


Trzeci kwartał

2024

Raport finansowy Spółki i Grupy Echo Investment



 Kompleks biurowo-mieszkaniowy Wita, Kraków

ECHO
investment



Spis treści

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów

6

CZĘŚĆ 1

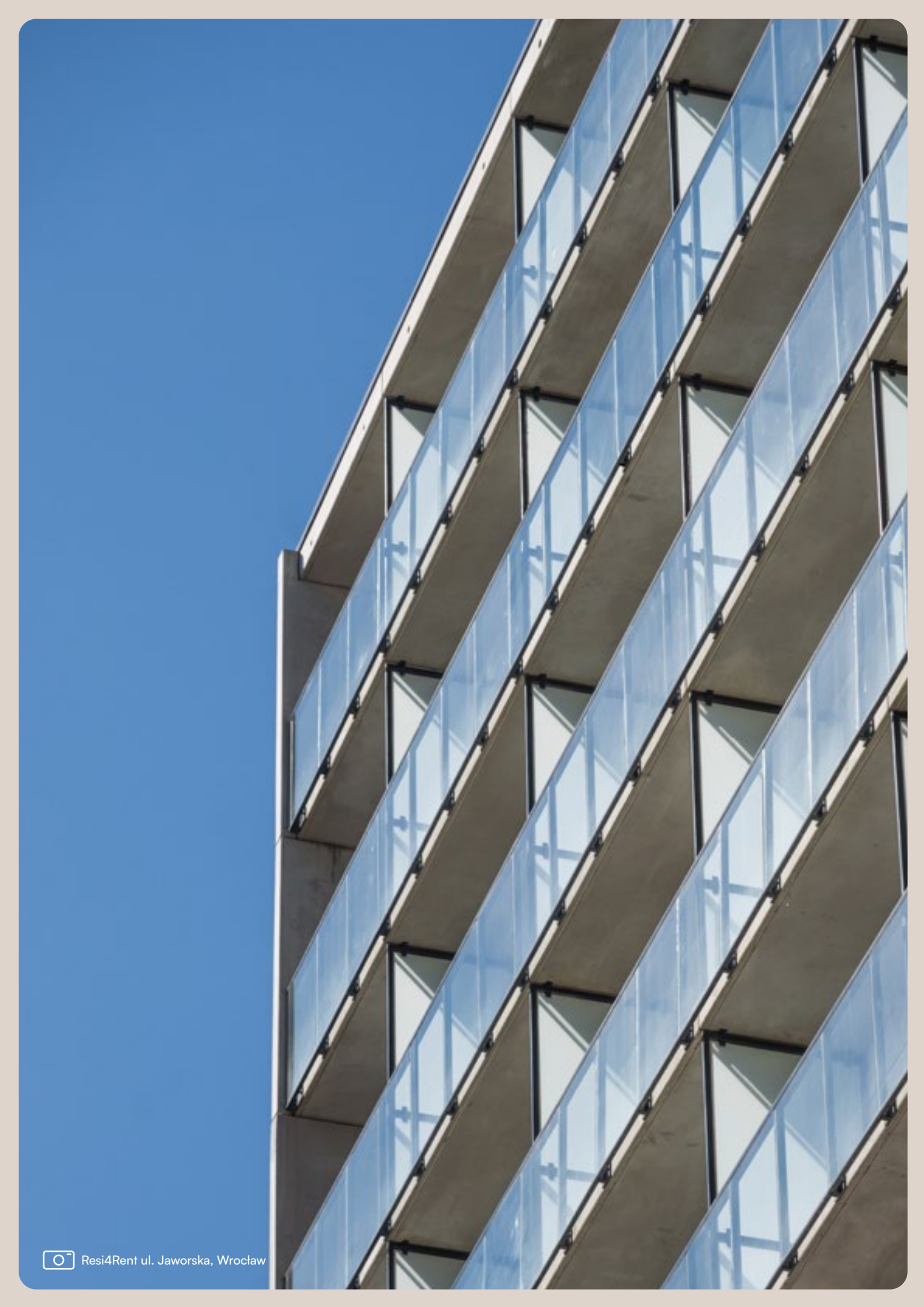
9

Sprawozdanie Zarządu

9

1.1	Podstawowe informacje o Spółce i Grupie	10
	Zarząd	11
	Rada Nadzorcza	12
1.2	Strategia Rentownego Wzrostu	13
1.3	Model biznesowy	15
1.4	Wybrane dane finansowe Grupy	16
1.5	Segmenty Grupy	17
1.6	Struktura akcjonariatu Echo Investment S.A. i opis akcji	22
1.7	Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące	24
1.8	Najważniejsze zdarzenia w trzech kwartałach 2024 r.	25
1.9	Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej	30
1.10	Segment mieszkań dla klientów indywidualnych — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	32
1.11	Segment mieszkań na wynajem — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	38
1.12	Segment biurowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	41
1.13	Segment handlowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy	46
1.14	Portfel nieruchomości	49
1.15	Główne inwestycje w trzech kwartałach 2024 r. — zakupy nieruchomości	64
1.16	Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w trzecim kwartale 2024 r.	65
1.17	Czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	68
1.18	Polityka dywidendowa i dywidenda	70
1.19	Zobowiązania finansowe Spółki i Grupy	72
1.20	Poręczenia i gwarancje Spółki i Grupy	78
1.21	Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa	81

CZĘŚĆ 2	83
Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Echo Investment na dzień i za okres kończący się 30 września 2024 r.	83
Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy	92
2.1 <u>Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego dla Grupy</u>	93
2.2 <u>Grupa Echo Investment</u>	94
2.3 <u>Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2024 r.</u>	96
2.4 <u>Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę</u>	97
2.5 <u>Zmiany MSR - przekształcenie sprawozdań finansowych za poprzednie okresy</u>	99
CZĘŚĆ 3	101
Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A. na dzień i za okres kończący się 30 września 2024 r.	101
CZĘŚĆ 4	109
Oświadczenie Zarządu	109
Kontakt	112



List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów

Szanowni Akcjonariusze, Partnerzy i Klienci,

z przyjemnością prezentuję Państwu raport finansowy Grupy Echo Investment za trzy kwartały 2024 r., w których konsekwentnie wzmocnialiśmy naszą pozycję w strategicznych obszarach działalności i weszliśmy na nowy rynek akademików.

Obserwujemy już ożywienie na rynku inwestycyjnym i z optymizmem patrzymy w przyszłość. Widzimy, że oczekiwania deweloperów i inwestorów coraz częściej zbliżają się do siebie, co w połączeniu ze spadkiem stóp procentowych, będzie przekładać się na większą aktywność inwestycyjną — dotyczy to także wybranych nieruchomości komercyjnych z naszego portfela, co potwierdza podpisana w listopadzie br. warunkowa umowa sprzedaży budynku biurowego React w Łodzi za 32,5 mln euro.

Dobre wyniki sprzedaży

Kontynuujemy realizację ambitnej strategii rozwoju spółki Archicom, umacniając jej pozycję jako wiodącego, ogólnopolskiego dewelopera mieszkaniowego. Po III kw., łączna liczba mieszkań sprzedanych przez Archicom w tym roku wzrosła do 1 471. Wyniki sprzedaży w samym tylko III kw. były rekordowe: 589 mieszkań i wzrost 19% rok do roku. W segmencie premium, w ciągu zaledwie pięciu miesięcy sprzedaliśmy około 30% apartamentów M7 w projekcie Towarowa22.

W trzech kwartałach 2024 r. wprowadziliśmy do sprzedaży łącznie 2 784 mieszkań w 11 projektach. Obecnie budujemy ponad 4 500 mieszkań, a tylko w III kw. br. otrzymaliśmy pozwolenia na budowę kolejnych 894: w Warszawie, Łodzi, Wrocławiu oraz — po raz pierwszy w naszej historii — w Katowicach. W przyszłym roku nasza roczna sprzedaż przekroczy 3 000 mieszkań

Resi4Rent liderem, StudentSpace rośnie

Nasza działalność w segmencie living nabrała tempa wraz z rozpoczęciem budowy dwóch akademików StudentSpace w Krakowie, w ramach wspólnego przedsięwzięcia Echo Investment, Signal Capital Partners oraz Griffin Capital Partners. Powstaje w nich 1 200 wygodnych miejsc do nauki i odpoczynku — będą gotowe w III kw. przyszłego roku. Do września 2026 roku dostarczymy kolejne 2 000 pokoi dla studentów w Warszawie i Krakowie, szybko zbliżając się do pozycji lidera rynku.

Resi4Rent pozostaje największą firmą w sektorze PRS w Polsce. Na początku przyszłego roku w ramach platformy będziemy oferować łącznie ponad 6 000 lokali na wynajem w 21 lokalizacjach w 6 największych miastach w kraju. W fazie budowy lub projektowania mamy około 5 500 mieszkań PRS. Do 2026 r. planujemy posiadać w portfelu łącznie 10 000 ukończonych lokali.

Dobre wyniki leasingu biur i odpowiedzialności w obiektach handlowych

Z powodzeniem pracujemy nad wynajmem nowopowstających projektów „destination” — tylko w III kw. br. podpisaliśmy umowy najmu lub listy intencyjne na około 12 800 mkw. powierzchni biurowej i handlowej.

Rynek najemcy pozostaje silny, a my widzimy duży popyt na nasze budynki — te, które ukończyliśmy, są w pełni wynajęte, a kolejne odpowiedzą na lukę podażową w 2025 roku.

W Warszawie trwa budowa Office House, w którym możemy pochwalić się wynajęciem już około 70%

powierzchni. We Wrocławiu realizujemy pierwszy etap Swobodna SPOT, a w Krakowie kolejny miastotwórczy projekt WITA.

Nasz operator powierzchni elastycznych CitySpace oferuje już łącznie 3 747 stanowisk pracy w 11 lokalizacjach.

Nasze nieruchomości handlowe — Galeria Młociny oraz Libero Katowice mogą pochwalić się blisko 100% wynajęciem. Obroty pierwszego centrum w porównaniu z trzecim kwartałem 2023 r. wzrosły o 1% r/r, a drugiego 3%.

Sytuacja finansowa

Wśród istotnych wydarzeń w III kw., które potwierdzają wysoką ocenę potencjału naszych projektów, warto wspomnieć umową kredytową zawartą z Bankiem Pekao S.A. i Santander Bank Polska S.A., na mocy której, wraz z AFI Europe, otrzymaliśmy kredyt budowlano-inwestycyjny w wysokości 103,4 mln EUR na realizację budynku Office House.

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

W bieżącym roku wyemitowaliśmy również obligacje do inwestorów instytucjonalnych w kwocie 400 mln zł w celu wydłużenia o 5 lat zapadalności papierów mających termin wykupu w 2024 i 2025. W kolejnych latach wykorzystamy część wpływów ze sprzedaży aktywów komercyjnych, aby zmniejszać zadłużenie Grupy poniżej naszego długoterminowego celu wynoszącego 30%.

Środki pozyskane w drodze emisji wspierają nasze plany rozwojowe wraz z wysokim stanem gotówki w Grupie, który na koniec trzeciego kwartału br. wyniósł 469 mln zł.

Po III kw. 2024 r. łączna wartość naszych aktywów wynosi 6,6 mld zł.

Zapraszam Państwa do szczegółowego zapoznania się z wynikami za III kw. 2024 r. oraz naszymi osiągnięciami w tym okresie.

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, platforma akademików StudentSpace 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 pierwszej połowie 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.

Trzy kwartały 2024 r. w liczbach



W trzecim kwartale Echo i Archicom zawarły **589 umów** przedwstępnych i deweloperskich. W ręce klientów trafiły klucze do **338 mieszkań**.



Resi4Rent utrzymało pozycję największego gracza w sektorze mieszkań na wynajem w Polsce, dysponując ponad **4,7 tys. gotowych lokali w 16 lokalizacjach**.



Nowa platforma StudentSpace pracuje nad stworzeniem **5 tys. miejsc** w nowoczesnych i ekologicznych akademikach



Trwa budowa około **77 tys. mkw. powierzchni biurowej i usługowej** w Warszawie, Wrocławiu, Łodzi i Krakowie.

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 środowiskowych, 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

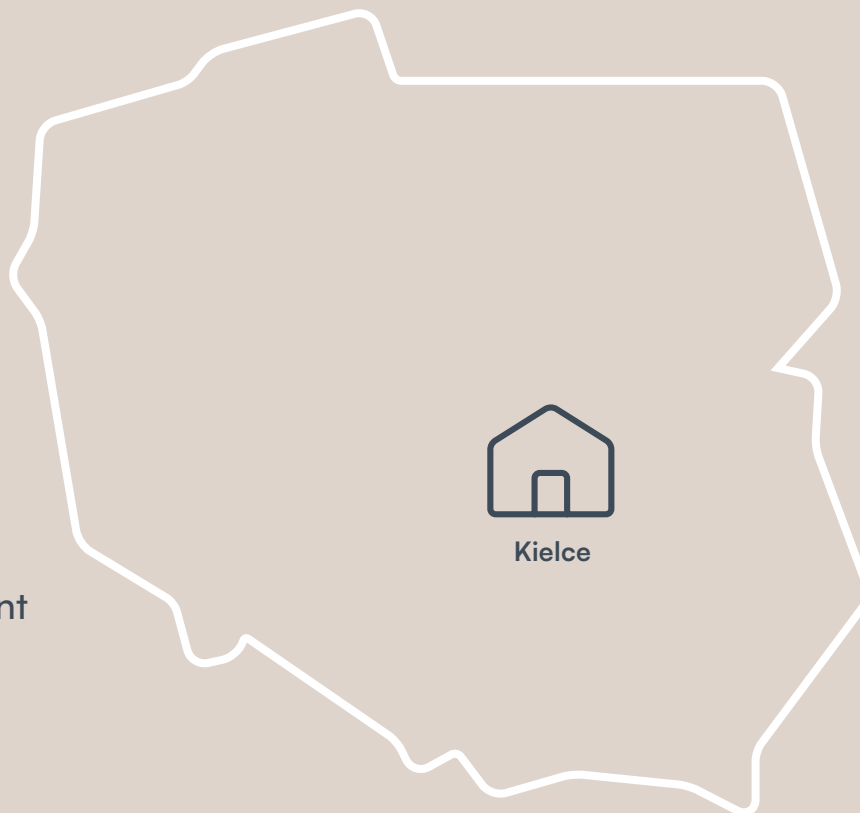


1.1

Podstawowe informacje o Spółce i Grupie

1996 rok

Debiut Echo Investment na GPW



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

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

Akcje Spółki od 5 marca 1996 r. są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Należą do Warszawskiego Indeksu Giełdowego WIG, subindeksu sWIG80, oraz indeksu branżowego — WIG-Nieruchomości. Miejszem 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 30 września 2024 r. wynosił 626 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



1.2

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.

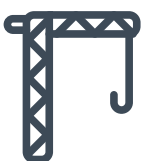
Duże wielofunkcyjne projekty



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

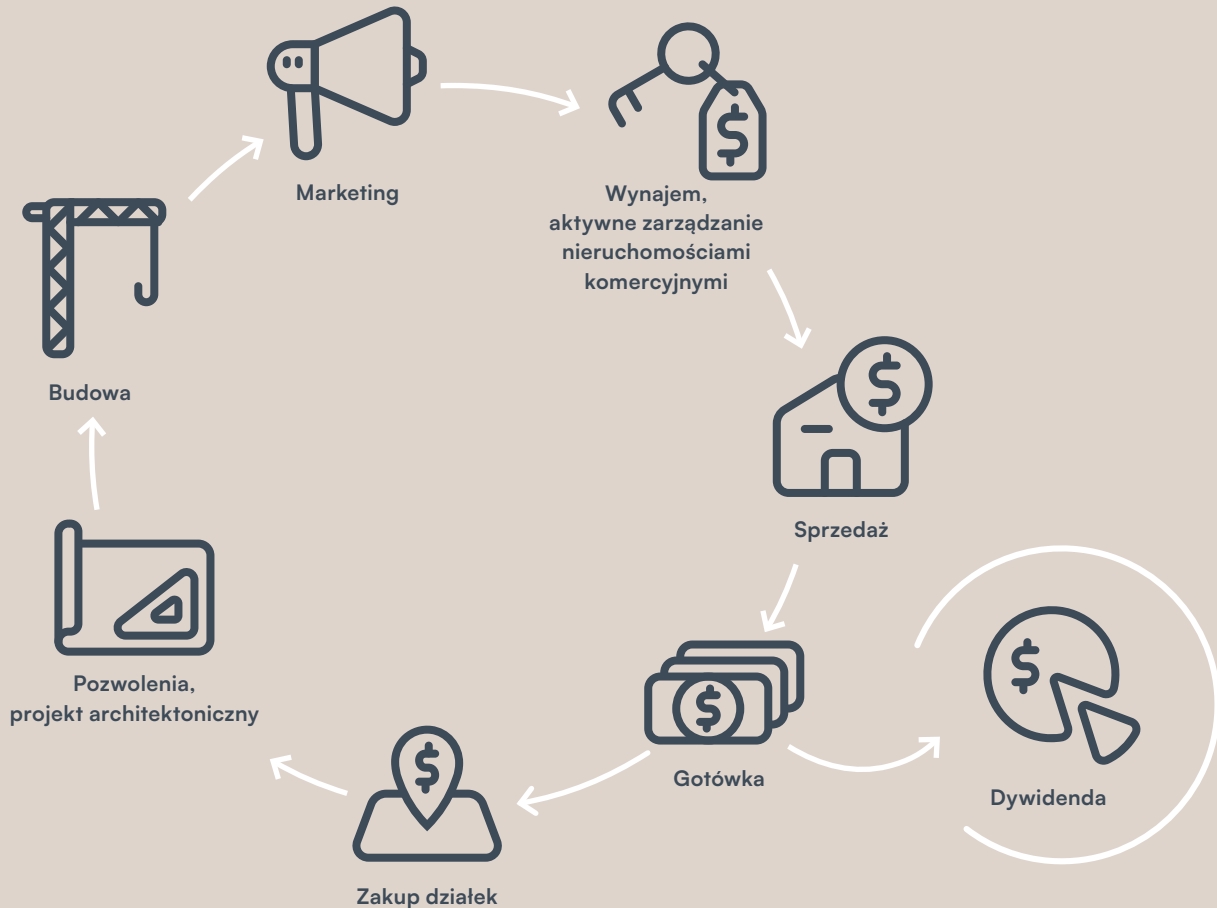


Echo Investment ceni długotrwałe relacje biznesowe ze sprawdzonymi partnerami, które tworzą synergie dla obu stron. Działalność deweloperska Echo Investment jest komplementarna wobec działalności tych podmiotów. Taka współpraca ułatwia rozszerzanie skali działalności, przyspiesza realizację inwestycji 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.

1.3

Model biznesowy



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

Podstawowa działalność Grupy Echo Investment dzieli się na następujące segmenty:

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

1.4

Wybrane dane finansowe Grupy

Skonsolidowane dane finansowe Grupy

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	stan na 30.09.2024	stan na 30.09.2023	stan na 30.09.2024	stan na 30.09.2023
Przychody ze sprzedaży	806 788	650 544	187 529	142 124
Zysk operacyjny	57 138	99 932	13 281	21 832
Zysk (strata) brutto	51 748	85 297	12 028	18 635
Zysk za rok obrotowy przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 014	33 187	468	7 250
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(398 629)	(318 990)	(92 657)	(69 690)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(272 149)	119 172	(63 258)	26 035
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	325 472	(115 119)	75 652	(25 150)
Przepływy pieniężne netto, razem	(345 306)	(314 937)	(80 263)	(68 804)
Aktywa razem	6 648 270	6 198 419	1 553 661	1 337 134
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 692 049	1 748 187	395 422	377 122
Zobowiązania długoterminowe	2 776 866	2 030 636	648 937	438 052
Zobowiązania krótkoterminowe	1 850 499	2 196 148	432 451	473 757
Liczba akcji	412 690 582	412 690 582	412 690 582	412 690 582
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	0,00	0,08	0,00	0,02
Wartość księgowa na jedną akcję	4,10	4,24	0,96	0,91

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:

- 4,2791 zł/euro na 30 września 2024 r.,
- 4,6356 zł/euro na 30 września 2023 r.

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

- 4,3022 zł/euro
w okresie 1 stycznia 2024 r. — 30 września 2024 r.,
- 4,5773 zł/euro
w okresie 1 stycznia 2023 r. — 30 września 2023 r.

1.5

Segmenty Grupy

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
— struktura segmentowastan na 30 września 2024 r.
[tys. PLN]

	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	Student Space	Nieruchomości komercyjne
Aktywa					
Aktywa trwałe					
Wartości niematerialne	80 316	78 440	-	-	1 876
Rzeczowe aktywa trwałe	72 736	46 054	-	-	26 682
Nieruchomości inwestycyjne	1 293 014	-	-	-	1 293 014
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	504 666	-	-	3 424	501 242
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności oraz w jednostkach powiązanych	782 324	-	331 530	51 984	398 810
Długoterminowe aktywa finansowe	457 436	117 152	309 960	-	30 324
Należności z tytułu leasingu	5 349	-	-	-	5 349
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Pozostałe aktywa	257	257	-	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	155 148	129 314	1 357	1 114	23 363
Grunty przeznaczone pod zabudowę	67 621	63 914	-	-	3 707
	3 418 867	435 131	642 847	56 522	2 284 367
Aktywa obrotowe					
Zapasy	1 924 847	1 836 885	45 637	36 299	6 026
Należności z tytułu podatku dochodowego	10 054	9 486	34	-	534
Należności z tytułu pozostałych podatków	116 743	53 876	8 104	5 226	49 537
Należności handlowe i pozostałe	313 775	211 024	388	7 470	94 893
Krótkoterminowe aktywa finansowe	47 581	-	-	-	47 581
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Inne aktywa finansowe *	84 098	50 782	-	-	33 316
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	468 530	147 896	513	13	320 108
	2 965 628	2 309 949	54 676	49 008	551 995
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	263 775	-	-	-	263 775
	3 229 403	2 309 949	54 676	49 008	815 770
Aktywa razem	6 648 270	2 745 080	697 523	105 530	3 100 137

* Głównie środki pieniężne na rachunkach powierniczych wpłacone przez klientów mieszkaniowych

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

— struktura segmentowa

stan na 30 września 2024 r.
[tys. PLN]

	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	Student Space	Nieruchomości komercyjne
Kapitał własny i zobowiązania					
Kapitał własny	1 692 049	478 322	322 106	28 081	863 540
Kapitały udziałowców niekontrolujących	328 856	328 856			
	2 020 905	807 178	322 106	28 081	863 540
Zobowiązania długoterminowe					
Kredyty, pożyczki i obligacje	2 292 223	839 094	217 127	59 611	1 176 391
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	104 249	-	-	-	104 249
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Rezerwy długoterminowe	12 898	7 704	-	-	5 194
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	141 614	73 348	-	1 143	67 123
Zobowiązania z tytułu leasingu	147 570	25 391	-	-	122 179
Zobowiązania pozostałe	78 312	3 085	-	-	75 227
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	-	-	-	-	-
	2 776 866	948 622	217 127	60 754	1 550 363
Zobowiązania krótkoterminowe					
Kredyty, pożyczki i obligacje	771 946	146 314	116 971	14 802	493 859
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	2 219	-	-	-	2 219
Zobowiązanie z tytułu nabycia akcji	-	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	4 838	2 369	-	-	2 469
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	26 282	19 573	-	-	6 709
Zobowiązania handlowe	92 991	47 401	20	227	45 343
Zobowiązania z tytułu dywidendy	21 415	21 415	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	84 518	34 063	11 143	1 666	37 646
Rezerwy krótkoterminowe	35 226	9 842	-	-	25 384
Zobowiązania pozostałe	153 114	86 168	156	-	66 790
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	652 353	622 135	30 000	-	218
	1 844 902	989 280	158 290	16 695	680 637
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	5 597	-	-	-	5 597
	1 850 499	989 280	158 290	16 695	686 234
Kapitał własny i zobowiązania razem	6 648 270	2 745 080	697 523	105 530	3 100 137

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

Segment mieszkaniowy:

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

W Grupie Echo w pozycji zapasy prezentowane są projekty mieszkaniowe w każdym cyklu życia projektu. Projekty w przygotowaniu (działki), w budowie (działki + capex), oraz projekty zakończone obejmujące gotowe mieszkania nie przekazane ostatecznym nabywcom.

Zapasy zgodnie z IAS 2 prezentowane są w bilansie wg wartości odpowiadających cenie ich nabycia lub kosztów wytworzenia. Wyceny są dopuszczalne wyłącznie w dół, kiedy zapas ma wartość rynkową mniejszą niż bilansową.

Segment R4R, Student Space:

Segment mieszkań na wynajem i akademików na wynajem Grupa Echo rozwija poprzez JV z czołowymi funduszami działającymi w branży nieruchomości: PIMCO, SIGNAL, GRIFFIN. Grupa Echo ze względu na 30-procentowy udział w JV wartości tych segmentów prezentuje w jednej linii bilansu "Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności" gdzie prezentowana jest wartość NAV (Net Asset Value) tych segmentów.

Warto jednak zauważyć, że w ramach sprawozdań skonsolidowanych platform R4R oraz Student Space projekty prezentowane są w bilansie w pozycji "Nieruchomości inwestycyjne w budowie" jeżeli projekt jest na etapie przygotowania i budowy a po oddaniu projektu do użytkowania w pozycji "Nieruchomości inwestycyjne". Zgodnie z IAS 40 obie te pozycje bilansu są wyceniane do wartości godziwej projektów po spełnieniu poniższych warunków:

- uzyskanie pozwolenia na budowę (PnB) dla projektu,

- zakontraktowanie prac budowlanych na co najmniej 30 proc. wartości projektu.

Segment komercyjny:

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

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

Podsumowanie:

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

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

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

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

Szacujemy wartość Segmentu Resi na podstawie wartości ceny akcji Archicom z GPW w dniu bilansowym:

Liczba akcji Archicom	58 496 043	szt.
Liczba akcji Archicom w posiadaniu Echo	43 307 601	szt.
Udział Echo w Archicom	74,04%	%
Cena akcji Archicom S.A. z GPW wg stanu z 30.09.2024 (zamknięcie)	31,00	PLN
Wartość rynkowa akcji Archicom w posiadaniu Echo	1 342 536	tys. PLN
Szacowany CIT od wzrostu wartości Segmentu mieszkaniowego	-117 755	tys. PLN
Wartość rynkowa netto akcji Archicom w posiadaniu Echo	1 224 781	tys. PLN

Segment Mieszkaniowy w Sprawozdaniach Grupy Echo Investment tworzą Grupa Archicom S.A. oraz trzy projekty realizowane bezpośrednio w ramach Echo Investment o wartości prezentowane poniżej:

- Grupa Archicom S.A. o wartości netto:	1 224 781	<-- wycena z GPW
- projekt Echo Investment w Warszawie Nowy Mokotów etap I o wartości netto:	112 201	<-- wycena po koszcie (BV: zapasy - zwolnione wpłaty klientów)
- projekt Echo Investment w Łodzi Fuzja Lofto o wartości netto:	69 349	<-- wycena po koszcie (BV: zapasy - zwolnione wpłaty klientów)
- projekt Echo Investment w Krakowie Wita o wartości netto:	13 154	<-- wycena po koszcie (BV: zapasy - zwolnione wpłaty klientów)
Razem	1 419 485	tys. PLN

Sprawozdawczy obraz segmentów Grupy Echo:

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

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

Dane bilansowe za Q3 2024:	Mieszkania	Resi4Rent	Student Space	Nieruchomości komercyjne	Razem
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	478 322	322 106	28 081	863 540	1 692 049
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej na akcję	1,16	0,78	0,07	2,09	4,10

Zarządczy obraz segmentów Grupy Echo:

wycena Archicom zgodnie z GPW

BV z wyceną aktywów do fair value

Dane zarządcze za Q3 2024:	Mieszkania	Resi4Rent	Student Space	Nieruchomości komercyjne	Razem
Wartość rynkowa (NAV) per segment	1 419 485	322 106	28 081	863 540	2 633 212
Wartość rynkowa na akcję	3,44	0,78	0,07	2,09	6,38

Skonsolidowany rachunek zysków i strat — struktura segmentowa w ujęciu rachunkowym

za okres od 1 stycznia do 30 września 2024 r.
[tys. PLN]

	Razem	Mieszkania	Resi4Rent	Student Space	Nieruchomości komercyjne
Przychody ze sprzedaży	806 788	580 958	27 655	1 953	196 222
Koszt własny sprzedaży	(540 884)	(387 162)	(12 609)	(1 308)	(139 805)
Zysk brutto ze sprzedaży	265 904	193 796	15 046	645	56 417
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	(33 313)	210	-	4 337	(37 860)
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(58 760)	(42 273)	(1 627)	(1 448)	(13 412)
Koszty sprzedaży	(51 367)	(47 294)	-	(1)	(4 072)
Koszty ogólnego zarządu	(73 846)	(42 283)	(11 515)	(2 353)	(17 695)
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	22 277	8 473	1	-	13 803
Pozostałe koszty operacyjne	(13 757)	(8 054)	(89)	(84)	(5 530)
Zysk operacyjny	57 138	62 575	1 816	1 096	(8 349)
Przychody finansowe	45 518	22 597	9 945	1	12 975
Koszty finansowe	(166 364)	(57 306)	(11 009)	(707)	(97 342)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów walutowych	327	-	-	-	327
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	18 378	1 133	543	28	16 674
Udział w zyskach (stratach) jednostek ujmowanych metodą praw własności	96 751	(5)	72 190	8 132	16 434
Zysk brutto	51 748	28 994	73 485	8 550	(59 281)
Podatek dochodowy	(27 778)	(15 563)	(39 446)	(4 590)	31 821
Zysk netto, w tym:	23 970	13 431	34 039	3 960	(27 460)
Zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 014	(8 537)	34 039	3 960	(27 448)
Zysk udziałowców niekontrolujących	21 956	21 968	-	-	(12)

1.6

Struktura akcjonariatu Echo Investment S.A. i opis akcji

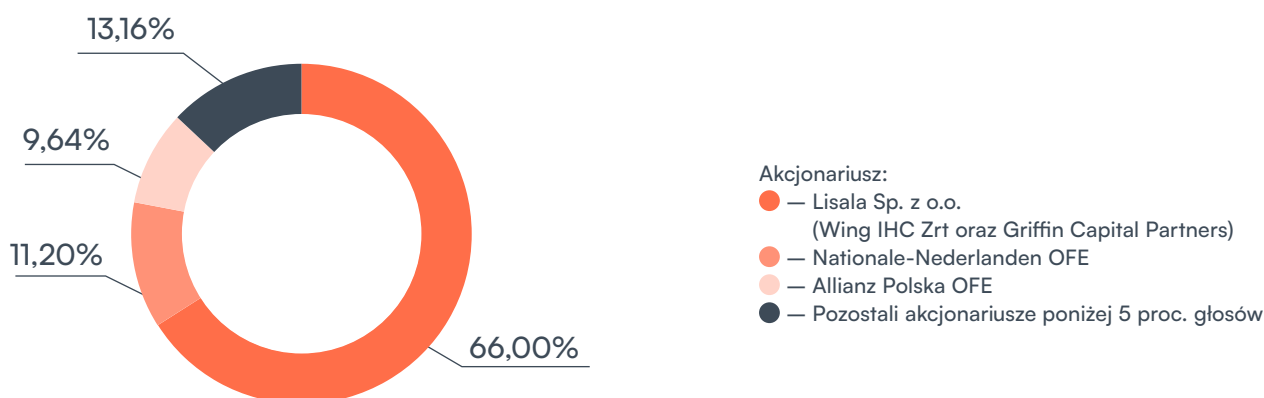
Kapitał zakładowy Spółki wynosi 20 634 529,10 zł i dzieli się na 412 690 582 akcje o wartości nominalnej 0,05 zł każda. Każda akcja Spółki daje prawo do jednego

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

Znaczący Akcjonariusze posiadający co najmniej 5 proc. udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki na dzień podpisania niniejszego sprawozdania, tj. na 27 listopada 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	46 201 330	11,20	46 201 330	11,20
Allianz Polska OFE	39 781 769	9,64	39 781 769	9,64
Pozostali akcyonariusze poniżej 5 proc. głosów	54 331 699	13,17	54 331 699	13,17

% kapitału na 27 listopada 2024 r.



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

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego, tj. od 19 września 2024 r., nie miały miejsca żadne istotne zmiany w strukturze akcjonariatu.

26 listopada 2024 r. Emitent otrzymał od spółki Lisala Sp. z o.o. (znaczącego akcjonariusza) powiadomienie złożone

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

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 5,5 mln mkw. powierzchni.

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

1.7

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

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

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

Lindberg, prezes zarządu, Maciej Drozd — wiceprezes ds. finansowych oraz 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 listopada 2024 r.

Nazwisko / Stanowisko w organach Spółki	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale i głosach na WZA
Nicklas Lindberg Prezes	995 283	0,24
Maciej Drozd Wiceprezes Zarządu	291 065	0,07
Péter Kocsis Członek Rady Nadzorczej	111 084	0,03
Bence Sass Członek Rady Nadzorczej	50 000	0,01

Od daty publikacji ostatniego raportu finansowego, tj. od 19 września 2024 r., Spółka otrzymała jedno zawiadomienie od Nicklasa Lindberga - Prezesa Zarządu, dotyczące nabycia przez niego akcji Emitenta:
– 21/09/2024 r. Spółka została poinformowana o transakcjach kupna akcji dokonanych 19/09/2024 r.

w liczbie 14 167 sztuk akcji po średniej cenie 4,3922 zł (przedmiotowe Zawiadomienie zostało przekazane przez Emitenta w raporcie bieżącym Nr 34/2024 z dnia 23/09/2024).

1.8

Najważniejsze zdarzenia w trzech kwartałach 2024 r.

Akcje i obligacje

Akcje i obligacje • Zysk i dywidenda • Projekty

Emisja obligacji publicznych przez Echo Investment dla inwestorów indywidualnych

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

Obligacje serii S (PLECHPS00399), S2 (PLECHPS00399) i T (PLECHPS00415) są notowane w systemie notowań ciągłych na rynku podstawowym 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	T
Data emisji	31.01.2024	20.03.2024	20.05.2024
Wartość serii	70 mln zł	70 mln zł	60 mln zł
Termin zapadalności	4 lata	4 lata	4 lata
Oprocentowanie	WIBOR 6M + marża 4%	WIBOR 6M + marża 4%	WIBOR 6M + marża 3,8%
Agent oferujący	Konsorcjum: 1) Biuro Maklerskie PKO Banku Polskiego 2) Michael / Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna 3) Noble Securities Spółka Akcyjna	Konsorcjum: 1) Biuro Maklerskie PKO Banku Polskiego 2) Michael / Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna 3) Noble Securities Spółka Akcyjna	Konsorcjum: 1) Biuro Maklerskie PKO Banku Polskiego 2) Michael / Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna 3) Noble Securities Spółka Akcyjna

200 mln PLN

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

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

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

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

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

400 mln PLN

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

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

Obligacje wykupione przez Echo Investment S.A.

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

453 mln PLN

wartość obligacji wykupionych przez Grupę Echo Investment w pierwszych trzech kwartałach 2024 r.

Wszystkie nabyte obligacje zostały umorzone.

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

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

Emisja obligacji przez Archicom S.A. dla inwestorów instytucjonalnych

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

Obligacje M10/2024 nie są zabezpieczone i będą podlegały wprowadzeniu do obrotu w alternatywnym

systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Pieniądze pozyskane z emisji Spółka wykorzysta na finansowanie rozwoju biznesu.

Seria	M9/2024	M10/2024
Data emisji	1.06.2024	19.06.2024
Wartość serii	168 mln zł	190 mln zł
Termin zapadalności	3 lata	4 lata
Oprocentowanie	WIBOR 3M + marża 3,25%	WIBOR 3M + marża 3,10%
Agent oferujący	mBank	mBank

358 mln PLN

łączna wartość wyemitowanych przez Archicom obligacji dla inwestorów instytucjonalnych trzech kwartałach

Spółka nabyła w celu umorzenia poniższe obligacje:

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

Wszystkie nabyte obligacje zostały umorzone.

61,2 mln PLN

wartość obligacji nabytych przez Archicom S.A. trzech kwartałach 2024 r.

Budynek Office House w Warszawie otrzymał finansowanie od konsorcjum polskich banków

23 lipca 2024 r. została zawarta umowa kredytowa z konsorcjum składającym się z Banku Pekao S.A. (Agent Kredytu) i Santander Bank Polska S.A. (Agent Rachunków i Agent Zabezpieczeń), na mocy której banki przyznały Echo Investment i AFI Europe kredyt budowlano-inwestycyjny w wysokości 103,4 mln EUR i 20 mln PLN kredytu obrotowego VAT. Office House — pierwszy etap wielofunkcyjnego projektu Towarowa 22 — będzie gotowy wiosną 2025 r.



103,4 mln EUR

kredyt budowlano-inwestycyjny przyznany Office House



Office house, Warszawa



Rozpoczęcie realizacji dwóch akademików StudentSpace w Krakowie

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

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



 Kompleks biurowo-mieszkaniowy Wita 2, Kraków

Akcje i obligacje

Akcje i obligacje · Zysk i dywidenda · Projekty

Całkowity wykup obligacji

Emitent	Seria	Kod ISIN	Data wykupu	Wartość nominalna
Echo Investment S.A.	1P/2021	PLO017000053	22.10.2024	171,9 mln PLN
Echo Investment S.A.	1E/2020	PLECHPS00316	23.10.2024	8,7 mln EUR

Zysk i dywidenda

Akcje i obligacje · **Zysk i dywidenda** · Projekty

Wypłata dywidendy Archicom z zysku za 2023 r. oraz zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za 2024 r.

25 lipca 2024 r., zgodnie z postanowieniem Uchwały Nr 19/O6/2024 r. Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Archicom z 18 czerwca 2024 r., została wypłacona dywidenda z zysku za 2023 r. w wysokości 37 437 467,52 zł, tj. w kwocie 0,64 zł na 1 akcję.

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

Archicom zaprezentował wizję osiedla na warszawskim Służewcu na podstawie specustawy mieszkaniowej

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

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

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

420

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

Echo Investment sprzedało biurowiec React na rzecz Summus Capital

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

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

32,5 mln euro

wartość sprzedaży biurowca React w Łodzi

1.10

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

📌 Rynek mieszkań na sprzedaż w Polsce w trzech kwartałach 2024 r.

Niska dostępność kredytów, wysokie ceny mieszkań oraz w dalszym ciągu brak wypracowanej polityki mieszkaniowej rządu, były głównymi czynnikami, które ograniczały popyt w trzech kwartałach 2024 r. Stosunkowo niska rentowność najmu ograniczała popyt także ze strony potencjalnych nabywców inwestycyjnych.

W pierwszych trzech kwartałach 2024 r. na sześciu największych rynkach w Polsce deweloperzy sprzedali łącznie około 37 600 mieszkań.

W trzecim kwartale br. wyniki sprzedaży mieszkań w większości miast w Polsce były gorsze niż kwartał wcześniej, z wyjątkami w postaci Warszawy i Krakowa. W Warszawie sprzedaż była niemal identyczna jak w drugim kwartale i wyniosła około 3 tys. mieszkań. W Krakowie odnotowano niewielki wzrost sprzedaży. Wrocław i Trójmiasto odnotowały kwartalny spadek

sprzedaży odpowiednio o 6 proc. i prawie 10 proc. Największe spadki miały miejsce w Poznaniu i Łodzi: między -22 proc. a -25 proc. Łącznie na sześciu największych rynkach deweloperzy sprzedali w trzecim kwartale ok. 9,2 tys. mieszkań (-6,9 proc. k/k).

Wyhamowanie widać po stronie nowej podaży, która w trzecim kwartale łącznie dla sześciu rynków wyniosła 12 600 lokali. Wyjątkiem był Wrocław, gdzie liczba mieszkań wprowadzonych na rynek zmalała, ale już trzeci kwartał z rzędu była prawie dwukrotnie wyższa niż liczba sprzedanych. Według danych JLL, szczególnie trudna jest sytuacja sprzedających w Poznaniu i Łodzi, gdzie przy tempie sprzedaży z trzeciego kwartału trzeba by dwóch lat, aby obecna oferta się sprzedała. W porównaniu z drugim kwartałem br. liczba mieszkań wprowadzonych do oferty najbardziej zmalała w Łodzi, Poznaniu i Trójmieście: spadek między 36 proc. a 39 proc.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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



W pierwszych trzech kwartałach 2024 r. na sześciu największych rynkach w Polsce deweloperzy wprowadzili do oferty łącznie około 35 100 nowych mieszkań.

W sytuacji zmniejszonego popytu i stosunkowo szerokiej oferty na części rynków wyhamowanie nowej podaży jest naturalnym zjawiskiem. Spora część nowych inwestycji uruchamiana jest teraz głównie z myślą o zamożnych nabywcach, dysponujących albo dużymi oszczędnościami, albo zdolnością kredytową.

Średnie ceny mieszkań, które pozostały w ofercie na koniec września 2024 r. wzrosły nieznacznie na wszystkich rynkach poza Krakowem.

W 12-miesięcznym okresie największy wzrost cen miał miejsce w Łodzi (15,1 proc.). Podobnie, na poziomie 14,0 proc. wzrosły ceny w przypadku Trójmiasta, a o 11,5 proc. w Warszawie. Na pozostałych rynkach roczny wzrost średnich cen wyniósł od 7,0 proc. we Wrocławiu do 9,2 proc. w Poznaniu.

37 600

tyle łącznie mieszkań sprzedali deweloperzy od początku 2024 r. na sześciu głównych rynkach

9 200

łącznie tyle mieszkań sprzedano w 3 kw. 2024 r. na sześciu głównych rynkach, to o ok. 7 proc. mniej k/k

35 100

łącznie tyle mieszkań weszło do oferty od początku 2024 r. na sześciu głównych rynkach

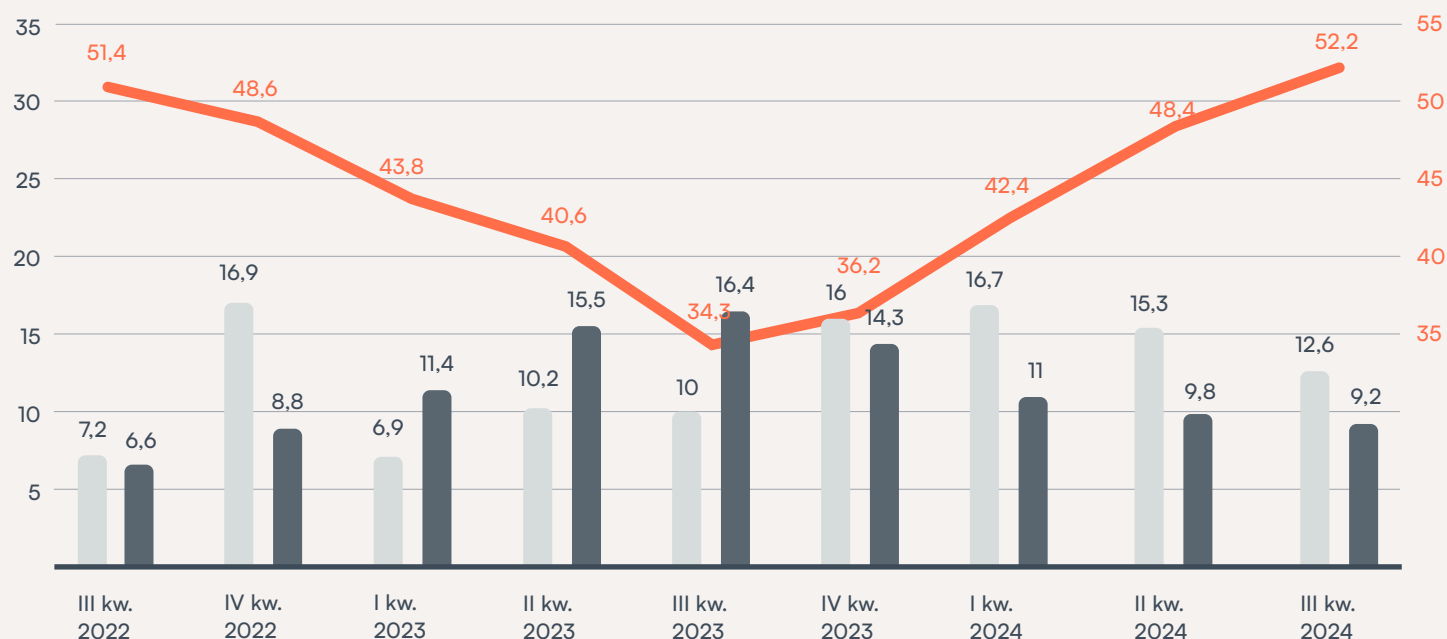
12 600

łącznie tyle mieszkań weszło do oferty w 3 kw. 2024 r. na sześciu głównych rynkach

7-15 proc.

zakres wzrostów cen mieszkań na sześciu głównych rynkach w Polsce w 3 kw.

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



Źródło: JLL

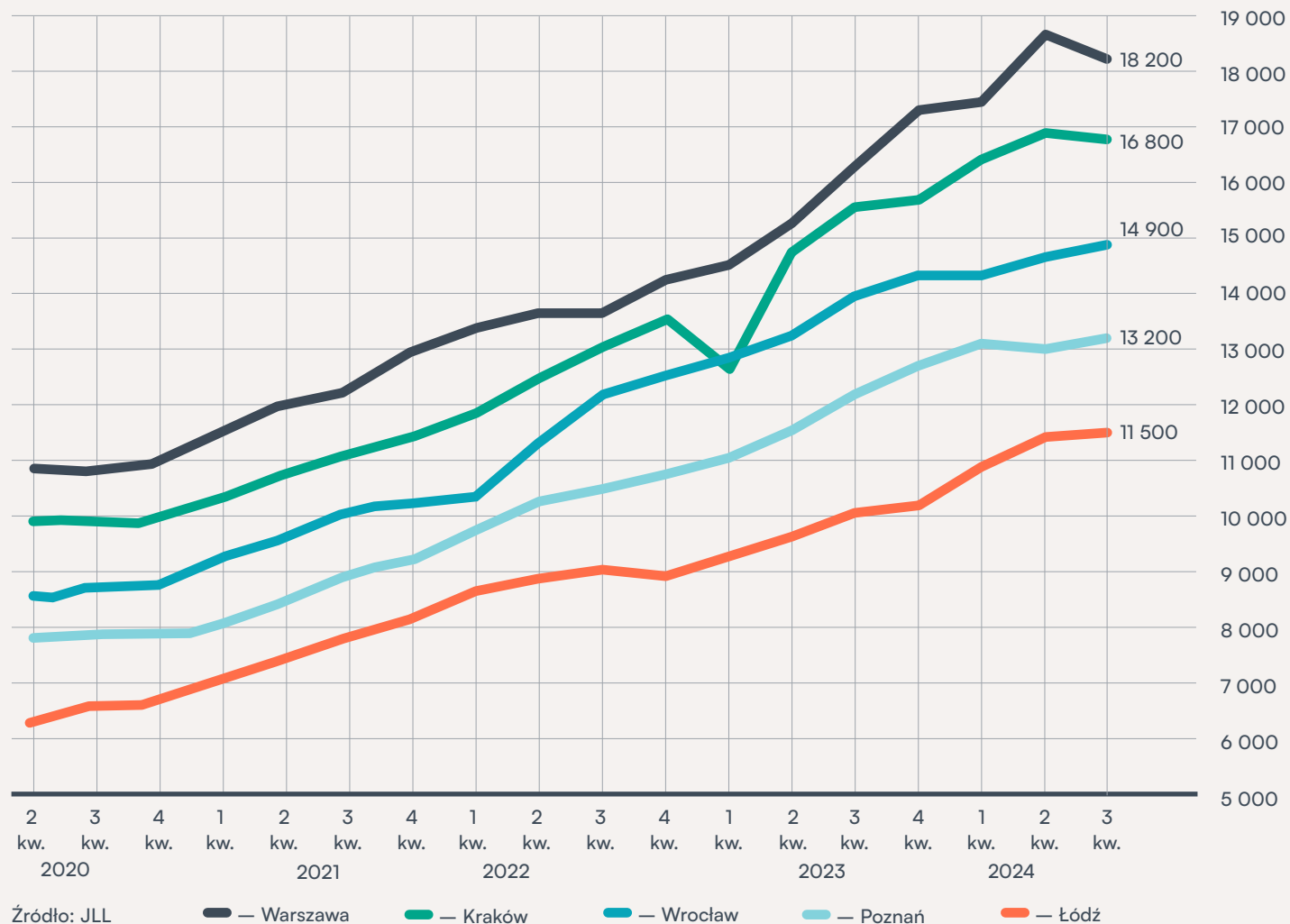
● — mieszkania wprowadzone do sprzedaży

● — mieszkania sprzedane

— liczbę mieszkań w ofercie

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

Ceny mieszkań
[PLN/mkw.]





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

~ 1 500

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

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

W trzecim kwartale 2024 r. Grupa Echo Investment sprzedała 589 lokali i przekazała klucze do 338 mieszkań. Na koniec trzeciego kwartału to łącznie 1471 sprzedanych lokali i 816 przekazanych. Grupa rozpoczęła w trzech kwartałach 2024 r. budowę 2 327 lokali na sprzedaż. Do oferty weszły kolejne etapy takich projektów jak Zenit i Flow w Łodzi, Wieża Jeżyce w Poznaniu oraz Planty Raclawickie i Przystań Reymonta we Wrocławiu, jak również pierwsze etapy WITA oraz Dąbrowskiego w Krakowie.

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



 Projekt mieszkaniowy Postępu 2, Warszawa

589

łącna liczba sprzedanych mieszkań
w trzecim kwartale 2024 r.

338

łącna liczba przekazanych mieszkań
w trzecim kwartale 2024 r.

5 007

łącna liczba lokali w budowie

2 327

łącna liczba lokali, których budowę
rozpoczęliśmy w trzech kwartałach
2024

626

łącna liczba lokali, których budowę
zakończyliśmy w trzech kwartałach
2024 r.

376

łącna liczba lokali, których budowę
planujemy zakończyć w 4 kwartale

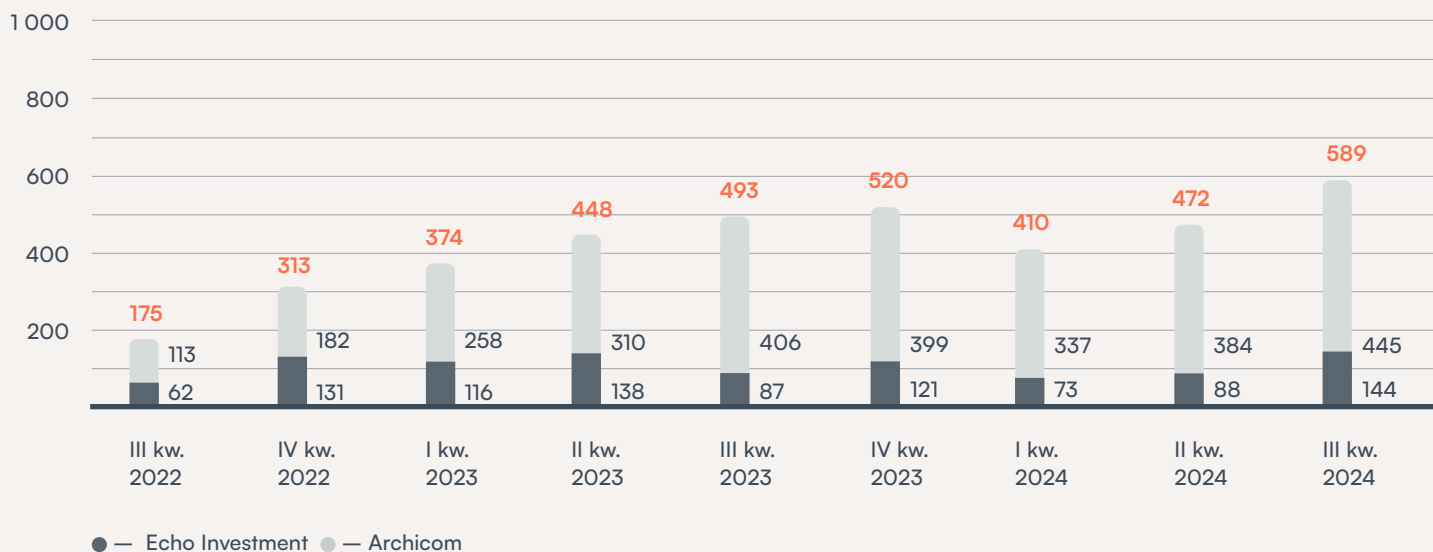
Projekty mieszkaniowe, których budowa rozpoczęła się w trzech kwartałach 2024 r.

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
KRAKÓW				
Dąbrowskiego D3 ul. Dąbrowskiego	1 400	31	II kw. 2024	IV kw. 2025
Wita Stwosza ul. Wita Stwosza	8 700	184	II kw. 2024	IV kw. 2025
WARSZAWA				
Apartamenty M7 ul. Towarowa 22	12 300	151	II kw. 2024	III kw. 2026
WROCŁAW				
Plenty Raclawickie R10 ul. Wichrowa / Raclawicka	5 500	98	I kw. 2024	IV kw. 2025
Przystań Reymonta WR1-3 ul. Władysława Reymonta	18 100	346	I kw. 2024	II kw. 2026
Przystań Reymonta WR2 ul. Władysława Reymonta	9 000	194	III kw. 2024	III kw. 2026
Gwarna ul. Gwarna	4 000	107	III kw. 2024	IV kw. 2026
POZNAŃ				
Wieża Jeżyce II** ul. Janickiego	14 500	264	I kw. 2024	IV kw. 2025
Wieża Jeżyce V ul. Janickiego	12 500	273	III kw. 2024	II kw. 2026
ŁÓDŹ				
Zenit III** ul. Widzewska	8 000	159	I kw. 2024	III kw. 2025
Flow (Fab - Gh) I ul. Hasa	7 000	192	I kw. 2024	IV kw. 2025
Flow (Fab - Gh) II ul. Hasa	14 800	327	I kw. 2024	I kw. 2026
Razem	107 100	2 327		

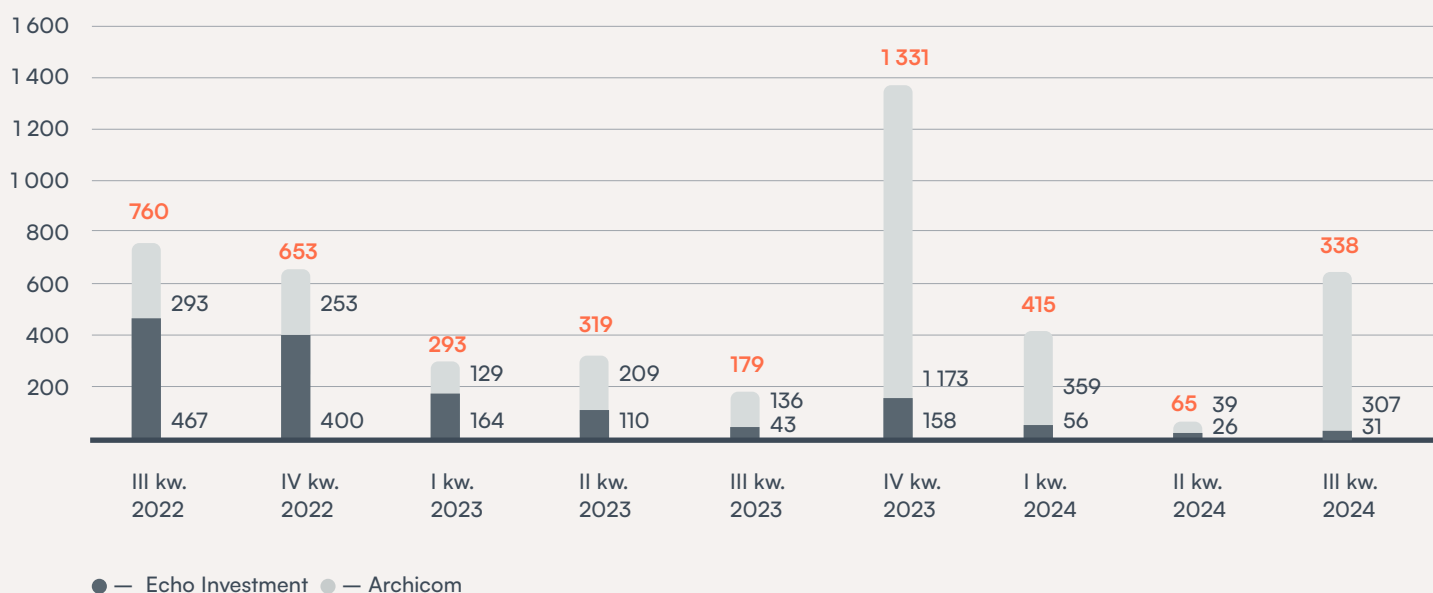
Projekty mieszkaniowe, których budowa zakończyła się w trzech kwartałach 2024 r.

Projekt	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy
WROCŁAW				
River Point 4 ul. Mieszczarska	8 700	184	I kw. 2022	I kw. 2024
River Point 6 ul. Mieszczarska	7 200	165	II kw. 2022	III kw. 2024
Plenty Raclawickie R9 ul. Wichrowa / Raclawicka	9 500	177	III kw. 2022	III kw. 2024
KRAKÓW				
ZAM II ul. Rydlówka	5 400	100	IV kw. 2022	III kw. 2024
Razem	22 100	626		

Sprzedż mieszkań Grupy Echo Investment na koniec trzeciego kwartału 2024 r. [w szt.]



Mieszkania, które zostały zaksięgowane w wyniku Grupy Echo Investment na koniec trzeciego kwartału 2024 r. [w szt.]



Segment mieszkań na wynajem — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

Instytucjonalny rynek mieszkań na wynajem w Polsce w trzech kwartałach 2024 r.

Według raportu PwC, na koniec pierwszej połowy 2024 r. zasoby PRS w Polsce obejmowały łącznie ponad 19 000 gotowych lokali, co stanowi 32% wzrost w ciągu zaledwie roku. Zasoby PRS w budowie wzrosły o 10%, osiągając poziom ponad 14 500 jednostek.

Jak wskazują eksperci PwC, rozwój rynku PRS jest skorelowany ze spowolnieniem na rynku mieszkań na sprzedaż oraz ograniczonym dostępem nabywców do kredytów. Jednocześnie, choć oba segmenty funkcjonują w dużej mierze niezależnie, deweloperzy mieszkaniowi i platformy PRS rywalizują o te same zasoby gruntów.

W pierwszej połowie 2024 r. w Polsce do użytku oddano ponad 2 600 mieszkań PRS. Pierwsze sześć miesięcy br. cechowało się również startem nowych inwestycji, które oferują łącznie ponad 3 000 lokali. Udział trzech głównych inwestorów w rynku nadal jest znaczący (Resi4Rent: 23%, Vantage Rent: 14%, PFRN: 11%), jednak zauważalny

jest także rozwój portfeli innych podmiotów, w tym nowych graczy.

Warszawa jest liderką segmentu PRS. W połowie 2024 r. w stolicy działały około 8 400 takich mieszkań oraz kolejne 4 700 znajdowało się w budowie. Pierwsze półrocze było też bardzo aktywne dla Wrocławia: do użytku oddano tam ponad 900 lokali, a w mieście dostępnych jest już łącznie ok. 3 300 mieszkań na wynajem, a kolejnych 2 100 jest w budowie. W Krakowie znajdowało się ponad 3 000 ukończonych lokali PRS oraz prawie 2 000 w budowie. W czołówce rynku mieszczą się także: Poznań (ok. 1 700 gotowych mieszkań PRS — przyrost o prawie 250 wobec stanu na koniec 2023 r.) oraz Łódź z ponad 1 500 lokalami.

Według ekspertów, do 2028 r. liczba gotowych mieszkań w formule PRS w Polsce może wzrosnąć do prawie 80 000.

19 000

istniejący zasób mieszkań w sektorze PRS w Polsce w połowie 2024 r.

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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

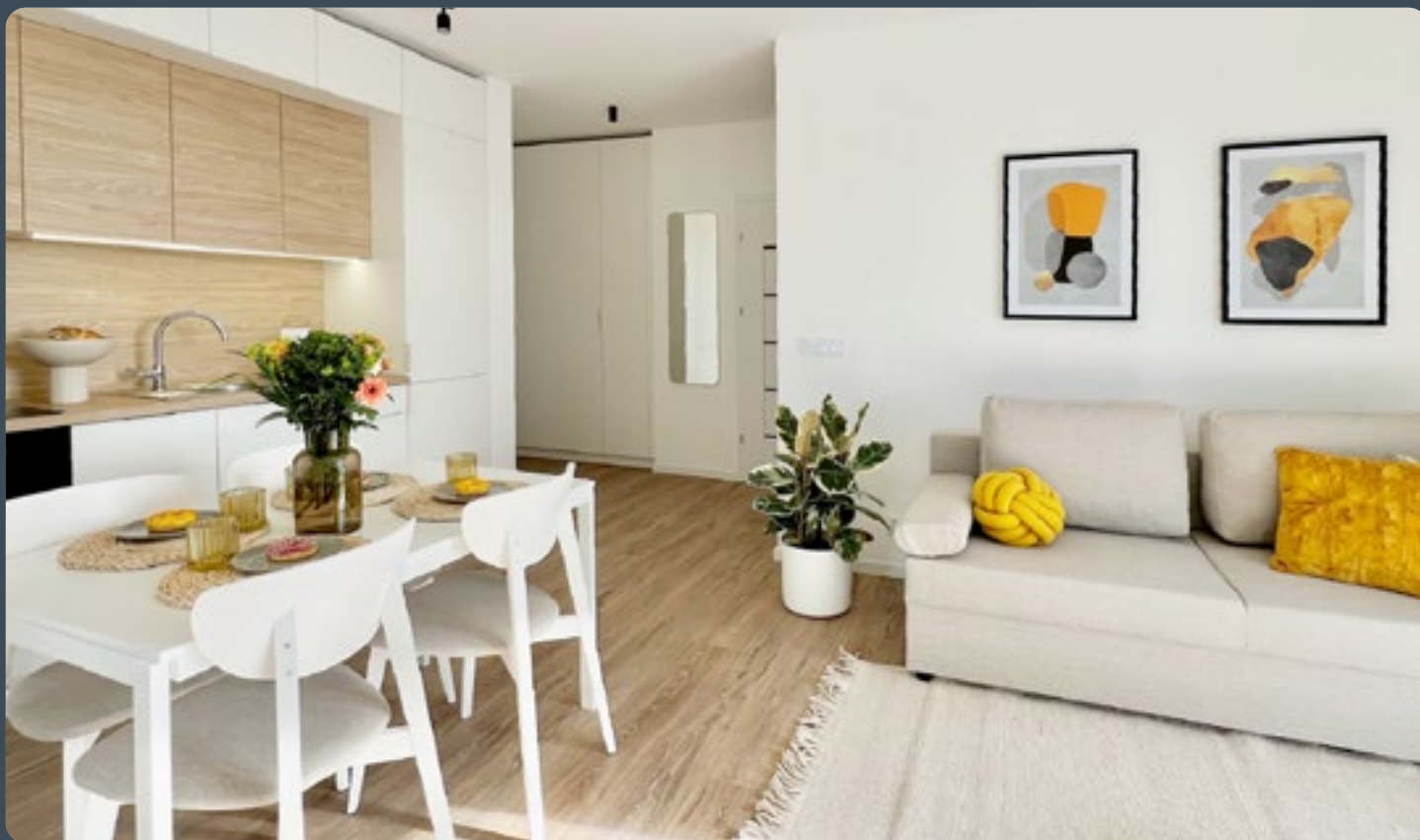


80 000

łącna liczba mieszkań na wynajem, które mogą powstać w Polsce do 2028 r.



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



 Resi4Rent ul. Jaworska, Wrocław

>10 000

tyle mieszkań w abonamencie
będzie miało Resi4Rent do 2026 r.

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

4 683

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

5 492

łącznie liczba lokali Resi4Rent w trakcie budowy i projektowania

1 336

łącznie liczba lokali, których budowę planujemy rozpocząć w czwartym kwartale 2024 r.

1 358

łącznie liczba lokali Resi4Rent, których budowę planujemy zakończyć w czwartym kwartale 2024 r.



Osiągnięcia Echo Investment w segmencie prywatnych akademików w trzech kwartałach 2024 r.



 Projekt pokoju akademików StudentSpace

W ramach Grupy reagujemy na rosnące potrzeby mieszkaniowe w Polsce — zarówno w formie mieszkań na sprzedaż, jak również pod postacią alternatywnych rozwiązań, takich jak mieszkania na wynajem czy prywatne akademiki. Sektor living jest jednym z głównych kierunków, w których się rozwijamy. Start budowy pierwszych projektów pod szyldem StudentSpace pozwoli nam w dalszym ciągu umacniać atrakcyjność naszego portfela dla inwestorów. Zapotrzebowanie polskich i zagranicznych studentów na jakościowe, tętniące życiem miejsca do odpoczynku i nauki jest bardzo duże.

StudentSpace rozpoczęło realizację dwóch projektów w Krakowie

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

StudentSpace przygotowuje pierwszy projekt w Warszawie

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

5 000

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

1 221

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

1.12

Segment biurowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

➤ Rynek biurowy w Warszawie w trzech kwartałach 2024 r.

Zasoby biurowe w Warszawie na koniec trzeciego kwartału 2024 r. osiągnęły poziom 6,26 mln mkw. Najwięcej powierzchni biurowej znajduje się w strefach centralnych (45 proc.) oraz na Służewcu (17 proc.).

Od początku 2024 r. w Warszawie oddano do użytku 75 000 mkw. powierzchni, co stanowi blisko czterokrotność wolumenu zrealizowanego w analogicznym okresie rok wcześniej. Wynik ten pozostaje znacznie poniżej średniej pięcioletniej dla tego okresu, która wynosi 220 000 mkw. W trzecim kwartale na stołeczny rynek dostarczono ponad 11 000 mkw. powierzchni w ramach trzech projektów.

Popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe w Warszawie w trzecim kwartale br. wyniósł 176 100 mkw. Od początku br. liczba ta wynosi już ponad 492 000 mkw.

Największym zainteresowaniem najemców cieszą się strefy: Centrum, Służewiec oraz Jerozolimskie. W trzecim kwartale najwyższy udział w strukturze popytu przypadł nowym umowom — 56 proc., renegocjacje wyniosły 26 proc. powierzchnie

wynajęte na użytek własny właściciela 11 proc. a ekspansje 7 proc.

Na koniec trzeciego kwartału br. w Warszawie wskaźnik pustostanów osiągnął wartość 10,7 proc. (spadek o 0,2 pp. w porównaniu z poprzednim kwartałem oraz wzrost o 0,1 pp. w odniesieniu do analogicznego okresu w 2023 r.). Dostępność powierzchni biurowej wynosiła 670 700 mkw. Rosnące zainteresowanie najemców obiektami o wysokim standardzie ma odzwierciedlenie w niskim współczynniku pustostanów w najnowszych budynkach. Według danych Knight Frank, ich poziom w biurowcach oddanych do użytku w ciągu ostatnich 5 lat wynosi jedynie 5,2proc. co jest wynikiem ponad dwukrotnie mniejszym w porównaniu ze średnią dla Warszawy.

Na etapie realizacji pozostaje 274 000 mkw. powierzchni biurowej, z czego około dwóch trzecich trafi na rynek w 2025 r.

Wywoławcze stawki czynszu za powierzchnię biurową w Warszawie w trzecim kwartale uległy nieznacznej korekcji. W budynkach w centrum, miesięczne stawki kształtowały się na poziomie od 18,00 do 28,00

EUR/mkw./miesiąc, a w najlepszych lokalizacjach mogą przekraczać ten poziom. W strefach poza centralnych czynsze wywoławcze oscylowały od 10,00 do 17,00 EUR/mkw./miesiąc.

6,26 mln mkw.

łącznie zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie

11 200 mkw.

łączna powierzchnia biur dostarczona na stołeczny rynek w 3 kw.

176 100 mkw.

łączny popyt na powierzchnię biurową w Warszawie w 3 kw.

10,7 proc.

poziom pustostanów w Warszawie

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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

➤ Rynek biurowy na rynkach regionalnych w trzech kwartałach 2024 r.

Według danych PINK, na koniec trzeciego kwartału 2024 r. całkowite istniejące zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu głównych rynkach regionalnych w Polsce wyniosły 6 736 400 mkw. Niezmiennie największymi rynkami po Warszawie pozostawały Kraków (1 820 500 mkw.), Wrocław (1 369 900 mkw.) oraz Trójmiasto (1 067 000 mkw.).

Od początku roku na rynkach regionalnych do użytkowania oddano obiekty o łącznej powierzchni 76 600 mkw., z czego 15 400 mkw. w trzecim kwartale.

Na koniec września na ośmiu głównych rynkach regionalnych do wynajęcia od zaraz było oferowane około 1 165 200 mkw. powierzchni biurowej, co odpowiada współczynnikowi pustostanów na poziomie 17,3proc. (spadek o 0,4 p.p. kw./kw. oraz porównywalny poziom względem analogicznego okresu w 2023 r.). Najwyższy wskaźnik niewynajętej powierzchni odnotowano w Łodzi — 21,1proc. a najniższy w Szczecinie — 6,8proc. Całkowity wolumen transakcji najmu zarejestrowanych w miastach regionalnych w trzech kwartałach 2024 r. wyniósł prawie 509 000 mkw., z czego 223 900 mkw. wynajęto w trzecim kwartale, co jest wynikiem o 54 proc. lepszym względem ubiegłego kwartału oraz o 13 proc. lepszym

względem analogicznego kwartału roku 2023. Najwięcej powierzchni biurowej w trzecim kwartale zostało wynajęte w Krakowie (85 300 mkw.), Wrocławiu (43 100 mkw.) oraz Trójmieście (40 200 mkw.).

W trzecim kwartale 2024 r. odnowienia obecnych umów najmu miały największy udział w wolumenie transakcji i stanowiły 57 proc. Nowe umowy stanowiły 37 proc. ekspansje 1 proc. podczas gdy transakcje na potrzeby właścicieli budynków 4 proc. całkowitej aktywności najemców.

6,73 mln mkw.

łączne zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na ośmiu głównych rynkach regionalnych

15 400 mkw.

łączna powierzchnia budynków biurowych oddanych w 3 kw.

223 900 mkw.

popyt na powierzchnię biurową na ośmiu głównych rynkach regionalnych w 3 kw.

17,3 proc.

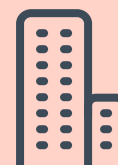
poziom pustostanów (spadek o 0,4 p.p. kw./kw. oraz podobny poziom jak w analogicznym okresie w 2023 r.)

Perspektywy poszczególnych sektorów w najbliższych 12 miesiącach

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

Główne rynki biurowe w Polsce w trzecim kwartale 2024 r.

Miasto	Istniejąca powierzchnia [tys. mkw.]	Nowe budynki [tys. mkw.]	Popyt brutto [tys. mkw.]	Pustostany [%]	Miesięczne stawki czynszu [EUR/mkw.]
Warszawa	6 260	11,3	176,0	10,7	18,0-28,0* /10,0-17,0**
Kraków	1 820	14,5	178,5	12,6	15,5-18,0
Wrocław	1 370	32,3	95,7	19,7	14,5-16,5
Katowice	752	0,9	35,5	20,5	13,5-14,8
Łódź	645	6,9	45,5	21,1	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 trzech kwartałach 2024 r.

76 600 mkw.

powierzchnia biurowa w budowie

32 500 mkw.

powierzchnia Office House w budowie

103,4 mln EUR

wartość kredytu budowlano-inwestycyjnego przyznanego Office House

16 100 mkw.

powierzchnia biurowa w I etapie projektu Swobodna SPOT

W Krakowie Echo Investment realizuje kolejny miastotwórczy projekt destination - WITA, a w nim m.in. 18,7 tys. mkw. powierzchni komercyjnej. 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 biurach ulokowane będzie także centrum fitness i przychodnia medyczna oraz lokale usługowe w parterach.

W biznesowym centrum Wrocławia trwa realizacja projektu Swobodna

SPOT. 11-piętrowy budynek zaoferuje 16,1 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, która będzie gotowa w połowie 2025 r. Drugi z planowanych budynków zaoferuje najemcom 25,6 tys. mkw. powierzchni i powita ich w pierwszym kwartale 2027 r.


Za około pół roku gotowy będzie budynek Office House w wielofunkcyjnym projekcie Towarowa 22. Biały beton architektoniczny, wszechobecna zieleń, w tym oranżerie i zielone loggie, to tylko niektóre z wyróżników projektu. Budynek realizowany przez

Echo Investment i AFI Europe Poland zapewni 31,5 tys. mkw. elastycznej w aranżacji powierzchni biurowej i handlowo-gastronomicznej.

Wysoka jakość budynku Office House została doceniona przez czołowe instytucje finansowe. Konsorcjum składające się z Banku Pekao S.A. (Agent Kredytu) i Santander Bank Polska S.A. (Agent Rachunków i Agent Zabezpieczeń) przyznało inwestorom kredyt budowlano-inwestycyjny w wysokości 103,4 mln EUR i 20 mln PLN kredytu obrotowego VAT.

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



 Kompleks biurowo-mieszkaniowy Wita, Kraków

18 700 mkw.

planowana powierzchnia komercyjna
w projekcie WITA Kraków



Osiągnięcia CitySpace w segmencie biur elastycznych w trzecim kwartale 2024 r.

Główne działania, wokół których koncentrowała się aktywność CitySpace w trzecim kwartale 2024 r. to: kontynuacja remontu biura CitySpace Rondo 1 w Warszawie oraz finalizacja ekspansji piątej lokalizacji w stolicy - CitySpace Novo w budynku Nowogrodzka Square. W trzecim kwartale odbyło się także oficjalne otwarcie nowego piętra w katowickim CitySpace Face2Face: centrum powiększyło się o dodatkowe 1 800 mkw. i 273 stanowisk pracy. Wdrożona została nowa usługa Flex Access, umożliwiająca dostęp do wszystkich projektów CitySpace w systemie abonamentowym, bez konieczności posiadania stałego biura. Dokonane zostały zmiany w strukturze firmy, polegające na rozdzieleniu operacji i sprzedaży.

27 505 mkw.

łącna powierzchnia przestrzeni biurowej CitySpace na koniec trzeciego kwartału 2024

11

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

3 747

łącna liczba stanowisk pracy znajdująca się obecnie w ofercie CitySpace



1.13

Segment handlowy — opis rynku oraz osiągnięcia biznesowe Grupy

► Rynek handlowy w Polsce w trzech kwartałach 2024 r.

Według danych Colliers całkowite zasoby powierzchni handlowej w Polsce przekraczają 13 mln mkw. W trzech kwartałach 2024 r. rynek powiększył się o ok. 337 000 mkw. w 37 nowych obiektach oraz 12 rozbudowanych. Łączna powierzchnia obiektów handlowych oddanych do użytku w trzecim kwartale wyniosła 103 tys. mkw. W tym okresie nowa podaż oddana do użytku zdominowana była przez parki handlowe. Do użytku oddano 7 nowych projektów, a 3 obiekty rozbudowano.

W budowie znajduje się obecnie 337,6 tys. mkw. powierzchni handlowej. Dominującym formatem pozostają parki handlowe. Popyt jest niezmiennie zdominowany przez sieci z branży ekonomicznej, dyskonty oraz sklepy off-price.

Nasylenie powierzchnią centrów handlowych w Polsce na koniec trzeciego kwartału 2024 r.

utrzymywało się na poziomie 343 mkw. na 1 000 mieszkańców.

Średni współczynnik pustostanów dla centrów handlowych w trzecim kwartale br. wyniósł średnio 3,3 proc.

13 mln mkw.

całkowita powierzchnia handlowa w Polsce

103 000 mkw.

nowa powierzchnia handlowa oddana do użytku w 3 kw. 2024 r.

10

nowe i rozbudowane projekty oddane do użytku w 3 kw.

337 600 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 trzech kwartałach 2024 r.

Strategia oparta na ciągłym rozbudowaniu oferty oraz silnym wsparciu marketingowym, zapewnia w 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.

Trzeci kwartał 2024 r. to umacnianie handlu w obydwu lokalizacjach. Obroty Libero były wyższe o 3 proc.

r/r, pomimo spadku odwiedzalności do -5 proc. r/r. W warszawskiej Galerii Młociny notujemy dalszy wzrost odwiedzalności. Tutaj obroty wzrosły o 1 proc. r/r, natomiast odwiedzalność wzrosła o 4 proc. r/r. Wskaźniki w obu centrach plasowały się na poziomie średniej rynkowej.

Galeria Libero

+3 proc.

wskaźnik obrotów w r/r

-5 proc.

wskaźnik odwiedzalności r/r

Galeria Młociny

+1 proc.

wskaźnik obrotów r/r

+4 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.

13

liczba umów najmu z restauracjami, kawiarniami, punktami usługowymi czy lokalnymi sklepami, podpisanych przez zespół food&beverage w trzech kwartałach 2024 r. Do grona najemców, którzy uatrakcyjnią projekty Echo Investment w trzecim kwartale, dołączyły m.in.: salon kosmetyczny Moda na sukces, restauracja z kuchnią polską oraz bawialnia dla dzieci pod szyldem Szakolandia.

„Nasze aktywa w segmencie handlowym są dobrze przygotowane na zmieniające się oczekiwania klientów. Również stale rozbudowywana oferta handlowo-usługowa w projektach mieszkaniowych Grupy Echo-Archicom jest starannie dostosowana do potrzeb współczesnych użytkowników. Nowe projekty destination, które obecnie realizujemy w centrach największych polskich miast, np. Towarowa 22 w Warszawa czy Łódzka Fuzja, cieszą się bardzo dużym zainteresowaniem potencjalnych najemców”



 Galeria Libero, Katowice

1.14

Portfel nieruchomości

Mieszkania

Legenda:

PUM — powierzchnia użytkowa mieszkań.

Sprzedaż — pozycja dotyczy wyłącznie umów przedwstępnych.

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

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

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom zakończone w trzech kwartałach 2024 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedanych lokali]	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy
WROCŁAW								
River Point 4 ul. Mieszczarska	8 700	184	100%	123,9	74,3	97%	I kw. 2022	I kw. 2024
ZAM II ul. Rydlówka	5 400	100	100%	77,99	53,46	97%	IV kw. 2022	III kw. 2024
River Point 6 ul. Mieszczarska	7 200	165	99%	104,97	68,4	93%	II kw. 2022	III kw. 2024
Planty Raclawickie R9 ul. Wichrowa / Raclawicka	9 500	177	100%	121,36	73,12	96%	III kw. 2022	III kw. 2024
Razem	30 800	626	100%	428	269	96%		
Razem projekty mieszkaniowe Grupy Echo Investment zakończone	30 800	626		428,2	269,3			

Projekty mieszkaniowe Grupy Echo w budowie na 30 września 2024 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzeda- nych lokali]	Planowane przychody	Przewi- dywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
ŁÓDŹ								
Fuzja Loftu G01 ul. Tymienieckiego	7 600	158	34%	70,42	64,84	79%	IV kw. 2022	IV kw. 2024
Fuzja Loftu G02 ul. Tymienieckiego	9 900	186	2%	96,7	86,6	26%	IV kw. 2023	IV kw. 2025
KRAKÓW								
Wita Stwosza Resi ul. Wita Stwosza	8 700	184	49%	160,94	96,47	26%	II kw. 2024	IV kw. 2025
WARSZAWA								
Modern Mokotów I ul. Domaniewska	29 900	554	51%	568,78	345,48	52%	III kw. 2023	III kw. 2025
Razem	56 100	1 082	40%	896,8	593,4	47%		

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w budowie na 30 września 2024 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzeda- nych lokali]	Planowane przychody	Przewi- dywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
KRAKÓW								
ZAM II ul. Rydlówka	5 400	100	100%	78,0	53,5	97%	IV kw. 2022	III kw. 2024
Dąbrowskiego D3 ul. Dąbrowskiego	1 400	31	77%	24,8	14,8	26%	II kw. 2024	IV kw. 2025
ŁÓDŹ								
Zenit II ul. Widzewska	6 000	120	88%	47,4	33,6	74%	IV kw. 2023	IV kw. 2024
Zenit III ul. Widzewska	8 000	159	16%	65,7	46,2	50%	I kw. 2024	III kw. 2025
Flow (Fab - Gh) I ul. Hasa	7 000	192	55%	80,9	59,6	29%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Flow (Fab - Gh) II ul. Hasa	14 600	327	19%	169,9	125,3	21%	I kw. 2024	III kw. 2026
POZNAŃ								
Wieża Jeżyce II ul. Janickiego	14 500	264	38%	162,7	119,7	23%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Wieża Jeżyce V ul. Janickiego	12 500	273	31%	150,9	108,6	26%	III kw. 2024	II kw. 2026
WARSZAWA								
Modern Mokotów VI ul. Domaniewska	14 600	261	24%	268,5	176,2	55%	IV kw. 2023	IV kw. 2025
Apartamenty M7 ul. Towarowa 22	12 300	151	17%	484,6	220,5	31%	II kw. 2024	III kw. 2026

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w budowie na 30 września 2024 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Poziom sprzedaży [% sprzedaży nnych lokali]	Planowane przychody	Przewi- dywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
WROCŁAW								
River Point 6 ul. Mieszczkańska	7 200	165	99%	105,0	68,4	93%	II kw. 2022	III kw. 2024
Planty Raclawickie R9 ul. Wichrowa / Raclawicka	9 500	177	100%	121,4	73,1	96%	III kw. 2022	III kw. 2024
Sady nad Zieloną 2 A1, C ul. Blizanowicka	5 100	98	91%	56,3	38,0	87%	I kw. 2023	IV kw. 2024
River Point 5 ul. Mieszczkańska	1 800	22	0%	30,8	26,5	28%	III kw. 2022	IV kw. 2026
Awipolis etap 4 ul. Władysława Chachaja	9 900	188	98%	108,3	70,9	81%	II kw. 2023	I kw. 2025
Awipolis etap 4a ul. Władysława Chachaja	3 200	56	95%	36,6	23,6	66%	II kw. 2023	III kw. 2025
Sady nad Zieloną 2B ul. Blizanowicka	6 400	123	70%	70,8	47,7	56%	IV kw. 2023	III kw. 2025
Południk 17 K1 ul. Karkonoska	15 000	285	36%	187,3	119,2	25%	IV kw. 2023	II kw. 2026
Południk 17 K2 ul. Karkonoska	9 600	187	35%	122,0	80,6	21%	IV kw. 2023	II kw. 2026
Planty Raclawickie R10 ul. Wichrowa / Raclawicka	5 500	98	98%	66,0	43,0	40%	I kw. 2024	IV kw. 2025
Przystań Reymonta WR1-3 ul. Władysława Reymonta	18 100	347	11%	279,1	209,1	35%	I kw. 2024	IV kw. 2026
Przystań Reymonta WR2 ul. Władysława Reymonta	9 000	194	25%	128,1	101,8	33%	III kw. 2024	III kw. 2026
Gwarna ul. Gwarna	4 000	107	24%	65,1	45,8	32%	III kw. 2024	IV kw. 2026
Razem	200 600	3 925	47%	2910,1	1905,5	43%		
Razem projekty mieszkaniowe Grupy Echo Investment w budowie	256 700	5 007		3807,0	2498,9			

Projekty mieszkaniowe Grupy Echo w przygotowaniu na 30 września 2024 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
T22 A2* Warszawa, ul. Towarowa	14 300	184	597,4	264,1	16%	III kw. 2025	IV kw. 2027
Razem	14 300	184	597	264,1	16%		

* Projekt JV: 30 proc. Grupy Echo Investment i 70 proc. AFI Europe.

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w przygotowaniu na 30 września 2024 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
KRAKÓW							
Dąbrowskiego D1 D2 ul. Dąbrowskiego	2 700	47	38,27	25,51	18%	I kw. 2025	III kw. 2026
Duża Góra ul. Duża Góra	4 100	80	55,61	40,65	11%	I kw. 2025	III kw. 2026
ŁÓDŹ							
Zenit IV ul. Widzewska	8 900	173	77,9	51,95	17%	I kw. 2025	IV kw. 2025
Flow IV ul. Hasa	7 600	203	86,24	62,96	18%	I kw. 2025	I kw. 2027
Zenit VII ul. Widzewska	13 300	238	112,68	77,86	8%	II kw. 2025	IV kw. 2026
Zenit V ul. Widzewska	9 400	188	76,97	52,42	8%	IV kw. 2025	II kw. 2027
Flow III ul. Hasa	10 000	262	114,26	83,13	19%	I kw. 2026	IV kw. 2027
Zenit VIII ul. Widzewska	10 500	191	91,65	63,83	8%	II kw. 2026	I kw. 2028
Zenit VI ul. Widzewska	8 800	173	74,03	50,73	8%	I kw. 2027	III kw. 2028
Flow V ul. Hasa	20 700	421	228,43	168,44	19%	I kw. 2027	I kw. 2029
Zenit IX ul. Widzewska	14 000	277	127,99	81,59	9%	II kw. 2027	I kw. 2029
Zenit X ul. Widzewska	11 900	218	108,36	73,9	7%	II kw. 2028	IV kw. 2029
Zenit XI ul. Widzewska	5 600	94	50,82	32,59	6%	III kw. 2028	II kw. 2030
POZNAŃ							
Wieża Jeżyce VI ul. Janickiego	13 700	272	160,01	117,59	26%	IV kw. 2024	III kw. 2026
Apartamenty Esencja II ul. Garbary	6 000	126	89,92	65,74	17%	IV kw. 2024	IV kw. 2026
Opieńskiego Etap I ul. Opieńskiego	17 000	237	163,96	116,46	7%	I kw. 2026	II kw. 2028
Wieża Jeżyce IV ul. Janickiego	11 900	179	138	92,96	13%	II kw. 2026	I kw. 2028
Opieńskiego Etap II ul. Opieńskiego	12 800	254	126,01	85,78	7%	II kw. 2026	II kw. 2028
Wieża Jeżyce III ul. Janickiego	13 600	242	150,9	105,35	14%	I kw. 2027	IV kw. 2028
Opieńskiego Etap IV ul. Opieńskiego	10 000	172	93,47	66,54	8%	II kw. 2027	II kw. 2029
Opieńskiego Etap III ul. Opieńskiego	16 200	293	156,2	107,89	8%	II kw. 2028	II kw. 2030
WARSZAWA							
Stacja Wola III ul. Ordonia	13 300	232	231,36	121,4	26%	I kw. 2025	I kw. 2027
Modern Mokotów III ul. Domaniewska	14 500	255	288,84	166,5	31%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Chłodna ul. Chłodna 37/39	5 900	60	167,55	118,9	38%	I kw. 2025	I kw. 2027
Towarowa22 F ul. Towarowa 22	18 300	173	710,39	330,65	24%	II kw. 2025	I kw. 2027

Projekty mieszkaniowe Grupy Archicom w przygotowaniu na 30 września 2024 r.

Projekt / adres	PUM [mkw.]	Liczba mieszkań	Planowane przychody	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
Modern Mokotów IV ul. Domaniewska	15 600	266	328,14	178,69	30%	III kw. 2025	III kw. 2027
Towarowa22 D ul. Towarowa 22	7 800	71	343,55	159,58	21%	III kw. 2025	III kw. 2027
Postępu I ul. Postępu	13 800	265	219,83	146	25%	IV kw. 2025	IV kw. 2027
Modern Mokotów V ul. Domaniewska	6 200	113	133,09	71,12	28%	II kw. 2026	II kw. 2028
Modern Mokotów VII ul. Domaniewska	7 700	140	153,8	105,45	36%	III kw. 2026	III kw. 2028
Postępu II ul. Postępu	8 300	167	132,79	115,1	24%	I kw. 2027	III kw. 2028
Modern Mokotów V III ul. Domaniewska	17 800	324	367,41	248,81	35%	IV kw. 2027	III kw. 2029
KATOWICE							
P. Skargi** ul. Piotra Skargi, Sokolska	14 900	347	172,86	126,02	18%	IV kw. 2024	IV kw. 2026
WROCŁAW							
Powstańców 7D ul. Powstańców Śląskich	11 500	228	219,08	165,09	36%	IV kw. 2024	I kw. 2027
Górska 1 ul. Górska	17 400	387	229,41	152,01	17%	I kw. 2025	I kw. 2027
Browary Wrocławskie R1R2 ul. Rychalska	6 600	133	92,17	58,63	12%	I kw. 2025	IV kw. 2026
Browarna 1 ul. Browarna*	6 900	153	110,97	77,45	34%	I kw. 2025	I kw. 2027
Browarna 2 ul. Browarna*	9 000	164	152,82	103,07	33%	IV kw. 2025	I kw. 2028
Czarnieckiego - AH ul. Stefana Czarnieckiego	2 200	60	36,56	25,13	16%	I kw. 2026	IV kw. 2028
Czarnieckiego - M ul. Stefana Czarnieckiego	4 000	97	60,74	39,6	19%	I kw. 2026	III kw. 2028
Przystań Reymonta WR4 ul. Władysława Reymonta	10 500	210	149	110,78	34%	III kw. 2026	IV kw. 2027
Przystań Reymonta WR5 ul. Władysława Reymonta	4 100	117	62,68	46,54	32%	I kw. 2027	IV kw. 2028
Iwiny - Radomierzycka 1 ul. Radomierzycka	9 400	179	84	62,18	20%	I kw. 2027	III kw. 2028
Iwiny - Schuberta ul. Schuberta	4 000	60	32,84	24,13	14%	I kw. 2027	III kw. 2028
Iwiny - Radomierzycka 2 ul. Radomierzycka	10 700	202	95,87	70,56	18%	I kw. 2027	III kw. 2028
Browarna 3 ul. Browarna*	7 700	107	132,7	87,67	33%	III kw. 2027	III kw. 2029
Browarna 4 ul. Browarna*	22 500	424	421,18	256,71	33%	III kw. 2027	III kw. 2029
Iwiny - Radomierzycka 3 ul. Radomierzycka	10 600	199	95,19	70,4	18%	IV kw. 2027	II kw. 2029
Razem	509 900	9 473	7 547	4 862	23%		
Razem projekty mieszkaniowe Grupy Echo Investment w przygotowaniu	524 200	9 657	8 144	5 126			

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

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

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

Mieszkania na wynajem Resi4Rent

Legenda:

GLA (Gross Lease Area) łączna powierzchnia najmu

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

zewnętrznych, 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 30 września 2024 r.

Projekt	GLA [mkw.]	Liczba lokali	Planowane roczne przychody netto z czynszów [mln PLN]	Budżet [mln PLN]	Zakończenie budowy
WROCŁAW					
R4R Wrocław Rychalska ul. Zakładowa	11 400	302	11,6	76,8	III kw. 2019
R4R Wrocław Kępa (River Point) Mieszczarnańska* ul. Dmowskiego	9 300	269	7,6	76,3	II kw. 2020
R4R Wrocław ul. Jaworska	13 700	391	14,8	135,9	III kw. 2023
R4R Wrocław II ul. Jaworska	9 800	290	11,3	109,9	II kw. 2024
ŁÓDŹ					
R4R Łódź Wodna ul. Wodna	7 800	219	6,7	52,4	IV kw. 2019
R4R Łódź ul. Kilińskiego	9 900	287	9,6	104,9	III kw. 2024
WARSZAWA					
R4R Warszawa Browary* ul. Grzybowska	19 000	450	21,5	187,6	III kw. 2020
R4R Warszawa Suwak ul. Suwak	7 900	227	9,2	60,7	IV kw. 2020
R4R Warszawa Taśmowa ul. Taśmowa	13 000	372	14,2	112,1	I kw. 2021
R4R Warszawa Woronicza ul. Żwirki i Wigury	5 200	161	6,7	53,2	IV kw. 2022
R4R Warszawa II ul. Żwirki i Wigury	11 200	344	14,2	127,3	I kw. 2023
R4R Warszawa ul. Wilanowska	11 700	374	16	132,5	III kw. 2023
GDAŃSK					
R4R Gdańsk Kołobrzeska ul. Kołobrzeska	10 000	302	11,3	88,7	II kw. 2021
POZNAŃ					
R4R Poznań Jeżyce ul. Szczepanowskiego	5 000	160	5,2	45,3	III kw. 2021
KRAKÓW					
R4R Kraków Bonarka ul. Puskarska	5 100	149	5,3	40,2	III kw. 2022
R4R Kraków Blonia ul. 3 Maja	12 100	386	13,2	102,1	IV kw. 2022
Razem	162 100	4 683	178,4	1 505,9	

*aktywo dostępne do sprzedaży. Szacunek rocznych przychodów uwzględnia zaprzestanie podpisywania umów od 3Q 2024

Projekty platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent w budowie na 30 września 2024 r.

Projekt	GLA [mkw.]	Liczba lokali	Szacowane roczne przychody z najmu po ustabilizowaniu aktywa [PLN mln]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
WROCŁAW						
R4R Wrocław Park Zachodni ul. Horbaczewskiego	10 300	301	10,9	98,3	II kw. 2022	IV kw. 2024
R4R Wrocław ul. Grabiszyńska	13 200	369	14,3	161,2	III kw. 2022	IV kw. 2024
R4R Wrocław ul. Bardzka	21 000	620	24,6	232,1	I kw. 2024	IV kw. 2025
WARSZAWA						
R4R Warszawa ul. Pohoskiego	7 500	277	11,4	104,9	II kw. 2023	IV kw. 2024
POZNAŃ						
R4R Poznań ul. Brzeńska	13 000	411	14,7	137,3	IV kw. 2022	IV kw. 2024
KRAKÓW						
R4R Kraków ul. Romanowicza	29 500	873	36,4	323,8	IV kw. 2022	I kw. 2025
GDAŃSK						
R4R Gdańsk (etap 1 i 2) ul. Nowomiejska	20 300	569	27,8	277,1	II kw. 2023	II kw. 2025
R4R Gdańsk (etap 1) ul. Zielony Trójkąt	12 100	365	15,3	141,6	IV kw. 2023	I kw. 2026
R4R Gdańsk (etap 2) ul. Zielony Trójkąt	11 900	371	14,9	139,3	II kw. 2024	II kw. 2026
Razem	138 800	4 156	170,3	1 615,6		

Projekty do platformy mieszkań na wynajem Resi4Rent w przygotowaniu na 30 września 2024 r.

Projekt	GLA [mkw.]	Liczba lokali	Szacowane roczne przychody z najmu po ustabilizowaniu aktywa [PLN mln]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy
WARSZAWA						
R4R Warszawa ul. Opaczewska	12 800	376	18,5	182,3	IV kw. 2024	III kw. 2026
POZNAŃ						
R4R Poznań ul. Dmowskiego	22 200	671	25,9	265,6	IV kw. 2024	II kw. 2027
KRAKÓW						
R4R Kraków ul. Jana Pawła II	8 400	289	11,4	104,4	IV kw. 2024	III kw. 2026
Razem	43 400	1 336	55,8	552,3		

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

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

Prywatne akademiki (StudentSpace)

Legenda:

NLA - powierzchnia użytkowa

Projekty prywatnych akademików na 30 września 2024 r.

Projekt	NLA [mkw.]	Liczba pokoi	Liczba łóżek	Status realizacji
KRAKÓW				
ul. 29 Listopada	9 500	611	635	w budowie
ul. Wita Stwosza A	3 800	222	242	w budowie
ul. Wita Stwosza F1&F2	5 400	324	344	w przygotowaniu
WARSZAWA				
ul. Wołoska	8 300	469	504	w przygotowaniu
Razem	27 000	1 626	1 725	

Projekty komercyjne - biura i aparthotele

Legenda:

GLA — (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

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

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

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

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

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

Projekty biurowe Grupy Echo Investment w eksploatacji na 30 września 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
KRAKÓW								
Brain Park I al. Pokoju	29 800	98%	5,8	281,9	94%	45,5	IV kw. 2022	Nieruchomość inwestycyjna.
Brain Park II al. Pokoju	13 300	99%	2,6	139,2	90%	-3,0	I kw. 2024	Nieruchomość inwestycyjna.
ŁÓDŹ								
React I al. Piłsudskiego	15 100	100%	2,8	115,3	99%	6,4	I kw. 2022	Nieruchomość inwestycyjna.
WROCŁAW								
City Forum — City 2 ul. Traugutta	12 700	98%	2,6	96,5	97%	**34,1	II kw. 2020	Biurowiec spółki Archicom S.A. Aktywo dostępne do sprzedaży.
WARSZAWA								
myhive Mokotów ul. Postępu/Domaniewska Warszawa	43 100	67%	3,8	n/a	n/a	n/a	n/a	Budynki przeznaczone do wyburzenia
Razem	114 000		17,6	632,9		83,0		

* 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 30 września 2024 r.

Projekt / adres	GLA [mkw.] *	Poziom wynajęcia [%] **	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej [mln PLN]	Rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
ŁÓDŹ									
Fuzja I01 & I03 ul. Tymienieckiego	9 300	0%	1,6	84,7	61%	0,0	I kw. 2022	IV kw. 2025	
WARSZAWA									
T22 Office B ul. Towarowa	32 500	62%	9,9	421,8	45%	97,3	II kw. 2023	I kw. 2025	Projekt należy w 30 proc. do Grupy Echo Investment i 70 proc. do AFI Europe.
WROCŁAW									
Swobodna I ul. Swobodna	16 100	0%	3,3	142,7	35%	0,0	III kw. 2023	II kw. 2025	
KRAKÓW									
Wiła Stwosza ul. Wiła Stwosza	18 700	0%	4,2	176,1	30%	0,0	II kw. 2024	IV kw. 2025	
Razem	76 600		19,0	825		97,3			

* bez magazynów

**% z podpisanych LOI

Projekty biurowe Grupy Echo w przygotowaniu na 30 września 2024 r.

Projekt / adres	GLA [mkw.] *	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
WROCŁAW							
Swobodna II Wrocław, ul. Swobodna	25 600	5,1	222,8	15%	I kw. 2025	I kw. 2027	
WARSZAWA							
T22 Office A Warszawa, ul. Towarowa	53 200	17,5	774,0	16%	III kw. 2025	III kw. 2028	Projekt należy w 30 proc. do Grupy Echo Investment i 70 proc. do AFI Europe.
Razem	78 800	22,6	996,7				

* bez magazynów

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

sprawozdaniu z sytuacji finansowej prezentowane jako nieruchomości inwestycyjne w budowie.

Projekty apartohotele Grupy Echo w przygotowaniu na 30 września 2024 r.

Projekt / adres	GLA [mkw.] *	Planowane przychody NOI [mln PLN]	Przewidywa- ny budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Planowane rozpoczęcie budowy	Planowane zakończenie budowy	Uwagi
WARSZAWA							
T22 Aparthotel E Warszawa, ul. Towarowa	17 000	20,0	236,8	18%	IV kw. 2025	IV kw. 2027	Projekt należy w 30 proc. do Grupy Echo Investment i 70 proc. do AFI Europe.
T22 Aparthotel C Warszawa, ul. Towarowa	34 100	40,4	465,1	17%	II kw. 2026	III kw. 2028	Projekt należy w 30 proc. do Grupy Echo Investment i 70 proc. do AFI Europe.
Razem	51 100	60,4	701,9				

Projekty komercyjne - centra handlowe

Legenda:

GLA — (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

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

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

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

NLA — powierzchnia użytkowa

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

Projekty handlowe w eksploatacji na 30 września 2024 r.

(wycena wg. planowanych przychodów NOI)

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Planowane przychody NOI [mln EUR]	Przewidywany budżet [mln PLN]	Poniesione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyceny wartości godziwej narastająco [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
WARSZAWA								
Galeria Młociny ul. Zgrupowania AK „Kampinos”	84 700	97%	20,0	1 269,3	99,9%	**9,4	II kw. 2019	Projekt należy w 30 proc. do Grupy Echo Investment i 70 proc. do EPP.
KATOWICE								
Libero ul. Kościuszki	44 900	99%	9,0	404,1	96,7%	*119,9	IV kw. 2018	Umowa ROFO z EPP.
POZNAŃ								
Pasaż Opieńskiego ul. Opieńskiego	13 500	94%	1,0	n/a	n/a	n/a	n/a	Budynek przeznaczony do wyburzenia.
KRAKÓW								
Pasaż Kapelanka ul. Kapelanka	17 800	97%	1,8	n/a	n/a	n/a	n/a	Budynek przeznaczony do wyburzenia.
Razem	160 900		31,8	1 673,4		129,3		

*zysk z uwzględnieniem rezerwy na Profit Share

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

Centrum handlowe Libero jest w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej prezentowane jako nieruchomość inwestycyjna. Proporcjonalne udziały w Galerii Młociny znajdują się

w pozycji „inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności”.

**Projekty handlowe w eksploatacji na 30 września 2024 r.
(wg ceny sprzedaży za m²)**

Projekt / adres	GLA [mkw.]	Poziom wynajęcia [%]	Cena sprze- daży [PLN/ m ²]	Przewi- dywany budżet [mln PLN]	Ponie- sione nakłady [%]	Rozpoznany zysk z wyce- ny wartości godziwej narastająco [mln PLN]	Zakończenie budowy	Uwagi
ŁÓDŹ								
Fuzja ul. Tymienieckiego	1 799	69%	14 000	22,8	100%	0,3		
Razem	1 799		14 000	22,8		0,3		

Bank ziemi

Legenda:

GLA — (gross leasable area) całkowita powierzchnia wynajmu.

PUM — powierzchnia użytkowa mieszkań.

Projekty Grupy Echo na wczesnym etapie przygotowania na 30 września 2024 r.

Projekt	Powierzchnia działki [mkw.]	GLA/PUM [mkw.]	Uwagi
Warszawa, ul. Wołoska	6 900	8 900	Działka pod mieszkania na wynajem. Przedwstępna umowa sprzedaży do platformy Resi4Rent.
Warszawa, ul. Towarowa*	3 100	1 500	Działka pod usługi (Dom Słowa Polskiego).
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	7 400	7 400	Działka pod biura, usługi, mieszkania.
Kraków, ul. Wita Stwosza	700	300	Działka pod usługi
Wrocław, ul. Na Ostatnim Groszu	26 400	31 800	Działka pod usługi, mieszkania.
Łódź, al. Piłsudskiego	6 400	22 000	Działka pod usługi, mieszkania.
Razem	136 500	169 100	

Projekt JV: 30 proc. Grupy Echo Investment i 70 proc. AFI Europe. Przedwstępna umowa sprzedaży do Archicom S.A.

Projekty Grupy Archicom na wczesnym etapie przygotowania na 30 września 2024 r.

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

Pozostałe grunty Grupy Echo na 30 września 2024 r.

Nieruchomość	Powierzchnia [mkw.]	Uwagi
Poznań, Naramowice	72 800	
Zabrze, ul. Miarki	8 100	
Razem	80 900	

Pozostałe grunty Grupy Archicom na 30 września 2024 r.

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

1.15

Główne inwestycje w trzech kwartałach 2024 r. — zakupy nieruchomości

Spółka	Bank ziemi	Grunty kupione*	Grunty kontrolowane*	Razem
Archicom	Warszawa	500	1 500	2 000
Archicom	Wrocław	450	700	1 150
Archicom	Kraków	100	200	300
Archicom	Katowice	350	0	350
Razem		1 400	2 400	3 800

*szacowana liczba lokali możliwych do wybudowania



1.16

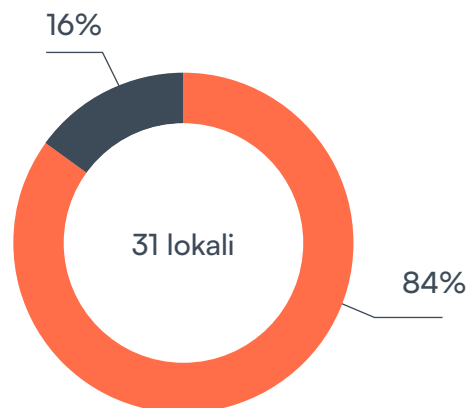
Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki w trzecim kwartale 2024 r.

Projekty mieszkaniowe Grupy Echo Investment w trzecim kwartale 2024 r.

Przekazanie klientom 31 mieszkań i lokali użytkowych Grupy Echo Investment.

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

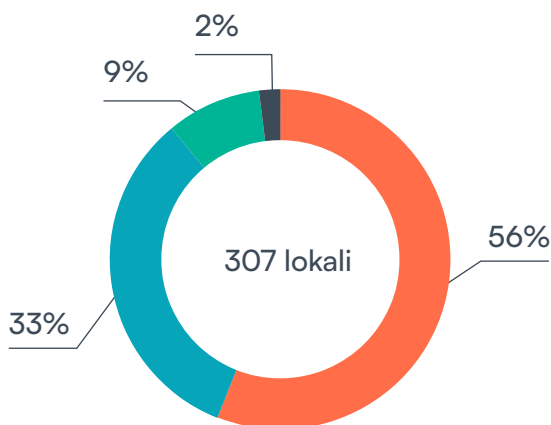
- Łódź, Wodna
- Pozostałe



Przekazanie klientom 307 mieszkań i lokali użytkowych Grupy Archicom.

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

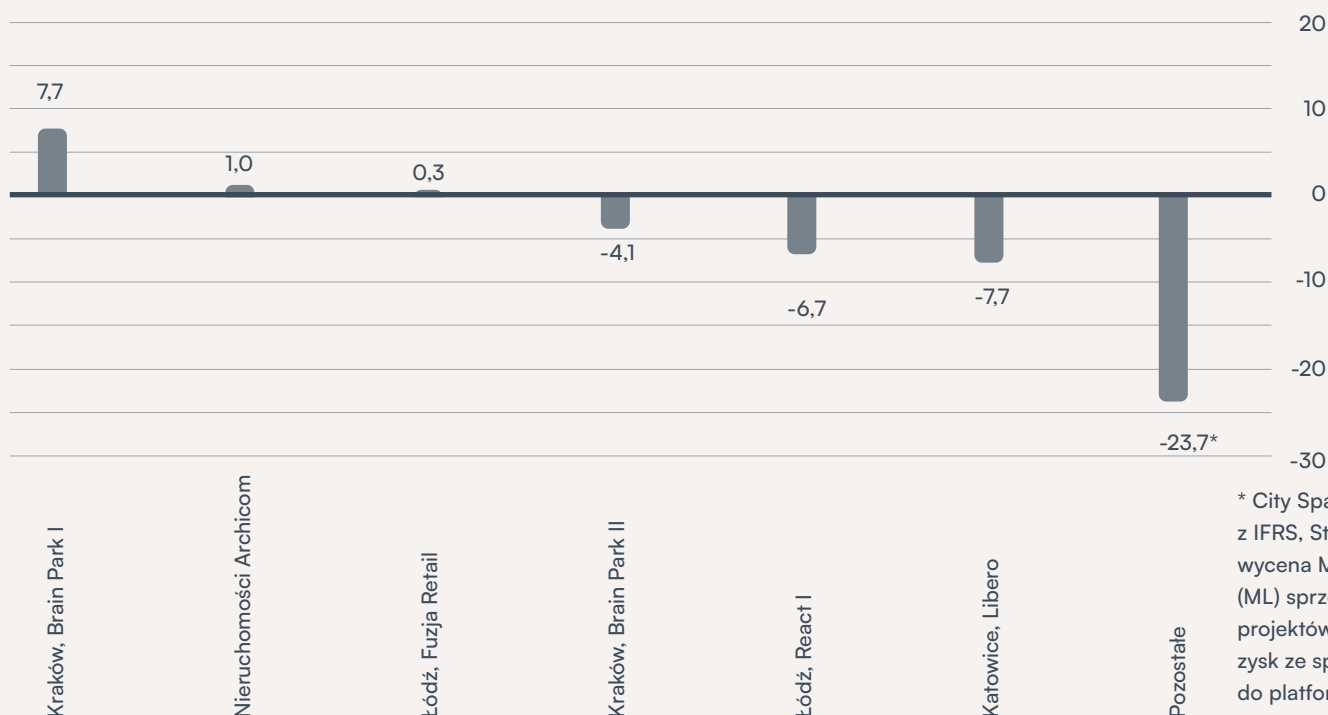
- Planty Racławickie Etap 4 R9AB
- Rydlówka ZAM II
- Kępa Mieszczańska 3 - Budynek KM6 „RIVER POINT”
- Pozostałe



Projekty inwestycyjne Grupy Echo Investment w trzecim kwartale 2024 r.

Strata z nieruchomości inwestycyjnych w kwocie -33,3 mln zł

Strata z wyceny i sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w podziale na nieruchomości na koniec trzeciego kwartału 2024 r. [mln PLN]



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

Wycena projektów do wartości godziwej uwzględniająca negatywną zmianę wynikającą ze spadku kursu euro z 4,3130 zł/euro na 28 czerwca 2024 r. na 4,2791 zł/euro na 30 września 2024 r.

Wycena wartości projektów współkontrolowanych - Platforma Student Space (zawiera pierwszą wycenę do wartości godziwej dla projektu przy ul. 29 Listopada w Krakowie), Galeria Młociny w Warszawie, Towarowa 22 Etap B 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.

1.17

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. Coraz bardziej prawdopodobna obniżka stóp procentowych w 2025 r. (RPP),
 - spadek inflacji do poziomu 4,9 proc. we wrześniu 2024 r. w porównaniu do analogicznego okresu we wrześniu 2023 r., 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 8 266,30 zł we wrześniu 2024 r. vs 8 143,51 zł w czerwcu 2024 r., (GUS).
 - spadek stopy bezrobocia w Polsce pod koniec trzeciego kwartału 2024 do poziomu 5,0 proc.,
 - popyt na mieszkania powinien nadal się utrzymywać, ponieważ sytuacja na rynku nieruchomości jest ściśle powiązana z kondycją rynku pracy, a ten w ciągu najbliższych kwartałów nie powinien być zagrożony.
- 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,
 - możliwość otrzymania kolejnych środków z KPO (maksimum 10 mld EUR) na dalszy rozwój inwestycji w kraju. Spowoduje to odbicie w sektorze produkcji budowlano-montażowej, która dziś oceniana jest przez analityków najslabiej spośród innych branż (analizy mBank),
 - Aktualna stopa referencyjna NBP na poziomie 5,75% oraz spekulacje o jej obniżeniu w 2025 roku są istotnymi sygnałami dla rynku kredytów hipotecznych. Stabilizacja lub obniżka stóp procentowych w przyszłym roku mogłyby zwiększyć zdolność kredytową potencjalnych nabywców, co jest pozytywne dla deweloperów.

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.

Czynniki wynikające bezpośrednio z działalności Spółki i Grupy

Wydanie kupującym mieszkań Grupy Echo, głównie w projektach:

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

Wydanie kupującym mieszkań Grupy Archicom, głównie w projektach:

- River Point we Wrocławiu,
- Zenit w Łodzi
- Sady nad Zieloną we Wrocławiu

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

- Wrocław Swobodna I
- Wita Stwosza w Krakowie (pierwsza wycena)

Aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę gotowych nieruchomości:

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

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

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

Wycena i sprzedaż budynku biurowego React w Łodzi

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

Wycena i realizacja zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce.

Odsetki od lokat i udzielonych pożyczek.

Dyskonta i odsetki od kredytów, obligacji i pożyczek.

Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu Echo Investment S.A.

Wycena innych aktywów i zobowiązań Grupy Echo Investment.

1.18

Polityka dywidendowa i dywidenda



Zarząd Echo Investment S.A. 26 kwietnia 2017 r. podjął uchwałę w sprawie przyjęcia polityki dywidendowej. Zgodnie z przyjętą polityką dywidendową Zarząd będzie rekomendował wypłatę dywidendy w wysokości do 70 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 za 2023 tj. ostatni rok obrotowy

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.

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.

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

Zobowiązania finansowe Spółki i Grupy

Obligacje

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na 30 września 2024 r.

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna [tys. PLN]	Termin wykupu	Warunki oprocentowania
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Echo Investment S.A.					
11/2022	PLO017000079	Ipopema Securities S.A.	180 000	8.12.2027	WIBOR 6M + marża 4,5%
21/2023	PLO017000087	Ipopema Securities S.A.	140 000	24.05.2028	WIBOR 6M + marża 4,5%
41/2024	PLO017000103	Ipopema Securities S.A.	100 000	27.02.2029	WIBOR 6M + marża 4,5%
51/2024	PLO017000111	Ipopema Securities S.A.	100 000	13.05.2029	WIBOR 6M + marża 4,5%
61/2024	PLO017000129	Ipopema Securities S.A.	200 000	1.08.2029	WIBOR 6M + marża 4,5%
Razem			720 000		
Obligacje dla inwestorów instytucjonalnych wyemitowane przez Grupę Archicom S.A.					
M7/2023	PLO221800108	mBank S.A.	62 000	17.03.2025	WIBOR 3M + marża 3,5%
M8/2023	PLO221800116	mBank S.A.	210 000	8.02.2027	WIBOR 3M + marża 3,4%
M9/2024	PLO221800124	mBank S.A.	168 000	1.06.2027	WIBOR 3M + marża 3,25%
M10/2024	PLO221800132	mBank S.A.	190 000	19.06.2028	WIBOR 3M + marża 3,10%
Razem			630 000		
Obligacje dla inwestorów indywidualnych wyemitowane przez Echo Investment S.A.					
Seria K	PLECHPS00324	DM PKO BP	50 000	10.01.2025	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria L	PLECHPS00332	DM PKO BP	50 000	22.02.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria M	PLECHPS00340	DM PKO BP	40 000	27.04.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria N	PLECHPS00357	DM PKO BP	40 000	27.06.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria O	PLECHPS00365	DM PKO BP	25 000	6.09.2026	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria P/P2	PLECHPS00373	DM PKO BP	50 000	28.06.2027	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria R	PLECHPS00381	DM PKO BP	50 000	15.11.2027	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria S/S2	PLECHPS00399	DM PKO BP	140 000	31.01.2028	WIBOR 6M + marża 4,0%
Seria T	PLECHPS00415	DM PKO BP	60 000	26.04.2028	WIBOR 6M + marża 3,8%
Razem			505 000		
Obligacje wyemitowane przez Echo Investment S.A. dla sprzedających akcje Archicom S.A.					
1P/2021	PLO017000053	Michael/Ström DM (agent)	171 887	22.10.2024	stała stopa oprocentowania 5%
Razem			171 887		
Obligacje w PLN razem			2 026 887		

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

Seria	Kod ISIN	Bank / dom maklerski	Wartość nominalna [tys. EUR]	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%
Obligacje w EUR razem			51 700		

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

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

Zmiana stanu zobowiązań z tytułu obligacji w trzech kwartałach 2024 r.

Obligacje wykupione przez Echo Investment S.A.

Seria	Kod ISIN	Data	Wartość nominalna [tys. PLN]
1P/2021*	PLO017000053	27.02.2024	16 113
2/2021*	PLO017000061	27.02.2024	71 670
1/2021*	PLO017000046	27.02.2024	12 210
2/2021	PLO017000061	10.05.2024	100 330
1/2020	PLO017000012	31.05.2024	70 000
1/2021.	PLO017000046	17.09.2024	182 790
Razem			453 113

*wykup częściowy

Obligacje wykupione przez Archicom

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

Obligacje wyemitowane przez Echo Investment S.A.

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

Obligacje wyemitowane przez Archicom S.A.

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

Kredyty inwestycyjne

Kredyty inwestycyjne Grupy Echo Investment na 30 września 2024 r.

Projekt inwestycyjny	Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Kwota kredytu wg umowy [tys.]		Stan wykorzystania kredytu [tys.]		Oprocentowanie	Termin spłaty
			PLN	EUR	PLN	EUR		
Libero, Katowice	Galeria Libero - Projekt Echo 120 Sp. z o.o. Sp.k.	Santander Bank Polska S.A. BNP Paribas Bank Polska S.A.		67 566		60 809	EURIBOR 3M + marża	22.11.2024
Galeria Młociny, Warszawa*	Berea Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A. Erste Group Bank FirstRand Bank Limited		43 565		43 565	EURIBOR 3M + marża	28.03.2029
Brain Park I i II, Kraków	Echo Arena Sp. z o.o.	PKO BP S.A. Bank Pekao SA		64 904		60 472	EURIBOR 3M + marża	30.06.2026
			9 000			0	WIBOR 1M + marża	20.12.2024
React I, Łódź	React Dagnall Sp. z o.o. - S.K.A.	Bank Pekao SA		13 000		13 000	EURIBOR 3M + marża	24.10.2028
Towarowa 22 B*	Project Towarowa 22 Sp. z o.o. T 22 Budynek B Sp. z o.o.	PKO BP S.A. Bank Pekao SA		31 020		3 101	EURIBOR 3M + marża	31.12.2031
			6 000			0	WIBOR 1M + marża	31.12.2026
RCF Financing	Projekt Echo 129 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.		60 000		25 957	EURIBOR 3M + marża	30.09.2025
Resi4Rent* - I transza projektów	R4R Łódź Wodna Sp. z o.o. R4R Wrocław Rychtalska Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	40 864		39 818		WIBOR 3M + marża	11.12.2028
Resi4Rent* - I transza projektów - projekty przeznaczone do sprzedaży	R4R Warszawa Browary Sp. z o.o. R4R Wrocław Kępa Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	95 696		93 470		WIBOR 3M + marża	30.09.2025
Resi4Rent* - II transza projektów	R4R Poznań Szczepanowskiego Sp. z o.o. R4R Warszawa Taśmowa Sp. z o.o. R4R Warszawa Woronicza Sp. z o.o. R4R Gdańsk Kołobrzaska Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A. Helaba AG	69 000		65 179		WIBOR 3M + marża	27.06.2027
Resi4Rent* - III transza projektów	R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o. Pimech Invest Sp. z o.o. M2 Hotel Sp. z o.o. R4R Kraków 3 Maja Sp. z o.o. R4R RE Wave 3 Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A. Bank Gospodarstwa Krajowego BNP Paribas Polska	78 223		60 706		WIBOR 1M + marża	29.12.2028
Resi4Rent* - IV transza projektów	M2 Biuro sp. z o.o. R4R Wrocław Park Zachodni Sp. z o.o. R4R RE Wave 4 Sp. z o.o./R4R Gdańsk Stocznia Sp. z o.o. R4R Kraków JPil Sp. z o.o. R4R Łódź Kilińskiego Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A. Helaba AG	118 301		60 493	201644,949	WIBOR 1M + marża	15.12.2029

Kredyty inwestycyjne Grupy Echo Investment na 30 września 2024 r.

Projekt inwestycyjny	Podmiot zaciągający kredyt	Bank	Kwota kredytu wg umowy [tys.]		Stan wykorzystania kredytu [tys.]		Oprocentowanie	Termin spłaty
			PLN	EUR	PLN	EUR		
Resi4Rent* - V transza projektów	R4R Wrocław Jaworska II Sp. z o.o. Hotel Gdańsk Zielony Trójkąt Sp. z o.o. Hotel Wrocław Grabiszyńska Sp. z o.o. Hotel Kraków Romanowicza Sp. z o.o. R4R Poznań Nowe Miasto Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A. Santander Bank Polska S.A. BNP Paribas Bank Polska S.A.	175 061		51 977		WIBOR 1M + marża	30.12.2030
Resi4Rent* - Corporate Credit Facility	R4R Poland sp. z o.o.	Europejski Bank Rozbudowy i Rozwoju		22 500		22 500	EURIBOR 3M + marża	1.12.2027
Razem			592 145	302 555	371 644	431 049		

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

Kredyty inwestycyjne Grupy Archicom na 30 września 2024 r.

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

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

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

Linie kredytowe

Linie kredytowe Echo Investment S.A. na 30 września 2024 r.

Bank	Kwota wg umowy [tys. PLN]	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]	Termin spłaty	Oprocentowanie
PKO BP S.A. *	75 000	62 658	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	64 080	31.05.2025	WIBOR 1M + marża
Razem	195 000	156 738		

* Dostępna kwota kredytu 30 września 2024 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 5,2 mln zł.

** Dostępna kwota kredytu 30 września 2024 r. pomniejszona jest o wystawione gwarancje i wynosi 0,9 mln zł.

Linie kredytowe Grupy Archicom na 30 września 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	383	30.04.2026	WIBOR 3M + marża
Razem		160 000	383		

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

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

Wartość kredytu odpowiada niezdyktowanym przepływom pieniężnym.

1.20

Poręczenia i gwarancje Spółki i Grupy

Poręczenia

Grupa Echo Investment nie wykazuje żadnych poręczeń na 30 września 2024 r. oraz żadnych zmian w trzech kwartałach 2024 r.

Gwarancje

Gwarancje finansowe wystawione przez Grupę Echo Investment na 30 września 2024 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo - Aurus Sp. z o.o.	Nobilis - City Space GP Sp. z o.o. Sp.K.	Nobilis Business House Sp. z o.o.	774	31.10.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania wynikające z umowy najmu zawartej 28.02.2017 r. Wystawiona w EUR.
Echo Investment S.A.	Nobilis - City Space GP Sp. z o.o. Sp.K.	Nobilis Business House Sp. z o.o.	558	31.10.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania wynikające z aneksu do umowy najmu. Gwarancja wystawiona w EUR.
Bank Polska Kasa Opieki S.A. dep. Departament Bankowości Międzynarodowej i Finansowania Handlu	Echo Investment S.A.	Apak Grundstucksgesellschaft Mbh & Co. Kg	682	31.08.2025	Gwarancja należytego wykonania warunków Umowy Najmu, które w szczególności obejmuje zapłatę czynszu, opłat eksploatacyjnych, roszczeń o zapłatę kar umownych, wpłatę kaucji gwarancyjnej, ewentualnych odsetek do umowy najmu powierzchni
Echo Investment S.A.	Projekt Towarowa 22 Sp. z o.o.	Projekt Echo - 137 Sp. z o.o.	16 014	8.12.2029	Zabezpieczenie płatności podwyżki ceny wynikającej z umowy sprzedaży kwartału G na Towarowej 22.
Razem			18 027		

Gwarancje dobrego wykonania i pozostałe wystawione przez Grupę Echo Investment na 30 września 2024 r. [tys. PLN]

Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Echo Investment S.A.	Echo Investment S.A.	Nobilis Business House Sp. z o.o.	40 000	31.10.2026	Gwarancja jakości na roboty budowlane związane z obiektem biurowym Nobilis we Wrocławiu.
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	M2 Biuro Sp. z o.o.	Santander Bank Polska S.A.	44 097	31.12.2027	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu.
Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o.	Bank Pekao 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.	Bank Pekao S.A.	97 256	31.12.2033	Zabezpieczenie zobowiązań dłużników z tytułu pokrycia kosztów realizacji inwestycji, które przekroczą budżet określony w umowie kredytu oraz pokrycia odsetek od transzy budowlanej. Zabezpiecza pokrycie kosztów wzrostu budżetu. Gwarantujemy dołożenie equity lub udzielenie pożyczki. Gwarancja wsparła przez Pimco.
Razem			199 818		
Razem gwarancje finansowe, dobrego wykonania i pozostałe			217 845		

Zmiany w strukturze gwarancji wystawionych przez Grupę Echo Investment w trzech kwartałach 2024 r. [tys. PLN]

Zmiana	Gwarant	Podmiot otrzymujący gwarancję	Beneficjent	Wartość [tys. PLN]	Termin ważności	Tytułem
Wygaśnięcie	Archicom S.A.	Javin Investments Sp. z o.o. Sp.k. w likwidacji; Space Investment Strzegomska 3 Sp. z o.o.	GNT Ventures Wrocław Sp. z o.o.	11	25.02.2024	Zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży budynku biurowego West Forum IB.
Wygaśnięcie	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A.	Projekt Towarowa 22 Sp. z o.o.	Veolia Energia Warszawa S.A.	3 500	27.05.2024	Zabezpieczenie zobowiązań wynikających z wykonania Umowy przekładki ciepłociągu Warszawa, ul. Towarowa 22.
Udzielenie	ECHO - AURUS Sp. z o.o.	NOBILIS-CITY SPACE GP Sp. z o.o. Sp.k.	NOBILIS BUSINESS HOUSE Sp. z o.o.	780	31.10.2027	Gwarancja zabezpieczająca zobowiązania wynikające z umowy najmu zawartej 28.02.2017 r. Wystawiona w EUR.
Udzielenie	Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	R4R Wrocław Jaworska II Sp. z o.o.	Bank Pekao S.A.	97 256	31.12.2033	Gwarancja cost overrun do umowy kredytu zabezpieczona gwarancją partnera JV Resi4Rent
Udzielenie	Echo Investment S.A.	Projekt Towarowa 22 Sp. z o.o.	Projekt Echo - 137 Sp. z o.o.	16 014	8.12.2029	Zabezpieczenie płatności podwyżki ceny wynikającej z umowy sprzedaży kwartału G na Towarowej 22.
Przedłużenie	Echo - SPV 7 Sp. z o.o.	R4R Warszawa Wilanowska Sp. z o.o.	Bank Pekao 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.
Przedłużenie	Bank Polska Kasa Opieki S.A. dep. Departament Bankowości Międzynarodowej i Finansowania Handlu	Echo Investment S.A.	Apak Grundstücksgesellschaft MbH & Co. Kg	682	31.08.2025	Gwarancja należytego wykonania warunków Umowy Najmu, które w szczególności obejmuje zapłatę czynszu, opłat eksploatacyjnych, roszczeń o zapłatę kar umownych, wpłatę kaucji gwarancyjnej, ewentualnych odsetek do umowy najmu powierzchni

1.21

Pozostałe ujawnienia wymagane przez przepisy prawa

Sezonowość lub cykliczność działalności

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

Istotne postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej

Od 1 stycznia do 30 września 2024 r. nie toczyły się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego ani organem administracji publicznej żadne postępowania dotyczące zobowiązań lub wiarygodności Echo Investment S.A. lub jednostki zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

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

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

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

Wpływ wyników za trzeci kwartał 2024 r. na realizację prognoz finansowych

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

Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania

W trzecim 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 pkt. 1.22 „Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej”.

CZĘŚĆ 2

Skrócone śródroczne
skonsolidowane
sprawozdanie
finansowe Grupy Echo
Investment na dzień
i za okres kończący się
30 września 2024 r.



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

	1.01.2024 - 30.09.2024 (niebadane)	1.01.2023 - 30.09.2023 (niebadane)	1.07.2024 - 30.09.2024 (niebadane)	1.07.2023 - 30.09.2023 (niebadane)
Przychody ze sprzedaży	806 788	650 544	317 774	193 558
Koszt własny sprzedaży	(540 884)	(426 780)	(215 385)	(122 081)
Zysk brutto ze sprzedaży	265 904	223 764	102 389	71 477
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	(33 313)	29 193	(8 010)	53 557
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(58 760)	(44 653)	(18 681)	(18 627)
Koszty sprzedaży	(51 367)	(32 677)	(18 093)	(10 534)
Koszty ogólnego zarządu	(73 846)	(73 458)	(25 810)	(24 178)
Pozostałe przychody operacyjne	22 277	14 423	2 212	2 579
Pozostałe koszty operacyjne	(13 757)	(16 660)	(1 103)	(6 398)
Zysk operacyjny	57 138	99 932	32 904	67 876
Przychody finansowe	45 518	24 436	14 401	6 687
Koszty finansowe	(166 364)	(141 327)	(59 701)	(45 093)
Zysk (strata) z tytułu pochodnych instrumentów	327	403	-	-
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	18 378	9 150	8 188	(37 975)
Udział w zyskach jednostek ujmowanych metodą praw własności	96 751	92 703	9 863	56 519
Zysk brutto	51 748	85 297	5 655	48 014
Podatek dochodowy	(27 778)	(40 097)	(10 144)	(21 717)
- część bieżąca	(82 474)	(49 792)	(11 134)	(12 708)
- część odroczone	54 696	9 695	990	(9 009)
Zysk (strata) netto, w tym:	23 970	45 200	(4 489)	26 297
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 014	33 187	(13 193)	24 074
Zysk udziałowców niekontrolujących	21 956	12 013	8 704	2 223
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	2 014	33 187	(13 193)	24 074
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk) bez posiadanych akcji własnych	412 691	412 691	412 691	412 691
Podstawowy zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,00	0,08	(,03)	0,06
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,00	0,08	(,03)	0,06

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

	Stan na 30.09.2024 (niebadane)	Stan na 31.12.2023 dane przekształcone	Stan na 1.01.2023 dane przekształcone
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	80 316	76 365	71 752
Rzeczowe aktywa trwałe	72 736	56 489	60 409
Nieruchomości inwestycyjne	1 293 014	1 144 456	1 094 638
Nieruchomości inwestycyjne w budowie	504 666	583 506	486 625
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wycenianych metodą praw własności	782 324	642 468	478 180
Długoterminowe aktywa finansowe	457 436	267 757	326 675
Należności z tytułu leasingu	5 349	-	-
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	26 251
Pozostałe aktywa	257	1 655	1 549
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	155 148	112 993	94 494
Grunty przeznaczone pod zabudowę	67 621	63 063	21 359
	3 418 867	2 948 752	2 661 932
Aktywa obrotowe			
Zapasy	1 924 847	1 553 824	1 592 885
Należności z tytułu podatku dochodowego	10 054	15 199	14 925
Należności z tytułu pozostałych podatków	116 743	80 801	81 762
Należności handlowe i pozostałe	313 775	291 400	333 577
Krótkoterminowe aktywa finansowe	47 581	38 392	15 327
Pochodne instrumenty finansowe	-	11 065	366
Inne aktywa finansowe	84 098	59 730	88 914
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	468 530	813 836	941 997
	2 965 628	2 864 247	3 069 753
Aktywa trwałe (grupa zbycia) przeznaczone do sprzedaży	263 775	148 839	355 327
	3 229 403	3 013 086	3 425 080
Aktywa razem	6 648 270	5 961 838	6 087 012

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

	Stan na 30.09.2024 (niebadane)	Stan na 31.12.2023 dane przekształcone	Stan na 1.01.2023 dane przekształcone
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	20 635	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	1 057 735	1 057 378	1 044 798
Zyski zatrzymane	613 003	611 346	577 337
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	676	694	1 008
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 692 049	1 690 053	1 643 778
Kapitały udziałowców niekontrolujących	328 856	338 036	162 534
	2 020 905	2 028 089	1 806 312
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	2 292 223	1 708 807	1 609 032
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	104 249	52 006	20 230
Pochodne instrumenty finansowe	-	331	-
Rezerwy długoterminowe	12 898	9 283	5 356
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	141 614	154 154	140 651
Zobowiązania z tytułu leasingu	147 570	142 037	138 837
Zobowiązania pozostałe	78 312	101 570	68 200
	2 776 866	2 168 188	1 982 306
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	771 946	900 598	667 980
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	2 219	2 116	122 264
Zobowiązania z tytułu nabycia akcji	-	-	51 478
Pochodne instrumenty finansowe	-	441	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	4 838	4 812	31 174
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	26 282	12 368	147 176
Zobowiązania handlowe	92 991	113 965	142 867
Zobowiązania z tytułu dywidendy	21 415	6 986	90 792
Zobowiązania z tytułu leasingu	84 518	72 097	96 389
Rezerwy krótkoterminowe	35 226	31 339	51 238
Zobowiązania pozostałe	153 114	162 409	238 348
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	652 353	457 377	613 679
	1 844 902	1 764 508	2 253 385
Zobowiązania dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	5 597	1 053	45 009
	1 850 499	1 765 561	2 298 394
Kapitał własny i zobowiązania razem	6 648 270	5 961 838	6 087 012

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

	1.01.2024 - 30.09.2024 (niebadane)	1.01.2023 - 30.09.2023 (niebadane)	1.07.2024 - 30.09.2024 (niebadane)	1.07.2023 - 30.09.2023 (niebadane)
Zysk za rok obrotowy	23 970	45 200	(4 489)	26 297
Składniki pozostałych całkowitych dochodów, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku w późniejszych okresach:				
- Wpływ wyceny do wartości godziwej prawa do użytkowania w związku z zaprzestaniem zajmowania nieruchomości i przeklasyfikowaniem prawa do użytkowania do nieruchomości inwestycyjnych (z uwzględnieniem wpływu podatkowego)	-	733	-	-
- różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(18)	(60)	17	164
Inne całkowite dochody netto	(18)	673	17	164
Całkowity dochód za okres, w tym:	23 952	45 873	(4 472)	26 461
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 996	33 860	(13 176)	24 238
Całkowity dochód przypadający na udziały niekontrolujące	21 956	12 013	8 704	2 223

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zakumulo- wane zyski zatrzymane	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonari- uszom jednostki dominującej	Kapitały udziałowców niekontrolu- jących	Kapitał własny razem
za okres 1.01.2024 - 30.09.2024							
Stan na początek okresu	20 635	1 057 378	611 346	694	1 690 053	338 036	2 028 089
Zysk netto danego okresu	-	-	2 014	-	2 014	21 956	23 970
Inne całkowite dochody	-	-	-	(18)	(18)	-	(18)
Całkowite dochody netto za okres	-	-	2 014	(18)	1 996	21 956	23 952
Dywidenda zatwierdzona do wypłaty	-	-	-	-	-	(21 416)	(21 416)
Dywidenda wypłacona	-	-	-	-	-	(9 720)	(9 720)
Transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	(31 136)	(31 136)
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	357	(357)	-	-	-	-
Stan na koniec okresu	20 635	1 057 735	613 003	676	1 692 049	328 856	2 020 905
za okres 1.01.2023 - 30.09.2023							
Stan na początek okresu	20 635	1 044 798	577 337	1 008	1 643 778	162 534	1 806 312
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	33 187	-	33 187	12 013	45 200
Inne całkowite dochody	-	-	733	(60)	673	-	673
Całkowite dochody netto za okres	-	-	33 920	(60)	33 860	12 013	45 873
Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi	-	-	70 549	-	70 549	59 900	130 449
Dywidenda wypłacona	-	-	-	-	-	(10 999)	(10 999)
Transakcje z właścicielami	-	-	70 549	-	70 549	48 901	119 450
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	53 372	(53 372)	-	-	-	-
Stan na koniec okresu	20 635	1 098 170	628 434	948	1 748 187	223 448	1 971 635

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

	1.01.2024 - 30.09.2024 (niebadane)	1.01.2023 - 30.09.2023 (niebadane)
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk brutto	51 748	85 297
II. Korekty razem		
Udział w (zyskach) netto jednostek ujmowanych metodą praw własności	(96 751)	(92 703)
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych	11 178	12 214
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(18 309)	(9 667)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	134 066	120 852
Zysk (strata) z nieruchomości inwestycyjnych	33 313	(29 192)
Strata z działalności inwestycyjnej	2 837	670
Zmiana stanu rezerw	7 503	489
(Zysk) strata z tytułu realizacji instrumentów finansowych	(467)	(403)
	73 370	2 260
III. Zmiany kapitału obrotowego:		
Zmiana stanu zapasów	(450 394)	(212 580)
Zmiana stanu należności	(91 861)	(178 637)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	120 179	96 298
Zmiana stanu innych aktywów finansowych	(24 368)	(25 414)
	(446 444)	(320 333)
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej (I+II+III)		
	(321 326)	(232 776)
Podatek dochodowy zapłacony	(77 303)	(86 214)
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		
	(398 629)	(318 990)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
Zbycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	47	130
Zbycie inwestycji w nieruchomości	51 241	176 470
Zwrot udzielonych pożyczek wraz z odsetkami	53 609	1 000
Zbycie inwestycji na rzecz udziałowców niekontrolujących (akcje Archicom S.A.)	-	134 363
Odsetki z tytułu leasingu	248	-
Splata należności z tytułu leasingu	425	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty w nabytych jednostkach	-	562
Zbycie inwestycji	4	-
	105 574	312 525
II. Wydatki		
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	(15 422)	(7 732)
Inwestycje w nieruchomości	(96 780)	(180 103)
Udzielone pożyczki	(221 887)	(5 518)
Podwyższenie kapitałów we wspólnych przedsięwzięciach	(43 617)	-
Inne	(17)	-
	(377 723)	(193 353)

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

	1.01.2024 - 30.09.2024 (niebadane)	1.01.2023 - 30.09.2023 (niebadane)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I+II)	(272 149)	119 172
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy		
Kredyty i pożyczki	150 863	90 314
Emisja dłużnych papierów wartościowych	855 120	251 402
	1 005 983	341 716
II. Wydatki		
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(16 708)	(101 791)
Spłaty kredytów i pożyczek	(63 033)	(22 130)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(422 543)	(190 342)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(32 912)	(30 885)
Odsetki zapłacone	(144 435)	(111 687)
Wydatki związane z emisją akcji Archicom S.A. przeprowadzoną w poprzednim roku	(880)	-
	(680 511)	(456 835)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I+II)	325 472	(115 119)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.V+B.III+C.III)	(345 306)	(314 937)
E. Zmiana stanu środków pieniężnych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej	(345 306)	(314 937)
F. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	813 836	941 997
G. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu (D+F)	468 530	627 060

Informacje o sprawozdaniach finansowych Grupy



2.1

Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu finansowego dla Grupy

W skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej Echo Investment prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 r. oraz dane porównawcze na 31 grudnia 2023 r. i za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 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.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i instrumentów finansowych wycenianych wg wartości godziwej.

Oświadczenie o zgodności oraz podstawa sporządzania

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, dlatego należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 r.

Zasady polityki rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego są zgodne z zasadami zastosowanymi w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym i były stosowane w sposób ciągły w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, poza zastosowaniem nowym i zmienionych standardów i interpretacji, których wpływ opisano w części “Nowe standardy oraz interpretacje, które obowiązują od 1 stycznia 2024 r.”.

Założenie kontynuacji działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Echo Investment za trzy kwartały 2024 r. sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności Grupy.

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe za trzy kwartały 2024 r. zostało zatwierdzone do publikacji 27 listopada 2024 r.

2.2

Grupa Echo Investment

Skład Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej na 30 września 2024 r. wchodziło 151 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną oraz 55 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 30 września 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 ramach spółek współzależnych Grupa posiada mniejszościowe udziały we wspólnych przedsięwzięciach – przede wszystkim w spółkach będących właścicielami gotowych, budowanych lub projektowanych inwestycji z mieszkaniami na wynajem Resi4Rent, domów studenckich, centrum handlowego Galeria Młociny w Warszawie czy planowanego projektu wielofunkcyjnego Towarowa 22 w Warszawie.

Zmiany w składzie Grupy kapitałowej w trzech kwartałach 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
Keshi Sp. z o.o.	Zakup udziałów w spółce przez Archicom S.A.	1.07.2024	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
Projekt 5 - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	7.02.2024	50 000
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
Archicom Wrocław 2 Sp. z o.o.	Sprzedaż udziałów 45% w spółce przez Archicom S.A. na rzecz Rank Progress S.A.	7.03.2024	10 000
Kielce - Grupa Echo Sp. z o.o. S.K.A. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	18.03.2024	136 940
Projekt Echo - 131 Sp. z o.o. w likwidacji	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	14.06.2024	306 000
Projekt Echo — 116 Sp. z o.o.	Przejęcie spółki przez Projekt Echo — 115 Sp. z o.o.	28.06.2024	460 000
Projekt Echo — 121 Sp. z o.o.	Przejęcie spółki przez Projekt Echo — 115 Sp. z o.o.	28.06.2024	150 000
Projekt Echo — 135 Sp. z o.o.	Przejęcie spółki przez Projekt Echo — 115 Sp. z o.o.	28.06.2024	150 000
Stranraer Sp. z o.o.	Przejęcie spółki przez Projekt Echo — 115 Sp. z o.o.	28.06.2024	5 000
Princess Investment Sp. z o.o.	Przejęcie spółki przez Projekt Echo — 115 Sp. z o.o.	28.06.2024	4 000 000
Cornwall Investments Sp. z o.o.	Przejęcie spółki przez Projekt Echo — 115 Sp. z o.o.	28.06.2024	5 000
Projekt Echo — 122 Sp. z o.o.	Przejęcie spółki przez Projekt Echo — 115 Sp. z o.o.	28.06.2024	778 000
Projekt Echo - 135 Sp. z o.o. Sp.k.	Wykreślenie z Rejestru Przedsiębiorców	14.08.2024	9 305 000

2.3

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. Wpływ zmian do MSR 1 został przedstawiony w punkcie 2.5 „Zmiany MSR — przekształcenie sprawozdań finansowych za poprzednie okresy”.

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 trzeci kwartał 2024 r.

2.4

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

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

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych nowych standardów oraz zmian do standardów, które według stanu na 30 września 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 — mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 r. lub później.

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 — mająca

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.

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

MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych

(opublikowany 9 kwietnia 2024 r.)

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

MSSF 19 Jednostki zależne niepodlegające wymogom nadzoru publicznego: Ujawnianie informacji

(opublikowany w dniu 9 maja 2024 r.)

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

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

(wydany 30 maja 2024 r.)

Do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE — mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 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.

2.5

Zmiany MSR - przekształcenie sprawozdań finansowych za poprzednie okresy

W związku ze zmianą, z dniem 1 stycznia 2024 MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” — klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe i długoterminowe, dokonano zmiany prezentacji zobowiązań dotyczących kredytów finansujących nieruchomości przeznaczone do sprzedaży (City 2 we Wrocławiu). Dotychczasowa prezentacja tych zobowiązań w ramach zobowiązań

krótkoterminowych, została zmieniona i tym samym kredyty finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży na 31 grudnia 2023 r. w kwocie 54 122 tys. zł (20 883 tys. zł na 1 stycznia 2023 r.) przeniesiono do zobowiązań długoterminowych. Zmiany przedstawiono w tabeli poniżej.

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

	31.12.2023 dane opublikowane	31.12.2023 dane przekształcone	Zmiana
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	1 708 807	1 708 807	-
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	-	52 006	52 006
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	900 598	900 598	-
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	54 122	2 116	(52 006)

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

	1.01.2023 dane opublikowane	1.01.2023 dane przekształcone	Zmiana
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	1 609 032	1 609 032	-
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	-	20 230	20 230
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty, pożyczki i obligacje	667 980	667 980	-
Kredyty, pożyczki i obligacje finansujące nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	142 494	122 264	(20 230)

CZĘŚĆ 3

Skrócone śródroczne
jednostkowe
sprawozdanie finansowe
Echo Investment
S.A. na dzień i za
okres kończący się
30 września 2024 r.



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

	30.09.2024	31.12.2023
Aktywa		
Aktywa trwałe		
Wartości niematerialne	46	182
Rzeczowe aktywa trwałe	24 666	20 591
Nieruchomości inwestycyjne	445	445
Inwestycje w jednostkach zależnych, współkontrolowanych	1 907 869	1 853 828
Długoterminowe aktywa finansowe	183 540	11 115
Udzielone pożyczki	542 133	643 423
Należności z tytułu leasingu	27 346	31 266
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 855	-
	2 693 900	2 560 850
Aktywa obrotowe		
Zapasy	233 368	138 108
Należności z tytułu podatku dochodowego	-	3 967
Należności z tytułu pozostałych podatków	8 210	-
Należności handlowe i pozostałe	72 137	82 413
Udzielone pożyczki	58 163	104 741
Pochodne instrumenty finansowe	-	9 392
Inne aktywa finansowe	12 720	3 534
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	213 501	101 552
	598 099	443 707
Aktywa razem	3 291 999	3 004 557

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

	30.09.2024	31.12.2023
Kapitał własny i zobowiązania		
Kapitał własny		
Kapitał zakładowy	20 635	20 635
Kapitał zapasowy	704 295	704 295
Fundusz dywidendowy	305 844	305 589
Zaliczka na poczet dywidendy	-	(50 000)
Zysk netto	34 613	50 254
	1 065 387	1 030 773
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty, pożyczki i obligacje	1 343 532	1 190 051
- w tym od jednostek zależnych	108 783	120 591
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	4 627
Otrzymane kaucje i zaliczki	2 439	2 988
Zobowiązania z tytułu leasingu	49 533	44 895
Zobowiązania pozostałe	3 041	2 176
	1 398 545	1 244 737
Zobowiązania krótkoterminowe		
Kredyty, pożyczki i obligacje	562 461	589 068
- w tym od jednostek zależnych	7 301	22 394
Zobowiązania z tytułu podatków dochodowego	1	105
Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	1 186	1 220
Zobowiązania handlowe	32 561	36 646
Otrzymane kaucje i zaliczki	154 353	45 302
Zobowiązania z tytułu leasingu	21 429	23 139
Rezerwy krótkoterminowe	9 707	9 273
Zobowiązania pozostałe	46 369	24 294
	828 067	729 047
Kapitał własny i zobowiązania razem	3 291 999	3 004 557

Pozycje pozabilansowe [tys. PLN]

	30.09.2024	31.12.2023
Zobowiązania pozabilansowe	3 133 616	2 588 858
Zobowiązania pozabilansowe razem	3 133 616	2 588 858

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

	1.01.2024- 30.09.2024	1.01.2023- 30.09.2023	1.07.2024- 30.09.2024	1.07.2023- 30.09.2023
Przychody ze sprzedaży	92 479	89 611	28 721	27 680
Koszt własny sprzedaży	(65 629)	(50 810)	(17 678)	(11 488)
Zysk brutto ze sprzedaży	26 850	38 801	11 044	16 192
Koszty administracyjne związane z realizacją projektów	(11 436)	(12 641)	(4 480)	(2 947)
Koszty sprzedaży	(12 469)	(10 759)	(3 677)	(1 930)
Koszty ogólnego zarządu	(60 391)	(64 151)	(16 693)	(22 846)
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	194 097	198 377	38 454	17 636
-odsetki i wycena skorygowanej ceny nabycia (SCN) od pożyczek i obligacji	40 210	48 501	12 370	18 968
Pozostałe koszty operacyjne	(5 925)	(2 716)	(52)	(1 851)
Zysk operacyjny	130 726	146 911	24 598	4 253
Przychody finansowe	689	1 459	-	1 402
Koszty finansowe	(114 306)	(119 596)	(41 870)	(41 404)
Zysk / (strata) z tytułu pochodnych instrumentów	244	11 772	16	(2 639)
Zysk / (strata) z tytułu różnic kursowych	4 848	4 725	2 869	(12 223)
Zysk / (strata) brutto	22 201	45 271	(14 386)	(50 611)
Podatek dochodowy	12 412	11 345	6 516	4 370
Zysk / (strata) netto	34 613	56 616	(7 871)	(46 241)
Zysk netto	34 613	56 616		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	412 690 582	412 690 582		
Podstawowy zysk na jedną akcję zwykłą (zł)	0,08	0,14		
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	412 690 582	412 690 582		
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (zł)	0,08	0,14		

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

	1.01.2024- 30.09.2024	1.01.2023- 30.09.2023
Zysk netto	34 613	56 616
Całkowity dochód	34 613	56 616
Całkowite dochody na jedną akcję zwykłą	0,08	0,14

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 akcjonariu- szom razem
Za okres 1.01.2024 - 30.09.2024	20 635	704 295	305 589	(50 000)	50 254	1 030 773
Stan na początek okresu						
Zmiany w okresie:						
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	255	50 000	(50 254)	1
Zysk netto danego okresu	-	-	-	-	34 613	34 613
Zmiany razem	-	-	255	50 000	(15 641)	34 614
Stan na koniec okresu	20 635	704 295	305 844	-	34 613	1 065 387
Za okres 1.01.2023 - 30.09.2023						
Stan na początek okresu	20 635	704 295	296 169	(50 000)	100 212	1 071 311
Zmiany w okresie:						
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	50 212	50 000	(100 212)	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	56 616	56 616
Zmiany razem	-	-	50 212	50 000	(43 596)	56 616
Stan na koniec okresu	20 635	704 295	346 381	-	56 616	1 127 927

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

	1.01.2024- 30.09.2024	1.01.2023- 30.09.2023
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk brutto	22 201	45 271
II. Korekty	(66 731)	(75 570)
Amortyzacja	4 426	6 724
Zyski / (straty) z tytułu różnic kursowych	(1 833)	(3 854)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(53 838)	(74 939)
Zysk / (strata) z aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	(13 566)	(5 154)
Zysk / (strata) ze sprzedaży środków trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych	752	(49)
Zysk / (strata) z tytułu realizacji instrumentów finansowych	(2 672)	1 702
III. Zmiana kapitału obrotowego :	162 209	(8 710)
Zmiana stanu rezerw	915	2 340
Zmiana stanu zapasów	(94 438)	2 037
Zmiana stanu należności	139 726	9 554
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	125 192	(22 641)
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach zablokowanych	(9 186)	-
IV. Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej (I+/-II +/- III)	117 679	(39 009)
V. Podatek dochodowy zapłacony	3 793	(1 855)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (IV+/-V)	121 472	(40 864)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	484 096	1 038 777
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2	92
Z aktywów finansowych	484 094	1 038 685
II. Wydatki	(510 871)	(915 195)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(35)	(2 383)
Na aktywa finansowe	(265 248)	(644 255)
Inne wydatki inwestycyjne	(245 588)	(268 557)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(26 775)	123 582
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	513 925	213 635
Kredyty i pożyczki	4 289	11 863
Emisja dłużnych papierów wartościowych	500 000	190 000
Inne wpływy finansowe	9 636	11 772
II. Wydatki	(496 673)	(386 121)
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	(90 792)
Splaty kredytów i pożyczek	(21 957)	(46 451)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(353 120)	(130 342)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	(9 520)	(7 986)
Odsetki	(106 136)	(105 091)
Inne wydatki finansowe	(5 940)	(5 459)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	17 252	(172 486)
Przepływy pieniężne netto razem	111 949	(89 768)

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

	1.01.2024- 30.09.2024	1.01.2023- 30.09.2023
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	111 949	(89 768)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	101 552	116 073
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	213 501	26 305

Nicklas Lindberg
Prezes

Maciej Drozd
Wiceprezes

Artur Langner
Wiceprezes

Rafał Mazurczak
Członek Zarządu

Małgorzata Turek
Członek Zarządu

Anna Gabryszewska-Wybraniec
Główny Księgowy



Dokument
został podpisany
kwalifikowanym
podpisem
elektronicznym

Kielce, 27 listopada 2024 r.

CZĘŚĆ 4

Oświadczenie Zarządu



Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, sprawozdania finansowe spółki Echo Investment S.A. i Grupy Kapitałowej za trzy kwartały 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 listopada 2024 r.



Dokument
został podpisany
kwalifikowanym
podpisem
elektronicznym



Kontakt

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

Echo Investment

biuro w Warszawie, Biura przy Willi

ul. Grzybowska 60, 00-844 Warszawa



ECHO
investment