



# RAPORT PÓŁROCZNY 2007

## Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Echo Investment

Kielce, 20 września 2007 r.

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

**Skonsolidowany raport półroczny SA-PS 2007**

(zgodnie z § 86 ust. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 października 2005 r.  
- Dz. U. Nr 209, poz. 1744)

(dla emitentów papierów wartościowych o działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej lub usługowej)


Za I półrocze 2007 obejmujący okres od 01 stycznia 2007 do 30 czerwca 2007 roku  
zawierający skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR  
w walucie PLN dnia 28 września 2007 roku  
(data przekazania)

"Echo Investment" Spółka Akcyjna			
(pełna nazwa emitenta)			
"Echo Investment" S.A.	sektor budowlany		
(skrótowa nazwa emitenta)	(sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie)		
25-528	Kielce	Zagnańska 27	
(kod pocztowy)	(miejscowość)	(ulica)	(numer)
(0-41) 36 31 700	(0-41) 36 31 707	office@kielce.echo.com.pl.	
(telefon)	(fax)	(e-mail)	
657 023 09 12	290463755	www.echo.com.pl	
(NIP)	(REGON)	(WWW)	

BDO Numerica Sp. z o. o.  
(Podmiot uprawniony do badania)

Skonsolidowany raport półroczny zawiera :

- ☒ Raport podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych z przeglądu półrocznego sprawozdania finansowego
- ☐ Opinię i raport podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych z badania półrocznego sprawozdania finansowego
- ☒ Skonsolidowane półroczne sprawozdanie finansowe
- ☒ Wprowadzenie ☒ Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
- ☒ Skonsolidowany bilans
- ☒ Skonsolidowany rachunek zysków i strat ☒ Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
- ☒ Dodatkowe informacje i objaśnienia
- ☒ Sprawozdanie zarządu (sprawozdanie z działalności emitenta)

- 
- ☒ Oświadczenie zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego
  - ☒ Oświadczenie zarządu w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

## Wstęp

1. Podstawowy przedmiot działalności spółki dominującej pod firmą "Echo Investment" Spółka Akcyjna z siedzibą w Polsce, Kielce (25-528 Kielce ul. Zagnańska 27) wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000007025, Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego - według Polskiej Klasyfikacji Działalności to usługi związane z nieruchomościami - PKD 70, branża wg rynku regulowanego - budownictwo. Czas trwania spółki – nieograniczony.
2. Echo Investment S.A. sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Jednostką dominującą Echo Investment S.A. sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest spółka Magellan Pro – Equity Fund I S.A. (25-528 Kielce ul. Zagnańska 27). W stosunku do akcji Echo zastosowana jest metoda praw własności. Sprawozdanie skonsolidowane Magellan Pro – Equity Fund I S.A. sporządza się na koniec roku obrotowego i ogłasza się w Monitorze Polskim B.
3. W sprawozdaniu prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okres 01.01.2007r.- 30.06.2007r. w porównaniu do okresu 01.01.2006r.- 30.06.2006r. Walutą sprawozdawczą jest złoty polski. Sprawozdanie jest sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.
4. W skład Zarządu Echo Investment S.A. na dzień 30 czerwca 2007r wchodził: Prezes Zarządu Jarosław Grodzki, Członek Zarządu Piotr Gromniak i Członek Zarządu Artur Langner, a Rady Nadzorczej - przewodniczący Wojciech Ciesielski, wiceprzewodniczący Andrzej Majcher, członkowie: Tomasz Kalwat, Robert Oskard, Mariusz Waniółka i Karol Żbikowski.
5. Sprawozdanie finansowe oraz porównywalne dane finansowe zawierają dane łączone, ze względu na to, iż w skład "Echo Investment" S.A. wchodzi przedstawicielstwo Echo Investment S.A. na Ukrainie wewnętrzna jednostki organizacyjna sporządzająca samodzielne sprawozdanie finansowe. W okresie za który zostało sporządzone sprawozdanie nie nastąpiło połączenie z podmiotami spoza Grupy.
6. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.
7. Pozycje wykazane w raporcie są ustalone zgodnie z poniższymi zasadami:

### 1. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Ewidencję wartości niematerialnych i prawnych prowadzi się analitycznie. W planie amortyzacyjnym przyjęto stawki podatkowe. Największą pozycją wartości niematerialnych i prawnych jest oprogramowanie komputerowe.

### 2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych

Wartość firmy wynikająca z nabycia udziałowa lub akcji jednostek podporządkowanych jest początkowo ujmowana wg ceny nabycia stanowiącej nadwyżkę kosztów nabycia tych jednostek nad udziałem Grupy

w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych. Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość firmy poddawana jest weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości przynajmniej raz w roku, częściej w przypadku, gdy zaistnieją zdarzenia bądź zmiany wskazujące na ewentualną utratę jej wartości. Wartość firmy nie podlega amortyzacji.

### **3. Rzeczowe aktywa trwałe**

Do środków trwałych zalicza się stanowiące własność spółki nieruchomości (niewynajęte i nie przeznaczone do obrotu), maszyny i urządzenia, środki transportu oraz inne kompletne i zdatne do użytku przedmioty o przewidywanym okresie używania dłuższym niż rok. W szczególności do środków trwałych zalicza się meble, telefony stacjonarne i komórkowe, sprzęt elektroniczny - bez względu na cenę.

Środki trwałe wycenia się i prezentuje w sprawozdaniu według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszone o umorzenie oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Koszty dotyczące środka trwałego, poniesione po przyjęciu tego środka trwałego do używania odnoszone są do rachunku zysków i strat, z wyjątkiem sytuacji, gdzie możliwe jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego. Wówczas poniesione koszty zwiększają wartość początkową środka trwałego.

Środki trwałe księguje się na kontach zbiorczych według grup Klasyfikacji Środków Trwałych oraz prowadzi szczegółową ewidencję środków trwałych. Środki trwałe amortyzuje się metodą degresywną i liniową za pomocą stawek podatkowych. Środki trwałe o cenie nabycia do 3,5 tys. zł amortyzuje się jednorazowo w pełnej wysokości pod datą zakupu. W przypadku środków trwałych, które trwale utraciły przydatność gospodarczą dokonuje się nieplanowych odpisów amortyzacyjnych w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych. Do środków trwałych zalicza się między innymi prawo do wieczystego użytkowania gruntu, które amortyzuje się metodą liniową w ciągu okresu użytkowania, prawa własności gruntów nie amortyzuje się.

Spółka dokonała weryfikacji wartości posiadanych środków trwałych. Wykazywane w sprawozdaniu środki trwałe nie odbiegają wartością od ich zakładanego kosztu.

### **4. Środki trwałe w budowie**

Do tej pozycji kwalifikowane są koszty pozostające w bezpośrednim związku z niezakończoną inwestycją. Składają się na nie wydatki poniesione na nabycie nieruchomości gruntowych, nakłady na realizację obiektów budowlanych (głównie usługi obce) oraz aktywowane i bezpośrednie koszty finansowe. Po otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie wybudowane nieruchomości przekwalifikowywane są na środki trwałe lub inwestycje w nieruchomości w zależności od przeznaczenia. Środki trwałe w budowie wycenia się według cen nabycia lub kosztu wytworzenia.

### **5. Nieruchomości inwestycyjne**

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są stanowiące własność spółki wynajęte nieruchomości wraz z gruntami bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami. Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są początkowo według ceny nabycia / kosztu wytworzenia.

Po początkowym ujęciu na pierwszy dzień bilansowy nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Wycena wartości godziwej jest aktualizowana co najmniej raz na kwartał. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie w jakim powstały.

Wartość godziwa ustalana przez jednostkę jest samodzielnie metodą inwestycyjną, stosując technikę kapitalizacji prostej jako iloraz dochodu operacyjnego netto projektu (NOI) oraz stopy kapitalizacji (Yield). Stopa kapitalizacji jest przynajmniej raz w roku poddawana weryfikacji przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych.



Nieruchomości mieszkalne i garażowe o wartości poniżej 1.000 tys. pln, ze względu na nieistotną różnicę pomiędzy taką wyceną a wyceną wg wartości godziwej, są wyceniane wg metody kosztu wytworzenia skorygowanego o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Różnice z nieruchomości inwestycyjnych odnosi się na rachunek wyników w pozycji aktualizacja wartości nieruchomości.

## **6. Udziały i akcje**

Udziały i akcje w innych spółkach kapitałowych wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Różnice z wyceny udziałów i akcji odnosi się na rachunek wyników w pozycji przychody / koszty finansowe.

## **7. Zapasy**

W pozycji zapasów ujmuje się: półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe, towary oraz zaliczki na poczet dostaw. Ze względu na specyfikę działalności zakupione grunty lub prawa wieczystego użytkowania gruntów klasyfikuje się na produkcje w toku, jeżeli grunt przeznaczony jest do zabudowy lub na towary, jeżeli grunt przeznaczony jest na sprzedaż. Wyroby gotowe obejmują głównie sprzedawane umowami ostatecznymi lokale mieszkalne i użytkowe.

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego wycenia się według wartości odpowiadających cenie nabycia nieruchomości gruntowych oraz kosztów wytworzenia produktów działalności developerskiej powiększonych o aktywowane koszty finansowe. Zapasy dotyczące długoterminowych kontraktów budowlanych wycenia się zgodnie z zaleceniami MSR Nr 11 "Umowy o budowę". Zapasy wyceniane są nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość netto przy sprzedaży. Zaliczki na poczet dostaw wycenia się według wydatkowanych środków pieniężnych oraz zgodnie z otrzymanymi fakturami VAT dokumentującymi udzielenie zaliczki.

## **8. Należności**

Należności ujmuje się w bilansie w kwocie wymagającej zapłaty z zachowaniem ostrożności. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące należności tworzy się na koniec półrocza i roku zgodnie z następującymi kryteriami:

- w przypadku należności przeterminowanych powyżej roku na pełną wartość należności,
- w przypadku należności przeterminowanych powyżej pół roku, ale nie dłużej niż rok w wysokości 50% wartości należności.

W uzasadnionych przypadkach mogą być zastosowane indywidualne zasady naliczania odpisu aktualizującego.

Należności obejmują naliczone i nie zapadłe odsetki od lokat wycenione w wartości wymagającej zapłaty.

## **9. Inwestycje krótkoterminowe**

Inwestycje krótkoterminowe, z wyłączeniem instrumentów finansowych, wycenia się według ceny nabycia lub ich wartości rynkowej w zależności od tego, która z nich jest niższa. Inwestycje krótkoterminowe, dla których nie istnieje aktywny rynek wyceniane są według ceny nabycia z uwzględnieniem odpisów z tytułu trwałej utraty wartości. Skutki wzrostu lub obniżenia wartości inwestycji krótkoterminowych wycenionych według cen (wartości) rynkowych, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

## **10. Środki pieniężne**

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminów wymagalności, a także inne aktywa finansowe (odsetki od udzielonych pożyczek, jeżeli są one wymagalne w ciągu 3 miesięcy od daty sprawozdania) wyceniane są według wartości nominalnej.

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się nie rzadziej niż na dzień sprawozdawczy po kursie kupna banku obsługującego Spółkę. Różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych w walutach obcych i operacji sprzedaży walut obcych, zalicza się odpowiednio do kosztów lub przychodów finansowych. Do rachunku przepływów pieniężnych przyjmuje się tą samą definicję środków pieniężnych.

### **11. Pożyczki udzielone**

Udzielone pożyczki wykazuje się wg zamortyzowanej ceny nabycia ustalonej metodą efektywnej stopy procentowej.

### **12. Odroczony podatek dochodowy**

Z tytułu podatku odroczonego tworzone są pozycje: aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i rezerwa na podatek dochodowy. Pozycje te wyceniane są według uzasadnionej, oszacowanej wartości. Do obliczania rezerwy stosuje się stopę podatkową jaka będzie obowiązywała w następnym okresie sprawozdawczym. Aktyw z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu straty podatkowej tworzy się, jeżeli rozliczenie tej straty w latach następnych jest uprawdopodobnione.

### **13. Kapitały własne**

Kapitał akcyjny oraz kapitał zapasowy wycenia się w wartości nominalnej. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej. Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy spółki do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji, a pozostałą ich część zalicza się do kosztów finansowych.

### **14. Rezerwy**

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych, prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. W szczególności rezerwy tworzy się na nie poniesione, lecz przypadające na okres bieżący koszty prowadzonych projektów inwestycyjnych, koszty premii, ekwiwalentów pieniężnych za nie wykorzystane przez pracowników urlopy oraz koszty audytu. Rezerwy na koszty premii tworzy się na podstawie uchwały zarządu. Pozostałe rezerwy tworzy się na podstawie uchwały zarządu lub decyzji głównego księgowego / jego zastępcy.

Zgodnie z przyjętą zasadą nie są tworzone rezerwy na odprawy emerytalne. Potencjalne rezerwy nie miałyby istotnego wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe. W momencie ich wystąpienia zarachowywane będą na zasadzie kasowej.

### **15. Zobowiązania**

Zobowiązania ujmuje się w bilansie w kwocie wymagającej zapłaty.

W szczególności zobowiązania finansowe obejmują kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, zarachowywane zgodnie z zasadą memoriałową odsetki nie zapadłe od kredytów bankowych, jak również dyskonto od krótkoterminowych dłużnych papierów wartościowych do rozliczenia w następnym okresie obrotowym ze znakiem ujemnym. Kredyty w walutach obcych wycenia się wg kursu sprzedaży banku obsługującego spółkę.

Długoterminowe zobowiązania finansowe wycenia się metodą „zamortyzowanego kosztu składnika zobowiązań” zgodnie z MSR 39. Przy wycenie bierze się pod uwagę ryzyko i możliwość wcześniejszej spłaty zobowiązań długoterminowych.

Pozycja zaliczki na dostawy obejmuje zarówno zaliczki zafakturowane (w tym na mieszkania) jak i niezafakturowane.

Wysokość zakładowego funduszu świadczeń socjalnych ustala się w oparciu o ustawę o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (Dz. U. z 1994 r. nr 43, poz. 163 z późn. zm.) i do bilansu przyjmuje się w wartości nominalnej, w kwocie pozostającej do wykorzystania w okresach następnych.

## 16. Metody ustalania wyniku finansowego

Wynik finansowy ustala się z rachunku zysków i strat, stosując zasady memoriału i współmierności, realizacji i ostrożności, po pomniejszeniu zysku brutto o naliczony podatek dochodowy, odpisy z tytułu rezerwy na przejściową różnicę z tytułu podatku dochodowego oraz pozostałe obciążenia wyniku finansowego. Wynik finansowy ustala się metodą kalkulacyjną.

a) Na koszty wytworzenia sprzedanych produktów składają się poniesione koszty dotyczące przychodów danego roku obrotowego oraz zarachowane zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów, koszty, które nie zostały jeszcze poniesione,

b) Koszt sprzedanych usług i wyrobów wycenia się na poziomie kosztów wytworzenia stosując w zależności od rodzajów projektu jedną z dwóch metod:

- poziom rentowności wynikający z umowy sprzedaży lub przeciętny (kalkulowany) poziom rentowności przyjęty przez spółkę;

- procentowy udział np.: sprzedanej powierzchni gruntu, sprzedanych udziałów itp. (według cen przeciętnych). W szczególności koszt własny sprzedawanych lokali i gruntów rozliczany jest proporcjonalnie do sprzedanych udziałów w gruncie.

W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie metody ścisłej identyfikacji rzeczywistych kosztów sprzedawanych składników aktywów.

c) Do kosztów i przychodów zaliczane są również:

- w zakresie pozostałej sprzedaży wyrobów i usług - zafakturowane i należne spółce przychody oraz współmierne do nich koszty,

- poniesione koszty sprzedaży i ogólnego zarządu oraz zarachowane zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów, koszty, które nie zostały jeszcze poniesione,

- zyski i straty ze sprzedaży papierów wartościowych oraz z wyceny aktywów i zobowiązań spółki (w tym różnice w odpisach aktualizujących należności),

- należne jednostce wszelkie przychody finansowe,

- dotyczące okresu bieżącego poniesione i zarachowane koszty finansowe, z wyjątkiem kosztów podlegających aktywowaniu zgodnie z rozwiązaniem alternatywnym ujętym w MSR 23. Spółka aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako zapasy i inwestycje rozpoczęte. Aktywowaniu podlega kwota kosztów składająca się z odsetek, dyskonta i prowizji pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych (czyli kwot odsetek od lokat bankowych (z wyjątkiem lokat wynikających z blokad rachunków, umów akredytywy)).

- zrealizowane zyski nadzwyczajne i poniesione straty nadzwyczajne obejmujące wyłącznie pozycje nie występujące w toku zwykłej działalności gospodarczej.

## 17. Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządza się metodą pośrednią. Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym prezentowane są jako zadłużenie z tytułu kredytów, a nie ekwiwalent środków pieniężnych.

- Dane w sprawozdaniu finansowym za okres 01.01.2007r. - 30.06.2007r. zachowują porównywalność w stosunku do danych ze sprawozdania za okres 01.01.2006r. - 30.06.2006r.



Dane podstawowe przeliczone na EURO:

WYBRANE DANE FINANSOWE	I półrocze 2007 w tys. zł.	I półrocze 2007 w tys. euro	I półrocze 2006 w tys. zł.	I półrocze 2006 w tys. euro
Przychody netto ze sprzedaży	190 991	49 626	184 362	47 270
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	266 270	69 186	169 139	43 367
Zysk (strata) brutto	262 659	68 248	127 126	32 595
Zysk (strata) netto	210 899	54 799	102 184	26 200
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	12 160	3 160	(4 933)	(1 265)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(197 049)	(51 200)	(10 177)	(2 609)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	288 367	74 928	106 258	27 244
Przepływy pieniężne netto, razem	103 478	26 887	91 148	23 370
Aktywa razem	3 312 016	879 499	2 392 222	591 636
Zobowiązania długoterminowe	1 248 639	331 573	992 190	245 385
Zobowiązania krótkoterminowe	390 523	103 703	194 803	48 178
Kapitał własny	1 406 140	373 397	1 019 287	252 087
Kapitał zakładowy	21 000	5 577	21 000	5 194
Liczba akcji	42 000 000	42 000 000	42 000 000	42 000 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	9,21	2,39	4,76	1,22
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	33,48	8,89	24,27	6,00

Przeliczenia dokonano w następujący sposób:

- pozycje aktywów i pasywów bilansu przeliczono według średniego kursu obowiązującego na dzień bilansowy tzn. na dzień 30 czerwca 2007 roku 1EUR= 3,7658 zł, na dzień 30 czerwca 2006 roku 1EUR= 4,0434 zł,
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat i rachunku przepływów pieniężnych za okres 1 stycznia – 30 czerwca 2007 roku przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca; 1EUR = 3,8486 zł, a za okres 1 stycznia – 30 czerwca 2006 roku przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca; 1EUR = 3,9002 zł.

**BILANS (tys. zł)**

	Nota	I półrocze 2007r.	2006r.	I półrocze 2006r.
<b>AKTYWA</b>				
<b>1. Aktywa trwałe</b>				
1.1. Wartości niematerialne i prawne	1	201	91	124
1.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	2	40 382	32 687	-
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe	3	247 154	411 699	305 154
1.4. Należności długoterminowe	4	5	5	-
1.5. Nieruchomości inwestycyjne	5	2 186 416	1 670 296	1 481 387
1.6. Długoterminowe inwestycje finansowe	6	11 450	21 671	22 649
1.7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7	18 322	18 059	16 984
		<b>2 503 930</b>	<b>2 154 508</b>	<b>1 826 298</b>
<b>2. Aktywa obrotowe</b>				
2.1. Zapasy	8	312 593	208 075	163 791
2.2. Należności z tytułu podatków	9	24 440	48 274	40 452
2.3. Należności krótkoterminowe	9	68 872	29 221	12 980
2.4. Krótkoterminowe inwestycje finansowe	10	709	613	842
2.5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11	5 012	1 032	4 575
2.6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	12	396 460	297 791	343 284
		<b>808 086</b>	<b>585 006</b>	<b>565 924</b>
<b>A K T Y W A   R A Z E M</b>		<b>3 312 016</b>	<b>2 739 514</b>	<b>2 392 222</b>
<b>PASYWA</b>				
<b>1. Kapitał własny</b>				
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		1 406 140	1 195 243	1 019 287
1.1.1. Kapitał zakładowy	13	21 000	21 000	21 000
1.1.2. Kapitał zapasowy	14	985 994	538 319	534 636
1.1.3. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych z lat ubiegłych		188 247	357 790	361 467
1.1.4. Zysk (strata) netto roku obrotowego		210 899	278 132	102 184
1.1.5. Różnice kursowe z przeliczenia		-	2	-
1.2. Kapitały mniejszości	15	11 292	10 584	12 150
		<b>1 417 432</b>	<b>1 205 827</b>	<b>1 031 437</b>
<b>2. Rezerwy</b>				
2.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	220 536	178 766	141 162
2.2. Pozostałe rezerwy	17	34 886	32 055	32 630
		<b>255 422</b>	<b>210 821</b>	<b>173 792</b>
<b>3. Zobowiązania długoterminowe</b>				
3.1. Zobowiązania finansowe	18	1 212 514	902 909	958 834
3.2. Pozostałe zobowiązania	19	36 125	40 857	33 356
		<b>1 248 639</b>	<b>943 766</b>	<b>992 190</b>
<b>4. Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
4.1. Zobowiązania finansowe	20	145 191	158 061	52 881
4.2. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	21	57 525	88 333	49 597
4.3. Zobowiązania z tytułu podatków	21	11 384	8 838	13 322
4.4. Pozostałe zobowiązania	21	176 423	123 868	79 003
		<b>390 523</b>	<b>379 100</b>	<b>194 803</b>
<b>P A S Y W A   R A Z E M</b>		<b>3 312 016</b>	<b>2 739 514</b>	<b>2 392 222</b>

Wartość księgowa (w tys. zł)	1 406 140	1 195 243	1 019 287
Liczba akcji (w tys. sztuk)	42 000	42 000	42 000
Wartość księgowa na jedną akcję	33,48	28,46	24,27

#### POZYCJE POZABILANSOWE (tys. zł)

	Nota	I półrocze 2007r.	2006r.	I półrocze 2006r.
1. Zobowiązania warunkowe				
1.1 Na rzecz jednostek powiązanych, z tytułu:				
a) udzielonych gwarancji i poręczeń		8 371	8 466	8 466
		8 371	8 466	8 466
1.2 Na rzecz pozostałych jednostek, z tytułu:				
a) udzielonych gwarancji i poręczeń		-	3 831	4 043
b) spraw sądowych		962	737	737
c) zakupu nieruchomości gruntowej w Kaliszu		18 807	-	-
d) innych porozumień		-	-	802
		19 769	4 568	5 582
<b>Zobowiązania warunkowe, razem</b>		<b>28 140</b>	<b>13 034</b>	<b>14 048</b>

#### UDZIELONE PORĘCZENIA I GWARANCJE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A.

Solidarne poręczenie wobec Urzędu Miasta Łodzi za wykonanie zobowiązań „MDP” Sp. z o.o. dotyczących uiszczania opłat rocznych za wieczyste użytkowanie gruntu – łączna wartość przypadająca na następne 89 lat wynosi 8.371 tys. złotych.

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (tys. zł)**

	Nota	I półrocze 2007r.	I półrocze 2006r.
Przychody operacyjne	22	190 991	184 362
Koszty operacyjne	23	(95 293)	(83 256)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>95 698</b>	<b>101 106</b>
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	24	-	9 931
Aktualizacji wartości nieruchomości		195 903	98 196
Koszty sprzedaży		(7 643)	(4 433)
Koszty ogólnego zarządu		(18 177)	(25 304)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	25	489	(10 357)
<b>Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych</b>		<b>266 270</b>	<b>169 139</b>
Przychody finansowe	26	13 316	13 889
Koszty finansowe	27	(36 044)	(37 985)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	28	19 197	(17 906)
Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych		(73)	(4)
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych		(7)	(7)
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>262 659</b>	<b>127 126</b>
Podatek dochodowy	29	(51 052)	(24 937)
- część bieżąca		(9 541)	(11 118)
- część odroczone		(41 511)	(13 819)
<b>Zysk (strata) netto, w tym:</b>	<b>30</b>	<b>211 607</b>	<b>102 189</b>
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		210 899	102 184
Zysk (strata) mniejszości		708	5
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (zanualizowany)		386 847	200 082
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk)		42 000	42 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		9,21	4,76



**ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM (tys. zł)**

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) roku bieżącego	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały mniejszości	Kapitał własny razem
<b>Za 2 kwartały (rok bieżący) okres od 2007.01.01 do 2007.06.30</b>								
Stan na początek okresu	21 000	538 319	635 922		2	1 195 243	10 584	1 205 827
Korekty błędów podstawowych			-			-		-
<b>Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych</b>	<b>21 000</b>	<b>538 319</b>	<b>635 922</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>1 195 243</b>	<b>10 584</b>	<b>1 205 827</b>
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	447 675	(447 675)	-		-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	210 899	(2)	210 897	708	211 605
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>21 000</b>	<b>985 994</b>	<b>188 247</b>	<b>210 899</b>	<b>-</b>	<b>1 406 140</b>	<b>11 292</b>	<b>1 417 432</b>
<b>Za rok poprzedni okres od 2006.01.01 do 2006.12.31</b>								
Stan na początek okresu	21 000	353 771	542 332	-		917 103	18 145	935 248
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	6	-		6	-	6
Korekty błędów podstawowych	-	-	-	-		-	-	-
<b>Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych</b>	<b>21 000</b>	<b>353 771</b>	<b>542 338</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>917 109</b>	<b>18 145</b>	<b>935 254</b>
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	184 548	(184 548)	-		-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-		-	(8 500)	(8 500)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	278 132	2	278 134	939	279 073
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>21 000</b>	<b>538 319</b>	<b>357 790</b>	<b>278 132</b>	<b>2</b>	<b>1 195 243</b>	<b>10 584</b>	<b>1 205 827</b>
<b>Za 2 kwartały (rok poprzedni) okres od 2006.01.01 do 2006.06.30</b>								
Stan na początek okresu	21 000	353 771	542 332	-		917 103	18 145	935 248
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-		-	-	-
Korekty błędów podstawowych	-	-	-	-		-	-	-
<b>Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych</b>	<b>21 000</b>	<b>353 771</b>	<b>542 332</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>917 103</b>	<b>18 145</b>	<b>935 248</b>
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	180 865	(180 865)	-		-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-		-	(6 000)	(6 000)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	102 184		102 184	5	102 189
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>21 000</b>	<b>534 636</b>	<b>361 467</b>	<b>102 184</b>	<b>-</b>	<b>1 019 287</b>	<b>12 150</b>	<b>1 031 437</b>

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (tys. zł)**

	I półrocze 2007	I półrocze 2006
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia</b>		
<b>I. Zysk (strata) netto</b>	<b>211 607</b>	<b>102 189</b>
<b>II. Korekty razem</b>		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	7	7
2. Amortyzacja środków trwałych	2 057	2 763
3. Aktualizacja wartości firmy	73	5
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(31 124)	18 663
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	25 051	18 906
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	(178 441)	(95 098)
7. Zmiana stanu rezerw	43 613	17 504
8. Zmiana stanu zapasów	(82 972)	(47 386)
9. Zmiana stanu należności	(26 855)	(2 291)
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	41 574	(5 045)
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	7 570	(15 150)
12. Inne korekty	-	-
	<b>(199 447)</b>	<b>(107 122)</b>
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>	<b>12 160</b>	<b>(4 933)</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I. Wpływy</b>		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	38	225
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	25 653
3. Z aktywów finansowych	38 376	44 765
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	<b>38 414</b>	<b>70 643</b>
<b>II. Wydatki</b>		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(80 903)	(12 007)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(127 652)	(43 742)
3. Na aktywa finansowe	(26 740)	(24 677)
4. Inne wydatki inwestycyjne	(168)	(394)
	<b>(235 463)</b>	<b>(80 820)</b>
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>(197 049)</b>	<b>(10 177)</b>

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (tys. zł) c.d.**

	I półrocze 2007	I półrocze 2006
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I. Wpływy</b>		
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	148 613	218 019
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	347 559	57 454
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	<b>496 172</b>	<b>275 473</b>
<b>II. Wydatki</b>		
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	(6 000)
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(122 883)	(83 957)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(50 000)	(50 800)
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	(243)
8. Odsetki	(34 922)	(28 215)
9. Inne wydatki finansowe	-	-
	<b>(207 805)</b>	<b>(169 215)</b>
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>288 367</b>	<b>106 258</b>
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	103 478	91 148
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	98 668	100 877
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(4 810)	9 729
F. Środki pieniężne na początek okresu	297 792	242 407
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:</b>	<b>31</b>	<b>343 284</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	68 629

## NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO BILANSU

#### Nota 1A

WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE (tys. zł)	I półrocze 2007	2006	I półrocze 2006
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-	-
b) wartość firmy	-	-	-
c) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	189	78	105
d) inne wartości niematerialne i prawne	12	13	19
e) zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-	-
<b>Wartości niematerialne i prawne razem</b>	<b>201</b>	<b>91</b>	<b>124</b>

#### Nota 1B

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) (tys. zł)			
	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	Inne wartości niematerialne i prawne	Wartości niematerialne i prawne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu	1 716	35	1 751
b) zwiększenia (z tytułu)			
- zakupu	240		240
c) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	1 956	35	1 991
d) skumulowana amortyzacja na początek okresu	1 639	22	1 661
e) amortyzacja za okres (z tytułu)			
- planowana	128	1	129
- sprzedaż			
f) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	1 767	23	1 790
g) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	189	12	201

#### Nota 1C

WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA) (tys. zł)	I półrocze 2007	2006	I półrocze 2006
a) własne	201	91	124
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	-	-	-
<b>Wartości niematerialne i prawne razem</b>	<b>201</b>	<b>91</b>	<b>124</b>



## Nota 2A

WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	I półrocze 2007	2006	I półrocze 2006
a) wartość firmy - jednostki zależne	40 382	32 687	-
<b>Wartość firmy jednostek podporządkowanych razem</b>	<b>40 382</b>	<b>32 687</b>	<b>-</b>

## Nota 2B

ZMIANA STANU WARTOŚCI FIRMY - JEDNOSTKI ZALEŻNE (tys. zł)	I półrocze 2007	2006	I półrocze 2006
a) wartość firmy brutto na początek okresu	45 096	12 391	12 391
b) zwiększenia, z tytułu:	7 769	32 705	-
- zakupu udziałów Echo – Centrum Poznań Sp. z o.o.	7 695	32 687	-
- zakupu udziałów Echo – Centrum Gliwice Sp. z o.o.	15	-	-
- zakupu udziałów Echo – Centrum Gdynia Sp. z o.o.	30	-	-
- zakupu udziałów Echo Investment Project 1SRL	29	-	-
- zakupu udziałów w innych spółkach	-	18	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-
<b>d) wartość firmy brutto na koniec okresu</b>	<b>52 865</b>	<b>45 096</b>	<b>12 391</b>
e) odpis wartości firmy z konsolidacji na początek okresu	12 409	12 391	12 391
f) odpis wartości firmy z konsolidacji za okres, z tytułu:	74	18	-
- Echo – Centrum Gliwice Sp. z o.o.	15	-	-
- Echo – Centrum Gdynia Sp. z o.o.	30	-	-
- Echo Investment Project 1 SRL	29	-	-
- posiadanych udziałów w spółkach zależnych	-	18	-
g) korekta odpisu wartości firmy z konsolidacji za lata ubiegłe	-	-	-
<b>h) odpis wartości firmy z konsolidacji na koniec okresu</b>	<b>12 483</b>	<b>12 409</b>	<b>12 391</b>
<b>i) wartość firmy netto na koniec okresu</b>	<b>40 382</b>	<b>32 687</b>	<b>-</b>

## Nota 2C

ZMIANA STANU WARTOŚCI FIRMY - JEDNOSTKI STOWARZYSZONE (tys. zł)	I półrocze 2007	2006	I półrocze 2006
a) wartość firmy brutto na początek okresu	67	67	67
b) wartość firmy brutto na koniec okresu	67	67	67
c) odpis wartości firmy z konsolidacji na początek okresu	67	67	67
d) odpis wartości firmy z konsolidacji na koniec okresu	67	67	67
e) wartość firmy netto na koniec okresu	-	-	-

**Nota 3A**

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE (tys. zł)	I półrocze 2007	2006	I półrocze 2006
a) środki trwałe:			
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	6 912	7 691	7 723
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	34 670	35 244	43 908
- urządzenia techniczne i maszyny	1 863	1 860	4 216
- środki transportu	8 755	8 404	8 979
- inne środki trwałe	172	75	90
	<b>52 372</b>	<b>53 274</b>	<b>64 916</b>
b) środki trwałe w budowie	<b>194 782</b>	<b>358 425</b>	<b>240 238</b>
<b>Rzeczowe aktywa trwałe razem</b>	<b>247 154</b>	<b>411 699</b>	<b>305 154</b>

**NOTA 3B**

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) (tys. zł)	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe	Razem środki trwałe
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	9 420	40 853	5 505	15 534	2 103	73 415
b) zwiększenia z tytułu:						
- zakupu	-	17	429	1 368	142	1 956
- przeniesienia do działalności inwestycyjnej	-	752	55	-	-	807
c) zmniejszenia z tytułu:						
- sprzedaży	-	-	-	-141	-	-141
- przeniesienia do działalności inwestycyjnej	-2 329	-1 284	-244	-	-	-3 857
- korekt konsolidacyjnych	-	-158	-	-	-	-158
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	<b>7 091</b>	<b>40 180</b>	<b>5 745</b>	<b>16 761</b>	<b>2 245</b>	<b>72 022</b>
d) skumulowana amortyzacja na początek okresu	1 729	5 609	3 644	7 129	2 028	20 139
e) amortyzacja za okres (z tytułu)						
- planowana	13	426	415	1 000	45	1 899
- przeniesienia do działalności inwestycyjnej	-1 563	-525	-177	-	-	-2 265
- korekta z tytułu sprzedaży	-	-	-	-123	-	-123
f) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	<b>179</b>	<b>5 510</b>	<b>3 882</b>	<b>8 006</b>	<b>2 073</b>	<b>19 650</b>
g) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości						
h) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	<b>6 912</b>	<b>34 670</b>	<b>1 863</b>	<b>8 755</b>	<b>172</b>	<b>52 372</b>

**Nota 3C**

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA) (tys. zł)	I półrocze 2007	2006	I półrocze 2006
a) własne	247 154	411 699	305 154
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze	-	-	-
<b>Środki trwałe bilansowe razem</b>	<b>247 154</b>	<b>411 699</b>	<b>305 154</b>

**Nota 4**

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE (tys. zł)	I półrocze 2007	2006	I półrocze 2006
Należności od jednostek niepowiązanych, z tytułu:			
- kaucje wpłacone	5	5	-
Należności długoterminowe brutto	5	5	-
- odpisy aktualizujące wartość należności	-	-	-
<b>Należności długoterminowe netto</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>-</b>

**Nota 5A**

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI (WG GRUP RODZAJOWYCH) (tys. zł)	I półrocze 2007	2006	I półrocze 2006
a) stan na początek okresu	1 670 296	1 400 399	1 400 399
b) zwiększenia (z tytułu)			
- zakupu	74	8 618	187
- przeniesienia z środków trwałych w budowie	318 552	-	-
- przeniesienia z środków trwałych	1 591	-	-
- przeniesienia z zapasów	-	98 223	-
- zmiany wyceny nieruchomości	222 033	258 444	111 222
	<b>542 250</b>	<b>365 285</b>	<b>111 409</b>
c) zmniejszenia (z tytułu)			
- sprzedaży	-	79 717	16 045
- zmiany wyceny nieruchomości	26 130	1 877	13 196
- przeniesienie do zapasów	-	13 794	1 180
	<b>26 130</b>	<b>95 388</b>	<b>30 421</b>
<b>d) stan na koniec okresu</b>	<b>2 186 416</b>	<b>1 670 296</b>	<b>1 481 387</b>

Nieruchomość gruntowa w Radomiu ujęte na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążone hipoteką kaucyjną do wysokości 2.720 tys. EUR ustanowioną na rzecz BPH PBK S.A. stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Piotrkowie Trybunalskim ujęte na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążone hipoteką kaucyjną do wysokości 2.440 tys. EUR ustanowioną na rzecz BPH PBK S.A. stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Pabianicach ujęte na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążone hipoteką kaucyjną do wysokości 2.100 tys. EUR ustanowioną na rzecz BPH PBK S.A. stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomości gruntowe w Radomiu, Piotrkowie Trybunalskim i Pabianicach ujęte na inwestycjach długoterminowych, są obciążone hipoteką kaucyjną do wysokości 72.600 tys. EUR ustanowioną na rzecz BPH PBK S.A. stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Jeleniej Górze ujęte na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążone hipoteką kaucyjną do wysokości 11.831 tys. EUR oraz 42.750 PLN ustanowioną na rzecz Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Bełchatowie, ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, obciążona jest hipoteką kaucyjną do wysokości 6.451 tys. EUR oraz 23.326 tys. PLN na rzecz Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie, stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Łodzi ujęte na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążone hipoteką kaucyjną do wysokości 14.970 tys. USD oraz 61.976 tys. PLN ustanowioną na rzecz Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Łodzi ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 7.506 tys. USD oraz 31.000 tys. USD ustanowioną na rzecz Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Szczecinie ujęte na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążone hipoteką zwykłą do wysokości 30.000 tys. PLN ustanowioną na rzecz Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Szczecinie ujęte na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążone hipoteką zwykłą do wysokości

3.165 tys. PLN ustanowioną na rzecz Skarbu Państwa stanowiącą zabezpieczenie spłat z tytułu umowy leasingu

Nieruchomość gruntowa w Przemyślu ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 3.420 tys. EUR ustanowioną na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. z siedzibą w Katowicach stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Łodzi ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 11.250 tys. USD ustanowioną na rzecz Reinhyp - BRE S.A. z siedzibą w Warszawie stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Kielcach ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 27.000 tys. EUR ustanowioną na rzecz Kredyt Bank S.A. z siedzibą w Warszawie stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Tarnowie ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 15.540 tys. EUR ustanowioną na rzecz Eurohypo A.G. z siedzibą w Eschborn stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Szczecinie ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 150.000 tys. EUR ustanowioną na rzecz Eurohypo A.G. z siedzibą w Eschborn stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Warszawie ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 48.000 tys. EUR ustanowioną na rzecz Eurohypo A.G. z siedzibą w Eschborn stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Warszawie ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 30.600 tys. EUR ustanowioną na rzecz Eurohypo A.G. z siedzibą w Eschborn stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa we Wrocławiu ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 100.000 tys. EUR ustanowioną na rzecz Eurohypo A.G. z siedzibą w Eschborn stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

#### Nota 5B

UJĘTE W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT KWOTY (tys. zł)	I półrocze 2007	2006	I półrocze 2006
a) przychodów z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	120 410	190 296	94 365
b) bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów	46 762	65 899	35 427
c) bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z czynszów	-	-	-

#### Nota 6A

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE (tys. zł)	I półrocze 2007	2006	I półrocze 2006
a) w jednostkach zależnych			
- udziały lub akcje	-	-	
- zaliczki na poczet zakupu udziałów	419	10 665	9 248
	<b>419</b>	<b>10 665</b>	<b>9 248</b>
b) w jednostkach współzależnych			
- udziały lub akcje	341	349	344
	<b>341</b>	<b>349</b>	<b>344</b>
c) w jednostkach stowarzyszonych			
- udziały lub akcje	10 650	10 656	10 656
	<b>10 650</b>	<b>10 656</b>	<b>10 656</b>
d) w pozostałych jednostkach			
- udzielone pożyczki	39	-	2 401
- zaliczki	1	1	-
	<b>40</b>	<b>1</b>	<b>2 401</b>
<b>Długoterminowe aktywa finansowe, razem</b>	<b>11 450</b>	<b>21 671</b>	<b>22 649</b>



**Nota 6B**

<b>ZMIANA STANU DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) (tys. zł)</b>	<b>I półrocze 2007</b>	<b>2006</b>	<b>I półrocze 2006</b>
a) stan na początek okresu	21 671	17 747	17 747
b) zwiększenia (z tytułu)			
- zaliczki na poczet zakupu udziałów	131	10 664	9 248
- udzielenie pożyczek	38	-	2 371
- naliczenie odsetek i różnic kursowych	1	-	628
- aktualizacja wartości udziałów	-	7	-
- wycena bilansowa pożyczek	-	-	5
- pozostałe	-	1	-
	170	10 672	12 252
c) zmniejszenia (z tytułu)			
- aktualizacja wartości udziałów	14	-	9
- spłata rat pożyczek	-	-	461
- wycena bilansowa pożyczek	-	16	-
- rozliczenie zaliczek	10 377	6 732	6 742
- pozostałe	-	-	138
	10 391	6 748	7 350
<b>d) stan na koniec okresu</b>	<b>11 450</b>	<b>21 671</b>	<b>22 649</b>

## Nota 6C

### UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH (tys. zł)

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania kapitałowego jednostki Spółka:	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualiz. wartość (razem)	Wartość bilansowa akcji/udziałów	Procent posiadanego kapitału podst.	Udział w liczbie głosów na walnym zgromadz.	Wskazanie innej podstawy kontroli
1	"Athina Park" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	6 009	-	6 009	100,00%	100,00%	brak
2	"Centrum Handlowe PHS" S.A.	Szczecin	działalność handlowa	zależna	pełna	01.06.1999	4 776	-	4 776	100,00%	100,00%	brak
3	"Echo - Arena" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	1 008	-	1 008	100,00%	100,00%	brak
4	"Echo - Arena Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	31.10.2005	12	-	12	100,00%	100,00%	brak
5	„Echo - Building Ingatlanhasznosító” Kft.	Budapeszt	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	23.05.2007	47	-	47	100,00%	100,00%	brak
6	"Echo - Centrum Bankowości i Finansów Łódź" Sp. z o. o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	3 008	-	3 008	100,00%	100,00%	brak
7	"Echo - Centrum Bełchatów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	2 084	-	2 084	100,00%	100,00%	brak
8	"Echo - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	2 511	-	2 511	100,00%	100,00%	brak
9	"Echo - Centrum Gdynia" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	11 283	7 626	3 657	100,00%	100,00%	brak
10	"Echo - Centrum Jelenia Góra" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	5 401	-	5 401	100,00%	100,00%	brak
11	"Echo - Centrum Poznań" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	04.09.2006	40 417	-	40 417	100,00%	100,00%	brak
12	"Echo - Centrum Przemysł" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	6.11.1998	1 279	-	1 279	100,00%	100,00%	brak
13	"Echo - Centrum Rzeszów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	4 969	4 304	665	100,00%	100,00%	brak
14	"Echo - Centrum Tarnów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	9.11.1998	13 329	-	13 329	100,00%	100,00%	brak

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania kapitałowego jednostki Spółka:	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość (razem)	Wartość bilansowa akcji/udziałów	Procent posiadanego kapitału podst.	Udział w liczbie głosów na walnym zgromadz.	Wskazanie innej podstawy kontroli
15	"Echo - Galaxy" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
16	"Echo - Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	35 883	-	35 883	100,00%	100,00%	brak
17	"Echo - Galeria Kielce" Sp. z o. o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	11 545	-	11 545	100,00%	100,00%	brak
18	"Echo - Pasaz Grunwaldzki" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
19	"Echo - Pasaz Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	19.10.2005	11	-	11	100,00%	100,00%	brak
20	"Echo - SPV 6" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	23.02.1999	30 271	-	30 271	100,00%	100,00%	brak
21	"Echo - Veneda" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	6 134	-	6 134	100,00%	100,00%	brak
22	"Echo ACC" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
23	"Echo Bau" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	53	-	53	100,00%	100,00%	brak
24	"Echo Centrum Ślichowice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	2 508	-	2 508	100,00%	100,00%	brak
25	"Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski" Sp. z o. o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	35 776	-	35 776	100,00%	100,00%	brak
26	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Kielce" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	8 369	-	8 369	100,00%	100,00%	brak
27	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Usługowo - Rozrywkowe Gliwice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	3 489	77	3 412	100,00%	100,00%	brak

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania kapitałowego jednostki Spółka:	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość (razem)	Wartość bilansowa akcji/udziałów	Procent posiadanego kapitału podst.	Udział w liczbie głosów na walnym zgromadz.	Wskazanie innej podstawy kontroli
28	"Echo Investment Hungary" Ingatlanhasznosító Kft.	Budapeszt	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.05.2006	47	-	47	100,00%	100,00%	brak
29	"Echo Investment Projekt 1" SRL	Bukareszt	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	03.03.2006	4	-	4	100,00%	100,00%	brak
30	"Est-On Property Management" Sp. z o. o.	Kielce	zarządzanie nieruchomościami	zależna	pełna	27.10.1998	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
31	"Galeria Echo - Kielce" Sp. z o.o.	Kielce	dział.developerska	zależna	pełna	25.04.1997	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
32	"Malta Office Park" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	2 008	-	2 008	100,00%	100,00%	brak
33	"MDP" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana	zależna	pełna	22.11.1996	16 020	16 020	-	100,00%	100,00%	brak
34	"Piomot Auto" Sp. z o.o.	Kielce	motoryzacja	zależna	pełna	11.03.1997	320	255	65	100,00%	100,00%	brak
35	"Princess Boryszewska" Sp. z o.o.	Kielce	dział.developerska	zależna	pełna	26.10.1999	1 962	1 666	296	100,00%	100,00%	brak
36	"Princess Investment" Sp. z o.o.	Kielce	dział.developerska	zależna	pełna	26.10.1999	2 663	1 736	927	100,00%	100,00%	brak
37	„Project 2 - Echo Hungary” Kft.	Budapeszt	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	07.11.2006	54	-	54	100,00%	100,00%	brak
38	"Projekt Echo - 17" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
39	"Projekt Echo - 23" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	stowarzyszon a	praw własności	30.10.1998	11	3	8	37,50%	37,50%	brak
40	"Projekt Echo - 30" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
41	"Projekt Echo - 34" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
42	"Projekt Echo - 37" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak



Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania kapitałowego jednostki Spółka:	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość (razem)	Wartość bilansowa akcji/udziałów	Procent posiadanego kapitału podst.	Udział w liczbie głosów na walnym zgromadz.	Wskazanie innej podstawy kontroli
43	"Projekt Echo - 39" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1999	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
44	"Projekt Echo - 41" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.04.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
45	"Projekt Echo - 41 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	27.09.2006	12	-	12	100,00%	100,00%	brak
46	"Projekt Echo - 42" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.04.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
47	"Projekt Echo - 42 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	27.09.2006	12	-	12	100,00%	100,00%	brak
48	"Projekt Echo - 43" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.04.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
49	"Projekt Echo - 44" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.04.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
50	"Projekt Echo - 45" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.04.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
51	"Projekt Echo - 45 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	27.09.2006	12	-	12	100,00%	100,00%	brak
52	"Projekt Echo - 46" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.11.2006	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
53	"Projekt Echo - 47" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.11.2006	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
54	"Projekt Echo - 48" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.11.2006	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
55	"Projekt Echo - 53" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	99 037	-	99 037	100,00%	100,00%	brak
56	"Projekt Echo - 54" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	110 147	-	110 147	100,00%	100,00%	brak

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania kapitałowego jednostki Spółka:	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość (razem)	Wartość bilansowa akcji/udziałów	Procent posiadanego kapitału podst.	Udział w liczbie głosów na walnym zgromadz.	Wskazanie innej podstawy kontroli
57	"Projekt Echo - 55" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
58	"Projekt Echo - 56" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
59	"Projekt Echo - 57" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
60	"Projekt Echo - 58" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
61	"Projekt Echo - 59" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
62	"Projekt Echo - 60" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
63	"Projekt Echo - 61" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
64	"Projekt Echo - 62" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
65	"Projekt Echo - 63" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
66	"Projekt Echo - 64" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
67	"Projekt Echo - 65" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
68	"Projekt Echo - 66" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
69	"Projekt Echo - 67" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
70	"Projekt Echo - 68" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania kapitałowego jednostki Spółka:	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość (razem)	Wartość bilansowa akcji/udziałów	Procent posiadanego kapitału podst.	Udział w liczbie głosów na walnym zgromadz.	Wskazanie innej podstawy kontroli
71	"Projekt Echo - 69" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
72	"Projekt Echo - 70" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
73	"Projekt Echo - 71" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
74	"Projekt Echo - 72" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
75	"Projekt Echo - 73" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
76	"Projekt Echo - 74" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
77	"Projekt Echo - 75" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
78	"Projekt Echo - 76" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
79	"Projekt Echo - 77" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
80	"Projekt Echo - 78" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
81	"Projekt Echo - 79" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
82	"Projekt Echo - 80" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
83	"Projekt Echo - 81" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
84	"Projekt Echo - 82" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania kapitałowego jednostki Spółka:	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość (razem)	Wartość bilansowa akcji/udziałów	Procent posiadanego kapitału podst.	Udział w liczbie głosów na walnym zgromadz.	Wskazanie innej podstawy kontroli
85	"Projekt Naramowice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	15.05.2001	3 542	-	3 542	100,00%	100,00%	brak
86	"Projekt S" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	23.04.2003	6 402	-	6 402	63,00%	63,00%	brak
87	"SPC" S.A.	Warszawa	zarządzanie podmiotami	stowarzyszon a	praw własności	26.03.1996	34	34	-	34,00%	34,00%	brak
88	"W.A. Hotele" Sp. z o.o.	Warszawa	dział.budowlana i obsługa nieruch.	stowarzyszon a	praw własności	18.04.2002	10 639	-	10 639	43,45%	43,45%	brak
89	"WAN 11" Sp. z o.o.	Warszawa	dział.budowlana i obsługa nieruch.	współzależna	pełna	08.03.2004	1 500	-	1 500	50,00%	50,00%	brak
90	"WAN Invest" Sp. z o.o.	Warszawa	dział.budowlana i obsługa nieruch.	współzależna	praw własności	18.04.2002	447	103	344	50,00%	50,00%	brak
91	"Wyględów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana	zależna	pełna	21.10.1998	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
92	"Zakład Ogrodniczy Naramowice" Sp. z o.o.	Poznań	dział sadownicza	zależna	pełna	11.05.2000	40 676	5 702	34 974	100,00%	100,00%	brak
SUMA:							528 102	37 526	490 576			

NOTA 6D

AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH (tys. zł)

lp	nazwa jednostki	kapitał własny jednostki, w tym:					zobowiązania i rezerwy, w tym:			należności jednostki, w tym:			aktywa jednostki, razem	przychody ze sprzedaży	dywidendy od jedn. za ostatni rok obrotowy
			kapitał zakładowy	kapitał zapasowy	wynik z lat ubiegłych	zysk (strata) netto		długo-term.	krótco-term.		długo-term.	krótco-term.			
1	"Athina Park" Sp. z o.o.	25 910	6 000	6 610	9 551	3 749	92 435	88 871	3 564	409	-	409	118 345	8 004	-
2	"Centrum Handlowe PHS" S.A.	18 881	2 519	7 883	10 615	(2 136)	7 345	1 785	5 560	544	-	544	26 226	3 763	-
3	"Echo - Arena" Sp. z o.o.	1 143	1 000	124	-	19	9	5	4	3	-	3	1 152	-	-
4	"Echo - Arena Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	6	11	-	-	(5)	26 603	-	26 603	197	-	197	26 609	206	-
5	„Echo - Building Ingatlanhasznosító” Kft.	44	47	-	-	(3)	2	-	2	-	-	-	46	-	-
6	"Echo - Centrum Bankowości i Finansów Łódź" Sp. z o. o.	24 354	3 000	5 232	5 493	10 629	23 340	22 460	880	70	-	70	47 694	801	-
7	"Echo - Centrum Bełchatów" Sp. z o.o.	28 122	8 524	10 084	8 428	1 086	8 028	5 633	2 394	75	-	75	36 150	2 720	-
8	"Echo - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o.	23 744	2 504	11 026	890	9 324	27 998	25 898	2 100	19	-	19	51 742	1 040	-
9	"Echo - Centrum Gdynia" Sp. z o.o.	3 624	11 239	-	(7 612)	(3)	1 424	1 414	10	501	-	501	5 048	-	-
10	"Echo - Centrum Jelenia Góra" Sp. z o.o.	65 232	11 057	20 372	32 307	1 496	20 549	15 749	4 800	126	-	126	85 781	5 949	-
11	"Echo - Centrum Poznań" Sp. z o.o.	25	50	7	(50)	18	42 852	-	42 852	784	-	784	42 877	12	-
12	"Echo - Centrum Przemysław" Sp. z o.o.	16 120	3 784	7 448	4 452	436	8 733	5 424	3 309	43	-	43	24 853	1 584	-
13	"Echo - Centrum Rzeszów" Sp. z o.o.	611	7 782	-	(7 132)	(39)	2 697	-	2 697	3	-	3	3 308	-	-
14	"Echo - Centrum Tarnów" Sp. z o.o.	65 304	12 894	12 729	37 138	2 543	27 287	21 881	5 406	47	-	47	92 592	6 392	2 500



**AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH (tys. zł) c.d.**

lp	nazwa jednostki	kapitał własny jednostki, w tym:					zobowiązania i rezerwy, w tym:			należności jednostki, w tym:			aktywa jednostki, razem	przychody ze sprzedaży	dywidendy od jedn. za ostatni rok obrotowy
			kapitał zakładowy	kapitał zapasowy	wynik z lat ubiegłych	zysk (strata) netto		długo-term.	krótco-term.		długo-term.	krótco-term.			
15	"Echo - Galaxy" Sp. z o.o.	644	50	347	-	247	32	32	-	6	-	6	676	-	-
16	"Echo - Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	309 040	36 636	242 033	-	30 371	239 228	221 668	17 560	906	-	906	548 268	30 014	30 000
17	"Echo - Galeria Kielce" Sp. z o.o.	86 297	11 544	10 815	57 439	6 499	98 059	90 903	7 156	446	-	446	184 356	10 255	14 000
18	"Echo - Pasaz Grunwaldzki" Sp. z o.o.	42	50	4	(2)	(10)	4	-	4	3	-	3	46	-	-
19	"Echo - Pasaz Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	138 755	11	3 215	(115)	135 644	357 772	185 989	171 783	19 316	-	19 316	496 527	24 391	-
20	"Echo - SPV 6" Sp. z o.o.	91 662	33 689	56 835	27	1 111	3 893	452	3 441	172	-	172	95 555	-	-
21	"Echo - Veneda" Sp. z o.o.	6 760	6 781	-	(28)	7	331	7	324	-	-	-	7 091	12	-
22	"Echo ACC" Sp. z o.o.	1 175	50	762	-	363	1 449	2	1 447	67	-	67	2 624	1 865	-
23	"Echo Bau" Sp. z o.o.	52	50	3	(1)	-	1	1	-	1	-	1	53	-	-
24	"Echo Centrum Ślichowice" Sp. z o.o.	2 873	2 500	325	-	48	13	13	-	3	-	3	2 885	-	-
25	"Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski" Sp. z o.o.	187 605	38 833	64 270	77 563	6 939	142 923	131 875	11 048	202	-	202	330 528	16 354	-
26	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Kielce" Sp. z o.o.	46 835	32 132	226	-	14 477	38 016	36 511	1 505	257	-	257	84 851	-	4 000

**AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH (tys. zł) c.d.**

lp	nazwa jednostki	kapitał własny jednostki, w tym:					zobowiązania i rezerwy, w tym:			należności jednostki, w tym:			aktywa jednostki, razem	przychody ze sprzedaży	dywidendy od jedn. za ostatni rok obrotowy
			kapitał zakładowy	kapitał zapasowy	wynik z lat ubiegłych	zysk (strata) netto		długo-term.	krótco-term.		długo-term.	krótco-term.			
27	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Usługowo - Rozrywkowe Gliwice" Sp. z o.o.	3 450	4 433	-	(1 035)	52	12	9	3	69	-	69	3 462	-	-
28	"Echo Investment Hungary" Ingatlanhasznosító Kft.	-46	44	-	(22)	(68)	60 370	37 548	22 822	68	-	68	60 326	-	-
29	"Echo Investment Projekt 1" SRL	-237	4	-	(84)	(157)	4 914	267	4 647	40	6	34	4 673	-	-
30	"Est-On Property Management" Sp. z o.o.	2 993	50	1 113	(952)	2 782	1 819	-	1 819	943	-	943	4 812	7 503	-
31	"Galeria Echo - Kielce" Sp. z o.o.	54	50	1	(1)	4	1	1	-	2	-	2	55	-	-
32	"Malta Office Park" Sp. z o.o.	2 076	2 000	76	-	-	8 510	-	8 510	127	-	127	10 586	84	-
33	"MDP" Sp. z o.o.	-5 934	16 004	3 831	(29 521)	3 752	49 953	32 117	17 836	381	-	381	44 019	2 872	-
34	"Piomot Auto" Sp. z o.o.	59	150	-	(85)	(6)	97	-	97	-	-	-	156	-	-
35	"Princess Boryszewska" Sp. z o.o.	289	900	-	(620)	9	18 848	18 847	1	-	-	-	19 137	-	-
36	"Princess Investment" Sp. z o.o.	878	1 600	-	(673)	(49)	2 622	-	2 622	182	-	182	3 500	-	-
37	„Project 2 - Echo Hungary” Kft.	-417	46	(20)	-	(443)	829	-	829	48	-	48	414	-	-
38	"Projekt Echo - 17" Sp. z o.o.	46	50	10	(11)	(3)	-	-	-	5	-	5	46	-	-
39	"Projekt Echo - 23" Sp. z o.o.	20	28	-	(8)	-	-	-	-	-	-	-	20	-	-
40	"Projekt Echo - 30" Sp. z o.o.	55	50	4	-	1	5 536	5 535	1	992	-	992	5 591	-	-
41	"Projekt Echo - 34" Sp. z o.o.	52	50	4	-	(2)	2	2	-	1	-	1	54	-	-
42	"Projekt Echo - 37" Sp. z o.o.	52	50	4	-	(2)	2	1	1	1	-	1	54	-	-
43	"Projekt Echo - 39" Sp. z o.o.	59	50	4	(2)	7	21 021	20 992	29	1 760	-	1 760	21 080	-	-
44	"Projekt Echo - 41" Sp. z o.o.	47	50	-	(2)	(1)	-	-	-	-	-	-	47	-	-

**AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH (tys. zł) c.d.**

Lp	nazwa jednostki	kapitał własny jednostki, w tym:					zobowiązania i rezerwy, w tym:			należności jednostki, w tym:			aktywa jednostki, razem	przychody ze sprzedaży	dywidendy od jedn. za ostatni rok obrotowy
			kapitał zakładowy	kapitał zapasowy	wynik z lat ubiegłych	zysk (strata) netto		długo-term.	krótco-term.		długo-term.	krótco-term.			
45	"Projekt Echo - 41 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	10	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-
46	"Projekt Echo - 42" Sp. z o.o.	47	50	-	(2)	(1)	-	-	-	-	-	-	47	-	-
47	"Projekt Echo - 42 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	10	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-
48	"Projekt Echo - 43" Sp. z o.o.	49	50	-	(2)	1	-	-	-	-	-	-	50	-	-
49	"Projekt Echo - 44" Sp. z o.o.	47	50	-	(2)	(1)	-	-	-	-	-	-	47	-	-
50	"Projekt Echo - 45" Sp. z o.o.	47	50	-	(2)	(1)	-	-	-	-	-	-	47	-	-
51	"Projekt Echo - 45 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	10	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-
52	"Projekt Echo - 46" Sp. z o.o.	49	50	-	-	(1)	-	-	-	-	-	-	49	-	-
53	"Projekt Echo - 47" Sp. z o.o.	49	50	-	-	(1)	-	-	-	-	-	-	49	-	-
54	"Projekt Echo - 48" Sp. z o.o.	49	50	-	-	(1)	-	-	-	-	-	-	49	-	-
55	"Projekt Echo - 53" Sp. z o.o.	96 149	99 037	-	(2)	(2 886)	1 618	151	1 467	241	-	241	97 767	3 401	-
56	"Projekt Echo - 54" Sp. z o.o.	102 834	110 147	-	(2)	(7 311)	3 820	121	3 698	226	-	226	106 654	3 693	-
57	"Projekt Echo - 55" Sp. z o.o.	47	50	-	(2)	(1)	-	-	-	-	-	-	47	-	-
58	"Projekt Echo - 56" Sp. z o.o.	47	50	-	(2)	(1)	-	-	-	-	-	-	47	-	-
59	"Projekt Echo - 57" Sp. z o.o.	47	50	-	(2)	(1)	-	-	-	-	-	-	47	-	-
60	"Projekt Echo - 58" Sp. z o.o.	47	50	-	(2)	(1)	-	-	-	-	-	-	47	-	-
61	"Projekt Echo - 59" Sp. z o.o.	47	50	-	(2)	(1)	-	-	-	-	-	-	47	-	-
62	"Projekt Echo - 60" Sp. z o.o.	47	50	-	(2)	(1)	-	-	-	-	-	-	47	-	-
63	"Projekt Echo - 61" Sp. z o.o.	47	50	-	(2)	(1)	-	-	-	-	-	-	47	-	-
64	"Projekt Echo - 62" Sp. z o.o.	47	50	-	(2)	(1)	-	-	-	-	-	-	47	-	-
65	"Projekt Echo - 63" Sp. z o.o.	47	50	-	(2)	(1)	-	-	-	-	-	-	47	-	-



**AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH (tys. zł) c.d.**

Lp	nazwa jednostki	kapitał własny jednostki, w tym:					zobowiązania i rezerwy, w tym:			należności jednostki, w tym:			aktywa jednostki, razem	przychody ze sprzedaży	dywidendy od jedn. za ostatni rok obrotowy
			kapitał zakładowy	kapitał zapasowy	wynik z lat ubiegłych	zysk (strata) netto		długo-term.	krótco-term.		długo-term.	krótco-term.			
66	"Projekt Echo - 64" Sp. z o.o.	47	50	-	(2)	(1)	-	-	-	-	-	-	47	-	-
67	"Projekt Echo - 65" Sp. z o.o.	47	50	-	(2)	(1)	-	-	-	-	-	-	47	-	-
68	"Projekt Echo - 66" Sp. z o.o.	47	50	-	(2)	(1)	-	-	-	-	-	-	47	-	-
69	"Projekt Echo - 67" Sp. z o.o.	47	50	-	(2)	(1)	-	-	-	-	-	-	47	-	-
70	"Projekt Echo - 68" Sp. z o.o.	47	50	-	(2)	(1)	-	-	-	-	-	-	47	-	-
71	"Projekt Echo - 69" Sp. z o.o.	47	50	-	(2)	(1)	-	-	-	-	-	-	47	-	-
72	"Projekt Echo - 70" Sp. z o.o.	47	50	-	(2)	(1)	-	-	-	-	-	-	47	-	-
73	"Projekt Echo - 71" Sp. z o.o.	47	50	-	(2)	(1)	-	-	-	-	-	-	47	-	-
74	"Projekt Echo - 72" Sp. z o.o.	47	50	-	(2)	(1)	-	-	-	-	-	-	47	-	-
75	"Projekt Echo - 73" Sp. z o.o.	47	50	-	(2)	(1)	-	-	-	-	-	-	47	-	-
76	"Projekt Echo - 74" Sp. z o.o.	47	50	-	(2)	(1)	-	-	-	-	-	-	47	-	-
77	"Projekt Echo - 75" Sp. z o.o.	47	50	-	(2)	(1)	-	-	-	-	-	-	47	-	-
78	"Projekt Echo - 76" Sp. z o.o.	47	50	-	(2)	(1)	-	-	-	-	-	-	47	-	-
79	"Projekt Echo - 77" Sp. z o.o.	47	50	-	(2)	(1)	-	-	-	-	-	-	47	-	-
80	"Projekt Echo - 78" Sp. z o.o.	47	50	-	(2)	(1)	-	-	-	-	-	-	47	-	-
81	"Projekt Echo - 79" Sp. z o.o.	47	50	-	(2)	(1)	-	-	-	-	-	-	47	-	-
82	"Projekt Echo - 80" Sp. z o.o.	47	50	-	(2)	(1)	-	-	-	-	-	-	47	-	-
83	"Projekt Echo - 81" Sp. z o.o.	47	50	-	(2)	(1)	-	-	-	-	-	-	47	-	-
84	"Projekt Echo - 82" Sp. z o.o.	47	50	-	(2)	(1)	-	-	-	-	-	-	47	-	-
85	"Projekt Naramowice" Sp. z o.o.	40 767	2 838	37 976	-	(47)	90 389	74 640	15 749	75	-	75	131 156	49	-
86	"Projekt S" Sp. z o.o.	219	50	3	(7)	173	937	934	2	1	-	1	1 156	-	-
87	"SPC" S.A.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
88	"W.A. Hotele" Sp. z o.o.	25 563	25 537	36	-	(10)	-	-	-	98	-	9	25 563	-	-



AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH (tys. zł) c.d.

Lp	nazwa jednostki	kapitał własny jednostki, w tym:					zobowiązania i rezerwy, w tym:			należności jednostki, w tym:			aktywa jednostki, razem	przychody ze sprzedaży	dywidendy od jedn. za ostatni rok obrotowy
			kapitał zakładowy	kapitał zapasowy	wynik z lat ubiegłych	zysk (strata) netto		długo-term.	krótco-term.		długo-term.	krótco-term.			
89	"WAN 11" Sp. z o.o.	22 415	3 000	18 126	-	1 289	125 135	121 527	3 608	-	-	-	147 550	8 341	-
90	"WAN Invest" Sp. z o.o.	686	760	-	(60)	(14)	1	-	1	24	-	1	687	-	-
91	"Wyględów" Sp. z o.o.	64	50	2	-	12	5 602	5 588	14	1 006	-	1 006	5 666	-	-
92	"Zakład Ogrodniczy Naramowice" Sp. z o.o.	-976	13 000	602	(13 183)	(1 395)	13 605	-	13 605	271	-	271	12 629	890	-

**Nota 6E**

<b>PAPIERY WARTOŚCIOWE I INNE DŁUGOTERM. E AKTYWA FINANSOWE (STRUKTURA WALUTOWA) (tys. zł)</b>	<b>I półrocze 2007</b>	<b>2006</b>	<b>I półrocze 2006</b>
a) w walucie polskiej	11 411	21 671	20 248
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-	-
<b>Papiery wartościowe, udziały i inne długoterminowe aktywa finansowe, razem</b>	<b>11 411</b>	<b>21 671</b>	<b>20 248</b>

**Nota 6F**

<b>PAPIERY WARTOŚCIOWE (WG ZBYWALNOŚCI) (tys. zł)</b>	<b>I półrocze 2007</b>	<b>2006</b>	<b>I półrocze 2006</b>
1. Z nieograniczoną zbywalnością, nie notowane na rynku regulowanym (wartość bilansowa)			
a) akcje (wartość bilansowa):	10 991	11 005	11 000
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	(14)	5	-
- wartość na początek okresu	11 005	11 000	11 000
- wartość według cen nabycia	11 121	11 121	11 121
	<b>10 991</b>	<b>11 005</b>	<b>11 000</b>
<b>Wartość według cen nabycia, razem</b>	<b>11 121</b>	<b>11 121</b>	<b>11 121</b>
Wartość na początek okresu, razem	11 005	11 000	11 000
Korekty aktualizujące wartość (za okres), razem	(14)	5	-
<b>Wartość bilansowa, razem</b>	<b>10 991</b>	<b>11 005</b>	<b>11 000</b>

**Nota 6H**

<b>UDZIELONE POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA) (tys. zł)</b>	<b>I półrocze 2007</b>	<b>2006</b>	<b>I półrocze 2006</b>
a) w walucie polskiej	39	-	2 385
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-	-
<b>Udzielone pożyczki długoterminowe, razem</b>	<b>39</b>	<b>-</b>	<b>2 385</b>

**Nota 6I**

<b>INNE INWESTYCJE I AKTYWA FINANSOWE DŁUGOTERMINOWE (WG RODZAJU) (tys. zł)</b>	<b>I półrocze 2007</b>	<b>2006</b>	<b>I półrocze 2006</b>
- zaliczki na poczet udziałów	419	10 665	9 248
- pozostałe	1	1	-
<b>Inne inwestycje długoterminowe, razem</b>	<b>420</b>	<b>10 666</b>	<b>9 248</b>

Nota 7

ZMIANA STANU AKTYWÓW Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO (tys. zł)	I półrocze 2007	2006	I półrocze 2006
1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	18 059	15 613	15 613
a) odniesionych na wynik finansowy			
- rzeczowe aktywa trwałe	1 139	-	-
- inwestycje długoterminowe	1 762	1 489	1 489
- zapasy	3 540	4 721	4 721
- należności krótkoterminowe	579	580	580
- inwestycje krótkoterminowe	1 555	2 019	2 019
- rozliczenia międzyokresowe	3 593	2 953	2 953
- rezerwy	462	913	913
- zobowiązania długoterminowe	1 177	181	181
- zobowiązania krótkoterminowe	3 308	2 368	2 368
- strata podatkowa	944	389	389
	<b>18 059</b>	<b>15 613</b>	<b>15 613</b>
2. Zwiększenia			
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)			
- rzeczowe aktywa trwałe	-	1 139	-
- nieruchomości inwestycyjne	2 919	-	-
- inwestycje długoterminowe	798	530	857
- zapasy	4	18	764
- należności krótkoterminowe	-	-	-
- inwestycje krótkoterminowe	-	576	62
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	230	1 121	365
- rezerwy	410	156	215
- zobowiązania długoterminowe	521	1 547	1 330
- zobowiązania krótkoterminowe	252	1 253	52
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową			
- powstania różnic przejściowych	539	688	849
	<b>5 673</b>	<b>7 028</b>	<b>4 494</b>
3. Zmniejszenia			
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)			
- rzeczowe aktywa trwałe	-	-	-
- nieruchomości inwestycyjne	94	-	-
- inwestycje długoterminowe	397	257	91
- zapasy	248	1 199	-
- należności krótkoterminowe	43	1	1
- inwestycje krótkoterminowe	640	1 040	1 992
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	74	481	237
- rezerwy	-	607	476
- zobowiązania długoterminowe	1 033	551	11
- zobowiązania krótkoterminowe	2 716	313	315
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową			
- rozwiązania różnic przejściowych	165	133	-
	<b>5 410</b>	<b>4 582</b>	<b>3 123</b>

#### Nota 7

#### ZMIANA STANU AKTYWÓW Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO (tys. zł) c.d.

I półrocze 2007

2006

I półrocze 2006

#### 4. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu razem, w tym:

##### a) odniesionych na wynik finansowy

- rzeczowe aktywa trwałe	1 139	1 139	-
- nieruchomości inwestycyjne	2 825	-	-
- inwestycje długoterminowe	2 163	1 762	2 255
- zapasy	3 296	3 540	5 485
- należności krótkoterminowe	536	579	579
- inwestycje krótkoterminowe	915	1 555	89
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 749	3 593	3 081
- rezerwy	872	462	652
- zobowiązania długoterminowe	665	1 177	1 500
- zobowiązania krótkoterminowe	844	3 308	2 105
- strata podatkowa	1 318	944	1 238
	<b>18 322</b>	<b>18 059</b>	<b>16 984</b>

#### Nota 8A

#### ZAPASY (tys. zł)

I półrocze 2007

2006

I półrocze 2006

a) materiały	187	187	326
b) półprodukty i produkty w toku	273 829	186 840	144 199
c) produkty gotowe	18 952	12 238	13 698
d) towary	5 950	6 490	5 284
e) zaliczki na dostawy	13 675	2 320	284
<b>Zapasy, razem</b>	<b>312 593</b>	<b>208 075</b>	<b>163 791</b>

Nieruchomość w Zabrze ujęta w pozycji półprodukty i produkty w toku obciążona jest hipoteką kaucyjną w kwocie 3 700 tys. zł na rzecz Gminy Miejskiej Zabrze tytułem zabezpieczenia zapłaty wszelkich ewentualnych roszczeń mogących wyniknąć z tytułu zapłaty kary umownej w związku z nie wywiązaniem się przez Spółkę z wykonania w terminie inwestycji.

Zapasy wyceniane są nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość netto. Wartość ta uzyskana jest z informacji z aktywnego rynku. Odwrócenie odpisu wartości zapasów następuje albo w związku ze sprzedażą zapasu lub w związku ze wzrostem ceny sprzedaży netto. Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt oraz kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychód znajdują się w rachunku wyników w pozycji pozostałe przychody / koszty operacyjne.

#### Nota 8B

#### ZAPASY - WPŁYW NA WYNIK (tys. zł)

I półrocze 2007

2006

I półrocze 2006

a) wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w danym okresie	118 565	194 941	44 873
b) kwoty odpisów wartości zapasów w danym okresie	97	5 405	11 597
c) kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów w danym okresie	1 404	3 642	599

#### Nota 9A

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTRMINOWE (tys. zł)	I półrocze 2007	2006	I półrocze 2006
<b>Należności od niepowiązanych jednostek</b>			
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			
- do 12 miesięcy	66 406	3 260	5 729
- powyżej 12 miesięcy	916	915	1 098
- inne	1 550	25 046	6 153
<b>Należności krótkoterminowe netto, razem</b>	<b>68 872</b>	<b>29 221</b>	<b>12 980</b>
- odpisy aktualizujące wartość należności	4 271	6 453	5 780
<b>Należności krótkoterminowe brutto, razem</b>	<b>73 143</b>	<b>35 674</b>	<b>18 760</b>

#### Nota 9B

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH (tys. zł)	I półrocze 2007	2006	I półrocze 2006
Stan na początek okresu	6 453	11 320	11 320
a) zwiększenia (z tytułu)			
- utworzenie odpisu	813	2 119	640
	<b>813</b>	<b>2 119</b>	<b>640</b>
b) zmniejszenia (z tytułu)			
- spłata	1 347	1 444	960
- rozwiązanie rezerwy	1 475	5 538	5 220
- umorzenie postępowania egzekucyjnego	173	2	-
	<b>2 995</b>	<b>6 984</b>	<b>6 180</b>
<b>Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterm. na koniec okresu</b>	<b>4 271</b>	<b>6 455</b>	<b>5 780</b>

#### Nota 9C

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO (STRUKTURA WALUTOWA) (tys. zł)	I półrocze 2007	2006	I półrocze 2006
a) w walucie polskiej	73 143	35 674	18 760
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-	-
<b>Należności krótkoterminowe, razem</b>	<b>73 143</b>	<b>35 674</b>	<b>18 760</b>

#### Nota 9D

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG (BRUTTO) - O POZOSTAŁYM DO DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY (tys. zł)	I półrocze 2007	2006	I półrocze 2006
a) do 1 miesiąca	23 282	1 903	1 678
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	184	306	204
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	176	133	38
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	490	196	354
e) powyżej 1 roku	915	923	1 265
f) należności przeterminowane	46 546	6 497	9 068
<b>Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)</b>	<b>71 593</b>	<b>9 958</b>	<b>12 607</b>
g) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(4 271)	(5 783)	(5 780)
<b>Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)</b>	<b>67 322</b>	<b>4 175</b>	<b>6 827</b>



**Nota 9E**

<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE (BRUTTO) - Z PODZIAŁEM NA NALEŻNOŚCI NIE SPŁACONE W OKRESIE (tys. zł)</b>	<b>I półrocze 2007</b>	<b>2006</b>	<b>I półrocze 2006</b>
a) do 1 miesiąca	42 005	383	3 550
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 183	2 682	872
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 064	807	433
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	122	334	302
e) powyżej 1 roku	2 172	2 291	3 911
<b>Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)</b>	<b>46 546</b>	<b>6 497</b>	<b>9 068</b>
f) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	(2 601)	(2 680)	(2 778)
<b>Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)</b>	<b>43 945</b>	<b>3 817</b>	<b>6 290</b>

**Nota 9F**

<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU PODATKÓW WG TYTUŁÓW (tys. zł)</b>	<b>I półrocze 2007</b>	<b>2006</b>	<b>I półrocze 2006</b>
- podatek dochodowy	1 560	542	900
- VAT	22 750	47 588	38 982
- inne	130	144	570
<b>Należności z tytułu podatków, razem</b>	<b>24 440</b>	<b>48 274</b>	<b>40 452</b>

**Nota 10A**

<b>KRÓTKOTERMINOWE INWESTYCJE FINANSOWE (tys. zł)</b>	<b>I półrocze 2007</b>	<b>2006</b>	<b>I półrocze 2006</b>
a) w jednostkach stowarzyszonych	-	-	-
- udziały lub akcje	-	-	-
b) w pozostałych jednostkach			
- udzielone pożyczki (w tym odsetki od pożyczek)	709	613	842
	<b>709</b>	<b>613</b>	<b>842</b>
<b>Krótkoterminowe inwestycje finansowe, razem</b>	<b>709</b>	<b>613</b>	<b>842</b>

**Nota 10B**

<b>PAPIERY WARTOŚCIOWE I INNE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE (STRUKTURA WALUTOWA) (tys. zł)</b>	<b>I półrocze 2007</b>	<b>2006</b>	<b>I półrocze 2006</b>
a) w walucie polskiej	682	613	826
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-	-
<b>Papiery wartościowe, udziały i inne krótkoterminowe aktywa finansowe, razem</b>	<b>682</b>	<b>613</b>	<b>826</b>

**Nota 11**

<b>ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE (tys. zł)</b>	<b>I półrocze 2007</b>	<b>2006</b>	<b>I półrocze 2006</b>
- podatek od nieruchomości	4 414	-	3 806
- wieczyste użytkowanie	286	13	13
- energia	1	62	33
- ubezpieczenia	107	174	34
- koszty sprzedaży	-	365	-
- inne	204	418	689
<b>Rozliczenia międzyokresowe, razem</b>	<b>5 012</b>	<b>1 032</b>	<b>4 575</b>

#### Nota 12A

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE (tys. zł)	I półrocze 2007	2006	I półrocze 2006
a) środki pieniężne w kasie i na rachunkach	396 460	297 790	343 282
b) inne środki pieniężne	-	1	2
c) inne aktywa pieniężne	-	-	-
<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem</b>	<b>396 460</b>	<b>297 791</b>	<b>343 284</b>

#### Nota 12B

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE (STRUKTURA WALUTOWA) (tys. zł)	I półrocze 2007	2006	I półrocze 2006
a) w walucie polskiej	271 140	171 482	170 977
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)			
b1. w tys. USD	8 452	8 531	8 235
b1. w przeliczeniu na tys. zł	24 535	24 765	26 270
b2. w tys. EURO	26 358	26 532	36 035
b2. w przeliczeniu na tys. zł	100 785	101 545	146 037
	<b>125 320</b>	<b>126 310</b>	<b>172 307</b>
<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem</b>	<b>396 460</b>	<b>297 792</b>	<b>343 284</b>

#### Nota 13A

##### KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA)

Seria akcji	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczania praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (w tys. złotych)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy od daty
A	na okaziciela	zwykłe	brak	160 000	80	aport	1994-06-30	1995-01-01
B	na okaziciela	zwykłe	brak	3 840 000	1 920	gotówka	1994-06-30	1995-01-01
C	na okaziciela	zwykłe	brak	2 000 000	1 000	gotówka	1995-11-13	1995-01-01
D	na okaziciela	zwykłe	brak	6 000 000	3 000	gotówka	1997-02-18	1996-01-01
E	na okaziciela	zwykłe	brak	2 000 000	1 000	gotówka	1997-12-30	1997-01-01
F	na okaziciela	zwykłe	brak	28 000 000	14 000	gotówka	2002-11-26	2002-01-01
<b>Liczba akcji, razem</b>				<b>42 000 000</b>				
<b>Kapitał zakładowy, razem</b>					<b>21 000</b>			
<b>Wartość nominalna jednej akcji = 0,50 złote</b>								

# Nota 13B

## AKCJONARIUSZE ECHO INVESTMENT S.A. POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2006 R.

Akcjonariusze	Liczba głosów / akcji	% kapitału akcyjnego	% głosów na WZA
Michał Sołowow - bezpośrednio	1185 568	2,82%	2,82%
Michał Sołowow - pośrednio poprzez:	15295 395	36,42%	36,42%
- Magellan Pro-Equity Fund I S.A.	10432 968	24,84%	24,84%
- Columbus Pro-Equity Fund II Sp. z o.o.	3708 000	8,83%	8,83%
- Amundsen Pro-Equity Fund III Sp. z o.o.	1130 000	2,69%	2,69%
- Barcocapital Investment Ltd.	24 427	0,06%	0,06%
Otwarty Fundusz Emerytalny ING NN	3669 661	8,74%	8,74%
Commercial Union PTE	3073 842	7,32%	7,32%
OFE PZU Złota Jesień PTE	2790 915	6,65%	6,65%
BZ ABK AIB AM SA	2119 363	5,05%	5,05%
Pozostali Akcjonariusze	13865 256	33,00%	33,00%

# Nota 14

KAPITAŁ ZAPASOWY (tys. zł)	I półrocze 2007	2006	I półrocze 2006
a) ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	100 943	100 943	100 943
b) utworzony ustawowo	80	80	80
c) utworzony zgodnie ze statutem, ponad wymaganą ustawowo wartość	885 144	437 469	433 786
d) z dopłat akcjonariuszy / wspólników	-	-	-
e) koszty emisji akcji	(195)	(195)	(195)
f) inny	22	22	22
g) rezerwowy	-	-	-
<b>Kapitał zapasowy, razem</b>	<b>985 994</b>	<b>538 319</b>	<b>534 636</b>

# Nota 15

ZMIANA STANU KAPITAŁÓW MNIEJSZOŚCI (tys. zł)	I półrocze 2007	2006	I półrocze 2006
Stan na początek okresu	10 584	18 145	18 145
a) zwiększenia (z tytułu)			
- wynik netto Projekt S Sp. z o.o.	64	-	-
- wynik netto WAN 11 Sp. z o.o.	644	943	13
	<b>708</b>	<b>943</b>	<b>13</b>
b) zmniejszenia (z tytułu)			
- wypłat dywidendy	-	8 500	6 000
- wynik netto i zakup udziałów Projekt S Sp. z o.o.	-	4	8
	<b>-</b>	<b>8 504</b>	<b>6 008</b>
<b>Stan kapitałów mniejszości na koniec okresu</b>	<b>11 292</b>	<b>10 584</b>	<b>12 150</b>

# Nota 16

## ZMIANA STANU REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO (tys. zł)

I półrocze 2007

2006

I półrocze 2006

### 1. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu:

#### a) odniesionej na wynik finansowy:

- rzeczowe aktywa trwałe	5 566	7 178	7 178
- należności długoterminowe	1	1 325	1 325
- nieruchomości inwestycyjne	137 581	93 617	93 617
- inwestycje długoterminowe	14 119	4 398	4 398
- zapasy	1 351	1 812	1 812
- należności krótkoterminowe	1 699	1 679	1 679
- inwestycje krótkoterminowe	2 719	3 000	3 000
- rozliczenia międzyokresowe	734	520	520
- rezerwy	-	-	-
- zobowiązania długoterminowe	15 283	12 662	12 662
- zobowiązania krótkoterminowe	(287)	(219)	(219)
	<b>178 766</b>	<b>125 972</b>	<b>125 972</b>

### 2. Zwiększenia

#### a) odniesione na wynik finansowy:

- rzeczowe aktywa trwałe	-	-	2 655
- należności długoterminowe	-	-	-
- nieruchomości inwestycyjne	40 910	43 574	23 096
- inwestycje długoterminowe	9 701	9 765	3 288
- zapasy	-	-	75
- należności krótkoterminowe	-	835	28
- inwestycje krótkoterminowe	602	992	360
- rozliczenia międzyokresowe	58	268	10
- rezerwy	-	-	65
- zobowiązania długoterminowe	4 519	3 182	2 692
- zobowiązania krótkoterminowe	1 280	20	4
	<b>57 070</b>	<b>58 636</b>	<b>32 273</b>

### 3. Zmniejszenia

#### a) odniesione na wynik finansowy:

- rzeczowe aktywa trwałe	5 275	1 612	1 063
- należności długoterminowe	1	1 324	1 038
- nieruchomości inwestycyjne	4 991	(390)	7 402
- inwestycje długoterminowe	-	44	-
- zapasy	7	461	-
- należności krótkoterminowe	835	815	412
- inwestycje krótkoterminowe	393	1 273	981
- rozliczenia międzyokresowe	371	54	-
- rezerwy	-	-	-
- zobowiązania długoterminowe	3 407	561	6 116
- zobowiązania krótkoterminowe	20	88	71
	<b>15 300</b>	<b>5 842</b>	<b>17 083</b>

#### Nota 16

ZMIANA STANU REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO (tys. zł) c.d.	I półrocze 2007	2006	I półrocze 2006
<b>4. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem</b>			
a) odniesionej na wynik finansowy:			
- rzeczowe aktywa trwałe	291	5 566	8 770
- należności długoterminowe	-	1	287
- nieruchomości inwestycyjne	173 500	137 581	109 311
- inwestycje długoterminowe	23 820	14 119	7 686
- zapasy	1 344	1 351	1 887
- należności krótkoterminowe	864	1 699	1 295
- inwestycje krótkoterminowe	2 928	2 719	2 379
- rozliczenia międzyokresowe	421	734	530
- rezerwy	-	-	65
- zobowiązania długoterminowe	16 395	15 283	9 238
- zobowiązania krótkoterminowe	973	(287)	(286)
	<b>220 536</b>	<b>178 766</b>	<b>141 162</b>

#### Nota 17

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW (WG TYTUŁÓW) (tys. zł)	I półrocze 2007	2006	I półrocze 2006
<b>a) stan na początek okresu</b>	<b>32 055</b>	<b>30 797</b>	<b>30 797</b>
b) zwiększenia (z tytułu)			
- rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu (audyt, urlopy, premie itp.)	4 544	8 514	6 258
- rezerwa na przewidywane kary i straty	740	2 453	3 316
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych, remontów itp.	1 100	-	-
	<b>6 384</b>	<b>10 967</b>	<b>9 574</b>
c) wykorzystanie (z tytułu)			
- poniesionych kosztów ogólnego zarządu	3 138	6 308	4 442
- poniesionych kar i strat	17	791	765
	<b>3 155</b>	<b>7 099</b>	<b>5 207</b>
d) rozwiązanie (z tytułu)			
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych, remontów itp.	-	2 024	2 024
- rezerwa na przewidywane koszty i straty wynikające z przekazania majątku	273	152	76
- rezerwa na sprawy sądowe	125	434	434
	<b>398</b>	<b>2 610</b>	<b>2 534</b>
<b>e) stan na koniec okresu</b>			
- rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu (audyt, urlopy, premie itp.)	15 027	13 623	13 231
- rezerwa na przewidywane kary i straty	8 758	8 033	8 924
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych, remontów itp.	1 100	-	-
- rezerwa na przewidywane płatności z tytułu udzielonych poręczeń	4 047	4 047	4 047
- rezerwa na przewidywane koszty i straty wynikające z przekazania majątku	5 513	5 786	5 862
- rezerwa na sprawy sądowe	441	566	566
	<b>34 886</b>	<b>32 055</b>	<b>32 630</b>

Rezerwa na kary obejmuje rezerwę na ewentualne kary jakimi może zostać obciążona Spółka z tytułu prowadzonych usług.

Rezerwa na sprawy sądowe obejmuje sprawy sądowe prowadzone przeciw spółce, w przypadku których prawdopodobieństwo zakończenia się powodzeniem jest mniejsze niż 50%.

Rezerwa na poręczenia obejmuje rezerwę na dokonane dla Princess Investment Sp. z o.o. i Princess Boryszewska Sp. z o.o. poręczenia. Spółka Echo Investment SA zobowiązała się do zapłaty w imieniu tych spółek pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste zakupionych przez nie działek o ile gmina Warszawa będzie się ich domagała tych spółek.

Rezerwa na koszty ogólnego zarządu obejmuje rezerwę na niewypłacone premie dotyczące pierwszego półrocza bieżącego roku i ewentualnie poprzedniego roku, na koszty audytu sprawozdania, kosztów niewykorzystanych urlopów itp.



#### Nota 18A

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE DŁUGOTERMINOWE (tys. zł)	I półrocze 2007	2006	I półrocze 2006
a) wobec jednostek niepowiązanych:			
- kredyty i pożyczki (w tym odsetki)	665 825	656 705	729 034
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	546 689	245 961	229 313
- z tytułu leasingu finansowego	-	243	487
<b>Zobowiązania finansowe długoterminowe, razem</b>	<b>1 212 514</b>	<b>902 909</b>	<b>958 834</b>

#### Nota 18B

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE DŁUGOTERMINOWE O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY (tys. zł)	I półrocze 2007	2006	I półrocze 2006
a) powyżej 1 roku do 3 lat	352 997	112 385	166 618
b) powyżej 3 do 5 lat	216 142	88 753	188 286
c) powyżej 5 lat	643 375	701 771	603 930
<b>Zobowiązania finansowe długoterminowe, razem</b>	<b>1 212 514</b>	<b>902 909</b>	<b>958 834</b>

#### Nota 18C

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE DŁUGOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA) (tys. zł)	I półrocze 2007	2006	I półrocze 2006
a) w walucie polskiej	547 893	246 203	242 800
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)			
b1. w tys USD	7 225	20 749	21 872
b1. w przeliczeniu na tys. zł	19 869	63 431	73 386
b2. w tys EURO	169 102	152 350	157 874
b2. w przeliczeniu na tys. zł	644 752	593 275	642 648
	<b>664 621</b>	<b>656 706</b>	<b>716 034</b>
<b>Zobowiązania finansowe długoterminowe, razem</b>	<b>1 212 514</b>	<b>902 909</b>	<b>958 834</b>

NOTA 18D

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		w tys.. zł	waluta	w tys.. zł	waluta			
PeKaO S.A.	Warszawa	90 000		-		Wibor + marża	2009-06-30	- pełnomocnictwo do rachunku
Bank BPH S.A.	Kraków	30 000		-		Wibor + marża	2009-05-30	- pełnomocnictwo do rachunku
Bank Zachodni WBK S.A.	Wrocław	20 000		-		Wibor + marża	2009-05-31	- weksel własny in blanco, - oświadczenie o poddaniu się egzekucji, - pełnomocnictwo do rachunku
PKO BP S.A.	Warszawa	20 000		-		Wibor+marża	2009-08-20	- klauzula potęczenia z rachunku bieżącego w PKO BP S.A., - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
PKO BP S.A.	Warszawa	40 000		-		Wibor+marża	2009-08-20	- klauzula potęczenia z rachunku bieżącego w PKO BP S.A., - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Fortis Bank Polska S.A.	Warszawa	20 000		-		Wibor+marża	2008-11-29	- weksel własny in blanco, - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
ING Bank Śląski S.A.	Katowice	30 000		-		Wibor+marża	2008-09-05	- oświadczenie o poddaniu się egzekucji
PEKAO S.A.	Warszawa	34 273	9 101 tys. EUR	11 346	2 980 tys. EUR	EURIBOR + marża	2010-08-31	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 11 831 tys. EUR, - cesja wierzytelności z umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji lub poręczeń, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - oświadczenie "Echo Investment" S.A. o poddaniu się egzekucji, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo - Centrum Jelenia Góra" Sp. z o.o., - pełnomocnictwo do rachunku bankowego
PEKAO S.A.	Warszawa	18 686	4 962 tys. EUR	5 389	1 427 tys. EUR	EURIBOR + marża	2010-04-30	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 6 451 tys. EUR, - cesja wierzytelności z umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji lub poręczeń, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - oświadczenie "Echo Investment" S.A. o poddaniu się egzekucji, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo - Centrum Bełchatów" Sp. z o.o.,

- pełnomocnictwo do rachunku bankowego

**NOTA 18D**

**ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK c.d.**

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		w tys., zł	waluta	w tys., zł	waluta			
Eurohypo AG	Eschborn	41 400	11 100 tys.EUR	16 833	4 437 tys. EUR	EURIBOR + marża	2010-07-15	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 15 540 tys. EUR,</li> <li>- cesja wierzytelności z umów najmu i umowy o zarządzanie,</li> <li>- cesja wierzytelności z tytułu gwarancji lub poręczeń,</li> <li>- cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych,</li> <li>- cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych,</li> <li>- zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo - Centrum Tarnów" Sp. z o.o.,</li> <li>- cesja wierzytelności z tytułu umowy rachunku bankowego</li> </ul>
ING Bank Śląski SA	Katowice	15 929	4 230 tys.EUR	5 763	1 487 tys. EUR	EURIBOR + marża	2012-06-30	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hipoteka kaucyjna na nieruchomościach na kwoty 3 420 tys. EUR,</li> <li>- cesja wierzytelności z umów najmu i umowy o zarządzanie,</li> <li>- cesja wierzytelności z tytułu gwarancji lub poręczeń,</li> <li>- cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych,</li> <li>- cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych,</li> <li>- zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Przemysł" Sp. z o.o.,</li> <li>- poręczenie "Echo - SPV 6" Sp. z o.o.,</li> <li>- cesja wierzytelności z tytułu umowy rachunku bankowego</li> </ul>
PEKAO S.A.	Warszawa	36 635	4 600 tys. EUR 6 900 tys. USD	-	-	EURIBOR + marża LIBOR + marża	spłacony	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 14 970 tys. USD,</li> <li>- cesja wierzytelności z umów najmu,</li> <li>- cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych,</li> <li>- cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych,</li> <li>- zastaw rejestrowy na udziałach spółki "M.D.P." Sp. z o.o.,</li> <li>- oświadczenie "Echo Investment" S.A. i "M.D.P." Sp. z o.o. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji,</li> <li>- pełnomocnictwo do rachunków bankowych "Echo Investment" S.A. i "M.D.P." Sp. z o.o.</li> </ul>
BPH S.A.	Kraków	136 699	36 300 tys. EUR	114 741	30 314 tys. EUR	EURIBOR + marża	2014-02-28	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hipoteka kaucyjna na nieruchomościach do kwoty 72.600 tys. EUR,</li> <li>- zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski" Sp. z o.o.,</li> <li>- cesję wierzytelności z umów najmu,</li> <li>- cesję wierzytelności z umów ubezpieczenia finansowanych nieruchomości,</li> <li>- zastaw rejestrowy na wierzytelności z tytułu umów rachunków bankowych</li> </ul>

NOTA 18D

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK c.d.

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		w tys., zł	waluta	w tys., zł	waluta			
Eurohypo AG	Eschborn	376 580	100 000 tys.EUR	159 101	41 719 tys. EUR	EURIBOR + marża	2022-06-30	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 150 000 tys. EUR,</li> <li>- cesja wierzytelności z umów najmu i umowy o zarządzanie,</li> <li>- cesja wierzytelności z tytułu gwarancji lub poręczeń,</li> <li>- cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych,</li> <li>- cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych,</li> <li>- zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo - Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.,</li> <li>- cesja wierzytelności z tytułu umowy rachunku bankowego,</li> <li>- cesja wierzytelności z tytułu transakcji typu CAP,</li> <li>- cesja wierzytelności z tytułu roszczeń "Echo - Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k. o zwrot VAT,</li> <li>- cesja wierzytelności z tytułu umowy dzierżawy działki,</li> <li>- zobowiązanie "Echo Investment" S.A. o poddaniu się egzekucji</li> </ul>
Rheinhyp - BRE S.A.	Warszawa	20 992	7 500 tys.USD	-	-	LIBOR + marża	spłacony	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 11 250 tys. USD,</li> <li>- cesja wierzytelności z tytułu umów najmu,</li> <li>- cesja wierzytelności z tytułu gwarancji,</li> <li>- cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych,</li> <li>- cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych,</li> <li>- zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o.,</li> <li>- pełnomocnictwo do rachunków bankowych "Echo - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o.,</li> <li>- oświadczenie "Echo - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji,</li> <li>- podprądkowanie pożyczek udzielonych przez "Echo Investment" S.A.,</li> <li>- oświadczenie "Echo Investment" S.A. o niezbywaniu nieruchomości bez zgody Kredytodawcy</li> </ul>

NOTA 18D

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK c.d.

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		w tys., zł	waluta	w tys., zł	waluta			
PEKAO S.A.	Warszawa	23 600	5 714 tys.USD	-	-	LIBOR + marża	spłacony	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 7.506 tys. USD, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo - Centrum Bankowości I Finansów Łódź" Sp. z o.o., - pełnomocnictwo do rachunków bankowych "Echo - Centrum Bankowości I Finansów Łódź" Sp. z o.o., - oświadczenie "Echo - Centrum Bankowości I Finansów Łódź" Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji,
Kredyt Bank S.A.	Warszawa	67 784	18 000 tys. EUR	48 498	12 518 tys. EUR	EURIBOR + marża	2013-10-31	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 27 000 tys. EUR, - cesja wierzytelności z tytułu umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo - Galeria Kielce" Sp. z o.o., - pełnomocnictwo do rachunków bankowych "Echo - Galeria Kielce" Sp. z o.o.
Eurohypo AG	Eschborn	75 070	13 840 tys. EUR 8 200 tys. USD	70 672	13 038 tys. EUR 7 743 tys. USD	EURIBOR + marża LIBOR + marża	2014-09-30	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 30 600 tys. EUR, - cesja wierzytelności z tytułu umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - cesja wierzytelności z tytułu umów hedgingowych, - cesja wierzytelności z rachunków przychodów z najmu i kaucji, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Athina Park" Sp. z o.o.



# NOTA 18D

## ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK c.d.

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		w tys., zł	waluta	w tys., zł	waluta			
Eurohypo AG	Eschborn	376 580	100 000 tys. EUR	155 199	41 178 tys. EUR	EURIBOR + marża	2022-09-30	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 100 000 tys. EUR, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Pasaż Grunwaldzki" Sp. z o.o., - zastaw rejestrowy na wierzytelnościach wspólników z tytułu uczestnictwa w spółce "Echo Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o." Sp. k., - cesja wierzytelności z tytułu umów, - oświadczenie o poddaniu się egzekucji, - zobowiązanie Echo Investment S.A. do pokrycia kosztów dodatkowych realizacji w wysokości przekraczającej kwotę kredytu
Eurohypo AG	Eschborn	120 882	32 100 tys. EUR	115 039	29 584 tys. EUR	EURIBOR + marża	2016-01-29	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 48 000 tys. EUR, - cesja wierzytelności z tytułu umów najmu, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "WAN 11" Sp. z o.o., - podporządkowanie zobowiązań kredytobiorcy względem wspólników zobowiązaniom kredytobiorcy względem banku z tytułu udzielonego kredytu
<b>Razem</b>		<b>1 565 510</b>		<b>702 581</b>				

\* Na wartość kredytów do spłaty składają się kwoty kredytu do spłaty w ciągu jednego roku: 36 756 tys. zł (zobowiązania krótkoterminowe) i powyżej roku (zobowiązanie długoterminowe) 665 825 tys. zł.

# NOTA 18E

## ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH (tys. zł)

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Termin wykupu	Gwarancje/ zabezpieczenia	Dodatkowe prawa	Rynek notowań
Obligacje (BRE S.A.)	150 000	WIBOR + marża	2011-05-25	-	-	-
Obligacje (BRE S.A.)	100 000	WIBOR + marża	2013-05-25	-	-	-
Obligacje (BRE S.A.)	300 000	WIBOR + marża	2014-06-30	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>550 000</b>					

**Nota 19**

<b>POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (tys. zł)</b>	<b>I półrocze 2007</b>	<b>2006</b>	<b>I półrocze 2006</b>
a) otrzymane zaliczki	30 504	31 194	26 965
b) otrzymane kaucje	5 621	6 139	6 391
c) rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	-	-
d) z tytułu spłaty wieczystego użytkowania	-	-	-
e) inne	-	3 524	-
<b>Pozostałe zobowiązania długoterminowe, razem</b>	<b>36 125</b>	<b>40 857</b>	<b>33 356</b>

**Nota 20A**

<b>ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE KRÓTKOTERMINOWE (tys. zł)</b>	<b>I półrocze 2007</b>	<b>2006</b>	<b>I półrocze 2006</b>
a) wobec jednostek niepowiązanych:			
- kredyty i pożyczki, w tym:	36 786	48 975	51 051
- długoterminowe w okresie spłaty	36 756	41 791	37 241
- z tytułu odsetek od kredytów i pożyczek	24	1 672	1 343
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	108 381	106 927	-
- z tytułu leasingu finansowego	-	487	487
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, razem</b>	<b>145 191</b>	<b>158 061</b>	<b>52 881</b>

**Nota 20B**

<b>ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA) (tys. zł)</b>	<b>I półrocze 2007</b>	<b>2006</b>	<b>I półrocze 2006</b>
a) w walucie polskiej	108 435	116 270	15 640
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)			
b1. w tys USD	269	1 544	1 183
b1. w przeliczeniu na tys. zł	749	4 660	3 788
b2. w tys EURO	9 559	9 643	8 233
b2. w przeliczeniu na tys. zł	36 007	37 131	33 453
	<b>36 756</b>	<b>41 791</b>	<b>37 241</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, razem</b>	<b>145 191</b>	<b>158 061</b>	<b>52 881</b>

# NOTA 20C

## ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK

Nazwa (firma) jednostki	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		w tys. zł	waluta	w tys. zł	waluta			
Bank Handlowy w Warszawie S.A.	Warszawa	20 000	PLN	26	PLN	WIBOR + marża	2008-03-07	- oświadczenie o poddaniu się egzekucji
BPH S.A.	Kraków	20 000	PLN	-	PLN	WIBOR + marża	2008-06-29	- pełnomocnictwo do rachunku
Pekao S.A.	Warszawa	20 000	PLN	-	PLN	WIBOR + marża	2008-06-30	- weksel własny in blanco, - pełnomocnictwo do rachunku bankowego, - oświadczenie o poddaniu się egzekucji
<b>Razem</b>		<b>60 000</b>		<b>26</b>				

# NOTA 20D

## ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH (tys. zł)

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Termin wykupu	Gwarancje/ zabezpieczenia	Dodatkowe prawa
Obligacje (BRE Bank S.A.)	50 000	Wibor + marża	2007-11-23	brak	
Obligacje (BPH S.A.)	30 000	Wibor + marża	2007-09-04	brak	
Obligacje (BPH S.A.)	30 000	Wibor + marża	2007-09-11	brak	
<b>Razem</b>	<b>110 000</b>				

#### Nota 21A

INNE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE (tys. zł)	I półrocze 2007	2006	I półrocze 2006
a) wobec pozostałych jednostek			
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:			
- do 12 miesięcy	50 687	79 423	41 116
- powyżej 12 miesięcy	6 838	8 910	8 481
	<b>57 525</b>	<b>88 333</b>	<b>49 597</b>
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	<b>11 384</b>	<b>8 838</b>	<b>13 322</b>
- inne (wg tytułów)			
- zaliczki otrzymane na dostawy	163 973	114 126	70 665
- kaucje	5 813	3 632	1 253
- rozliczenie międzyokresowe przychodów	4 410	826	1 617
- otrzymane depozyty zabezpieczające	691	1 503	889
- z tytułu wynagrodzeń	91	30	84
- prawo wieczystego użytkowania	-	2 966	-
- ubezpieczenia	-	-	3 575
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	112	217	198
- pozostałe	422	296	416
	<b>911</b>	<b>272</b>	<b>306</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, razem</b>	<b>176 423</b>	<b>123 868</b>	<b>79 003</b>

## NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

#### Nota 22A

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI) (tys. zł)	I półrocze 2007	I półrocze 2006
b) od jednostek niepowiązanych, z tytułu:		
- wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo - rozrywkowych	105 767	73 195
- sprzedaży i wynajmu powierzchni mieszkaniowej	11 695	75 259
- realizacji i wynajmu powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych	70 921	28 091
- obrotu nieruchomościami	279	3 100
- usług prawnych, księgowych, zarządczych i konsultingowych	126	830
- pozostałe przychody	2 203	3 887
<b>Przychody netto ze sprzedaży, razem</b>	<b>190 991</b>	<b>184 362</b>

#### Nota 22B

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY (STRUKTURA TERYTORIALNA) (tys. zł)	I półrocze 2007	I półrocze 2006
a) kraj	190 991	184 362
b) eksport	-	-
<b>Przychody netto ze sprzedaży, razem</b>	<b>190 991</b>	<b>184 362</b>

#### Nota 23A

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU (tys. zł)	I półrocze 2007	I półrocze 2006
a) amortyzacja	(2 056)	(2 244)
b) zużycie materiałów i energii	(83 979)	(48 455)
c) usługi obce	(76 259)	(91 929)
d) podatki i opłaty	(13 557)	(10 158)
e) wynagrodzenia	(14 229)	(10 819)
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(2 988)	(2 195)
g) pozostałe koszty rodzajowe	(2 522)	(2 731)
h) wartość sprzedanych towarów i materiałów	(27)	(17)
<b>Koszty według rodzaju, razem</b>	<b>(195 617)</b>	<b>(168 548)</b>
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	(73 960)	(55 555)
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	(544)	-
Koszty sprzedaży	(7 643)	(4 433)
Koszty ogólnego zarządu	(18 177)	(25 304)
<b>Koszt wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>(95 293)</b>	<b>(83 256)</b>

#### Nota 23B

KOSZTY OPERACYJNE (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI) (tys. zł)	I półrocze 2007	I półrocze 2006
a) od jednostek niepowiązanych, dotyczące przychodów z:		
- wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo - rozrywkowych	(33 631)	(21 882)
- sprzedaży i wynajmu powierzchni mieszkaniowej	(7 590)	(43 603)
- realizacji i wynajmu powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych	(50 068)	(13 286)
- obrotu nieruchomościami	(191)	-
- usług prawnych, księgowych, zarządczych i konsultingowych	(5)	(201)
- pozostałych	(3 808)	(4 284)
<b>Koszty operacyjne, razem</b>	<b>(95 293)</b>	<b>(83 256)</b>

#### Nota 24

ZYSK (STRATA) NETTO ZE SPRZEDAŻY INWESTYCJI (tys. zł)	I półrocze 2007	I półrocze 2006
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	-	25 716
Koszty sprzedaży nieruchomości	-	(15 785)
<b>Zysk (strata) netto ze sprzedaży inwestycji</b>	<b>-</b>	<b>9 931</b>

#### Nota 25A

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE (tys. zł)	I półrocze 2007	I półrocze 2006
a) przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	24	21
b) aktualizacja aktywów niefinansowych	4 501	2 809
c) rozwiązane rezerwy	449	2 039
d) kary umowne	309	447
e) spisanie zobowiązań	-	15
f) zyski nadzwyczajne	3	-
g) odszkodowania i kary	71	-
h) pozostałe	214	4 084
<b>Inne przychody operacyjne, razem</b>	<b>5 571</b>	<b>9 415</b>



**Nota 25B**

<b>POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE (tys. zł)</b>	<b>I półrocze 2007</b>	<b>I półrocze 2006</b>
a) koszty sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(67)	-
b) aktualizacja aktywów niefinansowych	(850)	(12 071)
c) utworzone rezerwy	(2 590)	(1 044)
d) kary umowne	-	(46)
e) darowizny	(50)	(7)
f) spisanie należności nieściągalnych	(207)	(292)
g) straty nadzwyczajne	(7)	(9)
h) kary umowne nie stanowiące kosztów uzyskanie przychodu	(129)	(384)
i) koszty spraw sądowych	(295)	-
j) koszty podatku PCC	(495)	-
k) pozostałe	(392)	(5 919)
<b>Inne koszty operacyjne, razem</b>	<b>(5 082)</b>	<b>(19 772)</b>

**Nota 26**

<b>PRZYCHODY FINANSOWE (tys. zł)</b>	<b>I półrocze 2007</b>	<b>I półrocze 2006</b>
a) od jednostek niepowiązanych:		
- przychody z tyt. odsetek od pożyczek	17	332
- przychody z tyt. pozostałych odsetek	5 006	4 600
- zysk ze zbycia inwestycji	48	122
- przychody z tyt. aktualizacji aktywów finansowych	8 006	8 835
- pozostałe przychody finansowe	239	-
<b>Przychody finansowe, razem</b>	<b>13 316</b>	<b>13 889</b>

**Nota 27**

<b>KOSZTY FINANSOWE (tys. zł)</b>	<b>I półrocze 2007</b>	<b>I półrocze 2006</b>
a) od jednostek niepowiązanych:		
- koszty z tyt. odsetek	(30 484)	(23 075)
- prowizje finansowe	(2 564)	(401)
- strata ze zbycia inwestycji	-	(272)
- koszty z tyt. aktualizacji aktywów finansowych	(2 927)	(12 909)
- pozostałe koszty finansowe	(69)	(1 328)
<b>Koszty finansowe, razem</b>	<b>(36 044)</b>	<b>(37 985)</b>

W I półroczu 2007 roku kwota kosztów finansowania zewnętrznego aktywowana wynosiła 513 tys. zł

**Nota 28**

<b>ZYSK (STRATA) Z TYTUŁU RÓŻNIC KURSOWYCH (tys. zł)</b>	<b>I półrocze 2007</b>	<b>I półrocze 2006</b>
- dodatnie różnice kursowe zrealizowane	16 997	372
- dodatnie różnice kursowe niezrealizowane	2 200	-
- ujemne różnice kursowe zrealizowane	-	-
- ujemne różnice kursowe niezrealizowane	-	(18 278)
<b>Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych, razem</b>	<b>19 197</b>	<b>(17 906)</b>

Nota 29A

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY (tys. zł)	I półrocze 2007	I półrocze 2006
<b>1. Zysk (strata) brutto (skonsolidowany)</b>	262 659	127 126
<b>2. Korekty konsolidacyjne</b>	51 811	31 796
<b>3. Różnice pomiędzy zyskiem (stratą brutto) a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów):</b>		
- Przychody szacowane	(191)	(6 538)
- Różnice podatkowo - rachunkowe przychodów (media, czynsze)	75	(47)
- Odsetki uzyskane od pożyczek za poprzednie lata	1 341	2 692
- Naliczone nie otrzymane odsetki od pożyczek	(2 877)	(1 765)
- Pozostałe odsetki uzyskane za poprzednie lata	4 493	70
- Naliczone nie otrzymane pozostałe odsetki	(690)	(252)
- Rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	(11 711)	(4 490)
- Rozwiązanie rezerw	(562)	(2 471)
- Dywidendy otrzymane	(50 500)	(40 000)
- Różnice podatkowo - rachunkowe w amortyzacji	(16 138)	(6 398)
- Odsetki od kredytów i pożyczek naliczone a nie zapłacone	5 452	1 595
- Odsetki od pożyczek i kredytów zarachowane w koszty w popr. roku, a zapłacone w br	(2 082)	(2 396)
- Pozostałe odsetki naliczone, a nie zapłacone	78	1 418
- Pozostałe odsetki zarachowane w koszty w poprzednim roku, a zapłacone w br	(7 815)	(1 631)
- Odsetki i kary budżetowe	1	8
- Utworzenie odpisów aktualizujących należności	654	1 272
- Kary umowne nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu	121	330
- Darowizny	20	21
- Należności odpisane w koszty	54	50
- Utworzone rezerwy	3 282	1 445
- Koszty reprezentacji i reklamy limitowanej	120	-
- Koszty wieczystego użytkowania nieruchomości	346	82
- Niezrealizowane różnice kursowe	(2 050)	18 280
- Wycena instrumentów finansowych	(7 763)	24 944
- Wycena inwestycji	(152 385)	(98 412)
- Koszty szacowane	168	17
- Aktywowane koszty finansowe	65	(336)
- Wynik spółek osobowych	2 598	5 891
- Koszty n.k.u.p.	5	(6 277)
- Straty podatkowe jednostek konsolidowanych	4 968	12 442
- Pozostałe	(2)	96
	<b>(230 925)</b>	<b>(100 360)</b>
<b>4. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym</b>	(147 380)	(41 798)
<b>5. Podatek dochodowy według stawki 19%</b>	10 126	11 127
<b>6. Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku</b>	(585)	(9)
<b>7. Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej okresu, w tym:</b>	<b>9 541</b>	<b>11 118</b>
- wykazany w rachunku zysków i strat	9 541	11 118
- dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły kapitał własny	-	-
- dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

**Nota 29B**

<b>PODATEK DOCHODOWY ODROZCHONY, WYKAZANY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT (tys. zł)</b>	<b>I półrocze 2007</b>	<b>I półrocze 2006</b>
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu powstania i odwrócenia się różnic przejściowych	41 511	13 819
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu zmiany stawek podatkowych	-	-
<b>Podatek dochodowy odroczony, razem</b>	<b>41 511</b>	<b>13 819</b>

**Nota 30**

<b>Zysk (strata) netto (tys. zł)</b>	<b>I półrocze 2007</b>	<b>I półrocze 2006</b>
a) zysk (strata) netto jednostki dominującej	45 397	44 693
b) zysk (strata) netto jednostek zależnych	218 470	90 832
c) zysk (strata) netto jednostek współzależnych	-	-
d) zysk (strata) netto jednostek stowarzyszonych	-	-
e) korekty konsolidacyjne	(52 260)	(33 336)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>211 607</b>	<b>102 189</b>

Wypracowany przez spółkę "Echo Investment" S.A. w roku 2006 zysk netto wynoszący 80.754 tys. zł został uchwałą ZWZA z dnia 29 maja 2007 przeznaczony na kapitał zapasowy.

## NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

**Nota 31**

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE PRZYJĘTE DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (tys. zł)</b>	<b>I półrocze 2007</b>	<b>I półrocze 2006</b>
<b>Stan na początek okresu, w tym</b>		
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	297 792	242 407
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	-	-
	<b>297 792</b>	<b>242 407</b>
<b>Stan na koniec okresu</b>		
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	396 384	343 208
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	76	76
	<b>396 460</b>	<b>343 284</b>

Do działalności operacyjnej "Echo Investment" S.A. kwalifikuje przychody osiągane i koszty ponoszone w związku z prowadzeniem działalności developerskiej tzn. świadczeniem szeroko rozumianych usług związanych z rynkiem nieruchomości. Działalność inwestycyjna obejmuje zapłatę za nabyte oraz sprzedane składniki majątku trwałego, a więc środki trwałe, wartości niematerialne i prawne, lokaty finansowe, udzielanie i spłatę pożyczek wraz z korzyściami, jakie przynoszą lokaty i udzielane pożyczki.

Działalność finansowa dotyczy pozyskiwania kapitału własnego oraz obcego, zaangażowanego w postaci kredytów i pożyczek pieniężnych, zarówno krótko- jak i długoterminowych, ich zwrotu oraz obsługi (płaconych odsetek).

Rodzaje segmentów działalności ze wskazaniem produktów (usług) i towarów w ramach każdego wykazywanego segmentu branżowego lub składu każdego wykazywanego segmentu geograficznego oraz wskazanie, który podział segmentów (branżowy czy geograficzny) stanowi podział podstawowy, a który uzupełniający.

Podział podstawowy to podział na segmenty geograficzne.

W Grupie Kapitałowej wyodrębniono dwa segmenty geograficzne:

- działalność w Polsce,
- działalność na Węgrzech.

Podział uzupełniający to podział na segmenty branżowe.

W Grupie Kapitałowej wyodrębniono trzy segmenty branżowe:

- usługi najmu i sprzedaż powierzchni handlowych,
- usługi najmu i sprzedaż powierzchni hotelowych i biurowych,
- usługi najmu i sprzedaż lokali mieszkalnych.

**Zasady (polityka) rachunkowości przyjęte w stosunku do sprawozdawczości dotyczącej segmentów, a w szczególności odnoszące się do: sposobu wydzielenia segmentów, przypisywania im i wyceny przychodów, kosztów i ustalania wyniku finansowego, sposobu przypisywania segmentom i wyceny aktywów i pasywów oraz metody ustalania cen transferowych.**

Segmenty branżowe określono jako dające się wyodrębnić obszary jednostki gospodarczej, w ramach których następuje dystrybucja towarów lub świadczenie usług lub grupy powiązanych towarów lub usług, podlegające ryzyku i charakteryzujące się poziomem zwrotu z poniesionych nakładów inwestycyjnych różniącym się od tych, które są właściwe dla innych segmentów branżowych.

#### **Zasady rachunkowości**

Zasady rachunkowości segmentu są zasadami rachunkowości przyjętymi do sporządzania i prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy, jak również zasadami rachunkowości, które odnoszą się konkretnie do sprawozdawczości dotyczącej segmentów.

#### **Przychody segmentu**

Przychody segmentu są przychodami osiąganymi bądź to ze sprzedaży zewnętrznym klientom bądź z transakcji z innymi segmentami Grupy, które są wykazywane w rachunku zysków i strat Grupy i dają się bezpośrednio przyporządkować do danego segmentu wraz z odpowiednią częścią przychodów Grupy, którą w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do tego segmentu. Do przychodów segmentu nie zalicza się:

- a) zysków nadzwyczajnych,
- b) przychodu z tytułu odsetek lub dywidend, łącznie z odsetkami uzyskanymi z zaliczek przekazanych lub pożyczek udzielonych innym segmentom, chyba że działalność segmentu ma przede wszystkim charakter finansowy,
- c) zysków ze sprzedaży inwestycji lub zysków wynikających z wygaśnięcia zadłużenia, chyba że działalność segmentu ma przede wszystkim charakter finansowy.

Do przychodów segmentu zalicza się udziały Grupy Kapitałowej w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych, wspólnych przedsięwzięć lub pozostałych inwestycji finansowych konsolidowanych metodą praw własności, pod warunkiem jednak, że powyższe pozycje są zawarte w skonsolidowanych lub ogólnych przychodach jednostki gospodarczej.

### **Koszty segmentu**

Koszty segmentu są kosztami składającymi się z kosztów sprzedaży zewnętrznym klientom oraz kosztów transakcji realizowanych z innymi segmentami w ramach Grupy, które wynikają z działalności operacyjnej danego segmentu i dają się bezpośrednio przyporządkować do tego segmentu wraz z odpowiednią częścią Grupy, które w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do danego segmentu. Do kosztów segmentu nie zalicza się:

- a) strat nadzwyczajnych,
- b) odsetek, łącznie z odsetkami z tytułu zaliczek lub pożyczek uzyskanych od innych segmentów, chyba że działalność segmentu ma przede wszystkim charakter finansowy,
- c) strat na sprzedaży inwestycji lub strat poniesionych wskutek wygaśnięcia zadłużenia, chyba że działalność segmentu ma przede wszystkim charakter finansowy,
- d) udziału jednostki gospodarczej w stratach jednostek stowarzyszonych, wspólnych przedsięwzięć lub innych inwestycji finansowych konsolidowanych metodą praw własności,
- e) obciążeń z tytułu podatku dochodowego lub
- f) kosztów ogólnego zarządu oraz innych kosztów powstających na poziomie Grupy, które dotyczą Grupy jako całości. Jednakże niekiedy koszty następujące na poziomie Grupy ponoszone są na rzecz segmentu. Takie koszty stanowią koszty segmentu, jeżeli dotyczą działalności operacyjnej segmentu i można je w oparciu o racjonalne przesłanki bezpośrednio przyporządkować lub przypisać do segmentu.

### **Wynik segmentu**

Wynik segmentu jest różnicą między przychodami segmentu a kosztami segmentu. Wynik segmentu ustala się przed wprowadzeniem korekt z tytułu udziałów mniejszości.

### **Aktywa segmentu**

Aktywa segmentu są aktywami operacyjnymi wykorzystywanymi przez segment w działalności operacyjnej, które dają się bezpośrednio przyporządkować do danego segmentu lub w oparciu o racjonalne przesłanki przypisać do tego segmentu.

Jeżeli na wynik segmentu składa się przychód z tytułu odsetek lub dywidend, na aktywa segmentu składają się odpowiednie należności, pożyczki, inwestycje lub inne aktywa powodujące powstawanie przychodów.

### **Pasywa segmentu**

Pasywa segmentu są pasywami operacyjnymi powstałymi w wyniku działalności operacyjnej segmentu, które dają się bezpośrednio przyporządkować do danego segmentu lub w oparciu o racjonalne przesłanki przypisać do tego segmentu.

Jeżeli na wynik segmentu składają się koszty odsetek, na jego pasywa składają się odpowiadające im oprocentowane zobowiązania.



## PODZIAŁ PODSTAWOWY WEDŁUG SEGMENTÓW GEOGRAFICZNYCH

W związku z rozpoczęciem działalności na Węgrzech poniżej prezentujemy podział pozycji bilansowych zgodnie ze stanem na 30 czerwca 2007 roku według segmentów geograficznych w tys. zł:

	Polska	Węgry
Przypisane aktywa (powierzchnie handlowe)	2006 731	66 364
Przypisane aktywa (powierzchnie hotelowe i biurowe)	428 679	0
Przypisane aktywa (lokale mieszkalne)	317 977	0
Nieprzypisane aktywa	487 035	5 230
Razem	3240 422	71 594

	Polska	Węgry
Przypisane zobowiązania (powierzchnie handlowe)	588 492	914
Przypisane zobowiązania (powierzchnie hotelowe i biurowe)	193 269	0
Przypisane zobowiązania (lokale mieszkalne)	168 486	0
Nieprzypisane zobowiązania	687 507	494
Razem	1637 754	1 408

Przychody i koszty w I półroczu 2007 roku uzyskiwane były przez Grupę Kapitałową Echo Investment wyłącznie z działalności w Polsce – podział na segmenty branżowe jest tożsamy z zaprezentowanym w notach 22A i 23B.

## **Dodatkowe objaśnienia:**

### **1. Ryzyka**

Spółka może być narażona na ryzyko zmiany krótkoterminowych stóp procentowych stosowanych dla zadłużenia o zmiennym oprocentowaniu, a także na zmiany długoterminowych stóp procentowych w przypadku zaciągania nowego lub refinansowania obecnego zadłużenia na finansowanie długoterminowe. W I połowie 2007 roku Spółka nie zabezpieczała się przed ryzykiem stóp procentowych.

Echo Investment S.A. może być narażona na ryzyko kredytowe związane z głównymi obszarami:

- wiarygodność kredytowa klientów, z którymi zawierane są transakcje sprzedaży produktów;
- wiarygodność kredytowa instytucji finansowych, z którymi zawiera umowy związane z finansowaniem.

Spółka nie zarządza ryzykiem finansowym za pomocą instrumentów finansowych, natomiast wykorzystuje do tego szeroko rozwiniętą sprawozdawczość wewnętrzną, raportowanie oraz ścisłą współpracę pomiędzy Działem Analiz a Zarządem podczas podejmowania decyzji mogących wpłynąć na ryzyko finansowe. Spółka nie zabezpieczała planowanych transakcji ani uprawdopodobnionych przyszłych zobowiązań.

### **2. Działalność zaniechana**

W I półroczu 2007 roku nie wystąpiły pozycje związane z działalnością zaniechaną i Zarząd nie przewiduje w następnym okresie zaniechania prowadzonej działalności.

### **3. Podmioty powiązane**

W związku z przyjętą przez „Echo Investment” S.A. strategią realizacji każdego centrum handlowego przez odrębny podmiot zależny oraz w związku z wniesieniem przez „Echo Investment” S.A. do spółek celowych, jako wkładu rzeczowego nieruchomości, na których realizowane są centra handlowe duża część realizowanych przez Echo Investment transakcji realizowana jest z podmiotami powiązanymi. Największe transakcje w I półroczu 2007 roku z podmiotami powiązanymi realizowane były na podstawie umów:

- Umowy o generalną realizację inwestycji zawartej w dniu 30 grudnia 2005 roku ze spółką „Echo – Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. jako inwestorem. Na mocy tej umowy „Echo – Pasaż Grunwaldzki Spółka z o.o.” Sp. k. powierzyła Generalnemu Realizatorowi kompleksową realizację inwestycji nowoczesnego centrum handlowo-usługowo-rozrywkowego wraz z parkingiem na nieruchomości znajdującej się we Wrocławiu między ul. Marii Curie-Skłodowskiej, pl. Grunwaldzkim, ul. Piastowską i ul. Grunwaldzką.

Osoby zarządzające i nadzorujące w Grupie Kapitałowej Echo Investment S.A. w I półroczu 2007 roku nie otrzymały żadnych: świadczeń po okresie zatrudnienia, pozostałych świadczeń długoterminowych, świadczeń z tytułu rozwiązania stosunku pracy oraz wypłat z tytułu posiadanych udziałów. Osoby zarządzające w Echo Investment S.A. w I półroczu 2007 roku z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych otrzymały łącznie 1.890 tys. zł wynagrodzenia. Osoby nadzorujące Echo Investment S.A. w I półroczu 2007 roku z tytułu pełnienia funkcji otrzymały łącznie 141 tys. zł wynagrodzenia. Osoby zarządzające pozostałymi spółkami z Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych otrzymały łącznie 162 tys. zł wynagrodzenia. Osoby nadzorujące pozostałymi spółkami z Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. nie pobierały wynagrodzeń. Na dzień 30.06.2007r. nie było kredytów, pożyczek, gwarancji i zaliczek udzielonych osobom zarządzającym i nadzorującym Spółkami z Grupy Kapitałowej ani ich współmałżonkom, krewnym i powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym oraz innym osobom, z którymi są one powiązane osobiście.

#### 4. Znaczące zdarzenia występujące po dacie bilansu:

- Dnia 2 lipca 2007 roku, Spółka powzięła informację o rejestracji w dniu 26 czerwca 2007 roku przez Rejonową Państwową Rejestrację w Kijowie, spółki zależnej Emitenta, "Echo Investment Ukraine" Limited Liability Company z siedzibą w Kijowie. Wysokość kapitału zakładowego wynosi 42.000 UAH (co na dzień wystąpienia zdarzenia wg średniego kursu NBP stanowi równowartość 23.616 zł) Z dniem rejestracji spółka Echo Investment S.A. objęła 99,99% kapitału zakładowego Echo Investment Ukraine o wartości 41.995,80 UAH, uprawniających do 99,99% głosów na zgromadzeniu wspólników.
- W dniu 4 lipca 2007r. zostały zawarte następujące umowy:
  - Umowa sprzedaży pomiędzy Projekt Echo - 53 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach jako Sprzedający (spółka zależna od Emitenta, nabywca nieruchomości od Echo – Centrum Biznesu Łódź Sp. z o.o.), a Projekt Echo – 49 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach jako Kupujący (spółka kontrolowana przez WCC Poland S.á.r.l., spółka z siedzibą w Luksemburgu, należąca do grupy kapitałowej Catalyst Capital z siedzibą Londynie). Przedmiotem umowy sprzedaży jest użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej/Piłsudskiego, zabudowanej budynkiem biurowym Centrum Biznesu (Nieruchomość I). Cena transakcji ustalona została jako równowartość w PLN kwoty 17.383.406 USD netto co stanowi równowartość kwoty 48.021.659,08 PLN, zaś wartość ewidencyjna tych aktywów w księgach rachunkowych wynosi 47.009.588 PLN (wg stanu na dzień 30 czerwca 2007r.).
  - Umowa sprzedaży pomiędzy Projekt Echo - 53 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach jako Sprzedający (spółka zależna od Emitenta, nabywca nieruchomości od Echo – Centrum Bankowości i Finansów Sp. z o.o.) a Projekt Echo – 51 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach jako Kupujący (spółka kontrolowana przez WCC Poland S.á.r.l., spółka z siedzibą w Luksemburgu, należąca do grupy kapitałowej Catalyst Capital z siedzibą Londynie). Przedmiotem umowy sprzedaży jest użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej się w Łodzi przy ul. Sienkiewicza, zabudowanej budynkiem biurowym Centrum Bankowości i Finansów (Nieruchomość II). Cena transakcji ustalona została jako równowartość w PLN kwoty 8.216.767 USD netto oraz 7.021.907 EUR netto co stanowi równowartość w PLN kwoty 49.085.740,96 PLN, zaś wartość ewidencyjna tych aktywów w księgach rachunkowych wynosi 46.255.934 PLN (wg stanu na dzień 30 czerwca 2007r.).
  - Umowa sprzedaży pomiędzy MDP Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach jako Sprzedający (spółka zależna od Emitenta) a Projekt Echo – 50 Sp. z o.o. jako Kupujący (spółka kontrolowana przez WCC Poland S.á.r.l., spółka z siedzibą w Luksemburgu, należąca do grupy kapitałowej Catalyst Capital z siedzibą Londynie). Przedmiotem umowy sprzedaży jest użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Łodzi przy al. Piłsudskiego, zabudowanej budynkiem centrum handlowo-rozrywkowego MDP (Nieruchomość III). Cena transakcji ustalona została jako równowartość w PLN kwoty 10.770.882 EUR netto co stanowi równowartość w PLN kwoty 40.474.820,38 PLN, zaś wartość ewidencyjna tych aktywów w księgach rachunkowych wynosi 27.286.123 PLN (wg stanu na dzień 30 czerwca 2007r.).
  - Umowa sprzedaży pomiędzy Projekt Echo – 54 Sp. z o.o. siedzibą w Kielcach jako Sprzedający (spółka zależna od Emitenta, nabywca nieruchomości od Echo Investment S.A.) Projekt Echo – 52 Sp. z o.o. jako Kupujący (spółka kontrolowana przez WCC Poland S.á.r.l., spółka z siedzibą w Luksemburgu, należąca do grupy kapitałowej Catalyst Capital z siedzibą Londynie). Przedmiotem umowy sprzedaży jest prawo własności nieruchomości znajdującej się w Kielcach przy ul. Massalskiego, zabudowanej budynkiem centrum handlowego Pasaż Świętokrzyski (Nieruchomość IV). Cena transakcji ustalona została jako równowartość w PLN kwoty 29.581.113 EUR netto co stanowi równowartość w PLN kwoty 111.159.906,43 PLN, zaś wartość ewidencyjna tych aktywów w księgach rachunkowych wynosi 102.046.365 PLN (wg stanu na dzień 30 czerwca 2007r.).

- Umowa zawierająca postanowienia, na mocy których Est-On Property Management Sp. z o.o. - podmiot zależny od Echo Investment S.A. a także Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie będą świadczyły usługi na rzecz Kupujących związane z zarządzaniem obiektami będącymi przedmiotem sprzedaży.

- W dniu 13 lipca 2007 roku, Emitent otrzymał postanowienie o rejestracji spółki zależnej Echo - Building Ingatlanhasznosító Kft. z siedzibą w Budapeszcie, dokonanej w dniu 31 maja 2007 roku przez Sąd Rejestracyjny w Budapeszcie. Wysokość kapitału zakładowego wynosi 3.000.000 Ft (wg średniego kursu NBP na dzień wystąpienia zdarzenia stanowi równowartość 45.771 zł). Z dniem rejestracji spółka Echo Investment S.A. nabyła 100% kapitału zakładowego powyższej spółki, uprawniający do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników.
- W dniu 19 lipca 2007 roku Emitent podpisał ostateczną umowę sprzedaży ze spółką SPEDIMEX Sp. z o.o. nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Górniczej, zabudowanej budynkami stacji paliw oraz budynkami gospodarczymi. Wartość umowy wynosi 13,3 mln zł. Na zakupionych nieruchomościach Spółka Echo Investment S.A. planuje realizację projektu budynków mieszkaniowych.
- W dniu 31 sierpnia 2007r. pomiędzy spółkami zależnymi Emitenta, spółką „Echo – Centrum Tarnów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Zbywający”), a spółką „Projekt Echo – 61” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Nabywający”) zawarta została umowa przeniesienia przedsiębiorstwa. Przedmiotem umowy jest przedsiębiorstwo, w skład którego wchodzi prawo użytkowania wieczystego nieruchomości znajdującej się w Tarnowie o powierzchni 55.797 mkw, wraz z własnością posadowionego na nieruchomości budynku centrum handlowego, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności oraz wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane. Wartość umowy wynosi 76.655.350 zł, zaś wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w księgach rachunkowych jednostek zależnych Emitenta wynosi 74.742.798,66 zł (zgodnie ze stanem na dzień 30 czerwca 2007r.). Powyższe przedsiębiorstwo stanowi wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo – 61” Sp. z o.o. w ilości 1.533.107 udziałów o łącznej wartości nominalnej 76.655.350 zł. Udziały stanowią 99,93% kapitału zakładowego spółki, uprawniających do 1.533.107 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Dnia: 20 września 2007 roku

Zarząd Echo Investment S.A.

Jarosław Grodzki

Piotr Gromniak

Artur Langner

Prezes Zarządu

Członek Zarządu


Członek Zarządu

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Tomasz Sułek

Główny Księgowy





# **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. w pierwszym półroczu 2007 roku**

Kielce, 20 września 2007r

## **Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. w pierwszym półroczu 2007r.**

Grupa Kapitałowa Echo Investment (Grupa Kapitałowa) działa na rynku nieruchomości od 1996 roku. Podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej jest Echo Investment S.A., spółka notowana na GPW w Warszawie od marca 1996 roku.

Echo Investment S.A. organizuje cały proces inwestycyjny dla danego projektu, od zakupu nieruchomości, poprzez uzyskiwanie decyzji administracyjnych, finansowanie, nadzór nad realizacją, aż do oddania obiektu do użytku. Echo Investment S.A. świadczy również usługi generalnego realizatora inwestycji dla zewnętrznych inwestorów. Poszczególne projekty deweloperskie i inwestycyjne realizowane są przez spółki

zależne, co znacząco ułatwia organizację prowadzonych procesów i zapewnia przejrzystość struktury Grupy. Podmioty te zajmują się głównie wynajmem powierzchni komercyjnych (centra handlowo-rozrywkowe, biura), realizacją i sprzedażą mieszkań oraz usługami zarządzania nieruchomościami.

Podstawową działalność Grupy Kapitałowej Echo Investment (zwanej dalej Grupą Kapitałową) można podzielić na cztery główne segmenty:

- (a) budowa i wynajem powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych,
- (b) budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych,
- (c) budowa i wynajem powierzchni w obiektach biurowych,
- (d) budowa i sprzedaż obiektów hotelowych.

Grupa Kapitałowa prowadzi działalność gospodarczą na terenie Polski oraz rozpoczyna działalność na terenie Węgier.

Podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych spółki Echo Investment SA jest BDO Numerica Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, 02- 676 ul. Postępu 12.

Zatrudnienie w Grupie Kapitałowej przedstawia się następująco:

Stan na dzień	30 czerwca 2007	31 grudnia 2006	30 czerwca 2006
Liczba pracowników	312	286	281

## 1. Struktura Grupy Kapitałowej Echo Investment

Najważniejszą rolę w strukturze Grupy Kapitałowej pełni spółka Echo Investment S.A., która jako właściciel jednostek wchodzących w skład Grupy, nadzoruje, współrealizuje i zapewnia środki finansowe na realizację prowadzonych projektów deweloperskich. Spółki wchodzące w jej skład zostały powołane lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych i nie prowadzą działalności gospodarczej innej niż ta, która wynika z procesu realizacyjnego konkretnego projektu, a następnie świadczenia usług najmu składników majątku już zrealizowanych lub innych usług.

W skład Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. wchodzi 88 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną i 4 spółki wyceniane metodą praw własności.

Jednostki konsolidowane metodą pełną:

- „Athina Park” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Centrum Handlowe PHS” Spółka Akcyjna z siedzibą w Szczecinie
- „Echo – Arena” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Arena Sp. z o.o.” Spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach , dawniej „Hotel Investment Sp. z o.o.” Spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Building Ingatlanhasznosito” Kft. z siedzibą w Budapeszcie
- „Echo – Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Centrum Bełchatów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Centrum Gdynia” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Centrum Jelenia Góra” Spółka z o.o. z siedzibą w Jeleniej Górze
- „Echo – Centrum Poznań” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Centrum Przemyśl” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Centrum Rzeszów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Centrum Tarnów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Galaxy” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach

- „Echo – Galaxy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Galeria Kielce” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach., dawniej "Kieleckie Centrum Handlowo - Rozrywkowe Echo" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Pasaż Grunwaldzki” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Pasaż Grunwaldzki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Echo – SPV 6” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach., dawniej „Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Veneda” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach., dawniej „Echo Investment – Centrum Handlowe Łomża” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo ACC” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Bau” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Centrum Ślichowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Handlowo-Usługowo-Rozrywkowe Gliwice” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Handlowo-Rozrywkowe Kielce” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító Kft.” z siedzibą w Budapeszcie
- „Echo Investment Projekt 1” S.R.L. z siedzibą w Bukareszcie,
- „Est-On Property Management” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Galeria Echo – Kielce” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Malta Office Park” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „MDP” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Piomot Auto” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Princess Boryszewska” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Princess Investment” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Project 2 - Echo Hungary” Kft. z siedzibą w Budapeszcie
- „Projekt – Echo 17” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 30” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 34” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 37” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 39” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 41” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 41 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 42” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 42 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 43” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 44” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 45” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 45 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 46” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 47” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 48” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 53” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 54” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach

- „Projekt – Echo 55” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 56” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 57” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 58” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 59” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 60” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 61” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 62” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 63” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 64” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 65” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 66” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 67” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 68” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 69” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 70” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 71” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 72” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 73” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 74” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 75” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 76” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 77” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 78” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 79” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 80” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 81” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 82” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Naramowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt S” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „WAN 11” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie
- „Wyględów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Poznaniu

Jednostki wyceniane metodą praw własności:

- „Projekt – Echo 23” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „SPC” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
- „W.A. Hotele” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie
- „WAN Invest” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie

Konsolidacją objęte są wszystkie spółki zależne, współzależne i stowarzyszone. Spółka dominująca bezpośrednio lub pośrednio posiada we wszystkich spółkach zależnych konsolidowanych metodą pełną 100% kapitału podstawowego.

W jednostkach współzależnych Spółka dominująca posiada odpowiednio:

- „WAN 11” Sp. z o.o. – 50% kapitału podstawowego i po 50% praw głosów na walnym zgromadzeniu,
- „Projekt S” Sp. z o.o. – 63% kapitału podstawowego i po 63% praw głosów na walnym zgromadzeniu.

Powiązania kapitałowe wewnątrz Grupy Kapitałowej dotyczą:

a) „Piomot – Auto” Sp. z o.o., która posiada 5,53% kapitału podstawowego „Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o.;



- b) „Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Sp. z o.o., która posiada 99,8% kapitału podstawowego „Projekt Naramowice” Sp. z o.o.;
- c) „Echo Investment – Centrum Handlowo-Rozrywkowe Kielce” Sp. z o.o., która posiada:
- 99,99% kapitału podstawowego „Echo – Galeria Kielce” Sp. z o.o.
  - 100% kapitału podstawowego „Princess Boryszewska” Sp. z o.o.
- d) „Projekt – Echo 37” Sp. z o.o., która posiada 0,001% kapitału podstawowego „Echo - SPV 6” Sp. z o.o.;
- e) „Echo – Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo – Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- f) „Echo - Arena” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo - Arena Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- g) „Echo – Galaxy” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo – Galaxy Sp. z o.o.” Spółka komandytowa
- h) „Galeria Echo - Kielce” Sp. z o.o., która posiada 0,01% kapitału podstawowego „Echo – Galeria Kielce” Sp. z o.o.;
- i) „Projekt – Echo 41” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Projekt – Echo 41 Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- j) „Projekt – Echo 42” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Projekt – Echo 42 Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- k) „Projekt – Echo 45” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Projekt – Echo 45 Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- l) „Echo – Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Spółka z o.o., która posiada 47,98% kapitału podstawowego „Projekt – Echo 53” Sp. z o.o.;
- m) „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Spółka z o.o., która posiada 51,96% kapitału podstawowego „Projekt – Echo 53” Sp. z o.o.;
- n) „Projekt – Echo 17” Sp. z o.o., która posiada odpowiedni udział w kapitale podstawowym spółek:
- 1,00% kapitału „Wygłędów” Sp. z o.o.;
  - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 37” Sp. z o.o.;
  - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 39” Sp. z o.o.;
  - 1,00% kapitału „Galeria Echo - Kielce” Sp. z o.o.;
  - 1,00% kapitału „Echo ACC” Sp. z o.o.;
  - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 30” Sp. z o.o.;
  - 1,00% kapitału „Echo – Galaxy” Sp. z o.o.;
  - 1,00% kapitału „Echo – Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o.;
  - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 34” Sp. z o.o.;
  - 1,00% kapitału „Est-On Property Management” Sp. z o.o.;
  - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 41” Sp. z o.o.;
  - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 42” Sp. z o.o.;
  - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 43” Sp. z o.o.;
  - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 44” Sp. z o.o.;
  - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 45” Sp. z o.o.;
  - 0,1% kapitału „Projekt – Echo 55” Sp. z o.o.;
  - 0,1% kapitału „Projekt – Echo 56” Sp. z o.o.;
  - 0,1% kapitału „Projekt – Echo 57” Sp. z o.o.;
  - 0,1% kapitału „Projekt – Echo 58” Sp. z o.o.;
  - 0,1% kapitału „Projekt – Echo 59” Sp. z o.o.;
  - 0,1% kapitału „Projekt – Echo 60” Sp. z o.o.;
  - 0,1% kapitału „Projekt – Echo 61” Sp. z o.o.;
  - 0,1% kapitału „Projekt – Echo 62” Sp. z o.o.;
  - 0,1% kapitału „Projekt – Echo 63” Sp. z o.o.;
  - 0,1% kapitału „Projekt – Echo 64” Sp. z o.o.;
  - 0,1% kapitału „Projekt – Echo 65” Sp. z o.o.;
  - 0,1% kapitału „Projekt – Echo 66” Sp. z o.o.;
  - 0,1% kapitału „Projekt – Echo 67” Sp. z o.o.;



- 0,1% kapitału „Projekt – Echo 68” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt – Echo 69” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt – Echo 70” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt – Echo 71” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt – Echo 72” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt – Echo 73” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt – Echo 74” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt – Echo 75” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt – Echo 76” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt – Echo 77” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt – Echo 78” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt – Echo 79” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt – Echo 80” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt – Echo 81” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt – Echo 82” Sp. z o.o.;
- 0,05% kapitału „Echo – Arena” Sp. z o.o.;
- 0,03% kapitału „Malta Office Park” Sp. z o.o.;
- 0,03% kapitału „Echo - SPV 6” Sp. z o.o.;
- 0,02% kapitału „Echo Centrum Ślichowice” Sp. z o.o.;
- 0,02% kapitału „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o.;
- 0,02% kapitału „Projekt Naramowice” Sp. z o.o.;
- 0,01% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowo – Rozrywkowe Gliwice” Sp. z o.o.;
- 0,008% kapitału „Athina Park” Sp. z o.o.;
- 0,007% kapitału „Echo – Centrum Veneda” Sp. z o.o.;
- 0,006% kapitału „Echo – Centrum Bełchatów” Sp. z o.o.;
- 0,006% kapitału „Echo – Centrum Rzeszów” Sp. z o.o.;
- 0,005% kapitału „Echo – Centrum Gdynia” Sp. z o.o.;
- 0,004% kapitału „MDP” Sp. z o.o.;
- 0,004% kapitału „Echo – Centrum Tarnów” Sp. z o.o.;
- 0,002% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o.;
- 0,002% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowo – Rozrywkowe Kielce” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt – Echo 53” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt – Echo 54” Sp. z o.o.;

Pozostałe udziały w ww. spółkach posiada „Echo Investment” S.A.

## 2. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. za I półrocze 2007r.

### Skonsolidowany bilans

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej na koniec I półrocza 2007 zamknęła się kwotą **3 312 mln zł**, co w porównaniu ze stanem na koniec pierwszego półrocza 2006 roku oznacza wzrost wartości o **38,4%**.

### Aktywa

Struktura aktywów na koniec I półrocza 2007 roku wyglądała następująco:

- aktywa trwałe stanowią – **75,6%** aktywów ogółem, z czego dominującą pozycję stanowią nieruchomości inwestycyjne – **87,3%** aktywów trwałych, rzeczowe aktywa trwałe – **9,9%** sumy aktywów trwałych,
- aktywa obrotowe stanowią **24,4%** aktywów ogółem, z czego zapasy – **38,7 %** sumy aktywów obrotowych, należności – **11,5%** aktywów obrotowych a środki pieniężne **49,1%** sumy aktywów obrotowych.

### Pasywa

- kapitał akcyjny podmiotu dominującego – Echo Investment S.A. na dzień 30 czerwca 2007 roku wynosił **21,0 mln zł** i dzielił się na 42.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D, E i F, o wartości nominalnej 0,50 zł każda,
- skonsolidowany kapitał własny na dzień 30 czerwca 2007 roku wynosił **1 406,1 mln zł**, co w porównaniu ze stanem na koniec czerwca 2006 roku oznacza wzrost o **38,0%**.
- skonsolidowana wartość księgowa netto w przeliczeniu na jedną akcję stanowi **33,48 zł**,
- zobowiązania stanowiły **57,2%** sumy bilansowej i zamknęły się kwotą **1 894,6 mln zł**.

### Skonsolidowany rachunek zysków i strat

- skonsolidowane przychody netto ze sprzedaży osiągnęły w pierwszym półroczu 2007 roku poziom **191,0 mln zł**,
- skonsolidowany zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych na koniec czerwca 2007 zamknął się kwotą **266,3 mln zł**, co w porównaniu z zyskiem za I półrocze 2006 roku oznacza wzrost o **57,4%**,
- skonsolidowany zysk brutto zamknął się kwotą **262,7 mln zł** i był wyższy w odniesieniu do pierwszego półrocza 2006 roku o **106,6%**,
- skonsolidowany zysk netto osiągnął wartość **210,9 mln zł**, w porównaniu do zysku 102,2 mln zł w 2006 roku stanowi wzrost o **106,4%**,
- skonsolidowany zysk netto na jedną akcję za ostatnie 12 miesięcy wyniósł **9,21 zł**.

### Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

- okres sprawozdawczy rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie **297,8 mln zł**,
- na działalności operacyjnej Grupa Kapitałowa odnotowała w pierwszym półroczu 2007 roku wpływ środków pieniężnych na kwotę **12,1 mln zł**,
- na działalności inwestycyjnej Grupa Kapitałowa odnotowała na koniec czerwca 2007 roku wypływ środków pieniężnych na kwotę **197,0 mln zł**,
- na działalności finansowej Spółka odnotowała wpływ środków pieniężnych w kwocie **288,4 mln zł**,
- w okresie od 1 stycznia 2007 roku do 30 czerwca 2007 roku bilansowy stan środków pieniężnych zwiększył się o kwotę **98,7 mln zł** przy czym z tytułu zmiany kursów walutowych zmniejszył się o kwotę **4,8 mln zł**,
- środki pieniężne na koniec czerwca 2007 roku wyniosły **396,5 mln zł**.

### 3. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń z określeniem w jakim stopniu Grupa Kapitałowa emitenta jest na nie narażona

Do istotnych czynników ryzyka i zagrożeń dla działalności Echo Investment S.A. oraz Grupy Kapitałowej należy zaliczyć:

- ryzyko konkurencji – w ostatnich latach rynek nieruchomości w Polsce stał się bardzo atrakcyjny dla inwestorów zagranicznych ze względu na osiągnięte stopy zwrotu. Atutem podmiotów zagranicznych są posiadane zasoby kapitałowe, które tworzą pewną przewagę konkurencyjną nad rodzimymi firmami deweloperskimi. Na korzyść Echo Investment S.A. przemawia duże doświadczenie w realizacji projektów deweloperskich w różnych segmentach rynku oraz ugruntowana pozycja na rynku nieruchomości w Polsce. Dynamiczny rozwój Grupy Kapitałowej w ostatnich latach oraz posiadany portfel aktywów wskazuje, iż Echo Investment S.A. potrafi skutecznie funkcjonować w warunkach konkurencji rynkowej.
- ryzyko działalności na rynkach zagranicznych – związane z sytuacją gospodarczą i polityczną kraju, w którym Spółka zamierza rozpocząć działalność. Polityka Spółki polega na zróżnicowaniu obszarów geograficznych (region Europy Środkowo-Wschodniej) i dywersyfikacji portfela pod względem sektorów działalności.
- ryzyko stóp procentowych – działalność Echo Investment S.A. oraz podmiotów zależnych oparta jest na zewnętrznym finansowaniu (w fazie realizacji obiektu) i refinansowaniu (w okresie eksploatacji projektu). Ryzyko związane ze zmianą stóp procentowych jest ograniczane poprzez instrumenty zabezpieczające. Echo Investment S.A. jako podmiot dominujący koncentruje działania na rynku finansowym, obejmujące swym zakresem finanse całej grupy kapitałowej.
- ryzyko kursowe – jest związane z zaciąganiem kredytów wyrażonych w walutach (najczęściej w euro) w ramach Grupy Kapitałowej. Umowy z najemcami wyrażone są w walucie kredytu, który został zaciągnięty w celu jego refinansowania. Uzyskane w ten sposób płatności od najemców przeznaczone są na spłatę wspomnianych kredytów. Takie powiązanie finansowania ze źródłami przychodów ogranicza ryzyko kursowe do minimum lub je całkowicie eliminuje.
- ryzyko kondycji finansowej najemców – w ramach prowadzonej przez grupę kapitałową działalności większość przychodów generowana jest z tytułu najmu powierzchni handlowych i biurowych. Kluczowym aspektem jest dobór najemców o stabilnej kondycji ekonomiczno-finansowej. Najemcami powierzchni w centrach handlowych są operatorzy sieciowi (Tesco, Carrefour, Ahold, markowe sklepy odzieżowe, wieloe ekranowe kina, itp.). Współpraca z najemcami pozwala na podejmowanie takich działań, które stale podnoszą atrakcyjność wynajmowanych powierzchni oraz eksponują prestiż danego obiektu, przyciągając w ten sposób klientów. Kontrahentami w obiektach biurowych są takie firmy jak: Philips, Nordea, Polkomtel S.A., BRE Bank S.A., Deutsche Leasing i inne.
- ryzyko związane z wykonawcami zewnętrznymi - Echo Investment S.A. lub podmiot zależny występując jako inwestor danego projektu powierza jego wykonanie podmiotom zewnętrznym. Realizacja tych obiektów, terminowość, jakość, a także ewentualny wzrost kosztów w dużej części zależy od tych podmiotów. Czynnik ten w znacznym stopniu jest wyeliminowany przez różnego rodzaju zabezpieczenia zawarte w umowach o wykonawstwo.
- ryzyko fiskalno-prawne związane z niestabilnym systemem podatkowym, systemem prawnym, brakiem jednoznacznych uregulowań własnościowych. Przystąpienie do struktur europejskich oraz przyjęcie

obowiązujących w UE procedur w najbliższych latach będzie miało znaczący wpływ na zmniejszenie lub całkowite wyeliminowanie tego ryzyka.

- ryzyko procedur administracyjnych - działalność Echo Investment S.A., jako podmiotu od początku zaangażowanego w proces realizacji poszczególnych projektów, uwarunkowana jest od procedur administracyjnych. Czasochłonność procedur organów administracyjnych uzależnia rozpoczęcie realizacji zaplanowanych inwestycji Spółki, co może skutkować opóźnieniem w ich realizacji.

#### **4. Informacje o podstawowych produktach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów w sprzedaży Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A., a także zmianach w tym zakresie w roku obrotowym.**

##### **4.1. Segmenty działalności**

W pierwszym półroczu 2007 roku Echo Investment S.A. oraz podmioty z Grupy Kapitałowej realizowały projekty rozpoczęte w latach poprzednich oraz zaangażowały się w nowe inwestycje w poniżej opisanych segmentach. Poza wymienionymi poniżej inwestycjami zakupione zostały nieruchomości pod przyszłe inwestycje w Częstochowie o powierzchni ok 0,4 ha. Wartość zawartych umów wyniosła ok. 3,3 mln zł.

### **Rynek polski**

#### **Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych**

Centra handlowe zrealizowane przez Grupę funkcjonują w kilkunastu większych miastach w całej Polsce. Stabilność rynku powierzchni handlowych wynika z dużego popytu rynkowego, możliwości adaptacyjnych do wymagań poszczególnych kontrahentów i znacznej dywersyfikacji branż.

Najemcami powierzchni komercyjnych są zarówno krajowe i międzynarodowe sieci handlowe, jak i lokalne przedsiębiorstwa. Do kluczowych najemców w centrach handlowych należą: Carrefour, Tesco, Real, Hypertnova, Nomi, Silver Screen ITI Neovision, RTV Euro AGD, Empik, Douglas, Saturn Planet, Supermarkety Drogerijne Rossman oraz inne sieciowe marki.

W pierwszym półroczu 2007 roku oddano do użytkowania nowoczesne centrum handlowo-rozrywkowo-usługowe Pasaż Grunwaldzki, znajdujące się we Wrocławiu przy pl. Grunwaldzkim. Powierzchnia przeznaczona na wynajem to około 48.700 mkw., która w 100% została wynajęta.

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Hetmańskiej planowana jest realizacja nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowe METROPOLIS, oferującego ok. 50.000 mkw powierzchni na wynajem (120.000 mkw. powierzchni całkowitej). Centrum zaprojektowane zostanie przez poznańskie biuro architektoniczne Studio ADS. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2008r., zaś zakończenia to II połowa 2010r.

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Słupsku przy ul. Grottgera planowana jest realizacja centrum handlowo-rozrywkowego ARENA. Obiekt będzie oferował około 75.000 mkw. powierzchni całkowitej oraz 38.000 mkw powierzchni wynajmowanej. Zawarto umowy najmu z takimi firmami jak:



Helios, Media Markt, BC Club, Rossmann, Ravel. Planowany termin rozpoczęcia realizacji projektu to II połowa 2007 roku, zaś zakończenia II połowa 2009.

W II kwartale 2007 roku spółka zależna Echo Investment SA nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej znajdującej się w Kaliszu, w centrum miasta, przy ul. Górnośląskiej, za kwotę 18,8 mln zł. Na posiadanej nieruchomości Grupa Kapitałowa Echo Investment planuje realizację centrum handlowego o powierzchni wynajmowanej ok. 35 tys. mkw. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest na I połowę 2010, zaś zakończenie I połowę 2012 roku.

W planach znajduje się realizacja budowy centrów handlowych w Łomży i Lublinie. W przygotowywanym do realizacji centrum handlowym w Łomży powstanie hipermarket REAL o powierzchni około 8.500 mkw. Strony umowy, Echo Investment SA i real,- Sp. z o.o. i Spółka sp.k., mają prawo do odstąpienia od umowy, jeżeli do dnia do 22 czerwca 2008r. spółka zależna Echo Investment SA nie nabędzie nieruchomości położonej w Łomży oraz jeśli do 30 czerwca 2009r. nie uzyska ostatecznego pozwolenia na budowę. Spółka oczekuje na zakończenie procedur administracyjnych.

Echo Investment S.A. planuje także rozbudowę niektórych posiadanych centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych.

Finansowanie budowy centrów handlowo-rozrywkowych odbywa się przy współpracy z Bankiem BPH SA, Bankiem PeKaO SA, Eurohypo A.G., ING Bankiem Śląskim SA oraz Kredyt Bankiem S.A.

### **Segment powierzchni biurowych**

W segmencie inwestycji biurowych Grupa Kapitałowa Echo Investment posiada zrealizowane obiekty z przeznaczeniem na wynajem w Warszawie i Krakowie. Grupa realizuje nowe inwestycje, a także nabywa funkcjonujące już na rynku projekty, a jej oferta obejmuje biurowce o różnym standardzie.

Pomimo dużej konkurencji w tym segmencie rynku projekty Grupy Kapitałowej, dzięki odpowiednim warunkom lokalizacyjnym i właściwym standardom, gwarantują stabilne przychody, wynikające z długoterminowych umów najmu. Powierzchnia biurowa wynajmowana jest uznanym firmom, takim jak: BRE Bank SA, Bank PeKaO SA, Bank Zachodni WBK SA, Polkomtel SA, Deutsche Leasing, Impel SA, Colgate-Palmolive, Porr Polska, Modzelewski & Rodek, Roche Diagnostic Polska, Dell i inne.

#### **Rynek warszawski**

Prowadzony był proces projektowania i przygotowania realizacji zespołu budynków biurowych wraz z wielopoziomowym parkingiem podziemnym, na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Postępu 21 (powierzchnia na wynajem około 33.000 mkw.). Zaprojektowane przez biuro APA Wojciechowski z Warszawy cztery budynki biurowe zostaną zrealizowane w dwóch etapach. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę w lipcu 2007. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to II połowa 2007r., zaś zakończenia I etapu to I połowa 2009.

#### **Rynek poznański**

Trwał proces przygotowania do realizacji kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu (powierzchnia na wynajem to około 30.000 mkw.). W II kwartale 2007 Spółka uzyskała pozwolenie na budowę I etapu inwestycji. Sześć budynków biurowych zaprojektowanych przez biuro Litoborski-Marciniak z Poznania zostanie zrealizowanych w trzech etapach. Rozpoczęcie realizacja inwestycji to II połowa 2007 roku. Zakończenie I-go etapu budowy nastąpi w II połowie 2008 roku.



### Rynek kielecki

W I połowie 2007 roku kontynuowano realizację inwestycji zespołu budynków biurowych w Kielcach przy al. Solidarności (powierzchnia budynków to ok. 18.000 mkw.). Projekt zakłada realizację trzech sześciokondygnacyjnych budynków. Na podstawie zawartej umowy GRI ze spółką Ustra Sp. z o. o., spółka Echo Investment S.A.(Wykonawca) zobowiązała się do realizacji powyższego kompleksu zespołu budynków biurowych. Powierzchnia biurowa (ok. 3.700 mkw.) w jednym z powyższych budynków będzie wynajmowana Spółce Echo Investment SA. Umowa zawarta została na okres 10 lat. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji to III kwartał 2007 roku.

#### Rynek krakowski

W przygotowaniu znajduje się realizacja nowego budynku biurowego w Krakowie przy ul. Lea. Koncepcja architektoniczna przygotowana zostanie przez biuro projektowe DDJM Biuro Architektoniczne Sp. z o.o. z Krakowa. Powierzchnia wynajmowana wyniesie ok. 9.000 mkw. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2008r., zaś zakończenia II połowa 2009r.

#### Rynek gdański

Na nieruchomości znajdującej się w Gdańsku, przy ul. Jana z Kolna Spółka planuje realizację powierzchni biurowej. W I kwartale 2007r. zawarta została umowa z biurem projektowym Arch – Deco z Gdyni na wykonanie prac projektowych budynku biurowego. Budynek zaprojektowany przez biuro projektowe obejmował będzie około 23.000 mkw. powierzchni wynajmowalnej. W II kwartale zakupiono działkę znajdującą się przy ul. Dyrekcyjnej, bezpośrednio przylegającą do powyższej nieruchomości o powierzchni ponad 1100 mkw, która w przyszłości stanie się integralną częścią inwestycji. Planowany termin rozpoczęcia budowy to I połowa 2008r., zaś zakończenia II połowa 2009r.

#### Rynek szczeciński

Na posiadanej działce w Szczecinie przy ul. Malczewskiego Spółka planuje realizację nowoczesnego budynku biurowego (Centrum Wysokich Technologii). Ok. 13.000 mkw. powierzchni budynku przeznaczone zostanie na wynajem dla firm specjalizujących się w zaawansowanych technologiach informatycznych i telekomunikacyjnych. W I kwartale 2007r. podpisano list intencyjny ze spółką TietoEnator RTS Sp. z o.o. dotyczący wynajmu 3.000 mkw. powierzchni w planowanym budynku. Projekt architektoniczny obiektu powstanie w gdyńskiej pracowni Arch-Deco. Planowany termin realizacji inwestycji to I połowa 2008, zaś zakończenia II połowa 2009.

Finansowanie projektów biurowych odbywa się przy współpracy Eurohypo A.G., Banku PeKaO SA oraz RheinHyp BRE Banku Hipotecznego SA.

#### **Segment hotelowy**

Wieloletnie doświadczenie i renomowani partnerzy stanowią stabilne podstawy działalności spółki na rynku hotelowym. W poprzednich latach Echo Investment S.A. zajmowała się kompleksową realizacją hoteli dla kluczowych klientów, pełniąc rolę generalnego realizatora inwestycji. Projekty Grupy Kapitałowej w sektorze hotelowym prowadzone były we współpracy z międzynarodowymi sieciami hoteli: z francuskimi grupami hoteli Accor i Envergure oraz norweską grupą Qubus. Zrealizowane hotele funkcjonują w Warszawie, Kielcach, Krakowie, Szczecinie, Łodzi, Poznaniu, Częstochowie, Zabrzu i Gliwicach.

W przyszłości Spółka zamierza realizować hotele we współpracy z międzynarodowymi operatorami hoteli.

#### **Segment mieszkaniowy**

W segmencie mieszkaniowym Grupa Kapitałowa Echo Investment realizuje inwestycje poczynając od luksusowych apartamentowców, poprzez budynki mieszkalne o podwyższonym i średnim standardzie, a na osiedlach domów jednorodzinnych kończąc.

#### Rynek warszawski

W I połowie 2007 roku pomyślnie zakończono realizację Osiedla Inflancka w Warszawie (II etap). Oddano do użytkowania 140 mieszkań.

Trwała realizacja zaprojektowanego przez biuro Are Sp. z o.o. z Warszawy kolejnego, III etapu, Osiedla Inflancka (powierzchnia przeznaczona na sprzedaż to 7.000 mkw.). Planowany termin zakończenia realizacji kolejnego osiedla (130 mieszkań) to I połowa 2008r.

Realizowano II etap inwestycji przy ul. Zwycięzców (ok. 15.000 mkw. na sprzedaż). Planowany termin zakończenia realizacji 240 mieszkań zaprojektowanych przez biuro Szaroszyk & Rycerski Architekci Sp z o.o. z Warszawy to I połowa 2008r.

W przygotowaniu znajduje się projekt budynków mieszkalnych w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej (powierzchnia netto ponad 5.000 mkw.). Spółka uzyskała warunki zabudowy. Planowany termin rozpoczęcia realizacji mieszkań zaprojektowanych przez biuro Mąka Sojka Architekci Sp. J. z Warszawy to II połowa 2007r., zaś zakończenia to I połowa 2009r.

W przygotowaniu znajduje się projekt realizacji osiedla domów w Warszawie w dzielnicy Bielany (Las Młociński). Na zakupionej nieruchomości w I kwartale 2007 roku o powierzchni 6,3 ha powstanie 37 domów (powierzchnia 9.250 mkw.). Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2008 roku, zaś zakończenia II połowa 2009 roku.

#### Rynek poznański

Realizowano kolejny, III etap, Osiedla Naramowice (150 mieszkań). Planowany termin zakończenia inwestycji w Poznaniu to II połowa 2008 roku.

Rozpoczęto przygotowanie realizacji kolejnego, IV etapu, Osiedla Naramowice w Poznaniu (powierzchnia na sprzedaż wynosi 14.000 mkw.), zaprojektowanego przez Archikwadrat Sp. z o.o. z Poznania. Zakończenie inwestycji planowane jest na II połowę 2009 roku.

Posiadana przez Grupę Kapitałową Echo Investment rezerwa gruntu w Poznaniu pozwala na realizację kolejnych etapów Osiedla Naramowice.

W przygotowaniu znajduje się projekt mieszkaniowy w Poznaniu przy ul. Wojskowej. W zaprojektowanych przez biuro architektoniczne Studio Lisiak Sp. z o.o. z Poznania budynkach mieszkalnych powstanie około 280 mieszkań (powierzchnia na sprzedaż to ponad 17.000 mkw). Planowany termin oddania budynków do użytkowania to II połowa 2009r.

Rozpoczęto proces przygotowywania realizacji osiedla miejskich domków wielorodzinnych na nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Litewskiej i ul. Grudzieniec (powierzchnia na sprzedaż to ok. 7.000 mkw.) Zawarto umowę z biurem Arpa Pracownia Autorska z siedzibą w Poznaniu. Osiedle posiadać będzie ok. 68 mieszkań. Planowany termin zakończenia inwestycji to I połowa 2009 roku.

#### Rynek krakowski

Przy ul. Kilińskiego w Krakowie powstanie 4-kondygnacyjny obiekt o powierzchni 1 500 mkw. (16 mieszkań). Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w II połowie 2007r. Budynek zaprojektowany przez biuro Oleksy&Polaczek, zostanie oddany do użytku w I połowie 2009r.

W I połowie 2009r. Spółka zakończy także realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Korzeniowskiego w Krakowie (Wola Justowska). Budynek, zaprojektowany przez biuro The Blok, posiadać będzie powierzchnię ok. 3.000 mkw. (40 mieszkań).

Rozpoczęto proces projektowania obiektu mieszkalno-usługowego, który powstanie na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Krasickiego (powierzchnia na sprzedaż to ponad 5.500 mkw., 84 mieszkań). Zawarto umowę z biurem Studio S – Biuro Architektoniczne Szymanowski z Krakowa na wykonanie prac projektowych powyższego obiektu. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w I połowie 2008r., zaś zakończenie na II połowę 2009 roku.

Na posiadanej nieruchomości o położonej w Krakowie przy ul. Tynieckiej Spółka planuje realizację budynków mieszkalnych. Powierzchnia na sprzedaż wyniesie ok. 5.500 mkw (109 mieszkań). Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na I połowę 2008r., zaś zakończenia I połowę 2010r.

Na zakupionej w I kwartale 2007 roku nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Bronowickiej Spółka planuje realizację budynku mieszkalnego o powierzchni na sprzedaż ok. 3.000 mkw (39 mieszkań). Zawarta została umowa z biurem projektowym Studio S Michał Szymanowski z Krakowa na wykonanie prac projektowych powyższego projektu. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w I połowie 2008r., zaś zakończenie w II połowie 2009r.

#### Rynek kielecki

Trwały prace przygotowania realizacji kolejnego osiedla domów na nieruchomości znajdującej się w Dyminach k. Kielc. Osiedle zaprojektowane zostanie przez biuro projektowe StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz z Kielc. Powierzchnia całkowita działki to ok. 200.000 mkw. Planowany termin realizacji inwestycji to II połowa 2009r.

Trwał również proces projektowania osiedla domów jednorodzinnych na nieruchomości znajdującej się w Bilczy k. Kielc (Bilcza II). Osiedle „Bilcza II” zaprojektowane zostało przez biuro projektowe Konsorcjum Pisarczyk & Tracz Architekci z Kielc. Powierzchnia całkowita działki to ok. 180.000 mkw. Po zrealizowaniu infrastruktury technicznej Spółka planuje sprzedaż działek wraz z projektami domów. Planowany termin realizacji inwestycji to I połowa 2008r.

#### Rynek łódzki

W I połowie 2007 roku Spółka Echo Investment SA nabyła prawo własności nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Okopowej i Górniczej. Wartość zawartych umów nabycia nieruchomości wyniosła 43,3 mln zł netto. Na zakupionej nieruchomości Spółka planuje realizację budynków mieszkalnych o powierzchni ok. 50.000 mkw. na sprzedaż (800 mieszkań). Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to II połowa 2008r., zaś zakończenia I połowa 2013r.

#### Rynek zagraniczny

W związku z ograniczeniem ryzyka prowadzonej działalności, Spółka zmierza do geograficznego zróżnicowania obszarów działalności rozpoczynając realizację inwestycji poza granicami Polski. Inwestycje na rynkach zagranicznych dotyczyć mają przede wszystkim projektów komercyjnych w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. W ramach działalności poza granicami kraju Spółka planuje współpracować z lokalnymi partnerami.

#### Węgry

Rozpoczęto proces projektowania i przygotowania realizacji projektu w Budapeszcie. Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w XIV Dzielnicy – Zuglo (powierzchnia ok. 6,84 ha) powstanie nowoczesny wielofunkcyjny projekt MUNDO. Planowana powierzchnia wynajmowana centrum handlowo-

rozrywkowego projektu wyniesie ok. 60.000 mkw. W planach znajduje się również ulokowanie w kompleksie urzędu burmistrzowskiego dzielnicy Zugló oraz parku biurowego. W styczniu 2007 roku Spółka scedowała wszelkie prawa do powyższej nieruchomości na rzecz spółki zależnej Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító Kft. z siedzibą w Budapeszcie. W I kwartale 2007 roku zawarta została umowa z biurem projektowym MOFO Architekci Sp. z o.o. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2008r., zaś zakończenia to 2011r.



## Ukraina

W dniu 26 czerwca 2007 roku Rejonowa Państwowa Rejestracja w Kijowie dokonała rejestracji spółki zależnej „Echo Investment Ukraine” Limited Liability Company z siedzibą w Kijowie. Spółka ta będzie prowadzić działalność deweloperską na terytorium Ukrainy.

### **4.2. Struktura przychodów**

Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A. generuje przychody z wynajmu posiadanych powierzchni komercyjnych, ze sprzedaży mieszkań, z tytułu realizacji obiektów oraz z tytułu świadczenia usług związanych z zarządzaniem nieruchomościami. Struktura osiąganych przychodów przedstawia się następująco:

#### **- wynajem powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych:**

Przychody z usług najmu generowane są z tytułu wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych. Skonsolidowane przychody z tego tytułu na koniec I półrocza 2007 roku stanowiły 55,4% przychodów netto ze sprzedaży.

#### **- sprzedaż powierzchni mieszkaniowej:**

Głównym źródłem przychodów w tym segmencie jest sprzedaż mieszkań, a w mniejszym stopniu sprzedaż powierzchni komercyjnej (powierzchnie handlowe, biura oraz inne lokale usytuowane w wielofunkcyjnych projektach mieszkaniowych). Uzyskane z tego tytułu przychody stanowiły ok. 6,1% całości skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży produktów.

#### **- realizacja i wynajem powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych:**

Przychody z usług najmu generowane są z tytułu wynajmu powierzchni w budynkach biurowych i hotelowych, których właścicielami są poszczególne podmioty zależne. Skonsolidowane przychody z tego tytułu oraz z tytułu realizacji inwestycji stanowiły na koniec czerwca 2007 roku ok. 37,1% przychodów netto ze sprzedaży.

#### **- obrót nieruchomościami:**

Specyfika działania Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. wymusza niejako posiadanie pewien zasób nieruchomości, które następnie przeznaczane są pod konkretne projekty. W tym obszarze działalności Grupa Kapitałowa wygenerowała przychody, które stanowią ok. 0,1 % ogólnych przychodów ze sprzedaży.

#### **- usługi prawne, księgowe i konsultingowe:**

Ten rodzaj działalności związany jest z obsługą podmiotów zależnych w zakresie obsługi prawnej, księgowej i konsultingowej. Przychody generowane w tym obszarze stanowią ok. 0,1% ogólnych przychodów netto ze sprzedaży.

*Struktura osiągniętych przychodów netto ze sprzedaży [w mln zł] w I półroczu 2007-2006 roku przez Grupę Kapitałową Echo Investment S.A.:*

Wyszczególnienie	01.01.2007 - 30.06.2007	01.01.2006 - 30.06.2006
Wynajem powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych	105 767	73 195
Sprzedaż i wynajem powierzchni mieszkaniowej	11 695	75 259
Realizacja i wynajem powierzchni w obiektach biurowych i	70 921	28 091

hotelowych		
Obrót nieruchomościami	279	3 100
Usługi prawne, księgowe i konsultingowe	126	830
Pozostałe przychody	2 203	3 887
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem</b>	<b>190 991</b>	<b>184 362</b>

**5. Informacja o zmianach rynków zbytu, w podziale na krajowe i zagraniczne oraz zmianach w źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, ze wskazaniem uzależnienia od jednego lub kilku odbiorców i dostawców, a w przypadku, gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10% przychodów ze sprzedaży ogółem - nazwy dostawcy lub odbiorcy, jego udziały w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania z Grupą Kapitałową Echo Investment**

#### Rynki zbytu

W I półroczu 2007 roku wszystkie realizowane przez Grupę Kapitałową Echo Investment projekty były zlokalizowane wyłącznie na polskim rynku. Podmioty tworzące Grupę Kapitałową realizowały swoje inwestycje na rynkach: warszawskim, krakowskim, poznańskim, kieleckim i wrocławskim.

#### Zmiany w źródłach zaopatrzenia

Pod względem zakupu usług dokonywanych przez podmioty z Grupy Kapitałowej Echo Investment, dominujący udział mierzony udziałem zakupów do przychodów ze sprzedaży ogółem posiadają podmioty, z którymi Grupa Kapitałowa Echo Investment współpracuje w zakresie realizacji konkretnych projektów deweloperskich. W I półroczu 2007 roku obroty z jednym kontrahentem przekroczyły próg 10% wartości przychodów Grupy Kapitałowej:

*Najwięksi dostawcy Grupy Kapitałowej Echo Investment w I półroczu 2007 roku:*

Kontrahent	Wartość obrotów [w mln zł.]	%-wy udział w przychodach netto ze sprzedaży
Spedimex Sp. z o.o.	30,0	15,7%
MTM - Consulting	18,8	9,8%
PPHU RO.SA. – BUD	15,8	8,3%

#### Zmiany wśród odbiorców

Klientami Echo Investment S.A. oraz podmiotów zależnych są najemcy powierzchni komercyjnych oraz podmioty na rzecz których świadczone są usługi realizacji inwestycji.

W I półroczu 2007 roku obroty z jednym kontrahentem przekroczyły 10% skonsolidowanych przychodów netto ze sprzedaży.

*Najwięksi odbiorcy Grupy Kapitałowej Echo Investment w I półroczu 2007 roku:*

Odbiorca	Wartość obrotów [w mln zł.]	%-wy udział w przychodach netto ze sprzedaży
Ustra Sp. z o.o.	42,5	22,3%
Carrefour Polska Sp. z o.o.	13,1	6,9%
Polkomtel S.A.	8,2	4,3%

## **6. Informacje o umowach znaczących dla działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A., w tym znanych podmiotom z Grupy Kapitałowej Echo Investment umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami oraz umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji, zawartych w I połowie 2007 roku.**

### **6.1. Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej Echo Investment**

Specyfika działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment zakłada realizację inwestycji poprzez podmioty zależne. Echo Investment S.A. samodzielnie realizuje projekty mieszkaniowe oraz świadczy usługi generalnego realizatora inwestycji dla podmiotów zależnych oraz zewnętrznych inwestorów. Podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej są spółkami prawa handlowego, powołanymi w celu realizacji, a następnie prowadzenia działalności w ramach danego projektu.

W maju 2007 roku Spółka Echo Investment SA nabyła niezabudowaną nieruchomość znajdującą się w Częstochowie, o powierzchni ok. 3.900 mkw., za cenę brutto 3,66 mln zł, pod przyszłe inwestycje.

#### **Centra handlowe i handlowo - rozrywkowe**

W styczniu 2007 roku Spółka Echo Investment SA scedowała wszelkie prawa i obowiązki do nieruchomości znajdującej się w Budapeszcie, XIV Dzielnica Zuglo, o powierzchni 6,84 ha, na rzecz spółki zależnej Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító Kft. z siedzibą w Budapeszcie, wynikające z zawartej w dniu 12 czerwca 2006 roku umowy nabycia powyższej nieruchomości pomiędzy Echo Investment SA a Samorządem XIV Dzielnicy - Zuglo - Miasta Stołecznego Budapesztu („Sprzedający”). Zgodnie z zawartym aneksem spółka zależna będzie kontynuować realizację nowoczesnego, wielofunkcyjnego projektu. W I kwartale 2007 roku zawarta została umowa z biurem projektowym MOFO Architekti Sp. z o.o. na prace projektowe centrum handlowo-usługowo-biurowego, które Grupa Kapitałowa planuje zrealizować na powyższej nieruchomości.

W maju 2007 roku spółka zależna Echo Investment SA nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej znajdującej się w Kaliszu, w centrum miasta, przy ul. Górnośląskiej, za kwotę 18,8 mln zł. Na posiadanej nieruchomości Grupa Kapitałowa Echo Investment planuje realizację centrum handlowego o powierzchni wynajmowanej ok. 35 tys. mkw. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest na 1 połowę 2010, zaś zakończenie 1 połowę 2012 roku.

Dnia 4 lipca 2007 roku spółka Echo Investment SA przekazała do publicznej wiadomości raport bieżący zawierający informacje poufne w rozumieniu zapisu art. 60 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 roku, które na podstawie art. 57 ustawy o ofercie, zostały opóźnione w przekazaniu do publicznej wiadomości, tj.:

I. W dniu 20 października 2006 roku, w związku z prowadzonymi negocjacjami, spółka Echo Investment S.A. oraz spółki zależne Emitenta zawarły z Catalyst Capital z siedzibą w Londynie list intencyjny, na podstawie którego Strony listu wyraziły intencję zawarcia umowy sprzedaży wybranych nieruchomości znajdujących się w portfelu Grupy Kapitałowej Echo Investment, nie później niż do końca stycznia 2007 roku.

Następnie Strony ustaliły, iż termin zawarcia umowy, o której mowa powyżej wydłużony został do 28 lutego 2007 roku.



II. W dniu 9 lutego 2007 roku:

- Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach oraz podmioty zależne:
- Echo – Centrum Biznesu Łódź Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- Echo – Centrum Bankowości i Finansów Łódź Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- MDP Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach - jako Sprzedający,

oraz:

- Projekt Echo – 49” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- Projekt Echo – 50” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- Projekt Echo – 51” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- Projekt Echo – 52” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach jako Kupujący (spółki zależne od Catalyst Capital z siedzibą w Londynie),

zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości.

Przedmiotem przedwstępnej umowy była sprzedaż:

- użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej/Piłsudskiego, zabudowanej budynkiem biurowym Centrum Biznesu (Nieruchomość I),
- użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Sienkiewicza, zabudowanej budynkiem biurowym Centrum Bankowości i Finansów (Nieruchomość II),
- użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Łodzi przy al. Piłsudskiego, zabudowanej budynkiem centrum handlowo-rozrywkowego MDP (Nieruchomość III),
- własności nieruchomości znajdującej się w Kielcach przy ul. Massalskiego, zabudowanej budynkiem centrum handlowego Pasaż Świętokrzyski (Nieruchomość IV).

Wstępna cena transakcji ustalona została jako równowartość w PLN kwoty 27.124.907 USD oraz 43.810.750 EUR co stanowi odpowiednio równowartość kwoty 81.108.896 PLN oraz 170.371.244 PLN.

Strony przedwstępnej umowy zobowiązały się do zawarcia umów przyrzeczonych do 30 września 2007 roku. Umowa przedwstępna zawarta została pod warunkiem zawieszającym. Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej było między innymi: uzyskanie wymaganej prawem zgody organów statutowych stron umowy na zawarcie umów przyrzeczonych, uzgodnienie treści umowy dotyczącej rozbudowy Nieruchomości IV przez Sprzedającego oraz treści umowy w zakresie usług związanych z wynajmem powierzchni w budynkach biurowych położonych na Nieruchomości I i Nieruchomości II oraz przedłożenie aktualnych na dzień zawarcia umowy ostatecznych zaświadczeń o niezaleganiu z płatnością podatków i innych zobowiązań, a także zezwolenia dewizowego na dokonanie płatności ceny ostatecznej w walutach obcych. Umowa została uznana za znaczącą na podstawie kryterium kapitałów własnych Emitenta. Pomiedzy Emitentem i osobami zarządzającymi lub nadzorującymi Emitenta a podmiotami nabywającymi nie istnieją żadne powiązania.

III. W dniu 4 lipca, w związku ze spełnieniem się warunków zawieszających, o których mowa powyżej, wynikających z zawartej w dniu 9 lutego 2007r. umowy przedwstępnej sprzedaży oraz w wykonaniu ww. umowy, Strony zawarły umowy sprzedaży przedmiotowych nieruchomości.

Łączna cena netto transakcji wyniosła równowartość w PLN 25.600.173 USD oraz 47.373.902 EUR.

Zawarte zostały następujące umowy:

- Umowa sprzedaży pomiędzy Projekt Echo - 53 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach jako Sprzedający (spółka zależna od Emitenta, nabywca nieruchomości od Echo – Centrum Biznesu Łódź Sp. z o.o.) a Projekt Echo – 49 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach jako Kupujący (spółka kontrolowana przez WCC Poland S.á.r.l., spółka z siedzibą w Luksemburgu, należąca do grupy kapitałowej Catalyst Capital z siedzibą Londynie). Przedmiotem umowy sprzedaży jest użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej/Piłsudskiego, zabudowanej budynkiem biurowym Centrum Biznesu (Nieruchomość I),



Cena transakcji ustalona została jako równowartość w PLN kwoty 17.383.406 USD netto co stanowi równowartość kwoty 48.021.659,08 PLN, zaś wartość ewidencyjna tych aktywów w księgach rachunkowych wynosi 47.009.588 PLN (wg stanu na dzień 30 czerwca 2007r.)

- Umowa sprzedaży pomiędzy Projekt Echo - 53 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach jako Sprzedający (spółka zależna od Emitenta, nabywca nieruchomości od Echo – Centrum Bankowości i Finansów Sp. z o.o.) a Projekt Echo – 51 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach jako Kupujący (spółka kontrolowana przez WCC Poland S.á.r.l., spółka z siedzibą w Luksemburgu, należąca do grupy kapitałowej Catalyst Capital z siedzibą Londynie).

Przedmiotem umowy sprzedaży jest użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej się w Łodzi przy ul. Sienkiewicza, zabudowanej budynkiem biurowym Centrum Bankowości i Finansów (Nieruchomość II). Cena transakcji ustalona została jako równowartość w PLN kwoty 8.216.767 USD netto oraz 7.021.907 EUR netto co stanowi równowartość w PLN kwoty 49.085.740,96 PLN, zaś wartość ewidencyjna tych aktywów w księgach rachunkowych wynosi 46.255.934 PLN (wg stanu na dzień 30 czerwca 2007r.)

- Umowa sprzedaży pomiędzy MDP Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach jako Sprzedający (spółka zależna od Emitenta) a Projekt Echo – 50 Sp. z o.o. jako Kupujący (spółka kontrolowana przez WCC Poland S.á.r.l., spółka z siedzibą w Luksemburgu, należąca do grupy kapitałowej Catalyst Capital z siedzibą Londynie).

Przedmiotem umowy sprzedaży jest użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Łodzi przy al. Piłsudskiego, zabudowanej budynkiem centrum handlowo-rozrywkowego MDP (Nieruchomość III). Cena transakcji ustalona została jako równowartość w PLN kwoty 10.770.882 EUR netto co stanowi równowartość w PLN kwoty 40.474.820,38 PLN, zaś wartość ewidencyjna tych aktywów w księgach rachunkowych wynosi 27.286.123 PLN (wg stanu na dzień 30 czerwca 2007r.)

- Umowa sprzedaży pomiędzy Projekt Echo – 54 Sp. z o.o. siedzibą w Kielcach jako Sprzedający (spółka zależna od Emitenta, nabywca nieruchomości od Echo Investment S.A.) Projekt Echo – 52 Sp. z o.o. jako Kupujący (spółka kontrolowana przez WCC Poland S.á.r.l., spółka z siedzibą w Luksemburgu, należąca do grupy kapitałowej Catalyst Capital z siedzibą Londynie).

Przedmiotem umowy sprzedaży jest prawo własności nieruchomości znajdującej się w Kielcach przy ul. Massalskiego, zabudowanej budynkiem centrum handlowego Pasaż Świętokrzyski (Nieruchomość IV). Cena transakcji ustalona została jako równowartość w PLN kwoty 29.581.113 EUR netto co stanowi równowartość w PLN kwoty 111.159.906,43 PLN, zaś wartość ewidencyjna tych aktywów w księgach rachunkowych wynosi 102.046.365 PLN (wg stanu na dzień 30 czerwca 2007r.) .

Dodatkowo w dniu 4 lipca 2007r. została zawarta umowa zawierająca postanowienia, na mocy których Est-On Property Management Sp. z o.o. - podmiot zależny od Echo Investment S.A. a także Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie będą świadczyły usługi na rzecz Kupujących związane z zarządzaniem obiektami będącymi przedmiotem sprzedaży.

Środki uzyskane z transakcji zostaną przeznaczone na prowadzenie zamierzeń inwestycyjnych Grupy Kapitałowej Echo Investment, a w szczególności na realizację kolejnych etapów centrów handlowych w Kielcach, projektów biurowych w Krakowie, Katowicach i Łodzi.

## **Biura i Hotele**

W grudniu 2006r. Spółka Echo Investment SA wygrała przetarg nieograniczony na sprzedaż prawa wieczystego użytkowania na 99 lat gruntu znajdującego się w Gdańsku przy ul. Jana z Kolna. W I kwartale 2007 roku zawarta została przedwstępna umowa oddania powyższego gruntu w użytkowanie wieczyste. Na powyższej nieruchomości Spółka planuje realizację powierzchni biurowej. Zawarta została również

umowa z biurem projektowym Arch – Deco z Gdyni na wykonanie prac projektowych budynku biurowego.

W dniu 9 stycznia 2007 roku Echo Investment SA zawarła ze spółką Ustra Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach umowę najmu powierzchni biurowej (ok. 3.690 mkw.) w jednym z powyższych budynków. Umowa zawarta została na okres 10 lat. Wartość umowy dla 10-letniego okresu, na dzień zawarcia umowy, wynosi 32,9 mln zł.

Dnia 5 lipca 2007 r. została podpisana umowa zakupu nieruchomości przy skrzyżowaniu al. Górnośląskiej i ul. Francuskiej w Katowicach. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, dla nabytej działki przewidziana jest funkcja biurowa i administracyjna. Na zakupionym terenie spółka zamierza zrealizować business park o powierzchni ponad 60 000 mkw. z parkingami podziemnymi. Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na II połowę 2008, a zakończenie pierwszego etapu na I połowę 2010 roku.

W dniu 14 sierpnia 2007 roku Spółka nabyła prawo własności nieruchomości znajdującej w Łodzi przy ul. Piłsudskiego. Cena zakupu nieruchomości wyniosła 22,8 mln zł. Na zakupionej działce planowana jest realizacja nowoczesnego zespołu budynków biurowych klasy A. Powierzchnia wynajmowalna wyniesie ponad 20.000 mkw. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest na II połowę 2008 roku, zaś zakończenia na II połowę 2009 roku.

## **Mieszkania**

Na zakupionej w I połowie 2007 roku nieruchomości znajdującej się w Krakowie przy ul. Tynieckiej Echo Investment SA planuje realizację budynków mieszkalnych. Spółka wystąpiła o warunki zabudowy. Powierzchnia na sprzedaż wyniesie ok. 5.000 mkw. (109 mieszkań). Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na I połowę 2008r., zaś zakończenia II połowę 2009r.

W przygotowaniu znajduje się projekt realizacji osiedla domów w Warszawie w dzielnicy Bielany (Las Młociński). Na zakupionej w I połowie 2007 roku nieruchomości, o powierzchni 6,3 ha, powstanie 37 domów (9,25 tys. mkw.).

W I połowie 2007r. Spółka nabyła nieruchomość położoną w Krakowie przy ul. Bronowickiej. Na zakupionej działce Spółka planuje realizację budynku mieszkalnego o powierzchni na sprzedaż ok. 3.000 mkw (39 mieszkań). Spółka wystąpiła o warunki zabudowy. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w I połowie 2008r., zaś zakończenia II połowa 2009r.

W styczniu 2007r. spółka Echo Investment SA zawarła umowę z biurem projektowym StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz z Kielc na wykonanie prac projektowych osiedla domów jednorodzinnych w Dyminach k. Kielc.

W kwietniu 2007r. Spółka Echo Investment S.A (Kupujący) podpisała ze spółką SPEDIMEX Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (Sprzedający) umowę sprzedaży nieruchomości oraz przedwstępną umowę sprzedaży. Przedmiotem umowy sprzedaży jest nieruchomość położona w Łodzi i jest zabudowana dwoma budynkami biurowo-magazynowymi. Wartość umowy wynosi 30.000.000 zł.

Przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży jest nieruchomość położona w Łodzi i jest zabudowana budynkami stacji paliw oraz budynkami gospodarczymi. Wartość umowy wynosi 13.300.000 zł. Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej jest między innymi ujawnienie w księdze wieczystej przez Sprzedającego budynków i budowli posadowionych na nieruchomości, przedłożenie aktualnych na dzień zawierania umowy ostatecznych zaświadczeń o zaleganiu z płatnością podatków oraz aktualnego odpisu z

księgi wieczystej. Strony uzgodniły, iż zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi po spełnieniu ww. warunków w terminie do 31 grudnia 2007r. Warunki mają charakter zawieszający. Powyższe umowy zostały uznane za znaczące na podstawie kryterium kapitałów własnych emitenta. Na powyższej nieruchomości Spółka planuje realizację budynków mieszkalnych.

Dnia 18 lipca 2007 roku podpisana została umowa zakupu nieruchomości znajdującej się w Łodzi przy ul. Wodnej. Na zakupionym terenie Echo Investment SA zamierza zrealizować budynki mieszkalne obejmujące 320 mieszkań. Wartość umowy wyniosła 26 mln zł. Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na II połowę 2008 roku, zaś zakończenia I połowa 2011 roku.

Dnia 19 lipca 2007 roku, w związku ze spełnieniem się warunku zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, spółka Echo Investment (Kupujący) podpisała ze spółką SPEDIMEX Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (Sprzedający) umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Górniczej, zabudowanej budynkami stacji paliw oraz budynkami gospodarczymi. Wartość umowy to 13,3 mln zł. Warunkiem zawarcia powyższej umowy przyrzeczonej było między innymi ujawnienie w księdze wieczystej przez Sprzedającego budynków i budowli posadowionych na nieruchomości, przedłożenie aktualnych na dzień zawierania umowy ostatecznej zaświadczeń o niezaleganiu z płatnością podatków oraz aktualnego odpisu z księgi wieczystej. Warunki miały charakter zawieszający.

Na zakupionych nieruchomościach, znajdujących w Łodzi przy ul. Górniczej i Okopowej, Emitent planuje realizację projektu budynków mieszkalnych.

## 6.2. Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Echo Investment S.A. nie posiada żadnych informacji na temat zawartych w I półroczu 2007 roku umów pomiędzy akcjonariuszami.

## 6.3. Umowy ubezpieczenia

Przedmiot ubezpieczenia	Ubezpieczyciel	Suma ubezpieczenia [w tys. zł]
polisy majątkowe - obiekty	PTU S.A., TU Compensa S.A., PZU S.A., Generali TU S.A., TU Allianz Polska S.A.	997 322
polisy majątkowe - wyposażenie	TU Compensa S.A., STU Ergo Hestia S.A., PTU S.A., Generali TU S.A., TU Allianz Polska S.A.	6 958
polisy odpowiedzialności cywilnej	TU Compensa S.A., PTU S.A., STU Ergo Hestia S.A., TU Allianz Polska S.A., PZU S.A.	50 799
polisy ryzyk budowlano montażowych	TUiR WARTA S.A., TU Allianz Polska, Generali TU S.A.	250 700
polisy utraty zysku	TU Allianz Polska S.A., PTU S.A., Generali TU S.A., TU Compensa S.A.	134 386
inne ubezpieczenia	PZU SA	977
<b>RAZEM</b>		<b>1 441 142</b>

#### 6.4. Umowy współpracy lub kooperacji

Grupa Kapitałowa Echo Investment w I połowie 2007 roku nie zawierała istotnych umów współpracy lub kooperacji.

### 7. Informacje o zmianach w powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Echo Investment S.A. z innymi podmiotami oraz wskazanie jej głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe i nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą kapitałową oraz opis metod ich finansowania

#### 7.1. Zmiany w powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Echo Investment S.A.

I. Skład Grupy Kapitałowej zwiększony został o 42 spółki zależne.

W dniu 09 stycznia 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował spółki zależne:

1. „Projekt Echo – 53” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
2. „Projekt Echo – 54” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
3. „Projekt Echo – 55” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
4. „Projekt Echo – 56” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
5. „Projekt Echo – 60” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
6. „Projekt Echo – 62” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
7. „Projekt Echo – 63” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
8. „Projekt Echo – 65” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
9. „Projekt Echo – 67” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
10. „Projekt Echo – 71” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
11. „Projekt Echo – 76” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
12. „Projekt Echo – 77” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
13. „Projekt Echo – 79” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,

Wysokość kapitału zakładowego każdej ze spółek wynosi 50.000 zł i dzieli się na 1000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Ogólna liczna głosów wynikająca z udziałów wynosi 1000 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Z dniem rejestracji:

- spółka Echo Investment SA objęła 999 udziałów w każdej z nowo zawiązanych spółek zależnych, uprawniających do 99,9% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 49.950 zł za każde 999 udziałów.
- spółka Projekt - Echo 17 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach objęła 1 udział w każdej z nowo zawiązanych spółek zależnych, uprawniających do 1% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 50 zł za udział. Nabyte udziały mają charakter długoterminowej lokaty kapitałowej. Nabycie udziałów sfinansowane zostało ze środków własnych Emitenta i spółki Projekt - Echo 17 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

W dniu 09 stycznia 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji spółek zależnych:

1. „Projekt Echo – 49” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
2. „Projekt Echo – 50” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
3. „Projekt Echo – 51” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
4. „Projekt Echo – 52” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

Wysokość kapitału zakładowego każdej ze spółek wynosi 50.000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości



nominalnej 500 zł każdy. Ogólna liczna głosów wynikająca z udziałów wynosi 100 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Z dniem rejestracji Emitent objął 100 udziałów w każdej z nowo zawiązanych spółek zależnych, uprawniających do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 50.000 zł za każde 100 udziałów. Nabyte udziały mają charakter długoterminowej lokaty kapitałowej.

Nabycie udziałów sfinansowane zostało ze środków własnych Emitenta.

W dniu 10 stycznia 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji spółek zależnych:

1. „Projekt Echo – 57” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
2. „Projekt Echo – 58” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
3. „Projekt Echo – 61” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
4. „Projekt Echo – 64” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
5. „Projekt Echo – 66” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
6. „Projekt Echo – 68” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
7. „Projekt Echo – 69” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
8. „Projekt Echo – 70” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
9. „Projekt Echo – 72” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
10. „Projekt Echo – 73” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
11. „Projekt Echo – 74” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
12. „Projekt Echo – 75” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
13. „Projekt Echo – 78” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
14. „Projekt Echo – 80” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
15. „Projekt Echo – 81” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
16. „Projekt Echo – 82” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

Wysokość kapitału zakładowego każdej ze spółek wynosi 50.000 zł i dzieli się na 1000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Ogólna liczna głosów wynikająca z udziałów wynosi 1000 głosów na zgromadzeniu wspólników. Z dniem rejestracji:

-spółka Echo Investment SA objęła 999 udziałów w każdej z nowo zawiązanych spółek zależnych, uprawniających do 99,9% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 49.950 zł za każde 999 udziałów.

-spółka Projekt - Echo 17 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach objęła 1 udział w każdej z nowo zawiązanych spółek zależnych, uprawniających do 1% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 50 zł za udział. Nabyte udziały mają charakter długoterminowej lokaty kapitałowej. Nabycie udziałów sfinansowane zostało ze środków własnych Emitenta i spółki Projekt - Echo 17 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

W dniu 29 stycznia 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji spółki zależnej „Projekt Echo – 59” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

Wysokość kapitału zakładowego zarejestrowanej spółki wynosi 50.000 zł i dzieli się na 1000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 1000 głosów na zgromadzeniu wspólników. Z dniem rejestracji:

- spółka Echo Investment SA objęła 999 udziałów w nowo zawiązanej spółce zależnej, uprawniających do 99,9% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 49.950 zł za 999 udziałów.

-spółka Projekt - Echo 17 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach objęła 1 udział w nowo zawiązanej spółce zależnej, uprawniający do 1% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 50 zł za udział. Nabyte udziały mają charakter długoterminowej lokaty kapitałowej. Nabycie udziałów sfinansowane zostało ze środków własnych Emitenta i spółki zależnej Projekt - Echo 17 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

W dniu 7 lutego 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji spółki zależnej „Projekt Echo – 47” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.



Wysokość kapitału zakładowego zarejestrowanej spółki wynosi 50.000 zł i dzieli się na 1000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 1000 głosów na zgromadzeniu wspólników. Z dniem rejestracji:

- spółka Echo Investment SA objęła 999 udziałów w nowo zawiązanej spółce zależnej, uprawniających do 99,9% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 49.950 zł za 999 udziałów.
- spółka Projekt - Echo 17 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach objęła 1 udział w nowo zawiązanej spółce zależnej, uprawniający do 1% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 50 zł za udział. Nabyte udziały mają charakter długoterminowej lokaty kapitałowej. Nabycie udziałów sfinansowane zostało ze środków własnych Emitenta i spółki zależnej Projekt - Echo 17 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

W dniu 15 lutego 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji spółki zależnej „Projekt Echo – 48” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

Wysokość kapitału zakładowego zarejestrowanej spółki wynosi 50.000 zł i dzieli się na 1000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 1000 głosów na zgromadzeniu wspólników. Z dniem rejestracji:

- spółka Echo Investment SA objęła 999 udziałów w nowo zawiązanej spółce zależnej, uprawniających do 99,9% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 49.950 zł za 999 udziałów.
- spółka Projekt - Echo 17 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach objęła 1 udział w nowo zawiązanej spółce zależnej, uprawniający do 1% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 50 zł za udział. Nabyte udziały mają charakter długoterminowej lokaty kapitałowej. Nabycie udziałów sfinansowane zostało ze środków własnych Emitenta i spółki zależnej Projekt - Echo 17 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

W dniu 27 lutego 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji spółki zależnej „Projekt Echo – 46” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

Wysokość kapitału zakładowego zarejestrowanej spółki wynosi 50.000 zł i dzieli się na 1000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 1000 głosów na zgromadzeniu wspólników. Z dniem rejestracji:

- spółka Echo Investment SA objęła 999 udziałów w nowo zawiązanej spółce zależnej, uprawniających do 99,9% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 49.950 zł za 999 udziałów.
- spółka Projekt - Echo 17 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach objęła 1 udział w nowo zawiązanej spółce zależnej, uprawniający do 1% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 50 zł za udział. Nabyte udziały mają charakter długoterminowej lokaty kapitałowej. Nabycie udziałów sfinansowane zostało ze środków własnych Emitenta i spółki zależnej Projekt - Echo 17 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji spółek zależnych:

- „Projekt – Echo 41 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 42 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 45 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach.

W dniu 31 maja 2007 roku Sąd Rejestrowy w Budapeszcie dokonał rejestracji spółki „Echo - Building Ingatlanhasznosító” Kft. z siedzibą w Budapeszcie. Wysokość kapitału zakładowego wynosi 3.000.000 Ft (wg średniego kursu NBP na dzień wystąpienia zdarzenia stanowi równowartość 45.771,00 zł). Z dniem rejestracji spółka Echo Investment SA nabyła 100% kapitału zakładowego powyższej spółki, uprawniający do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Źródłem finansowania nabytych aktywów

są środki własne Emitenta. Nabyte aktywa Emitent zamierza traktować jako długoterminową lokatę kapitałową.

W dniu 26 czerwca 2007 roku Rejonowa Państwowa Rejestracja w Kijowie dokonała rejestracji spółki zależnej „Echo Investment Ukraine” Limited Liability Company z siedzibą w Kijowie.

Wysokość kapitału zakładowego wynosi 42.000 UAH (co na dzień wystąpienia zdarzenia wg średniego kursu NBP stanowi równowartość 23.616 zł). Z dniem rejestracji Spółka Echo Investment S.A. objęła 99,99% kapitału zakładowego Echo Investment Ukraine o wartości 41.995,80 UAH, uprawniających do 99,99% głosów na zgromadzeniu wspólników. Nabycie udziałów nastąpiło w oparciu o umowę sprzedaży udziału w kapitale zakładowym, zawartą pomiędzy Echo Investment SA (Nabywający) a Panem Andriyem Smetana obywatelem Ukrainy (Zbywający). Cena nabycia udziałów wynosi 8.350 USD (co na dzień wystąpienia zdarzenia wg średniego kursu NBP stanowi równowartość 23.616 zł). Emitent nabyte udziały zamierza traktować jako długoterminową inwestycję kapitałową. Źródłem finansowania nabytych aktywów są środki własne Emitenta

## II. Zmianie uległa struktura własnościowa kapitału zakładowego spółek zależnych:

W dniu 25 stycznia 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji zmiany w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej „Echo – Centrum Gdynia” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

Wysokość kapitału zakładowego spółki wynosi obecnie 11.239.000 zł i dzieli się na 22.478 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 22.478 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Z dniem rejestracji struktura własnościowa w spółce „Echo – Centrum Gdynia” Sp. z o.o. uległa zmianie i przedstawia się następująco:

- spółka Echo Investment SA posiada 18.538 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 9.269.500 zł, uprawniających do 18.538 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 82,47% kapitału zakładowego.
- spółka „Giant” Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu posiada 3.939 udziałów o łącznej wartości 1.969.500 zł, uprawniających do 3.939 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 17,52% kapitału zakładowego,
- spółka zależna „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach posiada 1 udział w spółce zależnej o łącznej wartości 500 zł, uprawniających do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,004% kapitału zakładowego.

W dniu 2 lutego 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji zmiany w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej „Echo Investment – Centrum Handlowo-Usługowo-Rozrywkowe Gliwice” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

Wysokość kapitału zakładowego spółki wynosi obecnie 4.432.500 zł i dzieli się na 8.865 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 8.865 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Z dniem rejestracji struktura własnościowa w spółce Echo Investment – Centrum Handlowo-Usługowo-Rozrywkowe Gliwice” Sp. z o.o. uległa zmianie i przedstawia się następująco:

- spółka Echo Investment SA posiada 6.871 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 3.435.500 zł, uprawniających do 6.871 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 77,51% kapitału zakładowego,
- spółka „Giant” Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu posiada 1.993 udziały o łącznej wartości 996.500 zł, uprawniających do 1.993 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 22,48% kapitału zakładowego,
- spółka zależna „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach posiada 1 udział w spółce zależnej o

łącznej wartości 500 zł, uprawniających do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,01% kapitału zakładowego.

W dniu 1 marca 2007 roku pomiędzy Echo Investment SA („Kupujący”) i Polimeni International Two LLC Sp. z o.o. z siedzibą w Garden City New York, Polimeni International Funding LLC z siedzibą w Garden City New York oraz NOTISTA LTD z siedzibą w Nikozji (zwani łącznie „Sprzedający”) zawarty został aneks nr 2 do umowy sprzedaży udziałów z dnia 6 lipca 2006 roku. Na podstawie postanowień zawartego aneksu strony umowy ustaliły ostateczną cenę sprzedaży 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Polimeni International Poznań Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, (obecnie „Echo – Centrum Poznań” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach) w wysokości 39.109.952,59 zł.

W związku z połączeniem się spółki „Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalska Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach („Spółka przejmująca” – obecnie „Echo – SPV 6” Sp. z o.o. ) ze spółkami:

- „Echo Investment – Centrum Handlowe Pabianice Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Radom Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach („Spółki przejmowane”), dotychczasowi udziałowcy spółek przejmowanych objęli nowo utworzone udziały w spółce przejmującej:
- Echo Investment SA w ilości 426.916 udziałów o łącznej wartości 21.345.800 zł, uprawniających do 426.916 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 65,13% kapitału zakładowego,
- spółkę zależną „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach w ilości 125 udziałów o łącznej wartości 6.250 zł, uprawniających do 125 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,02% kapitału zakładowego.

W związku z połączeniem się spółki zależnej „Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice” Sp. z o.o. („Spółka przejmująca”) ze spółkami:

- „Echo Investment – Centrum Handlowe Olkusz Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Piła Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Siemianowice Śląskie Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Tczew Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Zamość Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach, ( „Spółki przejmowane”), dotychczasowi udziałowcy spółek przejmowanych objęli nowo utworzone udziały w spółce przejmującej:
- Echo Investment SA w ilości 557.263 udziałów o łącznej wartości 27.863.150 zł, uprawniających do 557.263 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 82,77% kapitału zakładowego,
- spółce zależnej „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, w ilości 195 udziałów o łącznej wartości 9.750 zł, uprawniających do 195 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,03% kapitału zakładowego.

W dniu 28 lutego 2007 roku, w skutek zawartych umów przeniesienia przedsiębiorstw zawartych pomiędzy spółkami zależnymi: „Echo – Centrum Bankowości i Finansów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach i „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Spółki Zbywające”) a „Projekt Echo – 53” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Spółka Nabywająca”), dotychczasowi udziałowcy Spółek Zbywających nabyli nowoutworzone udziały w Spółce Nabywającej w ilości 1.979.745 udziałów o łącznej wartości 98.987.250 zł, z czego:

- 950.466 udziałów o łącznej wartości nominalnej 47.523.300 zł objęte zostaną przez spółkę „Echo – Centrum Bankowości i Finansów” Sp. z o.o. Udziały stanowią 47,99% kapitału zakładowego spółki, uprawniających do 950.466 głosów na zgromadzeniu wspólników.
- 1.029.279 udziałów o łącznej wartości nominalnej 51.463.950 zł, objęte zostaną przez spółkę „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o. Udziały stanowią 51,96% kapitału zakładowego spółki, uprawniających do 1.029.279 głosów na zgromadzeniu wspólników.

W dniu 18 kwietnia 2007 roku Sąd Rejonowy X Wydział Gospodarczy w Kielcach dokonał rejestracji powyższych zmian w kapitale zakładowym spółki „Projekt Echo – 53” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.



W wykonaniu podjętej uchwały nr 2 przez NWZA Echo Investment SA z dnia 5 marca 2007 roku w sprawie wyrażenia zgody na zbycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki Echo Investment SA w drodze wniesienia aportem do spółki z Grupy Kapitałowej Echo Investment w dniu 8 marca zawarta została umowa przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa Echo Investment SA - Oddział Pasaż Świętokrzyski („Oddział”). Oddział stanowi wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo – 54” Sp. z o.o. w ilości 2.201.947 udziałów o łącznej wartości 110.097.350 zł, które objęte zostały przez spółkę Echo Investment SA. Udziały stanowią 99,9 % kapitału zakładowego spółki i uprawniają do 2.202.946 głosów na zgromadzeniu wspólników. W dniu 30 marca 2007 roku Sąd Rejonowy X Wydział Gospodarczy KRS w Kielcach dokonał rejestracji zmian w kapitale zakładowym spółki „Projekt Echo – 54” Sp. z o.o.

W dniu 14 marca 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji „Echo Investment SA – Oddział Pasaż Świętokrzyski”, będącej wydzieloną zorganizowaną częścią przedsiębiorstwa Echo Investment SA., w rozumieniu art. 4a pkt. 4 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2000 r., Nr 54, poz. 694), będącej zakładem samodzielnie sporządzającym bilans w rozumieniu art. 6 pkt. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535), w postaci Oddziału „Echo Investment S.A. – Oddział Pasaż Świętokrzyski”; obejmującego zespół składników materialnych i niematerialnych niezbędnych i wiążących się działalnością prowadzoną w ramach Oddziału.

W dniu 30 marca 2007 roku Sąd Rejonowy X Wydział Gospodarczy KRS w Kielcach dokonał rejestracji zmian w kapitale zakładowym spółki „Projekt Echo – 54” Sp. z o.o. Spółka Echo Investment S.A. objęła w kapitale zakładowym 2.201.947 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy i pokryła go w całości wkładem niepieniężnym w postaci aportu – Oddziału „Echo Investment S.A. – Oddział Pasaż Świętokrzyski, stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa tej Spółki.

Wysokość kapitału zakładowego spółki wynosi obecnie 110.147.350 zł i dzieli się na 2.202.947 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy.

Z dniem rejestracji zmian w kapitale zakładowym, struktura własnościowa w spółce „Projekt Echo – 54” Sp. z o.o. uległa zmianie i przedstawia się następująco:

- spółka Echo Investment S.A. posiada 2.202.946 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 110.147.300 zł, uprawniających do 2.202.946 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 99,99995 % kapitału zakładowego.

- spółka zależna „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach posiada 1 udział w spółce zależnej o łącznej wartości 50 zł, uprawniający do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,00005 % kapitału zakładowego.

W dniu 3 kwietnia 2007 roku Echo Investment SA nabyła od spółki Giant Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu 1.993 udziałów w spółce „Echo Investment - Centrum Handlowo-Usługowo-Rozrywkowe Gliwice” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, stanowiących 22,48% kapitału zakładowego o wartości 996.500 zł, uprawniających do 1.993 głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

W dniu 3 kwietnia 2007 roku Echo Investment SA nabyła od spółki Giant Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu 3.939 udziałów o łącznej wartości 1.969.500 zł, uprawniających do 3.939 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 17,52% kapitału zakładowego.

W dniu 18 kwietnia 2007 roku Sąd Rejonowy X Wydział Gospodarczy w Kielcach dokonał rejestracji zmian w kapitale zakładowym spółki „Projekt Echo – 53” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

Na podstawie zawartych w dniu 28 lutego 2007 roku umów przeniesienia przedsiębiorstw zawartych pomiędzy spółkami zależnymi: „Echo – Centrum Bankowości i Finansów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach i „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Spółki Zbywające”) a „Projekt Echo –

53" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Spółka Nabywająca”), dotychczasowi udziałowcy Spółek Zbywających nabyli nowoutworzone udziały w Spółce Nabywającej w ilości 1.979.745 udziałów o łącznej wartości 98.987.250 zł

Spółka „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o. objęła w kapitale zakładowym 1.029.279 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy i pokryła go w całości wkładem niepieniężnym w postaci aportu – przedsiębiorstwa, zaś spółka „Echo – Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Sp. z o.o. objęła w kapitale zakładowym 950.466 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy i pokryła go w całości wkładem niepieniężnym w postaci aportu – przedsiębiorstwa.

Z dniem rejestracji struktura własnościowa w spółce „Projekt Echo – 53” Sp. z o.o. uległa zmianie i przedstawia się następująco:

- spółka zależna „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o. posiada 1.029.279 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 51.463.950 zł, uprawniających do 1.029.279 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 51,96% kapitału zakładowego,
- spółka zależna „Echo – Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Sp. z o.o. posiada 950.466 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 47.523.300 zł, uprawniających do 950.466 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 47,98% kapitału zakładowego,
- spółka „Echo Investment S.A.” posiada 999 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 49.950 zł, uprawniających do 999 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,05% kapitału zakładowego,
- spółka zależna „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach posiada 1 udział w spółce zależnej o łącznej wartości 50 zł, uprawniający do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,0001% kapitału zakładowego.

W dniu 16 maja 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji zmian w wysokości kapitału zakładowego spółki zależnej „Echo – Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Wysokość kapitału zakładowego spółki została obniżona i wynosi obecnie 3.000.500 zł oraz dzieli się na 6.001 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 6.001 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Z dniem rejestracji struktura własnościowa w spółce „Echo – Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Sp. z o.o. przedstawia się następująco:

- spółka Echo Investment SA posiada 6.001 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 3.000.500 zł, uprawniających do 6.001 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 100% kapitału zakładowego

## II. Skład Grupy Kapitałowej zmniejszony został o 11 spółek:

- spółka „Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach (spółka przejmująca) połączyła się ze spółkami :
  - „Echo Investment – Centrum Handlowe Pabianice Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach
  - „Echo Investment – Centrum Handlowe Radom Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach (spółki przejmowane).
- oraz
- spółka „Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice” Sp. z o.o. („Spółka przejmująca”) połączyła się ze spółkami
  - „Echo Investment – Centrum Handlowe Olkusz Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach,
  - „Echo Investment – Centrum Handlowe Piła Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach,
  - „Echo Investment – Centrum Handlowe Siemianowice Śląskie Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach,
  - „Echo Investment – Centrum Handlowe Tczew Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach,
  - „Echo Investment – Centrum Handlowe Zamość Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach, (spółki przejmowane).

W dniu 30 stycznia 2007 roku Echo Investment SA zbyła 100% udziałów w kapitale zakładowym spółek:

- „Projekt – Echo 49” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 50” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 51” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,



– „Projekt – Echo 52” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach.

– Cena sprzedaży udziałów w powyższych spółkach wyniosła 400.000 zł, zaś wartość ewidencyjna udziałów w księgach rachunkowych Emitenta to 200.000 zł.

Wartość nominalna 100% udziałów w każdej ze spółek wynosi 50.000 zł. Dotychczasowy udział Emitenta w kapitale zakładowym każdej z powyższych spółek wynosił 100%, zaś liczba głosów wynikająca z udziałów wynosiła 100 głosów na zgromadzeniu wspólników każdej ze zbytych spółek.

IV. Zmianie uległa nazwa spółek zależnych:

Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział KRS dokonał rejestracji:

- zmiany firmy „Hotel Investment Sp. z o.o.” Sp.k. z siedzibą w Kielcach na „Echo – Arena Sp. z o.o.” Sp. k. z siedzibą w Kielcach,
- zmiany firmy "Kieleckie Centrum Handlowo - Rozrywkowe Echo" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach na "Echo - Galeria Kielce" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- zmiany nazwy „Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach na „Echo – SPV 6” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- zmiany nazwy „Echo Investment – Centrum Handlowe Łomża” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach na „Echo – Veneda” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- zmiany nazwy „Echo Investment – Centrum Handlowe Bełchatów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach na „Echo – Centrum Bełchatów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- zmiany nazwy „Echo Investment – Centrum Handlowe Jelenia Góra” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach na „Echo – Centrum Jelenia Góra” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- zmiany nazwy „Echo Investment – Centrum Handlowe Przemyśl” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach na „Echo – Centrum Przemyśl” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- zmiany nazwy „Echo Investment – Centrum Handlowe Rzeszów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach na „Echo – Centrum Rzeszów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- zmiany nazwy „Echo Investment – Centrum Handlowe Tarnów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach na „Echo – Centrum Tarnów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

## 7.2. Inwestycje w akcje spółek giełdowych

W ramach rachunku papierów wartościowych podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Echo Investment nie dokonywały w I połowie 2007 roku żadnych inwestycji w akcje spółek giełdowych.

**8. Opis transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli jednorazowa lub łączna wartość kilku transakcji zawartych przez dany podmiot powiązany w okresie 12 miesięcy stanowi wyrażoną w złotych równowartość kwoty 500.000 EURO.**

### 8.1. Transakcje z podmiotami z Grupy Kapitałowej Echo Investment

W związku z przyjętą przez podmiot dominujący – Echo Investment S.A. strategią realizacji każdego centrum handlowego przez odrębny podmiot zależny oraz w związku z wniesieniem przez Echo Investment S.A. do spółek celowych, jako wkładu rzeczowego nieruchomości, na których zrealizowane zostały centra handlowe duża część realizowanych przez Echo Investment S.A. transakcji realizowana jest z podmiotami powiązanymi.

W I połowie 2007 roku pomiędzy Echo Investment S.A. a podmiotami z Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. zawarte zostały następujące umowy:

- w dniu 15 stycznia 2007 roku Spółka Echo Investment SA scedowała wszelkie prawa i obowiązki do nieruchomości znajdującej się w Budapeszcie, XIV Dzielnica Zuglo, o powierzchni 6,84 ha, na rzecz spółki zależnej Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító Kft. z siedzibą w Budapeszcie, wynikające z zawartej w dniu 12 czerwca 2006 roku umowy nabycia powyższej nieruchomości pomiędzy Echo Investment SA a Samorządem XIV Dzielnicy - Zuglo - Miasta Stołecznego Budapesztu („Sprzedający”). Zgodnie z zawartym aneksem spółka zależna będzie kontynuować realizację nowoczesnego, wielofunkcyjnego projektu.

- w dniu 19 stycznia 2007 roku Sąd Rejonowy w Krakowie VII Wydział Rejestru Zastawów dokonał wpisu do rejestru zastawów, zastawu na jednym udziale w kapitale zakładowym spółki zależnej Emitenta „Echo – Galaxy” Sp. z o.o., będącym własnością spółki zależnej Emitenta „Projekt Echo – 43” Sp. z o.o. na rzecz Banku EUROHYPO AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy). Zastaw na udziale stanowi zabezpieczenie najwyższej kwoty udzielonego kredytu spółce „Echo – Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp.k. przez Bank EUROHYPO AG. Wysokość zabezpieczenia to 150 mln EUR.

- w dniu 22 stycznia 2007 roku Sąd Rejonowy w Krakowie VII Wydział Rejestru Zastawów dokonał wpisu do rejestru zastawów, zastawu na ogóle praw i obowiązków w spółce zależnej Emitenta „Echo – Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp.k., będących własnością spółki zależnej Emitenta „Echo – Galaxy” Sp. z o.o., na rzecz Banku EUROHYPO AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) jako zabezpieczenie najwyższej kwoty udzielonego kredytu spółce „Echo – Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp.k. przez Bank EUROHYPO AG. Wysokość zabezpieczenia wynosi 150 mln EUR.

- w dniu 22 stycznia 2007 roku Sąd Rejonowy w Krakowie VII Wydział Rejestru Zastawów dokonał wpisu do rejestru zastawów, zastawu na jednym udziale w kapitale zakładowym spółki zależnej Emitenta „Projekt Echo – 43” Sp. z o.o., będących własnością spółki zależnej Emitenta „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o., na rzecz Banku EUROHYPO AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) jako zabezpieczenie najwyższej kwoty udzielonego kredytu spółce „Echo – Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp.k. przez Bank EUROHYPO AG. Wysokość zabezpieczenia wynosi 150 mln EUR.

- w dniu 25 stycznia roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS, dokonał rejestracji zmian w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej „Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

Z dniem rejestracji spółka zależna „Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o. („Spółka przejmująca”) połączyła się ze spółkami zależnymi Emitenta: spółką „Echo Investment – Centrum Handlowe Pabianice Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach i spółką „Echo Investment – Centrum Handlowe Radom Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach („Spółki przejmowane”).

Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku każdej ze Spółek przejmowanych na Spółkę przejmującą z jednoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki przejmującej, poprzez utworzenie udziałów, które przyznane zostały dotychczasowym udziałowcom Spółek przejmowanych w zamian za ich dotychczasowe udziały w Spółkach przejmowanych.

Wartość ewidencyjna udziałów Spółek przejmowanych w księgach rachunkowych Emitenta i jednostek od niego zależnych, wynosiły odpowiednio:

- spółka „Echo Investment – Centrum Handlowe Pabianice Sp. z o.o.”: 13.310.700 zł,

- spółka „Echo Investment – Centrum Handlowe Radom Sp. z o.o.”: 14.101.500 zł.

Nowo utworzone udziały w spółce „Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o. z dniem powyższej rejestracji objęte zostały przez:

- Echo Investment SA w ilości 426.916 udziałów o łącznej wartości 21.345.800 zł, uprawniających do 426.916 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 65,13% kapitału zakładowego,  
- spółkę zależną Emitenta „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach w ilości 125 udziałów o łącznej wartości 6.250 zł, uprawniających do 125 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,02% kapitału zakładowego.

- w dniu 26 stycznia 2007 roku Sąd Rejonowy w Krakowie VII Wydział Gospodarczy Rejestru Zastawów o dokonaniu wpisu w Rejestrze Zastawów, zastawów na udziałach spółek zależnych Emitenta.

Zastawów dokonano na 99 udziałach spółek zależnych Emitenta:

- „Projekt Echo - 43” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
  - „Echo-Galaxy” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- będących własnością Echo Investment SA.

Ustanowione zastawy na udziałach stanowią zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty zobowiązań wynikających z umowy kredytowej, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 66/2006, do kwoty 150 mln EUR. Zastawy na udziałach ustanowione zostały w oparciu o umowy zastawów rejestrowych na udziałach zawarte pomiędzy Echo Investment SA a Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) w dniu 29 grudnia 2006 roku.

Obciążone zastawem udziały stanowią:

- 99% kapitału zakładowego spółki Projekt Echo-43 Sp. z o.o., o wartości nominalnej 49.500 zł, uprawniających do 99 głosów na zgromadzeniu wspólników spółki,
- 99% kapitału zakładowego spółki Echo Galaxy Sp. z o.o., o wartości nominalnej 49.500 zł, uprawniających do 99 głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Powyższe udziały mają dla Emitenta charakter długoterminowej lokaty kapitałowej. Wartość ewidencyjna aktywów w księgach rachunkowych Emitenta, na których ustanowiono zastaw wynosi:

- „Projekt Echo – 43” Sp. z o.o.: 50.482 zł.
- „Echo Galaxy” Sp. z o.o.: 51.252 zł.

- w dniu 8 lutego 2007 roku Sąd Rejonowy w Szczecinie XII Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisów do księgi wieczystej hipotek umownych kaucyjnych na nieruchomości będącej własnością spółki zależnej Emitenta, Echo - Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Kielcach.

Aktywa, na których ustanowiono hipoteki znajdują się w Szczecinie przy al. Wyzwolenia i stanowią nieruchomość oddaną w użytkowanie wieczyste, na której posadowiony jest budynek centrum handlowo-rozrywkowego Galaxy.

Ustanowione hipoteki stanowią zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), Banku Zachodniego BZ WBK SA z siedzibą we Wrocławiu oraz Investkredit Banku AG z siedzibą w Wiedniu (banki wchodzące w skład konsorcjum z Bankiem Eurohypo AG), dotyczące spłaty wierzytelności wynikającej z umowy kredytowej, nie przekraczającej kwoty 100 mln EUR, o której Emitent raportował w dniu 29 grudnia 2006 roku. Wartość ewidencyjna w księgach rachunkowych aktywów, na których ustanowiono hipoteki, wynosi 195.331.000 zł (zgodnie ze stanem na dzień 30 września 2006r.)

- w dniu 21 lutego 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji zmiany w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej „Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowie” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

Z dniem rejestracji spółka zależna „Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowie” Sp. z o.o. („Spółka przejmująca”) połączyła się ze spółkami zależnymi Emitenta:

- spółką „Echo Investment – Centrum Handlowe Olkusz Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach,



- spółką „Echo Investment – Centrum Handlowe Piła Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach,
- spółką „Echo Investment – Centrum Handlowe Siemianowice Śląskie Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach,
- spółką „Echo Investment – Centrum Handlowe Tczew Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach,
- spółką „Echo Investment – Centrum Handlowe Zamość Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach, (zwane dalej „Spółkami przejmowanymi”).

Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku Spółek przejmowanych na Spółkę przejmującą z jednoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki przejmującej, poprzez utworzenie udziałów, które przyznane zostały dotychczasowym udziałowcom Spółek przejmowanych w zamian za ich dotychczasowe udziały w Spółkach przejmowanych.

Wartość ewidencyjna udziałów Spółek przejmowanych w księgach rachunkowych Emitenta i jednostek od niego zależnych wynosiły:

- „Echo Investment – Centrum Handlowe Olkusz Sp. z o.o.”: 10.058.020,99 zł,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Piła Sp. z o.o.”: 4.450.650,70 zł,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Siemianowice Śląskie Sp. z o.o.”: 5.297.549,10 zł,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Tczew Sp. z o.o.”: 3.590.059,17 zł,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Zamość Sp. z o.o.”: 4.551.520,01 zł.

Nowo utworzone udziały w spółce „Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice” Sp. z o.o. z dniem powyższej rejestracji wydane zostały:

- Echo Investment SA w ilości 557.263 udziałów o łącznej wartości 27.863.150 zł, uprawniających do 557.263 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 82,77% kapitału zakładowego,
- spółce zależnej Emitenta, „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, w ilości 195 udziałów o łącznej wartości 9.750 zł, uprawniających do 195 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,03% kapitału zakładowego.

Nowo utworzone udziały mają charakter długoterminowej lokaty kapitałowej.

Wartość ewidencyjna przeniesionego majątku Spółek przejmowanych w księgach rachunkowych Emitenta lub jednostek od niego zależnych na dzień 30 września 2006r., wyniosła odpowiednio:

- w „Echo Investment – Centrum Handlowe Olkusz Sp. z o.o.”: 19,44 mln zł,
- w „Echo Investment – Centrum Handlowe Piła Sp. z o.o.”: 11,45 mln zł,
- w „Echo Investment – Centrum Handlowe Siemianowice Śląskie Sp. z o.o.”: 14,30 mln zł,
- w „Echo Investment – Centrum Handlowe Tczew Sp. z o.o.”: 12,52 mln zł,
- w „Echo Investment – Centrum Handlowe Zamość Sp. z o.o.”: 16,44 mln zł.

Majątek Spółek przejmowanych wykorzystywany był w działalności deweloperskiej i finansowej. Spółka przejmująca będzie kontynuować działalność Spółek przejmowanych i dotychczasowe wykorzystanie przeniesionych aktywów.

Z dniem rejestracji powyższych zmian, wysokość kapitału zakładowego spółki „Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice” Sp. z o.o. wynosi 33.662.250 zł i dzieli się na 673.245 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 673.245 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Struktura własnościowa spółki „Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice” Sp. z o.o. uległa zmianie i przedstawia się następująco:

- spółka Echo Investment SA posiada 673.049 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 33.652.450 zł, uprawniających do 637.049 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 99,97% kapitału zakładowego,
- spółka zależna Emitenta „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach posiada 195 udziałów w spółce o łącznej wartości 9.750 zł, uprawniających do 195 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,03% kapitału zakładowego,
- spółka zależna Emitenta „Projekt Echo – 37” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach posiada 1 udziałów w spółce o łącznej wartości 50 zł, uprawniających do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,0001% kapitału zakładowego.

- w dniu 28 lutego 2007r. pomiędzy spółkami zależnymi Emitenta, spółką „Echo – Centrum Bankowości i Finansów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Zbywający”), spółką „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Zbywający”) a spółką „Projekt Echo – 53” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Nabywający”) zawarte zostały umowy przeniesienia przedsiębiorstwa. Przedmiotem umowy przeniesienia przedsiębiorstwa, zawartą pomiędzy spółką „Projekt Echo – 53” Sp. z o.o., a spółką „Echo – Centrum Bankowości i Finansów” Sp. z o.o., jest przedsiębiorstwo, w skład którego wchodzi prawo użytkowania wieczystego nieruchomości znajdującej się w Łodzi przy ul. Sienkiewicza o powierzchni 1.265 mkw., wraz z własnością posadowionego na nieruchomości budynku biurowego o powierzchni użytkowej 8.318 mkw., stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności oraz wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane.

Wartość umowy wynosi 47.523.341,95 zł, zaś wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w księgach rachunkowych jednostek zależnych Emitenta wynosi 29.702.029,99 zł (zgodnie ze stanem na dzień 31 grudnia 2006r.).

Przedmiotem umowy przeniesienia przedsiębiorstwa, zawartą pomiędzy spółką „Projekt Echo – 53” Sp. z o.o., a spółką „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o. jest przedsiębiorstwo w skład którego wchodzi prawo użytkowania wieczystego nieruchomości znajdującej się w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej o powierzchni 2.487 mkw., wraz z własnością posadowionego na nieruchomości budynku biurowego o powierzchni użytkowej 12.291 mkw., stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności oraz wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane.

Wartość umowy wynosi 51.463.974,57 zł, zaś wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w księgach rachunkowych jednostek zależnych Emitenta wynosi 40.052.646,83 zł (zgodnie ze stanem na dzień 31 grudnia 2006r.).

Powyższe przedsiębiorstwa stanowią wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo – 53” Sp. z o.o. w ilości 1.979.745 udziałów o łącznej wartości 98.987.250 zł, z czego:

- 950.466 udziałów o łącznej wartości nominalnej 47.523.300 zł objęte zostaną przez spółkę „Echo – Centrum Bankowości i Finansów” Sp. z o.o. Udziały stanowią 47,99% kapitału zakładowego spółki, uprawniających do 950.466 głosów na zgromadzeniu wspólników.

- 1.029.279 udziałów o łącznej wartości nominalnej 51.463.950 zł, objęte zostaną przez spółkę „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o. Udziały stanowią 51,96% kapitału zakładowego spółki, uprawniających do 1.029.279 głosów na zgromadzeniu wspólników.

- w dniu 1 marca 2007 roku Sąd Rejonowy w Krakowie VII Wydział Rejestru Zastawów dokonał wpisu do rejestru zastawów, zastawu na ogóle praw i obowiązków w spółce zależnej Emitenta „Echo – Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp.k., będących własnością Echo Investment SA, na rzecz Banku EUROHYPO AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) jako zabezpieczenie najwyższej kwoty udzielonego kredytu spółce „Echo – Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp.k. przez Bank EUROHYPO AG. Wysokość zabezpieczenia wynosi 150 mln EUR.

- w dniu 1 marca 2007 roku Sąd Rejonowy w Krakowie VII Wydział Rejestru Zastawów dokonał wpisu do rejestru zastawów, zastawu na ogóle praw i obowiązków w spółce zależnej Emitenta „Echo – Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp.k., będących własnością spółki zależnej Emitenta „Projekt Echo – 43” Sp. z o.o., na rzecz Banku EUROHYPO AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) jako zabezpieczenie najwyższej kwoty udzielonego kredytu spółce „Echo – Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp.k. przez Bank EUROHYPO AG. Wysokość zabezpieczenia wynosi 150 mln EUR.

- w dniu 8 marca 2007r. pomiędzy Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach („Zbywający”), a spółką zależną „Projekt Echo – 54” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Nabywający”) zawarta została umowa przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa – zakładu samodzielnie sporządzającego bilans. Przedmiotem powyższej umowy jest zorganizowana część przedsiębiorstwa w postaci Oddziału pod



firmą „Echo Investment SA – Oddział Pasaż Świętokrzyski” („Oddział”), stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa spółki Echo Investment SA w rozumieniu art. 4a pkt. 4 ustawy z dnia 15 lutego o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2000 r., Nr 54, poz.694), będącego zakładem samodzielnie sporządzającym bilans w rozumieniu art.6 pkt. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz.535), obejmującego zespół składników materialnych i niematerialnych, niezbędnych i wiążących się z działalnością prowadzoną w ramach Oddziału. W skład składników wchodzi m.in. prawo własności nieruchomości znajdującej się w Kielcach przy ul. Massalskiego i Kredowej, o powierzchni 50.716 mkw., wraz z własnością posadowionego na nieruchomości budynku centrum handlowego o powierzchni (użytkowej 16.467 mkw.), oraz wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane.

Wartość umowy wynosi 110.097.350 zł, zaś wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w księgach rachunkowych Emitenta wynosi 96.452.018,78zł (zgodnie ze stanem na dzień 8 marca 2007r.). Powyższa zorganizowana część przedsiębiorstwa stanowi wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo – 54” Sp. z o.o. w ilości 2.201.947 udziałów o łącznej wartości 110.097.350 zł, przy czym wszystkie nowo utworzone udziały objęte zostaną przez spółkę Echo Investment SA. Udziały te łącznie z dotychczasowymi stanowią 99,9 % kapitału zakładowego spółki, uprawniających do 2.202.946 głosów na zgromadzeniu wspólników.

## 8.2. Transakcje z osobami zarządzającymi lub nadzorującymi Echo Investment S.A.

W I półroczu 2007 roku nie wystąpiły żadne transakcje pomiędzy Echo Investment S.A. a osobami zarządzającymi bądź nadzorującymi, których jednorazowa lub łączna wartość w okresie 12 miesięcy stanowiłaby wyrażoną w złotych równowartość kwoty 500.000 euro.

## 9. Informacje o zaciągniętych kredytach i umowach pożyczki z uwzględnieniem terminów ich wymagalności oraz umowach poręczeń i gwarancji

### 9.1. Umowy kredytowe podmiotu dominującego

Zobowiązania Echo Investment S.A. z tytułu zaciągniętych kredytów wg stanu na koniec I połowy 2007 roku przedstawia poniższa tabela:

Nazwa banku	Charakter zobowiązań	Waluta kredytu	Kwota kredytu wg umowy [w tys. zł]	Stan wykorzystania kredytu na dzień 30.06.2007 r. [w tys. zł]	Ostateczny termin spłaty
Bank BPH S.A.	Kredyt obrotowy	PLN	30.000	0	30.05.2009
Bank BPH S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	20.000	0	29.06.2008
Bank BZ WBK SA	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	20.000	0	31.05.2009
Bank Handlowy w Warszawie S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	20.000	26	07.03.2008

Bank Pekao S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	20.000	0	30.06.2008
Bank Pekao S.A.	Kredyt obrotowy	PLN	90.000	0	30.06.2009
Bank PKO BP SA	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	20.000	0	20.08.2009
Bank PKO BP SA	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	40.000	0	20.08.2009
Fortis Bank Polska SA	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	20.000	0	29.11.2008
ING Bank Śląski SA	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	30.000	0	05.09.2008

## 9.2. Umowy kredytowe podmiotów zależnych

Zobowiązania Grupy Kapitałowej Echo Investment z tytułu zaciągniętych kredytów wg stanu na koniec I połowy 2007 roku przedstawia poniższa tabela:

Podmiot zaciągający kredyt	Nazwa banku	Charakter zobowiązań	Waluta kredytu	Kwota kredytu wg umowy [w tys.]	Stan wykorzystania kredytu [w tys.] na dzień 30.06.2007 r.	Ostateczny termin spłaty
Athina Park Sp. z o.o.	Eurohypo AG	Kredyt długoterminowy	EUR USD	13840 8 200	13038 7 743	2014-09-30
Echo - Centrum Bełchatów Sp. z o.o.	Pekao S.A.	Kredyt długoterminowy	EUR	4 962	1 427	2010-04-30
Echo - Centrum Jelenia Góra Sp. z o.o.	Pekao S.A.	Kredyt długoterminowy	EUR	9 101	2 980	2010-08-31
Kieleckie Centrum Handlowo - Rozrywkowe Echo Sp. z o.o.	Kredyt Bank SA	Kredyt długoterminowy	EUR	18 000	12518	2013-10-31
Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski Sp. z o.o.	Bank BPH SA	Kredyt długoterminowy	EUR	36 300	30 314	2014-02-28

Echo - Centrum Przemysł Sp. z o.o.	ING Bank Śląski SA	Kredyt długoterminowy	EUR	4 230	1 487	2012-06-30
Echo - Galaxy Sp. z o.o. Sp.K	EUROHYPO AG	Kredyt długoterminowy	EUR	100 000	41 719	2022-06-30
Echo - Centrum Tarnów Sp. z o.o.	EUROHYPO AG	Kredyt długoterminowy	EUR	11 100	4 437	2010-07-15
WAN 11 Sp. z o.o.	EUROHYPO AG	Kredyt długoterminowy	EUR	32 100	29 584	2016-01-29
Echo - Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o. Sp.k.	EUROHYPO AG	Kredyt długoterminowy	EUR	100 000	41 178	2022-09-30

### 9.3. Umowy pożyczek

#### 9.3.1. Pożyczki zaciągnięte

Grupa Kapitałowa Echo Investment w I połowie 2007 roku nie zaciągała pożyczek.

#### 9.3.2. Pożyczki udzielone

Należności Echo Investment S.A. z tytułu udzielonych pożyczek wg stanu na koniec I półrocza 2007 roku przedstawia poniższa tabela:

Podmiot	Kwota pożyczki do spłaty [w tys. zł]	Ostateczny termin spłaty
Sun Plaza Sp. z o.o.	160	31.12.2007
Osoby fizyczne	522	-

### 9.4. Umowy instrumentów dłużnych

W ramach zawartych w umów w sprawie Programu Emisji Obligacji z BRE Bankiem w 2004r. oraz Bankiem BPH S.A w 2003r., spółka Echo Investment S.A. posiada zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych.

Stan tych zobowiązań na koniec I półrocza 2007 roku przedstawia poniższa tabela:

Nazwa banku	Charakter instrumentu	Kwota wykorzystana [w tys. zł]	Termin wykupu obligacji
BRE Bank S.A.	Obligacje	150.000	25.05.2011
BRE Bank S.A.	Obligacje	100.000	25.05.2013
BRE Bank S.A.	Obligacje	300.000	30.06.2014
BRE Bank S.A.	Obligacje	50.000	23.11.2007
Bank BPH S.A.	Obligacje	30.000	04.09.2007
Bank BPH S.A.	Obligacje	30.000	11.09.2007

1. W dniu 16 kwietnia 2007 roku spółka Echo Investment SA podpisała z BRE Bankiem S.A. z siedzibą w Warszawie aneksy do umów w sprawie Programu Emisji Obligacji zawartych w dniu 15 kwietnia 2004 roku. Aneksy do powyższych umów zwiększają łączną wartość nominalną wszystkich wyemitowanych obligacji z 300 mln zł do 600 mln zł. Echo Investment SA może dokonywać wielokrotnych emisji obligacji krótko- średnio- i długoterminowych, denominowanych w złotych polskich, dokonywanych przez Spółkę w okresie 3 lat od dnia podpisania aneksów. BRE Bank S.A. w ramach zawartych aneksów do Umów będzie organizował i przeprowadzał kompleksową obsługę emisji obligacji Spółki na rynku niepublicznym. Obligacje będą niezabezpieczone i będą emitowane jako papiery wartościowe na okaziciela. Oprocentowanie obligacji może być stałe lub zmienne. Obligacje nie będą uprawniały do żadnych świadczeń niepieniężnych. Warunki emisji ustalane będą przed dokonaniem emisji, w trakcie trwania umowy Programu Emisji Obligacji (do dnia 16 kwietnia 2010r.). Na dzień zawarcia aneksów Spółka posiadała zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych w wysokości 300 mln zł.

W dniu 28 czerwca 2007 roku spółka Echo Investment SA wyemitowała obligacje kuponowe na łączną kwotę 300 mln zł. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 100 tys. zł. Obligacje zostały wyemitowane na okres siedmiu lat. Dzień wykupu obligacji przypada na dzień 30 czerwca 2014 roku. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Cena emisyjna wynosi 100 zł za 100 zł. Oprocentowanie ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów.



Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone. Pozyskane środki pieniężne w ramach przeprowadzanych emisji Spółka przeznacza na finansowanie działalności bieżącej.

2. W ramach podpisanego z BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, Programu Emisji Obligacji, Spółka Echo Investment SA wyemitowała w dniu 24 maja 2007 roku obligacje dyskontowe na łączną kwotę 50 mln. zł. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 100 tys. zł. Obligacje zostały wyemitowane na okres sześciu miesięcy, tj. dzień wykupu obligacji przypada 23 listopada 2007 roku. Cena emisyjna oraz oprocentowanie ustalone zostały w oparciu o stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone. Powyższą emisję traktować należy jako proces rolowania 500 obligacji wyemitowanych w dniu 24 listopada 2006 roku z terminem wykupu 24 maja 2007 roku. Środki pieniężne pochodzące z emisji obligacji stanowią podstawę do kontynuacji strategii rozwoju Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Echo Investment.

### 9.5. Umowy poręczeń

Solidarne poręczenie Echo Investment S.A. wobec Urzędu Miasta Łodzi za wykonanie zobowiązań „MDP” Sp. z o.o. (podmiot w 100 % zależny od „Echo Investment” S.A.), dotyczących uiszczania opłat rocznych za wieczyste użytkowanie gruntu – łączna wartość przypadająca na następne 90 lat wynosi 8.371 tys. zł.

Spółka Echo Investment SA w dniu 15 maja 2007 roku udzieliła poręczenia za zobowiązanie spółki zależnej „Projekt – Echo 39” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach do zapłaty ceny sprzedaży prawa wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Kaliszu. Poręczenie zostało udzielone do kwoty 18.807 mln zł.

Obowiązujące umowy poręczeń na dzień 30 czerwca 2007 roku przedstawia poniższa tabela:

Poręczenie na rzecz	Wartość [w tys.]	Termin ważności	Tytułem
Urząd Miasta Łodzi	8.371 PLN	rok 2095	uiszczania przez MDP Sp. z o.o. (podmiot w 100% zależny od Echo Investment S.A.) opłat za wieczyste użytkowanie gruntu
Osoba fizyczna	18.807 PLN	do dnia 31 grudnia 2010r.	Poręczenie za zobowiązania spółki zależnej „Projekt – Echo 39” Sp. z o.o. z tytułu zakupu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Kaliszu

Od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego wystąpiły następujące zmiany w zobowiązaniach warunkowych z tytułu udzielonych poręczeń:

1. Wygasło poręczenie za zobowiązania Echo – Galaxy Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Kielcach z tytułu udzielonego kredytu przez Bank EUROHYPO AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy). Poręczenie zostało udzielone przez Echo Investment SA na rzecz Banku EUROHYPO AG do kwoty nie większej niż 100 mln EUR.

2. Wygasło poręczenie za zobowiązania Echo – Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Kielcach z tytułu udzielonego kredytu przez Bank EUROHYPO AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy). Poręczenie udzielone zostało przez Echo Investment SA na rzecz Banku EUROHYPO AG do kwoty nie większej niż 13 mln EUR.

## 9.6. Umowy gwarancji

Gwarancja bankowa z dnia 7 września 2005 roku udzielona przez Bank PKO BP SA tytułem zabezpieczenia zobowiązań wobec Spółdzielni Spożywców MOKPOL. Gwarancja jest ważna do 05 września 2007r. Na dzień 30 czerwca 2006r. wartość gwarancji wynosi 3.995 tys. zł.

Obowiązujące umowy gwarancji na dzień 30 czerwca 2007 roku przedstawia poniższa tabela:

Gwarant	Wartość [w tys. zł]	Termin ważności	Tytułem
PKO BP S.A.	3.995	05.09.2007	Zabezpieczenie zobowiązań wobec Spółdzielni Spożywców MOKPOL

Od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego wystąpiły następujące zmiany w zobowiązaniach warunkowych z tytułu udzielonych gwarancji:

1. Wygasła gwarancja bankowa z dnia 23 września 2005r., udzielona przez Bank BZ WBK SA, stanowiąca zabezpieczenie płatności za wykonanie budowy przejścia podziemnego i innych elementów przebudowy układu drogowego Placu Grunwaldzkiego we Wrocławiu na rzecz Gminy Wrocław. Wartość gwarancji wynosiła 17.894 tys. zł.
2. Wygasła gwarancja bankowa z dnia 15 sierpnia 2004r., udzielona przez Bank PeKaO SA, stanowiąca zabezpieczenie zobowiązań i ewentualnych kar umownych, związane z umową zakupu gruntu we Wrocławiu od Gminy Wrocław. Wartość gwarancji wynosiła 3.831 tys. zł.

## 10. W przypadku emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem - opis wykorzystania przez Echo Investment S.A. wpływów z emisji

W I półroczu 2007 roku podmiot dominujący, Echo Investment S.A., nie emitowała papierów wartościowych (akcji).

## 11. Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami na rok 2007

Zarówno Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A., jak i podmiot dominujący, Echo Investment S.A., nie publikowały prognoz wyników finansowych na 2007 rok.

## 12. Ocena zarządzania zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A., ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. w I połowie 2007 roku, w związku z prowadzonym procesem inwestycyjnym budowy obiektów komercyjnych i mieszkań koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania dla realizowanych projektów, finansowaniu pomostowym (do momentu uzyskania finansowania przez podmioty zależne) oraz na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników płynności i założonej struktury finansowania.

Działalność Grupy Kapitałowej w I połowie 2007 roku generowała dodatni wynik na każdym poziomie rachunku wyników. Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A. w ostatnich latach kładła większy nacisk na powiększenie portfela powierzchni komercyjnych, które w ocenie zarządu, powinny zapewnić stabilne

przychody i przepływy środków pieniężnych oraz uniezależnić Grupę Kapitałową Echo Investment S.A. od cyklicznych faz w gospodarce i budownictwie.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. na koniec I połowy 2007 roku świadczy o stabilnej kondycji finansowej Grupy Kapitałowej, a perspektywa najbliższych lat jest optymistyczna.

Wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej działalności w ramach Grupy Kapitałowej w I połowie 2007 roku są na znacznie wyższym poziomie w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego. Na taki stan rzeczy miał przede wszystkim wzrost zysku operacyjnego i netto w I połowie 2007 roku.

Wskaźniki zyskowności w I połowie 2007-2006 ukazuje poniższa tabela:

Wskaźniki rentowności	I półrocze 2007r.	I półrocze 2006r.
Wskaźnik marży zysku operacyjnego <i>zysk operacyjny / przychody netto ze sprzedaży</i>	139,4%	91,7%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto <i>zysk netto / przychody netto ze sprzedaży</i>	110,4%	55,4%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA) <i>zysk netto / aktywa ogółem</i>	6,4%	4,3%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) <i>zysk netto / kapitał własny</i>	15,0%	10,0%

Rotacja głównych składników aktywów i pasywów w Grupie Kapitałowej Echo Investment S.A. jest uwarunkowana specyfiką prowadzonej działalności. Wiąże się ona ze stosunkowo długim cyklem realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych oraz rosnącym, wartościowo i ilościowo, „portfelem” prowadzonych inwestycji. Wpływa to bezpośrednio na wzrost wartości zapasów, do których Grupa Kapitałowa zalicza: nabyte prawa własności i prawa wieczystego użytkowania gruntów oraz wszelkie nakłady i koszty budowlane dotyczące realizowanych projektów deweloperskich, które są przeznaczone na sprzedaż. Cykl rotacji zapasów oraz rotacji zobowiązań uległy wydłużeniu, natomiast skrócił się okresy rotacji należności krótkoterminowych z tytułu dostaw.

Rotację głównych składników aktywów i pasywów w I połowie 2007-2006 ukazuje poniższa tabela:

Wskaźniki aktywności	I półrocze 2007r.	I półrocze 2006r.
Rotacja zapasów w dniach <i>(stan zapasów * 180) / przychody netto ze sprzedaży</i>	295	160
Rotacja należności krótkoterminowych w dniach <i>(stan należności krótkoterminowych * 180) / przychody netto ze sprzedaży</i>	88	52
Rotacja zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług w dniach <i>(stan zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług * 180) / przychody netto ze sprzedaży</i>	54	48

Wskaźniki płynności utrzymują się na bezpiecznych poziomach. Wszystkie wskaźniki są na niższym poziomie w porównaniu z analogicznym okresem roku 2006. Na taki stan rzeczy miała przede wszystkim wpływ polityka zarządu związana z finansowaniem realizowanych inwestycji. Wiarygodność Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. na rynku finansowym stale wzrasta, czego dowodem jest zdywersyfikowana struktura banków finansujących działalność całej grupy. Wpływ na poprawę wskaźników ma również duży stan środków pieniężnych.

Wskaźniki płynności Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. w I połowie 2007-2006 ukazuje poniższa tabela:

Wskaźniki płynności	I półrocze 2007r.	I półrocze 2006r.
Wskaźnik bieżący (current ratio) <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe</i>	2,07	2,91
Wskaźnik szybki (quick ratio) <i>(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,27	2,06
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) <i>środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,02	1,76

Dzięki odpowiedniej strukturze finansowania wskaźniki zadłużenia utrzymują się na zbliżonych poziomach w stosunku do analogicznego okresu roku 2006. Wartości prezentowanych wskaźników są bezpieczne zarówno dla prowadzonej działalności, jak również potwierdzają wiarygodność kredytową Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. na rynku finansowym.

Wskaźniki pokrycia majątku i zadłużenia Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. w I połowie 2007-2006 ukazuje poniższa tabela:

Wskaźniki zadłużenia	I półrocze 2007r.	I półrocze 2006r.
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <i>kapitał własny / aktywa ogółem</i>	42,5%	42,6%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym <i>kapitał własny / aktywa trwałe</i>	56,2%	55,8%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>zobowiązania ogółem / aktywa ogółem</i>	49,5%	49,6%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>zobowiązania ogółem / kapitał własny</i>	116,6%	116,5%

### 13. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności

W ramach Grupy Kapitałowej – Echo Investment S.A. oraz podmioty zależne posiadają pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie projektów inwestycyjnych. Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A., realizując projekty we wszystkich obszarach aktywności, zamierza finansować je przy wykorzystaniu środków pochodzących z kapitałów własnych, kredytów bankowych oraz emisji dłużnych papierów wartościowych. Podmiot dominujący kieruje swoje wysiłki ku temu, aby programy emisji dłużnych papierów wartościowych były gwarantowane i posiadały dłuższy niż rok okres zapadalności. Jednocześnie Grupa Kapitałowa zamierza realizować szereg przedsięwzięć za pośrednictwem podmiotów zależnych, w szczególności dotyczy to projektów przeznaczonych na wynajem, a więc centrów handlowych i handlowo - rozrywkowych oraz biur, pozyskując finansowanie (kredyty celowe) bezpośrednio dla tych spółek.



#### 14. Ocena nietypowych czynników i zdarzeń mających wpływ na wyniki finansowe osiągnięte w I połowie 2007 roku

W I połowie 2007 roku istotny wpływ na wynik finansowy miało przeszacowanie oddanego do użytkowania projektu centrum handlowo-rozrywkowego Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu oraz dokonywana co kwartał aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę Kapitałową nieruchomości, uwzględniająca m.in. zmiany wynikające z różnic kursowych EUR i USD (q/q).

Wpływ na osiągnięty wynik miały także przychody uzyskane na podstawie umowy GRI zawartej przez Echo Investment SA ze spółką Ustra Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach z tytułu realizacji zespołu budynków biurowych w Kielcach przy al. Solidarności oraz przychody uzyskane z wynajmu powierzchni komercyjnych i sprzedaży projektów mieszkaniowych.

Inne czynniki to systematyczne przychody z umów najmu, przebieg realizacji, wynajmu i sprzedaży obecnie budowanych inwestycji komercyjnych i mieszkaniowych oraz podnoszenie jakości i zwiększanie wartości posiadanego portfela inwestycyjnego. Ważnym aspektem jest również sytuacja na rynku finansowym i ogólna koniunktura gospodarcza w Polsce oraz na Węgrzech, gdzie Spółka rozpoczyna działalność. Spółka na rynkach zagranicznych zamierza realizować inwestycje w ramach podstawowej działalności, skupiając się przede wszystkim na projektach powierzchni biurowych i centrach handlowo-rozrywkowych.

#### 15. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. oraz opis perspektyw rozwoju działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej.

##### 15.1. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Echo Investment S.A.

Do najważniejszych **zewnętrznych** czynników wpływających na rozwój Grupy Kapitałowej można zaliczyć:

##### Czynniki pozytywne:

- utrzymująca się nadal aktywność inwestycyjna podmiotów gospodarczych zarówno polskich jak i zagranicznych i wynikające z tego zapotrzebowanie na usługi świadczone przez podmioty z Grupy Kapitałowej,
- deficyt powierzchni mieszkaniowych,
- wzrost gospodarczy w Polsce
- spadający koszt kredytów hipotecznych zachęcający do ich zaciągania przez konsumentów,
- skłonność krajowych i zagranicznych instytucji finansowych do angażowania się w finansowanie inwestycji na rynku nieruchomości,
- wzrost zainteresowania zagranicznych funduszy inwestycyjnych polskim rynkiem nieruchomości zachęconych wysokimi stopami kapitalizacji
- większa dostępność do źródeł kapitału dzięki wejściu na rynek szeregu instytucji zainteresowanych inwestycjami w sektorze nieruchomości.
- wejście Polski w struktury europejskie

##### Czynniki negatywne:

- niejasny status prawny wielu nieruchomości wynikający m.in. z kwestii reprivatyzacji lub braku precyzyjnych planów zagospodarowania przestrzennego w wielu miastach i gminach,
- długotrwałe procedury sądowe i administracyjne w zakresie regulowania stanu prawnego i nabywania praw do nieruchomości,
- obostrzenie przepisów dotyczących budowy w kraju obiektów wielkopowierzchniowych,

- niepewność co do kluczowych założeń polityki fiskalnej i monetarnej w Polsce.

Najważniejsze **wewnętrzne** czynniki istotne dla rozwoju Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. to:

**Czynniki pozytywne:**

- jasno sprecyzowana strategia rozwoju,
- stabilny akcjonariat podmiotu dominującego – Echo Investment S.A. o sprecyzowanej, konsekwentnej polityce właścicielskiej wobec spółki,
- zdefiniowana grupa produktów,
- ugruntowana pozycja grupy kapitałowej na rynku deweloperskim oraz duża wiarygodność potwierdzona obecnością Echo Investment S.A. na Giełdzie Papierów Wartościowych oraz uzyskaniem Certyfikatem Dewelopera,
- dobra współpraca ze stabilnymi partnerami,
- struktura organizacyjna uwzględniająca istnienie centrów zysków odpowiedzialnych za poszczególne - segmenty aktywności Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.:

**Czynniki negatywne:**

- specyfika działalności wyrażająca się w dużym uzależnieniu od skomplikowanych i długotrwałych procedur prawnych,
- duże zapotrzebowanie na środki obrotowe szczególnie związane z dużą ilością realizowanych projektów.

#### **15.2. Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej Echo Investment S.A. i Grupy Kapitałowej.**

Zarząd Echo Investment S.A. przewiduje dalszy dynamiczny rozwój całej organizacji. Jego podstawą są dobre perspektywy rynku nieruchomości w Polsce i Europie Środkowo-Wschodniej. Działania podmiotów z Grupy Kapitałowej skoncentrowane będą na zwiększaniu portfela posiadanych powierzchni komercyjnych przeznaczonych na wynajem (centra handlowo-rozrywkowe i biura). Ponadto Echo Investment S.A. zamierza zwiększyć sprzedaż projektów mieszkaniowych w kolejnych latach działalności. Realizacja hoteli jest w dużej mierze uzależniona od sytuacji w branży turystycznej oraz od skłonności sieci hotelowych do podejmowania nowych inwestycji. Obecna działalność Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. skupiona jest na rynku polskim. W 2007 roku Zarząd Spółki, poza działalnością na Węgrzech, planuje rozpoczęcie działalności gospodarczej na rynkach zagranicznych w innych krajach Europy Środkowo-Wschodniej. Podjęte zostały starania zmierzające do poszerzenia działalności Spółki poza granicami Polski. W ramach prowadzonej polityki weryfikacji i podnoszenia jakości portfela Spółka nie wyklucza sprzedaży części dotychczasowych projektów w celu uzyskania środków na finansowanie realizowanych i przyszłych inwestycji.

#### **16. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego Grupą Kapitałową**

W I półroczu 2007 roku nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania. Rozwój organizacji wymusza doskonalenie obowiązujących procedur zarządzania obowiązujących zarówno w Echo Investment S.A., jak również w pozostałych podmiotach Grupy Kapitałowej.

**17. Zmiany w składzie osób zarządzających i nadzorujących Echo Investment S.A. w ciągu pierwszego półrocza 2007 roku oraz zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz uprawnienia osób zarządzających, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.**

**17.1. Zarząd**

W I półroczu 2007 roku skład Zarządu Spółki uległ zmianie.

W dniu 26 marca 2007 roku Pan Andrzej Majcher, pełniący funkcję Prezesa Zarządu, złożył rezygnację z członkostwa w Zarządzie i pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki.

W dniu 27 marca 2007 roku uchwałą Rady Nadzorczej Echo Investment SA powierzono członkowi Zarządu Panu Jarosławowi Grodzkiemu - pełniącemu dotychczas funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki - pełnienie funkcji Prezesa Zarządu Spółki począwszy od dnia 27 marca 2007 roku.

Ponadto w dniu 27 marca 2007 roku Rada Nadzorcza Echo Investment S.A. oddelegowała Pana Mariusza Waniółkę – pełniącego funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki do czasowego wykonywania czynności Członka Zarządu w miejsce ustępującego Pana Andrzeja Majchra przez okres nie dłuższy niż 3 miesiące od dnia podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą, tj. do 27 czerwca 2007 roku.

Na dzień przekazania niniejszego raportu w skład Zarządu Echo Investment SA wchodzi:

Jarosław Grodzki - Prezes Zarządu,  
Piotr Gromniak - Członek Zarządu,  
Artur Langner - Członek Zarządu.

**17.2. Rada Nadzorcza**

W I połowie 2007 roku skład Rady Nadzorczej Echo Investment SA uległ zmianie.

W dniu 29 maja 2007 roku ZWZA Echo Investment SA na mocy podjętej uchwały nr 18 postanowiło ustalić skład Rady Nadzorczej na nową kadencję w ilości 6 osób (kadencja 3 letnia łączna).

Ponadto, na podstawie podjętych uchwał w sprawie dokonania wyboru Rady Nadzorczej na nową kadencję ZWZA Spółki Echo Investment SA w dniu 29 maja 2007 roku powołało następujące osoby nadzorujące:

- Wojciech Ciesielski
- Mariusz Waniółka
- Robert Oskard
- Andrzej Majcher
- Tomasz Kalwat
- Karol Żbikowski

W porównaniu ze składem Rady Nadzorczej poprzedniej kadencji, nową osobą jest Pan Andrzej Majcher.

Na posiedzeniu w dniu 11 czerwca 2007 roku Rada Nadzorcza Echo Investment SA, działając na podstawie par. 1 ust. 2 Regulaminu Rady Nadzorczej Echo Investment SA, podjęła uchwały w sprawie wyboru Przewodniczącego oraz Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Echo Investment SA. Przewodniczącym

Rady Nadzorczej Echo Investment SA został Pan Wojciech Ciesielski, zaś Wiceprzewodniczącym Pan Andrzej Majcher. Obie funkcje pełnione będą począwszy od dnia 11 czerwca 2007 roku.

Pan Kamil Latos, pełniący do 29 maja 2007r. funkcję Członka Rady Nadzorczej Echo Investment SA, zrezygnował z ubiegania się o wybór w następnej kadencji.

Obecnie skład Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

Wojciech Ciesielski - Przewodniczący Rady Nadzorczej,  
Andrzej Majcher - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,  
Mariusz Waniółka - Członek Rady Nadzorczej,  
Robert Oskard - Członek Rady Nadzorczej,  
Karol Żbikowski - Członek Rady Nadzorczej,  
Tomasz Kalwat - Członek Rady Nadzorczej.

### **17.3. Zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz uprawnienia osób zarządzających, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.**

#### **17.3.1. Zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających**

W spółce zasady te reguluje Kodeks spółek handlowych oraz statut Spółki Echo Investment S.A. Zarząd lub poszczególnych jego członków powołuje, odwołuje i zawiesza Rada Nadzorcza, która wybiera Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu.

Kadencja pierwszego Zarządu trwa dwa lata, kadencja Zarządów następnych trzy lata, przy czym członków zarządu powołuje się na okres wspólnej kadencji, co nie wyłącza prawa do wcześniejszego odwołania każdego z członków Zarządu. Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, którego przedmiotem jest zatwierdzenie sprawozdania finansowego za ostatni rok kadencji Zarządu. Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być odwołani przez Radę Nadzorczą przed upływem kadencji, w tym w szczególności na pisemny wniosek akcjonariuszy reprezentujących, co najmniej 1/3 część kapitału akcyjnego lub w wyniku podjęcia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwały o nie udzieleniu Zarządowi pokwitowania z wykonywania obowiązków w zakończonym roku obrachunkowym.

A. SAR – 2005  
w

#### **17.3.2. Uprawnienia osób zarządzających**

Uprawnienia osób zarządzających reguluje statut Spółki Echo Investment SA. Osoby zarządzające reprezentują Spółkę na zewnątrz w stosunku do władz, urzędów i osób trzecich, w postępowaniu przed sądem oraz organami i urzędami państwowymi. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków zarządu albo jednego członka łącznie z ustanowionym ewentualnie Prokurentem. Zaciągnięcie przez osoby składające oświadczenia w imieniu Spółki zobowiązania na kwotę przekraczającą 20 % kapitałów własnych Spółki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej wydanej na piśmie. Zarząd prowadzi wszystkie bieżące sprawy Spółki w zakresie nie zastrzeżonym przepisami Kodeksu spółek handlowych i Statutu spółki do kompetencji Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej.

Decyzje o emisji i wykupie akcji regulują przepisy Kodeksu spółek handlowych.



**18. Wartość wszystkich nie spłaconych pożyczek udzielonych przez emitenta osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich osobom bliskim (oddzielnie), a także udzielonych im gwarancji i poręczeń (oddzielnie).**

Na dzień 30 czerwca 2007r. nie istnieją nie spłacone pożyczki, gwarancje i poręczenia udzielone przez emitenta osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich osobom bliskim.

**19. Umowy zawarte między emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie**

Na dzień 30 czerwca 2007r. nie istnieją umowy zawarte między emitentem a osobami zarządzającymi przewidujące rekompensatę.

**20. Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych, wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących emitenta oraz wartości wynagrodzeń i nagród otrzymywanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych.**

w

**20.1 Wynagrodzenie osób zarządzających**

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. w I połowie 2007r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. oraz z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych odpowiednio:

- Andrzej Majcher pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 650 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Jarosław Grodzki pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 444 tysiące złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 368 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 368 tysiące złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Mariusz Waniółka pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 60 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;

Pozostałym osobom zarządzającym spółkami zależnymi, współzależnymi i stowarzyszonymi z Echo Investment S.A. (poza osobami wymienionymi powyżej) wypłacono łącznie 162 tysiące złotych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych,

## 20.2 Wynagrodzenie osób nadzorujących

Osoby nadzorujące Echo Investment SA z tytułu pełnienia funkcji nadzorczych Spółki w I połowie 2007r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment SA odpowiednio:

- Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 40 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Andrzej Majcher pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 4 tysiące złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Mariusz Waniółka pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 28 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Robert Oskard pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 18 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Karol Żbikowski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment SA w łącznej kwocie 18 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Tomasz Kalwat pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 18 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Kamil Latos pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 15 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;

Pozostałe osoby nadzorujące inne spółki zależne, współzależne i stowarzyszone z Echo Investment SA (poza osobami wymienionymi powyżej) nie pobrały wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

## 21. Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji (udziałów) emitenta oraz akcji i udziałów w jednostkach Grupy Kapitałowej emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

Akcje spółki Echo Investment SA notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych SA w Warszawie od marca 1996r. Na dzień 30 czerwca 2007r. w obrocie giełdowym znajduje się 42.000.000 akcji Spółki. Wartość nominalna jednej akcji wynosi 0,50 zł. Wszystkie akcje dają te same prawa. Jedna akcja daje prawo jednego głosu na WZA Spółki.

Informacje dotyczące emisji akcji spółki Echo Investment:

Seria	Liczba akcji*	Łączna wartość nominalna	Rodzaj akcji	Data rejestracji akcji przez Sąd	Data debiutu akcji na GPW
A	160.000	80.000	Akcje zwykłe na okaziciela	30.06.1994	10.08.2006

B	3.840.000	1.920.000	Akcje zwykłe na okaziciela	30.06.1994	21.02.1996
C	2.000.000	1.000.000	Akcje zwykłe na okaziciela	13.11.1995	21.02.1996
D	6.000.000	3.000.000	Akcje zwykłe na okaziciela	18.02.1997	27.03.1997
E	2.000.000	1.000.000	Akcje zwykłe na okaziciela	30.12.1997	02.03.1998
F	28.000.000	14.000.000	Akcje zwykłe na okaziciela	26.11.2002	20.12.2002
Razem:	42.000.000	21.000.000			

\* liczba akcji po dokonaniu splitu akcji stosunku 1:4 (rejestracja zmian dokonana w dniu 11 lipca 2006r .przez Sąd Rejonowy X Wydział Gospodarczy KRS w Kielcach).

### 21.1. Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby nadzorujące

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby nadzorujące, na dzień 30 czerwca 2007 roku przedstawia poniższa tabela:

Osoba nadzorująca	Stan na 30.06.2007 [szt]	Wartość nominalna jednej akcji	Łączna wartość nominalna	% kapitału akcyjnego
Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej	144.000	0,50 zł	72.000 zł	0,34%
Andrzej Majcher - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	10.080	0,50 zł	5.040 zł	0,02%
Mariusz Waniolka – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	0,50 zł	–	–
Robert Oskard – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	0,50 zł	–	–
Karol Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	0,50 zł	–	–
Tomasz Kalwat – Członek Rady Nadzorczej*	nie posiadał akcji	0,50 zł	–	–

### 21.2. Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające, na dzień 30 czerwca 2007 roku przedstawia poniższa tabela:

Osoba zarządzająca	Stan na 30.06.2007 [szt.]	Wartość nominalna jednej akcji	Łączna wartość nominalna	% kapitału akcyjnego
Jarosław Grodzki – Prezes Zarządu	nie posiadał akcji	0,50 zł	–	–
Piotr Gromniak – Członek Zarządu	nie posiadał akcji	0,50 zł	–	–
Artur Langner – Członek Zarządu	nie posiadał akcji	0,50 zł	-	-

**22. Akcjonariusze Echo Investment S.A. posiadający, na dzień 30 czerwca 2007 roku, bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy.**

Akcjonariuszami posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Echo Investment S.A., na dzień 30 czerwca 2007 roku byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji [szt.]	% kapitału zakładowego Echo Investment S.A.	Liczba głosów na WZA Echo Investment S.A.	% ogólnej liczby głosów na WZA Echo Investment S.A.
Michał Sołowow (bezpośrednio i pośrednio)	16.480.963	39,24%	16.480.963	39,24%
OFE ING NN Polska*	3.669.661	8,74%	3.669.661	8,74%
Commercial Union PTE*	3.073.842	7,32%	3.073.842	7,32%
PZU Złota Jesień PTE*	2.790.915	6,65%	2.790.915	6,65%
BZ WBK AIB Asset Management SA**, zarządzający funduszami BZ WBK TFI SA***	2119363	5,05%	2119 363	5,05%



\* Stan zgodny ze strukturą portfeli inwestycyjnych OFE na dzień 31 grudnia 2006 roku.

\*\* BZ WBK AIB Asset Management SA z siedzibą w Poznaniu, zarządzający portfelami inwestycyjnymi Funduszy BZ WBK TFI SA, zawiadomił o osiągnięciu w dniu 30 listopada 2006 roku progu 5,05% głosów na WZA spółki Echo Investment SA.

### **23. Informacje o znanych emitentowi, zawartych w ciągu ostatniego roku obrotowego umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy**

Zarządowi Echo Investment S.A. nie są znane w/w umowy.

### **24. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do emitenta, wraz z opisem tych uprawnień**

Papiery wartościowe wyemitowane przez Echo Investment S.A. nie dają specjalnych uprawnień kontrolnych w stosunku do emitenta.

### **25. Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych**

W spółce nie funkcjonuje program akcji pracowniczych.

### **26. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta oraz ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje emitenta**

Nie istnieją ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych i wykonywania prawa głosu z akcji.

### **27. Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, o dokonanie badania lub przeglądu sprawozdania finansowego lub skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

W dniu 2 sierpnia 2005 roku spółka Echo Investment S.A. zawarła z BDO Polska Sp. z o.o. (podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych) umowę o dokonywanie badań i przeglądów sprawozdań finansowych jednostkowych oraz skonsolidowanych. Umowa zawarta została na okres 2 lat z opcją przedłużenia na trzeci rok.

Spółka w dniu 27 czerwca 2007r. skorzystała z opcji wynikającej z ww. umowy, dającej możliwość zlecenia firmie audytorskiej BDO Numerica Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Postępu 12, KIBR nr 523 (poprzednia nazwa BDO Polska Sp. z o.o.) przeprowadzenia dalszego badania sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej Echo Investment za rok 2007.

Wynagrodzenie wynikające z umowy z tytułu przeglądu sprawozdania finansowego w I połowie 2007 roku wyniesie 39.100 złotych, a z tytułu przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego w I połowie 2007 roku 38.250 złotych. Za analogiczny okres poprzedniego roku dane te wynoszą odpowiednio 41.400 złotych i 40.500 złotych.

Pozostałe łączne wynagrodzenie, wynikające z umowy należne z innych tytułów dotyczyć może:

- Wynagrodzenia za weryfikację poprawności przekształcenia na MSR danych spółek zależnych objętych konsolidacją, a sporządzających sprawozdania finansowe wg PSR w kwocie 1.900 zł za każdą spółkę wymagającą takiej weryfikacji, przy czym nie więcej niż 45.000 zł rocznie. Wynagrodzenie zapłacone w 2006 roku wyniosło 45.000 złotych.
- kosztów delegacji poniesionych przez BDO Numerica Sp. z o.o. z związku z realizacją zlecenia, których wartość, zgodnie z obowiązującą umową nie może przekroczyć 21.000 złotych rocznie. Wynagrodzenie zapłacone w 2006 roku z tytułu kosztów delegacji wyniosło 20.817 złotych.





*Kielce, 20 września 2007r.*

Podpisy Zarządu Echo Investment SA

---

Jarosław Grodzki  
Prezes Zarządu

---

Piotr Gromniak  
Członek Zarządu

---

Artur Langner  
Członek Zarządu

## OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd Spółki Echo Investment S.A. oświadcza, iż wedle jego najlepszej wiedzy, półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, a także, że półroczne sprawozdanie zarządu zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz z sytuacji Grupy Kapitałowej emitenta, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Dodatkowo Zarząd spółki Echo Investment SA oświadcza, że spółka BDO Numerica Sp. z o.o. dokonująca badania półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego została wybrana zgodnie z przepisami prawa oraz że spółka ta oraz biegli rewidenci dokonujący tego badania spełniali warunki bezstronnego i niezależnego raportu z badania, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Kielce, dnia 20 września 2007r.

---

Jarosław Grodzki

---

Piotr Gromniak

---

Artur Langner





Prezes Zarządu

Członek Zarządu

Członek Zarządu

