

Grupa Kapitałowa Echo Investment

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
na dzień i za okres dziewięciu miesięcy, zakończony 30 września 2008 roku



Kielce, 14 listopada 2008 roku

1. Skrócony skonsolidowany bilans w tys. PLN

	stan na 2008.09.30 koniec kwartału	stan na 2007.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2007.09.30 koniec kwartału
A k t y w a			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne i prawne	477	525	445
1.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-	-
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe	650 904	467 818	410 831
1.4. Należności długoterminowe	52	54	5
1.5. Nieruchomości inwestycyjne	1 930 934	1 925 595	1 910 440
1.6. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	371	10 960	10 990
1.7. Udzielone pożyczki	42	40	4 734
1.8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	42 358	40 776	19 397
	2 625 138	2 445 768	2 356 842
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	524 040	492 136	393 346
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego	1 964	10 948	1 303
2.3. Należności z tytułu pozostałych aktywów	28 485	35 265	33 175
2.4. Należności handlowe i pozostałe	8 052	13 215	47 710
2.5. Udzielone pożyczki	544	26 758	10 868
2.6. Pochodne instrumenty finansowe	38 078	6 720	-
2.7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 276	3 144	2 216
2.8. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	455 443	394 046	615 496
	1 061 882	982 232	1 104 114
A k t y w a r a z e m	3 687 020	3 428 000	3 460 956

1. Skrócony skonsolidowany bilans w tys. PLN c.d.

	stan na 2008.09.30 koniec kwartału	stan na 2007.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2007.09.30 koniec kwartału
P a s y w a			
1. Kapitał własny			
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 584 729	1 514 075	1 466 896
1.1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	21 000
1.1.2. Kapitał zapasowy	1 574 520	985 994	985 994
1.1.3. Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	(77 701)	191 325	191 325
1.1.4. Zysk (strata) roku bieżącego	74 274	319 500	268 584
1.1.5. Różnice kursowe z przeliczenia danych spółek zagranicznych	(7 364)	(3 744)	(7)
1.2. Kapitały mniejszości	(8)	19	85
	1 584 721	1 514 094	1 466 981
2. Zobowiązania długoterminowe			
2.1. Kredyty i pożyczki	1 384 081	1 230 619	1 245 663
2.2. Otrzymane kaucje	33 188	32 180	35 800
2.3. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	263 041	247 777	222 213
	1 680 310	1 510 576	1 503 676
3. Zobowiązania krótkoterminowe			
3.1. Kredyty i pożyczki	140 365	36 358	85 126
3.2. Pochodne instrumenty finansowe	5 559	-	-
3.3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1 726	2 906	3 473
3.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	6 700	6 068	7 600
3.5. Zobowiązania handlowe i pozostałe	49 370	130 990	159 731
3.6. Otrzymane zaliczki	191 003	192 076	195 204
3.7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	17 357	24 018	24 475
3.8. Rezerwy na zobowiązania	9 909	10 914	14 690
	421 989	403 330	490 299
P a s y w a r a z e m	3 687 020	3 428 000	3 460 956
Wartość księgowa (w tys. zł)	1 584 729	1 514 075	1 466 896
Liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	3,77	3,60	3,49
Rozwodniona liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	3,77	3,60	3,49

POZYCJE POZABILANSOWE w tys. PLN	stan na 2008.09.30 koniec kwartału	stan na 2007.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2007.09.30 koniec kwartału
1. Należności pozabilansowe	-	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	22 423	22 501	23 397

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

	3 kwartał okres od 2008.07.01 do 2008.09.30	3 kwartały okres od 2008.01.01 do 2008.09.30	3 kwartał okres od 2007.07.01 do 2007.09.30	3 kwartały okres od 2007.01.01 do 2007.09.30
Przychody operacyjne	96 061	273 065	87 706	278 697
Koszty operacyjne	(36 579)	(115 709)	(52 175)	(147 183)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	59 482	157 356	35 531	131 514
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	-	-	29 006	29 006
Aktualizacji wartości nieruchomości	33 336	2 284	25 757	221 660
Koszty sprzedaży	(5 518)	(15 985)	(8 095)	(15 738)
Koszty ogólnego zarządu	(13 540)	(36 142)	(8 988)	(27 165)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	(2 936)	15 229	3 651	4 140
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	70 824	122 742	76 862	343 417
Przychody finansowe	4 265	33 829	5 637	18 953
Koszty finansowe	(37 169)	(82 403)	(16 711)	(52 762)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	(13 481)	21 418	(412)	18 785
Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych	26	2	-	(73)
Zysk (strata) brutto	24 465	95 588	65 376	328 320
Podatek dochodowy	(6 783)	(21 324)	(8 566)	(59 672)
Zysk (strata) netto	17 682	74 264	56 810	268 648
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	-	(10)	(644)	64
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	17 682	74 274	57 454	268 584
Zysk (strata) netto (zanualizowany)		125 190		307 168
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Zysk (strata)zanualizowany na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,30		0,73
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,30		0,73

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) roku bieżącego	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały mniejszości	Kapitał własny razem
Za 3 kwartały (rok bieżący) okres od 2008.01.01 do 2008.09.30								
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	985 994	510 825	-	(3 744)	1 514 075	19	1 514 094
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	588 526	(588 526)	-	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	-	(17)	(17)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	74 274	(3 620)	70 654	(10)	70 644
Stan na koniec okresu	21 000	1 574 520	(77 701)	74 274	(7 364)	1 584 729	(8)	1 584 721
Za 4 kwartały (rok poprzedni) okres od 2007.01.01 do 2007.12.31								
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	538 319	639 000	-	2	1 198 321	21	1 198 342
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	447 675	(447 675)	-	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	319 500	(3 746)	315 754	(2)	315 752
Stan na koniec okresu	21 000	985 994	191 325	319 500	(3 744)	1 514 075	19	1 514 094
Za 3 kwartały (rok poprzedni) okres od 2007.01.01 do 2007.09.30								
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	538 319	639 000	-	2	1 198 321	21	1 198 342
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	447 675	(447 675)	-	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	268 584	(9)	268 575	64	268 639
Stan na koniec okresu	21 000	985 994	191 325	268 584	(7)	1 466 896	85	1 466 981

4. Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w tys. PLN

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	3 kwartały okres od 2008.01.01 do 2008.09.30	3 kwartały okres od 2007.01.01 do 2007.09.30
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	74 264	268 648
II. Korekty razem		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	25	10
2. Amortyzacja środków trwałych	3 807	2 928
3. Aktualizacja wartości firmy	(2)	73
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(20 922)	(23 446)
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	23 473	34 280
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	13 944	(238 484)
7. Zmiana stanu rezerw	11 507	52 286
8. Zmiana stanu zapasów	(83 834)	(127 966)
9. Zmiana stanu należności	3 010	(11 307)
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(79 597)	97 395
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	4 927	11 616
12. Inne korekty	33 581	19
	(90 081)	(202 596)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	(15 817)	66 052
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	915	210 550
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	45 194
3. Z aktywów finansowych	143 448	101 612
4. Inne wpływy inwestycyjne	214	-
	144 577	357 356
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(87 552)	(68 497)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(18 322)	(218 751)
3. Na aktywa finansowe	(146 813)	(98 063)
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	(2 379)	(318)
	(255 066)	(385 629)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(110 489)	(28 273)
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	370 275	230 499
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	346 405
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	370 275	576 904

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

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych c.d.	3 kwartały okres od 2008.01.01 do 2008.09.30	3 kwartały okres od 2007.01.01 do 2007.09.30
II. Wydatki		
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(115 265)	(130 987)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(110 000)
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
8. Odsetki	(67 315)	(53 003)
9. Inne wydatki finansowe	-	-
	(182 580)	(293 990)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	187 695	282 914
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	61 389	320 693
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	61 397	318 490
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	8	(2 203)
F. Środki pieniężne na początek okresu	394 046	297 006
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	455 443	615 496
- 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 września 2008 roku oraz 30 września 2007 roku Grupa Kapitałowa zatrudniała odpowiednio 371 i 324 osoby.

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

Sprawozdanie zostało przedstawione za okres dziewięciu miesięcy, zakończony 30 września 2008 roku, z danymi porównywalnymi za okres dziewięciu miesięcy, zakończony 30 września 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

W skonsolidowanym sprawozdaniu Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2008 roku oraz dane porównawcze za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2007 roku i dane porównawcze za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2007 roku (w przypadku bilansu i zestawienia zmian w kapitale własnym). Wszystkie dane finansowe w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, o ile nie zaznaczono inaczej, prezentowane są w tysiącach PLN.

Walutą sprawozdawczą sprawozdania finansowego Grupy jest złoty polski („PLN”) – także waluta sprawozdawcza i funkcjonalna jednostki dominującej. W skład Grupy wchodzi jednostki, które mają inną walutę funkcjonalną niż PLN. Dane sprawozdawcze tych spółek, wchodzące w skład niniejszego sprawozdania zostały przeliczone na PLN zgodnie z zasadami MSR 21. Pozycje bilansowe zostały przeliczone wg kursu z dnia bilansowego, natomiast pozycje rachunku wyników zostały przeliczone wg kursu średniego za okres. Powstałe w wyniku przeliczenia różnice kursowe zostały wykazane w osobnej pozycji kapitału własnego.

Sprawozdanie jest sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Komisję Europejską. Przy jego sporządzeniu korzystano z wytycznych zawartych w MSSF 1 oraz MSR 34. Zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego przyjęto jak na dzień bilansowy. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone wg zasady kosztu historycznego z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych i pochodnych instrumentów finansowych, wycenianych wg wartości godziwej. Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości, mając na uwadze fakt, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

Zarząd Spółki wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Grupa przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania zastosowała nowe interpretacje wydane przez Komisję ds. IMSF, mające zastosowanie w przypadku Grupy dla okresu sprawozdawczego rozpoczynającego się 1 stycznia 2008 roku. Zastosowane wytyczne nie miały istotnego wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe.

Grupa wprowadziła następujące interpretacje:

Interpretacja KIMSF 11 „Grupowe oraz jednostkowe opcje na udziały”

Interpretacja KIMSF 11 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 2 listopada 2006 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 marca 2007 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera następujące wytyczne dotyczące:

- zastosowania MSSF 2 „Płatności w formie akcji własnych” dla transakcji płatności w formie akcji własnych, w których biorą udział dwie lub więcej jednostek powiązanych;
- podejścia księgowego w następujących przypadkach:
 - a) jednostka udziela swoim pracownikom prawa do swoich instrumentów kapitałowych, które mogą lub muszą być odkupione od strony trzeciej w celu uregulowania zobowiązania wobec pracowników,
 - b) jednostka lub jej właściciel udziela pracownikom tej jednostki prawa do instrumentów kapitałowych tej jednostki, przy czym dostawcą tych instrumentów jest właściciel jednostki.

Interpretacja KIMSF 12 „Porozumienia o świadczeniu usług publicznych”

Interpretacja KIMSF 12 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 30 listopada 2006 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2008 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera wytyczne w zakresie zastosowania istniejących standardów przez podmioty uczestniczące w umowach koncesji na usługi między sektorem publicznym a prywatnym. KIMSF 12 dotyczy umów, w których zlecający kontroluje to, jakie usługi operator dostarczy przy pomocy infrastruktury, komu świadczy te usługi i za jaką cenę.

Interpretacja KIMSF 14 „Pułap dla aktywów z tytułu programu określonych świadczeń, minimalne wymogi w zakresie finansowania i ich wzajemne oddziaływanie”

Interpretacja KIMSF 14 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 9 lipca 2007 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2008 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera ogólne wytyczne jak zgodnie z MSR 19 należy dokonać oceny pułapu dla nadwyżki wartości godziwej aktywów programu ponad bieżącą wartość zobowiązania z tytułu programu określonych świadczeń, która może być rozpoznana jako aktyw. Ponadto, KIMSF 14 objaśnia, w jaki sposób statutowe lub umowne wymogi w zakresie minimalnego finansowania mogą wpływać na wysokość aktywa lub zobowiązania z tytułu programu określonych świadczeń.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Rada ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komisja ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej wydały następujące standardy i interpretacje, które nie weszły jeszcze w życie.

Nowy MSSF 8 „Segmenty operacyjne”

Standard MSSF 8 został wydany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 30 listopada 2006 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. MSSF 8 zastępuje MSR 14 „Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności”. Standard ten określa nowe wymagania wobec ujawnień informacji dotyczących segmentów działalności, a także informacji dotyczących produktów i usług, obszarów geograficznych, w których prowadzona jest działalność oraz głównych klientów. MSSF 8 wymaga „podejścia zarządczego” do sprawozdawczości o wynikach finansowych segmentów działalności. Grupa planuje zastosować MSSF 8 od 1 stycznia 2009 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Zmiana do MSR 23 „Koszty finansowania zewnętrznego”

Zmiana do MSR 23 została opublikowana przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 29 marca 2007 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. Zmiana odnosi się do podejścia księgowego dla kosztów finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu składnika aktywów, który wymaga znaczącego okresu czasu niezbędnego do przygotowania go do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży. W ramach tej zmiany usunięto możliwość natychmiastowego rozpoznania tych kosztów w rachunku zysków i strat okresu, w którym je poniesiono. Zgodnie z nowym wymogiem Standardu koszty te powinny być kapitalizowane. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, powyżej opisana zmiana do MSR 23 nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską. Grupa planuje zastosować zmiany do MSR 23 od 1 stycznia 2009 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Zmieniony MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Zmieniony MSR 1 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 6 września 2007 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. Wprowadzone zmiany dotyczą głównie kwestii prezentacyjnych w zakresie zmian kapitałów własnych i miały na celu poprawę zdolności użytkowników sprawozdań finansowych do analizy i porównań informacji w nich zawartych. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmieniony MSR 1 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską. Grupa planuje zastosować zmieniony MSR 1 od 1 stycznia 2009 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Zmieniony MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych”

Zmieniony MSSF 3 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 10 stycznia 2008 r. i obowiązuje prospektywnie dla połączeń jednostek gospodarczych z datą nabycia przypadającą na 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie. Wprowadzone zmiany zawierają możliwość wyboru ujęcia udziałów mniejszości albo według wartości godziwej albo ich udziału w wartości godziwej zidentyfikowanych aktywów netto, przeszacowanie dotychczas posiadanych w nabytej jednostce udziałów do wartości godziwej z odniesieniem różnicy do rachunku zysków i strat oraz dodatkowe wytyczne dla zastosowania metody nabycia, w tym traktowanie kosztów transakcji jako kosztu okresu, w który został on poniesiony. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmieniony MSSF 3 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską. Grupa planuje zastosować zmieniony MSSF 3 od 1 lipca 2009 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Zmieniony MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe”

Zmieniony MSR 27 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 10 stycznia 2008 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie. Standard wymaga, aby efekty transakcji z udziałowcami mniejszościowymi były ujmowane bezpośrednio w kapitale, o ile zachowana jest kontrola nad jednostką przez dotychczasową jednostkę dominującą. Standard również uszczegóławia sposób ujęcia w przypadku utraty kontroli nad jednostką zależną, tzn. wymaga przeszacowania pozostałych udziałów do wartości godziwej i ujęcie różnicy w rachunku zysków i strat. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmieniony MSR 27 nie został jeszcze zatwierdzony przez Unię Europejską. Grupa planuje zastosować zmieniony MSR 27 od 1 stycznia 2010 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Zmiana do MSSF 2 „Płatności w formie akcji”

Zmiana do MSSF 2 została opublikowana przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 17 stycznia 2008 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. Zmiana do Standardu dotyczy dwóch kwestii: wyjaśnia, że warunkami nabycia uprawnień są tylko warunek świadczenia usługi oraz warunek związany z wynikami operacyjnymi jednostki. Pozostałe cechy programu płatności w formie akcji nie są uznawane jako warunki nabycia uprawnień. Standard wyjaśnia, że ujęcie księgowe anulowania programu przez jednostkę lub inną stronę transakcji powinno być takie samo. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiana do MSSF 2 nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską. Grupa planuje zastosować zmiany do MSSF 2 od 1 stycznia 2009 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: Prezentacja” i MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”

Zmiany do MSR 32 i MSR 1 zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 14 lutego 2008 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. Zmiany odnoszą się do podejścia księgowego dla niektórych instrumentów finansowych, które charakteryzują się podobieństwem do instrumentów kapitałowych, ale są klasyfikowane jako zobowiązania finansowe. Zgodnie z nowym wymogiem Standardu instrumenty finansowe, takie jak instrumenty finansowe z opcją sprzedaży oraz instrumenty, które nakładają na spółkę obowiązek wypłaty udziału w aktywach netto tylko w przypadku likwidacji spółki, po spełnieniu określonych warunków, są prezentowane jako kapitał własny. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, powyżej opisane zmiany do MSR 32 i MSR 1 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską. Grupa planuje zastosować zmiany do MSR 32 i MSR 1 od 1 stycznia 2009 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Poprawki do MSSF w 2008 roku

Rada ds Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała „Poprawki do MSSF”, które zmieniają 20 standardów. Poprawki zawierają zmiany w prezentacji, ujmowaniu oraz wycenie oraz zawierają zmiany terminologiczne i edycyjne. Większość zmian będzie obowiązywać dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, powyżej opisane zmiany do standardów nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską. Grupa planuje zastosować poprawki do MSSF zgodnie z przepisami przejściowymi. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” i MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe”

Zmiany do MSSF 1 i MSR 27 zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 22 maja 2008 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. Zmiany pozwalają na zastosowanie jako „domniemany koszt” albo wartość godziwą albo wartość bilansową ustaloną według dotychczasowych zasad rachunkowości dla jednostek zależnych, stowarzyszonych oraz współzależnych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym. Ponadto wyeliminowano definicję *metody kosztowej* i zastąpiono zasadą rozpoznania przychodu w związku z otrzymanymi dywidendami w jednostkowym sprawozdaniu finansowym. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany do MSSF 1 i MSR 27 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską. Grupa planuje zastosować zmiany do MSR 1 i MSR 27 od 1 stycznia 2009 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało istotnego wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Zmiany do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” – „Kryteria uznania za pozycję zabezpieczoną”

Zmiany do MSR 39 „Kryteria uznania za pozycję zabezpieczoną” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 31 lipca 2008 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2009 r. lub po tej dacie. Zmiany zawierają wyjaśnienie jak należy w szczególnych okolicznościach stosować zasady określające, czy zabezpieczane ryzyko lub część przepływów pieniężnych spełniają kryteria uznania za pozycję zabezpieczoną. Wprowadzono zakaz wyznaczania inflacji jako możliwego do zabezpieczenia komponentu instrumentu dłużnego o stałej stopie procentowej. Zmiany zabraniają także włączania wartości czasowej do jednostronnie zabezpieczanego ryzyka, gdy opcje traktuje się jako instrument zabezpieczający. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany do MSR 39 nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską. Grupa planuje zastosować zmiany do MSR 39 od 1 stycznia 2010 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Interpretacja KIMSF 13 „Programy lojalnościowe dla klientów”

Interpretacja KIMSF 13 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 27 czerwca 2007 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2008 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera wytyczne w zakresie ujęcia księgowego transakcji wynikających z wdrożonych przez jednostkę programów lojalnościowych dla swoich klientów takich jak np. karty lojalnościowe czy programy punktowe. W szczególności, KIMSF 13 wskazuje prawidłowy sposób ujęcia zobowiązań wynikających z konieczności dostarczenia darmowych lub po obniżonych cenach produktów bądź usług klientom realizującym uzyskane przez siebie „punkty”. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego interpretacja KIMSF 13 nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską. Grupa planuje zastosować Interpretację KIMSF 13 od 1 stycznia 2009 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Interpretacja KIMSF 15 „Umowy w zakresie sektora nieruchomości”

Interpretacja KIMSF 15 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 3 lipca 2008 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2009 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera ogólne wytyczne jak należy dokonać oceny umowy o usługi budowlane, aby określić, czy jej skutki powinny być prezentowane w sprawozdaniu finansowym zgodnie z MSR 11 Umowy o usługę budowlaną czy MSR 18 Przychody. Ponadto, KIMSF 15 wskazuje, w którym momencie należy rozpoznać przychód z tytułu wykonania usługi budowlanej. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego interpretacja KIMSF 15 nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską. Grupa planuje zastosować Interpretację KIMSF 15 od 1 stycznia 2009 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

Interpretacja KIMSF 16 „Rachunkowość zabezpieczeń inwestycji netto w jednostkę zagraniczną”

Interpretacja KIMSF 16 została wydana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej w dniu 3 lipca 2008 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z dniem 1 października 2008 r. lub po tej dacie. Interpretacja ta zawiera ogólne wytyczne dotyczące określenia, czy istnieje ryzyko zmian kursów walutowych w zakresie waluty funkcjonalnej jednostki zagranicznej i waluty prezentacji na potrzeby skonsolidowanego sprawozdania finansowego jednostki dominującej. Ponadto, KIMSF 16 objaśnia, która jednostka w grupie kapitałowej może wykazać instrument zabezpieczający w ramach zabezpieczenia inwestycji netto w jednostkę zagraniczną, a w szczególności czy jednostka dominująca utrzymująca inwestycję netto w jednostkę zagraniczną musi utrzymywać także instrument zabezpieczający. KIMSF 16 objaśnia także, jak jednostka powinna określać kwoty podlegające reklasyfikacji z kapitału własnego do rachunku zysków i strat dla zarówno instrumentu zabezpieczającego, jak i pozycji zabezpieczanej, gdy jednostka zbywa inwestycję. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego interpretacja KIMSF 16 nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską. Grupa planuje zastosować Interpretację KIMSF 16 od 1 stycznia 2009 roku. Zastosowanie tych przepisów nie będzie miało wpływu na wyniki finansowe Grupy.

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

W III kwartale 2008 roku Grupa Kapitałowa Echo Investment nie zmieniała zasad rachunkowości. Szczegółowa polityka rachunkowości została przedstawiona w raporcie śródrocznym za okres sześciu miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2008 roku.

5.4 Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.

Najważniejszą rolę w strukturze Grupy Kapitałowej pełni spółka Echo Investment S.A., która jako właściciel jednostek wchodzących w skład Grupy, nadzoruje, współrealizuje i zapewnia środki finansowe na realizację prowadzonych projektów deweloperskich. Spółki wchodzące w jej skład zostały powołane lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych i nie prowadzą działalności gospodarczej innej niż ta, która wynika z procesu realizacyjnego konkretnego projektu, a następnie świadczenia usług najmu składników majątku już zrealizowanych lub innych usług. W skład Grupy Kapitałowej Echo Investment na dzień 30 września 2008 roku wchodzi 100 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną; 1 spółka współzależna, konsolidowana metodą proporcjonalną i 3 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 – Aurus” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (poprzednio „Wyględów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach)
- „Echo – Building Ingtatlanhasnoisito” Kft. z siedzibą w Budapeszcie
- „Echo – Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Centrum Bełchatów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Centrum Jelenia Góra” Spółka z o.o. z siedzibą w Jeleniej Górze
- „Echo – Centrum Poznań” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Centrum Przemyśl” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Centrum Rzeszów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Centrum Tarnów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Galaxy” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Galaxy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Galaxy Szczecin” Sp. z o. o. z siedzibą w Szczecinie
- „Echo – Galeria Kielce” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo – Kielce 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo – Metropolis” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach (poprzednio „Projekt Echo - 81” 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
- „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
- „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
- „Projekt Echo - 17” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 28” 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 - 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 - 83” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 84” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 85” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 86” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 87” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 88” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 89” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 90” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 91” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 92” Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 93” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (poprzednio „Galeria Echo - Kielce” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach)
- „Projekt Naramowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach

- „Projekt Naramowice Poznań” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (poprzednio: „Projekt Echo - 64” Sp. 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 Kielcach
- „Wlementor Holdings Limited” z siedzibą w Nikozji
- „Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Poznaniu

Jednostka współzależna to „Wan 11” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie

Jednostki wyceniane metodą praw własności:

- „Projekt Echo - 23” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „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 „Echo - Metropolis” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach, poprzednio „Projekt Echo - 81” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „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 „Echo Aurus” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, dawniej „Wyględów” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 37” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 39” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „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.;
- 1,00% kapitału „Projekt Echo - 93” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, dawniej „Galeria Echo - Kielce” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- 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 - 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. w likwidacji;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 84” Sp. z o.o. w likwidacji;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 85” Sp. z o.o. w likwidacji;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 86” Sp. z o.o. w likwidacji;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 87” Sp. z o.o. w likwidacji;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 88” Sp. z o.o. w likwidacji;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 89” Sp. z o.o. w likwidacji;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 90” Sp. z o.o. w likwidacji;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 91” Sp. z o.o. w likwidacji;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 92” Sp. z o.o. w likwidacji;
- 0,1% kapitału „Projekt Naramowice Poznań” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, poprzednio: „Projekt Echo - 64” 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 Handlowo - Rozrywkowe Gliwice” Sp. z o.o.;
- 0,008% kapitału „Athina Park” Sp. z o.o.;
- 0,007% kapitału „Echo - Centrum Veneda” Sp. z o.o.;
- 0,006% kapitału „Echo - Centrum Bełchatów” Sp. z o.o.;
- 0,006% kapitału „Echo - Centrum Rzeszów” Sp. z o.o.;
- 0,005% kapitału „Echo - 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 „Echo - Metropolis” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach, poprzednio „Projekt Echo - 81” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach

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

5.5 Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie

Działalność Grupy Kapitałowej Echo Investment obejmuje wiele segmentów rynku nieruchomości, dlatego też sezonowość lub cykliczność osiąganych przychodów, czy też wyników jest w dużej mierze zdyspersyfikowana. Skonsolidowane przychody ze sprzedaży generowane są przede wszystkim z wynajmu powierzchni komercyjnych (centra handlowe, biura), z kolei ich uzupełnieniem są pozostałe rodzaje działalności: sprzedaż mieszkań, usługi generalnej realizacji 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

Limity w ramach których Echo Investment może wyemitować obligacje to:

- 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 została 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 8 października 2008 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Projekt Echo – 63” 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 wraz z parkingiem podziemnym i niezbędną infrastrukturą na nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie przy ulicy Lea (Budynek Biurowy, Inwestycja), aż do jego zakończenia, tj. przekazania Budynku Biurowego Inwestorowi i użytkownikom poszczególnych pomieszczeń w Budynku Biurowym oraz uzyskania wszystkich zezwoleń właściwych organów jakie będą niezbędne do oddania Budynku Biurowego do eksploatacji.

Realizacja Inwestycji zakończyć ma się nie później niż do dnia 31 maja 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 przekaże tę informację do publicznej wiadomości.

Umowa została uznana za znaczącą na podstawie kryterium kapitałów własnych Emitenta.

W dniu 16 października 2008 roku Emitent otrzymał zawarty w trybie obiegowym pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Projekt Echo – 63” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach (Wynajmujący) a Fortis Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie (Najemca), aneks nr 1 z dnia 29 września 2008 roku (Aneks) do umowy najmu z dnia 31 grudnia 2007 roku (Umowa).

Na mocy postanowień zawartego Aneksu strony Umowy postanowiły, że Wynajmujący w terminie do 31 marca 2010 roku przekaze Najemcy powierzchnię biurową, w siedmiokondygnacyjnym budynku biurowym klasy A, o powierzchni najmu ok. 11.000 mkw., który wybudowany zostanie w Krakowie przy ul. Lea wraz z naziemnym i podziemnym parkingiem (Przedmiot najmu).

Szacowana wartość wpływów netto z najmu powierzchni biurowej to 92,48 mln zł (w tym 21,42 mln EUR, co stanowi równowartość 72,72 mln zł, przeliczoną wg średniego kursu NBP obowiązującego w dniu zawarcia Aneksu).

Aneks zawiera postanowienia umożliwiające naliczenie kar umownych, których łączna wartość może przekroczyć 10% wartości Umowy. Wysokość kar naliczana będzie w oparciu o miesięczną stawkę najmu, począwszy od dnia 3 stycznia 2010 roku, w związku z opóźnieniem oddania do użytkowania Przedmiotu najmu Najemcy.

Umowa przewiduje możliwość dochodzenia odszkodowania, którego wartość może przewyższyć wysokość kar umownych.

W dniu 20 października 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), zawarty został aneks nr 1 (Aneks) z dnia 20 października 2008 roku do umowy o generalną realizację inwestycji z dnia 30 lipca 2008 roku (Umowa GRI), na podstawie którego strony uzgodniły wartość wynagrodzenia z tytułu realizacji Umowy GRI.

Zgodnie z postanowieniami Aneksu Generalny Realizator Inwestycji otrzyma wynagrodzenie oparte na budżecie inwestycji, którego szacowana wartość netto to ok. 94,42 mln PLN.

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

W dniu 21 października 2008 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta „Echo – Arena Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach (Inwestor), a spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Generalny Realizator Inwestycji), zawarta została umowa o generalną realizację inwestycji (Umowa GRI).

Na podstawie zawartej Umowy GRI, Generalny Realizator Inwestycji zobowiązuje się do realizacji budowy centrum handlowo - rozrywkowego „Arena” na nieruchomości znajdującej się w Słupsku, pomiędzy ul. Grottgera, Szczecińską i Bolesława Krzywoustego (Inwestycja, Centrum), do momentu przekazania Centrum Inwestorowi i poszczególnym jego użytkownikom. Jednocześnie Generalny Realizator Inwestycji zobowiązuje się do uzyskania wszelkich zezwoleń właściwych organów, niezbędnych do oddania Centrum do eksploatacji.

Realizacja inwestycji zakończyć ma się nie później niż do dnia 31 maja 2011 roku.

Z tytułu realizacji niniejszej umowy Generalny Realizator Inwestycji otrzyma wynagrodzenie oparte na budżecie inwestycji. Szacowana wartość netto umowy to ok. 274,96 mln zł.

Umowa w treści nie zawiera postanowień dotyczących kar umownych. Umowa została uznana za znaczącą na podstawie kryterium kapitałów własnych Emitenta.

W dniu 28 października 2008 roku, Emitent otrzymał postanowienie, na podstawie którego w dniu 7 października 2008 roku Sąd Rejestacyjny w Budapeszcie dokonał rejestracji zmiany w wysokości kapitału zakładowego spółki zależnej Emitenta, „Echo-Project-Management-Ingtatlanhasznosito” Kft. z siedzibą w Budapeszcie („Spółka zależna”).

Wysokość kapitału zakładowego Spółki zależnej podwyższona została o kwotę 35.400.000 HUF (co na dzień dokonania rejestracji zmian w kapitale zakładowym, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 489.228 zł) i wynosi obecnie 88.400.000 HUF (co na dzień dokonania rejestracji zmian w kapitale zakładowym, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 1.221.688 zł).

Z dniem rejestracji spółka Echo Investment SA objęła całość podwyższonego kapitału zakładowego Spółki zależnej, stanowiącego 40,04% obecnego kapitału zakładowego i posiada aktualnie 100% kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników Spółki zależnej. Źródłem finansowania objętych udziałów są środki własne spółki Echo Investment S.A.

Podwyższony kapitał zakładowy Spółki zależnej uznano za znaczący na podstawie kryterium aktywów finansowych o znacznej wartości.

Dnia 31 października 2008 roku pomiędzy spółkami zależnymi Emitenta, spółką „Projekt Naramowice” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach („Zbywający”), a spółką „Projekt Naramowice Poznań” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach (poprzednio: „Projekt Echo – 64” Spółka z ograniczoną działalnością) („Nabywający”), zawarta została umowa przeniesienia własności przedsiębiorstwa.

Przedmiotem umowy jest przedsiębiorstwo spółki „Projekt Naramowice” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, obejmujące zespół składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej, w skład którego w szczególności wchodzi:

- zakład pracy w rozumieniu przepisów art. 231 kodeksu pracy,
- prawo własności nieruchomości położonych w Poznaniu, obręb Naramowice, obejmujące:
 - a) działkę gruntu o powierzchni 12.971 mkw. zabudowaną budynkami wielolokalowymi,
 - b) niezabudowane działki gruntu o łącznej powierzchni 428.527 mkw.
 - c) 3/18 udziału w lokalu użytkowym – garażu wielostanowiskowym, usytuowanym w budynku w Poznaniu przy ul. Rubież,
- wszelkie prawa i obowiązki wynikające z zawartych umów.

Wartość przedsiębiorstwa określona w umowie przeniesienia własności przedsiębiorstwa wynosi 156,93 mln PLN, zaś wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa wykazana w księgach rachunkowych spółki zależnej Emitenta, „Projekt Naramowice” Sp. z o.o., według kosztów nabycia i wytworzenia wynosi 10,74 mln PLN (zgodnie ze stanem na dzień 30 czerwca 2008 roku).

Powyższe przedsiębiorstwo stanowi wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów w kapitale zakładowym spółki „Projekt Naramowice Poznań” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w ilości 3.138.600 udziałów o łącznej wartości nominalnej 156.930.000 zł. Udziały stanowią 99,97% kapitału zakładowego spółki uprawniających do 3.138.600 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Nabyte aktywa, przed ich zbyciem, wykorzystywane były w działalności deweloperskiej. Spółka „Projekt Naramowice Poznań” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zamierza kontynuować ich dotychczasowe wykorzystanie.

Osoby zarządzające Emitenta pełnią jednocześnie funkcje zarządzające w spółce nabywającej i spółce zbywającej aktywa o znacznej wartości. Powyższe aktywa uznano za znaczące na podstawie kryterium aktywów finansowych o znacznej wartości i kapitałów własnych Emitenta.

Echo Investment S.A. posiada 1000 udziałów w kapitale zakładowym spółki „Projekt Naramowice Poznań” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach, stanowiących 100% kapitału zakładowego, uprawniających do 1000 głosów na zgromadzeniu wspólników.

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.

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).

W dniu 4 sierpnia 2008 roku, Emitent otrzymał potwierdzenie, na podstawie którego 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.

W dniu 18 września 2008 roku, Emitent otrzymał postanowienie, na podstawie którego w dniu 16 września 2008 roku Sąd Rejestracyjny w Budapeszcie dokonał rejestracji zmiany w wysokości kapitału zakładowego spółki zależnej Emitenta, „Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító” Kft. z siedzibą w Budapeszcie („Spółka zależna”).

Wysokość kapitału zakładowego Spółki zależnej podwyższona została o kwotę 1.587.000.000 HUF (co na dzień dokonania rejestracji zmian w kapitale zakładowym, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 22.086.279,00 zł) i wynosi obecnie 1.590.000.000 HUF (co na dzień dokonania rejestracji zmian w kapitale zakładowym, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 22.128.030,00 zł).

Z dniem rejestracji spółka Echo Investment SA objęła całość podwyższonego kapitału zakładowego Spółki zależnej stanowiącego 99,8% obecnego kapitału zakładowego i posiada aktualnie 100% kapitału zakładowego, uprawniającego do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników Spółki zależnej. Rejestracja zmiany w wysokości kapitału zakładowego Spółki zależnej dokonana została wskutek wniesienia przez spółkę Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach, wkładów niepieniężnych w formie konwersji wcześniej udzielonych pożyczek. Ewidencyjna wartość aktywów wniesionych w formie wkładów niepieniężnych, a jednocześnie wartość po jakiej zostały wniesione do Spółki zależnej na dzień wniesienia wkładów, tj. na dzień 7 sierpnia 2008 roku, wynosi 22.533.011,50 zł.

III. Otwarcie postępowania likwidacyjnego spółek zależnych Emitenta

W dniu 4 września 2008 roku złożony został do Sądu Rejonowego w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS wniosek o otwarcie postępowania likwidacyjnego spółki zależnej Emitenta, Projekt Echo – 23 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka). Uchwałę w sprawie rozwiązania Spółki po przeprowadzeniu likwidacji podjęło Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki, które funkcję likwidatora Spółki powierzyło Panu Robertowi Oskardowi.

Podjęte działania zmierzające do rozwiązania Spółki wynikają z faktu, iż Spółka nie prowadzi działalności deweloperskiej ani inwestycyjnej i nie istnieją plany użycia jej w przyszłości do prowadzenia projektów, dalsze jej trwanie nie jest uzasadnione z ekonomicznego punktu widzenia, a jej likwidacja nie będzie miała wpływu na wyniki finansowe zarówno spółka Echo Investment S.A. jak i jej Grupy Kapitałowej.

W dniu 25 września 2008 roku złożone zostały do Sądu Rejonowego w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS wnioski o otwarcie postępowań likwidacyjnych spółek zależnych Emitenta:

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

Uchwały w sprawie rozwiązania powyższych spółek zależnych po przeprowadzeniu likwidacji podjęte zostały przez Nadzwyczajne Zgromadzenia Wspólników wyżej wymienionych spółek zależnych, które funkcję likwidatorów powierzyły przedstawicielom Zarządów tych spółek tj. Panu Piotrowi Gromniakowi oraz Panu Arturowi Langnerowi.

Podjęte działania zmierzające do rozwiązania spółek wynikają z faktu, iż nie prowadzą one działalności deweloperskiej ani inwestycyjnej i nie istnieją plany użycia ich w przyszłości do prowadzenia projektów, dalsze ich trwanie nie jest uzasadnione z ekonomicznego punktu widzenia, a ich likwidacja nie będzie miała wpływu na wyniki finansowe zarówno spółki Echo Investment S.A. jak i jej Grupy Kapitałowej.

IV. Zmianie uległa nazwa spółek zależnych:

- nazwa spółki „Galeria Echo – Kielce” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach uległa zmianie na „Projekt Echo – 93” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- nazwa spółki „Wyglądów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach uległa zmianie na „Echo Aurus” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- nazwa spółki „Projekt Echo – 81” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach uległa zmianie na „Echo – Metropolis” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach ,
- nazwa spółki „Projekt Echo – 64” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach uległa zmianie na „Projekt Naramowice Poznań” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 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 września 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.	3.228 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.

2. W dniu 18 października 2008 roku wygasła gwarancja bankowa udzielona przez Bank PKO BP SA na rzecz PKP SA z siedzibą w Warszawie w dniu 17 stycznia 2008 roku jako zabezpieczenie zapłaty kosztów doradztwa do wysokości 1,5 mln PLN.

Na dzień 30 września 2008 roku nie obowiązują umowy gwarancji bankowych.

5.11 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta

W III 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.

W celu minimalizacji ryzyka niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości, Grupa Kapitałowa Echo nie wyklucza etapowej realizacji planowanych inwestycji i dostosowywanie tempa realizacji inwestycji do oczekiwań trendów popytu i cen na rynkach lokalnych. Grupa uważnie obserwuje rozwój sytuacji na rynku nieruchomości, w związku z czym decyzje dotyczące realizacji poszczególnych projektów podejmowane są indywidualnie na bazie oceny aktualnych warunków rynkowych. Wszelkie terminy realizacji projektów są elastycznie i racjonalnie dopasowywane do rzeczywistej sytuacji.

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, Nomi, ITI Neovision, RTV Euro AGD, Empik, Douglas, Saturn Planet, Supermarkety Drogerijne Rossman i inni najemcy.

Centrum handlowo-rozrywkowe ARENA w Słupsku

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.

W III kwartale 2008 roku spełnione zostały warunki wskazane w przedwstępnej umowie dzierżawy (Umowa) zawartej w dniu 27 listopada 2007 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta, Echo – Arena Spółka 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). Przedwstępna umowa dzierżawy dotyczy dzierżawy ok. 8.900 mkw. powierzchni handlowej w przygotowywanym do realizacji centrum handlowo-rozrywkowym Arena w Słupsku przy ul. Grottgera (Centrum). Dzierżawca prowadzić będzie w Centrum działalność handlowo-usługową w postaci sklepu spożywczo – przemysłowego o nieograniczonym asortymencie w zakresie towarów standardowych dla tego typu obiektów Tesco w Polsce.

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. Grottgera 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, Wydzierżawiający i Dzierżawca, zobowiązali się do zawarcia umowy dzierżawy najpóźniej do dnia 31 grudnia 2010 roku. Okres najmu powierzchni w planowanym Centrum wyniesie 30 lat.

Najemcami centrum będą m.in. takie firmy jak: Tesco, Helios, Media Markt, BC Club, Rossmann, Ravel. Planowany termin rozpoczęcia realizacji projektu to II połowa 2008 roku, zaś zakończenia II połowa 2010 roku.

Centrum handlowo-rozrywkowe METROPOLIS w Poznaniu

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. Grupa jest na etapie ustalenia koncepcji architektonicznej projektu.

Centrum handlowo-rozrywkowe w Kaliszu

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Kaliszu Grupa Kapitałowa Echo planuje realizację nowoczesnego, regionalnego centrum handlowo-rozrywkowego. Obiekt powstanie przy ul. Górnośląskiej i Trasie Bursztynowej. Powierzchnia całkowita planowanego centrum to ok. 100 000 mkw., a powierzchnia wynajmowana to ok. 40 000 mkw. Rozpoczęcie realizacji projektu zaplanowano na rok 2010, a jej zakończenia na rok 2011.

Centrum handlowo-rozrywkowe w Koszalinie

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.

Centrum handlowo-rozrywkowe w Lublinie

W planach inwestycyjnych znajduje się realizacja Parku Echo na Górkach Czechowskich w Lublinie. W dniu 20 sierpnia 2008 roku Emitent odstąpił od zawartego w listopadzie 2007 roku porozumienia pomiędzy Echo Investment S.A. a Gminą Lublin (Miasto) w sprawie przebudowy układu komunikacyjnego w rejonie Al. Solidarności, Al. Sikorskiego oraz ul. Gen. Bolesława Ducha i ul. Poligonowej. Przyczyną odstąpienia od ww. porozumienia było niezgodnienie przez Strony szczegółowych warunków przebudowy układu komunikacyjnego, a w konsekwencji nie zawarcie umowy, która miała określać te warunki. Zarząd Emitenta będzie zmierzał do ustalenia z Miastem nowych szczegółów dotyczących planowanej przez Emitenta inwestycji.

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, ok. 80 mln PLN, przebudować miała układ komunikacyjny w bezpośrednim otoczeniu planowanego centrum handlowo-rozrywkowego Park Echo oraz istniejącego skrzyżowania al. Solidarności z al. Sikorskiego i ul. Gen. Bolesława Ducha.

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 uprawnione było do odstąpienia od porozumienia. Szczegółowe warunki przebudowy układu komunikacyjnego określać miała odrębna umowa (Umowa Drogowa). W przypadku nie zawarcia przez strony porozumienia Umowy Drogowej w terminie 9 miesięcy od daty zawarcia porozumienia, strony mogły odstąpić od niniejszego porozumienia.

Centrum handlowo-rozrywkowe Galeria Echo w Kielcach - rozbudowa

W dniu 19 sierpnia 2008 roku pomiędzy spółką Echo Investment SA a władzami Politechniki Świętokrzyskiej w Kielcach (Uczelnia) zawarte zostało porozumienie dotyczące dzierżawy terenu należącego do Uczelni, znajdującego się pomiędzy Galerią Echo a akademikami Uczelni w Kielcach. Zgodnie z umową Echo Investment SA zbuduje halę sportową dla Politechniki Świętokrzyskiej w Kielcach, a w zamian przez 30 lat dzierżawić będzie teren, na którym powstanie wielopoziomowy parking. Dodatkowo, Spółka na nowym parkingu zarezerwuje sto miejsc dla uczelni. Budowa parkingu, który zmieści prawie 2300 aut oraz nowego układu komunikacyjnego ruszyła we wrześniu i będzie pierwszym etapem rozbudowy Galerii Echo. Hala sportowa będzie miała prawie 3500 mkw. Jej budowa rozpocznie się wiosną 2009 roku, a planowana realizacja to koniec 2009 roku.

W dniu 2 września 2008 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta „Echo – Galeria Kielce” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach (Inwestor), a Spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Generalny Realizator Inwestycji), została podpisana umowa o generalną realizację inwestycji (Umowa GRI) z datą obowiązującą od 29 sierpnia 2008 roku. Na podstawie zawartej Umowy GRI Spółka Echo Investment S.A. (Wykonawca) zobowiązuje się do kompleksowej realizacji rozbudowy centrum handlowo – rozrywkowego „Galeria Echo” wraz z parkingiem na nieruchomości znajdującej się między ul. Al. Solidarności i Świętokrzyskiej w Kielcach, do momentu przekazania rozbudowanego centrum handlowo – rozrywkowego Inwestorowi i poszczególnym jego użytkownikom. Jednocześnie Wykonawca zobowiązuje się do uzyskania wszelkich zezwoleń właściwych organów, niezbędnych do oddania rozbudowanego Centrum do eksploatacji. Z tytułu realizacji niniejszej umowy Generalny Realizator Inwestycji otrzyma wynagrodzenie oparte na budżecie inwestycji. Szacowana wartość netto umowy to 418,53 mln zł

We wrześniu 2008 roku Grupa Kapitałowa Echo rozpoczęła I etap rozbudowy centrum handlowo-rozrywkowego Galerii Echo w Kielcach, obejmujący budowę siedmiopoziomowego parkingu o powierzchni 43 tys. mkw. Parking na blisko 1500 aut powstanie na terenie, który Echo Investment przez 30 lat będzie dzierżawić od Politechniki Świętokrzyskiej. Projektantem parkingu jest Pracownia Architektoniczna Detan z Kielc, natomiast konstrukcję obiektu zaprojektowała firma JORDAHL & PFEIFER Technika Budowlana Sp. z o.o. Powierzchnia docelowa obiektu wyniesie 64.000 mkw. Generalnym wykonawcą jest EIFFAGE BUDOWNICTWO MITEK S.A. Zakończenie inwestycji zaplanowano na koniec I połowy 2009 roku. Trzykrotnie większa galeria zostanie otwarta 2010 roku.

Centrum handlowo-rozrywkowe VENEDA w Łomży

Uzupełnieniem portfela powierzchni handlowych, jest planowana realizacja budowy centrum handlowego w Łomży. 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.

Centrum handlowe Pasaż Świętokrzyski w Kielcach

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 II połowie 2009 roku (ok. 4 tys. mkw. powierzchni wynajmowanej).

Pozostałe centra handlowe i handlowo-rozrywkowe

Grupa Kapitałowa Echo planuje także rozbudowę niektórych posiadanych centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych.

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 znajdujące 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. Wynagrodzenie Wykonawcy to kwota ok. 193 mln PLN. Planowany termin zakończenia I etapu to III kwartał 2009 roku, natomiast II etapu to IV kwartał 2009 roku.

Rynek poznański

W III kwartale 2008 roku 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, którego oddanie do użytkowania przewidziane jest w IV kwartale 2008 roku (ok. 7.000 mkw. powierzchni wynajmowalnej). Sześć budynków biurowych zaprojektowanych przez biuro Litoborski-Marciniak z Poznania zostanie zrealizowanych w trzech etapach.

Rynek krakowski

W III kwartale 2008 roku trwały prace przygotowania do realizacji nowoczesnego budynku biurowego klasy A wraz z naziemnym i podziemnym parkingiem w Krakowie przy ul. Lea. W IV kwartale br. rozpoczęto prace realizacyjne projektu. Koncepcja architektoniczna przygotowana została przez biuro projektowe DDJM Biuro Architektoniczne Sp. z o.o. z Krakowa. Obiekt w 100% został wynajęty przez Fortis Bank (Polska) SA z siedzibą w Krakowie. Powierzchnia wynajmowana to ok. 11.000 mkw. W październiku 2008 roku zawarta została umowa o Generalną Realizację Inwestycji pomiędzy Echo Investment SA a spółką zależną Projekt Echo 63 Sp. z o.o. Planowany termin zakończenia inwestycji to 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 II połowa 2009 roku zaś zakończenia I etapu to II połowa 2011 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. 20.000 mkw. powierzchni wynajmowalnej. Obecnie trwają procedury administracyjne związane z uzyskaniem wymaganych pozwoleń oraz prace projektowe. Planowany termin rozpoczęcia budowy to I połowa 2009r., zaś zakończenia I połowa 2011r.

Rynek szczeciński

Na posiadanej działce w Szczecinie przy ul. Malczewskiego rozpoczęto 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.

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). 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.

Wykonawcą stanu surowego jest szczecińskie Przedsiębiorstwo Budowlane CALBUD Sp. z o.o. Wynagrodzenie wykonawcy z tytułu wyżej wymienionej umowy wyniesie 24,6 mln zł. Planowany termin zakończenia inwestycji to II połowa 2009 roku.

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 trzech etapach. Obecnie trwają procedury administracyjne zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę planowanego kompleksu biurowego. Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na II połowę 2009 roku, a zakończenie pierwszego etapu na I połowę 2011 roku.

Rynek łódzki

Rozpoczęto realizację nowoczesnego zespołu budynków biurowych klasy A na działce znajdującej w Łodzi przy ul. Piłsudskiego. Powierzchnia wynajmowalna wyniesie ok. 28.000 mkw. W III kwartale 2008 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Wygłędów” Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach (obecnie: „Echo - Aurus” 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). Z tytułu realizacji niniejszej umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie oparte na budżecie inwestycji i wyniesie ok. 169,36 mln PLN.

W lipcu 2008 roku zawarta została umowa o wykonanie stanu surowego projektu ze spółką Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wykonawca podejmuje się także do uzyskania niezbędnych zmian decyzji pozwolenia na budowę, w przypadku zmian wprowadzonych przez Wykonawcę powodujących konieczność uzyskania takiej decyzji. Zapisy Umowy umożliwiają rozszerzenie współpracy o Generalne Wykonawstwo, zwiększające zakres przedmiotu umowy. Realizacja stanu surowego obiektów zakończyć ma się do dnia 30 maja 2009 roku. Z tytułu realizacji prac wykonawca otrzyma wynagrodzenie w wysokości ok. 32,94 mln zł. Zakończenia inwestycji planowane jest na I połowę 2010 roku.

Segment hotelowy

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

W dniu 4 września 2008 roku pomiędzy spółką Orbis S.A. z siedzibą w Warszawie (Inwestor), a spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Generalny Realizator Inwestycji, GRI) zawarta została warunkowa umowa o generalną realizację inwestycji (Umowa GRI).

Zgodnie z postanowieniem zawartej Umowy GRI, Generalny Realizator Inwestycji zobowiązał się do wybudowania, zgodnie ze standardami ACCOR, hotelu klasy Novotel o powierzchni netto wynoszącej 7.127,4 mkw. i dostarczenia go w stanie pod klucz Inwestorowi (Inwestycja). Inwestor podejmie wszelkie czynności prawne, administracyjne i finansowe zmierzających do realizacji Inwestycji, w tym m.in. do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz pozwolenia na użytkowanie dla wybudowanego hotelu. Realizacja Inwestycji zakończyć ma się nie później niż do 31 grudnia 2012 roku. Cena netto za realizację Inwestycji to 44.800.000 zł.

Umowa zawiera postanowienia umożliwiające naliczenie kar umownych, których łączna wartość może przekroczyć wyrażoną w PLN równowartość 200.000 EUR, co na dzień zawarcia niniejszej umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 676.000 PLN, lecz nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia netto z tytułu wykonania przedmiotu Umowy. Zapłata kar umownych nie wyłącza uprawnienia do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, których wartość może przekroczyć wysokość tych kar. Podstawą naliczania kar umownych będzie nie spełnienie warunków umowy.

Umowa zawarta została pod warunkiem zawieszającym. Warunkiem wejścia w życie Umowy GRI jest łączne spełnienie się poniższych warunków:

- zawarcia pomiędzy Inwestorem (Kupujący) a spółką zależną Emitenta, „Echo - Kielce 1” Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach (Sprzedający), przyrzeczonej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (Umowa Przyrzeczona),
- wydania przez właściwy organ administracyjny decyzji stwierdzającej przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy na Inwestora. Ponadto Inwestor ma prawo do rozwiązania Umowy GRI w przypadku nie dostarczenia Inwestycji w ww. terminie realizacji Inwestycji, bądź jej niewłaściwej realizacji. Umowa została uznana za znaczącą na podstawie kryterium kapitałów własnych Emitenta.

Jednocześnie w dniu 4 września 2008 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Echo - Kielce 1” Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach (Sprzedający), a spółką Orbis Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Kupujący), zawarta została przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości (Przedwstępna Warunkowa Umowa Sprzedaży).

Przedmiotem Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży jest prawo użytkowania wieczystego nieruchomości – działek położonych w Łodzi przy ul. Piłsudskiego, o łącznej powierzchni 1.450 mkw. (Nieruchomość). Wartość umowy wynosi 5 mln PLN netto.

Strony niniejszej umowy zobowiązują się do zawarcia Umowy Przyrzeczonej w terminie do 31 grudnia 2008 roku, po spełnieniu warunków określonych w Przedwstępnej Warunkowej Umowie Sprzedaży. Warunkiem zawarcia Przyrzeczonej Umowy jest m.in.:

- przeprowadzenie badania „due diligence” oraz badania technicznego z wynikiem pozytywnym,
- zawarcie przez Sprzedającego, bądź przez GRI stosownych umów z właścicielami nieruchomości sąsiednich, potrzebnych do realizacji inwestycji oraz

- okazanie zaświadczenia o niezaleganiu z płatnością podatków.

Strony również zobowiązują się, iż po spełnieniu warunku Umowy Przyrzeczonej zawrą, w terminie 30 dni od daty zawarcia Umowy Przyrzeczonej, umowę przenoszącą prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości. Przedwstępna Warunkowa Umowa Sprzedaży zawiera postanowienia umożliwiające naliczenie kar umownych, których łączna wartość nie przekroczy wyrażoną w PLN równowartość 200.000 EUR, co na dzień zawarcia niniejszej umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 676.000 PLN, oraz nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia netto z tytułu wykonania przedmiotu Umowy. Zapłata kar umownych wyłącza uprawnienia do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, których wartość może przekroczyć wysokość tych kar. Podstawą naliczania kar umownych będzie nie spełnienie warunków Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży.

Segment mieszkaniowy

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

Rynek warszawski

W III kwartale 2008 roku zakończona została realizacja zaprojektowanego przez biuro Are Sp. z o.o. z Warszawy kolejnego, III etapu, Osiedla Inflancka (powierzchnia przeznaczona na sprzedaż to 7.000 mkw (130 mieszkań)).

Zakończono realizację II etapu inwestycji przy ul. Zwycięzców (ok. 15.100 mkw. na sprzedaż – 230 mieszkań) zaprojektowanej przez biuro Szaroszyk & Rycerski Architekci Sp z o.o. z Warszawy. W III kwartale 2008 roku rozpoczął się proces przekazywania lokali klientom i podpisywania umów ostatecznych.

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 I połowa 2010 roku, zaś zakończenia II połowa 2011 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.

Prace realizacyjne projektu mieszkaniowego Kasztanowa Aleja w Poznaniu przy ul. Wojskowej zostały wstrzymane. Ponowne rozpoczęcie realizacji projektu uzależnione jest od oceny sytuacji na rynku mieszkaniowym przez Grupę.

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.(I etap)). W zaprojektowanym przez biuro architektoniczne Arpa Pracownia Autorska z siedzibą w Poznaniu osiedlu powstanie ok. 8 mieszkań. Planowany termin zakończenia I etapu inwestycji to II 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 posiadał 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 I połowie 2010r., zaś zakończenie na II połowę 2011 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 2010r., zaś zakończenia I połowę 2012r.

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 2010r., zaś zakończenie w II połowie 2011r.

Rynek kielecki

Trwały prace przygotowania realizacji kolejnego osiedla domów na nieruchomości znajdującej się w Dyminach k. Kielc. Osiedle zaprojektowane przez biuro projektowe StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz z Kielc obejmować będzie ok. 200.000 mkw. powierzchnia całkowitej działki na sprzedaż. Spółka planuje sprzedaż działek wraz z projektami domów. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji to II połowa 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 2010r., zaś zakończenia II połowa 2015 roku.

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 II połowa 2015 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 2010 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 II połowa 2015 roku.

Rynek zagraniczny

W związku z ograniczeniem ryzyka prowadzonej działalności, Spółka zmierza do geograficznego zróżnicowania obszarów działalności rozpoczynając realizację inwestycji poza granicami Polski. Inwestycje na rynkach zagranicznych dotyczyć mają przede wszystkim projektów komercyjnych w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. W ramach działalności poza granicami kraju Spółka planuje współpracować z lokalnymi partnerami.

Węgry

Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w XIV Dzielnicy Budapesztu – Zuglo (powierzchnia ok. 6,84 ha) powstanie nowoczesny wielofunkcyjny projekt handlowo-rozrywkowo-biurowy MUNDO. Budynek centrum zaprojektowany został przez biuro architektoniczne Mofo Architekci 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 I połowa 2009 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 Architekci 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 I połowa 2009 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 53.000 mkw. Przygotowana koncepcja zagospodarowania terenu została zaakceptowana przez władze miasta. Decyzja oznacza zgodę dla planów budowy nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego KORONA. Jednocześnie złożono wnioski o pozwolenie na budowę planowanego obiektu. Projekt centrum handlowo-rozrywkowego KORONA został opracowany przez biuro projektowe IMB Asymetria z Polski wraz z rumuńskim biurem architektonicznym Dico si Tiganaș. Komercjalizacja projektu zostanie przeprowadzona przez specjalistów spółki Echo w ścisłej współpracy z rumuńskim przedstawicielstwem agencji Jones Lang LaSalle. 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 osiągnięte w III kwartale 2008 roku wynik było:

- zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży projektu mieszkaniowego znajdującego się w Warszawie przy ul. Zwycięzców (II etap),
- przychody uzyskane z wynajmu powierzchni komercyjnych,
- dokonywana co kwartał aktualizacja wyceny nieruchomości posiadanych przez Grupę Kapitałową Echo Investment nieruchomości, uwzględniająca m.in. zmiany wynikające z różnic kursowych EUR i USD, poziomu przychodów netto, a także zmiany poziomów stóp kapitalizacji wynikających z wyceny rzeczoznawców w III kwartale,
- 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 III kwartału 2008 roku stanowiły 56,6% 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 29,4% całości skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży produktów.

- realizacja i wynajem powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych:

Przychody z usług najmu generowane są z tytułu wynajmu powierzchni w budynkach biurowych i hotelowych, których właścicielami są poszczególne podmioty zależne. Skonsolidowane przychody z tego tytułu oraz z tytułu realizacji inwestycji stanowiły na koniec III kwartału 2008 roku 8,4% przychodów netto ze sprzedaży.

- pozostałe przychody:

Źródłem pozostałych przychodów są przychody z tytułu usług zarządzania nieruchomościami i innych. W skład pozostałych przychodów wchodzi również obrót nieruchomościami. Na koniec III kwartału 2008 roku przychody te stanowiły 5,6%.

Wyszczególnienie	Przychody za 3 kwartały 2008r. [w mln pln]	Przychody w 2007r. [w mln pln]	Przychody za 3 kwartały 2007r. [w mln pln]
Wynajem powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych	154,5	216,8	158,9
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej	80,3	32,0	20,7
Realizacja i wynajem powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych	22,9	117,0	90,9
Pozostałe przychody	15,4	7,9	8,2
Przychody operacyjne, razem	273,1	373,7	278,7

5.14 Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	w tys. PLN		w tys. EURO	
	3 kwartały narastająco okres od 01.01.08r. do 30.09.08r.	3 kwartały narastająco okres od 01.01.07r. do 30.09.07r.	3 kwartały narastająco okres od 01.01.08r. do 30.09.08r.	3 kwartały narastająco okres od 01.01.07r. do 30.09.07r.
I. Przychody operacyjne	273 065	278 697	79 734	72 740
II. Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	122 742	343 417	35 840	89 632
III. Zysk (strata) brutto	95 588	328 320	27 911	85 692
IV. Zysk (strata) netto	74 274	268 584	21 688	70 101
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(15 817)	66 052	(4 619)	17 240
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(110 489)	(28 273)	(32 262)	(7 379)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	187 695	282 914	54 806	73 841
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	61 389	320 693	17 925	83 701
IX. Aktywa razem	3 687 020	3 460 956	1 081 777	916 203
X. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 584 729	1 466 896	464 962	388 325
XI. Zobowiązania długoterminowe	1 680 310	1 503 676	493 005	398 061
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	421 989	490 299	123 812	129 795
XIII. Liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000	420 000 000
XIV. Zysk (strata) zanalizowany na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,30	0,73	0,09	0,19
XV. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,30	0,73	0,09	0,19
XVI. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	3,77	3,49	1,11	0,92
XVII. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	3,77	3,49	1,11	0,92

5.15 Struktura własności znaczących pakietów akcji emitenta

Akcjonariuszami posiadającymi, bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Echo Investment S.A., na dzień 14 listopada 2008 roku byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji [szt.]	% kapitału zakładowego Echo Investment S.A.	Liczba głosów na WZA Echo Investment S.A.	% ogólnej liczby głosów na WZA Echo Investment S.A.
Michał Sołowow (bezpośrednio i pośrednio)	164 809 630	39,24%	164 809 630	39,24%
Commercial Union OFE*	37 850 690	9,01%	37 850 690	9,01%
OFE PZU Złota Jesień*	35 430 620	8,44%	35 430 620	8,44%
OFE ING Nationale – Nederlanden Polska*	35 259 850	8,40%	35 259 850	8,40%

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

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

Akcje spółki Echo Investment SA notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych SA w Warszawie od marca 1996 roku.

Na dzień 14 listopada 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 14.11.2008	stan na 14.08.2008
Piotr Gromniak – Prezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Artur Langner – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji

Osoby Nadzorujące	stan na 14.11.2008	stan na 14.08.2008
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 września 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 III 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. Do najistotniejszych umów zawartych z podmiotami powiązanymi zaliczyć należy:

W dniu 22 lipca 2008 roku pomiędzy spółką Echo Investment SA a spółką zależną Emitenta, „Ultra Marina” Sp. z o.o. zawarta została umowa o przygotowanie inwestycji, w tym czynności doradcze, zarządcze, prawne, prac projektowych i inżynierskich oraz innych niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę kompleksu centrum handlowo-rozrywkowego w Koszalinie. Wynagrodzenie wynikające z zapisów umowy nie może być większe niż 10 mln zł netto.

W dniu 22 lipca 2008 pomiędzy spółką Echo Investment SA a spółką zależną Emitenta, „Echo – Veneda” Sp. z o.o. zawarta została umowa o przygotowanie inwestycji, w tym czynności doradcze, zarządcze, prawne, prac projektowych i inżynierskich oraz innych niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę kompleksu centrum handlowo-rozrywkowe w Łomży. Wynagrodzenie wynikające z zapisów umowy nie może być większe niż 5 mln zł netto.

W dniu 22 lipca 2008 roku pomiędzy spółką Echo Investment SA a spółką zależną Emitenta, „Projekt Echo -30” Sp. z o.o., zawarta została Umowa o przygotowanie inwestycji, w tym czynności doradcze, zarządcze, prawne, prac projektowych i inżynierskich oraz innych niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę kompleksu biurowego w Katowicach przy ul. Francuskiej. Wynagrodzenie wynikające z zapisów umowy nie może być większe niż 16 mln zł netto.

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. W dniu 20 października 2008 roku na podstawie zawartego aneksu nr 1 do Umowy GRI, strony uzgodniły, że Generalny Realizator Inwestycji otrzyma wynagrodzenie oparte na budżecie inwestycji, którego szacowana wartość netto to ok. 94,42 mln PLN.

W dniu 30 lipca 2008 roku, pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Wygłędów” Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach, obecnie „Echo – Aurus” Sp. z o.o. 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.

W dniu 1 września 2008 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Wygłędów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Inwestor), a spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Generalny Realizator Inwestycji, Wykonawca), zawarty został aneks nr 1 (Aneks) do umowy o generalną realizację inwestycji z dnia 30 lipca 2008 roku (Umowa GRI), na podstawie którego strony uzgodniły wartość wynagrodzenia z tytułu realizacji Umowy GRI.

Zgodnie z postanowieniami Aneksu Wykonawca otrzyma wynagrodzenie oparte na budżecie inwestycji, którego szacowana wartość netto wynosi ok. 169,36 mln PLN.

W dniu 2 września 2008 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta „Echo – Galeria Kielce” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach (Inwestor), a Spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Generalny Realizator Inwestycji), została podpisana umowa o generalną realizację inwestycji (Umowa GRI) z datą obowiązującą od 29 sierpnia 2008 roku.

Na podstawie zawartej Umowy GRI Spółka Echo Investment S.A. (Wykonawca) zobowiązuje się do kompleksowej realizacji rozbudowy centrum handlowo – rozrywkowego „Galeria Echo” wraz z parkingiem na nieruchomości znajdującej się między ul. Al. Solidarności i Świętokrzyskiej w Kielcach, do momentu przekazania rozbudowanego centrum handlowo – rozrywkowego Inwestorowi i poszczególnym jego użytkownikom. Jednocześnie Wykonawca zobowiązuje się do uzyskania wszelkich zezwoleń właściwych organów, niezbędnych do oddania rozbudowanego Centrum do eksploatacji.

Realizacja inwestycji zakończyć ma się nie później niż do 31 sierpnia 2010 roku.

Z tytułu realizacji niniejszej umowy Generalny Realizator Inwestycji otrzyma wynagrodzenie oparte na budżecie inwestycji. Szacowana wartość netto umowy to 418,53 mln zł. Umowa nie zawiera postanowień dotyczących kar umownych.

Patrz także pkt. 5.8. niniejszego Raportu.

5.20 Informacje o udzielonych poręczeniach lub gwarancjach

W III 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 lipca 2008 roku Spółka otrzymała zawarty w trybie obiegowym aneks z dnia 27 czerwca 2008 roku (Aneks) do umowy kredytu w rachunku bieżącym z dnia 25 marca 2003 roku (Umowa), zawarty 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. Na podstawie zawartego Aneksu kwota kredytu zwiększyła się 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).

W dniu 8 lipca 2008 roku Zarząd Emitenta udzielił prokury Panu Rafałowi Kwiatkowskiemu.

Pan Rafał Kwiatkowski, radca prawny, absolwent Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu. Ukończył studia podyplomowe „Opodatkowanie i finanse przedsiębiorstw” w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie. W latach 2001-2003 był zatrudniony w Kancelarii Prawnej Waluszevska, Molenda spółka partnerska radców prawnych z siedzibą w Kielcach. Od lutego 2003 roku zatrudniony w spółce Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach na stanowisku prawnika, natomiast od września 2007 roku Pan Rafał Kwiatkowski pełni funkcję Dyrektora Działu Prawnego. Jako Dyrektor Działu Prawnego Pan Rafał Kwiatkowski odpowiedzialny jest również za koordynację i nadzór obsługi prawnej projektów Echo Investment prowadzonych na terenie Węgier i Rumunii. W latach 2007-2008 pełnił funkcję członka Rady Nadzorczej Opoczno S.A. Od 2005 roku pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej Barlinek SA.

Pan Rafał Kwiatkowski nie prowadzi działalności, która byłaby konkurencyjna w stosunku do działalności Spółki. Nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub spółki osobowej ani członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek innej spółki konkurencyjnej osoby prawnej. Nie został wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych prowadzonego na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym.

W dniu 14 lipca 2008 roku pomiędzy spółką Echo Investment S.A. a spółką Autorska Pracownia Architektury - Kuryłowicz & Associates - Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu zawarta została umowa o wykonanie prac projektowych dotyczących zespołu zabudowy mieszkalno-usługowej z garażem podziemnym we Wrocławiu przy ul. Jedności Narodowej. Wartość umowy to 1,98 mln PLN netto.

W dniu 22 lipca 2008 roku pomiędzy spółką zależną Echo - Galeria Kielce Sp. z o.o. a spółką Przedsiębiorstwo Elementów Budowlanych FABET S.A. z siedzibą w Kielcach zawarta została umowa na wykonanie prefabrykacji elementów żelbetowych oraz ich dostawę na plac budowy obiektu - parking wielopoziomowy Galeria Echo w Kielcach. Wartość umowy to 22.785.000,00 PLN netto.

W dniu 5 sierpnia 2008 roku, Emitent otrzymał zawartą w trybie obiegowym uchwałę Rady Nadzorczej Echo Investment S.A. w sprawie wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych Spółki.

Rada Nadzorcza Emitenta, 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.

W dniu 8 sierpnia 2008 roku Emitent raportem 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 Spółka 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 dotyczy dzierżawy ok. 8.900 mkw. powierzchni handlowej w przygotowywanym do realizacji centrum handlowo-rozrywkowym Arena w Słupsku przy ul. Grottgera (Centrum). Dzierżawca prowadzić będzie w Centrum działalność handlowo-usługową w postaci sklepu spożywczo - przemysłowego o nieograniczonym asortymencie w zakresie towarów standardowych dla tego typu obiektów Tesco w Polsce.

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. Grottgera 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, Wydzierżawiający i Dzierżawca, zobowiązali się do zawarcia umowy dzierżawy najpóźniej do dnia 31 grudnia 2010 roku. Okres najmu 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.

W dniu 14 sierpnia 2008 roku Zarząd Emitenta udzielił prokury Pani Katarzynie Białkowskiej. Pani Katarzyna Białkowska jest absolwentką Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie o specjalności finanse i bankowość oraz członkiem stowarzyszenia CIMA (The Chartered Institute of Management Accountants). Posiada 9-letnie doświadczenie na stanowiskach menadżerskich związanych z finansami, sprzedażą, audytem wewnętrznym, jak również w transakcjach wykupu przedsiębiorstw. Współpracowała m.in. z British-American Tobacco Poland, Enterprise Investors, Gamet SA. Od 1 stycznia 2008 roku pracuje na stanowisku Dyrektora Zarządzającego w Echo Investment S.A. Pani Katarzyna Białkowska nie prowadzi działalności gospodarczej, która byłaby konkurencyjna w stosunku do działalności przedsiębiorstwa oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub spółki osobowej, ani członkiem organu spółki kapitałowej, lub członkiem organu jakiegokolwiek innej spółki konkurencyjnej osoby prawnej. Nie została wpisana do Rejestru Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonego na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym.

W dniu 19 sierpnia 2008 roku pomiędzy spółką Echo Investment SA a władzami Politechniki Świętokrzyskiej w Kielcach (Uczelnia) zawarte zostało porozumienie dotyczące dzierżawy terenu należącego do Uczelni, znajdującego się pomiędzy Galerią Echo a akademikami Uczelni w Kielcach. Zgodnie z umową Echo Investment SA zbuduje halę sportową dla Politechniki Świętokrzyskiej w Kielcach, a w zamian przez 30 lat dzierżawić będzie teren, na którym powstanie wielopoziomowy parking. Dodatkowo Spółka na nowym parkingu zarezerwuje sto miejsc dla uczelni. Budowa parkingu, który zmieści prawie 2300 aut oraz nowego układu komunikacyjnego ruszyła we wrześniu i będzie pierwszym etapem rozbudowy Galerii Echo. Hala sportowa będzie miała prawie 3500 mkw. Jej budowa rozpocznie się wiosną 2009 roku, a planowana realizacja to koniec 2009 roku. Wartość obiektu szacowana jest na ok. 16 mln zł.

W dniu 19 sierpnia 2008 roku pomiędzy spółkami: Echo Investment SA, „Projekt Echo - 65” Sp. z o.o., „Projekt Echo - 66” Sp. z o.o., „Projekt Echo - 30” Sp. z o.o., „Wygłędów” Sp. z o.o. (obecnie „Echo Aurus” Sp. z o.o.), „Echo Arena” Sp.k., „Projekt Echo - 63” Sp. z o.o. (zwane łącznie „Klientami”) a bankiem ABN AMRO Bank (Polska) SA z siedzibą w Warszawie zawarta została umowa ramowa i umowa dodatkowa, których przedmiotem jest uregulowanie zasad zawierania i rozliczania transakcji na walutowym rynku terminowym. Umowa zawarta została na czas nieokreślony.

W dniu 20 sierpnia 2008 roku Emitent odstąpił od zawartego porozumienia pomiędzy Echo Investment S.A. a Gminą Lublin (Miasto) w sprawie przebudowy układu komunikacyjnego w rejonie Al. Solidarności, Al. Sikorskiego oraz ul. Gen Bolesława Ducha i ul. Poligonowej.

Przyczyną odstąpienia od ww. porozumienia było niezgodnienie przez Strony szczegółowych warunków przebudowy układu komunikacyjnego, a w konsekwencji nie zawarcie umowy, która miała określać te warunki. Ponadto Zarząd Emitenta informuje, że będzie zmierzał do ustalenia z Miastem nowych szczegółów dotyczących planowanej przez Emitenta inwestycji. Odstąpienie od porozumienia nie będzie miało żadnego wpływu na wyniki finansowe Emitenta i jego spółek zależnych.

W dniu 1 września 2008 roku pomiędzy spółką Echo Investment S.A. a spółką DDJM Biuro Architektoniczne Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Wspólnicy Sp. k. z siedzibą w Krakowie zawarta została umowa o wykonanie prac projektowych dotyczących planowanego zespołu budynków biurowych w Krakowie przy ul. Opolskiej. Wartość umowy to 8.336.240 zł netto.

W dniu 4 września 2008 roku pomiędzy spółką Orbis S.A. z siedzibą w Warszawie (Inwestor), a spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Generalny Realizator Inwestycji, GRI) zawarta została warunkowa umowa o generalną realizację inwestycji (Umowa GRI).

Zgodnie z postanowieniem zawartej Umowy GRI, Generalny Realizator Inwestycji zobowiązał się do wybudowania, zgodnie ze standardami ACCOR, hotelu klasy Novotel o powierzchni netto wynoszącej 7.127,4 mkw. i dostarczenia go w stanie pod klucz Inwestorowi (Inwestycja). Inwestor podejmie wszelkie czynności prawne, administracyjne i finansowe zmierzających do realizacji Inwestycji, w tym m.in. do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz pozwolenia na użytkowanie dla wybudowanego hotelu. Realizacja Inwestycji zakończyć ma się nie później niż do 31 grudnia 2012 roku. Cena netto za realizację Inwestycji to 44.800.000 zł.

Umowa zawiera postanowienia umożliwiające naliczenie kar umownych, których łączna wartość może przekroczyć wyrażoną w PLN równowartość 200.000 EUR, co na dzień zawarcia niniejszej umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 676.000 PLN, lecz nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia netto z tytułu wykonania przedmiotu Umowy. Zapłata kar umownych nie wyłącza uprawnienia do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, których wartość może przekroczyć wysokość tych kar. Podstawą naliczania kar umownych będzie nie spełnienie warunków umowy.

Umowa zawarta została pod warunkiem zawieszającym. Warunkiem wejścia w życie Umowy GRI jest łączne spełnienie się poniższych warunków:

- zawarcia pomiędzy Inwestorem (Kupujący) a spółką zależną Emitenta, „Echo – Kielce 1” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach (Sprzedający), przyrzeczonej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (Umowa Przyrzeczona),
- wydania przez właściwy organ administracyjny decyzji stwierdzającej przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy na Inwestora.

Ponadto Inwestor ma prawo do rozwiązania Umowy GRI w przypadku nie dostarczenia Inwestycji w ww. terminie realizacji Inwestycji, bądź jej niewłaściwej realizacji. Umowa została uznana za znaczącą na podstawie kryterium kapitałów własnych Emitenta.

Jednocześnie w dniu 4 września 2008 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Echo – Kielce 1” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach (Sprzedający), a spółką Orbis Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Kupujący), zawarta została przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości (Przedwstępna Warunkowa Umowa Sprzedaży).

Przedmiotem Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży jest prawo użytkowania wieczystego nieruchomości – działek położonych w Łodzi przy ul. Piłsudskiego, o łącznej powierzchni 1.450 mkw. (Nieruchomość). Wartość umowy wynosi 5 mln PLN netto.

Strony niniejszej umowy zobowiązują się do zawarcia Umowy Przyrzeczonej w terminie do 31 grudnia 2008 roku, po spełnieniu warunków określonych w Przedwstępnej Warunkowej Umowie Sprzedaży. Warunkiem zawarcia Przyrzeczonej Umowy jest m.in.:

- przeprowadzenie badania „due diligence” oraz badania technicznego z wynikiem pozytywnym,
- zawarcie przez Sprzedającego, bądź przez GRI stosownych umów z właścicielami nieruchomości sąsiednich, potrzebnych do realizacji inwestycji oraz
- okazanie zaświadczenia o niezaleganiu z płatnościami podatków.

Strony również zobowiązują się, iż po spełnieniu warunku Umowy Przyrzeczonej zawrą, w terminie 30 dni od daty zawarcia Umowy Przyrzeczonej, umowę przenoszącą prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości. Przedwstępna Warunkowa Umowa Sprzedaży zawiera postanowienia umożliwiające naliczenie kar umownych, których łączna wartość nie przekroczy wyrażoną w PLN równowartość 200.000 EUR, co na dzień zawarcia niniejszej umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 676.000 PLN, oraz nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia netto z tytułu wykonania przedmiotu Umowy. Zapłata kar umownych wyłącza uprawnienia do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, których wartość może przekroczyć wysokość tych kar. Podstawą naliczania kar umownych będzie nie spełnienie warunków Przedwstępnej Warunkowej Umowy Sprzedaży. Pomędzy Emitentem i osobami zarządzającymi lub nadzorującymi Emitenta a nabywającym nie istnieją żadne powiązania.

Łączna wartość umów zawartych przez Emitenta i jednostki zależne Emitenta ze spółką Orbis S.A. w okresie ostatnich 12 miesięcy wyniosła 49,8 mln PLN. Powyższa Umowa GRI jest umową o najwyższej wartości.

W dniu 4 września 2008 roku pomiędzy spółką Echo Investment S.A. a spółką Eiffage Budownictwo MITEK S.A. z siedzibą w Warszawie podpisana została umowa o generalne wykonanie parkingu wielopoziomowego w Kielce przy ul. Świętokrzyskiej. Wartość umowy to 32.363.000,00 zł netto. Termin realizacji to 15 maja 2009 roku.

W dniu 8 września 2008 roku pomiędzy spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Spółka), a spółką Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Wykonawca), zawarta została umowa o wykonanie stanu surowego obiektu (Umowa). Na podstawie zawartej Umowy, Wykonawca zobowiązuje się do realizacji robót polegających na wykonaniu stanu surowego kompleksu biurowo-usługowego zlokalizowanego na nieruchomości znajdującej się w Łodzi przy ul. Piłsudskiego (Przedmiot Umowy). Wykonawca podejmuje się także do uzyskania niezbędnych zmian decyzji pozwolenia na budowę, w przypadku zmian wprowadzonych przez Wykonawcę powodujących konieczność uzyskania takiej decyzji.

Planowana powierzchnia użytkowa kompleksu to ponad 28.000 mkw. Realizacja Przedmiotu Umowy zakończyć ma się do dnia 30 maja 2009 roku. Zapisy Umowy umożliwiają rozszerzenie współpracy o Generalne Wykonawstwo, zwiększające zakres Przedmiotu Umowy. Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu Umowy jest ryczałtowe i wynosi 32.938.000 PLN netto. Umowa zawiera postanowienia umożliwiające naliczenie kar umownych, których łączna wartość może przekroczyć wyrażoną w PLN równowartość 200.000 EUR, lecz nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia netto z tytułu wykonania przedmiotu Umowy. Podstawą naliczania kar umownych będzie m.in. opóźnienie w zakończeniu realizacji przedmiotu Umowy w ustalonym terminie, lub odstąpienia od Umowy przez Spółkę lub Wykonawcę z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi jedna ze stron Umowy. Zapłata kar umownych nie wyłącza uprawnienia do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, których wartość może przekroczyć wysokość tych kar. Umowa została uznana za znaczącą na podstawie kryterium kapitałów własnych Emitenta. Łączna wartość umów zawartych przez Emitenta i jednostki od niego zależne ze spółką Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. w okresie ostatnich 12 miesięcy wyniosła 225,70 mln PLN.

W dniu 9 września 2008 roku Spółka otrzymała aneks nr 6 z dnia 2 września 2008 roku (Aneks) do umowy kredytu obrotowego z dnia 7 marca 2002 roku (Umowa), zawarty w trybie obiegowym pomiędzy spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Kredytobiorca) a Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie (Kredytodawca).

Zgodnie z postanowieniami powyższego Aneksu wydłużony został okres spłaty zadłużenia kredytowego, z dnia 30 czerwca 2009 roku do 30 września 2010 roku. Dodatkowo strony ustaliły, że Kredytobiorca poddaje się tytułowi egzekucyjnemu obejmującemu roszczenia z tytułu powyższej Umowy do kwoty 135 mln PLN. Pozostałe warunki Umowy pozostały bez zmian. Zadłużenie Kredytobiorcy z tytułu udzielonego kredytu nie może przekroczyć 90 mln PLN. Umowa uznana została za znaczącą na podstawie kryterium kapitałów własnych emitenta.

W dniu 16 września 2008 roku pomiędzy spółką zależną, Echo – Galeria Kielce Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, a biurem projektowym Open Architekci zawarta została umowa o wykonanie prac projektowych obejmujących projekty wnętrz, elewacji i zagospodarowania terenu dotyczących rozbudowy centrum handlowo-rozrywkowego Galeria Echo w Kielcach. Wartość umowy to ok. 1,68 mln PLN.

W dniu 17 września 2008 roku Emitent otrzymał postanowienie Sądu Rejonowego w Krakowie VII Wydział Gospodarczy Rejestru Zastawów o dokonaniu w dniu 2 września 2008 roku wpisu w Rejestrze Zastawów, zastawu na udziałach spółki zależnej Emitenta, „Projekt - Echo 62” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna). Zastawu dokonano na 7.731.000 udziałach Spółki zależnej, będących własnością spółki zależnej Emitenta, „Echo – Pasaż Grunwaldzki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp.k. z siedzibą w Kielcach. Obciążone zastawem udziały stanowią 99,99% kapitału zakładowego Spółki zależnej, o wartości nominalnej 386.550.000 zł, uprawniających do 7.731.000 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Zastawu na powyższych udziałach dokonano na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), stanowiącego zabezpieczenie spłaty zobowiązań wynikających z umowy kredytowej, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 15/2006 w dniu 10 marca 2006 roku. Zastaw na udziałach ustanowiony został w oparciu o umowę zastawu rejestrowego na udziałach, zawartą w dniu 11 sierpnia 2008 pomiędzy spółką „Echo - Pasaż Grunwaldzki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. (Zastawca) a Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn, Niemcy (Zastawnik). Wysokość wierzytelności zabezpieczona zastawem rejestrowym to 150 mln EUR, co, zgodnie ze średnim kursem NBP na dzień dokonania zastawu rejestrowego, stanowi równowartość 503,3 mln zł. Wartość ewidencyjna udziałów, na których ustanowiono zastaw rejestrowy, w księgach rachunkowych spółki zależnej Emitenta, „Echo – Pasaż Grunwaldzki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k., zgodnie ze stanem na dzień 16 września 2008 roku, wynosi 386.550.000 zł. Udziały te spółka „Echo – Pasaż Grunwaldzki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. zamierza traktować jako długoterminową lokatę kapitałową.

Ustanowienie zastawu rejestrowego na udziałach Spółki zależnej dokonano w związku z:

- zawarciem pomiędzy spółkami zależnymi Emitenta, spółką „Echo – Pasaż Grunwaldzki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. (Zbywający), a spółką „Projekt Echo – 62” Sp. z o.o. (Nabywający), umowy przeniesienia przedsiębiorstwa, o czym Emitent informował w raporcie bieżącym nr 87/2007 w dniu 1 grudnia 2007 roku,
- podpisaniem pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Echo - Pasaż Grunwaldzki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. (Pierwotny Kredytobiorca), spółką Projekt Echo – 62 Sp. z o.o. (Nowy Kredytobiorca), a Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn, Niemcy (Kredytodawca), aneksu zmieniającego umowę kredytową, na mocy którego spółka „Projekt Echo – 62” Sp. z o.o. stała się nowym kredytobiorcą, o czym Emitent informował w raporcie bieżącym nr 23/2008 w dniu 12 maja 2008 roku.

Pomiędzy Emitentem i osobami zarządzającymi lub nadzorującymi Emitenta, a podmiotem, na rzecz którego ustanowiono zastaw i osobami nim zarządzającymi nie istnieją żadne powiązania.

Aktywa, na których dokonano zastawu uznano za znaczące na podstawie kryterium aktywów finansowych o znacznej wartości.

W dniu 22 września 2008 r. pomiędzy spółką Echo Investment SA i spółką przedsiębiorstwo Budowlane CALBUD Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie zawarta została umowa na wykonanie stanu surowego obiektu - kompleksu biurowego w Szczecinie przy ul. Malczewskiego. Wartość umowy to 24.600.000,00 PLN. Termin zakończenia stanu surowego 23 lipca 2009 roku.

W dniu 30 września 2008 roku pomiędzy spółką Echo Investment SA a biurem projektowym Mąka Sojka Architekci zawarta została umowa o wykonanie koncepcji architektoniczno-konstrukcyjnej planowanego obiektu centrum handlowego w Łomży. Wartość umowy to 630 tys. PLN.

W III kwartale 2008 roku Grupa Kapitałowa Echo, 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 (84 mln EUR), w 2009 roku (85 mln EUR), oraz 2010 roku (204,5 mln EUR). Wycena zabezpieczających instrumentów finansowych wykazana została w pozycji przychody / koszty finansowe rachunku zysków i strat.

Patrz także pkt. 5.8, 5.9 i 5.19 niniejszego Raportu.

5.22 Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięcie 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 Błczka 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).

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 9 miesięcy zakończonych 30 września 2008 roku

	stan na 2008.09.30 koniec kwartału	stan na 2007.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2007.09.30 koniec kwartału
Aktywa			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne i prawne	476	524	444
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	12 633	7 967	4 760
1.3. Należności długoterminowe	11 115	9 956	13 159
1.4. Inwestycje w jednostkach zależnych i współzależnych	446 664	384 630	348 263
1.5. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	10 650	10 650	10 650
1.6. Udzielone pożyczki	155 191	131 015	129 259
1.7. Inne aktywa finansowe	-	-	-
1.8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26 391	26 254	16 391
	663 119	570 997	522 926
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	467 709	444 977	401 826
2.2. Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 468	8 034	-
2.3. Należności handlowe i pozostałe	76 274	40 936	69 360
2.4. Udzielone pożyczki	71 764	92 424	59 589
2.5. Pochodne instrumenty finansowe	16 627	6 720	-
2.6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	73 241	148 739	299 215
2.7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 843	1 575	459
	708 926	743 405	830 449
Aktywa razem	1 372 045	1 314 402	1 353 375
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	3 541	7 161	7 161
1.4. Zysk (strata) roku bieżącego	37 047	55 355	52 800
	499 531	462 484	459 928
2. Zobowiązania długoterminowe			
2.1. Kredyty i pożyczki	525 730	553 488	556 765
2.2. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31 486	29 226	25 585
	557 216	582 714	582 350
3. Zobowiązania krótkoterminowe			
3.1. Kredyty i pożyczki	103 105	463	50 386
3.2. Pochodne instrumenty finansowe	655	2 852	-
3.3. Zobowiązania z tytułu bieżącego podatków dochodowego	2	-	683
3.4. Zobowiązania handlowe i pozostałe	31 457	65 884	63 591
3.5. Otrzymane zaliczki	162 661	174 440	174 455
3.6. Pozostałe zobowiązania	1 607	4 443	948
3.7. Rezerwy	9 339	10 129	13 811
3.8. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 471	10 993	7 223
	315 298	269 204	311 097
Pasywa razem	1 372 045	1 314 402	1 353 375

Wartość księgowa	499 531	462 484	459 928
Liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	1,19	1,10	1,10

Zobowiązania pozabilansowe (w tys. PLN)	stan na 2008.09.30 koniec kwartału	stan na 2007.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2007.09.30 koniec kwartału
1. Należności pozabilansowe	-	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	23 163	23 241	24 137
Razem pozycje pozabilansowe	23 163	23 241	24 137

Rachunek zysków i strat (w tys. PLN)	3 kwartał okres od 2008.07.01 do 2008.09.30	3 kwartały okres od 2008.01.01 do 2008.09.30	3 kwartał okres od 2007.07.01 do 2007.09.30	3 kwartały okres od 2007.01.01 do 2007.09.30
Przychody operacyjne	80 893	184 909	46 255	196 278
Koszty operacyjne	(54 601)	(126 628)	(33 664)	(157 010)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	26 292	58 281	12 591	39 268
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	69	103	(11)	-
Aktualizacja wartości nieruchomości	2 649	2 646	12 528	12 431
Koszty sprzedaży	(5 496)	(15 887)	(4 587)	(16 055)
Koszty ogólnego zarządu	(9 437)	(26 080)	(7 245)	(21 494)
Pozostałe przychody / koszty operacyjne	(3 326)	9 702	(13 094)	9 634
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	10 751	28 765	182	23 784
Przychody finansowe	12 621	57 015	15 186	59 562
Koszty finansowe	(19 370)	(46 608)	(9 346)	(24 627)
Zysk (strata) brutto	4 002	39 172	6 022	58 719
Podatek dochodowy	1 248	(2 125)	1 150	(5 919)
Zysk (strata) netto	5 250	37 047	7 172	52 800
Zysk (strata) netto (zanualizowany)		39 603		81 101
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,09		0,19
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		420 000 000		420 000 000
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,09		0,19

Zestawienie zmian w kapitale własnym (w tys. PLN)	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zysk z lat ubiegłych	Zysk netto w okresie	Kapitały razem
Za 3 kwartały (rok bieżący) okres od 2008.01.01 do 2008.09.30					
Stan na początek okresu	21 000	378 967	58 976	-	458 944
Korekty błędów podstawowych			3 541		
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	378 967	62 517	-	462 484
Podział wyniku z lat ubiegłych		58 976	(58 976)		0
Zysk (strata) netto danego okresu				37 047	37 047
Zmiany razem	-	58 976	(58 976)	37 047	37 047
Stan na koniec okresu	21 000	437 943	3 541	37 047	499 531
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	-	-	3 078	-	3 078
Korekty błędów podstawowych					
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	298 213	87 915	-	407 128
Podział wyniku z lat ubiegłych		80 754	(80 754)		-
Zysk (strata) netto danego okresu				55 355	55 355
Zmiany razem	-	80 754	(80 754)	55 355	55 355
Stan na koniec okresu	21 000	378 967	7 161	55 355	462 484
Za 3 kwartały (rok poprzedni) okres od 2007.01.01 do 2007.09.30					
Stan na początek okresu	21 000	298 213	84 837	-	404 050
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	3 078	-	3 078
Korekty błędów podstawowych					
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	298 213	87 915	-	407 128
Podział wyniku z lat ubiegłych		80 754	(80 754)		-
Zysk (strata) netto danego okresu				52 800	52 800
Zmiany razem		80 754	(80 754)	52 800	52 800
Stan na koniec okresu	21 000	378 967	7 161	52 800	459 928

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tys. PLN)	3 kwartały okres od 2008.01.01 do 2008.09.30	3 kwartały okres od 2007.01.01 do 2007.09.30
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	37 047	52 800
II. Korekty:		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	-	-
2. Amortyzacja	3 367	2 709
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(8)	5 123
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(5 657)	(29 427)
5. Podatek dochodowy bieżący w rachunku zysków i strat	-	3 088
6. Podatek dochodowy zapłacony	6 568	(4 438)
7. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	7 927	(11 948)
8. Zmiana stanu rezerw	(8 692)	5 419
9. Zmiana stanu zapasów	(63 828)	(135 699)
10. Zmiana stanu należności	(46 116)	121 750
11. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(46 619)	41 593
12. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	5 237	3 929
13. Inne korekty	36 583	-
	(111 238)	2 099
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(74 191)	54 899
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	108	39
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	717
3. Z aktywów finansowych	82 018	75 975
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	82 126	76 731
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(2 082)	(4 070)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	(947)
3. Na aktywa finansowe	(119 372)	(135 915)
4. Inne wydatki inwestycyjne	(2 343)	(268)
	(123 797)	(141 200)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(41 671)	(64 469)
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	71 667	11 602
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	346 405
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	71 667	358 007

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tys. PLN) c.d.	3 kwartały okres od 2008.01.01 do 2008.09.30	3 kwartały okres od 2007.01.01 do 2007.09.30
II. Wydatki		
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(463)	(42 635)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(110 000)
6. Odsetki	(30 847)	(23 374)
	(31 310)	(176 009)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	40 357	181 998
Przepływy pieniężne netto, razem	(75 505)	172 428
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(75 498)	167 306
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	7	(5 123)
Środki pieniężne na początek okresu	148 739	131 909
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	73 241	299 215
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Kielce, dnia 14 listopada 2008 roku

Osoby reprezentujące Spółkę:

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Główny Księgowy

Piotr Gromniak

Artur Langner

Tomasz Sułek