b>3 013 086</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>6 284 337</b>	<b>5 961 838</b>

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

	Stan na 31.03.2024 (niebadane)	Stan na 31.12.2023
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>		
<b>Kapitał własny</b>		
Kapitał zakładowy	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	1 057 378	1 057 378
Zyski zatrzymane	624 646	611 346
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	551	694
<b>Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>1 703 210</b>	<b>1 690 053</b>
Kapitały udziałowców niekontrolujących	353 313	338 036
	<b>2 056 523</b>	<b>2 028 089</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki i obligacje	2 013 292	1 708 807
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	50 769	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	331
Rezerwy długoterminowe	11 668	9 283
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	141 658	154 154
Zobowiązania z tytułu leasingu	154 242	142 037
Zobowiązania pozostałe	83 521	101 570
	<b>2 455 150</b>	<b>2 116 182</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki i obligacje	900 017	900 598
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	2 264	54 122
Pochodne instrumenty finansowe	-	441
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	6 729	4 812
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	25 167	12 368
Zobowiązania handlowe	98 190	113 965
Zobowiązania z tytułu dywidendy	-	6 986
Zobowiązania z tytułu leasingu	65 753	72 097
Rezerwy krótkoterminowe	33 886	31 339
Zobowiązania pozostałe	191 149	162 409
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	448 545	457 377
	<b>1 771 700</b>	<b>1 816 514</b>
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	964	1 053
	<b>1 772 664</b>	<b>1 817 567</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>6 284 337</b>	<b>5 961 838</b>

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

	1.01.2024 - 31.03.2024 (niebadane)	1.01.2023 - 31.03.2023 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	358 947	210 093
Koszt własny sprzedaży	(233 655)	(138 816)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>125 292</b>	<b>71 277</b>
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	(34 154)	843
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(16 346)	(12 908)
Koszty sprzedaży	(14 694)	(10 977)
Koszty ogólnego zarządu	(26 915)	(24 610)
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	13 825	7 713
Pozostałe koszty operacyjne	(3 625)	(6 038)
<b>Zysk operacyjny</b>	<b>43 383</b>	<b>25 300</b>
Przychody finansowe	10 809	8 326
Koszty finansowe	(49 765)	(46 418)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów	327	124
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	11 763	2 994
Udział w zyskach jednostek ujmowanych metodą praw własności	18 082	30 517
<b>Zysk brutto</b>	<b>34 599</b>	<b>20 843</b>
Podatek dochodowy	(6 022)	(6 233)
- część bieżąca	(29 576)	(31 956)
- część odroczone	23 554	25 723
<b>Zysk netto, w tym:</b>	<b>28 577</b>	<b>14 610</b>
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	13 300	11 533
Zysk udziałowców niekontrolujących	15 277	3 077
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	13 300	11 533
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk) bez posiadanych akcji własnych	412 691	412 691
Podstawowy zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,03	0,03
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,03	0,03

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

	1.01.2024 - 31.03.2024 (niebadane)	1.01.2023 - 31.03.2023 (niebadane)
<b>Zysk za rok obrotowy</b>	<b>28 577</b>	<b>14 610</b>
Składniki pozostałych całkowitych dochodów, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku w późniejszych okresach:		
- różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(143)	(12)
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>(143)</b>	<b>(12)</b>
<b>Całkowity dochód za okres, w tym:</b>	<b>28 434</b>	<b>14 598</b>
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	13 157	11 521
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące	15 277	3 077

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zakumulowane zyski zatrzymane	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały udziałowców niekontrolujących	Kapitał własny razem
<b>za okres 1.01.2024 - 31.03.2024</b>							
Stan na początek okresu	20 635	1 057 378	611 346	694	1 690 053	338 036	2 028 089
Zysk netto danego okresu	-	-	13 300	-	13 300	15 277	28 577
Inne całkowite dochody	-	-	-	(143)	(143)	-	(143)
<b>Całkowite dochody netto za okres</b>	-	-	<b>13 300</b>	<b>(143)</b>	<b>13 157</b>	<b>15 277</b>	<b>28 434</b>
Stan na koniec okresu	20 635	1 057 378	624 646	551	1 703 210	353 313	2 056 523
<b>za okres 1.01.2023 - 31.03.2023</b>							
Stan na początek okresu	20 635	1 044 798	577 337	1 008	1 643 778	162 534	1 806 312
Zysk netto danego okresu	-	-	11 533	-	11 533	3 077	14 610
Inne całkowite dochody	-	-	-	(12)	(12)	-	(12)
<b>Całkowite dochody netto za okres</b>	-	-	<b>11 533</b>	<b>(12)</b>	<b>11 521</b>	<b>3 077</b>	<b>14 598</b>
Stan na koniec okresu	20 635	1 044 798	588 870	996	1 655 299	165 611	1 820 910

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

	1.01.2024 - 31.03.2024 (niebadane)	1.01.2023 - 31.03.2023 (niebadane)
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia</b>		
<b>I. Zysk brutto</b>	<b>34 599</b>	<b>20 843</b>
<b>II. Korekty razem</b>		
Udział w (zyskach) netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	(18 082)	(30 517)
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	3 438	3 556
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(13 463)	(3 639)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	46 626	37 703
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	34 154	3 694
Strata z działalności inwestycyjnej	922	(14)
Zmiana stanu rezerw	4 932	(68 714)
(Zysk) strata z tyt realizacji instrumentów finansowych	(868)	1 417
	<b>57 659</b>	<b>(56 514)</b>
<b>III. Zmiany kapitału obrotowego:</b>		
Zmiana stanu zapasów	(140 269)	(65 746)
Zmiana stanu należności	(47 783)	39 696
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	11 322	(43 403)
Zmiana stanu innych aktywów finansowych	6 264	(1 400)
	<b>(170 466)</b>	<b>(70 853)</b>
<b>IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)</b>	<b>(78 208)</b>	<b>(106 524)</b>
Podatek dochodowy zapłacony	(28 411)	(48 117)
<b>V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(106 619)</b>	<b>(154 641)</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I. Wpływy</b>		
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	34	88
Zbycie inwestycji w nieruchomości	3 408	108 675
Zwrot udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	759	-
Zbycie inwestycji	5	-
	<b>4 206</b>	<b>108 763</b>
<b>II. Wydatki</b>		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	(2 359)	(1 454)
Inwestycje w nieruchomości	(40 693)	(49 481)
Udzielone pożyczki	(148 486)	(3 293)
	<b>(191 538)</b>	<b>(54 228)</b>
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)</b>	<b>(187 332)</b>	<b>54 535</b>



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

	1.01.2024 - 31.03.2024 (niebadane)	1.01.2023 - 31.03.2023 (niebadane)
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I. Wpływy</b>		
Kredyty i pożyczki	73 450	14 758
Emisja dłużnych papierów wartościowych	306 648	61 402
	<b>380 098</b>	<b>76 160</b>
<b>II. Wydatki</b>		
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(6 987)	(90 792)
Spląty kredytów i pożyczek	(13 097)	(17 758)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(61 241)	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(10 960)	(8 519)
Odsetki zapłacone	(34 508)	(22 524)
Wydatki związane z emisją akcji Archicom S.A. przeprowadzoną w poprzednim roku	(880)	-
	<b>(127 673)</b>	<b>(139 593)</b>
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)</b>	<b>252 425</b>	<b>(63 433)</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.V+B.III+C.III)</b>	<b>(41 526)</b>	<b>(163 539)</b>
<b>E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej</b>	<b>(41 526)</b>	<b>(163 539)</b>
<b>F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>813 836</b>	<b>941 997</b>
<b>G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (D+F)</b>	<b>772 310</b>	<b>778 458</b>

# Informacje o sprawozdaniu finansowym



# 01

# Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego

W skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Echo Investment prezentowane są dane finansowe za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 r. oraz porównawcze na 31 grudnia 2023 r. i za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2023 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 2024 r. zostało zatwierdzone do publikacji 27 maja 2024 r.

## Skład Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej na 31 marca 2024 r. wchodziły 161 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną oraz 39 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 przez spółkę DKR Echo Investment Sp. z o.o., — jest głównym akcjonariuszem Archicom S.A., w którym na 31 marca 2024 r. posiadało 74,04 proc. akcji uprawniających do 76,53 proc. głosów na WZA. Echo Investment

S.A. konsoliduje metodą pełną wszystkie spółki grupy Archicom S.A.

W Grupie Echo Investment znajduje się spółka Echo Investment ACC — Grupa Echo Sp. z o.o. Sp. k., oraz Archicom Asset Management Sp. z o.o. które działają jako centra księgowo i rozliczeniowe dla większości spółek z Grupy.

W ramach spółek współzależnych Grupa posiada mniejszościowe udziały we wspólnych przedsięwzięciach — przede wszystkim w spółkach będących właścicielami gotowych, budowanych lub projektowanych inwestycji z mieszkaniami na wynajem Resi4Rent, centrum handlowego Galeria Młociny w Warszawie czy planowanego projektu wielofunkcyjnego Towarowa 22 w Warszawie.

## Zmiany w składzie Grupy kapitałowej w pierwszym kwartale 2024 r.

### Zwiększenie Grupy Kapitałowej

Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy [PLN]
Archicom Wrocław 2 Sp. z o.o.	Rejestracja w Rejestrze Przedsiębiorców	30.01.2024	10 000
Archicom Warszawa 2 Sp. z o.o.	Rejestracja w Rejestrze Przedsiębiorców	8.02.2024	10 000
EASS5003 Sp. z o.o.	Zakup udziałów w spółce przez Archicom S.A.	14.02.2024	5 000
Wołoska Development Capital Prosta S.A.	Zakup akcji w spółce przez Echo Investment S.A.	27.03.2024	5 000

## Zmniejszenie Grupy Kapitałowej

Spółka	Działanie	Data	Kapitał zakładowy [PLN]
Archicom Consulting Sp. z o.o.	Połączenie z Archicom Residential 2 Sp. z o.o.	9.01.2024	14 445 050
Echo - Opolska Business Park Sp. z o.o. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	12.02.2024	283 000
Projekt Echo - 113 Sp. z o.o. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	12.02.2024	278 000
Projekt 1 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	29.02.2024	4 800 000
Kielce - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	18.03.2024	136 940

# 03

---

## Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2024 r.

Następujące standardy i zmiany standardów stały się obowiązujące z dniem 1 stycznia 2024 r.:

### **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” — Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe**

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później.

### **Zmiany do MSSF 16 „Leasing” — zobowiązania leasingowe w transakcjach sprzedaży i leasingu zwrotnego**

Obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później.

---

Powyższe zmiany nie miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za pierwszy kwartał 2024 r.

# 04

---

## 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 2024 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.

#### Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” — Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany

Data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności.

## Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” i MSSF 7 “Instrumenty finansowe: Ujawnianie informacji: Umowy finansowania dostawców”

(opublikowano 25 maja 2023 r.)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE — mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 lub później.

## Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy: Międzynarodowa Reforma Podatkowa — Modelowe Zasady Drugiego Filaru”

(opublikowano 23 maja 2023 r.)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE — mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 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.

## Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych: Brak możliwości wymiany walut”

(opublikowano 15 sierpnia 2023 r.)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE — mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 r. lub później.

## MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych

(opublikowano 9 kwietnia 2024 r.)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE — mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 r. lub później.

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



# CZĘŚĆ 3

Skrócone śródroczne  
jednostkowe  
sprawozdania finansowe  
Echo Investment S.A.  
na dzień i za okres  
3 miesięcy kończący  
się 31 marca 2024 r.



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

	31.03.2024	31.12.2023
<b>Aktywa</b>		
<b>Aktywa trwałe</b>		
Wartości niematerialne	135	182
Rzeczowe aktywa trwałe	27 729	20 591
Nieruchomości inwestycyjne	445	445
Inwestycje w jednostkach zależnych, współkontrolowanych	1 858 998	1 853 828
Długoterminowe aktywa finansowe	8 346	11 115
Udzielone pożyczki	730 719	643 423
Należności z tytułu leasingu	26 738	31 266
	<b>2 653 110</b>	<b>2 560 850</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy	162 383	138 108
Należności z tytułu podatku dochodowego	3 897	3 967
Należności handlowe i pozostałe	60 491	82 413
Udzielone pożyczki	108 547	104 741
Pochodne instrumenty finansowe	6 491	9 392
Inne aktywa finansowe	8 571	3 534
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	224 273	101 552
	<b>574 653</b>	<b>443 707</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>3 227 763</b>	<b>3 004 557</b>

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

	31.03.2024	31.12.2023
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>		
<b>Kapitał własny</b>		
Kapitał zakładowy	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	704 295	704 295
Fundusz dywidendowy	305 589	305 589
Zaliczka na poczet dywidendy	(50 000)	(50 000)
Zakumulowany zysk	74 545	50 254
	<b>1 055 064</b>	<b>1 030 773</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki i obligacje	1 122 281	1 190 051
- w tym od jednostek zależnych	119 288	120 591
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 928	4 627
Otrzymane kaucje i zaliczki	2 704	2 988
Zobowiązania z tytułu leasingu	53 870	44 895
Zobowiązania pozostałe	2 211	2 176
	<b>1 182 994</b>	<b>1 244 737</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki i obligacje	791 620	589 068
- w tym od jednostek zależnych	7 220	22 394
Zobowiązania z tytułu podatków dochodowego	1	105
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	6 746	1 220
Zobowiązania handlowe	25 157	36 646
Otrzymane kaucje i zaliczki	103 173	45 302
Zobowiązania z tytułu leasingu	21 438	23 139
Rezerwy krótkoterminowe	9 451	9 273
Zobowiązania pozostałe	32 119	24 294
	<b>989 705</b>	<b>729 047</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>3 227 763</b>	<b>3 004 557</b>

## Pozycje pozabilansowe [tys. PLN]

	31.03.2024	31.12.2023
Zobowiązania pozabilansowe	2 422 872	2 588 858
<b>Zobowiązania pozabilansowe razem</b>	<b>2 422 872</b>	<b>2 588 858</b>

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

	1.01.2024- 31.03.2024	1.01.2023- 31.03.2023
Przychody ze sprzedaży	29 871	33 287
Koszt własny sprzedaży	(19 902)	(12 268)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>9 969</b>	<b>21 019</b>
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(2 341)	(3 341)
Koszty sprzedaży	(1 569)	(4 537)
Koszty ogólnego zarządu	(23 119)	(20 047)
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	68 620	95 981
-odsetki i wycena skorygowanej ceny nabycia (SCN) od pożyczek i obligacji	12 868	13 191
Pozostałe koszty operacyjne	(269)	(804)
<b>Zysk operacyjny</b>	<b>51 291</b>	<b>88 271</b>
Przychody finansowe	588	5 243
Koszty finansowe	(33 366)	(44 549)
Zysk / (strata) z tytułu pochodnych instrumentów	151	-
Zysk / (strata) z tytułu różnic kursowych	2 997	-
<b>Zysk brutto</b>	<b>21 661</b>	<b>48 965</b>
Podatek dochodowy	2 630	6 236
<b>Zysk netto</b>	<b>24 291</b>	<b>55 201</b>
Zysk netto (zanalizowany)	19 344	76 414
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	412 690 582	412 690 582
Podstawowy zysk na jedną akcję zwykłą (zł)	0,05	0,19
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	412 690 582	412 690 582
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (zł)	0,05	0,19

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Fundusz dywidendowy	Zaliczka na poczet dywidendy	Zysk roku bieżącego	Kapitały własne przypadające akcjonariuszom razem
<b>Za okres 1.01.2024 - 31.03.2024</b>	20 635	704 295	305 589	(50 000)	50 254	1 030 773
<b>Stan na początek okresu</b>						
Zmiany w okresie:						
Zysk netto danego okresu	-	-	-	-	24 291	24 291
Zmiany razem	-	-	-	-	24 291	24 291
<b>Stan na koniec okresu</b>	20 635	704 295	305 589	(50 000)	74 545	1 055 064
<b>Za okres 1.01.2023 - 31.03.2023</b>	20 635	704 295	296 169	(50 000)	100 212	1 071 311
<b>Stan na początek okresu</b>						
Zmiany w okresie:						
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	55 201	55 201
Zmiany razem	-	-	-	-	55 201	55 201
<b>Stan na koniec okresu</b>	20 635	704 295	296 169	(50 000)	155 413	1 126 512

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

	1.01.2024- 31.03.2024	1.01.2023- 31.03.2023
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia</b>		
<b>I. Zysk brutto</b>	<b>21 661</b>	<b>48 965</b>
<b>II. Korekty</b>	<b>(33 455)</b>	<b>(49 490)</b>
Amortyzacja	223	2 308
Zyski / (straty) z tytułu różnic kursowych	2	158
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(31 378)	(51 393)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	(2 190)	(4 741)
Zysk / (strata) ze sprzedaży środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	-	(86)
Zysk / (strata) z tytułu realizacji instrumentów finansowych	(112)	4 264
<b>III. Zmiana kapitału obrotowego :</b>	<b>114 499</b>	<b>5 998</b>
Zmiana stanu rezerw	338	238
Zmiana stanu zapasów	(24 055)	7 608
Zmiana stanu należności	80 288	19 046
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	57 928	(20 895)
<b>IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej (I+/-II +/- III)</b>	<b>102 705</b>	<b>5 473</b>
<b>V. Podatek dochodowy zapłacony</b>	<b>(104)</b>	<b>(1 858)</b>
<b>VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej ( IV+/-V)</b>	<b>102 601</b>	<b>3 615</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>72 472</b>	<b>572 812</b>
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	17
Z aktywów finansowych	72 472	572 795
<b>II. Wydatki</b>	<b>(148 340)</b>	<b>(417 409)</b>
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(29)	(1 210)
Na aktywa finansowe	(148 291)	(147 699)
Inne wydatki inwestycyjne	(20)	(268 500)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(75 868)</b>	<b>155 403</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>144 711</b>	<b>3 995</b>
Kredyty i pożyczki	1 659	585
Emisja dłużnych papierów wartościowych	140 000	-
Inne wpływy finansowe	3 052	3 410
<b>II. Wydatki</b>	<b>(43 686)</b>	<b>(137 752)</b>
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	(90 792)
Splaty kredytów i pożyczek	(14 435)	(19 588)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(3 029)	(3 786)
Odsetki	(24 641)	(23 033)
Inne wydatki finansowe	(1 581)	(553)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>101 025</b>	<b>(133 757)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>127 758</b>	<b>25 261</b>
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	127 758	25 261
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>105 086</b>	<b>116 073</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>232 844</b>	<b>141 334</b>

**Nicklas Lindberg**  
Prezes

**Maciej Drozd**  
Wiceprezes

**Artur Langner**  
Wiceprezes

**Rafał Mazurczak**  
Członek Zarządu

**Małgorzata Turek**  
Członek Zarządu

**Anna Gabryszewska-Wybraniec**  
Główny Księgowy

Kielce, 27 maja 2024 r.



Dokument  
został podpisany  
kwalifikowanym  
podpisem  
elektronicznym



# CZĘŚĆ 4

## 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 2024 r. i dane porównywalne zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki i Grupy oraz ich wynik finansowy.

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

**Nicklas Lindberg**  
Prezes

**Maciej Drozd**  
Wiceprezes

**Artur Langner**  
Wiceprezes

**Rafał Mazurczak**  
Członek Zarządu

**Małgorzata Turek**  
Członek Zarządu

Kielce, 27 maja 2024 r.



Dokument  
został podpisany  
kwalifikowanym  
podpisem  
elektronicznym



# Kontakt

Projekt layoutu i skład:  
Damian Chomątowski  
[be.net/chomatowski](http://be.net/chomatowski)

Echo Investment

biuro w Warszawie, Biura przy Willi

ul. Grzybowska 60, 00-844 Warszawa



**ECHO**  
investment