

Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
na dzień i za okres dwunastu miesięcy, zakończony 31 grudnia 2007 roku.



Kielce, 29 luty 2008 roku

1. Skrócony skonsolidowany bilans w tys. PLN

	stan na 2007.12.31 koniec kwartału	stan na 2006.12.31 koniec poprzedniego roku
A k t y w a		
1. Aktywa trwałe		
1.1. Wartości niematerialne i prawne	525	91
1.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	40 382	32 687
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe	461 189	411 699
1.4. Należności długoterminowe	54	5
1.5. Nieruchomości inwestycyjne	1 995 747	1 670 296
1.6. Długoterminowe aktywa finansowe	11 394	21 671
1.7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29 167	18 059
	2 538 458	2 154 508
2. Aktywa obrotowe		
2.1. Zapasy	459 262	208 075
2.2. Należności z tytułu podatków	45 698	48 274
2.3. Należności z tyt. dostaw i usług i inne	18 940	29 221
2.4. Krótkoterminowe inwestycje finansowe	33 478	613
2.5. Rozliczenia międzyokresowe	3 144	1 032
2.6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	394 947	297 791
	955 469	585 006
A k t y w a r a z e m	3 493 927	2 739 514
P a s y w a		
1. Kapitał własny		
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 517 082	1 195 243
1.1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000
1.1.2. Kapitał zapasowy	985 994	538 319
1.1.3. Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	188 247	357 790
1.1.4. Zysk (strata) roku bieżącego	321 901	278 132
1.1.5. Różnice kursowe z przeliczenia danych spółek zagranicznych	(60)	2
1.2. Kapitały mniejszości	15 823	10 584
	1 532 905	1 205 827
2. Rezerwy		
2.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	239 382	178 766
2.2. Pozostałe rezerwy	31 778	32 055
	271 160	210 821
3. Zobowiązania długoterminowe		
3.1. Zobowiązania finansowe	1 295 647	902 909
3.2. Pozostałe zobowiązania	32 181	40 857
	1 327 828	943 766
4. Zobowiązania krótkoterminowe		
4.1. Zobowiązania finansowe	28 257	158 061
4.2. Zobowiązania podatkowe	8 361	8 838
4.3. Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	119 796	88 333
4.4. Pozostałe zobowiązania	205 620	123 868
	362 034	379 100
P a s y w a r a z e m	3 493 927	2 739 514

Wartość księgowa (w tys. zł)	1 517 082	1 195 243
Liczba akcji	420 000 000	420 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	3,61	2,85
Rozwodniona liczba akcji	420 000 000	420 000 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	3,61	2,85

POZYCJE POZABILANSOWE w tys. PLN	stan na 2007.12.31 koniec kwartału	stan na 2006.12.31 koniec poprzedniego roku
1. Należności pozabilansowe	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	22 880	13 034

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

	4 kwartał okres od 2007.10.01 do 2007.12.31	4 kwartały okres od 2007.01.01 do 2007.12.31	4 kwartał okres od 2006.10.01 do 2006.12.31	4 kwartały okres od 2006.01.01 do 2006.12.31
Przychody operacyjne	95 599	380 827	72 752	333 249
Koszty operacyjne	(38 863)	(188 135)	(27 758)	(144 163)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	56 736	192 692	44 994	189 086
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	610	29 616	(2 690)	8 919
Aktualizacji wartości nieruchomości	22 933	248 068	5 606	238 449
Koszty sprzedaży	(5 816)	(21 554)	(3 102)	(9 736)
Koszty ogólnego zarządu	(19 815)	(47 007)	(9 742)	(43 694)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	(2 199)	1 901	852	(1 999)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	52 449	403 716	35 918	381 025
Przychody finansowe	18 582	38 158	609	14 773
Koszty finansowe	(34 463)	(89 562)	(11 181)	(64 860)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	29 933	49 586	21 709	15 134
Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych	(2)	(75)	(9)	(18)
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych	(5)	(15)	6	(1)
Zysk (strata) brutto	66 494	401 808	47 052	346 053
Podatek dochodowy	(13 667)	(74 668)	(10 193)	(66 982)
Zysk (strata) netto	52 827	327 140	36 859	279 071
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	(837)	5 239	(1 725)	939
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	53 664	321 901	38 584	278 132
Zysk (strata) netto (zanualizowany)		321 901		278 132
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,77		0,66
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,77		0,66

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 4 kwartały (rok bieżący) okres od 2007.01.01 do 2007.12.31								
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	-	-	-	321 901	(62)	321 839	5 239	327 078
Stan na koniec okresu	21 000	985 994	188 247	321 901	(60)	1 517 082	15 823	1 532 905
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

4. Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w tys. PLN

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	4 kwartały okres od 2007.01.01 do 2007.12.31	4 kwartały okres od 2006.01.01 do 2006.12.31
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	327 140	279 071
II. Korekty razem		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	15	1
2. Amortyzacja środków trwałych	6 252	4 980
3. Aktualizacja wartości firmy	75	18
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(27 973)	(8 841)
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	46 670	49 576
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	(261 029)	(245 389)
7. Zmiana stanu rezerw	49 581	58 995
8. Zmiana stanu zapasów	(229 697)	(125 788)
9. Zmiana stanu należności	(122 957)	(32 486)
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	258 927	65 275
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	10 065	(2 059)
12. Inne korekty	7 545	499
	(262 526)	(235 219)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	64 614	43 852
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	211 562	1 230
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	45 628	84 243
3. Z aktywów finansowych	141 555	67 908
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	13
	398 745	153 394
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(301 800)	(172 714)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(127 876)	(26 121)
3. Na aktywa finansowe	(154 761)	(58 653)
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	(8 500)
5. Inne wydatki inwestycyjne	(141)	(197)
	(584 578)	(266 185)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(185 833)	(112 791)
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	251 291	246 019
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	346 405	334 023
4. Inne wpływy finansowe	-	591
	597 696	580 633

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

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych c.d.	4 kwartały okres od 2007.01.01 do 2007.12.31	4 kwartały okres od 2006.01.01 do 2006.12.31
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	(138 631)	(155 771)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(160 000)	(220 800)
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	(487)
8. Odsetki	(74 592)	(70 968)
9. Inne wydatki finansowe	(50)	(10)
	(373 273)	(448 036)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	224 423	132 597
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	103 204	63 658
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	97 155	55 309
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(6 049)	(8 349)
F. Środki pieniężne na początek okresu	297 792	242 483
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	394 947	297 792
- o ograniczonej możliwości dysponowania	150	57 333

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 (zwanej dalej Grupą Kapitałową) można podzielić na cztery główne segmenty:

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

Na dzień 31 grudnia 2007 roku oraz 31 grudnia 2006 roku Grupa Kapitałowa zatrudniała odpowiednio 342 i 286 osób.

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

Sprawozdanie zostało przedstawione za okres dwunastu miesięcy, zakończony 31 grudnia 2007 roku, z danymi porównywalnymi za okres dwunastu miesięcy, zakończony 31 grudnia 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 420.000.000 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 IV 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 czwarty 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). Strukturę wydatków w firmie wylicza się w podziale 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. Kwota kosztów finansowych podlegających aktywowaniu odpowiadająca tej ostatniej pozycji wyliczana jest proporcjonalnie w oparciu o strukturę wydatków w firmie. Rozdziela się ją na poszczególne projekty 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 31 grudnia 2007r. wchodzi 98 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 Jelenia Góra” Spółka z o.o. z siedzibą w Jeleniej Górze
- „Echo - Centrum Poznań” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Centrum Przemysł” 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 - Property Poznań 1” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach, dawniej „Echo Centrum - Gdynia” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „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 Jeleniej Górze
- „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 - 80” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 81” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 83” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 84” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 85” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 86” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 87” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 88” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 89” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 90” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 91” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 92” 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 50% praw głosów na walnym zgromadzeniu;
- „Projekt Echo - 64” Sp. z o.o. - 50% kapitału podstawowego i 50% praw głosów na walnym zgromadzeniu;
- „Projekt S” Sp. z o.o. - 63% kapitału podstawowego i 63% praw głosów na walnym zgromadzeniu.

Powiązania kapitałowe wewnątrz Grupy Kapitałowej dotyczą:

- „Piomot - Auto” Sp. z o.o., która posiada 5,53% kapitału podstawowego „Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o.;
- „Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Sp. z o.o., która posiada 99,8% kapitału podstawowego „Projekt Naramowice” Sp. z o.o.;
- „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.
- „Projekt Echo - 37” Sp. z o.o., która posiada 0,001% kapitału podstawowego „Echo - SPV 6” Sp. z o.o.;
- „Echo - Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo - Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Echo - Arena” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo - Arena Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Echo - Galaxy” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo - Galaxy Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Projekt Echo - 60” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo - Galaxy Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Projekt Echo - 43” Sp. z o.o., która posiada 0,01% wkładu „Echo - Galaxy Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Galeria Echo - Kielce” Sp. z o.o., która posiada 0,01% kapitału podstawowego „Echo - Galeria Kielce” Sp. z o.o.;
- „Projekt Echo - 41” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Projekt Echo - 41 Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Projekt Echo - 42” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Projekt Echo - 42 Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Projekt Echo - 45” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Projekt Echo - 45 Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Echo - Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Spółka z o.o., która posiada 47,98% kapitału podstawowego „Projekt Echo - 53” Sp. z o.o.;
- „Echo - Centrum Biznesu Łódź” Spółka z o.o., która posiada 51,96% kapitału podstawowego „Projekt Echo - 53” Sp. z o.o.;
- „Echo - Centrum Tarnów” Sp. z o.o., która posiada 99,93% kapitału podstawowego „Projekt Echo - 61” Sp. z o.o.;
- „Echo - Centrum Jelenia Góra” Sp. z o.o., która posiada 99,93% kapitału podstawowego „Projekt Echo - 56” Sp. z o.o.;
- „Echo - Galaxy Sp. z o.o.” Sp. k., która posiada 99,99% kapitału podstawowego „Projekt Echo - 60” Sp. z o.o.;
- „Echo - Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o.” Sp. k., która posiada 99,99% kapitału podstawowego „Projekt Echo - 62” Sp. z o.o.;
- „Echo - Centrum Poznań” Sp. z o.o., która posiada 99,87% kapitału podstawowego „Projekt Echo - 81” Sp. z o.o.
- „Echo Investment Ukraine” LLC, która posiada:
 - 99,99% kapitału podstawowego „Echo - Projekt 1” LLC
 - 99,99% kapitału podstawowego „Echo - Projekt 2” LLC
- „Echo - Projekt 1” LLC, która posiada 0,01% kapitału podstawowego „Echo - Projekt 2” LLC;
- „Echo - Projekt 2” LLC, która posiada 0,01% kapitału podstawowego „Echo - Projekt 1” LLC;
- „Projekt Echo - 17” Sp. z o.o., która posiada odpowiedni udział w kapitale podstawowym spółek:
 - 1,00% kapitału „Wygłędów” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 37” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 39” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Galeria Echo - Kielce” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Echo ACC” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 30” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Echo - Galaxy” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Echo - Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 34” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Est On Property Management” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 41” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 42” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 43” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 44” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 45” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 55” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 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 - 64” 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 - 80” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 83” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 84” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 85” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 86” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 87” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 88” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 89” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 90” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 91” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 92” 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 - Property Poznań 1” 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 - 56” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 60” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 61” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 62” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 63” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 65” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 66” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 81” 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 zdyspersyfikowana. 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 długu 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

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 23 listopada 2007 roku spółka Echo Investment SA (Emitent Obligacji) dokonała wykupu 500 obligacji dyskontowych. 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 24 maja 2007 roku w ramach podpisanej z BRE Bankiem SA z siedzibą w Warszawie Umowy o przeprowadzenie Programu Emisji Obligacji z dnia 16 kwietnia 2004 roku (RB nr 38/2007 z dnia 24 maja 2007r.).

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. W dniu 11 stycznia 2008 roku spółka Echo Investment SA, w wykonaniu obowiązku o którym mowa w art. 57 ust.3 w związku z art. 56 ust.1 pkt. 1 ustawy o ofercie i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005r. (Dz. U. nr 184 poz.1539), raportem bieżącym nr 6/2008 podała do publicznej wiadomości informacje poufne, których przekazanie do wiadomości publicznej zostało opóźnione na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 13 kwietnia 2006r. w sprawie rodzaju informacji, które mogą naruszyć słuszny interes emitenta, oraz sposobu postępowania emitenta w związku z opóźnieniem przekazania do publicznej wiadomości informacji poufnych (Dz. U. z 2006r. Nr 67 poz. 476).

I. W dniu 5 kwietnia 2007 roku, pomiędzy spółką Echo Investment SA (Kupujący) a Panem Wiesławem Prusieckim (Sprzedający) zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży udziałów pod warunkiem zawieszającym (Umowa przedwstępna).

Przedmiotem umowy jest nabycie przez Kupującego 1.250 udziałów w kapitale zakładowym spółki Ultra Marina Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (Spółka), stanowiących 100% udziałów w Spółce. Wartość kapitału zakładowego Spółki wynosi 1.250.000 zł i dzieli się na 1.250 udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy. Posiadaczowi jednego udziału przysługuje jeden głos na zgromadzeniu wspólników. Na mocy zapisów przedwstępnej umowy strony zobowiązują się do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31 sierpnia 2008 roku. Cena nabycia udziałów wyniesie nie więcej niż 14,2 mln zł. Umowa zawarta została pod warunkiem zawieszającym. Kupujący nabędzie udziały w spółce Ultra Marina Sp. z o.o. pod warunkiem uzyskania przez Spółkę prawa wieczystego użytkowania zabudowanych nieruchomości gruntowych, znajdujących się w Koszalinie o powierzchni 3,314 ha oraz wpisania Spółki jako użytkownika wieczystego tych nieruchomości w księgach wieczystych.

II. W dniu 10 października 2007 roku pomiędzy spółką Echo Investment SA (Kupujący) a Panem Wiesławem Prusieckim (Sprzedający) zawarty został aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów z dnia 5 kwietnia 2007 roku (Aneks). Na mocy postanowień Aneksu zmianie ulega cena nabycia udziałów, która wyniesie nie więcej niż 11.787.820 zł.

III. Dnia 10 stycznia 2008 roku spółka Echo Investment SA otrzymała od Sprzedającego informację, iż spółka Ultra Marina Sp. z o.o. nabyła tytuł własności do opisanej powyżej nieruchomości oraz wpisana została do ksiąg wieczystych jako wieczysty użytkownik nieruchomości znajdujących się w Koszalinie o powierzchni 3,314 ha, w związku z czym spełniony został warunek nabycia udziałów w Spółce, który wskazany został w przedwstępnej umowie sprzedaży udziałów z dnia 5 kwietnia 2007r.

IV. W związku ze spełnieniem się warunku nabycia przez Kupującego udziałów w spółce Ultra Marina Sp. z o.o., w dniu 10 stycznia 2008 roku spółka Echo Investment SA (Kupujący) zawarła z Panem Wiesławem Prusieckim (Sprzedający) umowę sprzedaży udziałów w kapitale zakładowym spółki Ultra Marina Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (Spółka).

Na podstawie zawartej umowy Kupujący nabywa 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki. Wartość nominalna kapitału zakładowego Spółki wynosi 1.250.000 zł i dzieli się na 1.250 udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy. Jeden udział uprawnia do jednego głosu na zgromadzeniu wspólników Spółki. Cena nabycia udziałów to 11.770.455 zł. Spółka Ultra Marina Sp. z o.o. prowadzić będzie działalność deweloperską w Koszalinie. Na posiadanej nieruchomości o powierzchni ponad 3 ha, znajdującej się w Koszalinie, Grupa Kapitałowa Echo Investment planuje realizację centrum handlowo-rozrywkowego o powierzchni wynajmowanej ok. 35 tys. mkw. Planowany termin realizacji obiektu to 2011 rok.

2. W dniu 18 lutego 2008 roku Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji zmian właścicielskich w kapitale zakładowym spółki Ultra Marina Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (Spółka zależna). Spółka Echo Investment SA, posiadająca 1.250 udziałów, została wykazana w KRS jako właściciel 100% kapitału zakładowego Spółki zależnej.

3. W dniu 14 stycznia 2008 roku, w skutek zawarcia umów sprzedaży udziałów pomiędzy spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Kupujący), a Panem M.Bieńkiem i Panem D.Kościkiewiczem (Zbywający), nabyte zostały udziały spółki zależnej Emitenta, „Projekt S” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna).

Przedmiotem umów są 32 udziały w kapitale zakładowym Spółki zależnej, stanowiące 32% w kapitale zakładowym „Projekt S” Sp. z o.o., o łącznej wartości nominalnej 16.000 zł (Udziały). Cena sprzedaży udziałów stanowi równowartość 5,6 mln USD wyrażoną w PLN, co na dzień nabycia udziałów stanowi kwotę 13.470.800 PLN (zgodnie ze średnim kursem NBP). Po dokonaniu nabycia powyższych aktywów struktura własnościowa kapitału zakładowego, spółka Echo Investment S.A. posiada 95% udziału w kapitale zakładowym Spółki, uprawniających do 95 głosów na zgromadzeniu wspólników. Źródłem finansowania nabytych aktywów finansowych są środki własne Echo Investment SA.

4. W dniu 25 lutego 2008 roku spółka zależna „Projekt Echo -47” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach i spółka Perganso Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawarła umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Opolskiej i 29 Listopada o powierzchni 23.770 mkw. Wartość umowy to 33,12 mln zł netto. Na nieruchomości planowana jest realizacja nowoczesnego projektu biurowego klasy A, o powierzchni wynajmowanej to ponad 50 tys. mkw. Planowany termin rozpoczęcia realizacji inwestycji to I połowa 2009 roku, zaś zakończenia II połowa 2010 roku.

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

I. Skład Grupy Kapitałowej zwiększony został o 12 spółek:

1. Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji 10 spółek zależnych:

- Projekt Echo – 83 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- Projekt Echo – 84 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- Projekt Echo – 85 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- Projekt Echo – 86 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- Projekt Echo – 87 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- Projekt Echo – 88 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- Projekt Echo – 89 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- Projekt Echo – 90 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- Projekt Echo – 91 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- Projekt Echo – 92 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

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

W każdej z nowoutworzonych spółek zależnych, o których mowa powyżej:

- spółka Echo Investment SA objęła 999 udziałów, uprawniających do 99,9% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 49.950 zł za 999 udziałów,
- spółka zależna Emitenta, Projekt - Echo 17 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, objęła 1 udział, uprawniający do 0,1% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 50 zł za udział.

Nabyte udziały mają charakter długoterminowej lokaty kapitałowej. Nabycie udziałów sfinansowane zostało ze środków własnych Emitenta i spółki Projekt - Echo 17 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

2. Spółka zależna „Echo Investment Ukraine Limited Liability Company z siedzibą w Kijowie nabyła 100% kapitału zakładowego spółki „Echo – Projekt 1” Limited Liability Company z siedzibą w Kijowie o wartości nominalnej 42.000 UAH i 99,99% kapitału zakładowego spółki „Echo – Projekt 2” Limited Liability Company z siedzibą w Kijowie o wartości 41.995,80 UAH. Ponadto spółka „Echo – Projekt 1” LLC objęła 0,01% kapitału zakładowego spółki „Echo – Projekt 2” LLC o wartości 4,2 UAH. Rejonowa Państwowa Rejestracja w Kijowie dokonała w dniu 26 września 2007r. rejestracji powyższych zmian w kapitale zakładowym spółek, których udziały zostały objęte. Nabycie 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. Nabycie 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).

II. Skład Grupy Kapitałowej zmniejszony został o 2 spółki:

1. W dniu 12 listopada 2007 roku zbyto 100% udziałów spółki zależnej „Projekt Echo – 82” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, o łącznej wartości nominalnej 50.000 zł. Cena sprzedaży udziałów wyniosła 58.000 zł, zaś wartość ewidencyjna udziałów w księgach rachunkowych Emitenta to 50.000 zł. Nabywający udziały to spółka Ustra Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (99 udziałów) i Magellan - Pro Equity Fund I SA z siedzibą w Kielcach (1 udział).
2. W dniu 28 listopada 2007 roku zbyte zostało 100% udziałów spółki zależnej Emitenta, "Projekt Echo – 78" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, o łącznej wartości nominalnej 50.000 zł. Cena sprzedaży udziałów wyniosła 57.798 zł, zaś wartość ewidencyjna udziałów w księgach rachunkowych Emitenta to 50.000 zł. Nabywający udziały Cersanit I Sp. z o.o. z siedzibą w Krasnymstawie (99 udziałów) i Cersanit SA (1 udział).

III. Zmianie uległa struktura własnościowa kapitału zakładowego spółek zależnych:

1. W dniu 18 października 2007 spółka Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach (Sprzedający) zbyła na rzecz spółki WAN SA (Nabywający), 500 udziałów, stanowiących 50% w kapitale zakładowym spółki zależnej „Projekt Echo – 64” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, o łącznej wartości nominalnej 25.000 zł. Cena sprzedaży udziałów wyniosła 28.000 zł, zaś wartość ewidencyjna udziałów w księgach rachunkowych Emitenta to 25.000 zł. Po dokonaniu sprzedaży powyższych udziałów Echo Investment SA posiada 49,9% w kapitale zakładowym spółki „Projekt Echo – 64” Sp. z o.o.
2. Dnia 31 października 2007r. pomiędzy spółkami zależnymi, 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 20 grudnia 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji zmian w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo – 56” Sp. z o.o. Wysokość kapitału zakładowego podwyższony został o kwotę 74.150.000 i wynosi obecnie 74.200.000 zł oraz dzieli się na 1.484.000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 1.484.000 głosów na zgromadzeniu wspólników.
Z dniem rejestracji struktura własnościowa w spółce „Projekt Echo – 56” Sp. z o.o. uległa zmianie i przedstawia się następująco:
- spółka zależna Emitenta „Echo – Centrum Jelenia Góra” Sp. z o.o. z siedzibą w Jeleniej Górze posiada 1.483.000 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 74.150.000 zł, uprawniający do 1.483.000 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 99,9326% 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 0,0673% 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.
3. W dniu 22 listopada 2007r., w drodze wykonania uchwały nr 4 „w sprawie: wyrażenia zgody na zbycie oddziałów Spółki stanowiących zorganizowane części przedsiębiorstwa Spółki w drodze wniesienia każdego z oddziałów aportem do spółek zależnych od Echo Investment SA” podjętej w dniu 18 października 2007r. przez NWZA Echo Investment SA, pomiędzy Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach („Zbywający”), a spółką zależną „Projekt Echo – 66” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Nabywający”) zawarta została umowa przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa – zakładu samodzielnie sporządzającego bilans. Przedmiotem powyższej umowy jest zorganizowana część przedsiębiorstwa w postaci Oddziału pod firmą „Echo Investment SA – Oddział Warszawa” („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 użytkowania wieczystego nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Postępu, o powierzchni 11.823 mkw. wraz z prawem własności posadowionego na niej budynku stanowiącego odrębną własność oraz wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane. Wartość umowy to 53.232.850 zł, zaś wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w księgach rachunkowych Emitenta wynosi 19.385.992,07zł (zgodnie ze stanem na dzień 30 września 2007r.).

Powyższa zorganizowana część przedsiębiorstwa stanowi wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo – 66” Sp. z o.o. w ilości 1.064.657 udziałów o łącznej wartości 53.232.850 zł, przy czym wszystkie nowo utworzone udziały objęte zostaną przez spółkę Echo Investment SA. Udziały te łącznie z dotychczasowymi stanowią 99,9 % kapitału zakładowego spółki, uprawniających do 1.064.657 głosów na zgromadzeniu wspólników.

W dniu 18 grudnia 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji zmian w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo – 66” Sp. z o.o. Wysokość kapitału zakładowego Spółki zależnej podwyższony został o kwotę 53.232.850 i wynosi obecnie 53.282.850 zł oraz dzieli się na 1.065.657 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 1.065.657 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Z dniem rejestracji struktura własnościowa w spółce „Projekt Echo – 66” Sp. z o.o. uległa zmianie i przedstawia się następująco:

- spółka Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach posiada 1.065.656 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 53.282.800 zł, uprawniający do 1.065.656 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 99,999% 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.

4. W dniu 23 listopada 2007 roku spółka Echo Investment SA otrzymała postanowienie, na podstawie którego w dniu 29 października 2007 roku Sąd Rejonowy w Budapeszcie dokonał rejestracji zmiany w wysokości kapitału zakładowego spółki w 100% zależnej od Emitenta, „Echo – Project Management Ingatlanhasznosító” Kft. z siedzibą w Budapeszcie. Wysokość kapitału zakładowego spółki zależnej podwyższony został z 3 mln HUF do 53 mln HUF. Cena nabycia aktywów wyniosła 50 mln HUF, co wg średniego kursu NBP na dzień dokonania rejestracji zmian w kapitale zakładowym Spółki zależnej stanowi równowartość 721.750 zł. Źródłem finansowania nabycia podwyższonego kapitału zakładowego są środki własne spółki Echo Investment SA. Z dniem rejestracji spółka Echo Investment SA objęła całość podwyższonego kapitału zakładowego Spółki zależnej stanowiącego 94,34% obecnego kapitału zakładowego i posiada aktualnie 100% kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników Spółki zależnej.
5. W dniu 30 listopada 2007 roku pomiędzy spółkami zależnymi, spółką „Echo – Galaxy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach („Zbywający”), a spółką „Projekt Echo – 60” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Nabywający”), zawarta została umowa przeniesienia własności przedsiębiorstwa. Przedmiotem umowy jest przedsiębiorstwo, w skład którego wchodzi prawo użytkowania wieczystego nieruchomości znajdującej się w Szczecinie przy Al. Wyzwolenia i ul. Malczewskiego o powierzchni 20.361 mkw. wraz z własnością posadowionego na nieruchomości budynku centrum handlowo-rozrywkowego Galaxy, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności oraz prawa i obowiązki wynikające z umowy dzierżawy nieruchomości położonej w Szczecinie przy ul. Malczewskiego o powierzchni 5 831 mkw., a także wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane. Wartość umowy wynosi 382.550.000 zł, zaś wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w księgach rachunkowych jednostek zależnych Emitenta wynosi 393.500.834,5 zł (zgodnie ze stanem na dzień 30 września 2007 roku). Powyższe przedsiębiorstwo stanowi wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo – 60” Sp. z o.o. w ilości 7.651.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 382.550.000 zł. Udziały stanowią 99,99% kapitału zakładowego spółki, uprawniających do 7.651.000 głosów na zgromadzeniu wspólników. Ponadto w dniu 29 listopada 2007 roku spółka zależna „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach zbyła 1 udział w kapitale zakładowym spółki „Projekt Echo – 60” Sp. z o.o. na rzecz „Echo – Galaxy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. Cena sprzedaży udziału wyniosła 58 zł. W dniu 19 grudnia 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji zmian w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej „Projekt Echo – 60” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Wysokość kapitału zakładowego Spółki zależnej podwyższony został o kwotę 382.550.000 i wynosi obecnie 382.600.000 zł oraz dzieli się na 7.652.000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 7.652.000 głosów na zgromadzeniu wspólników. Z dniem rejestracji struktura własnościowa w spółce „Projekt Echo – 60” Sp. z o.o. uległa zmianie i przedstawia się następująco:
 - spółka zależna Emitenta „Echo – Galaxy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach posiada 7.651.001 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 382.550.050 zł, uprawniający do 7.651.001 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 99,99% 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 0,01 % kapitału zakładowego.
6. W dniu 30 listopada 2007 roku pomiędzy spółkami zależnymi, spółką „Echo – Pasaż Grunwaldzki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach („Zbywający”), a spółką „Projekt Echo – 62” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Nabywający”), zawarta została umowa przeniesienia własności przedsiębiorstwa. Przedmiotem umowy jest przedsiębiorstwo, w skład którego wchodzi prawo własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 27.932 mkw. wraz z posadowionym na nieruchomości budynkiem centrum handlowo-rozrywkowego Pasaż Grunwaldzki i prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej znajdującej się we Wrocławiu o powierzchni 6.826 mkw. wraz z własnością posadowionego na nieruchomości budynku administracyjno- sanitarnego stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności znajdujące się we Wrocławiu przy pl. Grunwaldzkim oraz prawo własności lokalu mieszkalnego znajdującego się we Wrocławiu, a także wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane. Wartość umowy wynosi 386.550.000 zł, zaś wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w księgach

rachunkowych jednostek zależnych Emitenta wynosi 167.240.767,37 zł (zgodnie ze stanem na dzień 30 września 2007 roku). Powyższe przedsiębiorstwo stanowi wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo – 62” Sp. z o.o. w ilości 7.731.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 386.550.000 zł. Udziały stanowią 99,99% kapitału zakładowego spółki, uprawniających do 7.731.000 głosów na zgromadzeniu wspólników.

W dniu 19 grudnia 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji zmian w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej „Projekt Echo – 62” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Wysokość kapitału zakładowego Spółki zależnej podwyższony został o kwotę 386.550.000 i wynosi obecnie 386.600.000 zł oraz dzieli się na 7.732.000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 7.732.000 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Z dniem rejestracji struktura własnościowa w spółce „Projekt Echo – 62” Sp. z o.o. uległa zmianie i przedstawia się następująco:

- spółka zależna Emitenta „Echo – Pasaż Grunwaldzki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach posiada 7.731.000 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 386.550.000 zł, uprawniający do 7.731.000 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 99,98707% 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 0,01292% 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 0,00001% kapitału zakładowego.

7. W dniu 10 grudnia 2007 roku Sąd Rejonowy X Wydział Gospodarczy w Kielcach dokonał rejestracji zmian w statucie i strukturze kapitału zakładowego spółki Echo Investment SA. Zmiany zarejestrowane zostały w związku z podjętą w dniu 18 października 2007 roku przez NWZA Echo Investment SA uchwałą nr 5 w przedmiocie zmiany przedmiotu działalności Spółki oraz związanych z tym zmian w statucie Spółki i uchwałą nr 6 w przedmiocie podziału akcji Spółki i odpowiedniej zmiany Statutu Spółki.

W wyniku dokonania podziału akcji w stosunku 1:10, obniżeniu uległa wartość nominalna akcji z 0,50 zł do 0,05 zł. Obecnie kapitał zakładowy wynosi 21.000.000 zł i dzieli się na:

- 1.600.000 (jeden milion sześćset tysięcy) akcji zwykłych, na okaziciela, serii A;
- 38.400.000 (trzydzieści osiem milionów czterysta tysięcy) akcji zwykłych, na okaziciela, serii B;
- 20.000.000 (dwadzieścia milionów) akcji zwykłych, na okaziciela, serii C;
- 60.000.000 (sześćdziesiąt milionów) akcji zwykłych, na okaziciela, serii D;
- 20.000.000 (dwadzieścia milionów) akcji zwykłych, na okaziciela, serii E;
- 280.000.000 (dwieście osiemdziesiąt milionów) akcji zwykłych, na okaziciela, serii F.

Wszystkie akcje posiadają wartość nominalną 0,05 zł. Ogólna liczba głosów wynikająca ze wszystkich akcji to 420.000.000 głosów.

8. W dniu 10 grudnia 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział KRS dokonał rejestracji zmian w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej "Projekt Echo – 81" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Wysokość kapitału zakładowego spółki zależnej podwyższony został o kwotę 39.838.000 i wynosi obecnie 39.888.000 zł oraz dzieli się na 797.760 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 797.760 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Z dniem rejestracji struktura własnościowa w spółce "Projekt Echo – 81" Sp. z o.o. uległa zmianie i przedstawia się następująco:

- spółka zależna Emitenta "Echo – Centrum Poznań" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach posiada 796.760 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 39.838.000 zł, uprawniający do 796.760 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 99,87% 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 0,13% 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 – 81" Sp. z o.o. dokonana została wskutek wniesienia przez spółkę zależną Emitenta, "Echo – Centrum Poznań" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, wkładów niepieniężnych, stanowiących przedsiębiorstwo, na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki "Projekt Echo – 81" Sp. z o.o. w ilości 796.760 udziałów o łącznej wartości nominalnej 39.838.000 zł. Spółka "Echo – Centrum Poznań" Sp. z o.o. objęte udziały Spółki zależnej zamierza traktować jako długoterminową lokatę kapitałową.

Wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w księgach rachunkowych jednostki zależnej Emitenta zgodnie ze stanem na dzień 30 września 2007 roku wynosiła -1.034.618,05 zł, z czego najistotniejsze pozycje składników wchodzących w skład przedsiębiorstwa stanowiły:

- rzeczowe aktywa trwałe, w tym prawo własności nieruchomości gruntowych znajdujących się w Poznaniu przy ul. Krauthofera i ul. Dmowskiego, w wysokości 43,15 mln zł,
- zobowiązania wynikające z umów pożyczek w wysokości 44,19 mln zł.

Wartość przedsiębiorstwa wniesionego jako wkład niepieniężny, na dzień zawarcia pomiędzy spółką "Echo – Centrum Poznań" Sp. z o.o. (Zbywający) i spółką "Projekt Echo – 81" Sp. z o.o. (Nabywający) umowy przeniesienia przedsiębiorstwa (Umowa), tj. na dzień 15 listopada 2007 roku, wyniosła 39.838.000 zł, z czego wartość rzeczowych aktywów trwałych, po dokonaniu aktualizacji wyceny wg wartości rynkowej na dzień zawarcia Umowy, wyniosła 85,00 mln zł, zaś wartość zobowiązań przedsiębiorstwa z tytułu pożyczek to 45,17 mln zł.

9. W dniu 20 grudnia 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS zmian w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej „Projekt Echo – 65” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Wysokość kapitału zakładowego spółki zależnej podwyższony został o kwotę 9.570.050 i wynosi obecnie 9.620.050 zł oraz dzieli się na 192.401 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 192.401 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Z dniem rejestracji struktura własnościowa w spółce „Projekt Echo – 65” Sp. z o.o. uległa zmianie i przedstawia się następująco:

-Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach posiada 192.400 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 9.620.000 zł, uprawniający do 192.400 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 99,9995% 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 0,0005% kapitału zakładowego.
Rejestracja zmian w kapitale zakładowym spółki „Projekt Echo – 65” Sp. z o.o. dokonana została wskutek wniesienia przez spółkę Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach, wkładów niepieniężnych, stanowiących zorganizowaną część przedsiębiorstwa w postaci Oddziału pod firmą „Echo Investment SA – Oddział Szczecin” („Oddział”), na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo – 65” Sp. z o.o. w ilości 191.401 udziałów o łącznej wartości nominalnej 9.570.050 zł. Oddział stanowił 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 Oddziału wchodziło 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 ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w formie wkładów w księgach rachunkowych Emitenta wynosiła 4.373.469,35 zł (zgodnie ze stanem na dzień 30 września 2007 roku), zaś wartość przedsiębiorstwa wniesionego jako wkład niepieniężny to 9.570.050 zł.

10. W dniu 27 grudnia 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział KRS dokonał rejestracji zmian w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej „Projekt Echo – 63” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Wysokość kapitału zakładowego spółki zależnej podwyższony został o kwotę 12.744.400 i wynosi obecnie 12.794.400 zł oraz dzieli się na 255.888 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 255.888 głosów na zgromadzeniu wspólników.
Z dniem rejestracji struktura własnościowa w spółce „Projekt Echo – 63” Sp. z o.o. uległa zmianie i przedstawia się następująco:
-Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach posiada 255.887 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 12.794.250 zł, uprawniający do 255.887 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 99,9996% 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 0,0004% kapitału zakładowego.
Rejestracja zmian w kapitale zakładowym spółki „Projekt Echo – 63” Sp. z o.o. dokonana została wskutek wniesienia przez spółkę Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach, wkładów niepieniężnych, stanowiących zorganizowaną część przedsiębiorstwa w postaci Oddziału pod firmą „Echo Investment SA – Oddział Kraków” („Oddział”), na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo – 63” Sp. z o.o. w ilości 254.888 udziałów o łącznej wartości nominalnej 12.744.400 zł. W skład składników wchodziło m.in. prawo użytkowania wieczystego i prawo własności nieruchomości znajdujących się w Krakowie przy ul. Lea wraz z posadowionym na nich budynkiem biurowym stanowiącym odrębną od gruntu własność oraz wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane. Wniesienie powyższych wkładów niepieniężnych dokonano na podstawie zawartej umowy przeniesienia własności zorganizowanej części przedsiębiorstwa zawartej w dniu 22 listopada 2007 roku pomiędzy spółką Echo Investment SA (Zbywający) a spółką zależną Projekt Echo – 63” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Nabywający). Wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w formie wkładów w księgach rachunkowych Emitenta wynosiła 3.668.704,84 zł (zgodnie ze stanem na dzień 30 września 2007 roku), zaś wartość przedsiębiorstwa wniesionego jako wkład niepieniężny to 12.744.400 zł.

IV. Zmianie uległa nazwa spółek zależnych:

- zmiany firmy „Echo Centrum – Gdynia” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach na "Echo - Property Poznań 1" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,

V. Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział KRS dokonał rejestracji oddziałów:

- „Echo Investment SA – Oddział Kraków”
- „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 Emitenta na dzień 31 grudnia 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 2010 r.	Poręczenie za zobowiązania spółki zależnej
Projekt – Echo 49 Sp. z o.o.	3.315 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 IV 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, RTV Euro AGD, Empik, Douglas, Saturn Planet, Supermarkety Drogerijne Rossman i inni najemcy.

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Hetmańskiej Grupa Kapitałowa Echo planuje realizację nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowe METROPOLIS, oferujące ok.80.000 mkw powierzchni na wynajem. Centrum zaprojektowane zostanie przez

poznzańskie 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.

Zawarto przedwstępną umowę dzierżawy z Tesco (Polska) Sp. z o.o. Przedwstępna umowa dzierżawy dotyczy dzierżawy ok. 8.900 mkw. powierzchni handlowej w przygotowywanym do realizacji centrum handlowo-rozrywkowym Arena w Słupsku przy ul. Grottgera (Centrum). Dzierżawca prowadzić będzie w Centrum działalność handlowo-usługową w postaci sklepu spożywczo – przemysłowego o nieograniczonym asortymencie w zakresie towarów standardowych dla tego typu obiektów Tesco w Polsce. Umowa dzierżawy, którą strony zobowiązały się zawrzeć, przewiduje 30 letni okres obowiązywania. Szacunkowa wartość umowy za okres 30 lat dzierżawy wynosi równowartość w złotych polskich 17,69 mln EUR, co na dzień zawarcia umowy zgodnie ze średnim kursem NBP stanowi 65,31 mln zł. Warunkiem zawarcia umowy dzierżawy jest uzyskanie przez Spółkę zależną lub podmiotu działającego na jej zlecenie ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę Centrum i objęcie w posiadanie nieruchomości planowanych pod realizację Centrum najpóźniej do dnia 31 lipca 2008 roku. Warunek ma charakter zawieszający.

Planowany termin rozpoczęcia realizacji projektu to I połowa 2008 roku, zaś zakończenia II połowa 2010 roku.

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Kaliszu Grupa Kapitałowa Echo planuje realizację nowoczesnego, regionalnego centrum handlowo-rozrywkowego. Obiekt powstanie przy ul. Górnośląskiej i Trasie Bursztynowej. 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.

Dnia 10 stycznia 2008 roku spółka Echo Investment SA poprzez nabycie udziałów w spółce Ultra Marina Sp. z o.o., nabyła prawo do nieruchomości o powierzchni ponad 3 ha znajdujących się przy ul. Krakusa i Wandy w Koszalinie. Wartość umowy nabycia udziałów wyniosła 11,77 mln zł. Na posiadanym terenie Spółka planuje zrealizować nowoczesne centrum handlowo-rozrywkowe. Powierzchnia wynajmowalna obiektu wyniesie ok. 35 tys. mkw. Planowany termin realizacji centrum to II połowa 2009, zaś zakończenia II połowa 2011.

W IV kwartale 2007 roku spółka Echo Investment SA zawarła porozumienie z Miastem Lublin dotyczące realizacji PARKU ECHO na Górkach Czechowskich w Lublinie. Miasto przystąpi do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, który umożliwi rozpoczęcie realizacji planowanej inwestycji. Spółka na własny koszt przebuduje układ komunikacyjny w bezpośrednim otoczeniu planowanego centrum handlowo-rozrywkowego Park Echo oraz istniejącego skrzyżowania al. Solidarności z al. Sikorskiego i ul. Gen. Bolesława Ducha. Szacowana wartość inwestycji wyniesie ok. 80 milionów złotych.

Zgodnie z zapisami porozumienia Miasto zobowiązało się, w terminie 36 miesięcy od dnia zawarcia porozumienia, do podjęcia wszelkich czynności zmierzających do zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin dla posiadanej przez Spółkę nieruchomości, o powierzchni ok. 113 ha, znajdującej się w Lublinie przy ul. Poligonowej, w rejonie tzw. Górek Czechowskich, umożliwiające spółce Echo Investment SA realizację planowanych inwestycji. Na powyższej nieruchomości Spółka zamierza zrealizować:

- centrum handlowo-rozrywkowo-usługowe (Centrum), o łącznej powierzchni sprzedaży do 80.000 mkw, którego realizacja połączona będzie z przebudową układu komunikacyjnego wokół planowanego obiektu, jako niezbędnego elementu obsługi Centrum,
- zespół obiektów usługowo-biurowych, jako dopełnienie funkcjonalne oferty Centrum,
- park rekreacyjno-krajobrazowy o charakterze miejskim.

Po dokonaniu zmian planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa powyżej, spółka Echo Investment SA zobowiązała się:

- przygotować koncepcję oraz pełną dokumentację techniczną wraz z pozwoleniem na budowę na przebudowę układu komunikacyjnego w bezpośrednim otoczeniu planowanego Centrum oraz istniejącego skrzyżowania Al. Solidarności z Al. Sikorskiego i ul. Gen. Bolesława Ducha,
- przeprowadzić realizację przebudowy układu komunikacyjnego i ponieść w całości koszty tej przebudowy,
- oddać do użytkowania przebudowany układ komunikacyjny przed oddaniem do użytku Centrum oraz zakończyć proces realizacyjny parku, wchodzącego w skład planowanej inwestycji, nie później niż w terminie 36 miesięcy od daty wejścia w życie uchwały Rady Miasta Lublin zatwierdzającej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- po zakończeniu inwestycji przebudowy układu komunikacyjnego przenieść nieodpłatnie na rzecz Miasta całość układu drogowego.

W przypadku nieotrzymania pozwolenia na budowę Centrum w terminie 24 miesięcy od daty wejścia w życie uchwały Rady Miasta Lublin zatwierdzającej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Echo Investment SA będzie uprawnione do odstąpienia od porozumienia. Szacowany koszt przebudowy układu komunikacyjnego wyniesie ok. 80 mln zł. Szczegółowe warunki przebudowy układu komunikacyjnego określi odrębna umowa (Umowa Drogowa). W przypadku nie zawarcia przez strony porozumienia Umowy Drogowej w terminie 9 miesięcy od daty zawarcia niniejszego porozumienia, strony mogą odstąpić od niniejszego porozumienia.

Uzupełnieniem portfela powierzchni handlowych, przy jednoczesnym podniesieniu jakości i nowoczesności oferty Spółki, jest planowana realizacja budowy centrum handlowego w Łomży. 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.

W IV kwartale 2007 roku Rada Miasta Łomża wyraziła zgodę na zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego realizację centrum handlowego o powierzchni powyżej 2.000 mkw.

Grupa Kapitałowa Echo 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 II połowa 2011 roku.

Rozpoczęto również proces projektowania II etapu Pasażu Świętokrzyskiego w Kielcach. Echo Investment SA planuje realizację dodatkowej powierzchni centrum w II połowie 2008 roku (ok. 4 tys. mkw. powierzchni wynajmowanej).

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. Grupa realizuje nowe inwestycje, a także nabywa funkcjonujące już na rynku projekty, a jej oferta obejmuje biurowce o różnym standardzie.

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

Rynek warszawski

Rozpoczęto prace realizacyjne zespołu budynków biurowych wraz z wielopoziomowym parkingiem podziemnym, na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Postępu 21. Projekt o powierzchni wynajmowanej 34.000 mkw. składający się z czterech budynków biurowych, zaprojektowany został przez biuro APA Wojciechowski z Warszawy. W IV kwartale 2007 roku zawarto umowę na wykonanie stanu surowego ze spółką Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z Warszawy. Wartość wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy jest ryczałtowe i wynosi 64,2 mln zł. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2008r., zaś zakończenia I etapu to II połowa 2009.

Rynek poznański

Trwały prace realizacyjne kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu (powierzchnia na wynajem to około 31.000 mkw.). Stan surowy pierwszego etapu zrealizowany jest przez kielecką firmę budowlaną Fakt Budownictwo Sp. z o.o. Rozpoczęto również komercjalizację projektu. 30% powierzchni I etapu kompleksu wynajęto Spółce Projekty Bankowe POLSOFT. Sześć budynków biurowych zaprojektowanych przez biuro Litoborski-Marciniak z Poznania zostanie zrealizowanych w trzech etapach. Zakończenie I-go etapu budowy nastąpi w II połowie 2008 roku.

Rynek krakowski

W przygotowaniu znajduje się realizacja siedmiokondygnacyjnego nowoczesnego budynku biurowego klasy A wraz zaziemnym i podziemnym parkingiem w Krakowie przy ul. Lea. Koncepcja architektoniczna przygotowana została przez biuro projektowe DDJM Biuro Architektoniczne Sp. z o.o. z Krakowa. W grudniu 2007 roku zawarta została umowa najmu 100% powierzchni obiektu z Fortis Bank (Polska) SA z siedzibą w Krakowie. Szacowane wpływy netto wynikające z 10-letniego okresu zawartej umowy to ok. 92 mln zł (wartość w PLN na dzień zawarcia umowy). Powierzchnia wynajmowana to ok. 12.000 mkw. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2008r., zaś zakończenia II połowa 2009r.

W IV kwartale 2007 roku zawarta została warunkowa umowa zakupu nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. 29 Listopada i Opolskiej. Warunkiem nabycia nieruchomości jest nieskorzystanie z przez Gminę Kraków z przysługującego jej prawa pierwokupu. W dniu 28 lutego 2008 roku, w związku z nieskorzystaniem z prawa pierwokupu przez Gminę, spółka zależna „Projekt Echo – 47” Sp. z o.o., w skutek zawartej umowy ze spółką Pergranso Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, nabyła prawo użytkowania powyższej nieruchomości o powierzchni 23.770 mkw. W IV kwartale 2007 roku zakupiono również działkę o powierzchni 11.625 mkw. przy ul. Opolskiej, która w przyszłości stanie się integralną częścią planowanej inwestycji. Wartość umów wyniosła 41,4 mln zł netto. Na zakupionych nieruchomościach planowana jest realizacja nowoczesnego projektu biurowego, o powierzchni wynajmowanej ponad 50 tys. mkw. Planowany termin rozpoczęcia realizacji I etapu inwestycji to I połowa 2009 roku, zaś zakończenia II połowa 2010 roku.

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 II połowa 2008r., zaś zakończenia I 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 powstaje w gdyńskiej pracowni Arch-Deco. Planowany termin realizacji inwestycji to I połowa 2008, zaś zakończenia II połowa 2009.

Rynek katowicki

Na posiadanym terenie znajdującym się w Katowicach przy skrzyżowaniu al. Górnośląskiej i ul. Francuskiej planowana jest realizacja business parku o powierzchni wynajmowanej ok. 50 000 mkw. Obiekt, zaprojektowany przez biuro projektowe DDJM Biuro Architektoniczne, zrealizowany zostanie w dwóch etapach. Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na II połowę 2008, a zakończenie pierwszego etapu na I połowę 2010 roku.

Rynek łódzki

Rozpoczęto proces przygotowania realizacji nowoczesnego zespołu budynków biurowych klasy A na działce znajdującej w Łodzi przy ul. Piłsudskiego. Powierzchnia wynajmowalna wyniesie ok. 26.000 mkw. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest na II połowę 2008 roku, zaś zakończenia na I połowę 2010 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 realizuje inwestycje poczynając od luksusowych apartamentowców, poprzez budynki mieszkalne o podwyższonym i średnim standardzie, a na osiedlach domów jednorodzinnych kończąc.

Rynek warszawski

W IV 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.). Planowany termin rozpoczęcia realizacji 60 mieszkań zaprojektowanych przez biuro Mąka Sojka Architekci Sp. J. z Warszawy to I połowa 2008r., zaś zakończenia to II 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 realizacji projektu zaprojektowanego przez biuro architektoniczne W.M. Musiał Architekci Sp. z o.o., to II połowa 2008 roku, zaś zakończenia II połowa 2009 roku.

Rynek poznański

Trwały prace budowlane również 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.

Rozpoczęto realizację projektu mieszkaniowego Kasztanowa Aleja w Poznaniu przy ul. Wojskowej. Zawarto umowę Generalnego Wykonawstwa kompleksu mieszkaniowego ze spółką Weko Prof. Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie. Wartość umowy to 30,61 mln zł. 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 II połowa 2009r.

Trwał proces przygotowywania realizacji osiedla miejskich domków wielorodzinnych na nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Litewskiej i ul. Grudzieniec (powierzchnia na sprzedaż to ok. 3.000 mkw.) W zaprojektowanym przez z biuro architektoniczne Arpa Pracownia Autorska z siedzibą w Poznaniu osiedlu powstanie ok. 20 mieszkań. Planowany termin zakończenia inwestycji to I połowa 2010 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 przygotowania realizacji obiektu mieszkalno-usługowego, który powstanie na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Krasickiego (powierzchnia na sprzedaż to ponad 5.600 mkw. W zaprojektowanym przez biuro projektowe Studio S – Biuro Architektoniczne Szymanowski z Krakowa budynku powstanie 84 mieszkań. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w II połowie 2008r., zaś zakończenie na I połowę 2010 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. W zaprojektowanym przez biuro projektowe Studio S Michał Szymanowski z Krakowa obiekcie powstanie ok.40 mieszkań. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w I 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 przez biuro projektowe StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz z Kielc obejmować będzie ok. 200.000 mkw. powierzchnia całkowitej działki na sprzedaż. Spółka planuje sprzedaż działek wraz z projektami domów. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji to II połowa 2009r.

Rozpoczęto sprzedaż działek wchodzących w skład osiedla domów jednorodzinnych (Bilcza II), zaprojektowanego przez biuro projektowe Konsorcjum Pisarczyk & Tracz Architekci z Kielc, znajdujących się w Bilczy k. Kielc. Oferta obejmuje sprzedaż uzbrojonych działek z gotowymi projektami domów. Powierzchnia całkowita działek na sprzedaż to ok. 130.000 mkw. Planowany termin zakończenia inwestycji to II połowa 2008r.

Rynek łódzki

Rozpoczęto proces przygotowania do realizacji budynków mieszkalnych, które powstaną na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Okopowej i Górniczej. Szacowana powierzchnia na sprzedaż wyniesie ok. 53.000 mkw. (800 mieszkań). Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to II połowa 2008r., zaś zakończenia I połowa 2013r.

Na posiadanej nieruchomości znajdująca się w Łodzi przy ul. Wodnej Spółka planuje zrealizować budynki mieszkalne obejmujące 320 mieszkań (ok. 19.000 mkw. powierzchni na sprzedaż). 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. 24.000 mkw. Około 430 mieszkań zostanie oddane do użytkowania w II połowie 2010 roku.

Rynek wrocławski

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.

W dniu 18 grudnia 2007 roku spółka Echo Investment SA nabyła we Wrocławiu nieruchomość o powierzchni ok. 3 ha położoną przy ul. Grota Roweckiego. Cena nabycia to 32,2 mln zł. Na zakupionym terenie Spółka zamierza zrealizować projekt mieszkaniowy o powierzchni użytkowej ok. 19 tys. mkw., z tego blisko 17 tys. mkw. zostanie przeznaczonych na mieszkania (ponad 300 mieszkań), a ok. 2 tys. mkw. na powierzchnie usługowe. Planowany termin rozpoczęcia realizacji to I połowa 2009 roku, zaś zakończenia II połowa 2011 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 rozpoczęcia realizacji inwestycji to II połowa 2008 roku, zaś zakończenia II połowa 2011 roku.

Segment projektów biurowych

W przygotowaniu znajduje się realizacja parku biurowego wchodzącego w skład budapesztańskiego projektu MUNDO. Powierzchnia wynajmowana wyniesie ponad 30.000 mkw. W planach znajduje się ulokowanie w kompleksie urzędu burmistrzowskiego dzielnicy Zuglo. Planowany termin rozpoczęcia realizacji to II połowa 2008 roku, zaś zakończenia inwestycji to II połowa 2011r.

Rumunia

Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych

Na posiadanej nieruchomości o powierzchni ok. 4 ha, znajdującej się w rumuńskim mieście Brasov przy ul. Stadionului, Grupa Kapitałowa Echo planuje realizację nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego o powierzchni całkowitej ponad 150.000 mkw. i powierzchni wynajmowanej ponad 60.000 mkw. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2009 roku, zaś zakończenia I połowa 2012 roku.

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 IV kwartale 2007 roku wynik finansowy miało przeszacowanie nieruchomości komercyjnej centrum handlowo-rozrywkowe Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu, związane z finansowaniem zewnętrznym projektu.

Ważny wpływ na osiągnięty wynik miała również, dokonywana co kwartał, aktualizacja wyceny nieruchomości posiadanych przez Grupę Kapitałową nieruchomości, uwzględniająca m.in. zmiany wynikające z różnic kursowych EUR i USD (q/q). Wpływ na osiągnięty wynik miało także zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży projektu mieszkaniowego, znajdującego się w Warszawie przy ul. Inflanckiej (II etap) oraz przychody uzyskane z wynajmu powierzchni komercyjnych. Istotnym wpływem na wynik cechuje się ponadto wycena zobowiązań kredytowych oraz środków pieniężnych w walutach obcych oraz wycena zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce.

5.13 Struktura przychodów

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

- wynajem powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych:

Przychody z usług najmu generowane są z tytułu wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych. Skonsolidowane przychody z tego tytułu na koniec IV kwartału 2007 roku stanowiły 56,5% 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 8,4% 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 IV kwartału 2007 roku 33,0% 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 IV kwartału 2007 roku przychody te stanowiły 2,1%.

Wyszczególnienie	Przychody za 4 kwartały 2007r. [w mln pln]	Przychody za 4 kwartały 2006r. [w mln pln]
Wynajem powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych	215,2	150,9
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej	32,0	111,5
Realizacja i wynajem powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych	125,7	59,7
Pozostałe przychody	7,9	11,1
Przychody operacyjne, razem	380,8	333,2

5.14 Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	w tys. PLN		w tys. EURO	
	4 kwartały narastająco okres od 01.01.07r. do 31.12.07r.	4 kwartały narastająco okres od 01.01.06r. do 31.12.06r.	4 kwartały narastająco okres od 01.01.07r. do 31.12.07r.	4 kwartały narastająco okres od 01.01.06r. do 31.12.06r.
I. Przychody operacyjne	380 827	333 249	100 831	85 468
II. Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	403 716	381 025	106 891	97 721
III. Zysk (strata) brutto	401 808	346 053	106 386	88 752
IV. Zysk (strata) netto	321 901	278 132	85 229	71 332
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	64 614	43 852	17 108	11 247
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(185 833)	(112 791)	(49 203)	(28 927)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	224 423	132 597	59 420	34 007
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	103 204	63 658	27 325	16 326
IX. Aktywa razem	3 493 927	2 739 514	975 412	715 054
X. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 517 082	1 195 243	423 529	311 976
XI. Zobowiązania długoterminowe	1 327 828	943 766	370 695	246 337
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	362 034	379 100	101 070	98 951
XIII. Liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000	420 000 000
XIV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,77	0,66	0,20	0,17
XV. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,77	0,66	0,20	0,17
XVI. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	3,61	2,85	1,01	0,74
XVII. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	3,61	2,85	1,01	0,74

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 29 lutego 2008 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)	164 809 630	39,24%	164 809 630	39,24%
Commercial Union OFE*	37 850 690	9,01%	37 850 690	9,01%
OFE PZU Złota Jesień*	35 430 620	8,44%	35 430 620	8,44%
OFE ING Nationale – Nederlanden Polska*	35 259 850	8,40%	35 259 850	8,40%

*stan akcji zgodny ze strukturą roczną portfeli inwestycyjnych OFE na dzień 29 grudnia 2007 roku.

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.

BZ WBK AIB Asset Management SA z siedzibą w Poznaniu zawiadomiła, że w wyniku zbyć akcji Emitenta, rozliczonych w dniu 12 grudnia 2007 roku, klienci BZ WBK AIB Asset Management SA, których rachunki objęte są umowa o zarządzanie, stali się posiadaczami akcji zapewniających mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

Przed zwiększeniem udziału, o którym mowa powyżej klienci BZ WBK AIB Asset Management SA na rachunkach objętych umowami o zarządzanie posiadali 2.113.861 sztuk akcji spółki Echo Investment SA, stanowiących 5,03% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwało 2.113.861 głosów, które stanowią 5,03% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta. W dniu 12 grudnia 2007 roku na rachunkach papierów wartościowych klientów BZ WBK AIB Asset Management SA objętych umowami o zarządzanie znajdowały się 2.007.152 akcji spółki Echo Investment SA, co stanowi 4,78% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwało 2.007.152 głosów, które stanowią 4,78% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta. Ponadto BZ WBK AIB Asset Management SA informuje, iż BZ WBK AIB TFI SA z siedzibą w Poznaniu, 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 inwestycyjnych spółce BZ WBK Asset Management SA. W związku z powyższym zawiadomienie uwzględnia również akcje spółki Echo Investment SA będące w posiadaniu BZ WBK AIB TFI SA.

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.

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.

W dniu 10 grudnia 2007 roku Sąd Rejonowy X Wydział Gospodarczy w Kielcach dokonał rejestracji zmian w statucie i strukturze kapitału zakładowego spółki Echo Investment SA. Zmiany zarejestrowane zostały w związku z podjętą w dniu 18 października 2007 roku przez NWZA Echo Investment SA uchwałą nr 5 w przedmiocie zmiany przedmiotu działalności Spółki oraz związanych z tym zmian w statucie Spółki. W wyniku dokonania podziału akcji w stosunku 1:10, obniżeniu uległa wartość nominalna akcji z 0,50 zł do 0,05 zł. Obecnie kapitał zakładowy wynosi 21.000.000 zł i dzieli się na:

- 1.600.000 (jeden milion sześćset tysięcy) akcji zwykłych, na okaziciela, serii A;
- 38.400.000 (trzydzieści osiem milionów czterysta tysięcy) akcji zwykłych, na okaziciela, serii B;
- 20.000.000 (dwadzieścia milionów) akcji zwykłych, na okaziciela, serii C;
- 60.000.000 (sześćdziesiąt milionów) akcji zwykłych, na okaziciela, serii D;
- 20.000.000 (dwadzieścia milionów) akcji zwykłych, na okaziciela, serii E;
- 280.000.000 (dwieście osiemdziesiąt milionów) akcji zwykłych, na okaziciela, serii F.

Wszystkie akcje posiadają wartość nominalną 0,05 zł. Ogólna liczba głosów wynikająca ze wszystkich akcji to 420.000.000 głosów.

W dniu 20 grudnia 2007 roku Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych SA w Warszawie, działając na podstawie par. 86 oraz par. 2 ust. 1 i 4 Regulaminu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych, Uchwałą Nr 904/07 z dnia 20 grudnia 2007 roku postanowił, że w związku ze zmianą wartości nominalnej akcji spółki Echo Investment SA, dzień 31 grudnia 2007 roku będzie dniem podziału 420.000.000 akcji spółki Echo Investment SA o wartości nominalnej 0,50 zł każda, oznaczonych kodem PLECHPS00019 na 420.000.000 akcji Spółki Echo Investment SA o wartości nominalnej 0,05 zł każda. Z dniem 31 grudnia 2007 roku pod kodem PLECHPS00019 oznaczonych będzie 420.000.000 akcji Echo Investment SA o wartości nominalnej 0,05 zł każda

W dniu 31 grudnia 2007 roku Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych SA, w wykonaniu podjętej uchwały nr 904/07 z dnia 30 grudnia 2007r., dokonał wymiany akcji spółki Echo Investment SA w depozycie papierów wartościowych.

Na dzień 29 lutego 2008r. w obrocie giełdowym znajduje się 420.000.000 akcji Spółki. Wszystkie akcje dają te same prawa. Jedna akcja daje prawo jednego głosu na WZA Spółki. Wartość nominalna jednej akcji to 0,05 zł.

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	1.600.000	80.000	Akcje zwykłe na okaziciela	30.06.1994	10.08.2006
B	38.400.000	1.920.000	Akcje zwykłe na okaziciela	30.06.1994	21.02.1996
C	20.000.000	1.000.000	Akcje zwykłe na okaziciela	13.11.1995	21.02.1996
D	60.000.000	3.000.000	Akcje zwykłe na okaziciela	18.02.1997	27.03.1997
E	20.000.000	1.000.000	Akcje zwykłe na okaziciela	30.12.1997	02.03.1998
F	280.000.000	14.000.000	Akcje zwykłe na okaziciela	26.11.2002	20.12.2002
Razem:	420.000.000	21.000.000			

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 29.02.2008	stan na 14.11.2007
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 29.02.2008	stan na 14.11.2007
Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej	1 440 000 akcji*	144 000 akcji
Andrzej Majcher – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	100 800 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	14 860 akcji	nie posiadał akcji

*Liczba akcji po dokonaniu wymiany akcji (split w stosunku 1:10).

Spółka Echo Investment SA, pismem z dnia 28 stycznia 2008 roku została poinformowana, iż osoba blisko związana z członkiem Rady Nadzorczej Echo Investment SA dokonała transakcji nabycia łącznie 257.730 akcji spółki Echo Investment S.A.

Zawarcie transakcji nastąpiło w trakcie sesji giełdowej na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w następującej kolejności:

- dnia 21 stycznia 2008 roku, kupno 67.500 akcji po cenie 5,60 zł/akcja,
- dnia 22 stycznia 2008 roku, kupno 9.040 akcji po cenie 5,64 zł/akcja,
- dnia 23 stycznia 2008 roku, kupno 910 akcji po cenie 5,98 zł/akcja,
- dnia 24 stycznia 2008 roku, kupno 180.280 akcji po cenie 6,30 zł/akcja.

Informujący wniosł o utajnienie danych osobowych powołując się na treść §3 ust.2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 15 listopada 2005r. w sprawie przekazywania i udostępniania informacji, o niektórych transakcjach instrumentami finansowymi oraz zasad sporządzania i prowadzenia listy osób posiadających dostęp do określonych informacji poufnych.

Dnia 18 lutego 2008 roku spółka Echo Investment SA otrzymała zawiadomienie, na podstawie którego została poinformowana, iż osoba będąca członkiem Rady Nadzorczej Echo Investment S.A. dokonała transakcji nabycia łącznie 23.808 akcji spółki Echo Investment S.A.

Zawarcie transakcji kupna nastąpiło w trakcie sesji giełdowej na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w dniu 12 lutego 2008 roku. Dokonano następujących transakcji:

1. kupno 10.768 akcji po cenie 6,60 zł/akcja,
2. kupno 2.301 akcji po cenie 6,61 zł/akcja,
3. kupno 3.260 akcji po cenie 6,62 zł/akcja,
4. kupno 1.000 akcji po cenie 6,63 zł/akcja,
5. kupno 2.580 akcji po cenie 6,64 zł/akcja,
6. kupno 3.899 akcji po cenie 6,65 zł/akcja.

Informujący wniosł o utajnienie danych osobowych powołując się na treść §3 ust.2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 15 listopada 2005r. w sprawie przekazywania i udostępniania informacji, o niektórych transakcjach instrumentami finansowymi oraz zasad sporządzania i prowadzenia listy osób posiadających dostęp do określonych informacji poufnych.

Dnia 18 lutego 2008 roku spółka Echo Investment SA otrzymała zawiadomienie, na podstawie którego została poinformowana, iż osoba będąca członkiem Rady Nadzorczej Echo Investment S.A. dokonała transakcji zbycia łącznie 8.948 akcji spółki Echo Investment S.A.

Zawarcie transakcji sprzedaży nastąpiło w trakcie sesji giełdowej na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w dniu 15 lutego 2008 roku. Dokonano następujących transakcji:
sprzedaż 8.000 akcji po cenie 6,69 zł/akcja,
sprzedaż 49 akcji po cenie 6,80 zł/akcja,
sprzedaż 100 akcji po cenie 6,80 zł/akcja,
sprzedaż 800 akcji po cenie 6,80zł/akcja.

5.17 Informacje o postępowaniu przed sądem

W okresie od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 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 października 2007r. 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 wyniosła 74.150.000 zł, zaś wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w księgach rachunkowych jednostki zależnej Emitenta to 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.

Nabyte aktywa, przed ich zbyciem, wykorzystywane były w działalności deweloperskiej i finansowej. Spółka „Projekt Echo - 56” Sp. z o.o. zamierza kontynuować ich dotychczasowe wykorzystanie.

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.

W dniu 15 listopada 2007 roku, pomiędzy spółkami zależnymi Echo Investment SA, spółką „Echo - Centrum Poznań” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Zbywający), a spółką „Projekt Echo - 81” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach zawarta została umowa przeniesienia przedsiębiorstwa.

Wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w księgach rachunkowych jednostki zależnej Emitenta zgodnie ze stanem na dzień 30 września 2007 roku wynosiła -1.034.618,05 zł, z czego najistotniejsze pozycje składników wchodzących w skład przedsiębiorstwa stanowiły:

- rzeczowe aktywa trwałe, w tym prawo własności nieruchomości gruntowych znajdujących się w Poznaniu przy ul. Krauthofera i ul. Dmowskiego, w wysokości 43,15 mln zł,
- zobowiązania wynikające z umów pożyczek w wysokości 44,19 mln zł.

Wartość przedsiębiorstwa wniesionego jako wkład niepieniężny, na dzień zawarcia pomiędzy spółką „Echo - Centrum Poznań” Sp. z o.o. (Zbywający) i spółką „Projekt Echo - 81” Sp. z o.o. (Nabywający) umowy przeniesienia przedsiębiorstwa (Umowa), tj. na dzień 15 listopada 2007 roku, wyniosła 39.838.000 zł, z czego wartość rzeczowych aktywów trwałych, po dokonaniu aktualizacji wyceny wg wartości rynkowej na dzień zawarcia Umowy, wyniosła 85,00 mln zł, zaś wartość zobowiązań przedsiębiorstwa z tytułu pożyczek to 45,17 mln zł.

Powyższe przedsiębiorstwo stanowi wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo - 81” Sp. z o.o. w ilości 796.760 udziałów o łącznej wartości nominalnej 39.838.000 zł. Udziały stanowią 99,87% kapitału zakładowego spółki, uprawniających do 796.760 głosów na zgromadzeniu wspólników.

W dniu 22 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 z siedzibą w Kielcach („Zbywający”), a spółką zależną „Projekt Echo - 63” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Nabywający”) zawarta została umowa przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa – zakładu samodzielnie sporządzającego bilans. Przedmiotem powyższej umowy jest zorganizowana część przedsiębiorstwa w postaci Oddziału pod firmą „Echo Investment SA – Oddział Kraków” („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 wchodziło m.in. prawo użytkowania wieczystego i prawo własności nieruchomości znajdujących się w Krakowie przy ul. Lea wraz z posadowionym na nich budynkiem biurowym stanowiącym odrębną od gruntu własność oraz wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane. Wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w formie wkładów w księgach rachunkowych Emitenta wynosiła 3.668.704,84 zł (zgodnie ze stanem na dzień 30 września 2007 roku), zaś wartość przedsiębiorstwa wniesionego jako wkład niepieniężny to 12.744.400 zł.

Powyższa zorganizowana część przedsiębiorstwa stanowi wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo – 63” Sp. z o.o. w ilości 254.888 udziałów o łącznej wartości nominalnej 12.744.400 zł, przy czym wszystkie nowo utworzone udziały objęte zostaną przez spółkę Echo Investment SA.

W dniu 22 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 z siedzibą w Kielcach („Zbywający”), a spółką zależną „Projekt Echo – 66” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Nabywający”) zawarta została umowa przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa – zakładu samodzielnie sporządzającego bilans. Przedmiotem powyższej umowy jest zorganizowana część przedsiębiorstwa w postaci Oddziału pod firmą „Echo Investment SA – Oddział Warszawa” („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 użytkowania wieczystego nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Postępu, o powierzchni 11.823 mkw. wraz z prawem własności posadowionego na niej budynku stanowiącego odrębną własność oraz wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane. Wartość umowy wynosi 53.232.850 zł, zaś wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w księgach rachunkowych Emitenta wynosi 19.385.992,07zł (zgodnie ze stanem na dzień 30 września 2007r.). Powyższa zorganizowana część przedsiębiorstwa stanowi wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo – 66” Sp. z o.o. w ilości 1.064.657 udziałów o łącznej wartości 53.232.850 zł, przy czym wszystkie nowo utworzone udziały objęte zostaną przez spółkę Echo Investment SA. Udziały te łącznie z dotychczasowymi stanowią 99,9 % kapitału zakładowego spółki, uprawniających do 1.064.657 głosów na zgromadzeniu wspólników. Nabyte aktywa, przed ich zbyciem, wykorzystywane były w działalności deweloperskiej i finansowej. Spółka „Projekt Echo – 66” Sp. z o.o. zamierza kontynuować ich dotychczasowe wykorzystanie.

Dnia 30 listopada 2007 roku pomiędzy spółkami zależnymi Emitenta, spółką „Echo – Galaxy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach („Zbywający”), a spółką „Projekt Echo – 60” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Nabywający”), zawarta została umowa przeniesienia własności przedsiębiorstwa. Przedmiotem umowy jest przedsiębiorstwo, w skład którego wchodzi prawo użytkowania wieczystego nieruchomości znajdującej się w Szczecinie przy Al. Wyzwolenia i ul. Malczewskiego o powierzchni 20.361 mkw. wraz z własnością posadowionego na nieruchomości budynku centrum handlowo-rozrywkowego Galaxy, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności oraz prawa i obowiązki wynikające z umowy dzierżawy nieruchomości położonej w Szczecinie przy ul. Malczewskiego o powierzchni 5 831 mkw., a także wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane. Wartość umowy wynosi 382.550.000 zł, zaś wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w księgach rachunkowych jednostek zależnych Emitenta wynosi 393.500.834,5 zł (zgodnie ze stanem na dzień 30 września 2007 roku).

Powyższe przedsiębiorstwo stanowi wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo – 60” Sp. z o.o. w ilości 7.651.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 382.550.000 zł. Udziały stanowią 99,99% kapitału zakładowego spółki, uprawniających do 7.651.000 głosów na zgromadzeniu wspólników. Nabyte aktywa, przed ich zbyciem, wykorzystywane były w działalności deweloperskiej i finansowej. Spółka „Projekt Echo – 60” Sp. z o.o. zamierza kontynuować ich dotychczasowe wykorzystanie.

Dnia 30 listopada 2007 roku pomiędzy spółkami zależnymi Emitenta, spółką „Echo – Pasaż Grunwaldzki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach („Zbywający”), a spółką „Projekt Echo – 62” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Nabywający”), zawarta została umowa przeniesienia własności przedsiębiorstwa. Przedmiotem umowy jest przedsiębiorstwo, w skład którego wchodzi prawo własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 27.932 mkw. wraz z posadowionym na nieruchomości budynkiem centrum handlowo-rozrywkowego Pasaż Grunwaldzki i prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej znajdującej się we Wrocławiu o powierzchni 6.826 mkw. wraz z własnością posadowionego na nieruchomości budynku administracyjno- sanitarnego stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności znajdujące się we Wrocławiu przy pl. Grunwaldzkim oraz prawo własności lokalu mieszkalnego znajdującego się we Wrocławiu, a także wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane. Wartość umowy wynosi 386.550.000 zł, zaś wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w księgach rachunkowych jednostek zależnych Emitenta wynosi 167.240.767,37 zł (zgodnie ze stanem na dzień 30 września 2007 roku).

Powyższe przedsiębiorstwo stanowi wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo – 62” Sp. z o.o. w ilości 7.731.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 386.550.000 zł. Udziały stanowią 99,99% kapitału zakładowego spółki, uprawniających do 7.731.000 głosów na zgromadzeniu wspólników. Nabyte aktywa, przed ich zbyciem, wykorzystywane były w działalności deweloperskiej i finansowej. Spółka „Projekt Echo – 62” Sp. z o.o. zamierza kontynuować ich dotychczasowe wykorzystanie.

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

5.20 Informacje o udzielonych poręczeniach lub gwarancjach

W IV 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

W kolejnych okresach wpływ na wynik będzie miało m.in. zawieranie ostatecznych umów sprzedaży projektów mieszkaniowych w Warszawie przy ul. Inflanckiej i ul. Zwycięzców oraz w Poznaniu projekt mieszkaniowy Naramowice. Wpływ na wynik będzie miało również ostateczne 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) oraz indeksacja czynszów, dokonywana na początku roku obrotowego.

Inne czynniki to systematyczne przychody z umów najmu, przebieg realizacji, wynajmu i sprzedaży obecnie budowanych inwestycji komercyjnych i mieszkaniowych, zakup nieruchomości 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 dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2007 roku

	stan na 2007.12.31 koniec kwartału i bieżącego roku	stan na 2006.12.31 koniec poprzedniego roku
Aktywa		
1. Aktywa trwałe		
1.1. Wartości niematerialne i prawne	524	89
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	49 693	45 475
1.3. Należności długoterminowe	-	-
1.4. Inwestycje długoterminowe	527 131	376 975
1.4.1. Nieruchomości inwestycyjne	442	102 834
1.4.2. Długoterminowe aktywa finansowe	526 689	274 141
1.5. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26 337	16 908
	603 685	439 447
2. Aktywa obrotowe		
2.1. Zapasy	410 117	230 090
2.2. Należności krótkoterminowe	48 648	191 563
2.2.1. Należności z tyt. podatków	19 074	6 069
2.2.2. Należności z tyt. dostaw i usług i inne	29 574	185 494
2.2.2.1. W jednostkach powiązanych	19 475	158 615
2.2.2.2. W pozostałych jednostkach	4 116	26 879
2.3. Krótkoterminowe inwestycje finansowe	99 537	47 768
2.3.1. W jednostkach powiązanych	85 557	47 258
2.3.2. W pozostałych jednostkach	13 979	510
2.4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	148 739	131 909
2.5. Rozliczenia międzyokresowe	1 575	277
	708 616	601 607
Aktywa razem	1 312 301	1 041 054
Pasywa		
1. Kapitał własny		
1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000
1.2. Kapitał zapasowy	378 967	298 213
1.3. Zysk (strata) z lat ubiegłych	4 083	4 083
1.4. Zysk (strata) roku bieżącego	57 358	80 754
	461 408	404 050
2. Rezerwy		
2.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28 395	22 548
2.2. Pozostałe rezerwy	22 004	17 929
	50 399	40 477
3. Zobowiązania długoterminowe		
3.1. Zobowiązania finansowe	553 488	252 049
3.1.1. Wobec jednostek powiązanych	-	6 088
3.1.2. Wobec pozostałych jednostek	553 488	245 961
3.2. Pozostałe zobowiązania	-	-
	553 488	252 049
4. Zobowiązania krótkoterminowe		
4.1. Zobowiązania finansowe	3 394	145 650
4.1.1. Wobec jednostek powiązanych	463	37 075
4.1.2. Wobec pozostałych jednostek	2 931	108 575
4.2. Zobowiązania podatkowe	612	2 974
4.3. Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	67 047	84 365
4.3.1. Wobec jednostek powiązanych	2 936	1 412
4.3.2. Wobec pozostałych jednostek	64 112	82 952
4.4. Pozostałe zobowiązania	175 919	111 481
4.5. Fundusze specjalne	34	9
	247 006	344 478
Pasywa razem	1 312 301	1 041 054

Wartość księgowa	461 408	404 050
Liczba akcji	420 000 000	420 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	1,10	0,96

Zobowiązania pozabilansowe (w tys. PLN)	stan na 2007.12.31 koniec kwartału	stan na 2006.12.31 koniec poprzedniego roku
1. Należności pozabilansowe	-	
2. Zobowiązania pozabilansowe	23 619	464 593
Razem pozycje pozabilansowe	23 619	464 593

Rachunek zysków i strat (w tys. PLN)	4 kwartał okres od 2007.10.01 do 2007.12.31	4 kwartały okres od 2007.01.01 do 2007.12.31	4 kwartał okres od 2006.10.01 do 2006.12.31	4 kwartały okres od 2006.01.01 do 2006.12.31
Przychody operacyjne	58 065	254 343	146 684	259 237
Koszty operacyjne	(45 062)	(202 500)	(136 692)	(195 419)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	13 003	51 843	9 992	63 818
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	-	-	(2 686)	3 890
Aktualizacja wartości nieruchomości	9 030	21 461	(9 312)	(12 273)
Koszty sprzedaży	(5 793)	(21 848)	(3 132)	(9 818)
Koszty ogólnego zarządu	(8 115)	(29 609)	(6 873)	(30 915)
Pozostałe przychody / koszty operacyjne	(2 367)	7 267	47 301	50 842
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	5 758	29 114	35 290	65 545
Przychody finansowe	23 249	82 811	6 816	53 979
Koszty finansowe	(23 803)	(48 430)	(4 165)	(27 890)
w tym z tytułu różnic kursowych	(3 830)	(3 504)	-	1 412
Zysk (strata) brutto	5 204	63 495	37 941	91 634
Podatek dochodowy	(299)	(6 137)	(9 819)	(10 880)
Zysk (strata) netto	4 905	57 358	28 122	80 754
Zysk (strata) netto (zanualizowany)		57 358		80 754
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,14		0,19
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,14		0,19

Zestawienie zmian w kapitale własnym (w tys. PLN)	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zysk z lat ubiegłych	Zysk netto w okresie	Kapitały razem
Za 4 kwartały (rok bieżący) okres od 2007.01.01 do 2007.12.31					
Stan na początek okresu	21 000	298 213	84 837	0	404 050
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				57 358	57 358
Zmiany razem	0	80 754	(80 754)	57 358	57 358
Stan na koniec okresu	21 000	378 967	4 083	57 358	461 408
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

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tys. PLN)	4 kwartały okres od 2007.01.01 do 2007.12.31	4 kwartały okres od 2006.01.01 do 2006.12.31
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	57 358	80 754
II. Korekty:		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	-	-
2. Amortyzacja	5 514	3 144
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	8 970	8 171
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(28 968)	(23 038)
5. Podatek dochodowy bieżący w rachunku zysków i strat	9 719	3 836
6. Podatek dochodowy zapłacony	(19 624)	(1 384)
7. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(21 068)	(44 339)
8. Zmiana stanu rezerw	9 922	11 000
9. Zmiana stanu zapasów	(180 778)	(114 753)
10. Zmiana stanu należności	143 238	54 287
11. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	44 083	38 414
12. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(7 132)	3 313
13. Inne korekty	(24 056)	(19)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 822)	19 385
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	87	202
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	1 141	70 257
3. Z aktywów finansowych	90 432	73 386
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	91 660	143 846
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(9 427)	(4 692)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(805)	(9 630)
3. Na aktywa finansowe	(176 982)	(83 415)
4. Inne wydatki inwestycyjne	1 932	(197)
	(185 282)	(97 934)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(93 622)	45 911
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	3 977	526
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	346 405	373 223
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	350 382	373 749

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tys. PLN) c.d.	4 kwartały	4 kwartały
	okres od 2007.01.01 do 2007.12.31	okres od 2006.01.01 do 2006.12.31
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	(42 715)	(83 051)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(160 000)	(265 000)
6. Odsetki	(25 423)	(23 145)
	(228 138)	(371 196)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	122 244	2 554
Przepływy pieniężne netto, razem	25 800	67 850
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	16 830	59 678
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(8 970)	(8 171)
Środki pieniężne na początek okresu	131 909	72 231
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	148 739	140 080
- o ograniczonej możliwości dysponowania	150	57 333

Kielce, dnia: 29 luty 2008r.

Osoby reprezentujące Spółkę:

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Prezes Zarządu

Członek Zarządu

Główny Księgowy

Jarosław Grodzki

Artur Langner

Tomasz Sulek