

Grupa Kapitałowa Echo Investment

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
na dzień i za okres sześciu miesięcy, zakończony 30 czerwca 2008 roku.



Kielce, 14 sierpnia 2008 roku

1. Skrócony skonsolidowany bilans w tys. PLN

	stan na 2008.06.30 koniec kwartału	stan na 2007.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2007.06.30 koniec kwartału
A k t y w a			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne i prawne	417	525	201
1.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	65 074	40 382	40 382
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe	558 318	463 167	247 154
1.4. Należności długoterminowe	52	54	5
1.5. Nieruchomości inwestycyjne	1 960 518	2 034 700	2 186 416
1.6. Długoterminowe aktywa finansowe	11 005	11 000	11 450
1.7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	46 351	42 176	18 322
	2 641 735	2 592 004	2 503 930
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	477 998	455 619	312 593
2.2. Należności z tytułu podatków	25 949	46 246	24 440
2.3. Należności z tyt. dostaw i usług i inne	10 380	13 442	68 872
2.4. Krótkoterminowe inwestycje finansowe	25 073	33 478	709
2.5. Rozliczenia międzyokresowe	7 263	3 212	5 012
2.6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	238 654	394 947	396 460
	785 317	946 944	808 086
A k t y w a r a z e m	3 427 052	3 538 948	3 312 016
P a s y w a			
1. Kapitał własny			
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 557 744	1 510 535	1 406 140
1.1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	21 000
1.1.2. Kapitał zapasowy	1 598 785	985 994	985 994
1.1.3. Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	(105 443)	188 247	188 247
1.1.4. Zysk (strata) roku bieżącego	54 099	319 039	210 899
1.1.5. Różnice kursowe z przeliczenia danych spółek zagranicznych	(10 697)	(3 745)	-
1.2. Kapitały mniejszości	20 442	15 806	11 292
	1 578 186	1 526 341	1 417 432
2. Rezerwy			
2.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	267 519	252 836	220 536
2.2. Pozostałe rezerwy	23 441	70 441	34 886
	290 960	323 277	255 422
3. Zobowiązania długoterminowe			
3.1. Zobowiązania finansowe	1 221 952	1 283 221	1 212 514
3.2. Pozostałe zobowiązania	30 256	32 180	36 125
	1 252 208	1 315 401	1 248 639
4. Zobowiązania krótkoterminowe			
4.1. Zobowiązania finansowe	34 203	37 859	145 191
4.2. Zobowiązania podatkowe	11 510	9 245	11 384
4.3. Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	55 443	121 352	57 525
4.4. Pozostałe zobowiązania	204 542	205 473	176 423
	305 698	373 929	390 523
P a s y w a r a z e m	3 427 052	3 538 948	3 312 016

Wartość księgowa (w tys. zł)	1 557 744	1 510 535	1 406 140
Liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	3,71	3,60	3,35
Rozwodniona liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	3,71	3,60	3,35

POZYCJE POZABILANSOWE w tys. PLN	stan na 2008.06.30 koniec kwartału	stan na 2007.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2007.06.30 koniec kwartału
1. Należności pozabilansowe	-	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	23 581	22 501	28 140

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

	2 kwartał okres od 2008.04.01 do 2008.06.30	2 kwartały okres od 2008.01.01 do 2008.06.30	2 kwartał okres od 2007.04.01 do 2007.06.30	2 kwartały okres od 2007.01.01 do 2007.06.30
Przychody operacyjne	91 213	182 845	125 598	190 991
Koszty operacyjne	(50 811)	(91 728)	(70 044)	(95 293)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	40 402	91 117	55 554	95 698
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	-	-	-	-
Aktualizacji wartości nieruchomości	(23 518)	(22 627)	136 137	195 903
Koszty sprzedaży	(5 058)	(10 467)	(3 897)	(7 643)
Koszty ogólnego zarządu	(13 193)	(22 610)	(11 968)	(18 177)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	12 086	18 113	941	489
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	10 719	53 526	176 767	266 270
Przychody finansowe	21 987	29 680	8 733	13 316
Koszty finansowe	(26 575)	(48 532)	(20 648)	(36 044)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	33 083	39 118	23 147	19 197
Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych	-	-	(28)	(73)
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych	(10)	(25)	(7)	(7)
Zysk (strata) brutto	39 204	73 767	187 964	262 659
Podatek dochodowy	(8 041)	(15 015)	(37 629)	(51 052)
Zysk (strata) netto	31 163	58 752	150 335	211 607
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	3 296	4 653	130	708
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	27 867	54 099	150 205	210 899
Zysk (strata) netto (zanualizowany)	162 239			386 847
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	420 000 000			420 000 000
Zysk (strata)zanualizowany na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,39			0,92
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	420 000 000			420 000 000
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,39			0,39

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) roku bieżącego	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały mniejszości	Kapitał własny razem
Za 2 kwartały (rok bieżący) okres od 2008.01.01 do 2008.06.30								
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	-	612 791	(612 729)	-	-	62	-	62
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	-	(17)	(17)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	54 099	(6 952)	47 147	4 653	51 800
Stan na koniec okresu	21 000	1 598 785	(105 443)	54 099	(10 697)	1 557 744	20 442	1 578 186
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	-	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku z lat ubiegłych	21 000	538 319	635 922	-	2	1 195 243	10 584	1 205 827
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	447 675	(447 675)	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	-	-	-	-
Stan na koniec okresu	-	-	-	319 039	(3 747)	315 292	5 222	320 514
Za 2 kwartały (rok poprzedni) okres od 2007.01.01 do 2007.06.30								
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	-	447 675	(447 675)	-	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	210 899	(2)	210 897	708	211 605
Stan na koniec okresu	21 000	985 994	188 247	210 899	-	1 406 140	11 292	1 417 432

4. Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w tys. PLN

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	2 kwartały okres od 2008.01.01 do 2008.06.30	2 kwartały okres od 2007.01.01 do 2007.06.30
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	58 752	211 607
II. Korekty razem		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	25	7
2. Amortyzacja środków trwałych	2 965	2 057
3. Aktualizacja wartości firmy	-	73
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(43 031)	(31 124)
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	10 009	25 051
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	38 105	(178 441)
7. Zmiana stanu rezerw	18 110	43 613
8. Zmiana stanu zapasów	(31 604)	(82 972)
9. Zmiana stanu należności	8 200	(26 855)
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(37 557)	41 574
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(6 237)	7 570
12. Inne korekty	69	-
	(40 946)	(199 447)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	17 806	12 160
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	836	38
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Z aktywów finansowych	41 798	38 376
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	42 634	38 414
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(79 106)	(80 903)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(6 379)	(127 652)
3. Na aktywa finansowe	(30 440)	(26 740)
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	(2 264)	(168)
	(118 189)	(235 463)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(75 555)	(197 049)
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	-	148 613
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	347 559
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	-	496 172

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

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych c.d.	2 kwartały okres od 2008.01.01 do 2008.06.30	2 kwartały okres od 2007.01.01 do 2007. 06.30
II. Wydatki		
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(55 305)	(122 883)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(50 000)
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
8. Odsetki	(43 236)	(34 922)
9. Inne wydatki finansowe	-	-
	(98 541)	(207 805)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(98 541)	288 367
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	(156 290)	103 478
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(156 293)	98 668
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(3)	(4 810)
F. Środki pieniężne na początek okresu	394 947	297 792
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	238 654	396 460
- 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 30 czerwca 2008 roku oraz 30 czerwca 2007 roku Grupa Kapitałowa zatrudniała odpowiednio 370 i 321 osoby.

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

Sprawozdanie zostało przedstawione za okres sześciu miesięcy, zakończony 30 czerwca 2008 roku, z danymi porównywalnymi za okres sześciu miesięcy, zakończony 30 czerwca 2007 roku. Sprawozdanie sporządzono w tysiącach polskich złotych, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Komisję Europejską.

Akcje podmiotu dominującego – Echo Investment SA – notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie SA od 1996 roku. Liczba akcji spółki Echo Investment SA wynosi 420.000.000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela.

Podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych spółki Echo Investment SA jest spółka PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 144.

5.2 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego

Sprawozdanie skonsolidowane Echo Investment SA za II 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 drugi 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 „zamorcyzowanego kosztu składnika zobowiązań” zgodnie z MSR 39. Przy wycenie bierze się pod uwagę ryzyko i możliwość wcześniejszej spłaty zobowiązań długoterminowych. Pozostałe zobowiązania ujmują 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 ujmują 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 II 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 30 czerwca 2008 roku wchodzi 101 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 - Galaxy Szczecin” Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie. (poprzednio: „Projekt Echo - 60” Sp. z o.o. 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 - 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
- „Wlementor Holdings Limited” z siedzibą w Nikozji,
- „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;
- „Echo – Galaxy Szczecin” Sp. z o.o. (poprzednio „Projekt Echo – 60” Sp. z o.o.), która posiada 1% 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 – 43” Sp. z o.o., która posiada 0,01% wkładu „Echo – Galaxy 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 „Echo – Galaxy Szczecin” Sp. z o.o. (poprzednio: „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 „Wygłędów” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo – 37” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo – 39” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Galeria Echo – Kielce” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Echo ACC” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo – 30” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Echo – Galaxy” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Echo – Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo – 34” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Est On Property Management” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo – 41” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo – 42” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo – 43” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo – 44” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo – 45” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo – 55” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo – 57” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo – 58” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo – 59” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo – 64” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo – 67” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo – 68” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo – 69” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo – 70” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo – 71” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt Echo – 72” Sp. z o.o.;

- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 73” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 74” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 75” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 76” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 77” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 80” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 83” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 84” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 85” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 86” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 87” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 88” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 89” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 90” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 91” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 92” Sp. z o.o.;
- 0,05% kapitału „Echo – Arena” Sp. z o.o.;
- 0,05% kapitału „Wlementor Holdings Limited”;
- 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 „Echo – Galaxy Szczecin” Sp. z o.o. (poprzednio: „Projekt Echo - 60” 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 - 61” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 62” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 63” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 65” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 66” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 81” Sp. z o.o.

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

5.5 Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie

Działalność Grupy Kapitałowej Echo Investment obejmuje wiele segmentów rynku nieruchomości, dlatego też sezonowość lub cykliczność osiągniętych 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, które może cechować sezonowość lub cykliczność. Posiadany portfel aktywów przeznaczonych na wynajem, systematyczna realizacja i sprzedaż projektów mieszkaniowych, uzupełnione pozostałą działalnością, w dużym stopniu zapewniają porównywalne przychody w każdym kwartale. Zarząd nie może wykluczyć innych zdarzeń o charakterze jednorazowym, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w danym okresie.

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

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

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

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

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. ZWZA Echo Investment SA, na podstawie podjętej uchwały nr 6 w sprawie podziału zysku z lat ubiegłych i uchwały nr 7 w sprawie podziału zysku, postanowiło zysk netto osiągnięty przez spółkę Echo Investment SA w latach ubiegłych i zysk netto osiągnięty w zakończonym roku obrotowym 2007, wyłączyć z podziału pomiędzy akcjonariuszy i przeznaczyć w całości na zasilenie kapitału zapasowego celem finansowania bieżącej działalności spółki.

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

W dniu 2 lipca 2008 roku Rejonowa Państwowa Rejestracja w Kijowie zarejestrowała zmiany w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej Emitenta „Echo Investment Ukraine” Limited Liability Company z siedzibą w Kijowie („Spółka zależna”). Wysokość kapitału zakładowego Spółki zależnej podwyższony został do kwoty 1.480.156 UAH (co na dzień dokonania zmian w kapitale zakładowym, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 680.131,68 zł). Podwyższony kapitał uprawnia do 91,2% głosów na zgromadzeniu wspólników. Z dniem rejestracji struktura własnościowa Spółki zależnej uległa zmianie i przedstawia się następująco:

- spółka Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach objęła podwyższony kapitał i obecnie posiada 99,9997% udziału w kapitale zakładowym Spółki zależnej, o łącznej wartości 1.480.151,80 UAH (co na dzień dokonania zmian w kapitale zakładowym, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 680.129,75 zł),
- Pan Andriy Smetana posiada 0,0003 % udziału w kapitale zakładowym Spółki zależnej o łącznej wartości 4,20 UAH (co na dzień dokonania zmian w kapitale zakładowym, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 1,93 zł).

W dniu 30 lipca 2008 roku, pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Projekt Echo - 65” Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach (Inwestor), a spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Generalny Realizator Inwestycji, Wykonawca), zawarta została umowa o generalną realizację inwestycji (Umowa GRI).

Na podstawie zawartej Umowy GRI Wykonawca zobowiązuje się do kompleksowej realizacji budynku biurowego (Kompleks Biurowy) na nieruchomości w Szczecinie przy ulicy Malczewskiego aż do jego zakończenia, tj. przekazania Kompleksu Biurowego Inwestorowi i użytkownikom poszczególnych pomieszczeń w Kompleksie Biurowym oraz uzyskania wszystkich zezwoleń właściwych organów jakie będą niezbędne do oddania Kompleksu Biurowego do eksploatacji (Inwestycja).

Realizacja Inwestycji zakończyć ma się nie później niż do 31 grudnia 2010 roku.

Z tytułu realizacji niniejszej umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie oparte na budżecie inwestycji, który zostanie ustalony w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia niniejszej umowy. Niezwłocznie po ustaleniu ostatecznej kwoty wynagrodzenia, Emitent przekaze tę informację do publicznej wiadomości.

W dniu 30 lipca 2008 roku, pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Wyględów” Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach (Inwestor), a spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Generalny Realizator Inwestycji, Wykonawca), zawarta została umowa o generalną realizację inwestycji (Umowa GRI).

Na podstawie zawartej Umowy GRI Wykonawca zobowiązuje się do kompleksowej realizacji budynku biurowego (Kompleks Biurowy) na nieruchomości w Łodzi przy ulicy Piłsudskiego aż do jego zakończenia, tj. przekazania Kompleksu Biurowego Inwestorowi i użytkownikom poszczególnych pomieszczeń w Kompleksie Biurowym oraz uzyskania wszystkich zezwoleń właściwych organów jakie będą niezbędne do oddania Kompleksu Biurowego do eksploatacji. (Inwestycja)

Realizacja Inwestycji zakończyć ma się nie później niż do 31 grudnia 2011 roku.

Z tytułu realizacji niniejszej umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie oparte na budżecie inwestycji, który zostanie ustalony w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia niniejszej umowy. Niezwłocznie po ustaleniu ostatecznej kwoty wynagrodzenia, Emitent przekaze tę informację do publicznej wiadomości.

W dniu 1 sierpnia 2008 roku Sąd Rejestracyjny w Bukareszcie zarejestrował zmiany w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej Emitenta, „Echo Investment Project 1” S.R.L. z siedzibą w Bukareszcie („Spółka zależna”).

Wysokość kapitału zakładowego Spółki zależnej podwyższona została do kwoty 26.004.000 RON (co na dzień dokonania zmian w kapitale zakładowym, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 23.783.258,40 zł) i dzieli się na 2.600.400 udziałów o wartości nominalnej 10 RON każdy (co na dzień dokonania zmian w kapitale zakładowym, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 9,15 zł).

Z dniem rejestracji spółka Echo Investment SA objęła całość podwyższonego kapitału zakładowego Spółki zależnej stanowiącego 99,9% obecnego kapitału zakładowego i posiada aktualnie 100% kapitału zakładowego dającego 100% głosów na zgromadzeniu wspólników Spółki zależnej. Podwyższony kapitał zakładowy Spółki zależnej uznano za znaczące na podstawie kryterium aktywów finansowych o znacznej wartości.

W dniu 7 sierpnia 2008 roku Emitent w raporcie bieżącym nr 38/2008 poinformował, że warunki wskazane w przedwstępnej umowie dzierżawy (Umowa) zawartej w dniu 27 listopada 2007 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta, Echo – Arena Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach (Wydzierżawiający, Spółka zależna) a spółką Tesco (Polska) Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (Dzierżawca), zostały spełnione. Przedwstępna umowa dzierżawy dotyczyła dzierżawy ok. 8.900 mkw. powierzchni handlowej w przygotowywanym do realizacji centrum handlowo-rozrywkowym Arena w Słupsku przy ul. Grottera (Centrum). Dzierżawca prowadzić będzie w Centrum działalność handlowo-usługową w postaci sklepu spożywczo – przemysłowego o nieograniczonym asortymencie w zakresie towarów standardowych dla tego typu obiektów Tesco w Polsce. Warunkiem zawarcia umowy dzierżawy było uzyskanie przez Spółkę zależną lub podmiotu działającego na jej zlecenie ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę centrum handlowo-rozrywkowego przy ul. Grottera w Słupsku (Centrum) i objęcie w posiadanie nieruchomości planowanych pod realizację Centrum najpóźniej do dnia 31 lipca 2008 roku. Spółka zależna uzyskała ostateczną decyzję pozwolenia na budowę Centrum i objęła w posiadanie nieruchomości pod jego realizację. Warunek miał charakter zawieszający.

Na podstawie zapisów zawartej Umowy, Wydierżawiający i Dzierżawca, zobowiązali się do zawarcia umowy dzierżawy najpóźniej do dnia 31 grudnia 2010. Okres dzierżawy powierzchni w planowanym Centrum wyniesie 30 lat. Planowana realizacja centrum handlowo-rozrywkowego Arena w Słupsku wynika z przyjętej strategii, zgodnie z którą Grupa Kapitałowa Echo Investment realizuje projekty w sektorze centrów handlowo-rozrywkowych. Obiekt oferował będzie ok. 38.500 mkw. powierzchni wynajmowanej.

Rada Nadzorcza Echo Investment SA, działając na podstawie z §13 ust. 1 lit. b) Statutu Spółki oraz §2 pkt. 1) rozdziału IV Regulaminu Rady Nadzorczej Spółki, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi, w dniu 5 sierpnia 2008 roku dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych Spółki będzie spółka PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Armii Ludowej 14, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 144 (Biegły Rewident), z którym zawarta zostanie umowa o badanie i przegląd sprawozdań Echo Investment w latach 2008 – 2010. Spółka Echo Investment S.A. nie korzystała z usług Biegłego Rewidenta w zakresie badania i przeglądu sprawozdań finansowych. Natomiast spółka PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. świadczyła usługi doradcze dla Emitenta.

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

I. Skład Grupy Kapitałowej zwiększony został o 1 spółkę:

W dniu 27 czerwca 2008 roku Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach i spółka zależna Emitenta „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Kupujący), nabyła od spółki CCY Services Limited z siedzibą w Nikozji (Sprzedający) udziały w kapitale zakładowym spółki Wlementor Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Spółka zależna).

Przedmiotem umowy jest 2.000 udziałów w kapitale zakładowym Spółki zależnej, stanowiących 100% kapitału zakładowego, o wartości nominalnej 2.000 USD (co wg średniego kursu NBP na dzień nabycia aktywów finansowych stanowi równowartość 4.273,20 PLN). Cena nabycia stanowi 3.600 EUR (co wg średniego kursu NBP na dzień nabycia aktywów finansowych stanowi równowartość 12.129,84 PLN). Źródłem nabytych aktywów są środki własne Emitenta i spółki zależnej „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o.

Po dokonaniu nabycia powyższych aktywów struktura własnościowa Spółki zależnej przedstawia się następująco:

- spółka Echo Investment S.A. posiada 99,95% udziału w kapitale zakładowym Spółki zależnej, uprawniającego do 1.999 głosów na zgromadzeniu wspólników,
- spółka zależna Emitenta, „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o., posiada 0,05% w kapitale zakładowym Spółki zależnej, uprawniającego do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników,

Emitent i spółka zależna, „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o., nabyte udziały zamierza traktować jako długoterminową inwestycję kapitałową.

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 11 lipca 2008 roku, Emitent otrzymał potwierdzenie, na podstawie którego w dniu 2 lipca 2008 roku Rejonowa Państwowa Rejestracja w Kijowie zarejestrowała zmiany w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej Emitenta „Echo Investment Ukraine” Limited Liability Company z siedzibą w Kijowie („Spółka zależna”). Wysokość kapitału zakładowego Spółki zależnej podwyższony został do kwoty 1.480.156 UAH (co na dzień dokonania zmian w kapitale zakładowym, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 680.131,68 zł). Podwyższony kapitał uprawnia do 91,2% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Z dniem rejestracji struktura własnościowa Spółki zależnej uległa zmianie i przedstawia się następująco:

- spółka Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach objęła podwyższony kapitał i obecnie posiada 99,9997% udziału w kapitale zakładowym Spółki zależnej, o łącznej wartości 1.480.151,80 UAH (co na dzień dokonania zmian w kapitale zakładowym, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 680.129,75 zł),
- Pan Andriy Smetana posiada 0,0003 % udziału w kapitale zakładowym Spółki zależnej o łącznej wartości 4,20 UAH (co na dzień dokonania zmian w kapitale zakładowym, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 1,93 zł).

III. Zmianie uległa nazwa spółek zależnych:

- nazwa spółki „Projekt Echo – 60” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach uległa zmianie na „Echo - Galaxy Szczecin” Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie.
- nazwa spółki „Echo Centrum – Ślichowice” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach uległa zmianie na „Projekt Echo - 28” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach

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

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

5.10.1 Umowy poręczeń

Obowiązujące umowy poręczeń Emitenta na dzień 30 czerwca 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 2010 r.	Poręczenie za zobowiązania spółki zależnej
Projekt – Echo 49 Sp. z o.o.	2.885 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 30 czerwca 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 II kwartale 2008 roku Echo Investment S.A. oraz podmioty z Grupy Kapitałowej realizowały projekty rozpoczęte w okresach poprzednich oraz zaangażowały się w nowe inwestycje w opisanych poniżej segmentach.

Rynek polski

Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych

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

Najemcami powierzchni komercyjnych są zarówno krajowe i międzynarodowe sieci handlowe, jak i lokalne przedsiębiorstwa. Do kluczowych najemców w centrach handlowych należą: Carrefour, Tesco, Real, E'Leclerc, Nomi, ITI Neovision, RTV Euro AGD, Empik, Douglas, Saturn Planet, Supermarkety Drogerijne Rossman i inni najemcy.

Na posiadanej nieruchomości o powierzchni 64.000 mkw, znajdującej się w atrakcyjnej lokalizacji Słupska przy ul. Grottgera planowana jest realizacja największego w Słupsku centrum handlowo-rozrywkowego ARENA. Obiekt będzie oferował około 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 II połowa 2008 roku, zaś zakończenia II połowa 2010 roku.

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 zostało przez poznańskie biuro architektoniczne Studio ADS. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to II połowa 2009r., zaś zakończenia to II połowa 2011r.

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 Koszalinie przy ul. Krakusa i Wandy w Koszalinie planowana jest realizacja nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego. 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, w terminie 36 miesięcy od dnia zawarcia porozumienia, 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. 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.

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. 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. Z dniem 22 czerwca 2008 roku umowa zawarta pomiędzy spółką zależną Emitenta "Echo Veneda" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Finansujący) (poprzednio: "Echo Investment – Centrum Handlowe Łomża" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach), a spółką "real,- Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością i Spółka" Spółka komandytowa (Korzystający) dotycząca wybudowania przez Finansującego oraz oddania Korzystającemu do używania powierzchni handlowej w planowanym Centrum Handlowym w Łomży uległa rozwiązaniu.

Warunkiem rozwiązującym umowę było nienabycie przez Finansującego nieruchomości położonej w Łomży w terminie do dnia 22 czerwca 2008 roku. Warunek ten został spełniony, ponieważ Finansujący nie nabył prawa do powyższej nieruchomości w w/w terminie. Ponadto zmianie uległa koncepcja projektowanego Centrum "Veneda", polegająca na zwiększeniu powierzchni wynajmowalnej w planowanym centrum.

Rada Miasta Łomża wyraziła zgodę na zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego realizację centrum handlowego o powierzchni powyżej 2.000 mkw. Spółka oczekuje na zakończenie procedur administracyjnych. Planowany termin realizacji inwestycji to 2011 rok.

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.

Rozpoczęto również proces projektowania II etapu Pasażu Świętokrzyskiego w Kielcach. Echo Investment SA planuje zakończenie realizacji dodatkowej powierzchni centrum dla funduszu Catalyst Capital z siedzibą w Londynie w I połowie 2009 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 portfelu 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. W II kwartale 2008 roku rozszerzono zakres umowy generalne wykonawstwo powyższego kompleksu biurowego, w związku z czym wynagrodzenie Wykonawcy ulegnie zwiększeniu do kwoty ok. 193 mln PLN. Planowany termin 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. Wynagrodzenie Wykonawcy z tytułu realizacji II etapu inwestycji wyniesie ok. 24,35 mln PLN. Rozpoczęto również komercjalizację projektu. Wynajęto ok. 98% 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 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. 10.500 mkw. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to II połowa 2008r., zaś zakończenia II połowa 2009r.

Na posiadanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Opolskiej i 29 Listopada planowana jest realizacja nowoczesnego projektu biurowego klasy A, o powierzchni wynajmowanej ponad 60 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. 22.000 mkw powierzchni wynajmowanej. Planowany termin rozpoczęcia budowy to I połowa 2009r., 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 powstał w gdyńskiej pracowni Arch-Deco. Planowany termin rozpoczęcia realizacji inwestycji to II 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 II połowę 2010 roku.

Rynek łódzki

Rozpoczęto proces przygotowania do realizacji nowoczesnego zespołu budynków biurowych klasy A na działce znajdującej w Łodzi przy ul. Piłsudskiego. Powierzchnia wynajmowalna wyniesie ok. 28.000 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 począwszy od luksusowych apartamentowców, poprzez budynki mieszkalne o podwyższonym i średnim standardzie, a na osiedlach domów jednorodzinnych kończąc.

Rynek warszawski

W II 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 etapu Osiedla (130 mieszkań) to III kwartał 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 I półroczu 2008r. rozpoczęto realizację projektu w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej (powierzchnia netto ok. 5 300 mkw.). Generalnym wykonawcą obiektu jest spółka Vectra S.A. z siedzibą w Płocku. Wynagrodzenie wykonawcy z tytułu realizacji kompleksu mieszkaniowego wyniesie 34,3 mln PLN. Budynek mieszkalny zaprojektowany przez biuro Mąka Sojka Architekci Sp. J. z Warszawy zakłada realizację 60 mieszkań. Planowany termin 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. z Warszawy i StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz z Kielc, to II połowa 2008 roku, zaś zakończenia II 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 2011 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 zakończenia realizacji I etapu (141 mieszkań) to I połowa 2010r.

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. 1.600 mkw.) W zaprojektowanym przez biuro architektoniczne Arpa Pracownia Autorska z siedzibą w Poznaniu osiedlu powstanie ok. 8 mieszkań. Planowany termin zakończenia inwestycji to I połowa 2011 roku.

Rynek krakowski

Przy ul. Kilińskiego w Krakowie powstanie 2,5-kondygnacyjny obiekt o powierzchni 535 mkw. (8 mieszkań). Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w I połowie 2010 roku. Budynek zaprojektowany został przez biuro Oleksy&Polaczek.

W I połowie 2010 roku Spółka rozpocznie także realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Korzeniowskiego w Krakowie (Wola Justowska). Budynek zaprojektowany przez biuro The Blok posiadać będzie powierzchnię ok. 2.000 mkw. (10 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 II połowę 2010 roku.

Na posiadanej nieruchomości o położonej w Krakowie przy ul. Tynieckiej Spółka planuje realizację budynków mieszkalnych. Powierzchnia na sprzedaż wyniesie ok. 5.900 mkw (55 mieszkań). Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na II połowę 2009r., zaś zakończenia I połowę 2011r.

Na posiadanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Bronowickiej Spółka planuje realizację budynku mieszkalnego o powierzchni na sprzedaż ok. 3.400 mkw. W zaprojektowanym przez biuro projektowe Studio S Michał Szymanowski z Krakowa obiekcie powstanie ok.45 mieszkań. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w II 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 I połowa 2010r.

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. 51.000 mkw. (800 mieszkań). Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2009r., zaś zakończenia II połowa 2014r.

Na posiadanej nieruchomości znajdująca się w Łodzi przy ul. Wodnej Spółka planuje zrealizować budynki mieszkalne obejmujące 320 mieszkań (ok. 20.000 mkw. powierzchni na sprzedaż). Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na I połowę 2011 roku, zaś zakończenia I połowa 2013 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. 14.000 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. 20 tys. mkw., z czego blisko 19 tys. mkw. zostanie przeznaczona na mieszkania (ponad 300 mieszkań), a ok. 1 tys. mkw. na powierzchnie usługowe. Planowany termin rozpoczęcia realizacji to II połowa 2010 roku, zaś zakończenia I połowa 2013 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. Budynek centrum zaprojektowany został przez biuro architektoniczne Mofo Architekti Sp. z o.o. z Krakowa. Uzyskano wstępne pozwolenie na budowę centrum. Powierzchnia wynajmowana centrum handlowo-rozrywkowego wyniesie ok. 65.000 mkw. Planowany termin rozpoczęcia realizacji inwestycji to II połowa 2008 roku, zaś zakończenia II połowa 2010 roku.

Segment projektów biurowych

W przygotowaniu znajduje się realizacja parku biurowego wchodzącego w skład budapesztańskiego projektu MUNDO. Powierzchnia wynajmowana wyniesie ok. 30.000 mkw. Park zaprojektowany został przez biuro architektoniczne Mofo Architekti Sp. z o.o. z Krakowa. W planach znajduje się

ulokowanie w kompleksie urzędu burmistrzowskiego dzielnicy Zuglo. Uzyskano wstępne pozwolenie na budowę kompleksu biurowego. Planowany termin rozpoczęcia realizacji to II połowa 2008 roku, zaś zakończenia inwestycji to II połowa 2011r.

Rumunia

Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych

Na posiadanym gruncie w mieście Brasov przy ul. Stadionului w Rumuni Grupa Kapitałowa Echo planuje realizację nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego o powierzchni wynajmowanej około 60.000 mkw. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2009 roku, zaś zakończenia II połowa 2010 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 II kwartale 2008 roku wynik było:

- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży projektu mieszkaniowego znajdującego się w Warszawie przy ul. Inflanckiej (II etap),
- przychody uzyskane z wynajmu powierzchni komercyjnych,
- aktualizacja wartości godziwej czterech projektów znajdujących się w portfelu Grupy Kapitałowej Echo, uwzględniająca zmianę stóp kapitalizacji (yield), dokonana m.in. na zlecenie banków w związku z planowanym procesem refinansowania projektów,
- dokonywana co kwartał aktualizacja wyceny nieruchomości posiadanych przez Grupę Kapitałową Echo Investment nieruchomości, uwzględniająca m.in. zmiany wynikające z różnic kursowych EUR i USD (q/q),
- wycena zobowiązań kredytowych oraz środków pieniężnych w walutach obcych,
- wycena zabezpieczających instrumentów finansowych na waluty obce,
- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych.

Wpływ na osiągnięte wyniki miały również takie czynniki jak:

- systematyczne przychody z umów najmu powierzchni biurowych i handlowych będących w posiadaniu Grupy Kapitałowej Echo,
- realizacja inwestycji komercyjnych i mieszkaniowych,
- podnoszenie jakości i zwiększanie wartości posiadanego portfela inwestycyjnego,
- sytuacja na rynku finansowym i ogólna koniunktura gospodarcza w Polsce oraz na Węgrzech i w Rumunii, gdzie Grupa Kapitałowa Echo prowadzi działalność.

5.13 Struktura przychodów

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

- wynajem powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych:

Przychody z usług najmu generowane są z tytułu wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych. Skonsolidowane przychody z tego tytułu na koniec II kwartału 2008 roku stanowiły 57,4% przychodów netto ze sprzedaży.

- sprzedaż powierzchni mieszkaniowej:

Głównym źródłem przychodów w tym segmencie jest sprzedaż mieszkań, a w mniejszym stopniu sprzedaż powierzchni komercyjnej (powierzchnie handlowe, biura oraz inne lokale usytuowane w wielofunkcyjnych projektach mieszkaniowych). Uzyskane z tego tytułu przychody stanowiły 24,6% 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 II kwartału 2008 roku 10,8% przychodów netto ze sprzedaży.

- pozostałe przychody:

Źródłem pozostałych przychodów są przychody z tytułu usług zarządzania nieruchomościami i innych. W skład pozostałych przychodów wchodzi również obrót nieruchomościami. Na koniec II kwartału 2008 roku przychody te stanowiły 7,2%.

Wyszczególnienie	Przychody za 2 kwartały 2008r. [w mln pln]	Przychody w 2007r. [w mln pln]	Przychody za 2 kwartały 2007r. [w mln pln]
Wynajem powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych	104,9	215,2	73,2
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej	45,0	32,0	75,3
Realizacja i wynajem powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych	19,8	125,7	28,1
Pozostałe przychody	13,1	7,9	7,8
Przychody operacyjne, razem	182,8	380,8	184,4

5.14 Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	w tys. PLN		w tys. EURO	
	2 kwartały narastająco okres od 01.01.08r. do 30.06.08r.	2 kwartał narastająco okres od 01.01.07r. do 30.06.07r.	1 kwartał narastająco okres od 01.01.08r. do 30.06.08r.	1 kwartały narastająco okres od 01.01.07r. do 30.06.07r.
I. Przychody operacyjne	182 845	190 991	52 578	49 626
II. Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	53 526	266 270	15 392	69 186
III. Zysk (strata) brutto	73 767	262 659	21 212	68 248
IV. Zysk (strata) netto	54 099	210 899	15 556	54 799
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	17 806	12 160	5 120	3 160
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(75 555)	(197 049)	(21 726)	(51 200)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(98 541)	288 367	(28 336)	74 928
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	(156 290)	103 478	(44 942)	26 887
IX. Aktywa razem	3 427 052	3 312 016	1 021 720	879 499
X. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 557 744	1 406 140	464 416	373 397
XI. Zobowiązania długoterminowe	1 252 208	1 248 639	373 325	331 573
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	305 698	390 523	91 139	103 703
XIII. Liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000	420 000 000
XIV. Zysk (strata) zannualizowany na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,39	0,92	0,11	0,24
XV. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,39	0,92	0,11	0,24
XVI. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	3,71	3,35	1,11	0,89
XVII. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	3,71	3,35	1,11	0,89

5.15 Struktura własności znaczących pakietów akcji emitenta

Akcjonariuszami posiadającymi, bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Echo Investment S.A., na dzień 14 sierpnia 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 Solowow (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 14 sierpnia 2008 roku w obrocie giełdowym znajduje się 420.000.000 akcji Spółki (Kod ISIN PLECHPS00019). 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 14.08.2008	stan na 15.05.2008
Jarosław Grodzki - Prezes Zarządu*	nie posiadał akcji*	nie posiadał akcji
Piotr Gromniak – Prezes Zarządu**	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Artur Langner – Wiceprezes Zarządu**	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji

* Pan Jarosław Grodzki pełnił funkcję Prezesa Zarządu Spółki do 28 maja 2008 roku i na ten dzień nie posiadał akcji spółki Echo investment SA.

** W dniu 28 maja 2008 roku, Rada Nadzorcza Spółki, w związku z zatwierdzeniem przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki sprawozdań finansowych za ostatni rok kadencji Zarządu i wygaśnięciem mandatów jego członków, działając na podstawie art. 368 § 4 Kodeksu spółek handlowych oraz §13 ust. 1 lit. a) Statutu Spółki, powołała w skład Zarządu na okres III-ciej, wspólnej, 3-letniej kadencji Pana Piotra Gromniaka i Pana Artura Langnera, powierzając im funkcje Członków Zarządu.

Ponadto w dniu 27 czerwca 2008 roku Rada Nadzorcza, działając na podstawie §14 art.1 Statutu Spółki, powierzyła funkcję Prezesa Zarządu Panu Piotrowi Gromniakowi, natomiast funkcję Wiceprezesa Panu Arturowi Langnerowi.

Osoby Nadzorujące	stan na 14.08.2008	stan na 15.05.2008
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

5.17 Informacje o postępowaniu przed sądem

W okresie od 1 stycznia 2008 roku do 30 czerwca 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

W II kwartale 2008 roku Spółka Echo Investment S.A. lub jednostka od niego zależna nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi, które byłyby nietypowe, odbiegające od warunków rynkowych, lub nie wynikające z bieżącej działalności operacyjnej spółek z Grupy Kapitałowej, a których łączna wartość w okresie od początku roku obrotowego przekracza wyrażoną w złotych polskich równowartość 500 000 euro.

5.20 Informacje o udzielonych poręczeniach lub gwarancjach

W II kwartale 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 Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta.

W dniu 7 kwietnia 2008 roku spółka Echo Investment SA otrzymała z Sądu Rejonowego VII Wydział w Krakowie postanowienie, na podstawie którego w dniu 25 marca 2008 roku dokonano wpisu w rejestrze zastawów zastawu na 999 udziałach spółki zależnej Emitenta, „Echo – Galaxy Szczecin” Sp. z o.o. (poprzednio: „Echo Projekt – 60” Sp. z o.o.), będących własnością Echo Investment SA. Udziały stanowią 0,01% kapitału zakładowego spółki „Echo – Galaxy Szczecin” Sp. z o.o. Wartość nominalna udziałów to 49.950 zł. Zastaw stanowi zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce „Echo – Galaxy Szczecin” Sp. z o.o. przez Bank EUROHYPO AG z siedzibą w Eschborn, Niemcy. Wysokość wierzytelności zabezpieczona zastawem rejestrowym to 100 mln EUR.

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.

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.

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.

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 Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej. Wartość umowy wyniosła 34,3 mln PLN. Termin realizacji obiektu to 5 stycznia 2010 roku.

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.

W dniu 28 maja 2008 roku, Rada Nadzorcza Spółki, w związku z zatwierdzeniem przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki sprawozdań finansowych za ostatni rok kadencji Zarządu i wygaśnięciem mandatów jego członków, działając na podstawie art. 368 § 4 Kodeksu spółek handlowych oraz §13 ust. 1 lit. a) Statutu Spółki, powołała w skład Zarządu na okres III-ciej, wspólnej, 3-letniej kadencji Pana Piotra Gromniaka i Pana Artura Langnera, powierzając im funkcje Członków Zarządu.

Ponadto w dniu 27 czerwca 2008 roku Rada Nadzorcza, działając na podstawie §14 art.1 Statutu Spółki, powierzyła funkcję Prezesa Zarządu Panu Piotrowi Gromniakowi, natomiast funkcję Wiceprezesa Panu Arturowi Langnerowi.

W dniu 27 czerwca 2008 roku pomiędzy spółką Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach (Kredytobiorca), a Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie (Kredytodawca), działającym jako następca prawny Banku BPH SA z siedzibą w Krakowie zawarty został aneks (Aneks) do umowy kredytu w rachunku bieżącym z dnia 25 marca 2003 roku (Umowa).

Na podstawie zawartego Aneksu zmianie ulega kwota kredytu i wynosi obecnie 40 mln PLN. Jednocześnie w ciężar powyższego kredytu zarachowane zostaną kwoty wykorzystane i niespłacone na podstawie umowy o kredyt obrotowy w rachunku bieżącym z dnia 15 lipca 1999 roku z późniejszymi zmianami, zawartej pomiędzy Echo Investment SA (Kredytobiorca), a Bankiem Polska Kasa Opieki SA (Kredytodawca), o czym Emitent informował raportem bieżącym nr 41/99 w dniu 15 lipca 1999 roku. Z dniem zawarcia niniejszego Aneksu umowa o kredyt obrotowy w rachunku bieżącym z dnia 15 lipca 1999 roku wraz z późniejszymi zmianami ulega rozwiązaniu.

Powyższa kwota kredytu może zostać wykorzystana przez Kredytobiorcę jako kredyt w rachunku bieżącym oraz w formie gwarancji bankowych. Ostateczny termin spłaty zobowiązań z tytułu spłaty kredytu wraz z odsetkami oraz wystawienia gwarancji to 30 września 2009 roku. Pozostałe postanowienia Umowy pozostają bez zmian.

Wartość umów i aneksów zawartych w okresie ostatnich 12-stu miesięcy pomiędzy Emitentem lub z spółkami zależnymi Emitenta a Bankiem Polska Kasa Opieki SA lub spółkami zależnymi wyniosła 54,92 mln PLN (w tym 3,38 mln EUR, co stanowi równowartość 11,40 mln PLN, przeliczoną wg średniego kursu NBP obowiązującego w dniu zawarcia Aneksu). Zawarty Aneks stanowi umowę o najwyższej wartości. Aneks został uznany za znaczący na podstawie kryterium kapitałów własnych Emitenta.

W dniu 8 lipca 2008 roku Zarząd Echo Investment SA udzielił prokury Panu Rafałowi Kwiatkowskiemu.

W II kwartale 2008 roku Spółka, w celu zabezpieczenia przed ryzykiem kursowym dokonała zabezpieczenia na terminowym rynku walutowym otwierając pozycję w instrumentach pochodnych zabezpieczających poziom kursu EUR/PLN.

W skutek otwartych pozycji Spółka pozostaje zabezpieczona dla części przepływów pieniężnych planowanych: w II połowie 2008 roku (91 mln EUR), w 2009 roku (25 mln EUR), oraz 2010 roku (11 mln EUR). Wycena zabezpieczających instrumentów finansowych wykazana została w pozycji przychody / koszty finansowe rachunku zysków i strat.

5.22 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 (III etap) i ul. Zwycięzców (II etap),
 - w Poznaniu projektu mieszkaniowego Naramowice (III etap) oraz
 - działek z projektami domów wchodzących w skład osiedla Bilcza II k.Kielc;
- wycena wartości godziwej projektu biurowego Malta Office Park (I etap) w Poznaniu, którego oddanie do użytkowania planowane jest w II połowie 2008 roku.;
- dokonywana co kwartał, aktualizacja wartości godziwej posiadanych nieruchomości, uwzględniająca m.in. zmiany kursów walut (EUR i USD).
- dokonywana co roku w III kwartale aktualizacji wartości godziwej nieruchomości znajdujących się w portfelu Grupy Kapitałowej Echo Investment, uwzględniająca zmianę stóp kapitalizacji (yield).

Inne istotne czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału to:

- systematyczne przychody z umów najmu,
- przebieg realizacji, wynajmu i sprzedaży obecnie budowanych inwestycji komercyjnych i mieszkaniowych,
- możliwy zakup i sprzedaż nieruchomości,
- podnoszenie jakości i zwiększanie wartości posiadanego portfela inwestycyjnego,
- wycena aktywów finansowych i niefinansowych,
- koniunktura na rynku nieruchomości,
- sytuacja na rynku finansowym i ogólna koniunktura gospodarcza w Polsce oraz na Węgrzech i w Rumunii, gdzie Grupa Kapitałowa Echo prowadzi działalność.

6. Śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe w tys. PLN na dzień i za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2008 roku

	stan na 2008.06.30 koniec kwartału	stan na 2007.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2007.06.30 koniec kwartału
Aktywa			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne i prawne	416	524	200
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	48 735	49 693	46 577
1.3. Należności długoterminowe	-	-	-
1.4. Inwestycje długoterminowe	557 671	526 737	456 962
1.4.1. Nieruchomości inwestycyjne	442	442	13 069
1.4.2. Długoterminowe aktywa finansowe	557 229	526 295	443 892
1.5. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27 459	26 254	14 651
	634 281	603 208	518 390
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	426 681	408 394	311 397
2.2. Należności krótkoterminowe	36 855	48 970	212 266
2.2.1. Należności z tyt. podatków	5 013	19 438	7 898
2.2.2. Należności z tyt. dostaw i usług i inne	31 842	29 532	204 368
2.2.2.1. W jednostkach powiązanych	28 420	19 475	125 777
2.2.2.2. W pozostałych jednostkach	3 147	4 073	54 393
2.3. Krótkoterminowe inwestycje finansowe	114 281	99 144	49 148
2.3.1. W jednostkach powiązanych	92 502	85 165	48 629
2.3.2. W pozostałych jednostkach	21 779	13 979	519
2.4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	92 460	148 739	260 248
2.5. Rozliczenia międzyokresowe	1 548	1 575	114
	671 825	706 822	833 173
Aktywa razem	1 306 106	1 310 030	1 351 563
Pasywa			
1. Kapitał własny			
1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	21 000
1.2. Kapitał zapasowy	437 943	378 967	378 967
1.3. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	4 083	4 083
1.4. Zysk (strata) roku bieżącego	31 576	54 893	45 397
	490 519	458 943	449 447
2. Rezerwy			
2.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	32 921	28 395	27 086
2.2. Pozostałe rezerwy	19 672	21 122	19 691
	52 593	49 517	46 777
3. Zobowiązania długoterminowe			
3.1. Zobowiązania finansowe	558 894	553 488	546 844
3.1.1. Wobec jednostek powiązanych	-	-	155
3.1.2. Wobec pozostałych jednostek	558 894	553 488	546 689
3.2. Pozostałe zobowiązania	-	-	-
	558 894	553 488	546 844
4. Zobowiązania krótkoterminowe			
4.1. Zobowiązania finansowe	200	3 394	108 812
4.1.1. Wobec jednostek powiązanych	0	463	386
4.1.2. Wobec pozostałych jednostek	200	2 931	108 426
4.2. Zobowiązania podatkowe	760	612	64
4.3. Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	33 617	68 123	48 801
4.3.1. Wobec jednostek powiązanych	89	2 949	50
4.3.2. Wobec pozostałych jednostek	33 528	65 174	48 751
4.4. Pozostałe zobowiązania	169 369	175 919	150 720
4.5. Fundusze specjalne	154	34	98
	204 100	248 082	308 495
Pasywa razem	1 306 106	1 310 030	1 351 563

Wartość księgowa	490 519	458 943	449 447
Liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	1,17	1,09	1,07

Zobowiązania pozabilansowe (w tys. PLN)	stan na 2008.06.30 koniec kwartału	stan na 2007.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2007.06.30 koniec kwartału
1. Należności pozabilansowe	-	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	22 820	23 241	28 879
Razem pozycje pozabilansowe	22 820	23 241	28 879

Rachunek zysków i strat (w tys. PLN)	2 kwartał okres od 2008.04.01 do 2008.06.30	2 kwartały okres od 2008.01.01 do 2008.06.30	2 kwartał okres od 2007.04.01 do 2007.06.30	2 kwartały okres od 2007.01.01 do 2007.06.30
Przychody operacyjne	67 916	104 016	91 235	150 023
Koszty operacyjne	(52 912)	(72 301)	(73 645)	(123 631)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	15 004	31 715	17 590	26 392
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	33	34	6	11
Aktualizacja wartości nieruchomości	(3)	(3)	345	(97)
Koszty sprzedaży	(4 988)	(10 391)	(7 784)	(11 468)
Koszty ogólnego zarządu	(8 651)	(16 643)	(9 837)	(14 249)
Pozostałe przychody / koszty operacyjne	7 690	13 029	9 986	22 728
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	9 085	17 741	10 306	23 317
Przychody finansowe	29 182	44 394	36 621	44 376
Koszty finansowe	(14 512)	(27 238)	(8 825)	(15 281)
w tym z tytułu różnic kursowych	(1 210)	(3 172)	(307)	689
Zysk (strata) brutto	23 755	34 897	38 102	52 412
Podatek dochodowy	(2 604)	(3 321)	(4 119)	(7 015)
Zysk (strata) netto	21 151	31 576	33 983	45 397
Zysk (strata) netto (zanualizowany)		41 072		45 397
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,10		0,11
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,10		0,11

Zestawienie zmian w kapitale własnym (w tys. PLN)	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zysk z lat ubiegłych	Zysk netto w okresie	Kapitały razem
Za 2 kwartały (rok bieżący) okres od 2008.01.01 do 2008.06.30					
Stan na początek okresu	21 000	378 967	58 976	-	458 943
Korekty błędów podstawowych					
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	378 967	58 976	-	458 943
Podział wyniku z lat ubiegłych		58 976	(58 976)		0
Zysk (strata) netto danego okresu				31 576	31 576
Zmiany razem	-	58 976	(58 976)	31 576	31 576
Stan na koniec okresu	21 000	437 943	0	31 576	490 519
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 2 kwartały (rok poprzedni) okres od 2007.01.01 do 2007.06.30					
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				45 397	45 397
Zmiany razem		80 754	(80 754)	45 397	45 397
Stan na koniec okresu	21 000	378 967	4 083	45 397	449 447

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tys. PLN)	2 kwartały okres od 2008.01.01 do 2008.06.30	2 kwartały okres od 2007.01.01 do 2007.06.30
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	31 576	45 397
II. Korekty:		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	-	-
2. Amortyzacja	2 664	1 766
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	3	4 810
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(4 428)	(24 849)
5. Podatek dochodowy bieżący w rachunku zysków i strat	-	220
6. Podatek dochodowy zapłacony	7 116	(3 550)
7. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	50	(12 642)
8. Zmiana stanu rezerw	3 076	6 300
9. Zmiana stanu zapasów	(18 287)	(81 853)
10. Zmiana stanu należności	(9 173)	(19 916)
11. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(38 833)	2 249
12. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(1 178)	3 720
13. Inne korekty	-	-
	(58 990)	(123 745)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(27 414)	(78 347)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	41	35
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Z aktywów finansowych	25 235	37 821
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	25 276	37 856
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(1 688)	(2 425)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	(8 947)
3. Na aktywa finansowe	(31 787)	(57 535)
4. Inne wydatki inwestycyjne	(2 228)	(168)
	(35 703)	(61 075)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(10 427)	(31 220)
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	397	1 720
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	347 559
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	397	349 279

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tys. PLN) c.d.	2 kwartały okres od 2008.01.01 do 2008.06.30	2 kwartały okres od 2007.01.01 do 2007.06.30
II. Wydatki		
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(463)	(42 622)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(50 000)
6. Odsetki	(18 369)	(13 940)
	(18 832)	(106 563)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(18 435)	242 716
Przepływy pieniężne netto, razem	(56 276)	133 149
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(56 279)	128 339
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(3)	(4 810)
Środki pieniężne na początek okresu	148 739	131 909
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	92 460	260 248
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Kielce, dnia 14 sierpnia 2008 roku

Osoby reprezentujące Spółkę:

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Główny Księgowy

Piotr Gromniak

Artur Langner

Tomasz Sulek