

Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.

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



Kielce, 14 listopada 2007 roku

1. Skrócony skonsolidowany bilans w tys. PLN

	stan na 2007.09.30 koniec kwartału	stan na 2006.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2006.09.30 koniec kwartału
A k t y w a			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne i prawne	445	91	124
1.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	40 382	32 687	33 213
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe	406 323	411 699	378 118
1.4. Należności długoterminowe	5	5	-
1.5. Nieruchomości inwestycyjne	1 985 084	1 670 296	1 660 358
1.6. Długoterminowe aktywa finansowe	15 724	21 671	23 833
1.7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 699	18 059	17 524
	2 468 662	2 154 508	2 113 170
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	356 829	208 075	164 036
2.2. Należności z tytułu podatków	34 485	48 274	31 586
2.3. Należności z tyt. dostaw i usług i inne	47 710	29 221	23 980
2.4. Krótkoterminowe inwestycje finansowe	10 868	613	561
2.5. Rozliczenia międzyokresowe	2 219	1 032	2 588
2.6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	616 129	297 791	279 685
	1 068 240	585 006	502 436
A k t y w a r a z e m	3 536 902	2 739 514	2 615 606
P a s y w a			
1. Kapitał własny			
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 463 471	1 195 243	1 156 657
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	361 473
1.1.4. Zysk (strata) roku bieżącego	268 237	278 132	239 548
1.1.5. Różnice kursowe z przeliczenia danych spółek zagranicznych	(7)	2	-
1.2. Kapitały mniejszości	16 660	10 584	14 809
	1 480 131	1 205 827	1 171 466
2. Rezerwy			
2.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	227 512	178 766	169 375
2.2. Pozostałe rezerwy	34 827	32 055	32 500
	262 339	210 821	201 875
3. Zobowiązania długoterminowe			
3.1. Zobowiązania finansowe	1 301 428	902 909	952 691
3.2. Pozostałe zobowiązania	35 800	40 857	34 301
	1 337 228	943 766	986 992
4. Zobowiązania krótkoterminowe			
4.1. Zobowiązania finansowe	86 683	158 061	99 284
4.2. Zobowiązania podatkowe	11 177	88 333	10 615
4.3. Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	157 568	8 838	49 333
4.4. Pozostałe zobowiązania	201 776	123 868	96 041
	457 204	379 100	255 273
P a s y w a r a z e m	3 536 902	2 739 514	2 615 606

Wartość księgowa (w tys. zł)	1 463 471	1 195 243	1 156 657
Liczba akcji	42 000 000	42 000 000	42 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	34,84	28,46	27,54
Rozwodniona liczba akcji	42 000 000	42 000 000	42 000 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	34,84	28,46	27,54

POZYCJE POZABILANSOWE w tys. PLN	stan na 2007.09.30 koniec kwartału	stan na 2006.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2006.09.30 koniec kwartału
1. Należności pozabilansowe	-	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	23 397	13 034	79 521

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

	3 kwartał okres od 2007.07.01 do 2007.09.30	3 kwartały okres od 2007.01.01 do 2007.09.30	3 kwartał okres od 2006.07.01 do 2006.09.30	3 kwartały okres od 2006.01.01 do 2006.09.30
Przychody operacyjne	94 237	285 228	76 135	260 497
Koszty operacyjne	(53 979)	(149 272)	(33 149)	(116 405)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	40 258	135 956	42 986	144 092
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	29 006	29 006	1 678	11 609
Aktualizacji wartości nieruchomości	29 232	225 135	134 647	232 843
Koszty sprzedaży	(8 095)	(15 738)	(2 201)	(6 634)
Koszty ogólnego zarządu	(9 015)	(27 192)	(8 648)	(33 952)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	3 611	4 100	7 506	(2 851)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	84 997	351 267	175 968	345 107
Przychody finansowe	6 260	19 576	275	14 164
Koszty finansowe	(19 055)	(55 099)	(15 694)	(53 679)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	456	19 653	11 331	(6 575)
Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych	-	(73)	(5)	(9)
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych	(3)	(10)	-	(7)
Zysk (strata) brutto	72 655	335 314	171 875	299 001
Podatek dochodowy	(9 949)	(61 001)	(31 852)	(56 789)
Zysk (strata) netto	62 706	274 313	140 023	242 212
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	5 368	6 076	2 659	2 664
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	57 338	268 237	137 364	239 548
Zysk (strata) netto (zanualizowany)	306 921			268 283
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	42 000 000			42 000 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	7,31			6,39
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	42 000 000			42 000 000
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	7,31			6,39

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
Za 3 kwartały (rok bieżący) okres od 2007.01.01 do 2007.09.30								
Stan na początek okresu	21 000	538 319	635 922		2	1 195 243	10 584	1 205 827
Korekty błędów podstawowych			-			-		-
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	538 319	635 922	-	2	1 195 243	10 584	1 205 827
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	447 675	(447 675)	-		-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	268 237	(9)	268 238	6 076	274 304
Stan na koniec okresu	21 000	985 994	188 247	268 237	(7)	1 463 471	16 660	1 480 131
Za 4 kwartały (rok poprzedni) okres od 2006.01.01 do 2006.12.31								
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	-	-	-	-		-	-	-
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	353 771	542 338	-	-	917 109	18 145	935 254
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
Stan na koniec okresu	21 000	538 319	357 790	278 132	2	1 195 243	10 584	1 205 827
Za 3 kwartały (rok poprzedni) okres od 2006.01.01 do 2006.09.30								
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	-	-	-	-		-	-	-
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	353 771	542 338	-	-	917 109	18 145	935 254
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	180 865	(180 865)	-		-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-		-	(6 000)	(6 000)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	239 548		239 548	2 664	242 212
Stan na koniec okresu	21 000	534 636	361 473	239 548	-	1 156 657	14 809	1 171 466

4. Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w tys. PLN

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	3 kwartały okres od 2007.01.01 do 2007.09.30	3 kwartały okres od 2006.01.01 do 2006.09.30
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	274 313	242 212
II. Korekty razem		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	10	7
2. Amortyzacja środków trwałych	3 356	3 756
3. Aktualizacja wartości firmy	73	9
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(24 314)	16 757
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	36 617	34 319
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	(240 191)	(220 241)
7. Zmiana stanu rezerw	53 812	49 777
8. Zmiana stanu zapasów	(127 926)	(39 198)
9. Zmiana stanu należności	(11 282)	(32 842)
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	94 478	4 105
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	11 426	(13 203)
12. Inne korekty	19	55
	(207 972)	-196 699
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	70 391	45 513
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	210 550	182
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	45 194	27 883
3. Z aktywów finansowych	101 621	41 588
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	357 365	69 653
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(68 497)	(19 302)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(219 778)	(137 940)
3. Na aktywa finansowe	(98 063)	(48 827)
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	(318)	(44)
	(386 656)	(206 113)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(29 291)	(136 460)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy		
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	230 499	228 446
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	346 405	229 465
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	576 904	457 911

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

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych c.d.	3 kwartały okres od 2007.01.01 do 2007.09.30	3 kwartały okres od 2006.01.01 do 2006.09.30
II. Wydatki		
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	(6 000)
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(132 113)	(47 777)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(110 000)	(220 800)
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	(365)
8. Odsetki	(55 350)	(51 463)
9. Inne wydatki finansowe	-	-
	(297 463)	(326 405)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	279 441	131 506
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	320 541	40 559
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	318 338	37 202
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(2 203)	(3 357)
F. Środki pieniężne na początek okresu	297 791	242 483
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	616 129	279 685
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	61 326

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. Z dniem 1 października 2007 roku zmianie uległy dane adresowe z ul. Zagnańska 27 na Al. Solidarności 36.

Podstawową działalność Grupy Kapitałowej Echo Investment (zwaną 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 września 2007 roku oraz 30 września 2006 roku Grupa Kapitałowa zatrudniała odpowiednio 324 i 281 osób.

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

Sprawozdanie zostało przedstawione za okres dziewięciu miesięcy, zakończony 30 września 2007 roku, z danymi porównywalnymi za okres dziewięciu miesięcy, zakończony 30 września 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. Niniejsze sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej oraz spółki Echo Investment SA nie podlegało badaniu przez powyższy podmiot.

5.2 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego

Sprawozdanie skonsolidowane Echo Investment SA za III 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 trzeci 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 trwałe wycenia się i prezentuje w sprawozdaniu według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszone o umorzenie oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Koszty dotyczące środka trwałego, poniesione po przyjęciu tego środka trwałego do używania odnoszone są do rachunku zysków i strat, z wyjątkiem sytuacji, gdzie możliwe jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego. Wówczas poniesione koszty zwiększają wartość początkową środka trwałego. Środki trwałe amortyzuje się metodą degresywną i liniową za pomocą stawek podatkowych. Środki trwałe o cenie nabycia do 3,5 tys. zł amortyzuje się jednorazowo w pełnej wysokości pod datą zakupu. W wypadku środków trwałych, które trwale utraciły przydatność gospodarczą, dokonuje się nieplanowych odpisów amortyzacyjnych.
- Środki trwałe 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 września 2007r. wchodzi 90 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
- „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,
- „Echo - Kielce 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, dawniej „Echo Investment - Centrum Handlowo-Rozrywkowe Kielce” Spółka 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 - Projekt 1” LLC z siedzibą w Kijowie
- „Echo - Projekt 2” LLC z siedzibą w Kijowie
- „Echo - SPV 6” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Veneda” Sp. 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 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 Hungary Ingatlanhasznosító Kft.” z siedzibą w Budapeszcie
- „Echo Investment Projekt 1” S.R.L. z siedzibą w Bukareszcie
- „Echo Investment Ukraine” LLC z siedzibą w Kijowie
- „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
- „Echo - Project Management Ingatlanhasznosító” Kft. z siedzibą w Budapeszcie, dawniej „Project 2 - Echo Hungary” Kft. z siedzibą w Budapeszcie
- „Projekt - Echo 17” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt - Echo 28” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach, dawniej „Echo Centrum Ślichowice” 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 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
- „Wygłędów” 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 - Kielce 1” Sp. z o.o., która posiada:
 - 99,97% kapitału podstawowego „Echo - Galeria Kielce” Sp. z o.o.;
 - 100% kapitału podstawowego „Princess Boryszewska” Sp. z o.o.
- d) „Projekt - Echo 37” Sp. z o.o., która posiada 0,001% kapitału podstawowego „Echo - SPV 6” Sp. z o.o.;
- e) „Echo - Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo - Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- f) „Echo - Arena” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo - Arena Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- g) „Echo - Galaxy” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo - Galaxy Sp. z o.o.” Spółka komandytowa
- h) „Galeria Echo - Kielce” Sp. z o.o., która posiada 0,01% kapitału podstawowego „Echo - Galeria Kielce” Sp. z o.o.;
- i) „Projekt - Echo 41” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Projekt - Echo 41 Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- j) „Projekt - Echo 42” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Projekt - Echo 42 Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;

- k) „Projekt – Echo 45” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Projekt – Echo 45 Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- l) „Echo – Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Spółka z o.o., która posiada 47,98% kapitału podstawowego „Projekt – Echo 53” Sp. z o.o.;
- m) „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Spółka z o.o., która posiada 51,96% kapitału podstawowego „Projekt – Echo 53” Sp. z o.o.;
- n) „Echo – Centrum Tarnów” Sp. z o.o., która posiada 99,93% kapitału podstawowego „Projekt – Echo 61” Sp. z o.o.;
- o) „Echo Investment Ukraine” LLC, która posiada:
 - 100% kapitału podstawowego „Echo – Projekt 1” LLC
 - 99,99% kapitału podstawowego „Echo – Projekt 2” LLC
- p) „Echo – Projekt 1” LLC, która posiada 0,01% kapitału podstawowego „Echo – Projekt 2” LLC
- r) „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 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 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 „Projekt – Echo 28” 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 Handlowe – 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 – Kielce 1” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt – Echo 53” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt – Echo 54” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt – Echo 61” 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 zdywersyfikowana. 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 S.A. 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

Maksymalna łączna wartość nominalna wszystkich wyemitowanych przez Echo Investment SA obligacji nie może przekroczyć:

- w ramach umowy zawartej z BRE Bankiem SA kwoty 600 mln zł,
- w ramach umowy zawartej z Bankiem BPH SA kwoty 250 mln zł.

1. W dniu 4 września 2007 roku spółka Echo Investment SA (Emitent Obligacji) dokonała wykupu 3.000 obligacji dyskontowych o łącznej wartości nominalnej 30 mln zł. W konsekwencji przeprowadzonego wykupu obligacje zostały umorzone zgodnie z art.24 ust.1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach (Dz. U. Nr 120 poz. 1300, z późn. zm.). Obligacje zostały wyemitowane w dniu 4 grudnia 2006 roku w ramach podpisanej z Bankiem BPH SA z siedzibą w Krakowie Umowy o przeprowadzenie Programu Emisji Obligacji z dnia 2 kwietnia 2003 roku.

2. W dniu 11 września 2007 roku spółka Echo Investment SA (Emitent Obligacji) dokonała wykupu 3.000 obligacji dyskontowych o łącznej wartości nominalnej 30 mln zł. W konsekwencji przeprowadzonego wykupu obligacje zostały umorzone zgodnie z art.24 ust.1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach (Dz. U. Nr 120 poz. 1300, z późn. zm.). Obligacje zostały wyemitowane w dniu 11 grudnia 2006 roku w ramach podpisanej z Bankiem BPH SA z siedzibą w Krakowie Umowy o przeprowadzenie Programu Emisji Obligacji z dnia 2 kwietnia 2003 roku.

3. W dniu 13 września 2007 roku pomiędzy spółką Echo Investment SA (Emitent Obligacji, Spółka), a Bankiem BPH S.A. z siedzibą w Krakowie (Agent Emisji), zawarty został aneks do umowy o przeprowadzenie Programu Emisji Obligacji (Obligacje) zawartej w dniu 2 kwietnia 2003 roku (Umowa). Aneks do Umowy przewiduje wielokrotne emisje obligacji krótko-, średnio- i długoterminowych, denominowanych w złotych polskich, dokonywane przez Emitenta Obligacji w terminie do 31 maja 2009 roku. Maksymalna łączna wartość nominalna wszystkich wyemitowanych obligacji nie przekroczy kwoty 250 mln zł. W ramach powyższej Umowy Spółka obecnie nie posiada zobowiązań z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych. Pozyskane środki pieniężne w ramach przeprowadzanych emisji Spółka przeznacza na finansowanie działalności bieżącej. Bank BPH S.A. w ramach zawartego aneksu do Umowy będzie organizował i przeprowadzał kompleksową obsługę emisji obligacji Spółki na rynku niepublicznym. Obligacje będą niezabezpieczone i będą emitowane jako papiery wartościowe na okaziciela. Oprocentowanie obligacji może być stałe lub zmienne. Obligacje nie będą uprawniały do żadnych świadczeń niepieniężnych. Warunki emisji ustalane będą przed dokonaniem emisji, w trakcie trwania Umowy Programu Emisji Obligacji.

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, Zwyczajne 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 18 października 2007 roku NWZA Echo Investment SA podjęło uchwałę nr 4 w przedmiocie wyrażenia zgody na zbycie oddziałów Spółki stanowiących zorganizowane części przedsiębiorstwa Spółki w drodze wniesienia aportem do spółek zależnych od Echo Investment S.A. trzech oddziałów:

- „Echo Investment SA – Oddział Kraków”,
- „Echo Investment SA – Oddział Szczecin”,
- „Echo Investment SA – Oddział Warszawa”.

W dniu 7 listopada 2007 roku, w drodze wykonania podjętej w dniu 18 października 2007 roku uchwały nr 4 przez NWZA Echo Investment SA, pomiędzy Echo Investment SA, a spółką zależną „Projekt Echo – 65” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach zawarta umowa przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa – zakładu samodzielnie sporządzającego bilans. Przedmiotem powyższej umowy jest zorganizowana część przedsiębiorstwa w postaci Oddziału pod firmą „Echo Investment SA – Oddział Szczecin” („Oddział”), stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa spółki Echo Investment SA w rozumieniu art. 4a pkt 4 ustawy z dnia 15 lutego o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2000 r., Nr 54, poz. 694), będącego zakładem samodzielnie sporządzającym bilans w rozumieniu art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535), obejmującego zespół składników materialnych i niematerialnych, niezbędnych i wiążących się z działalnością prowadzoną w ramach Oddziału. W skład składników wchodzi m.in. prawo własności nieruchomości znajdującej się w Szczecinie przy ul. Malczewskiego, o powierzchni 5.242 mkw. oraz wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane. Wartość umowy wyniosła 9.570.500 zł. Powyższa zorganizowana część przedsiębiorstwa stanowi wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo – 65” Sp. z o.o. w ilości 191.401 udziałów o łącznej wartości 9.570.500 zł. Wszystkie nowo utworzone udziały objęte zostaną przez spółkę Echo Investment SA.

2. Dnia 31 października 2007 roku pomiędzy Echo Investment SA a Weko Prof Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawarta została umowa o generalne wykonanie obiektu mieszkaniowego znajdującego się w Poznaniu przy ul. Wojskowej. Wartość umowy wyniosła 30,61 mln PLN netto.

3. Dnia 31 października 2007 roku pomiędzy spółkami zależnymi Emitenta, spółką „Echo - Centrum Jelenia Góra” Sp. z o.o. z siedzibą w Jeleniej Górze („Zbywający”), a spółką „Projekt Echo - 56” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Nabywający”) zawarta została umowa przeniesienia przedsiębiorstwa.

Przedmiotem umowy przeniesienia przedsiębiorstwa jest przedsiębiorstwo, w skład którego wchodzi m.in. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości znajdującej się w Jeleniej Górze o powierzchni 48.209 mkw., wraz z własnością posadowionego na nieruchomości budynku centrum handlowego, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności oraz wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane. Wartość umowy wynosi 74.150.000 zł, zaś wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w księgach rachunkowych jednostki zależnej Emitenta wynosi 73.327.760,14 zł (zgodnie ze stanem na dzień 30 czerwca 2007r.).

Powyższe przedsiębiorstwo stanowi wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo - 56” Sp. z o.o. w ilości 1.483.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 74.150.000 zł. Udziały stanowią 99,93% kapitału zakładowego spółki, uprawniających do 1.483.000 głosów na zgromadzeniu wspólników.

4. W dniu 7 listopada 2007 roku, w wyniku rozstrzygnięcia oferty przetargowej, spółka Echo Investment SA nabyła nieruchomość położoną we Wrocławiu przy ul. Jedności Narodowej. Na zakupionej działce Spółka zamierza zrealizować projekt mieszkaniowy. Działka o powierzchni 7,4 tys. mkw. została nabyta za kwotę 18,55 mln PLN. Nieruchomość posiada wydaną decyzję o warunkach zabudowy, umożliwiającą realizację wielorodzinnego budynku mieszkalnego. Echo Investment zamierza zrealizować projekt, w którym znajdzie się ok. 200 mieszkań o łącznej powierzchni ok. 12.000 mkw. Prace projektowe rozpoczną się jeszcze w tym roku, a początek realizacji planowany jest na rok 2008.

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 3 spółki:

1. W dniu 26 czerwca 2007 roku Rejonowa Państwowa Rejestracja w Kijowie dokonała rejestracji spółki zależnej Emitenta, „Echo Investment Ukraine” Limited Liability Company z siedzibą w Kijowie. Wysokość kapitału zakładowego wynosi 42.000 UAH. Z dniem rejestracji spółka Echo Investment S.A. objęła 99,99% kapitału zakładowego Echo Investment Ukraine o wartości 41.995,80 UAH, uprawniających do 99,99% głosów na zgromadzeniu wspólników.

2. W dniu 26 września 2007 roku Rejonowa Państwowa Rejestracja w Kijowie dokonała rejestracji zmian w kapitale zakładowym spółek zależnych: „Echo - Projekt 1” Limited Liability Company z siedzibą w Kijowie i „Echo -Projekt 2” Limited Liability Company z siedzibą w Kijowie (Spółki zależne).

Wartość nominalna kapitału zakładowego każdej ze Spółek zależnych wynosi 42.000 UAH (co na dzień dokonania rejestracji zmian w kapitale zakładowym, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 22.264,20 zł).

Z dniem rejestracji Spółka zależna Emitenta, „Echo Investment Ukraine” Limited Liability Company z siedzibą w Kijowie, objęła 100% kapitału zakładowego spółki „Echo - Projekt 1” LLC o wartości nominalnej 42.000 UAH, uprawniających do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników i 99,99% kapitału zakładowego spółki „Echo - Projekt 2” LLC o wartości nominalnej 41.995,80 UAH, uprawniających do 99,99% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Z dniem rejestracji Spółka zależna, „Echo - Projekt 1” LLC objęła 0,01% kapitału zakładowego spółki „Echo - Projekt 2” LLC o wartości nominalnej 4,2 UAH, uprawniających do 0,01% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Nabywanie udziałów w kapitale zakładowym spółki „Echo - Projekt 1” LLC nastąpiło w oparciu o umowy sprzedaży udziałów, zawarte pomiędzy spółką „Echo Investment Ukraine” Limited Liability Company (Nabywający) a osobami fizycznymi, obywatelami Ukrainy (Zbywający). Cena nabycia udziałów wynosi 42.000 UAH (co na dzień dokonania rejestracji zmian w kapitale zakładowym Spółek zależnych, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 22.264,20 zł). Nabywający nabyte udziały zamierza traktować jako długoterminową inwestycję kapitałową. Źródłem finansowania nabytych aktywów są środki własne Nabywającego.

Nabywanie udziałów w kapitale zakładowym spółki „Echo - Projekt 2” LLC nastąpiło w oparciu o umowę sprzedaży udziałów, zawartą pomiędzy spółką „Echo Investment Ukraine” Limited Liability Company (Nabywający) a osobą fizyczną, obywatelem Ukrainy (Zbywający). Cena nabycia udziałów wynosi 41.995,80 UAH (co na dzień dokonania rejestracji zmian w kapitale zakładowym Spółek zależnych, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 22.261,97 zł). Nabywający nabyte udziały zamierza traktować jako długoterminową inwestycję kapitałową. Źródłem finansowania nabytych aktywów są środki własne Nabywającego.

II. Skład Grupy Kapitałowej zmniejszony został o 1 spółkę:

1. W dniu 27 września 2007 roku pomiędzy spółką Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach i spółką zależną Emitenta, Projekt Echo - 17 Sp. z o.o. (zwani łącznie Sprzedający), a spółką Firmą Chemiczną Dwory S.A. z siedzibą w Oświęcimiu (Kupujący), zawarte zostały umowy sprzedaży udziałów spółki zależnej Emitenta Projekt Echo - 79 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna). Przedmiotem umów jest 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki zależnej o wartości nominalnej 50.000 zł. Cena sprzedaży udziałów wyniosła 59.000 zł, zaś wartość ewidencyjna udziałów w księgach rachunkowych Emitenta i spółki od niego zależnej to 50.000 zł.

III. Zmianie uległa struktura własnościowa kapitału zakładowego spółek zależnych:

1. W dniu 10 września 2007 roku zarejestrowano zmiany w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej „Echo - Galeria Kielce” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Spółka zależna”).

Wysokość kapitału zakładowego spółki zależnej został podwyższony o kwotę 2.151.000 i wynosi obecnie 13.695.000 zł oraz dzieli się na 27.390 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 27.390 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Z dniem rejestracji struktura własnościowa w spółce „Echo - Galeria Kielce” Sp. z o.o. uległa zmianie i przedstawia się następująco:

- spółka zależna Emitenta „Echo Kielce - 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (dawniej: „Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Kielce” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach) posiada 27.382 udziały w spółce zależnej o łącznej wartości 500 zł, uprawniający do 27.382 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 99,97% kapitału zakładowego,

- spółka Echo Investment S.A. posiada 8 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 4.000 zł, uprawniających do 8 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,03 % kapitału zakładowego.

2. W dniu 28 września 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmiany w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej „Projekt Echo - 61” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Spółka zależna”). Wysokość kapitału zakładowego spółki zależnej podwyższony został o kwotę 76.655.350 i wynosi obecnie 76.705.350 zł oraz dzieli się na 1.534.107 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 1.534.107 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Z dniem rejestracji struktura własnościowa w spółce „Projekt Echo - 61” Sp. z o.o. uległa zmianie i przedstawia się następująco:

- spółka zależna Emitenta „Echo - Centrum Tarnów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach posiada 1.533.107 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 76.655.350 zł, uprawniający do 1.533.107 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 99,93% 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 0,07 % kapitału zakładowego,

- spółka zależna Emitenta „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach posiada 1 udział w spółce zależnej o łącznej wartości 50 zł, uprawniających do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,0001 % kapitału zakładowego.

Rejestracja zmian w kapitale zakładowym spółki „Projekt Echo – 61” Sp. z o.o. dokonana została w drodze wniesienia przez spółkę zależną Emitenta, „Echo – Centrum Tarnów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, wkładów niepieniężnych, stanowiących przedsiębiorstwo, na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo – 61” Sp. z o.o. w ilości 1.533.107 udziałów o łącznej wartości nominalnej 76.655.350 zł. Wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w księgach rachunkowych jednostek zależnych Emitenta wynosiła 74.742.798,66 zł (zgodnie ze stanem na dzień 30 czerwca 2007r.), zaś wartość umowy przeniesienia przedsiębiorstwa 76.655.350 zł.

IV. Zmianie uległa nazwa spółek zależnych:

- zmiany firmy "Echo Investment – Centrum Handlowo – Rozrywkowe Kielce" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach na "Echo – Kielce 1" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- zmiany firmy „Echo Centrum – Ślichowice” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach na „Projekt Echo – 28” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- zmiany firmy „Project 2 - Echo Hungary” Kft. z siedzibą w Budapeszcie na „Echo – Project – Management Ingatlanhasznosito” Kft. z siedzibą w Budapeszcie.

V. Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział KRS dokonał:

1. wykreślenia z rejestru oddziału „Echo Investment SA – Oddział Pasaż Świętokrzyski”,
2. rejestracji oddziałów:
 - „Echo Investment SA – Oddział Warszawa”
 - „Echo Investment SA – Oddział Szczecin”.

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.
3. Spółka Echo Investment SA w dniu 15 maja 2007 roku udzieliła poręczenia za zobowiązanie spółki zależnej „Projekt – Echo 39” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach do zapłaty ceny sprzedaży prawa wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Kaliszu. Poręczenie zostało udzielone do kwoty 18.807 mln zł.
4. Dnia 4 lipca 2007 roku spółka Echo Investment SA udzieliła poręczenia na rzecz spółki „Projekt - Echo 49” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach z tytułu zobowiązania do naprawienia szkody do wysokości 1.361 tys. USD.
5. Dnia 4 lipca 2007 roku wygasło poręczenie udzielone na rzecz Urzędu Miasta Łodzi z tytułu uiszczania przez MDP Sp. z o.o. opłat za wieczyste użytkowanie gruntu. Wartość poręczenia to 8.370 tys. zł. Poręczenie ważne było do 2095 roku.

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

Poręczenie na rzecz	Wartość [w tys.]	Termin ważności	Tytułem
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
Osoba fizyczna	18.807 PLN	do dnia 31 grudnia 2010r.	Poręczenie za zobowiązania spółki zależnej
Projekt – Echo 49 Sp. z o.o.	3.628 PLN	do dnia 4 lipca 2010 r.	Poręczenie za zobowiązania z tytułu naprawienia szkody wobec spółki Projekt – Echo 49 Sp. z o.o.

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.
4. W dniu 4 września 2007 roku zawarty został aneks wydłużający okres ważności gwarancji bankowej udzielonej przez Bank PKO BP SA stanowiącej zabezpieczenie zobowiązań wobec Spółdzielni Spożywców MOKPOL. Termin ważności uległ zmianie z 5 września 2007 roku na 5 marca 2008 roku.
5. W dniu 27 września 2007 roku wygasła gwarancja bankowa udzielona przez Bank PKO BP SA stanowiąca zabezpieczenie zobowiązań wobec Spółdzielni Spożywców MOKPOL. Wartość gwarancji wynosiła 3.995 tys. zł.

5.11 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta

W III 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.

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 lipcu 2007 roku zawarte zostały ostateczne umowy sprzedaży posiadanych przez Grupę Kapitałową Echo nieruchomości. Przedmiotem umów jest prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Łodzi przy al. Piłsudskiego, zabudowanej budynkiem centrum handlowo-rozrywkowego MDP i prawo własności nieruchomości znajdującej się w Kielcach przy ul. Massalskiego, zabudowanej budynkiem centrum handlowego Pasaż Świętokrzyski. Nabywający to grupa inwestycyjna Catalyst Capital. Wartość transakcji wyniosła łącznie 151.634.726,81 PLN, z czego wartość umowy sprzedaży nieruchomości położonych w Łodzi to 10.770.882 EUR netto, co na dzień zawarcia umowy stanowi równowartość w PLN kwoty 40.474.820,38 PLN i wartość umowy sprzedaży nieruchomości położonych w Kielcach: 29.581.113 EUR netto, co a dzień zawarcia umowy stanowi równowartość w PLN kwoty 111.159.906,43 PLN. Środki uzyskane z transakcji zostaną przeznaczone na prowadzenie zamierzeń inwestycyjnych Grupy Kapitałowej Echo Investment, w szczególności na finansowanie realizacji kolejnych inwestycji.

Pomiędzy stronami transakcji zawarta została także umowa deweloperska umożliwiająca Grupie Kapitałowej Echo realizację rozbudowy centrum handlowego Pasaż Świętokrzyski.

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Hetmańskiej powstanie nowoczesne centrum handlowo-rozrywkowe METROPOLIS, oferujące ok. 80.000 mkw powierzchni na wynajem. Centrum zaprojektowane zostanie przez poznańskie biuro architektoniczne Studio ADS. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2009r., zaś zakończenia to II połowa 2011r.

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. W III kwartale 2007 roku złożony został wniosek o wydanie decyzji pozwolenia na budowę powyższego obiektu. Planowany termin rozpoczęcia realizacji projektu to I połowa 2008 roku, zaś zakończenia II połowa 2010 roku.

Na zakupionej w III kwartale 2007 roku nieruchomości znajdującej się w Kaliszu Grupa Kapitałowa Echo planuje realizację nowoczesnego, regionalnego centrum handlowo-rozrywkowego. Obiekt powstanie przy ul. Górnośląskiej i Trasie Bursztynowej. Wartość umowy wyniosła 18,8 mln zł. Powierzchnia całkowita planowanego centrum to ok. 100 000 mkw., a powierzchnia wynajmowana to ok. 40 000 mkw. Rozpoczęcie realizacji projektu zaplanowano na rok 2010, a jej zakończenia na rok 2012.

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 nabydzie 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. W planach znajduje się rozbudowa centrum handlowo-rozrywkowego Galeria Echo w Kielcach. Powierzchnia docelowa obiektu wyniesie 64.000 mkw. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji to I połowa 2011 roku.

Grupa Kapitałowa Echo planuje również rozbudowę posiadanego centrum handlowo-rozrywkowego Pasaż Grunwaldzki znajdującego się we Wrocławiu. Docelowa powierzchnia wynajmowalna wyniesie ok. 78.700 mkw. Planowany termin zakończenia realizacji rozbudowy obiektu to I połowa 2010 roku.

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 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 34.000 mkw.). Zaprojektowane przez biuro APA Wojciechowski z Warszawy cztery budynki biurowe zostaną zrealizowane w dwóch etapach. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę w lipcu 2007r. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2008r., zaś zakończenia I etapu to II połowa 2009.

Rynek poznański

Jednocześnie trwał proces przygotowania do realizacji kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu (powierzchnia na wynajem to około 31.000 mkw.). W III kwartale 2007 Spółka zawarła umowę z kielecką firmą budowlaną FAKT Budownictwo Sp. z o.o. na wykonanie stanu surowego pierwszego etapu. Wartość umowy to 9,7 mln zł. Rozpoczęto również komercjalizację projektu. Zawarto umowę najmu ponad 2.000 mkw powierzchni biurowej ze spółką Projekty Bankowe POLSOFT. Sześć budynków biurowych zaprojektowanych przez biuro Litoborski-Marciniak z Poznania zostanie zrealizowanych w trzech etapach. Realizacja inwestycji rozpoczęła się w II połowie 2007 roku. Zakończenie I-go etapu budowy nastąpi w II połowie 2008 roku.

Rynek kielecki

W III kwartale 2007 roku pomyślnie zakończono realizację inwestycji zespołu budynków biurowych w Kielcach przy al. Solidarności (powierzchnia budynków to ok. 18.000 mkw.). Projekt zakładał 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.

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 wynajmowalna wyniesie ok. 13.000 mkw. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2008r., zaś zakończenia II połowa 2009r.

Rynek gdański

Na nieruchomości znajdującej się w Gdańsku, przy ul. Jana z Kolna Spółka planuje realizację powierzchni biurowej. Budynek klasy A zaprojektowany przez biuro projektowe Arch - Deco z Gdyni obejmował będzie około 23.000 mkw powierzchni wynajmowalnej. Planowany termin rozpoczęcia budowy to I połowa 2008r., zaś zakończenia II połowa 2010r.

Rynek szczeciński

Na posiadanej działce w Szczecinie przy ul. Malczewskiego Spółka planuje realizację nowoczesnego budynku biurowego (Centrum Wysokich Technologii). Ok. 14.000 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 II połowa 2009.

Rynek katowicki

W lipcu 2007 r. zakupiona została nieruchomość znajdująca się w Katowicach przy skrzyżowaniu al. Górnośląskiej i ul. Francuskiej. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, dla nabytej działki przewidziana jest funkcja biurowa i administracyjna. Na zakupionym terenie spółka zamierza zrealizować business park o powierzchni wynajmowanej ok. 45 000 mkw. W III kwartale 2007 roku zawarto z biurem projektowym DDJM Biuro Architektoniczne umowę o wykonanie prac projektowych obiektu. Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na II połowę 2008, a zakończenie pierwszego etapu na I połowę 2010 roku.

Rynek łódzki

W lipcu 2007 roku zawarte zostały ostateczne umowy sprzedaży dwóch nieruchomości położonych w Łodzi. Przedmiotem umów jest użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej/Piłsudskiego, zabudowanej budynkiem biurowym Centrum Biznesu i użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Sienkiewicza, zabudowanej budynkiem biurowym Centrum Bankowości i Finansów. Nabywający to grupa inwestycyjna Catalyst Capital. Wartość transakcji wyniosła łącznie 97.107.400,04 PLN, z czego wartość umowy sprzedaży nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej/Piłsudskiego to 17.383.406 USD netto, co na dzień zawarcia umowy stanowi równowartość w PLN kwoty 48.021.659,08 PLN i wartość umowy sprzedaży nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Sienkiewicza to 8.216.767 USD netto oraz 7.021.907 EUR netto, co a dzień zawarcia umowy stanowi równowartość w PLN kwoty 49.085.740,96 PLN PLN. Środki uzyskane z transakcji zostaną przeznaczone na finansowanie realizacji kolejnych inwestycji.

W sierpniu 2007 roku Grupa Kapitałowa Echo 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 ok. 23.000 mkw. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest na II połowę 2008 roku, zaś zakończenia na II połowę 2009 roku.

Segment hotelowy

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

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

Segment mieszkaniowy

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

Rynek warszawski

W III kwartale 2007 roku 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. 15.100 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 ok. 5 300 mkw.). Spółka uzyskała warunki zabudowy. Planowany termin rozpoczęcia realizacji 60 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 9.200 mkw.). Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to II połowa 2008 roku, zaś zakończenia II połowa 2009 roku.

Rynek poznański

Prace budowlane trwały także w Poznaniu. Realizowano kolejny, III etap, Osiedla Naramowice (155 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 15.300 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 282 mieszkań (powierzchnia na sprzedaż to ponad 17.200 mkw). Planowany termin oddania budynków do użytkowania to I 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 II połowa 2009 roku.

Rynek krakowski

Przy ul. Kilińskiego w Krakowie powstanie 4-kondygnacyjny obiekt o powierzchni 1 500 mkw. (15 mieszkań). Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w I połowie 2009r. Budynek zaprojektowany został przez biuro Oleksy&Polaczek.

W I połowie 2009r. Spółka rozpocznie się także realizacja 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 5.600 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 II 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. 5.000 mkw (55 mieszkań). Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na II 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 (40 mieszkań). Zawarta została umowa z biurem projektowym Studio S Michał Szymanowski z Krakowa na wykonanie prac projektowych powyższego projektu. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w II połowie 2008r., zaś zakończenie w I połowie 2010r.

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 II 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. 53.000 mkw na sprzedaż (800 mieszkań). Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to II połowa 2008r., zaś zakończenia I połowa 2013r.

W lipcu 2007 roku nabyta została nieruchomość znajdująca się w Łodzi przy ul. Wodnej. Na zakupionym terenie Spółka zamierza zrealizować budynki mieszkalne obejmujące 320 mieszkań (ok.19.000 mkw powierzchni na sprzedaż). Wartość umowy wyniosła 26 mln zł. Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na II połowę 2008 roku, zaś zakończenia I połowa 2011 roku.

Rynek rzeszowski

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Rzeszowie przy ul. Kopisto Spółka planuje realizację osiedla budynków mieszkalnych. Planowana powierzchnia na sprzedaż to ok. 13.000 mkw. Około 220 mieszkań zostanie oddane do użytkowania w II połowie 2010 roku.

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

Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w XIV Dzielnicy Budapesztu - Zuglo (powierzchnia ok. 6,84 ha) powstanie nowoczesny wielofunkcyjny projekt handlowo-rozrywkowo-biurowy MUNDO. Powierzchnia wynajmowana centrum handlowo-rozrywkowego wyniesie ok. 65.000 mkw. Planowany termin realizacji inwestycji to II połowa 2011 roku.

Segment projektów biurowych

W przygotowaniu znajduje się realizacja parku biurowego wchodzącego w skład budapesztańskiego projektu MUNDO. Powierzchnia wynajmowana wyniesie ok. 30.000 mkw. W planach znajduje się ulokowanie w kompleksie urzędu burmistrzowskiego dzielnicy Zuglo. Planowany termin zakończenia inwestycji to II połowa 2011r.

Rumunia

Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych

We wrześniu 2007 roku spółka zależna Echo Investment Project 1 Srl z siedzibą w Bukareszcie (Kupujący), w wyniku rozstrzygnięcia przetargu, podpisała ze spółką Fartec SA z siedzibą w Brasov, Rumunia (Sprzedający) umowę nabycia nieruchomości. Przedmiotem umowy jest nieruchomość, działka zabudowaną budynkami produkcyjnymi, położona w mieście Brasov przy ul. Stadionului w Rumunii, o powierzchni 4 ha. Wartość umowy wyniosła 78,84 mln RON, co na dzień zawarcia umowy, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 88.111.584 PLN. Prawo własności powyższej nieruchomości zostanie przeniesione na Kupującego po zapłaceniu ostatniej raty płatności, tj. w terminie 180 dni od daty podpisania niniejszej umowy.

Zakup terenu w mieście Brasov wynika z przyjętej strategii, zgodnie z którą Echo Investment SA rozwija działalność na rynku nieruchomości w krajach Europy Środkowo-Wschodniej. Na zakupionym terenie planowana jest realizacja nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego o powierzchni całkowitej ponad 100.000 mkw i powierzchni wynajmowanej ok. 50.000 mkw.

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

Istotnym czynnikiem mającym znaczący wpływ na osiągnięty w III kwartale 2007 roku wynik finansowy miała, dokonywana co roku w III kwartale, aktualizacja wyceny nieruchomości posiadanych przez Grupę Kapitałową nieruchomości, uwzględniająca m.in. zmianę poziomu stóp kapitalizacji i zmiany wynikające z różnic kursowych EUR i USD (q/q).

Wpływ na wynik finansowy miało również rozliczenie transakcji sprzedaży dwóch projektów biurowych i jednego centrum handlowo-rozrywkowego, znajdujących się w Łodzi i centrum handlowego znajdującego się 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 sprzedanych projektów to ok. 37,8 tys. mkw.

Wpływ na osiągnięty wynik miały także 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 osiąganych przychodów przedstawia się następująco:

- wynajem powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych:

Przychody z usług najmu generowane są z tytułu wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych. Skonsolidowane przychody z tego tytułu na koniec III kwartału 2007 roku stanowiły 55,7% 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 7,3% całości skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży produktów.

- realizacja i wynajem powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych:

Przychody z usług najmu generowane są z tytułu wynajmu powierzchni w budynkach biurowych i hotelowych, których właścicielami są poszczególne podmioty zależne. Skonsolidowane przychody z tego tytułu oraz z tytułu realizacji inwestycji stanowiły na koniec III kwartału 2007 roku 34,1% 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 III kwartału 2007 roku przychody te stanowiły 2,9%.

Wyszczególnienie	Przychody za 3 kwartały 2007r. [w mln pln]	Przychody w 2006r. [w mln pln]	Przychody za 3 kwartały 2006r. [w mln pln]
Wynajem powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych	158,9	150,9	110,7
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej	20,7	111,5	94,6
Realizacja i wynajem powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych	97,4	59,7	42,7
Pozostałe przychody	8,2	11,1	12,5
Przychody operacyjne, razem	285,2	333,2	260,5

5.14 Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	w tys. PLN		w tys. EURO	
	3 kwartały narastająco okres od 01.01.07r. do 30.09.07r.	3 kwartały narastająco okres od 01.01.06r. do 30.09.06r.	3 kwartały narastająco okres od 01.01.07r. do 30.09.07r.	3 kwartały narastająco okres od 01.01.06r. do 30.09.06r.
I. Przychody operacyjne	285 228	260 497	74 445	66 503
II. Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	351 267	345 107	91 681	88 103
III. Zysk (strata) brutto	335 314	299 001	87 517	76 332
IV. Zysk (strata) netto	268 237	239 548	70 010	61 154
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	70 391	45 513	18 372	11 619
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(29 291)	(136 460)	(7 645)	(34 837)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	279 441	131 506	72 934	33 572
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	320 541	40 559	83 661	10 354
IX. Aktywa razem	3 536 902	2 615 606	936 308	656 610
X. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 463 471	1 156 657	387 418	290 362
XI. Zobowiązania długoterminowe	1 337 228	986 992	353 998	247 770
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	457 204	255 273	121 033	64 083
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)	7,31	6,39	1,91	1,63
XV. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	7,31	6,39	1,91	1,63
XVI. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	34,84	27,54	9,22	6,91
XVII. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	34,84	27,54	9,22	6,91

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 listopada 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.

*** 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.

*** BZ WBK AIB Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. (zwane dalej „Towarzystwem”), działając w imieniu Arka BZ WBK Akcji Funduszu Inwestycyjnego Otwartego, Arka BZ WBK Stabilnego Wzrostu Funduszu Inwestycyjnego, Arka BZ WBK Zrównoważonego Funduszu Inwestycyjnego Otwartego, oraz Lukas Funduszu Inwestycyjnego Otwartego (zwane dalej „Funduszami”) oraz na podstawie art. 69 ust.1. pkt. 2w 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 do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184 poz. 1539 ze zm.), zawiadomiła, że w wyniku sprzedaży akcji, rozliczonych w dniu 30 października 2007 roku, wymienione powyżej Fundusze stały się posiadaczami akcji zapewniających mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy spółki Echo Investment SA.

Przed zmniejszeniem udziałów na rachunkach Funduszy znajdowały się 2.100.144 akcje spółki Echo Investment SA, co stanowiło 5,0003% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwały 2.100.144 głosy na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, co stanowi 5,0003% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy spółki Echo Investment SA.

W dniu 30 października 2007 roku na rachunkach papierów wartościowych Funduszy znajdowały się łącznie 2.091.144 akcje, co stanowi 4,9789% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwały 2.091.144 głosy na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, co stanowi 4,9789% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy spółki Echo Investment SA.

Ponadto Towarzystwo informuje, 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 listopada 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			

W dniu 18 października 2007 roku NWZA Echo Investment SA podjęło uchwałę nr 6 w sprawie podziału akcji Spółki i odpowiedniej zmiany Statutu Spółki (split akcji w stosunku 1:10). Dotychczasową wartość nominalną każdej akcji w wysokości 0,50 zł ustalono na 0,05 zł. Jednocześnie, w wyniku zmiany wartości nominalnej akcji wzrosła liczba wyemitowanych akcji z 42 mln do 420 mln sztuk akcji. Data wymiany akcji w KDPW i splitu akcji na GPW SA w Warszawie, ustalona zostanie po dokonaniu przez właściwy Sąd Rejonowy rejestracji zmian w KRS i statucie spółki Echo Investment SA.

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 14.11.2007	stan na 14.08.2007
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

Osoby Nadzorujące	stan na 14.11.2007	stan na 14.08.2007
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
Tomasz Kalwat – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji

5.17 Informacje o postępowaniu przed sądem

W okresie od 1 stycznia 2007 roku do 30 września 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 dniu 31 sierpnia 2007r. pomiędzy spółkami zależnymi Emitenta, spółką „Echo - Centrum Tarnów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Zbywający”), a spółką „Projekt Echo - 61” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Nabywający”) zawarta została umowa przeniesienia przedsiębiorstwa.

Przedmiotem umowy przeniesienia przedsiębiorstwa jest przedsiębiorstwo, w skład którego wchodzi prawo użytkowania wieczystego nieruchomości znajdującej się w Tarnowie o powierzchni 55.797 mkw, wraz z własnością posadowionego na nieruchomości budynku centrum handlowego, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności oraz wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane. Wartość umowy wynosi 76.655.350 zł, zaś wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w księgach rachunkowych jednostek zależnych Emitenta wynosi 74.742.798,66 zł (zgodnie ze stanem na dzień 30 czerwca 2007r.).

Powyższe przedsiębiorstwo stanowi wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo - 61” Sp. z o.o. w ilości 1.533.107 udziałów o łącznej wartości nominalnej 76.655.350 zł. Udziały stanowią 99,93% kapitału zakładowego spółki, uprawniających do 1.533.107 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Nabyte aktywa, przed ich zbyciem, wykorzystywane były w działalności deweloperskiej i finansowej. Spółka „Projekt Echo - 61” Sp. z o.o. zamierza kontynuować ich dotychczasowe wykorzystanie.

Emitent posiada 999 udziałów w kapitale zakładowym spółki „Projekt Echo - 61” Sp. z o.o. , stanowiących 0,07% kapitału zakładowego, uprawniających do 999 głosów na zgromadzeniu wspólników, zaś spółka zależna Emitenta „Projekt Echo - 17” Sp. z o.o. w Kielcach posiada 1 udział uprawniający do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników.

Poza powyższą umową 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.

Zdarzenia po dacie bilansowej:

Dnia 31 października 2007 roku pomiędzy spółkami zależnymi Emitenta, spółką „Echo - Centrum Jelenia Góra” Sp. z o.o. z siedzibą w Jeleniej Górze („Zbywający”), a spółką „Projekt Echo - 56” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Nabywający”) zawarta została umowa przeniesienia przedsiębiorstwa.

Przedmiotem umowy przeniesienia przedsiębiorstwa jest przedsiębiorstwo, w skład którego wchodzi m.in. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości znajdującej się w Jeleniej Górze o powierzchni 48.209 mkw., wraz z własnością posadowionego na nieruchomości budynku centrum handlowego, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności oraz wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane. Wartość umowy wynosi 74.150.000 zł, zaś wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w księgach rachunkowych jednostki zależnej Emitenta wynosi 73.327.760,14 zł (zgodnie ze stanem na dzień 30 czerwca 2007r.).

Powyższe przedsiębiorstwo stanowi wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo - 56” Sp. z o.o. w ilości 1.483.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 74.150.000 zł. Udziały stanowią 99,93% kapitału zakładowego spółki, uprawniających do 1.483.000 głosów na zgromadzeniu wspólników.

W dniu 7 listopada 2007 roku, w drodze wykonania podjętej w dniu 18 października 2007 roku uchwały nr 4 przez NWZA Echo Investment SA, pomiędzy Echo Investment SA, a spółką zależną „Projekt Echo - 65” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach zawarta umowa przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa - zakładu samodzielnie sporządzającego bilans. Przedmiotem powyższej umowy jest zorganizowana część przedsiębiorstwa w postaci Oddziału pod firmą „Echo Investment SA - Oddział Szczecin” („Oddział”), stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa spółki Echo Investment SA w rozumieniu art. 4a pkt 4 ustawy z dnia 15 lutego o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2000 r., Nr 54, poz.694), będącego zakładem samodzielnie sporządzającym bilans w rozumieniu art.6 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz.535), obejmującego zespół składników materialnych i niematerialnych, niezbędnych i wiążących się z działalnością prowadzoną w ramach Oddziału. W skład składników wchodzi m.in. prawo własności nieruchomości znajdującej się w Szczecinie przy ul. Malczewskiego, o powierzchni 5.242 mkw. oraz wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane. Wartość umowy wyniosła 9.570.500 zł. Powyższa zorganizowana część przedsiębiorstwa stanowi wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo - 65” Sp. z o.o. w ilości 191.401 udziałów o łącznej wartości 9.570.500 zł. Wszystkie nowo utworzone udziały objęte zostaną przez spółkę Echo Investment SA.

5.20 Informacje o udzielonych poręczeniach lub gwarancjach

W III 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

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment SA w dniu 18 października 2007r. podjęło uchwałę nr 4 w przedmiocie wyrażenia zgody na zbycie oddziałów Spółki stanowiących zorganizowane części przedsiębiorstwa Spółki:

- Echo Investment SA – Oddział Kraków,
- Echo Investment SA – Oddział Szczecin,
- Echo Investment S.A. - Oddział Warszawa,

w drodze wniesienia aportem do spółek zależnych od Echo Investment SA.

Zarząd Spółki podjął decyzję o wyborze powyższej formy przeniesienia własności zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki (aport) do spółki zależnej kierując się optymalizacją kosztów oraz ujednoliceniem struktury organizacyjno-prawnej Grupy Kapitałowej Echo. W następstwie wykonania podjętej uchwały, perspektywie kolejnego kwartału zawarte zostaną umowy przeniesienia powyższych aktywów.

W kolejnych okresach wpływ na wynik będzie miało m.in. zawieranie ostatecznych umów sprzedaży projektu mieszkaniowego w Warszawie przy ul. Inflanckiej oraz rozliczenie wynagrodzenia należnego Echo Investment S.A. na podstawie umowy GRI zawartej ze spółką Ustra Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach z tytułu realizacji zespołu budynków biurowych w Kielcach przy al. Solidarności.

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).

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 i w Rumunii, gdzie Spółka rozpoczyna działalność.

6. Śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe w tys. PLN na dzień i za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2007 roku

	stan na 2007.09.30 koniec kwartału	stan na 2006.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2006.09.30 koniec kwartału
Aktywa			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne i prawne	444	89	101
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	46 638	45 475	52 243
1.3. Należności długoterminowe	-	-	-
1.4. Inwestycje długoterminowe	491 807	376 975	296 862
1.4.1. Nieruchomości inwestycyjne	3 635	102 834	48 258
1.4.2. Długoterminowe aktywa finansowe	488 172	274 141	248 604
1.5. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 391	16 908	18 011
	555 280	439 447	367 217
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	365 243	230 090	301 258
2.2. Należności krótkoterminowe	69 360	191 563	74 973
2.2.1. Należności z tyt. podatków	12 207	6 069	21 841
2.2.2. Należności z tyt. dostaw i usług i inne	57 153	185 494	53 132
2.2.2.1. W jednostkach powiązanych	29 141	158 615	33 447
2.2.2.2. W pozostałych jednostkach	25 749	26 879	7 827
2.3. Krótkoterminowe inwestycje finansowe	59 590	47 768	65 589
2.3.1. W jednostkach powiązanych	48 910	47 258	65 241
2.3.2. W pozostałych jednostkach	10 679	510	348
2.4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	299 215	131 909	173 199
2.5. Rozliczenia międzyokresowe	459	277	109
	793 867	601 607	615 128
Aktywa razem	1 349 147	1 041 054	982 345
Pasywa			
1. Kapitał własny			
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	52 453	80 754	52 631
	456 503	404 050	375 927
2. Rezerwy			
2.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24 782	22 548	12 937
2.2. Pozostałe rezerwy	21 034	17 929	17 547
	45 816	40 477	30 484
3. Zobowiązania długoterminowe			
3.1. Zobowiązania finansowe	556 765	252 049	370 044
3.1.1. Wobec jednostek powiązanych	157	6 088	111 645
3.1.2. Wobec pozostałych jednostek	556 608	245 961	258 399
3.2. Pozostałe zobowiązania	-	-	-
	556 765	252 049	370 044
4. Zobowiązania krótkoterminowe			
4.1. Zobowiązania finansowe	50 453	145 650	65 717
4.1.1. Wobec jednostek powiązanych	386	37 075	13 521
4.1.2. Wobec pozostałych jednostek	50 067	108 575	52 196
4.2. Zobowiązania podatkowe	1 790	2 974	3 993
4.3. Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	61 800	84 365	49 265
4.3.1. Wobec jednostek powiązanych	14	1 412	3 567
4.3.2. Wobec pozostałych jednostek	61 786	82 952	45 699
4.4. Pozostałe zobowiązania	175 934	111 481	86 863
4.5. Fundusze specjalne	86	9	52
	290 063	344 478	205 890
Pasywa razem	1 349 147	1 041 054	982 345

Wartość księgowa	456 503	404 050	375 927
Liczba akcji	42 000 000	42 000 000	42 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	10,87	9,62	8,95

Zobowiązania pozabilansowe (w tys. PLN)	stan na 2007.09.30 koniec kwartału	stan na 2006.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2006.09.30 koniec kwartału
1. Należności pozabilansowe	-	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	24 137	464 593	130 012
Razem pozycje pozabilansowe	24 137	464 593	130 012

Rachunek zysków i strat (w tys. PLN)	3 kwartał okres od 2007.07.01 do 2007.09.30	3 kwartały okres od 2007.01.01 do 2007.09.30	3 kwartał okres od 2006.07.01 do 2006.09.30	3 kwartały okres od 2006.01.01 do 2006.09.30
Przychody operacyjne	46 255	196 278	28 346	112 553
Koszty operacyjne	(33 807)	(157 438)	(16 363)	(58 727)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	12 448	38 840	11 983	53 826
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	(11)	-	8	6 576
Aktualizacja wartości nieruchomości	-	12 431	8 486	(2 961)
Koszty sprzedaży	(4 587)	(16 055)	(2 220)	(6 686)
Koszty ogólnego zarządu	(7 245)	(21 494)	(6 175)	(24 042)
Pozostałe przychody / koszty operacyjne	(567)	9 634	3 737	3 541
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	38	23 356	15 819	30 254
Przychody finansowe	15 186	59 562	(1 384)	47 163
Koszty finansowe	(9 345)	(24 627)	(5 601)	(23 725)
w tym z tytułu różnic kursowych	(363)	326	(3 492)	1 412
Zysk (strata) brutto	5 879	58 291	8 834	53 692
Podatek dochodowy	1 177	(5 838)	(898)	(1 061)
Zysk (strata) netto	7 056	52 453	7 936	52 631
Zysk (strata) netto (zanualizowany)		80 576		54 229
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		42 000 000		42 000 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		1,92		1,29
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		42 000 000		42 000 000
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		1,92		1,29

Zestawienie zmian w kapitale własnym (w tys. PLN)	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zysk z lat ubiegłych	Zysk netto w okresie	Kapitały razem
Za 3 kwartały (rok bieżący) okres od 2007.01.01 do 2007.09.30					
Stan na początek okresu	21 000	298 213	84 837	0	323 296
Korekty błędów podstawowych	-	-	-	-	-
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	298 213	84 837	0	404 050
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	80 754	(80 754)	-	0
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	52 453	52 453
Zmiany razem	0	80 754	(80 754)	52 453	52 453
Stan na koniec okresu	21 000	378 967	4 083	52 453	456 503
Za 4 kwartały (rok poprzedni) okres od 2006.01.01 do 2006.12.31					
Stan na początek okresu	21 000	288 690	13 606	-	323 296
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-
Korekty błędów podstawowych	-	-	-	-	-
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	288 690	13 606	-	323 296
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
Stan na koniec okresu	21 000	298 213	4 083	80 754	404 050
Za 3 kwartały (rok poprzedni) okres od 2006.01.01 do 2006.09.30					
Stan na początek okresu	21 000	288 690	13 606	-	323 296
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-
Korekty błędów podstawowych	-	-	-	-	-
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	288 690	13 606	-	323 296
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	9 523	(9 523)	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	52 631	52 631
Zmiany razem	-	9 523	(9 523)	52 631	52 631
Stan na koniec okresu	21 000	298 213	4 083	52 631	375 927

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tys. PLN)	3 kwartały okres od 2007.01.01 do 2007.09.30	3 kwartały okres od 2006.01.01 do 2006.09.30
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	52 453	52 631
II. Korekty:		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	-	-
2. Amortyzacja	3 137	2 297
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	5 123	3 357
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(29 427)	(25 418)
5. Podatek dochodowy bieżący w rachunku zysków i strat	3 088	4 713
6. Podatek dochodowy zapłacony	(4 438)	(826)
7. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(11 948)	4 952
8. Zmiana stanu rezerw	5 338	1 006
9. Zmiana stanu zapasów	(135 699)	(130 778)
10. Zmiana stanu należności	121 750	170 824
11. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	41 593	(28 136)
12. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	3 929	(1 143)
13. Inne korekty	-	55
	2 446	903
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	54 899	53 534
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	39	182
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	717	15 568
3. Z aktywów finansowych	75 975	64 173
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	76 731	79 923
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(4 070)	(4 654)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(947)	(3 185)
3. Na aktywa finansowe	(135 915)	(74 858)
4. Inne wydatki inwestycyjne	(268)	3 052
	(141 200)	(79 645)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(64 469)	278
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
I. Wpływy		
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	11 602	77 615
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	346 405	268 665
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	358 007	346 280

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tys. PLN) c.d.	3 kwartały okres od 2007.01.01 do 2007.09.30	3 kwartały okres od 2006.01.01 do 2006.09.30
II. Wydatki		
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	(42 635)	(14 000)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(110 000)	(265 000)
6. Odsetki	(23 374)	(16 768)
	(176 009)	(295 768)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	181 998	50 512
Przepływy pieniężne netto, razem	172 428	104 324
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	167 306	100 967
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(5 123)	(3 357)
Środki pieniężne na początek okresu	131 909	72 231
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	299 215	173 198
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Kielce, dnia: 14 listopada 2007r.

Osoby reprezentujące Spółkę:

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Prezes Zarządu

Członek Zarządu

Główny Księgowy

Jarosław Grodzki

Artur Langner

Tomasz Sulek