

Grupa Kapitałowa Echo Investment

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
na dzień i za okres trzech miesięcy, zakończony 31 marca 2008 roku.



Kielce, 15 maja 2008 roku

1. Skrócony skonsolidowany bilans w tys. PLN

	stan na 2008.03.31 koniec kwartału	stan na 2007.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2007.03.31 koniec kwartału
A k t y w a			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne i prawne	461	525	91
1.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	65 049	40 382	40 382
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe	504 580	463 167	505 389
1.4. Należności długoterminowe	49	54	5
1.5. Nieruchomości inwestycyjne	2 035 578	2 034 700	1 730 078
1.6. Długoterminowe aktywa finansowe	11 160	11 000	11 482
1.7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	42 838	42 176	19 661
	2 659 715	2 592 004	2 307 088
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	475 625	455 619	270 383
2.2. Należności z tytułu podatków	37 938	46 246	36 234
2.3. Należności z tyt. dostaw i usług i inne	14 332	13 442	7 553
2.4. Krótkoterminowe inwestycje finansowe	16 930	33 478	664
2.5. Rozliczenia międzyokresowe	10 733	3 212	7 182
2.6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	271 957	394 947	283 394
	827 515	946 944	605 410
A k t y w a r a z e m	3 487 230	3 538 948	2 912 498
P a s y w a			
1. Kapitał własny			
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 532 202	1 510 535	1 255 931
1.1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	21 000
1.1.2. Kapitał zapasowy	1 001 917	985 994	538 319
1.1.3. Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	491 363	188 247	635 922
1.1.4. Zysk (strata) roku bieżącego	26 232	319 039	60 694
1.1.5. Różnice kursowe z przeliczenia danych spółek zagranicznych	(8 310)	(3 745)	(4)
1.2. Kapitały mniejszości	17 145	15 806	11 162
	1 549 347	1 526 341	1 267 093
2. Rezerwy			
2.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	257 018	252 836	188 364
2.2. Pozostałe rezerwy	66 645	70 441	25 201
	323 663	323 277	213 565
3. Zobowiązania długoterminowe			
3.1. Zobowiązania finansowe	1 274 038	1 283 221	967 229
3.2. Pozostałe zobowiązania	1 000	32 180	36 976
	1 275 038	1 315 401	1 004 205
4. Zobowiązania krótkoterminowe			
4.1. Zobowiązania finansowe	35 917	37 859	200 716
4.2. Zobowiązania podatkowe	15 528	9 245	16 773
4.3. Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	45 620	121 352	53 169
4.4. Pozostałe zobowiązania	242 117	205 473	156 977
	339 182	373 929	427 635
P a s y w a r a z e m	3 487 230	3 538 948	2 912 498

Wartość księgowa (w tys. zł)	1 532 202	1 510 535	1 255 931
Liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	3,65	3,60	2,99
Rozwodniona liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	3,65	3,60	2,99

POZYCJE POZABILANSOWE w tys. PLN	stan na 2008.03.31 koniec kwartału	stan na 2007.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2007.03.31 koniec kwartału
1. Należności pozabilansowe			
2. Zobowiązania pozabilansowe	22 806	22 501	12 977

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

	1 kwartał okres od 2008.01.01 do 2008.03.31	1 kwartał okres od 2008.01.01 do 2008.03.31	1 kwartał okres od 2007.01.01 do 2007.03.31	1 kwartał okres od 2007.01.01 do 2007.03.31
Przychody operacyjne	91 632	91 632	65 393	65 393
Koszty operacyjne	(40 917)	(40 917)	(25 249)	(25 249)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	50 715	50 715	40 144	40 144
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	-	-	-	-
Aktualizacji wartości nieruchomości	891	891	59 766	59 766
Koszty sprzedaży	(5 409)	(5 409)	(3 746)	(3 746)
Koszty ogólnego zarządu	(9 417)	(9 417)	(6 209)	(6 209)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	6 027	6 027	(452)	(452)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	42 807	42 807	89 503	89 503
Przychody finansowe	7 693	7 693	4 583	4 583
Koszty finansowe	(21 957)	(21 957)	(15 396)	(15 396)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	6 035	6 035	(3 950)	(3 950)
Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych	-	-	(45)	(45)
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych	(15)	(15)	-	-
Zysk (strata) brutto	34 563	34 563	74 695	74 695
Podatek dochodowy	(6 974)	(6 974)	(13 423)	(13 423)
Zysk (strata) netto	27 589	27 589	61 272	61 272
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	1 357	1 357	578	578
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	26 232	26 232	60 694	60 694
Zysk (strata) netto (zanalizowany)	284 577		282 042	
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	420 000 000		420 000 000	
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,68		0,67	
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	420 000 000		420 000 000	
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,68		0,67	

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 1 kwartał (rok bieżący) okres od 2008.01.01 do 2008.03.31								
Stan na początek okresu	21 000	985 994	507 286		(3 745)	1 510 535	15 806	1 526 341
Korekty błędów podstawowych	-	-	-	-	-	-	-	-
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	985 994	507 286	-	(3 745)	1 510 535	15 806	1 526 341
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	15 923	(15 923)	-	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	-	(18)	(18)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	26 232	(4 565)	21 667	1 357	23 024
Stan na koniec okresu	21 000	1 001 917	491 363	26 232	(8 310)	1 532 202	17 145	1 549 347
Za 4 kwartały (rok poprzedni) 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)	-	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	319 039	(3 747)	315 292	5 222	320 514
Stan na koniec okresu	21 000	985 994	188 247	319 039	(3 745)	1 510 535	15 806	1 526 341
Za 1 kwartał (rok poprzedni) okres od 2007.01.01 do 2007.03.31								
Stan na początek okresu	21 000	538 319	635 922		2	1 195 243	10 584	1 205 827
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	60 694	(6)	60 688	578	61 266
Stan na koniec okresu	21 000	538 319	635 922	60 694	(4)	1 255 931	11 162	1 267 093

4. Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w tys. PLN

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	1 kwartał okres od 2008.01.01 do 2008.03.31	1 kwartał okres od 2007.01.01 do 2007.03.31
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	27 589	61 272
II. Korekty razem		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	15	-
2. Amortyzacja środków trwałych	1 466	1 023
3. Aktualizacja wartości firmy	-	45
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(12 108)	(9 463)
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	17 644	12 249
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	18 368	(47 292)
7. Zmiana stanu rezerw	6 289	8 286
8. Zmiana stanu zapasów	(21 531)	(42 721)
9. Zmiana stanu należności	658	33 125
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(49 168)	(9 123)
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(4 528)	6 293
12. Inne korekty	4	-
	(42 891)	(47 578)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	(15 302)	13 694
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	164	26
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Z aktywów finansowych	11 757	24 902
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	11 921	24 928
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(31 235)	(120 154)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(14 138)	(6 509)
3. Na aktywa finansowe	(31 055)	(20 813)
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	(2 403)	(324)
	(78 831)	(147 800)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(66 910)	(122 872)
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	14 037	191 604
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	14 037	191 604

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

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych c.d.	1 kwartał okres od 2008.01.01 do 2008.03.31	1 kwartał okres od 2007.01.01 do 2007.03.31
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	(22 872)	(76 323)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	(122)
8. Odsetki	(21 103)	(14 597)
9. Inne wydatki finansowe	-	-
	(43 975)	(91 042)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(29 938)	100 562
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	(112 150)	(8 616)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(122 990)	(14 398)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(10 840)	(5 782)
F. Środki pieniężne na początek okresu	394 947	297 792
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	271 957	283 394
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

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, 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 marca 2008 roku oraz 31 marca 2007 roku Grupa Kapitałowa zatrudniała odpowiednio 363 i 302 osoby.

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

Sprawozdanie zostało przedstawione za okres trzech miesięcy, zakończony 31 marca 2008 roku, z danymi porównywalnymi za okres trzech miesięcy, zakończony 31 marca 2007 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.

Niniejsze sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej oraz spółki Echo Investment SA nie podlegało badaniu przez podmiot uprawniony do badań sprawozdań finansowych.

5.2 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego

Sprawozdanie skonsolidowane Echo Investment SA za I kwartał 2008 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 pierwszy kwartał 2008 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 wpływy 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 I kwartale 2008 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 marca 2008 roku wchodzi 100 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 Belchatów” 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 Project Management” S.R.L. z siedzibą w Bukareszcie
- „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
- „Ultra Marina” Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu
- „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 z udziałem udziałowców mniejszościowych Spółka dominująca posiada odpowiednio:

- „WAN 11” Sp. z o.o. - 50% kapitału podstawowego i 50% praw głosów na walnym zgromadzeniu;
- „Projekt S” Sp. z o.o. - 95% kapitału podstawowego i 95% 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;
- „Echo Investment Project 1” SRL, która posiada 0,007% kapitału podstawowego „Echo Investment Project Management” SRL;
- „Projekt Echo - 17” Sp. z o.o., która posiada odpowiedni udział w kapitale podstawowym spółek:
 - 1,00% kapitału „Wyględów” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 37” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 39” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Galeria Echo - Kielce” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Echo ACC” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 30” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Echo - Galaxy” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Echo - Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 34” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Est On Property Management” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 41” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 42” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 43” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 44” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 45” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 55” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo - 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 Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie

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

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

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

W ramach zawartych umów w sprawie Programu Emisji Obligacji z BRE Bankiem S.A. w 2004r. oraz Bankiem BPH S.A. w 2003r., spółka Echo Investment S.A. posiada zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych. Stan tych zobowiązań na dzień przekazania niniejszego sprawozdania przedstawia poniższa tabela:

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

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.

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.

W dniu 12 maja 2008 roku Zarząd Spółki przedstawił Radzie Nadzorczej Echo Investment SA propozycję przeznaczenia zysku netto wykazanego w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok kończący się 31 grudnia 2007 roku oraz propozycję przeznaczenia zysku Spółki z lat ubiegłych.

Zarząd Spółki zaproponował, aby zysk netto za 2007 rok oraz zysk z lat ubiegłych wyłączyć w całości z podziału pomiędzy akcjonariuszy i przeznaczyć na kapitał zapasowy Echo Investment SA celem finansowania bieżącej działalności Spółki. Rada Nadzorcza Echo Investment SA dokonała pozytywnej oceny propozycji Zarządu. Zgodnie z art. 395 § 2 pkt. 2 Kodeksu spółek handlowych, powyższa rekomendacja przedstawiona zostanie do rozstrzygnięcia Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy

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 16 kwietnia 2008 roku, pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Projekt Echo - 66” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Inwestor), a Spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Generalny Realizator Inwestycji), została zawarta umowa o generalną realizację inwestycji (Umowa GRI).

Na podstawie zawartej Umowy GRI Spółka Echo Investment S.A. (Wykonawca) zobowiązuje się do kompleksowej realizacji zespołu budynków biurowych na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Postępu 21 do momentu przekazania kompleksu biurowego Inwestorowi i poszczególnym jego użytkownikom. Jednocześnie Wykonawca zobowiązuje się do uzyskania wszelkich zezwoleń właściwych organów, niezbędnych do oddania kompleksu biurowego do eksploatacji.

Realizacja inwestycji zakończyć ma się nie później niż do 31 grudnia 2009 roku. Z tytułu realizacji niniejszej umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie oparte na budżecie inwestycji. Szacowana wartość netto umowy to 218,7 mln zł. Umowa nie zawiera postanowień dotyczących kar umownych.

2. W dniu 16 kwietnia 2008 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta, Malta Office Park Sp. z o.o., a spółką Fakt Budownictwo Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, zawarta została umowa o wykonanie stanu surowego etapu II projektu biurowego Malta Office w Poznaniu w terminie do 8 maja 2009 roku. Wartość umowy to 24,35 mln PLN netto.

3. W dniu 29 kwietnia 2008 roku Emitent otrzymał zawarty w trybie obiegowym pomiędzy spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Spółka), a spółką Modzelewski&Rodek Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Wykonawca) aneks z dnia 23 kwietnia 2008 roku (Aneks) zmieniający umowę o wykonanie stanu surowego obiektu, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 5/2008 w dniu 4 stycznia 2008 roku (Umowa).

Na podstawie zawartego Aneksu rozszerzono zakres Umowy o generalne wykonawstwo kompleksu biurowego Park Postępu w Warszawie (Obiekt). Zakres ten obejmuje:

- generalne wykonawstwo obiektu, czterech siedmiokondygnacyjnych budynków biurowych wraz garażem naziemnym i dwukondygnacyjnym garażem podziemnym,
- uzyskanie niezbędnych odbiorów przez odpowiednie służby,

- uzyskanie w imieniu Spółki prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie Obiektu,
- dokonania inwentaryzacji powykonawczej lokali w Obiekcie, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W związku z rozszerzeniem współpracy w powyższym zakresie wynagrodzenie Wykonawcy powiększone zostaje o kwotę 128.596.469 zł do kwoty 192.796.469 zł.

Termin zakończenia realizacji Obiektu Umowy to 20 lipca 2009 roku. Pozostałe warunki Umowy pozostają bez zmian.

4. W dniu 12 maja 2008 roku pomiędzy spółkami zależnymi Emitenta, spółką „Echo – Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach (Pierwotny Kredytobiorca), spółką „Projekt Echo – 62” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Nowy Kredytobiorca), a Bankiem EUROHYPO AG z siedzibą w Eschborn, Niemcy (Kredytodawca), zawarty został aneks (Aneks) zmieniający umowę kredytową z dnia 10 marca 2006 roku, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 15/2006 w dniu 10 marca 2006 roku (Umowa kredytowa).

Powyższy Aneks podpisany został w związku z zawarciem pomiędzy spółkami zależnymi „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), umowy przeniesienia przedsiębiorstwa, o czym Emitent informował w raporcie bieżącym nr 87/2007 w dniu 1 grudnia 2007 roku. Na mocy postanowień Aneksu spółka „Projekt Echo – 62” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach staje się nowym kredytobiorcą.

Zabezpieczeniem spłaty wierzytelności Kredytodawcy będzie dodatkowo zastaw rejestrowy na udziałach Nowego Kredytobiorcy objętych przez Pierwotnego Kredytobiorcę w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego Nowego Kredytobiorcy. Pozostałe warunki Umowy kredytu pozostają bez zmian.

5. W dniu 5 maja 2008 roku pomiędzy spółką Echo Investment SA a spółką Vectra S.A. z siedzibą w Płocku zawarta została umowa o generalne wykonanie obiektu, kompleksu mieszkaniowego w Warszawa przy ul. Kazimierzowskiej. Wartość umowy wyniosła 34,3 mln PLN. Termin realizacji obiektu to 5 stycznia 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 2 spółki:

W dniu 11 lutego 2008 roku Sąd Rejestryjny w Bukareszcie dokonał rejestracji spółki zależnej, „Echo Investment Project Management” SRL z siedzibą w Bukareszcie (Spółka zależna). Wysokość kapitału zakładowego zarejestrowanej Spółki zależnej wynosi 150.000 RON (co zgodnie ze średnim kursem NBP na dzień dokonania rejestracji stanowi równowartość 148.605 zł) i dzieli się 15.000 udziałów o wartości nominalnej 10 RON każdy.

Z dniem rejestracji:

- spółka Echo Investment SA objęła 14.999 udziałów w nowo zawiązanej Spółce zależnej, uprawniających do 99,993% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 149.990 RON za 14.999 udziałów (co zgodnie ze średnim kursem NBP na dzień dokonania rejestracji stanowi równowartość 148 595,09 zł),

- spółka zależna Emitenta, Echo Investment Project 1 SRL z siedzibą w Bukareszcie, objęła 1 udział w nowo zawiązanej spółce zależnej, uprawniający do 0,007% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 10 RON za 1 udział (co zgodnie ze średnim kursem NBP na dzień dokonania rejestracji stanowi równowartość 9,91 zł).

Spółka Echo Investment SA oraz Echo Investment Project 1 SRL objęte udziały zamierza traktować jako długoterminową lokatę kapitałową. Nabycie udziałów sfinansowane zostało ze środków własnych Emitenta i spółki Echo Investment Project 1 SRL z siedzibą w Bukareszcie.

W dniu 10 stycznia 2008 roku spółka Echo Investment SA (Kupujący), wskutek zawartej z Panem Wiesławem Prusieckim (Sprzedający) umowy nabyła udziały w kapitale zakładowym spółki Ultra Marina Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (Spółka zależna).

Przedmiot umowy to 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki zależnej. Wartość nominalna kapitału zakładowego Spółki zależnej 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.

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.

II. Zmianie uległa struktura własnościowa kapitału zakładowego spółek zależnych:

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 Kupującego. Nabyte udziały Emitent zamierza traktować jako długoterminową lokatę kapitałową. W dniu 26 lutego 2008 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział KRS dokonał rejestracji zmian właścielskich w kapitale zakładowym spółki Projekt S Sp. z o.o.

W dniu 25 marca 2008 roku, w skutek zawarcia umów sprzedaży udziałów pomiędzy spółką Echo Investment S.A. siedzibą w Kielcach (Kupujący) a Spółką WAN S.A. z siedzibą w Warszawie (Zbywający), nabyte zostały udziały w kapitale spółki „Projekt Echo – 64” Sp. z o. o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna). Przedmiotem umowy jest 500 udziałów w kapitale zakładowym Spółki zależnej, stanowiące 50% w kapitale zakładowym o łącznej wartości nominalnej 25.000 zł (Udziały). Cena nabycia stanowi 28 000 zł.

Do czasu zawarcia powyższej umowy spółka Echo Investment SA posiadała 50% kapitału zakładowego Spółki zależnej, uprawniających do 500 głosów na zgromadzeniu wspólników. Źródłem finansowania nabytych aktywów finansowych są środki własne Emitenta. Nabyte udziały Emitent zamierza traktować jako długoterminową lokatę kapitałową.

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

Obowiązujące umowy poręczeń Emitenta na dzień 31 marca 2008 roku przedstawia poniższa tabela:

Poręczenie na rzecz	Wartość [w tys.]	Termin ważności	Tytułem
Bank PeKaO SA	740 PLN	do dnia zawarcia umowy przelewu z praw bankowej gwarancji dobrego wykonania na rzecz Banku PeKaO SA	Poręczenie za zobowiązania Echo Investment – Centrum Bełchatów Sp. z o.o. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego przez Bank PeKaO SA
Osoba fizyczna	18.807 PLN	do dnia 31 grudnia 2010r.	Poręczenie za zobowiązania spółki zależnej
Projekt – Echo 49 Sp. z o.o.	3.315 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. W dniu 17 stycznia 2008 roku Bank PKO BP SA udzielił gwarancji bankowej na rzecz PKP SA z siedzibą w Warszawie jako zabezpieczenie zapłaty kosztów doradztwa do wysokości 1,5 mln PLN. Gwarancja wygasa 18 października 2008r.

Obowiązujące umowy gwarancji na dzień 31 marca 2008 roku przedstawia poniższa tabela:

Gwarant	Wartość [w tys. zł]	Termin ważności	Tytułem
PKO BP S.A.	1.500	18.10.2008	Zabezpieczenie zobowiązań wobec PKP S.A.

5.11 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta

W I kwartale 2008 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.

W I kwartale 2008 roku Spółka zbyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Kielcach o łącznej powierzchni 19.500 mkw. za kwotę netto 4,5 mln PLN.

Ponadto Grupa Kapitałowa Echo nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zlokalizowaną w Kielcach przy ul. Zagnańskiej o obszarze ok. 7.000 mkw. za kwotę ok. 10 mln PLN brutto.

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, Hypertnova, E'Leclerc, 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 poznańskie biuro architektoniczne Studio ADS. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2009r., zaś zakończenia to II połowa 2011r.

Na posiadanej nieruchomości o powierzchni 64.000 mkw, znajdującej się w atrakcyjnej lokalizacji Słupska przy ul. Grottgiera 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: Tesco, Helios, Media Markt, BC Club, Rossmann, Ravel. Grupa Kapitałowa uzyskała pozwolenie na budowę powyższego obiektu. 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 2009, a jej zakończenia na rok 2011.

W styczniu 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 I połowa 2010, zaś zakończenia I połowa 2012.

W planach inwestycyjnych znajduje się realizacja Parku Echo na Górkach Czechowskich w Lublinie. Miasto Lublin, zgodnie z zawartym ze Spółką w listopadzie 2007 roku porozumieniem zobowiązało się 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.

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. Grupa Kapitałowa Echo uzyskała pozwolenie na budowę rozbudowy obiektu. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji to I połowa 2010 roku. Podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie prac projektowych rozbudowy Galerii Echo w Kielcach jest spółka Detan Sp. z o.o. z Kielc.

Grupa Kapitałowa Echo planuje również rozbudowę posiadanego centrum handlowego znajdującego się w Pabianicach. Docelowa powierzchnia wynajmowalna wyniesie ok. 16.5000 mkw. Planowany termin zakończenia realizacji rozbudowy obiektu to II połowa 2009 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, w tym również wysokiej klasy.

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

Kontynuowano prace realizacyjne zespołu budynków biurowych wraz z wielopoziomowym parkingiem podziemnym, na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Postępu 21. Projekt o powierzchni wynajmowanej ok. 34.000 mkw. składający się z czterech budynków biurowych, zaprojektowany został przez biuro APA Wojciechowski z Warszawy. Wykonawcą stanu surowego oraz generalnym wykonawcą inwestycji jest spółka Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z Warszawy. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2008r., zaś zakończenia I etapu to II połowa 2009 roku.

Rynek poznański

Trwały prace realizacyjne kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu (powierzchnia na wynajem to ok. 31.000 mkw.). Stan surowy pierwszego i drugiego etapu zrealizowany jest przez kielecką firmę budowlaną Fakt Budownictwo Sp. z o.o. Rozpoczęto również komercjalizację projektu. Wynajęto ok. 90% powierzchni I etapu kompleksu. 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. Projekt w 100% został wynajęty przez Fortis Bank (Polska) SA z siedzibą w Krakowie. Powierzchnia wynajmowana to ok. 12.000 mkw. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2008r., zaś zakończenia II połowa 2009r.

W I kwartale 2008 roku spółka zależna „Projekt Echo -47” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Kupujący) i spółka Pergranso Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Sprzedający), w związku z nieskorzystaniem z prawa pierwokupu przez Gminę Kraków, 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 ponad 50 tys. mkw. Planowany termin rozpoczęcia realizacji 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 ok. 23.000 mkw powierzchni wynajmowalnej. Planowany termin rozpoczęcia budowy to II połowa 2008r., zaś zakończenia II połowa 2010r.

Rynek szczeciński

Na posiadanej działce w Szczecinie przy ul. Malczewskiego Spółka planuje realizację nowoczesnego budynku biurowego (Centrum Wysokich Technologii). Ok. 14.000 mkw. powierzchni budynku przeznaczone zostanie na wynajem dla firm specjalizujących się w zaawansowanych technologiach informatycznych i telekomunikacyjnych. Projekt architektoniczny obiektu 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 roku, 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 Envergere 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 poczynawszy od luksusowych apartamentowców, poprzez budynki mieszkalne o podwyższonym i średnim standardzie, a na osiedlach domów jednorodzinnych kończąc.

Rynek warszawski

W I kwartale 2008 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 II połowa 2008r.

W przygotowaniu znajduje się projekt budynków mieszkalnych w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej (powierzchnia netto ok. 5 300 mkw.). Generalnym wykonawcą obiektu jest spółka Vectra S.A. z siedzibą w Płocku. Planowany termin rozpoczęcia realizacji 60 mieszkań zaprojektowanych przez biuro Mąka Sojka Architekci Sp. J. z Warszawy to I połowa 2008r., zaś zakończenia to I połowa 2010r.

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 I połowa 2010 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.

Trwały prace realizacyjne projektu mieszkaniowego Kasztanowa Aleja w Poznaniu przy ul. Wojskowej. Generalnym Wykonawcą kompleksu mieszkaniowego jest spółka Weko Prof. Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. 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 domów wielorodzinnych na nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Litewskiej i ul. Grudzieniec (powierzchnia na sprzedaż to ok. 3.000 mkw.) W zaprojektowanym przez 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 także realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Korzeniowskiego w Krakowie (Wola Justowska). Budynek zaprojektowany przez biuro The Blok posiadać będzie powierzchnię ok. 3.000 mkw. (40 mieszkań).

Trwał 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 I połowę 2009r., zaś zakończenia II 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 2009r., zaś zakończenie w II 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 działek na sprzedaż. Spółka planuje sprzedaż działek wraz z projektami domów. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji to II połowa 2009r.

Kontynuowano 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

Trwał 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 I połowa 2009r., zaś zakończenia I połowa 2011r.

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 wrocławski

We Wrocławiu na nieruchomości o powierzchni 7,4 tys. mkw. położonej przy ul. Jedności Narodowej Spółka zamierza zrealizować projekt mieszkaniowy. 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 2008 roku, a początek realizacji planowany jest na 2009 rok.

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się we Wrocławiu przy ul. Grota Roweckiego, o powierzchni ok. 3 ha, planowana jest realizacja projektu mieszkaniowego o powierzchni użytkowej ok. 19 tys. mkw., z czego blisko 17 tys. mkw. zostanie przeznaczony 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 – Zugló (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 ok. 30.000 mkw. W planach znajduje się ulokowanie w kompleksie urzędu burmistrzowskiego dzielnicy Zugló. Planowany termin rozpoczęcia realizacji to II połowa 2008 roku, zaś zakończenia inwestycji to II połowa 2011r.

Rumunia

Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych

W I kwartale 2008 roku spółka zależna Emitenta, Echo Investment Project 1 Srl z siedzibą w Bukareszcie, dokonała zapłaty ostatniej raty płatności za nieruchomość położoną w mieście Brasov przy ul. Stadionului w Rumuni o powierzchni 4,0 ha. Wysokość ostatniej raty płatności wyniosła 11.234.700 RON, co na dzień 26 marca 2008 roku, wg średniego kursu NBP stanowi równowartość 10.683.076,23 PLN. Łączna cena nabycia nieruchomości to 78.840.000 RON, co na dzień zapłaty ostatniej raty płatności, wg średniego kursu NBP stanowi równowartość 74.968.956 PLN.

Na posiadanym gruncie 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 II 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 I kwartale 2008 roku wynik miało 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. Wpływ na osiągnięty wynik miała także wycena zobowiązań kredytowych oraz środków pieniężnych w walutach obcych, wycena zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce, aktualizacja wartości aktywów niefinansowych oraz dokonywana co kwartał aktualizacja wyceny nieruchomości posiadanych przez Grupę Kapitałową nieruchomości, uwzględniająca m.in. zmiany wynikające z różnic kursowych EUR i USD (q/q) i indeksację czynszów, dokonywaną na początku każdego roku obrotowego.

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 I kwartału 2008 roku stanowiły 58,7% przychodów netto ze sprzedaży.

- sprzedaż powierzchni mieszkaniowej:

Głównym źródłem przychodów w tym segmencie jest sprzedaż mieszkań, a w mniejszym stopniu sprzedaż powierzchni komercyjnej (powierzchnie handlowe, biura oraz inne lokale usytuowane w wielofunkcyjnych projektach mieszkaniowych). Uzyskane z tego tytułu przychody stanowiły 22,5% 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 I kwartału 2008 roku 11,1% przychodów netto ze sprzedaży.

- pozostałe przychody:

Źródłem pozostałych przychodów są przychody z tytułu usług zarządzania nieruchomościami i innych. W skład pozostałych przychodów wchodzi również obrót nieruchomościami. Na koniec I kwartału 2008 roku przychody te stanowiły 7,7%.

Wyszczególnienie	Przychody w I kwartale 2008r. [w mln pln]	Przychody w 2007r. [w mln pln]	Przychody w I kwartale 2007r. [w mln pln]
Wynajem powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych	53,8	215,2	46,5
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej	20,6	32,0	3,7
Realizacja i wynajem powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych	10,2	125,7	13,7
Pozostałe przychody	7,0	7,9	1,5
Przychody operacyjne, razem	91,6	380,8	65,4

5.14 Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	w tys. PLN		w tys. EURO	
	1 kwartał narastająco okres od 01.01.08r. do 31.12.08r.	1 kwartał narastająco okres od 01.01.07r. do 31.12.07r.	1 kwartał narastająco okres od 01.01.08r. do 31.12.08r.	1 kwartał narastająco okres od 01.01.07r. do 31.12.07r.
I. Przychody operacyjne	91 632	65 393	25 758	16 740
II. Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	42 807	89 503	12 033	22 912
III. Zysk (strata) brutto	34 563	74 695	9 716	19 122
IV. Zysk (strata) netto	26 232	60 694	7 374	15 537
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(15 302)	13 694	(6 656)	3 506
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(66 910)	(122 872)	(16 454)	(31 455)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(29 938)	100 562	(8 416)	25 744
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	(112 150)	(8 616)	(31 526)	(2 206)
IX. Aktywa razem	3 487 230	2 912 498	989 061	752 681
X. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 532 202	1 255 931	434 569	324 572
XI. Zobowiązania długoterminowe	1 275 038	1 004 205	361 631	259 518
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	339 182	427 635	96 200	110 514
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)	0,68	0,67	0,19	0,17
XV. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,68	0,67	0,19	0,17
XVI. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	3,65	2,99	1,03	0,77
XVII. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	3,65	2,99	1,03	0,77

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 15 maja 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.

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 Gieldzie Papierów Wartościowych SA w Warszawie od marca 1996 roku.

Na dzień 15 maja 2008 roku 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 15.05.2008	stan na 29.02.2008
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 15.05.2008	stan na 29.02.2008
Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej	1 440 000 akcji	1 440 000 akcji
Andrzej Majcher – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	100 800 akcji	100 800 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	14 860 akcji

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 wniósł 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 wniósł 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 2008 roku do 31 marca 2008 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

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 I kwartale 2008 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, w Poznaniu projektu mieszkaniowego Naramowice oraz działek z projektami domów wchodzących w skład osiedla Bilcza II k.Kielc.

Wpływ na osiągnięte wyniki Grupy Kapitałowej Echo w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału będzie miała, dokonywana co kwartał, aktualizacja wartości godziwej posiadanych nieruchomości, uwzględniająca m.in. zmiany kursów walut (EUR, USD).

Inne czynniki to systematyczne przychody z umów najmu, przebieg realizacji, wynajmu i sprzedaży obecnie budowanych inwestycji komercyjnych i mieszkaniowych, zakup nieruchomości oraz podnoszenie jakości i zwiększanie wartości posiadanego portfela inwestycyjnego, a także wycena aktywów finansowych i niefinansowych. Ważnym aspektem jest również sytuacja na rynku finansowym i ogólna koniunktura gospodarcza w Polsce oraz na Węgrzech i w Rumunii, gdzie Grupa Kapitałowa Echo rozpoczyna działalność.

6. Śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe w tys. PLN na dzień i za okres trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2008 roku

	stan na 2008.03.31 koniec kwartału	stan na 2007.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2007.03.31 koniec kwartału
Aktywa			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne i prawne	461	524	89
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	49 205	49 693	53 168
1.3. Należności długoterminowe	-	-	-
1.4. Inwestycje długoterminowe	554 746	526 737	390 129
1.4.1. Nieruchomości inwestycyjne	440	442	5 852
1.4.2. Długoterminowe aktywa finansowe	554 306	526 295	384 277
1.5. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	25 985	26 254	16 006
	630 397	603 208	459 392
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	429 320	408 394	275 204
2.2. Należności krótkoterminowe	42 564	48 970	109 082
2.2.1. Należności z tyt. podatków	14 507	19 438	5 982
2.2.2. Należności z tyt. dostaw i usług i inne	28 058	29 532	103 100
2.2.2.1. W jednostkach powiązanych	18 674	19 475	99 634
2.2.2.2. W pozostałych jednostkach	3 024	4 073	3 466
2.3. Krótkoterminowe inwestycje finansowe	101 781	99 144	71 188
2.3.1. W jednostkach powiązanych	85 082	85 165	70 683
2.3.2. W pozostałych jednostkach	16 699	13 979	504
2.4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	85 473	148 739	112 785
2.5. Rozliczenia międzyokresowe	1 838	1 575	270
	660 976	706 822	568 529
Aktywa razem	1 291 373	1 310 030	1 027 921
Pasywa			
1. Kapitał własny			
1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	21 000
1.2. Kapitał zapasowy	378 967	378 967	298 213
1.3. Zysk (strata) z lat ubiegłych	58 976	4 083	84 837
1.4. Zysk (strata) roku bieżącego	10 425	54 893	11 414
	469 368	458 943	415 464
2. Rezerwy			
2.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27 768	28 395	24 191
2.2. Pozostałe rezerwy	21 057	21 122	17 829
	48 825	49 517	42 020
3. Zobowiązania długoterminowe			
3.1. Zobowiązania finansowe	565 656	553 488	255 223
3.1.1. Wobec jednostek powiązanych	-	-	6 234
3.1.2. Wobec pozostałych jednostek	565 656	553 488	248 989
3.2. Pozostałe zobowiązania	-	-	-
	565 656	553 488	255 223
4. Zobowiązania krótkoterminowe			
4.1. Zobowiązania finansowe	1 947	3 394	160 770
4.1.1. Wobec jednostek powiązanych	310	463	507
4.1.2. Wobec pozostałych jednostek	1 637	2 931	160 263
4.2. Zobowiązania podatkowe	1 341	612	3 283
4.3. Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	28 196	68 123	22 452
4.3.1. Wobec jednostek powiązanych	59	2 949	31
4.3.2. Wobec pozostałych jednostek	28 137	65 174	22 421
4.4. Pozostałe zobowiązania	175 881	175 919	128 715
4.5. Fundusze specjalne	159	34	(6)
	207 524	248 082	315 214
Pasywa razem	1 291 373	1 310 030	1 027 921

Wartość księgowa	469 368	458 944	415 464
Liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	1,12	1,09	0,99

Zobowiązania pozabilansowe (w tys. PLN)	stan na 2008.03.31 koniec kwartału	stan na 2007.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2007.03.31 koniec kwartału
1. Należności pozabilansowe	-	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	23 546	23 619	60 151
Razem pozycje pozabilansowe	23 546	23 619	60 151

Rachunek zysków i strat (w tys. PLN)	1 kwartał okres od 2008.01.01 do 2008.03.31	1 kwartał okres od 2008.01.01 do 2008.03.31	1 kwartał okres od 2007.01.01 do 2007.03.31	1 kwartał okres od 2007.01.01 do 2007.03.31
Przychody operacyjne	36 100	36 100	58 788	58 788
Koszty operacyjne	(19 389)	(19 389)	(49 986)	(49 986)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	16 711	16 711	8 802	8 802
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	1	1	5	5
Aktualizacja wartości nieruchomości	-	-	(442)	(442)
Koszty sprzedaży	(5 403)	(5 403)	(3 684)	(3 684)
Koszty ogólnego zarządu	(7 992)	(7 992)	(4 412)	(4 412)
Pozostałe przychody / koszty operacyjne	5 339	5 339	12 742	12 742
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	8 656	8 656	13 011	13 011
Przychody finansowe	15 212	15 212	7 755	7 755
Koszty finansowe	(12 726)	(12 726)	(6 456)	(6 456)
w tym z tytułu różnic kursowych	(1 962)	(1 962)	996	996
Zysk (strata) brutto	11 142	11 142	14 310	14 310
Podatek dochodowy	(717)	(717)	(2 896)	(2 896)
Zysk (strata) netto	10 425	10 425	11 414	11 414
Zysk (strata) netto (zanualizowany)		53 904		86 401
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,13		0,21
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,13		0,21

Zestawienie zmian w kapitale własnym (w tys. PLN)	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zysk z lat ubiegłych	Zysk netto w okresie	Kapitały razem
Za 1 kwartał (rok bieżący) okres od 2008.01.01 do 2008.03.31					
Stan na początek okresu	21 000	378 967	4 083	54 894	458 944
Korekty błędów podstawowych					
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	378 967	4 083	54 894	458 944
Podział wyniku z lat ubiegłych			-		0
Zysk (strata) netto danego okresu				10 425	10 425
Zmiany razem	0	0	-	10 425	10 425
Stan na koniec okresu	21 000	378 967	4 083	65 319	469 369
Za 4 kwartały (rok poprzedni) okres od 2007.01.01 do 2007.12.31					
Stan na początek okresu	21 000	298 213	84 837	-	404 050
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-
Korekty błędów podstawowych					
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	298 213	84 837	-	404 050
Podział wyniku z lat ubiegłych		80 754	(80 754)		-
Zysk (strata) netto danego okresu				54 893	54 893
Zmiany razem	-	80 754	(80 754)	54 893	54 893
Stan na koniec okresu	21 000	378 967	4 083	54 893	458 943
Za 1 kwartał (rok poprzedni) okres od 2007.01.01 do 2007.03.31					
Stan na początek okresu	21 000	298 213	84 837	-	404 050
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-		-	-
Korekty błędów podstawowych					
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	298 213	84 837	-	404 050
Podział wyniku z lat ubiegłych					-
Zysk (strata) netto danego okresu				11 414	11 414
Zmiany razem	-	-	-	11 414	11 414
Stan na koniec okresu	21 000	298 213	84 837	11 414	415 464

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tys. PLN)	1 kwartał okres od 2008.01.01 do 2008.03.31	1 kwartał okres od 2007.01.01 do 2007.03.31
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	10 425	11 414
II. Korekty:		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	-	-
2. Amortyzacja	1 299	876
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	10 840	5 782
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	7 775	428
5. Podatek dochodowy bieżący w rachunku zysków i strat	1 075	352
6. Podatek dochodowy zapłacony	(367)	(258)
7. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	-	(13 409)
8. Zmiana stanu rezerw	(692)	1 542
9. Zmiana stanu zapasów	(20 926)	(45 114)
10. Zmiana stanu należności	3 810	82 441
11. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(37 496)	(44 960)
12. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	6	910
13. Inne korekty	-	-
	(34 676)	(11 410)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(24 251)	4
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	26
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Z aktywów finansowych	497	5 711
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	497	5 737
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(746)	(7 551)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	(947)
3. Na aktywa finansowe	(26 084)	(22 881)
4. Inne wydatki inwestycyjne	(2 403)	(324)
	(29 233)	(31 703)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(28 736)	(25 966)
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	10 044	53 807
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	10 044	53 807

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tys. PLN) c.d.	1 kwartał okres od 2008.01.01 do 2008.03.31	1 kwartał okres od 2007.01.01 do 2007.03.31
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	(153)	(36 422)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-
6. Odsetki	(9 330)	(4 765)
	(9 483)	(41 187)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	561	12 620
Przepływy pieniężne netto, razem	(52 426)	(13 342)
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(63 266)	(19 124)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(10 840)	(5 782)
Środki pieniężne na początek okresu	148 739	131 909
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	85 473	112 785
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	1 539

Kielce, dnia: 15 maja 2008r.

Osoby reprezentujące Spółkę:

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Członek Zarządu

Członek Zarządu

Główny Księgowy

Piotr Gromniak

Artur Langner

Tomasz Sułek