

# Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
na dzień i za okres sześciu miesięcy, zakończony 30 czerwca 2007 roku.



Kielce, 14 sierpnia 2007 roku

## 1. Skrócony skonsolidowany bilans w tys. PLN

	stan na 2007.06.30 koniec kwartału	stan na 2006.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2006.06.30 koniec kwartału
<b>A k t y w a</b>			
<b>1. Aktywa trwałe</b>			
1.1. Wartości niematerialne i prawne	201	91	124
1.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	40 382	32 687	-
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe	255 154	411 699	305 154
1.4. Należności długoterminowe	-	5	-
1.5. Nieruchomości inwestycyjne	2 178 416	1 670 296	1 481 387
1.6. Długoterminowe aktywa finansowe	11 455	21 671	22 649
1.7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 392	18 059	16 984
	<b>2 504 000</b>	<b>2 154 508</b>	<b>1 826 298</b>
<b>2. Aktywa obrotowe</b>			
2.1. Zapasy	312 594	208 075	163 791
2.2. Należności z tytułu podatków	24 440	48 274	40 452
2.3. Należności z tyt. dostaw i usług i inne	68 873	29 221	12 980
2.4. Krótkoterminowe inwestycje finansowe	709	613	842
2.5. Rozliczenia międzyokresowe	5 120	1 032	4 575
2.6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	396 460	297 791	343 284
	<b>808 196</b>	<b>585 006</b>	<b>565 924</b>
<b>A k t y w a   r a z e m</b>	<b>3 312 196</b>	<b>2 739 514</b>	<b>2 392 222</b>
<b>P a s y w a</b>			
<b>1. Kapitał własny</b>			
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 407 644	1 195 243	1 019 287
1.1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	21 000
1.1.2. Kapitał zapasowy	985 994	538 319	534 636
1.1.3. Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	188 247	357 790	361 467
1.1.4. Zysk (strata) roku bieżącego	212 402	278 132	102 184
1.1.5. Różnice kursowe z przeliczenia danych spółek zagranicznych	1	2	-
1.2. Kapitały mniejszości	11 293	10 584	12 150
	<b>1 418 937</b>	<b>1 205 827</b>	<b>1 031 437</b>
<b>2. Rezerwy</b>			
2.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	219 652	178 766	141 162
2.2. Pozostałe rezerwy	27 092	32 055	32 630
	<b>246 744</b>	<b>210 821</b>	<b>173 792</b>
<b>3. Zobowiązania długoterminowe</b>			
3.1. Zobowiązania finansowe	1 210 153	902 909	958 834
3.2. Pozostałe zobowiązania	36 126	40 857	33 356
	<b>1 246 279</b>	<b>943 766</b>	<b>992 190</b>
<b>4. Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
4.1. Zobowiązania finansowe	147 552	158 061	52 881
4.2. Zobowiązania podatkowe	11 384	88 333	49 597
4.3. Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	57 525	8 838	13 322
4.4. Pozostałe zobowiązania	183 775	123 868	79 003
	<b>400 236</b>	<b>379 100</b>	<b>194 803</b>
<b>P a s y w a   r a z e m</b>	<b>3 312 196</b>	<b>2 739 514</b>	<b>2 392 222</b>

Wartość księgowa (w tys. zł)	1 407 644	1 195 243	1 019 287
Liczba akcji	42 000 000	42 000 000	42 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	33,52	28,46	24,27
Rozwodniona liczba akcji	42 000 000	42 000 000	42 000 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	33,52	28,46	24,27

POZYCJE POZABILANSOWE w tys. PLN	stan na 2007.06.30 koniec kwartału	stan na 2006.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2006.06.30 koniec kwartału
1. Należności pozabilansowe	-	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	9 203	13 034	14 048

## 2. Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat w tys. PLN

	2 kwartał okres od 2007.04.01 do 2007.06.30	2 kwartały okres od 2007.01.01 do 2007.06.30	2 kwartał okres od 2006.04.01 do 2006.06.30	2 kwartały okres od 2006.01.01 do 2006.06.30
Przychody operacyjne	125 598	190 991	93 443	184 362
Koszty operacyjne	(69 765)	(95 014)	(43 553)	(83 256)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>55 833</b>	<b>95 977</b>	<b>49 890</b>	<b>101 106</b>
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	-	-	419	9 931
Aktualizacji wartości nieruchomości	136 137	195 903	54 719	98 196
Koszty sprzedaży	(3 897)	(7 643)	(2 151)	(4 433)
Koszty ogólnego zarządu	(13 188)	(19 397)	(17 384)	(25 304)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	2 432	1 980	(3 845)	(10 357)
<b>Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych</b>	<b>177 317</b>	<b>266 820</b>	<b>81 648</b>	<b>169 139</b>
Przychody finansowe	8 733	13 316	11 486	13 889
Koszty finansowe	(20 648)	(36 044)	(25 959)	(37 985)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	23 147	19 197	(12 181)	(17 906)
Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych	(28)	(73)	(4)	(4)
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych	(7)	(7)	(7)	(7)
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>188 514</b>	<b>263 209</b>	<b>54 983</b>	<b>127 126</b>
Podatek dochodowy	(36 675)	(50 098)	(10 585)	(24 937)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>151 839</b>	<b>213 111</b>	<b>44 398</b>	<b>102 189</b>
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	131	709	(1 002)	5
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	151 708	212 402	45 400	102 184
Zysk (strata) netto (zanualizowany)	388 350			200 082
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	42 000 000			42 000 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	9,25			4,76
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	42 000 000			42 000 000
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	9,25			4,76

## 3. Skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym w tys. PLN

	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	-	-	-	212 402	(1)	212 401	709	213 110
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>21 000</b>	<b>985 994</b>	<b>188 247</b>	<b>212 402</b>	<b>1</b>	<b>1 407 644</b>	<b>11 293</b>	<b>1 418 937</b>
<b>Za 4 kwartały (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>

**4. Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w tys. PLN**

<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>	<b>2 kwartały okres od 2007.01.01 do 2007.06.30</b>	<b>2 kwartały okres od 2006.01.01 do 2006.06.30</b>
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia</b>		
<b>I. Zysk (strata) netto</b>	<b>213 111</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	39 608	17 504
8. Zmiana stanu zapasów	(82 032)	(47 386)
9. Zmiana stanu należności	(25 597)	(2 291)
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	41 571	(5 045)
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	7 873	(15 150)
12. Inne korekty	4	-
	<b>(200 950)</b>	<b>(107 122)</b>
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)</b>	<b>12 161</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. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	(6 000)
5. Inne wydatki inwestycyjne	(168)	(394)
	<b>(235 463)</b>	<b>(86 820)</b>
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>(197 049)</b>	<b>(16 177)</b>
<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>

**4. Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w tys. PLN c.d.**

<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych c.d.</b>	<b>2 kwartały okres od 2007.01.01 do 2007.06.30</b>	<b>2 kwartały okres od 2006.01.01 do 2006.06.30</b>
<b>II. Wydatki</b>		
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
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>(163 215)</b>
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	<b>288 367</b>	<b>112 258</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>103 479</b>	<b>91 148</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>98 669</b>	<b>100 801</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(4 810)	9 653
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>297 791</b>	<b>242 483</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:</b>	<b>396 460</b>	<b>343 284</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	68 629

**5. Informacja dodatkowa do skróconego skonsolidowanego raportu****5.1 Informacje podstawowe**

Echo Investment S.A. (zwana dalej Spółką), działająca wcześniej jako „Echo Press” Sp. z o.o. została zarejestrowana w Kielcach 23 lipca 1992 roku. Siedzibą Spółki są Kielce, ul. Zagnańska 27.

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.

Na dzień 30 czerwca 2007 roku oraz 30 czerwca 2006 roku Grupa Kapitałowa zatrudniała odpowiednio 312 i 281 osób.

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

Sprawozdanie zostało przedstawione za okres sześciu miesięcy, zakończony 30 czerwca 2007 roku, z danymi porównywalnymi za okres sześciu miesięcy, zakończony 30 czerwca 2006 roku. Sprawozdanie sporządzono w tysiącach polskich złotych.

Akcje podmiotu dominującego – Echo Investment SA – notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie SA od 1996 roku. Liczba akcji spółki Echo Investment SA wynosi 42.000.000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela.

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.



## 5.2 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego

Sprawozdanie skonsolidowane Echo Investment SA za II kwartał 2007 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Komisję Europejską. Przy jego sporządzeniu korzystano z wytycznych zawartych w MSSF nr 1 oraz MSR nr 34. Zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego przyjęto jak na dzień bilansowy.

Zarząd jednostki dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za drugi kwartał 2007 roku. Sporządzenie sprawozdań finansowych zgodnie z MSSF wymagało od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tych sprawozdaniach. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Zaprezentowane dane finansowe nie podlegały badaniu audytora.

Najważniejsze zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego:

- Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia, a do bilansu przyjmuje się wysokości pomniejszone o dotychczasowe umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
- Wartość firmy jednostek podporządkowanych wynika z wystąpienia różnicy między kosztem nabycia jednostki i wartością godziwą identyfikowalnych składników aktywów i pasywów jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych. Różnica ta wyliczana jest na dzień nabycia danej jednostki. Wartość firmy jest przynajmniej raz w roku poddawana analizie pod kątem utraty wartości.
- Środki trwale 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 trwale amortyzuje się metodą degresywną i liniową za pomocą stawek podatkowych. Środki trwale o cenie nabycia do 3,5 tys. zł amortyzuje się jednorazowo w pełnej wysokości pod datą zakupu. W wypadku środków trwałych, które trwale utraciły przydatność gospodarczą, dokonuje się nieplanowych odpisów amortyzacyjnych.
- Środki trwale w budowie wycenia się według cen nabycia i kosztu wytworzenia. Do pozycji tej 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 adekwatne koszty finansowe.
- Inwestycje w nieruchomości dotyczą tych nieruchomości, które są traktowane jako źródło przychodów z czynszów, jak również te, które są utrzymywane z uwagi na spodziewany wzrost ich wartości. Nieruchomości wyceniane są w wartości godziwej. Różnicę wynikającą ze zmiany wartości godziwej odnosi się na rachunek wyników danego okresu.
- Udziały w spółkach kapitałowych oraz inne inwestycje zaliczane do aktywów trwałych wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
- Udzielone pożyczki wykazuje się według zamortyzowanej ceny nabycia, ustalonej metodą efektywnej stopy procentowej.
- W pozycji zapasów ujmuje się: półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe oraz zaliczki na poczet dostaw. Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego wycenia się według wartości odpowiadających cenie nabycia nieruchomości gruntowych oraz kosztów wytworzenia produktów działalności deweloperskiej, powiększonych o aktywowane koszty finansowe, lecz nie wyższych niż spodziewana cena sprzedaży netto. Zapasy dotyczące długoterminowych kontraktów budowlanych wycenia się zgodnie z zaleceniami MSR Nr 11 „Umowy o budowę”.
- Należności ujmuje się w bilansie w kwocie wymagającej zapłaty z zachowaniem ostrożności. Odpisy aktualizujące należności tworzy się zgodnie z następującymi kryteriami:
  - w wypadku należności przeterminowanych powyżej roku na pełną wartość należności,
  - w wypadku należności przeterminowanych powyżej pół roku, ale nie dłużej niż rok w wysokości 50% wartości należności.

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

- Inwestycje krótkoterminowe wycenia się według ceny nabycia z uwzględnieniem odpisów z tytułu trwałej utraty wartości. Do środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz oraz inne aktywa finansowe, w szczególności odsetki od udzielonych pożyczek, jeżeli są one wymagalne w ciągu 3 miesięcy od daty sprawozdania. Do rachunku przepływów pieniężnych przyjmuje się tę samą definicję środków pieniężnych.
- 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. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu straty podatkowej tworzy się, jeżeli rozliczenie tej straty w latach następnych jest uprawdopodobnione.
- Kapitał akcyjny oraz kapitał zapasowy wycenia się w wartości nominalnej.
- Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych; prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje wypływ środków uosabiających korzyści ekonomiczne; oraz gdy 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 urlopy niewykorzystane przez pracowników oraz koszty audytu, jak również na przewidywane straty, które będą poniesione w przyszłych okresach.

- 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. Pozostałe zobowiązania ujmuje się w bilansie w kwocie wymagającej zapłaty.
- Wysokość zakładowego funduszu świadczeń socjalnych ustala się na podstawie ustawy 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.
- Rozliczenia międzyokresowe przychodów i kosztów ujmuje się w wartości nominalnej.
- Waluty obce na dzień bilansowy wycenia się, przyjmując odpowiednie kursy banku Pekao SA obowiązujące w dniu bilansowym.
- 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 w danym roku obrotowym oraz zarachowane zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów, koszty, które nie zostały jeszcze poniesione.
  - b) W zakresie długoterminowych umów budowlanych na wynik finansowy wpływają oszacowane przychody, biorąc pod uwagę stan zaawansowania realizacji inwestycji na dzień bilansowy, na podstawie zasad wynikających z MSR Nr 11 „Umowy o budowę”. Stan zaawansowania realizacji inwestycji jest ustalany jako udział kosztów poniesionych na dzień bilansowy w ogóle szacowanych kosztów inwestycji. W takim samym procencie w stosunku do ogółu szacowanych przychodów ustalane są przychody w bieżącym okresie. Koszt własny sprzedaży produkcji polegającej na realizacji kontraktów budowlanych wykazany jest odpowiednio do stanu zaawansowania realizacji inwestycji.
  - c) Sprzedaż 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). Koszt własny sprzedawanych lokali i gruntów rozliczany jest proporcjonalnie do sprzedanych udziałów w gruncie. W szczególnych uzasadnionych wypadkach dopuszcza się stosowanie metody ścisłej identyfikacji rzeczywistych kosztów sprzedawanych składników aktywów.
  - d) Na wynik wpływają 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,
    - 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 Nr 23 „Koszty finansowania zewnętrznego”. 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). Wylicza się strukturę wydatków w firmie na wydatki ogólnego zarządu, zaliczki, udzielone pożyczki, wydatki na środki trwałe, inwestycje finansowe, wartości niematerialne i prawne i zapasy nie podlegające aktywowaniu oraz wydatki pomniejszone o wpływ z zaliczek na projekty podlegające aktywowaniu. Wylicza się proporcjonalnie kwotę kosztów finansowych podlegających aktywowaniu odpowiadających tej ostatniej pozycji. Rozdziela się ją na poszczególne projekty zapasów według struktury wydatków pomniejszonych o zaliczki.
    - zrealizowane zyski nadzwyczajne i poniesione straty nadzwyczajne obejmujące wyłącznie pozycje nie występujące w toku zwykłej działalności gospodarczej.
- Rachunek przepływów środków pieniężnych sporządza się metodą pośrednią.

### 5.3 Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości (przekształcenia sprawozdań finansowych za poprzednie okresy) z opisem

W 2007 roku Grupa Kapitałowa Echo Investment nie zmieniała zasad rachunkowości.



## 5.4 Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.

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 na dzień 30 czerwca 2007r. 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 Ingatlanhasznosító” 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 Ślischowice” 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 Hangary” 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.
- e) „Projekt - Echo 37” Sp. z o.o., która posiada 0,001% kapitału podstawowego „Echo - SPV 6” Sp. z o.o.;
- f) „Echo - Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo - Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- g) „Echo - Arena” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo - Arena Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- h) „Echo - Galaxy” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo - Galaxy Sp. z o.o.” Spółka komandytowa
- i) „Galeria Echo - Kielce” Sp. z o.o., która posiada 0,01% kapitału podstawowego „Echo - Galeria Kielce” Sp. z o.o.;
- j) „Projekt - Echo 41” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Projekt - Echo 41 Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- k) „Projekt - Echo 42” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Projekt - Echo 42 Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- l) „Projekt - Echo 45” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Projekt - Echo 45 Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;

- m) „Echo – Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Spółka z o.o., która posiada 47,98% kapitału podstawowego „Projekt – Echo 53” Sp. z o.o.;
- n) „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Spółka z o.o., która posiada 51,96% kapitału podstawowego „Projekt – Echo 53” Sp. z o.o.;
- o) „Projekt – Echo 17” Sp. z o.o., która posiada odpowiedni udział w kapitale podstawowym spółek:
- 1,00% kapitału „Wyględów” 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.

## 5.5 Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie

Działalność Grupy Kapitałowej Echo Investment obejmuje wiele segmentów rynku nieruchomości, dlatego też sezonowość lub cykliczność osiąganych przychodów, czy też wyników jest w dużej mierze zdyswersyfikowana. Skonsolidowane przychody ze sprzedaży generowane są przede wszystkim z wynajmu powierzchni komercyjnych (centra handlowe, biura), z kolei ich uzupełnieniem są pozostałe rodzaje działalności: sprzedaż mieszkań, usługi generalnego realizatora inwestycji, zarządzanie i obrót nieruchomościami oraz inna działalność o mniejszym znaczeniu. Posiadany portfel aktywów przeznaczonych na wynajem, systematyczna realizacja i sprzedaż projektów mieszkaniowych, uzupełnione pozostałą działalnością, w dużym stopniu zapewniają porównywalne przychody w każdym kwartale. Zarząd nie może wykluczyć innych zdarzeń o charakterze jednorazowym, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w danym okresie.

## 5.6 Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

Bieżąca działalność Grupy Kapitałowej, poza środkami własnymi, pożyczkami i kredytami, finansowana jest również poprzez emisję dłużnych instrumentów finansowych. W chwili obecnej podmiot dominujący – Echo Investment S.A. posiada aktywne programy emisji zarówno długo jak i krótkoterminowych instrumentów dłużnych (obligacje).

W ramach zawartych 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 dzień przekazania niniejszego sprawozdania 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 przewidują wielokrotne emisje obligacji krótko- i długoterminowych, denominowanych w złotych polskich, dokonywanych przez Spółkę w okresie 3 lat od dnia podpisania aneksów. Maksymalna łączna wartość nominalna wszystkich wyemitowanych obligacji nie przekroczy kwoty 600 mln zł. W ramach powyższych Umów Spółka posiada obecnie zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych. Stan tych zobowiązań na dzień przekazania niniejszego sprawozdania wynosi 300 mln zł. Pozyskane środki pieniężne w ramach przeprowadzanych emisji Spółka przeznacza na finansowanie działalności bieżącej.

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 ustalone będą przed dokonaniem emisji, w trakcie trwania umowy Programu Emisji Obligacji (do dnia 16 kwietnia 2010r.).

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.

3. W ramach podpisanego z BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, Programu Emisji Obligacji Spółka Echo Investment SA wyemitowała w dniu 28 czerwca 2007 roku 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.

Środki pieniężne pochodzące z emisji obligacji stanowią podstawę do kontynuacji strategii rozwoju Echo Investment S.A. i całej Grupy Kapitałowej. Uplasowana emisja obligacji, dostosowuje w jeszcze lepszym stopniu finansowanie działalności Echo Investment S.A., do charakteru i cyklu realizacji inwestycji podejmowanych przez Spółkę na rynku nieruchomości.

Możliwość pozyskania środków pieniężnych poprzez aktualną emisję obligacji oraz wykorzystanie dostępnych limitów kredytowych, otwierają Spółce drogę do angażowania się w kolejne projekty. W opinii Zarządu, aktywność Spółki w wielu obszarach, skutecznie dywersyfikuje ryzyko jej funkcjonowania. Intencją Zarządu Echo Investment S.A. jest dalsze umacnianie pozycji Spółki w segmentach, w których prowadzi ona działalność,



a więc planowana jest rozbudowa sieci centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych, budowa mieszkań, hoteli, biurowców oraz zarządzanie nieruchomościami.

### **5.7 Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane**

Podmiot dominujący – Echo Investment S.A. nie wypłacała w latach poprzednich dywidendy oraz nie deklarowała jej wypłaty w najbliższym okresie.

Na podstawie uchwały nr 5 w sprawie podziału zysku, Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy „Echo Investment” S.A. w dniu 29 maja 2007 roku postanowiło zysk netto osiągnięty przez Spółkę w zakończonym roku obrotowym 2006 w wysokości 80.754 tys. złotych (słownie: osiemdziesiąt milionów siedemset pięćdziesiąt cztery tysiące złotych), wyłączyć od podziału pomiędzy akcjonariuszy i przeznaczyć go w całości na zasilenie kapitału zapasowego Spółki celem finansowania bieżącej działalności Spółki.

### **5.8 Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe emitenta**

1. 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 przyrzeczonych 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 ostatecznej 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. Pomiędzy 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. z 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.

2. 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 I połowę 2008, a zakończenie pierwszego etapu na II połowę 2009 roku.

3. Dnia 18 lipca 2007 roku podpisana została umowa zakupu nieruchomości znajdującej się w Łodzi przy ul. Wodnej. Na zakupionym terenie Spółka 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.

4. 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.

5. 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 I połowę 2008 roku, zaś zakończenia na II połowę 2009 roku.

## **5.9 Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek Grupy Kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności**

I. Skład Grupy Kapitałowej zwiększony został o 1 spółkę:

- Sąd Rejestrowy w Budapeszcie dokonał rejestracji spółki „Echo - Building Ingatlanhasznosito” Kft. z siedzibą w Budapeszcie. Echo Investment SA posiada 100% kapitału zakładowego spółki.

II. Sąd Rejonowy X Wydział KRS dokonał wykreślenia z KRS następujących spółek zależnych:

- „Echo Investment - Centrum Handlowe Piła” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment - Centrum Handlowe Radom” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment - Centrum Handlowe Pabianice” SP. z o.o. z siedzibą w Kielcach,

III. Zmianie uległa struktura własnościowa kapitału zakładowego spółek zależnych:

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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

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 - SPV 6" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach na „Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- zmiany nazwy „Echo - Veneda” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach na „Echo Investment – Centrum Handlowe Łomża” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach.

### 5.10 Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego

Od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego wystąpiły zmiany w zobowiązaniach warunkowych:

#### 5.10.1 Umowy 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.

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

Poręczenie na rzecz	Wartość [w tys.]	Termin ważności	Tytułem
Urząd Miasta Łodzi	8.370 PLN	rok 2005	Uiszczania przez MDP sp. z o.o. (podmiot w 100% zależny od Echo Investment SA) opłat za wieczyste użytkowanie gruntu
Bank PeKaO SA	740 PLN	do dnia zawarcia umowy przelewu z praw bankowej gwarancji dobrego wykonania na rzecz Banku PeKaO SA	poręczenie za zobowiązania Echo Investment – Centrum Bełchatów Sp. z o.o. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego przez Bank PeKaO SA

#### 5.10.2 Umowy 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.
3. Wygasła gwarancja bankowa z dnia 2 sierpnia 2006r., udzielona przez EUROHYPO AG, stanowiąca zabezpieczenie płatności wynagrodzenia za roboty budowlane wobec Strabag Sp. z o.o. Wartość gwarancji wynosiła 18.241 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

## 5.11 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta

W II kwartale 2007 roku Echo Investment S.A. oraz podmioty z Grupy Kapitałowej realizowały projekty rozpoczęte w latach poprzednich oraz zaangażowały się w nowe inwestycje w opisanych poniżej segmentach.

Poza wymienionymi poniżej inwestycjami zakupione zostały nieruchomości pod przyszłe inwestycje w takich miastach jak: Częstochowa i Kalisz (około 4,2 ha). Wartość zawartych umów wyniosła ok. 22 mln zł.

### Rynek polski

#### Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych

Centra handlowe i handlowo-rozrywkowe zrealizowane przez Grupę Kapitałową funkcjonują w kilkunastu 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, Hypernova, Nomi, ITI Neovision, Silver Screen, RTV Euro AGD, Empik, Douglas, Saturn Planet, Supermarkety Drogerijne Rossman i inni najemcy.

W II kwartale 2007r. 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 najemcom.

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Hetmańskiej powstanie nowoczesne centrum handlowo-rozrywkowe METROPOLIS, oferujące 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 o powierzchni 64.000 mkw, znajdującej się w atrakcyjnej lokalizacji Słupska przy ul. Grottgera planowana jest realizacja największego w Słupsku 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.

Uzupełnieniem portfela powierzchni handlowych, przy jednoczesnym podniesieniu jakości i nowoczesności oferty Spółki, jest planowana 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 nabeędzie 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.

Działania podmiotów z Grupy Kapitałowej skoncentrowane będą w przyszłości na realizacji nowych projektów, również projektów w mniejszych miastach Polski, oraz zwiększaniu portfela powierzchni komercyjnych przeznaczonych na wynajem, w tym rozbudowy projektów już istniejących.

#### 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, w tym również wysokiej klasy.

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

Jednocześnie 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. Realizacja inwestycji rozpoczęła się w III kwartale 2007 roku. Zakończenie I-go etapu budowy nastąpi w II połowie 2008 roku.

### Rynek kielecki

W II kwartale 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 I połowa 2009r.

### Rynek gdański

Na nieruchomości znajdującej się w Gdańsku, przy ul. Jana z Kolna Spółka planuje realizację powierzchni biurowej. Budynek zaprojektowany przez biuro projektowe Arch - Deco z Gdyni 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. 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. 12.000 mkw. powierzchni budynku przeznaczone zostanie na wynajem dla firm specjalizujących się w zaawansowanych technologiach informatycznych i telekomunikacyjnych. Projekt architektoniczny obiektu powstanie w gdyńskiej pracowni Arch-Deco. Planowany termin realizacji inwestycji to I połowa 2008, zaś zakończenia I połowa 2009.

### 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 począwszy od luksusowych apartamentowców, poprzez budynki mieszkalne o podwyższonym i średnim standardzie, a na osiedlach domów jednorodzinnych kończąc.

### Rynek warszawski

W II kwartale 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 nieruchomości 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

Prace budowlane trwały także w Poznaniu. 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 posiadanej 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

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**

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w XIV Dzielnicy Budapesztu – Zuglo (powierzchnia ok. 6,84 ha) powstanie nowoczesny wielofunkcyjny projekt handlowo-rozrywkowo-biurowy MUNDO. Planowana powierzchnia wynajmowana centrum handlowo-rozrywkowego projektu wyniesie ok. 60.000 mkw. W planach znajduje się również ulokowanie w kompleksie urzędu burmistrzowskiego dzielnicy Zuglo oraz parku biurowego. Biurem projektowym jest firma MOFO Architekti Sp. z o.o. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2008r., zaś zakończenia to 2011r.

### 5.12 Czynniki i zdarzenia, w szczególności o nietypowym charakterze, mające znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

W II kwartale 2007 roku istotny wpływ na wynik finansowy miało przeszacowanie oddanego do użytkowania projektu centrum handlowo-rozrywkowego Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu oraz kwartalna 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.

### 5.13 Struktura przychodów

Grupa Kapitałowa Echo Investment generuje przychody z wynajmu posiadanych powierzchni komercyjnych, ze sprzedaży mieszkań, z tytułu realizacji obiektów oraz z tytułu świadczenia usług związanych z zarządzaniem nieruchomościami. Struktura osiągniętych 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 II kwartału 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 rocznych 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 II kwartału 2007 roku ok. 37,1% przychodów netto ze sprzedaży.

#### - pozostałe przychody:

Źródłem pozostałych przychodów są przychody z tytułu usług zarządzania nieruchomościami i innych. W skład pozostałych przychodów wchodzi również obrót nieruchomościami. Na koniec II kwartału 2007 roku przychody te stanowiły 1,4%.

Wyszczególnienie	Przychody za 2 kwartały 2007r. [w mln pln]	Przychody w 2006r. [w mln pln]	Przychody za 2 kwartały 2006r. [w mln pln]
Wynajem powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych	105,8	150,9	73,2
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej	11,7	111,5	75,3
Realizacja i wynajem powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych	70,9	59,7	28,1
Pozostałe przychody	2,6	11,1	7,8
<b>Przychody operacyjne, razem</b>	<b>191,0</b>	<b>333,2</b>	<b>184,4</b>

## 5.14 Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	w tys. PLN		w tys. EURO	
	2 kwartały narastająco okres od 01.01.07 do 30.06.07r.	2 kwartały narastająco okres od 01.01.06 do 30.06.06r.	2 kwartały narastająco okres od 01.01.07 do 30.06.07r.	2 kwartały narastająco okres od 01.01.06 do 30.06.06r.
I. Przychody operacyjne	190 991	184 362	48 893	47 941
II. Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	266 820	169 139	68 305	43 982
III. Zysk (strata) brutto	263 209	127 126	67 381	33 058
IV. Zysk (strata) netto	212 402	102 184	54 374	26 572
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	12 161	(4 933)	3 113	(1 283)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(197 049)	(16 177)	(50 444)	(4 207)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	288 367	112 258	73 821	29 191
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	103 479	91 148	26 490	23 702
IX. Aktywa razem	3 312 196	2 392 222	879 546	591 636
X. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 407 644	1 019 287	373 797	252 087
XI. Zobowiązania długoterminowe	1 246 279	992 190	330 947	245 385
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	400 236	194 803	106 282	48 178
XIII. Liczba akcji	42 000 000	42 000 000	42 000 000	42 000 000
XIV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	9,25	4,76	2,37	1,24
XV. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	9,25	4,76	2,37	1,24
XVI. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	33,52	24,27	8,90	6,00
XVII. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	33,52	24,27	8,90	6,00

### 5.15 Struktura własności znaczących pakietów akcji emitenta

Akcjonariuszami posiadającymi, bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Echo Investment S.A., na dzień 14 sierpnia 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 Nationale – Nederlanden Polska*	3 669 661	8,74%	3 669 661	8,74%
OFE PZU Złota Jesień*	2 790 915	6,65%	2 790 915	6,65%
Commercial Union OFE*	3 073 842	7,32%	3 073 842	7,32%
BZ WBK AIB Asset Management SA**, zarządzający funduszami BZ WBK TFI SA***	2 119 363	5,05%	2 119 363	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.

W dniu 14 czerwca 2007 roku klienci Pioneer Pekao Investment Management SA (PPIM) z siedzibą w Warszawie, w ramach wykonywania przez PPIM usługi zarządzania portfelem maklerskich instrumentów finansowych na zlecenie, stali się posiadaczami akcji zapewniających ponad 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

Przed zwiększeniem udziału, o którym mowa powyżej klienci Pioneer Pekao Investment Management SA na rachunkach objętych umowami o zarządzanie posiadali 2.057.723 sztuk akcji spółki Echo Investment SA, stanowiących 4,90% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwało 2.057.723 głosów, które stanowią 4,90% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

W dniu 14 czerwca 2007 roku na rachunkach papierów wartościowych klientów Pioneer Pekao Investment Management SA objętych umowami o zarządzanie znajdowało się 2.100.123 akcji spółki Echo Investment SA, co stanowi 5,0003% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwało 2.100.123 głosów, które stanowią 5,0003% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

Akcjonariuszami posiadającymi wskazaną powyżej liczbę głosów przekraczającą 5% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta, są wszyscy klienci Pioneer Pekao Investment Management SA w zakresie portfeli zarządzanych przez PPIM.

W dniu 20 czerwca 2007 roku klienci Pioneer Pekao Investment Management SA (PPIM) z siedzibą w Warszawie, w ramach wykonywania przez PPIM usługi zarządzania portfelem maklerskich instrumentów finansowych na zlecenie, stali się posiadaczami akcji uprawniającymi do 4,99% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy spółki Echo Investment SA w zakresie instrumentów finansowych wchodzących w skład portfeli zarządzanych w ramach wykonywania przez PPIM usługi zarządzania portfelem maklerskich instrumentów finansowych na zlecenie.

Przed zmniejszeniem udziału, o którym mowa powyżej, klienci Pioneer Pekao Investment Management SA na rachunkach objętych umowami o zarządzanie posiadali 2.100.270 sztuk akcji spółki Echo Investment SA, stanowiących 5,0006% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwało 2.100.270 głosów, które stanowią 5,0006% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

W dniu 20 czerwca 2007 roku na rachunkach papierów wartościowych klientów Pioneer Pekao Investment Management SA objętych umowami o zarządzanie znajdowało się 2.097.401 akcji spółki Echo Investment SA, co stanowi 4,99% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwało 2.097.401 głosów, które stanowią 4,99% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

Akcjonariuszami posiadającymi wskazaną powyżej liczbę głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta, są wszyscy klienci Pioneer Pekao Investment Management SA w zakresie portfeli zarządzanych przez PPIM.

\*\*\* BZ WBK AIB Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA (zwane dalej „Towarzystwem”), działając w imieniu Arka BZ WBK Akcji FIO, Arka BZ WBK Akcji Środkowej i Wschodniej Europy FIO, Arka BZ WBK Stabilnego Wzrostu FIO, ARKA BZ WBK Zrównoważony FIO oraz Lukas FIO (zwane dalej „Funduszami”) oraz na podstawie art. 69 ust.1. pkt.1 w związku z art. 87 ust.1 pkt.2 lit. a ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych od zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184 poz. 1539 ze zm.), zawiadomiła, że w wyniku nabyć akcji, rozliczonych w dniu 16 lipca 2007 roku, wymienione powyżej Fundusze stały się łącznie posiadaczami akcji zapewniającymi więcej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki Echo Investment SA.

Przed zwiększeniem udziału na rachunkach Funduszy znajdowały się 2.097.823 akcje spółki Echo Investment SA, co stanowiło 4,99% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwały 2.097.823 głosy na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, co stanowi 4,99% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy spółki Echo Investment SA.

W dniu 16 lipca 2007 roku na rachunkach papierów wartościowych Funduszy znajdowały się łącznie 2.108.623 akcje, co stanowi 5,02% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwały 2.108.623 głosy na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, co stanowi 5,02% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy spółki Echo Investment SA.

Ponadto Towarzystwo poinformowało, iż w trybie określonym w art.46 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 27 maja 2004 roku o funduszach inwestycyjnych (Dz. U. Nr 146 poz. 1546 ze zm.), zleciło zarządzanie portfelami inwestycyjnymi Funduszy spółce BZ WBK AIB Asset Management SA z siedzibą w Poznaniu.

### 5.16 Zestawienie zmian w stanie posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta, zgodnie z posiadanymi przez emitenta informacjami, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego

Akcje spółki Echo Investment SA notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych SA w Warszawie od marca 1996r. Na dzień 14 sierpnia 2007r. w obrocie giełdowym znajduje się 42.000.000 akcji Spółki. 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).

Zgodnie z posiadanymi przez Spółkę informacjami zmiany w stanie posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta w okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu kwartalnego prezentują poniższe tabele:

Osoby Zarządzające	stan na 14.08.2007	stan na 15.05.2007
Jarosław Grodzki – Prezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Piotr Gromniak – Członek Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Artur Langner – Członek Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Mariusz Waniółka – p.o. Członka Zarządu*	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji

\* W dniach 27 marca 2007 - 27 czerwca 2007 roku Pan Mariusz Waniółka oddelegowany został przez Radę Nadzorczą Echo Investment S.A. do czasowego wykonywania czynności Członka Zarządu w miejsce ustępującego Pana Andrzeja Majchra. Na dzień 27 czerwca 2007 roku Pan Mariusz Waniółka nie posiadał akcji Echo Investment SA.

Osoby Nadzorujące*	stan na 14.08.2007	stan na 15.05.2007
Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej**	144 000 akcji	144 000 akcji
Andrzej Majcher – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej**	10.080 akcji	10.080 akcji
Mariusz Waniółka – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Karol Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Robert Oskard – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Kamil Latos – Członek Rady Nadzorczej***	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Tomasz Kalwat – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji

\* 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.

\*\* Rada Nadzorcza Echo Investment SA na posiedzeniu w dniu 11 czerwca 2007 roku, 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.

### 5.17 Informacje o postępowaniu przed sądem

W okresie od 1 stycznia 2007 roku do 30 czerwca 2007 roku nie wszczynano przed sądem, ani organem administracji publicznej postępowań, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Echo Investment S.A. i jednostek od niej zależnych, których łączna wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Echo Investment S.A.

### 5.18 Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych

Zarząd Echo Investment S.A. nie publikował prognoz finansowych zarówno w odniesieniu do podmiotu dominującego, jak i Grupy Kapitałowej.

### 5.19 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi

W okresie od 1 stycznia 2007 roku do 30 czerwca 2007 roku Spółka Echo Investment S.A. lub jednostka od niego zależna nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi, które byłyby nietypowe, odbiegające od warunków rynkowych, lub nie wynikające z bieżącej działalności operacyjnej spółek z Grupy Kapitałowej, a których łączna wartość w okresie od początku roku obrotowego przekracza wyrażoną w złotych polskich równowartość 500 000 euro.

### 5.20 Informacje o udzielonych poręczeniach lub gwarancjach

W II kwartale 2007 roku Grupa Kapitałowa Echo Investment nie udzielała poręczeń kredytu lub pożyczki oraz nie udzielała gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce od niego zależnej, których łączna wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

### 5.21 Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Na osiągnięte wyniki finansowe przez Grupę Kapitałową Echo Investment w kolejnym okresie będzie miało rozliczenie transakcji sprzedaży dwóch projektów biurowych znajdujących się w Łodzi i dwóch centów handlowych znajdujących się w Łodzi oraz w Kielcach. Zawarcie umów sprzedaży nieruchomości nastąpiło w dniu 4 lipca 2007 roku. Łączna cena netto transakcji wyniosła 25.600.173 USD oraz 47.373.902 EUR, co zgodnie z kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 248,7 mln zł. Wartość ewidencyjna aktywów w księgach rachunkowych wynosiła 222,6 mln zł (stan na dzień 30 czerwca 2007 roku). Łączna powierzchnia na wynajem to ok. 37,8 tys. mkw. Środki pieniężne ze sprzedaży aktywów wpłyną na wynik w III kwartale 2007 roku. W kolejnych okresach wpływ na wynik będzie miało m.in. zawieranie ostatecznych umów sprzedaży projektu mieszkaniowego w Warszawie przy ul. Inflanckiej.

Wpływ na osiągnięte wyniki Grupy Kapitałowej Echo w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału będzie miała, dokonywana co kwartał, aktualizacja wartości godziwej posiadanych nieruchomości, uwzględniająca m.in. zmiany kursów walut (EUR, USD) oraz coroczna zmiana poziomu stóp kapitalizacji (yield) dla poszczególnych projektów dokonywana w III kwartale każdego roku.

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.

**6. Śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe w tys. PLN na dzień i za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2007 roku**

	stan na 2007.06.30 koniec kwartału	stan na 2006.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2006.06.30 koniec kwartału
<b>Aktywa</b>			
<b>1. Aktywa trwałe</b>			
1.1. Wartości niematerialne i prawne	200	89	97
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	54 578	45 475	50 033
1.3. Należności długoterminowe	-	-	-
1.4. Inwestycje długoterminowe	448 961	376 975	219 492
1.4.1. Nieruchomości inwestycyjne	5 069	102 834	5 334
1.4.2. Długoterminowe aktywa finansowe	443 892	274 141	214 158
1.5. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 651	16 908	17 665
	<b>518 390</b>	<b>439 447</b>	<b>287 287</b>
<b>2. Aktywa obrotowe</b>			
2.1. Zapasy	311 397	230 090	267 486
2.2. Należności krótkoterminowe	212 267	191 563	82 586
2.2.1. Należności z tyt. podatków	7 898	6 069	12 804
2.2.2. Należności z tyt. dostaw i usług i inne	204 369	185 494	69 782
2.2.2.1. W jednostkach powiązanych	125 777	158 615	61 262
2.2.2.2. W pozostałych jednostkach	54 393	26 879	8 520
2.3. Krótkoterminowe inwestycje finansowe	49 148	47 768	25 383
2.3.1. W jednostkach powiązanych	48 629	47 258	25 040
2.3.2. W pozostałych jednostkach	519	510	343
2.4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	260 248	131 909	173 302
2.5. Rozliczenia międzyokresowe	113	277	238
	<b>833 173</b>	<b>601 607</b>	<b>548 994</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 351 563</b>	<b>1 041 054</b>	<b>836 281</b>
<b>Pasywa</b>			
<b>1. Kapitał własny</b>			
1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	21 000
1.2. Kapitał zapasowy	378 967	298 213	298 213
1.3. Zysk (strata) z lat ubiegłych	4 083	4 083	4 083
1.4. Zysk (strata) roku bieżącego	45 397	80 754	44 693
	<b>449 447</b>	<b>404 050</b>	<b>367 989</b>
<b>2. Rezerwy</b>			
2.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27 086	22 548	13 614
2.2. Pozostałe rezerwy	19 691	17 929	17 616
	<b>46 777</b>	<b>40 477</b>	<b>31 230</b>
<b>3. Zobowiązania długoterminowe</b>			
3.1. Zobowiązania finansowe	546 844	252 049	299 994
3.1.1. Wobec jednostek powiązanych	155	6 088	57 681
3.1.2. Wobec pozostałych jednostek	546 689	245 961	242 313
3.2. Pozostałe zobowiązania	-	-	-
	<b>546 844</b>	<b>252 049</b>	<b>299 994</b>
<b>4. Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
4.1. Zobowiązania finansowe	108 812	145 650	25 573
4.1.1. Wobec jednostek powiązanych	386	37 075	10 420
4.1.2. Wobec pozostałych jednostek	108 426	108 575	15 153
4.2. Zobowiązania podatkowe	64	2 974	2 532
4.3. Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	48 801	84 365	39 318
4.3.1. Wobec jednostek powiązanych	50	1 412	31
4.3.2. Wobec pozostałych jednostek	48 750	82 952	39 287
4.4. Pozostałe zobowiązania	150 720	111 481	69 580
4.5. Fundusze specjalne	98	9	65
	<b>308 495</b>	<b>344 478</b>	<b>137 068</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 351 563</b>	<b>1 041 054</b>	<b>836 281</b>

Wartość księgowa	449 447	404 050	367 989
Liczba akcji	42 000 000	42 000 000	42 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	10,70	9,62	8,76

Zobowiązania pozabilansowe (w tys. PLN)	stan na 2007.06.30 koniec kwartału	stan na 2006.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2006.06.30 koniec kwartału
1. Należności pozabilansowe	-	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	9 942	464 593	487 553
<b>Razem pozycje pozabilansowe</b>	<b>9 942</b>	<b>464 593</b>	<b>487 553</b>

Rachunek zysków i strat (w tys. PLN)	2 kwartał okres od 2007.04.01 do 2007.06.30	2 kwartały okres od 2007.01.01 do 2007.06.30	2 kwartał okres od 2006.04.01 do 2006.06.30	2 kwartały okres od 2006.01.01 do 2006.06.30
Przychody operacyjne	91 235	150 023	44 141	84 207
Koszty operacyjne	(73 645)	(123 631)	(21 784)	(42 364)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>17 590</b>	<b>26 392</b>	<b>22 357</b>	<b>41 843</b>
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	6	11	419	6 568
Aktualizacja wartości nieruchomości	12 873	12 431	(11 137)	(11 447)
Koszty sprzedaży	(7 784)	(11 468)	(2 175)	(4 466)
Koszty ogólnego zarządu	(9 837)	(14 249)	(13 126)	(17 867)
Pozostałe przychody / koszty operacyjne	(2 541)	10 201	7 838	(196)
<b>Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych</b>	<b>10 307</b>	<b>23 318</b>	<b>4 176</b>	<b>14 434</b>
Przychody finansowe	36 621	44 376	45 902	48 546
Koszty finansowe	(8 826)	(15 282)	(13 393)	(18 124)
w tym z tytułu różnic kursowych	307	689	3 644	4 903
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>38 102</b>	<b>52 412</b>	<b>36 685</b>	<b>44 856</b>
Podatek dochodowy	(4 119)	(7 015)	2 242	(163)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>33 983</b>	<b>45 397</b>	<b>38 927</b>	<b>44 693</b>
Zysk (strata) netto (zanualizowany)		81 458		46 961
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		42 000 000		42 000 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		1,94		1,12
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		42 000 000		42 000 000
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		1,94		1,12

Zestawienie zmian w kapitale własnym (w tys. PLN)	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zysk z lat ubiegłych	Zysk netto w okresie	Kapitały razem
<b>Za 2 kwartały (rok bieżący) okres od 2007.01.01 do 2007.06.30</b>					
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>21 000</b>	<b>298 213</b>	<b>84 837</b>	<b>0</b>	<b>404 050</b>
Korekty błędów podstawowych					
<b>Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych</b>	<b>21 000</b>	<b>298 213</b>	<b>84 837</b>	<b>0</b>	<b>404 050</b>
Podział wyniku z lat ubiegłych		<b>80 754</b>	<b>(84 837)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zysk (strata) netto danego okresu			-	<b>45 397</b>	<b>45 397</b>
Zmiany razem		80 754	(84 837)	45 397	45 397
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>21 000</b>	<b>378 967</b>	<b>4 083</b>	<b>45 397</b>	<b>449 447</b>
<b>Za 4 kwartały (rok poprzedni) okres od 2006.01.01 do 2006.12.31</b>					
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>21 000</b>	<b>288 690</b>	<b>13 606</b>	<b>-</b>	<b>323 296</b>
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-
Korekty błędów podstawowych	-	-	-	-	-
<b>Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych</b>	<b>21 000</b>	<b>288 690</b>	<b>13 606</b>	<b>-</b>	<b>323 296</b>
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	9 523	(9 523)	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	80 754	80 754
Zmiany razem	-	9 523	(9 523)	80 754	80 754
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>21 000</b>	<b>298 213</b>	<b>4 083</b>	<b>80 754</b>	<b>404 050</b>
<b>Za 2 kwartały (rok poprzedni) okres od 2006.01.01 do 2006.06.30</b>					
<b>Stan na początek okresu</b>					
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	<b>21 000</b>	<b>288 690</b>	<b>13 606</b>	<b>-</b>	<b>323 296</b>
Korekty błędów podstawowych	-	-	-	-	-
<b>Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych</b>	<b>21 000</b>	<b>288 690</b>	<b>13 606</b>	<b>-</b>	<b>323 296</b>
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	9 523	(9 523)	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	44 693	44 693
Zmiany razem	-	9 523	(9 523)	44 693	44 693
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>21 000</b>	<b>298 213</b>	<b>4 083</b>	<b>44 693</b>	<b>367 989</b>

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tys. PLN)	2 kwartały okres od 2007.01.01 do 2007.06.30	2 kwartały okres od 2006.01.01 do 2006.06.30
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej - metoda pośrednia</b>		
<b>I. Zysk (strata) netto</b>	<b>45 397</b>	<b>44 693</b>
<b>II. Korekty:</b>		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	-	-
2. Amortyzacja	1 766	1 593
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	4 810	(9 729)
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(24 849)	(28 995)
5. Podatek dochodowy bieżący w rachunku zysków i strat	220	2 792
6. Podatek dochodowy zapłacony	(3 550)	(1 194)
7. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(12 642)	(725)
8. Zmiana stanu rezerw	6 300	1 752
9. Zmiana stanu zapasów	(81 853)	(53 925)
10. Zmiana stanu należności	(19 916)	163 753
11. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	2 249	(48 648)
12. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	3 720	(2 261)
13. Inne korekty	-	-
	<b>(123 745)</b>	<b>24 413</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(78 348)</b>	<b>69 106</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I. Wpływy</b>		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	35	225
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	15 568
3. Z aktywów finansowych	37 821	70 451
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	<b>37 856</b>	<b>86 245</b>
<b>II. Wydatki</b>		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(10 425)	(1 587)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(947)	(188)
3. Na aktywa finansowe	(57 535)	(9 620)
4. Inne wydatki inwestycyjne	(168)	(350)
	<b>(69 075)</b>	<b>(11 744)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(31 219)</b>	<b>74 501</b>
<b>Przepływy pieniężne 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	1 719	11 750
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	347 559	99 654
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	<b>349 278</b>	<b>111 404</b>



Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tys. PLN) c.d.		2 kwartały okres od 2007.01.01 do 2007.06.30	2 kwartał okres od 2006.01.01 do 2006.06.30
<b>II. Wydatki</b>			
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych		-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek		(42 622)	(59 789)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(50 000)	(95 000)
6. Odsetki		(13 940)	(8 804)
		<b>(106 562)</b>	<b>(163 593)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>242 716</b>	<b>(52 190)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto, razem</b>		<b>133 149</b>	<b>91 418</b>
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		128 338	101 146
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		(4 810)	9 729
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>131 909</b>	<b>76 936</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:</b>		<b>260 247</b>	<b>168 354</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania		-	66 704

Kielce, dnia: 14 sierpnia 2007r.

**Osoby reprezentujące Spółkę:**

Prezes Zarządu

Członek Zarządu

Jarosław Grodzki

Artur Langner

**Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:**

Główny Księgowy

Tomasz Sulek