

RAPORT ROCZNY 2006

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.

Kielce, 26 kwietnia 2007 r.

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów

Szanowni Państwo,

Rok 2006 był dla Echo Investment SA niezwykle pomyślnym okresem. Spółka osiągnęła rekordowy w historii działalności wynik, który wyniósł 80,7 mln zł, zaś w skali Grupy Kapitałowej 278 mln zł. Strategia rozwoju Echo Investment, zakładająca stabilny rozwój wszystkich sektorów naszej działalności – apartamentów, biur, hoteli, centrów handlowych i rozrywkowych – przyniosła planowane efekty i pozwoliła wykorzystać panującą na rynku koniunkturę.

W 2006 roku kontynuowaliśmy rozpoczęte wcześniej inwestycje, oddaliśmy do użytkowania szereg projektów, rozpoczęliśmy kolejne realizacje, a także pozyskaliśmy nieruchomości gruntowe uzupełniając potencjał rozwojowy wszystkich sektorów naszej działalności. Umocniliśmy pozycję dewelopera regionalnego poprzez inwestycje w dużych ośrodkach. Jednocześnie zaznaczyliśmy swoją obecność na rynkach lokalnych realizując i przygotowując projekty w kilku mniejszych miastach. Najważniejszym w mijającym roku i historycznym dla Spółki wydarzeniem było rozpoczęcie działalności międzynarodowej - w stolicy Węgier przygotowaliśmy do realizacji największy z naszych dotychczasowych projektów, zakładający utworzenie multifunkcyjnego kompleksu. Po zrealizowaniu inwestycji obiekt będzie pełnił rolę nowego centrum jednej z dzielnic Budapesztu.

W roku 2007 i w kolejnych latach będziemy konsekwentnie realizować przyjęte założenia strategiczne, aktywnie rozwijając się na rynkach lokalnych i regionalnych. Dużą wagę przywiązujemy do rozwoju na międzynarodowym rynku nieruchomości, koncentrując się na krajach Europy Środkowej i Wschodniej.

Najważniejszym zadaniem Zarządu w najbliższym czasie będzie odpowiednie przygotowanie naszej organizacji do postawionych zadań, w sposób, który zagwarantuje Akcjonariuszom, Partnerom i Klientom oczekiwany zysk i wzrost wartości aktywów.

Jednocześnie, w imieniu Zarządu chciałbym podziękować tym wszystkim, którzy przyczynili się do umocnienia pozycji Spółki na rynku. Tak znakomity wynik byłby trudny do zrealizowania, gdyby nie oddanie, zaangażowanie i ogromny wysiłek całego zespołu.

Z wyrazami szacunku,

Jarosław Grodzki
Prezes Zarządu

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport roczny SA-RS 2006

(zgodnie z § 86 ust. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 października 2005 r. - Dz. U. Nr 209, poz. 1744)

(dla emitentów papierów wartościowych o działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej lub usługowej)

Za bieżący rok obrotowy 2006 obejmujący okres od 01 stycznia 2006 do 31 grudnia 2006 roku
zawierający skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR
w walucie PLN dnia 30 kwietnia 2007r.
(data przekazania)

"Echo Investment" Spółka Akcyjna			
(pełna nazwa emitenta)			
"Echo Investment" S.A.	sektor budowlany		
(skrótowa nazwa emitenta)	(sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie)		
25-528	Kielce	Zagnańska 27	
(kod pocztowy)	(miejsowość)	(ulica)	(numer)
(0-41) 36 31 700	(0-41) 36 31 707	office@kielce.echo.com.pl.	
(telefon)	(fax)	(e-mail)	
657 023 09 12	290463755	www.echo.com.pl	
(NIP)	(REGON)	(WWW)	

BDO Numerica Sp z o. o
(Podmiot uprawniony do badania)

Skonsolidowany raport roczny zawiera :

- Raport podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych z przeglądu rocznego sprawozdania finansowego
- Opinię i raport podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych z badania rocznego sprawozdania finansowego
- Skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe
- Wprowadzenie Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
- Skonsolidowany bilans Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
- Skonsolidowany rachunek zysków i strat Dodatkowe informacje i objaśnienia
- Sprawozdanie zarządu (sprawozdanie z działalności emitenta)
- Oświadczenie zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego
- Oświadczenie zarządu w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Wybrane dane finansowe	w tys. zł		w tys. EUR	
	2006 rok	2005 rok	2006 rok	2005 rok
Przychody operacyjne	333 249	257 939	85 468	64 111
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	381 025	291 992	97 721	72 575
Zysk (strata) brutto	346 053	266 806	88 752	66 315
Zysk (strata) netto	278 132	194 414	71 332	48 322
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	43 852	230 563	11 247	57 307
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(112 791)	97 050	(28 927)	24 122
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	132 597	(148 269)	34 007	(36 853)
Przepływy pieniężne netto, razem	63 658	179 344	16 326	44 576
Aktywa razem	2 739 514	2 149 700	715 054	556 946
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 195 243	917 103	311 976	237 604
Zobowiązania długoterminowe	943 766	714 265	246 337	185 052
Zobowiązania krótkoterminowe	379 100	343 418	98 951	88 973
Liczba akcji	42 000 000	42 000 000	42 000 000	42 000 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	6,62	4,63	1,70	1,15
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	28,46	21,84	7,43	5,66

Wstęp

1. Podstawowy przedmiot działalności spółki dominującej pod firmą "Echo Investment" Spółka Akcyjna z siedzibą w Polsce, Kielce (25-528 Kielce ul Zagnańska 27) wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000007025, Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego - według Polskiej Klasyfikacji Działalności to usługi związane z nieruchomościami - PKD 70, branża wg rynku regulowanego - budownictwo. Czas trwania spółki – nieograniczony.
2. Echo Investment S.A. sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Jednostką dominującą Echo Investment S.A. sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest spółka Magellan Pro – Equity Fund I S.A. (25-528 Kielce ul Zagnańska 27). W stosunku do akcji Echo zastosowana jest metoda praw własności. Sprawozdanie skonsolidowane Magellan Pro – Equity Fund I S.A. sporządza się na koniec roku obrotowego i ogłasza się w Monitorze Polskim B.
3. W sprawozdaniu prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okres 1.01.- 31.12.2006 r. w porównaniu do okresu 1.01.- 31.12.2005r. Walutą sprawozdawczą jest złoty polski. Sprawozdanie jest sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.
4. W skład Zarządu Echo Investment S.A. na dzień 31 grudnia 2006r wchodził: Prezes Zarządu Andrzej Majcher, Wiceprezes Zarządu Jarosław Grodzki, Członek Zarządu Piotr Gromniak i Członek Zarządu Artur Langner, a Rady Nadzorczej - przewodniczący Wojciech Ciesielski, wiceprzewodniczący Mariusz Waniółka, członkowie: Robert Oskard, Karol Żbikowski, Mariusz Gromek i Artur Kłoczko.
5. Sprawozdanie finansowe oraz porównywalne dane finansowe zawierają dane łączone, ze względu na to, iż w skład "Echo Investment" S.A. wchodzi przedstawicielstwo Echo Investment S.A. na Ukrainie wewnętrzna jednostka organizacyjna sporządzająca samodzielne sprawozdanie finansowe. W okresie za który zostało sporządzone sprawozdanie nie nastąpiło połączenie.
6. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.
7. Pozycje wykazane w raporcie są ustalone zgodnie z poniższymi zasadami:

1. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne są rozpoznawane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ korzyści ekonomicznych, które mogą być bezpośrednio powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych i prawnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne i prawne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Ewidencję wartości niematerialnych i prawnych prowadzi się analitycznie. W planie amortyzacyjnym przyjęto stawki podatkowe. Największą pozycją wartości niematerialnych i prawnych jest oprogramowanie komputerowe.

2. Rzeczowe aktywa trwałe

Do środków trwałych zalicza się stanowiące własność spółki nieruchomości (niewynajęte i nie przeznaczone do obrotu), maszyny i urządzenia, środki transportu oraz inne kompletne i zdatne do użytku przedmioty o przewidywanym okresie używania dłuższym niż rok. W szczególności do środków trwałych zalicza się meble, telefony stacjonarne i komórkowe, sprzęt elektroniczny - bez względu na cenę.

Środki trwałe wycenia się i prezentuje w sprawozdaniu według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszone o umorzenie oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Koszty dotyczące środka

trwałego, poniesione po przyjęciu tego środka trwałego do używania odnoszone są do rachunku zysków i strat, z wyjątkiem sytuacji, gdzie możliwe jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego. Wówczas poniesione koszty zwiększają wartość początkową środka trwałego.

Środki trwałe księguje się na kontach zbiorczych według grup Klasyfikacji Środków Trwałych oraz prowadzi szczegółową ewidencję środków trwałych. Środki trwałe amortyzuje się metodą degresywną i liniową za pomocą stawek podatkowych. Środki trwałe o cenie nabycia do 3,5 tys. zł amortyzuje się jednorazowo w pełnej wysokości pod datą zakupu. W przypadku środków trwałych, które trwałe utraciły przydatność gospodarczą dokonuje się nieplanowych odpisów amortyzacyjnych w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych. Do środków trwałych zalicza się między innymi prawo do wieczystego użytkowania gruntu, które amortyzuje się metodą liniową w ciągu okresu użytkowania, prawa własności gruntów nie amortyzuje się.

Spółka dokonała weryfikacji wartości posiadanych środków trwałych. Wykazywane w sprawozdaniu środki trwałe nie odbiegają wartością od ich zakładanego kosztu.

3. Środki trwałe w budowie

Do tej pozycji kwalifikowane są koszty pozostające w bezpośrednim związku z niezakończoną inwestycją. Składają się na nie wydatki poniesione na nabycie nieruchomości gruntowych, nakłady na realizację obiektów budowlanych (głównie usługi obce) oraz aktywowane i bezpośrednie koszty finansowe. Po otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie wybudowane nieruchomości przekwalifikowywane są na środki trwałe lub inwestycje w nieruchomości w zależności od przeznaczenia. Środki trwałe w budowie wycenia się według cen nabycia lub kosztu wytworzenia.

4. Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są stanowiące własność spółki wynajęte nieruchomości wraz z gruntami bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami. Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są początkowo według ceny nabycia / kosztu wytworzenia.

Po początkowym ujęciu na pierwszy dzień bilansowy nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Wycena wartości godziwej jest aktualizowana co najmniej raz na kwartał. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie w jakim powstały.

Wartość godziwa ustalana przez jednostkę jest samodzielnie metodą inwestycyjną, stosując technikę kapitalizacji prostej jako iloraz dochodu operacyjnego netto projektu (NOI) oraz stopy kapitalizacji (Yield). Stopa kapitalizacji jest przynajmniej raz w roku poddawana weryfikacji przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych.

Nieruchomości mieszkalne i garażowe o wartości poniżej 1.000 tys. pln, ze względu na nieistotną różnicę pomiędzy taką wyceną a wyceną wg wartości godziwej, są wyceniane wg metody kosztu wytworzenia skorygowanego o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Różnice z nieruchomości inwestycyjnych odnosi się na rachunek wyników w pozycji aktualizacja wartości nieruchomości.

5. Udziały i akcje

Udziały i akcje w innych spółkach kapitałowych wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Różnice z wyceny udziałów i akcji odnosi się na rachunek wyników w pozycji przychody / koszty finansowe.

6. Zapasy

W pozycji zapasów ujmuje się: półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe, towary oraz zaliczki na poczet dostaw. Ze względu na specyfikę działalności zakupione grunty lub prawa wieczystego użytkowania gruntów klasyfikuje się na produkcje w toku, jeżeli grunt przeznaczony jest do zabudowy lub na towary, jeżeli grunt przeznaczony jest na sprzedaż. Wyroby gotowe obejmują głównie sprzedawane umowami ostatecznymi lokale mieszkalne i użytkowe.

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego wycenia się według wartości odpowiadających cenie nabycia nieruchomości gruntowych oraz kosztów wytworzenia produktów działalności developerskiej powiększonych o aktywowane koszty finansowe. Zapasy dotyczące długoterminowych kontraktów budowlanych wycenia się zgodnie z zaleceniami MSR Nr 11 "Umowy o budowę". Zapasy wyceniane są nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość netto przy sprzedaży. Zaliczki na poczet dostaw wycenia się według wydatkowanych środków pieniężnych oraz zgodnie z otrzymanymi fakturami VAT dokumentującymi udzielenie zaliczki.

7. Należności

Należności ujmuje się w bilansie w kwocie wymagającej zapłaty z zachowaniem ostrożności. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące należności tworzy się na koniec półrocza i roku zgodnie z następującymi kryteriami:

- w przypadku należności przeterminowanych powyżej roku na pełną wartość należności,
- w przypadku należności przeterminowanych powyżej pół roku, ale nie dłużej niż rok w wysokości 50% wartości należności.

W uzasadnionych przypadkach mogą być zastosowane indywidualne zasady naliczania odpisu aktualizującego.

Należności obejmują naliczone i nie zapadłe odsetki od lokat wycenione w wartości wymagającej zapłaty.

8. Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe, z wyłączeniem instrumentów finansowych, wycenia się według ceny nabycia lub ich wartości rynkowej w zależności od tego, która z nich jest niższa. Inwestycje krótkoterminowe, dla których nie istnieje aktywny rynek wyceniane są według ceny nabycia z uwzględnieniem odpisów z tytułu trwałej utraty wartości. Skutki wzrostu lub obniżenia wartości inwestycji krótkoterminowych wycenionych według cen (wartości) rynkowych, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

9. Środki pieniężne

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminów wymagalności, a także inne aktywa finansowe (odsetki od udzielonych pożyczek, jeżeli są one wymagalne w ciągu 3 miesięcy od daty sprawozdania) wyceniane są według wartości nominalnej.

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się nie rzadziej niż na dzień sprawozdawczy po kursie kupna banku obsługującego Spółkę. Różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych w walutach obcych i operacji sprzedaży walut obcych, zalicza się odpowiednio do kosztów lub przychodów finansowych. Do rachunku przepływów pieniężnych przyjmuje się tą samą definicję środków pieniężnych.

10. Pożyczki udzielone

Udzielone pożyczki wykazuje się wg zamortyzowanej ceny nabycia ustalonej metodą efektywnej stopy procentowej.

11. Odroczonego podatek dochodowy

Z tytułu podatku odroczonego tworzone są pozycje: aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i rezerwa na podatek dochodowy. Pozycje te wyceniane są według uzasadnionej, oszacowanej wartości. Do obliczania rezerwy stosuje się stopę podatkową jaka będzie obowiązywała w następnym okresie sprawozdawczym. Aktyw z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu straty podatkowej tworzy się, jeżeli rozliczenie tej straty w latach następnych jest uprawdopodobnione.

12. Kapitały własne

Kapitał akcyjny oraz kapitał zapasowy wycenia się w wartości nominalnej. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej. Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy spółki do wysokości

nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji, a pozostałą ich część zalicza się do kosztów finansowych.

13. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych, prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. W szczególności rezerwy tworzy się na nie poniesione, lecz przypadające na okres bieżący koszty prowadzonych projektów inwestycyjnych, koszty premii, ekwiwalentów pieniężnych za nie wykorzystane przez pracowników urlopy oraz koszty audytu. Rezerwy na koszty premii tworzy się na podstawie uchwały zarządu. Pozostałe rezerwy tworzy się na podstawie uchwały zarządu lub decyzji głównego księgowego / jego zastępcy.

Zgodnie z przyjętą zasadą nie są tworzone rezerwy na odprawy emerytalne. Potencjalne rezerwy nie miałyby istotnego wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe. W momencie ich wystąpienia zachowywane będą na zasadzie kasowej.

14. Zobowiązania

Zobowiązania ujmuje się w bilansie w kwocie wymagającej zapłaty.

W szczególności zobowiązania finansowe obejmują kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, zachowywane zgodnie z zasadą memoriałową odsetki nie zapadłe od kredytów bankowych, jak również dyskonto od krótkoterminowych dłużnych papierów wartościowych do rozliczenia w następnym okresie obrachunkowym ze znakiem ujemnym. Kredyty w walutach obcych wycenia się wg kursu sprzedaży banku obsługującego spółkę.

Długoterminowe zobowiązania finansowe wycenia się metodą „zamortyzowanego kosztu składnika zobowiązań” zgodnie z MSR 39. Przy wycenie bierze się pod uwagę ryzyko i możliwość wcześniejszej spłaty zobowiązań długoterminowych.

Pozycja zaliczki na dostawy obejmuje zarówno zaliczki zafakturowane (w tym na mieszkania) jak i niezafakturowane.

Wysokość zakładowego funduszu świadczeń socjalnych ustala się w oparciu o ustawę o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (Dz. U. z 1994 r. nr 43, poz. 163 z późn. zm.) i do bilansu przyjmuje się w wartości nominalnej, w kwocie pozostającej do wykorzystania w okresach następnych.

15. Metody ustalania wyniku finansowego

Wynik finansowy ustala się z rachunku zysków i strat, stosując zasady memoriału i współmierności, realizacji i ostrożności, po pomniejszeniu zysku brutto o naliczony podatek dochodowy, odpisy z tytułu rezerwy na przejściową różnicę z tytułu podatku dochodowego oraz pozostałe obciążenia wyniku finansowego. Wynik finansowy ustala się metodą kalkulacyjną.

a) Na koszty wytworzenia sprzedanych produktów składają się poniesione koszty dotyczące przychodów danego roku obrotowego oraz zachowane zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów, koszty, które nie zostały jeszcze poniesione,

b) Koszt sprzedanych usług i wyrobów wycenia się na poziomie kosztów wytworzenia stosując w zależności od rodzajów projektu jedną z dwóch metod:

- poziom rentowności wynikający z umowy sprzedaży lub przeciętny (kalkulowany) poziom rentowności przyjęty przez spółkę;

- procentowy udział np.: sprzedanej powierzchni gruntu, sprzedanych udziałów itp. (według cen przeciętnych). W szczególności koszt własny sprzedawanych lokali i gruntów rozliczany jest proporcjonalnie do sprzedanych udziałów w gruncie.

W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie metody ścisłej identyfikacji rzeczywistych kosztów sprzedawanych składników aktywów.

- c) Do kosztów i przychodów zaliczane są również:
- w zakresie pozostałej sprzedaży wyrobów i usług - zafakturowane i należne spółce przychody oraz współmierne do nich koszty,
 - poniesione koszty sprzedaży i ogólnego zarządu oraz zarachowane zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów, koszty, które nie zostały jeszcze poniesione,
 - zyski i straty ze sprzedaży papierów wartościowych oraz z wyceny aktywów i zobowiązań spółki (w tym różnice w odpisach aktualizujących należności),
 - należne jednostce wszelkie przychody finansowe,
 - dotyczące okresu bieżącego poniesione i zarachowane koszty finansowe, z wyjątkiem kosztów podlegających aktywowaniu zgodnie z rozwiązaniem alternatywnym ujętym w MSR 23. Spółka aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako zapasy i inwestycje rozpoczęte. Aktywowaniu podlega kwota kosztów składająca się z odsetek, dyskonta i prowizji pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych (czyli kwot odsetek od lokat bankowych (z wyjątkiem lokat wynikających z blokad rachunków, umów akredytywy)).
 - zrealizowane zyski nadzwyczajne i poniesione straty nadzwyczajne obejmujące wyłącznie pozycje nie występujące w toku zwykłej działalności gospodarczej.

16. Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządza się metodą pośrednią. Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym prezentowane są jako zadłużenie z tytułu kredytów, a nie ekwiwalent środków pieniężnych.

- Dane w sprawozdaniu finansowym za okres 1.01.- 31.12.2006r. zachowują porównywalność w stosunku do danych ze sprawozdania za okres 1.01.- 31.12.2005r.

Dane podstawowe przeliczone na EURO:

Wybrane dane finansowe	w tys. zł		w tys. EUR	
	2006 rok	2005 rok	2006 rok	2005 rok
Przychody operacyjne	333 249	257 939	85 468	64 111
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	381 025	291 992	97 721	72 575
Zysk (strata) brutto	346 053	266 806	88 752	66 315
Zysk (strata) netto	278 132	194 414	71 332	48 322
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	43 852	230 563	11 247	57 307
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(112 791)	97 050	(28 927)	24 122
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	132 597	(148 269)	34 007	(36 853)
Przepływy pieniężne netto, razem	63 658	179 344	16 326	44 576
Aktywa razem	2 739 514	2 149 700	715 054	556 946
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 195 243	917 103	311 976	237 604
Zobowiązania długoterminowe	943 766	714 265	246 337	185 052
Zobowiązania krótkoterminowe	379 100	343 418	98 951	88 973
Liczba akcji	42 000 000	42 000 000	42 000 000	42 000 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	6,62	4,63	1,70	1,15
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	28,46	21,84	7,43	5,66

Przeliczenia dokonano w następujący sposób:

- pozycje aktywów i pasywów bilansu przeliczono według średniego kursu obowiązującego na dzień bilansowy tzn. na dzień 31 grudnia 2006 roku 1EUR= 3,8312 zł, na dzień 31 grudnia 2005 roku 1EUR= 3,8598 zł,
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat i rachunku przepływów pieniężnych za okres 1 stycznia – 31 grudnia 2006 roku przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca; 1EUR = 3,8991 zł, a za okres 1 stycznia – 31 grudnia 2005 roku przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca; 1EUR = 4,0233 zł.

BILANS

	(w tys. zł)	Nota	2006	2005
AKTYWA				
1. Aktywa trwałe			2 154 508	1 678 924
1.1. Wartości niematerialne i prawne	1		91	85
1.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	2		32 687	-
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe	3		411 699	245 081
1.3.1. Środki trwałe			53 274	65 763
1.3.2. Środki trwałe w budowie			358 425	179 318
1.4. Należności długoterminowe	4		5	-
1.5. Nieruchomości inwestycyjne	5		1 670 296	1 400 398
1.6. Długoterminowe inwestycje finansowe	6		21 671	17 747
1.7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7		18 059	15 613
2. Aktywa obrotowe			585 006	470 776
2.1. Zapasy	8		208 075	170 595
2.2. Należności z tytułu podatków	9		48 274	35 184
2.2. Należności krótkoterminowe	9		29 221	13 794
2.3. Krótkoterminowe inwestycje finansowe	10		613	7 889
2.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11		1 032	831
2.5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	12		297 791	242 483
A K T Y W A R A Z E M			2 739 514	2 149 700
PASYWA				
1. Kapitał własny			1 205 827	935 248
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej			1 195 243	917 103
1.1.1. Kapitał zakładowy	13		21 000	21 000
1.1.2. Kapitał zapasowy	14		538 319	353 771
1.1.3. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych z lat ubiegłych			357 790	347 918
1.1.4. Zysk (strata) netto roku obrotowego			278 132	194 414
1.1.5. Różnice kursowe z przeliczenia			2	-
1.2. Kapitały mniejszości	15		10 584	18 145
2. Rezerwy			210 821	156 769
2.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16		178 766	125 972
2.2. Pozostałe rezerwy	17		32 055	30 797
3. Zobowiązania długoterminowe	18		943 766	714 265
3.1. Zobowiązania finansowe	19		902 909	685 010
3.2. Pozostałe zobowiązania			40 857	29 255
4. Zobowiązania krótkoterminowe	20		379 100	343 418
4.1. Zobowiązania finansowe	21		158 061	152 992
4.2. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	21		88 333	57 499
4.3. Zobowiązania z tytułu podatków	21		8 838	27 878
4.4. Pozostałe zobowiązania			123 868	105 049
P A S Y W A R A Z E M			2 739 514	2 149 700
Wartość księgowa			1 205 827,00	935 248,00
Liczba akcji (w tys. sztuk)			42 000	42 000
Wartość księgowa na jedną akcję			28,71	22,27

POZYCJE POZABILANSOWE

(w tys. zł)	Nota	2006	2005
1. Należności warunkowe		-	-
2. Zobowiązania warunkowe			
2.1 Na rzecz jednostek powiązanych, z tytułu:		8 466	8 561
a) udzielonych gwarancji i poręczeń		8 466	8 561
2.2 Na rzecz pozostałych jednostek, z tytułu:		4 568	16 249
a) udzielonych gwarancji i poręczeń		3 831	12 747
b) spraw sądowych		737	700
c) zakupu nieruchomości gruntowej w Radomiu		-	2 000
d) inne		-	802
Zobowiązania warunkowe, razem		13 034	24 809

UDZIELONE PORĘCZENIA I GWARANCJE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A.

Solidarne poręczenie wobec Urzędu Miasta Łodzi za wykonanie zobowiązań „MDP” Sp. z o.o. dotyczących uiszczania opłat rocznych za wieczyste użytkowanie gruntu – łączna wartość przypadająca na następne 89 lat wynosi 8.466 tys. zł.

Gwarancja bankowa z dnia 24 sierpnia 2004 roku udzielona przez bank Pekao S. A. na kwotę 1.000 tys. eur w związku z umową zakupu gruntu we Wrocławiu od gminy Wrocław za zobowiązania z tytułu ewentualnej kary umownej. Na dzień 31 grudnia 2006 wartość gwarancji to 3 831 tys. zł.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

(w tys. zł)	Nota	2006	2005
Przychody operacyjne	22	333 249	257 939
Koszty operacyjne	23	(144 163)	(108 098)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		189 086	149 841
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	24	8 919	63 672
Aktualizacji wartości nieruchomości		238 449	101 347
Koszty sprzedaży		(9 736)	(8 459)
Koszty ogólnego zarządu		(43 694)	(28 847)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	25	(1 999)	14 438
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych		381 025	291 992
Przychody finansowe	26	14 773	8 169
Koszty finansowe	27	(64 860)	(43 038)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	28	15 134	16 058
Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych		(18)	(6 375)
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych		(1)	-
Zysk (strata) brutto		346 053	266 806
Podatek dochodowy	29	(66 982)	(55 774)
- część bieżąca		(16 636)	(37 467)
- część odroczone		(50 346)	(18 307)
Zysk (strata) netto, w tym:	30	279 071	211 032
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		278 132	194 414
Zysk (strata) mniejszości		939	16 618
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (zanalizowany)		278 132	194 414
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk)		42 000	42 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		6,62	4,63

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM (w tys. zł)

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Niepo- dzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) roku bieżącego	Różnice kursowe z prze- liczenia	Kapitał własny przypisany akcjonariusz om jednostki dominującej	Kapitały mniejszości	Kapitał własny razem
--	----------------------	---------------------	--	---------------------------------------	---	---	-------------------------	----------------------------

Za okres od 1 stycznia 2006 do 31 grudnia 2006

Stan na początek okresu	21 000	353 771	542 332	-	-	917 103	18 145	935 248
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	6	-	-	6	-	6
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	353 771	542 338	-	-	917 109	18 145	935 254
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	184 548	(184 548)	-	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	-	(8 500)	(8 500)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	278 132	2	278 134	939	279 073
Stan na koniec okresu	21 000	538 319	357 790	278 132	2	1 195 243	10 584	1 205 827

Za okres od 1 stycznia 2005 do 31 grudnia 2005

Stan na początek okresu	21 000	319 084	382 035	-	-	722 119	1 531	723 650
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	570	-	-	570	-	570
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	319 084	382 605	-	-	722 689	1 531	724 220
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	34 687	(34 687)	-	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	-	(4)	(4)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	194 414	-	194 414	16 618	211 032
Stan na koniec okresu	21 000	353 771	347 918	194 414	-	917 103	18 145	935 248

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

(w tys. zł)	Nota	2006	2005
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia			
I. Zysk (strata) netto		279 071	211 032
II. Korekty razem		(235 219)	19 531
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych		1	-
2. Amortyzacja środków trwałych		4 980	4 787
3. Aktualizacja wartości firmy		18	6 375
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(8 841)	(15 864)
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		49 576	41 723
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej		(245 389)	(135 098)
7. Zmiana stanu rezerw		58 995	8 550
8. Zmiana stanu zapasów		(125 788)	42 350
9. Zmiana stanu należności		(32 486)	21 201
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		65 275	46 760
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(2 059)	(1 263)
12. Inne korekty	31	499	10
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)		43 852	230 563
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		153 394	376 942
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		1 230	569
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		84 243	251 896
3. Z aktywów finansowych		67 908	124 477
4. Inne wpływy inwestycyjne		13	-
II. Wydatki		(266 185)	(279 892)
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(172 714)	(66 363)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		(26 121)	(185 329)
3. Na aktywa finansowe		(58 653)	(28 200)
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach mniejszości		(8 500)	-
5. Inne wydatki inwestycyjne		(197)	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)		(112 791)	97 050

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH c.d.

(w tys. zł)	Nota	2006	2005
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		580 633	271 163
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-	-
2. Kredyty i pożyczki		246 019	113 921
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		334 023	157 242
4. Inne wpływy finansowe		591	-
II. Wydatki		(448 036)	(419 432)
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		(155 771)	(253 958)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(220 800)	(110 000)
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(487)	(487)
8. Odsetki		(70 968)	(54 976)
9. Inne wydatki finansowe		(10)	(11)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)		132 597	(148 269)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)		63 658	179 344
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		55 309	168 873
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		(8 349)	(10 471)
F. Środki pieniężne na początek okresu		242 483	73 610
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	32	297 792	242 483
- o ograniczonej możliwości dysponowania		57 333	-

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO BILANSU

Nota 1A

WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE (w tys. zł)	2006	2005
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
b) wartość firmy	-	-
c) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	78	73
- oprogramowanie komputerowe	75	73
d) inne wartości niematerialne i prawne	13	12
e) zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
Wartości niematerialne i prawne razem	91	85

Nota 1B

(w tys. zł)	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	Inne wartości niematerialne i prawne	Wartości niematerialne i prawne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu	1 346	28	1 374
b) zwiększenia (z tytułu)			
- zakupu	396	8	404
c) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	1 742	36	1 778
d) skumulowana amortyzacja na początek okresu	1 272	15	1 287
e) amortyzacja za okres (z tytułu)			
- planowana	373	8	381
- sprzedaż	19		19
f) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	1 664	23	1 687
g) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	78	13	91

Nota 1C

WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA) (w tys. zł)	2006	2005
a) własne	91	85
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy	-	-
Wartości niematerialne i prawne razem	91	85

Nota 2A

WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH (w tys. zł)	2006	2005
a) wartość firmy - jednostki zależne	32 687	-
b) wartość firmy - jednostki współzależne	-	-
c) wartość firmy - jednostki stowarzyszone	-	-
a) ujemna wartość firmy - jednostki zależne	-	-
b) ujemna wartość firmy - jednostki współzależne	-	-
c) ujemna wartość firmy - jednostki stowarzyszone	-	-
Wartość firmy jednostek podporządkowanych razem	32 687	-

Nota 2B

ZMIANA STANU WARTOŚCI FIRMY - JEDNOSTKI ZALEŻNE (w tys. zł)	2006	2005
a) wartość firmy brutto na początek okresu	12 390	6 017
b) zwiększenia (z tytułu)	32 706	6 373
- zakupu akcji w Projekt S Sp. z o.o.	-	6 373
- zakupu udziałów Echo - Centrum Poznań Sp. z o.o.	32 687	
- nabycia udziałów w pozostałych spółkach	-	19
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
d) wartość firmy brutto na koniec okresu	45 096	12 390
e) odpis wartości firmy z konsolidacji na początek okresu	12 390	6 017
f) odpis wartości firmy z konsolidacji za okres (z tytułu)	19	6 373
- posiadanych udziałów w spółkach zależnych (koszty notarialne)	19	-
- Projekt S Sp. z o.o.	-	6 373
g) odpis wartości firmy z konsolidacji na koniec okresu	12 409	12 390
h) wartość firmy netto na koniec okresu	32 687	-

Nota 2C

ZMIANA STANU WARTOŚCI FIRMY - JEDNOSTKI STOWARZYSZONE (w tys. zł)	2006	2005
a) wartość firmy brutto na początek okresu	67	67
b) wartość firmy brutto na koniec okresu	67	67
c) odpis wartości firmy z konsolidacji na początek okresu	67	67
d) odpis wartości firmy z konsolidacji na koniec okresu	67	67
e) wartość firmy netto na koniec okresu	-	-

Nota 2D

ZMIANA STANU UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY - JEDNOSTKI ZALEŻNE (w tys. zł)	2006	2005
a) ujemna wartość firmy brutto na początek okresu	-	571
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	571
- zmiana zasad MSR	-	571
- aktualizacja wartości inwestycji	-	-
d) ujemna wartość firmy brutto na koniec okresu	-	-
e) odpis ujemnej wartości firmy na początek okresu	-	-
f) odpis ujemnej wartości firmy za okres (z tytułu)	-	-
g) odpis ujemnej wartości firmy na koniec okresu	-	-
h) ujemna wartość firmy netto na koniec okresu	-	-

Ujemna wartość firmy powstała na skutek wyceny na dzień objęcia kontroli "Zakładów Ogrodniczych Naramowice" Sp. z o.o. Przy wycenie Spółki uwzględniono wycenę posiadanego przez Spółkę gruntu w Poznaniu na podstawie operatu szacunkowego wykonanego 25 marca 2004 roku.

Zgodnie z nowo wprowadzonym MSSF 3 p. 81 wartość tę przeniesiono na niepodzielony wynik z lat ubiegłych.

Nota 3A

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE (w tys. zł)	2006	2005
a) środki trwałe, w tym:	53 274	65 763
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	7 691	7 777
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	35 244	44 376
- urządzenia techniczne i maszyny	1 860	4 367
- środki transportu	8 404	9 152
- inne środki trwałe	75	91
b) środki trwałe w budowie	358 425	179 318
Rzeczowe aktywa trwałe razem	411 699	245 081

Nieruchomość gruntowa we Wrocławiu ujęta na środkach trwałych w budowie, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 100.000 tys. EUR ustanowioną na rzecz Euohypo A.G. z siedzibą w Eschborn stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego.

Nota 3B

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) (w tys. zł)	- grunty własne	- budynki i budowle	- urządzenia techniczne i maszyny	- środki transportu	- pozostałe środki trwałe	środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	9 357	49 169	7 354	12 427	2 076	80 383
b) zwiększenia z tytułu:						
- zakupu	63	457	535	4 196	62	5 313
c) zmniejszenia z tytułu:						
- sprzedaży		-255	-7	-543	-35	-840
- korekt konsolidacyjnych		-6		-546		-552
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	9 420	49 365	7 882	15 534	2 103	84 304
d) skumulowana amortyzacja na początek okresu	1 580	4 794	2 986	3 274	1 985	14 619
e) amortyzacja za okres (z tytułu)						
- planowana	149	948	883	1 893	68	3 941
- korekta z tytułu sprzedaży		1 866	2 153	1 963	-25	5 957
f) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	1 729	7 608	6 022	7 130	2 028	24 517
g) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości		6 513				6 513
h) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	7 691	35 244	1 860	8 404	75	53 274

Nota 3C

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA) (w tys. zł)	2006	2005
a) własne	411 699	245 081
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze	-	-
Środki trwałe bilansowe razem	411 699	245 081

Nota 4

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA) (w tys. zł)	2006	2005
a) należności od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
b) od pozostałych jednostek (z tytułu)	5	-
- kaucje wpłacone	5	-
Należności długoterminowe netto	5	-
c) odpisy aktualizujące wartość należności	-	-
Należności długoterminowe brutto	5	-

Nota 5A

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI (WG GRUP RODZAJOWYCH) (w tys. zł)	2006	2005
a) stan na początek okresu	1 400 399	1 306 300
b) zwiększenia (z tytułu)	365 285	306 705
- zakupu	8 618	250
- przeniesienia z środków trwałych w budowie	-	178 221
- przeniesienia z środków trwałych	-	2 731
- przeniesienia z zapasów	98 223	292
- zmiany wyceny nieruchomości	258 444	125 211
- korekty konsolidacyjne	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	95 388	212 607
- sprzedaży	79 717	188 246
- zmiany wyceny nieruchomości	1 877	23 925
- przeniesienie do środków trwałych w budowie	-	-
- przeniesienie do zapasów	13 794	436
d) stan na koniec okresu	1 670 296	1 400 398

Nieruchomość gruntowa w Radomiu ujęte na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążone hipoteką kaucyjną do wysokości 2.720 tys. EUR ustanowioną na rzecz BPH PBK S.A. stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego.

Nieruchomość gruntowa w Piotrkowie Trybunalskim ujęte na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążone hipoteką kaucyjną do wysokości 2.440 tys. EUR ustanowioną na rzecz BPH PBK S.A. stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego.

Nieruchomość gruntowa w Pabianicach ujęte na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążone hipoteką kaucyjną do wysokości 2.100 tys. EUR ustanowioną na rzecz BPH PBK S.A. stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego.

Nieruchomości gruntowe w Radomiu, Piotrkowie Trybunalskim i Pabianicach ujęte na inwestycjach długoterminowych, są obciążone hipoteką kaucyjną do wysokości 72.600 tys. EUR ustanowioną na rzecz BPH PBK S.A. stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego.

Nieruchomość gruntowa w Jeleniej Górze ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 11.831 tys. EUR oraz 42.750 PLN ustanowioną na rzecz Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego.

Nieruchomość gruntowa w Bełchatowie, ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, obciążona jest hipoteką kaucyjną do wysokości 6.451 tys. EUR oraz 23.326 tys. PLN na rzecz Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie, stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego.

Nieruchomość gruntowa w Łodzi ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 14.970 tys. USD oraz 61.976 tys. PLN ustanowioną na rzecz Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego.

Nieruchomość gruntowa w Łodzi ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 7.506 tys. USD oraz 31.000 tys. USD ustanowioną na rzecz Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego.

Nieruchomość gruntowa w Szczecinie ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką zwykłą do wysokości 30.000 tys. PLN ustanowioną na rzecz Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego.

Nieruchomość gruntowa w Szczecinie ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką zwykłą do wysokości 3.165 tys. PLN ustanowioną na rzecz Skarbu Państwa stanowiącą zabezpieczenie spłat z tytułu umowy leasingu.

Nieruchomość gruntowa w Przemyśle ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 3.420 tys. EUR ustanowioną na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. z siedzibą w Katowicach stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego.

Nieruchomość gruntowa w Łodzi ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 11.250 tys. USD ustanowioną na rzecz Reinhyp - BRE S.A. z siedzibą w Warszawie stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego.

Nieruchomość gruntowa w Kielcach ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 27.000 tys. EUR ustanowioną na rzecz Kredyt Bank S.A. z siedzibą w Warszawie stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego.

Nieruchomość gruntowa w Tarnowie ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 15.540 tys. EUR ustanowioną na rzecz Euohypo A.G. z siedzibą w Eschborn stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego.

Nieruchomość gruntowa w Szczecinie ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 66.300 tys. EUR ustanowioną na rzecz Euohypo A.G. z siedzibą w Eschborn stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego.

Nieruchomość gruntowa w Warszawie ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 48.000 tys. EUR ustanowioną na rzecz Euohypo A.G. z siedzibą w Eschborn stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego.

Nieruchomość gruntowa w Warszawie ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 30.600 tys. EUR ustanowioną na rzecz Euohypo A.G. z siedzibą w Eschborn stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego.

Nota 5B

UJĘTE W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT KWOTY (w tys. zł)	2006	2005
a) przychodów z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	190 296	170 515
b) bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów	65 899	63 869
c) bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z czynszów	-	-

Nota 6A

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE (w tys. zł)	2006	2005
a) w jednostkach zależnych	10 665	6 737
- udziały lub akcje	-	5
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	10 665	6 732
- zaliczki na poczet zakupu udziałów	10 665	6 732
b) w jednostkach współzależnych	349	344
- udziały lub akcje	349	344
c) w jednostkach stowarzyszonych	10 650	10 650
- udziały lub akcje	10 650	10 650
d) w znaczącym inwestorze	-	-
e) w jednostce dominującej	-	-
f) w pozostałych jednostkach	1	16
- udzielone pożyczki	-	16
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
- zaliczki	1	-
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	21 671	17 747

Nota 6B

ZMIANA STANU DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) (w tys. zł)	2006	2005
a) stan na początek okresu	17 747	21 086
b) zwiększenia (z tytułu)	10 672	352
- zaliczki na poczet zakupu udziałów	10 664	-
- naliczenie odsetek i różnic kursowych	-	3
- aktualizacja wartości udziałów	7	5
- zmiana kwalifikacji bilansowej pożyczek i odsetek	-	344
- pozostałe	1	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	6 748	3 691
- spłata rat pożyczek	-	923
- zmiana kwalifikacji bilansowej pożyczek i odsetek	-	344
- pozostałe	1	-
- zmiana kwalifikacji bilansowej pożyczek	16	-
- rozliczenie zaliczek	6 732	2 768
d) stan na koniec okresu	21 671	17 747

Nota 6C

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH (w tys. zł)

Lp.	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l
	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania kapitałowego jednostki	Zastosowanie metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość akcji/ udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość (razem)	Wartość bilansowa akcji/udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej niż określona pod lit. j) lub k) podstawy kontroli
1	"Athina Park" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	6 009	-	6 009	100,00%	100,00%	brak
2	"Echo - Centrum Gdynia" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	9 284	7 626	1 658	100,00%	100,00%	brak
3	"Echo ACC" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
4	"Echo Bau" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	53	-	53	100,00%	100,00%	brak
5	"Echo Centrum Poznań" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	04.09.2007	32 722	-	32 722	100,00%	100,00%	brak
6	"Echo Centrum Ślichowice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	2 508	-	2 508	100,00%	100,00%	brak
7	"Echo Investment - Centrum Bankowości i Finansów Łódź" Sp. z o. o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	3 008	-	3 008	100,00%	100,00%	brak
8	"Echo Investment - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	2 511	-	2 511	100,00%	100,00%	brak
9	"Echo Investment - Centrum Handlowe Bełchatów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	2 084	-	2 084	100,00%	100,00%	brak
10	"Echo Investment - Centrum Handlowe Jelenia Góra" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	5 401	-	5 401	100,00%	100,00%	brak
11	"Echo Investment - Centrum Handlowe Łomża" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	6 134	-	6 134	100,00%	100,00%	brak
12	"Echo Investment - Centrum Handlowe Olkusz" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	8 084	-	8 084	100,00%	100,00%	brak
13	"Echo Investment - Centrum Handlowe Pabianice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	10 526	-	10 526	100,00%	100,00%	brak
14	"Echo Investment - Centrum Handlowe Piła" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	350	-	350	100,00%	100,00%	brak
15	"Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski" Sp. z o. o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	6 510	-	6 510	100,00%	100,00%	brak
16	"Echo Investment - Centrum Handlowe Przemysł" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	6.11.1998	1 279	-	1 279	100,00%	100,00%	brak
17	"Echo Investment - Centrum Handlowe Radom" Sp.z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	11 729	-	11 729	100,00%	100,00%	brak
18	"Echo Investment - Centrum Handlowe Rzeszów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	4 969	4 304	665	100,00%	100,00%	brak
19	"Echo Investment - Centrum Handlowe Siemianowice" Sp.z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	10.11.1998	4 214	-	4 214	100,00%	100,00%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH (w tys. zł) c.d.

Lp.	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l
	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania kapitałowego jednostki	Zastosowanie metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość akcji/ udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość (razem)	Wartość bilansowa akcji/ udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej niż określona pod lit. j) lub k) podstawy kontroli
20	"Echo Investment - Centrum Handlowe Świętochłowice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	23.02.1999	2 321	-	2 321	100,00%	100,00%	brak
21	"Echo Investment - Centrum Handlowe Tarnów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	9.11.1998	13 329	-	13 329	100,00%	100,00%	brak
22	"Echo Investment - Centrum Handlowe Tczew" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	1 515	-	1 515	100,00%	100,00%	brak
23	"Echo Investment - Centrum Handlowe Zamość" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	1 889	-	1 889	100,00%	100,00%	brak
24	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Kielce" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	8 369	-	8 369	100,00%	100,00%	brak
25	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Usługowo - Rozrywkowe Gliwice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	2 478	77	2 401	100,00%	100,00%	brak
26	"Echo Investment Hungary" Ingatlanhasznosító Kft.	Budapeszt	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.05.2006	47	-	47	100,00%	100,00%	brak
27	"Echo Investment Projekt 1" SRL	Bukareszt	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	03.03.2006	4	-	4	100,00%	100,00%	brak
28	"Echo Pasaz Grunwaldzki" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
29	"Echo Pasaz Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	19.10.2005	1	-	1	100,00%	100,00%	brak
30	"Est-On Property Management" Sp. z o. o.	Kielce	zarządzanie nieruchomościami	zależna	pełna	27.10.1998	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
31	"Echo - Arena" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	1 008	-	1 008	100,00%	100,00%	brak
32	"Hotel Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	31.10.2005	1	-	1	100,00%	100,00%	brak
33	"Kieleckie Centrum Handlowo - Rozrywkowe Echo" Sp. z o. o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	11 545	-	11 545	100,00%	100,00%	brak
34	"M.D.P." Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana	zależna	pełna	22.11.1996	16 020	16 020	-	100,00%	100,00%	brak
35	"Malta Office Park" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	2 008	-	2 008	100,00%	100,00%	brak
36	"PHS Szczecin" S.A.	Szczecin	działalność handlowa	zależna	pełna	01.06.1999	4 776	-	4 776	100,00%	100,00%	brak
37	"Piomot Auto" Sp. z o.o.	Kielce	motoryzacja	zależna	pełna	11.03.1997	320	255	65	100,00%	100,00%	brak
38	"Princess Boryszewska" Sp. z o.o.	Kielce	dział.developerska	zależna	pełna	26.10.1999	1 962	1 667	295	100,00%	100,00%	brak
39	"Princess Investment" Sp. z o.o.	Kielce	dział.developerska	zależna	pełna	26.10.1999	2 663	1 736	927	100,00%	100,00%	brak
40	"Galeria Echo - Kielce" Sp. z o.o.	Kielce	dział.developerska	zależna	pełna	25.04.1997	52	-	52	100,00%	100,00%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH (w tys. zł) c.d.

Lp.	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l
	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania kapitałowego jednostki	Zastosowanie a metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość akcji/ udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość (razem)	Wartość bilansowa akcji/ udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej niż określona pod lit. j) lub k) podstawy kontroli
41	"Projekt Echo - 17" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
42	"Projekt Echo - 23" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	stowarzyszona	praw własności	30.10.1998	11	-	11	37,50%	37,50%	brak
43	"Projekt Echo - 30" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
44	"Echo - Galaxy" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
45	"Echo - Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	35 883	-	35 883	100,00%	100,00%	brak
46	"Projekt Echo - 34" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
47	"Projekt Echo - 37" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
48	"Projekt Echo - 39" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1999	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
49	"Projekt Echo - 41" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.04.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
50	"Projekt Echo - 41 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	27.09.2006	12	-	12	100,00%	100,00%	brak
51	"Projekt Echo - 42" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.04.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
52	"Projekt Echo - 42 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	27.09.2006	12	-	12	100,00%	100,00%	brak
53	"Projekt Echo - 43" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.04.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
54	"Projekt Echo - 44" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.04.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
55	"Projekt Echo - 45" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.04.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
56	"Projekt Echo - 45 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	27.09.2006	12	-	12	100,00%	100,00%	brak
57	"Projekt Echo - 46" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.11.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
58	"Projekt Echo - 47" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.11.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
59	"Projekt Echo - 48" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.11.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
60	"Projekt Echo - 49" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
61	"Projekt Echo - 50" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
62	"Projekt Echo - 51" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
63	"Projekt Echo - 52" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
64	"Projekt Echo - 53" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
65	"Projekt Echo - 54" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
66	"Projekt Echo - 55" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
67	"Projekt Echo - 56" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH (w tys. zł) c.d.

Lp.	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l
	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania kapitałowego jednostki	Zastosowanie metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość akcji/ udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość (razem)	Wartość bilansowa akcji/ udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej niż określona pod lit. j) lub k) podstawy kontroli
68	"Projekt Echo - 57" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
69	"Projekt Echo - 58" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
70	"Projekt Echo - 59" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
71	"Projekt Echo - 60" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
72	"Projekt Echo - 61" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
73	"Projekt Echo - 62" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
74	"Projekt Echo - 63" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
75	"Projekt Echo - 63" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
76	"Projekt Echo - 64" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
77	"Projekt Echo - 65" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
78	"Projekt Echo - 66" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
79	"Projekt Echo - 67" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
80	"Projekt Echo - 68" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
81	"Projekt Echo - 69" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
82	"Projekt Echo - 70" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
83	"Projekt Echo - 71" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
84	"Projekt Echo - 72" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
85	"Projekt Echo - 73" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
86	"Projekt Echo - 74" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
87	"Projekt Echo - 75" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
88	"Projekt Echo - 76" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
89	"Projekt Echo - 77" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
90	"Projekt Echo - 78" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
91	"Projekt Echo - 79" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
92	"Projekt Echo - 81" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
93	"Projekt Echo - 82" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
94	"Projekt Naramowice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	15.05.2001	3 542	-	3 542	100,00%	100,00%	brak
95	"Projekt S" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	23.04.2003	6 402	-	6 402	63,00%	63,00%	brak
96	"SPC" S.A	Warszawa	zarządzanie podmiotami	stowarzyszona	praw własności	26.03.1996	34	34	-	34,00%	34,00%	brak
97	"W.A. Hotele" Sp. z o.o.	Warszawa	dział.budowlana i obsługa nieruch.	stowarzyszona	praw własności	18.04.2002	10 639	-	10 639	43,45%	43,45%	brak

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH (w tys. zł) c.d.

Lp.	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l
	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania kapitałowego jednostki	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość akcji/ udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość (razem)	Wartość bilansowa akcji/ udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej niż określona pod lit. j) lub k) podstawy kontroli
98	"WAN 11" Sp. z o.o.	Warszawa	dział.budowlana i obsługa nieruch.	współzależna	pełna	08.03.2004	1 500	-	1 500	50,00%	50,00%	brak
99	"WAN Invest" Sp. z o.o.	Warszawa	dział.budowlana i obsługa nieruch.	współzależna	praw własności	18.04.2002	447	97	350	50,00%	50,00%	brak
100	"Wyględów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana	zależna	pełna	21.10.1998	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
101	"Zakład Ogrodniczy Naramowice" Sp. z o.o.	Poznań	dział sadownicza	zależna	pełna	11.05.2000	40 676	5 702	34 974	100,00%	100,00%	brak
SUMA							289 513	37 518	251 995			

NOTA 6D

AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH (w tys. zł)																		
Lp.	a nazwa jednostki	m kapitał własny jednostki, w tym:						n zobowiązania i rezerwy na zobowiązania jednostki, w tym:				o należności jednostki, w tym:			p aktywa jednostki, razem	r przychody ze sprzedaży	s nieopłacona przez emitenta wartość udziałów / akcji	t otrzymane lub należne dywidendy od jednostki za ostatni rok obrotowy
		kapitał zakładowy	należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	kapitał zapasowy	pozostały kapitał własny, w tym:			zobowiązania długoterm.	zobowiązania krótkoterm.	zobowiązania długoterm.	-należności krótkoterm.							
					zysk (strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto	zobowiązania długoterm.					zobowiązania krótkoterm.						
1	"Athina Park" Sp. z o.o.	22 161	6 000		956	15 205	8 553	6 652	95 813	91 799	4 013	425	-	425	117 973	15 649	-	-
2	"Echo - Centrum Gdynia" Sp. z o.o.	1 658	9 270		-	(7 612)	(7 087)	(525)	1 994	-	1 994	23	-	23	3 652	(4)	-	-
3	"Echo ACC" Sp. z o.o.	811	50		568	193	-	193	1 127	-	1 127	67	-	67	1 938	3 199	-	-
4	"Echo Bau" Sp. z o.o.	52	50		3	(1)	(1)	-	1	1	-	-	-	-	54	-	-	-
5	"Echo Centrum Poznań" Sp. z o.o.	7	50		7	(50)	(22)	(28)	48 592	-	48 592	7 848	-	7 848	48 599	8	-	-
6	"Echo Centrum Ślichowice" Sp. z o.o.	2 825	2 500		222	103	-	103	78	78	-	2	-	2	2 903	-	-	-
7	"Echo Investment - Centrum Bankowości i Finansów Łódź" Sp. z o.o.	13 725	3 000		81	10 644	1 905	8 739	23 365	20 272	3 093	35	-	35	37 091	5 577	-	-
8	"Echo Investment - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o.	14 420	2 504		3 865	8 051	1 601	6 450	27 186	21 972	5 213	150	-	150	41 605	5 499	-	-
9	"Echo Investment - Centrum Handlowe Bełchatów" Sp. z o.o.	27 036	8 524		7 557	10 955	8 117	2 838	9 142	6 468	2 674	84	-	84	36 178	5 325	-	-
10	"Echo Investment - Centrum Handlowe Jelenia Góra" Sp. z o.o.	63 736	11 057		16 443	36 236	25 953	10 283	22 408	17 263	5 145	130	-	130	86 144	12 256	-	-
11	"Echo Investment - Centrum Handlowe Łomża" Sp. z o.o.	6 753	6 781		-	(28)	(40)	12	348	43	306	-	-	-	7 101	24	-	-
12	"Echo Investment - Centrum Handlowe Olkusz" Sp. z o.o.	19 642	10 044		7 316	2 282	1 539	743	950	39	911	8	-	8	20 592	-	-	-
13	"Echo Investment - Centrum Handlowe Pabianice" Sp. z o.o.	44 280	13 311		6 542	24 427	18 602	5 825	41 331	38 785	2 546	80	-	80	85 611	9 372	-	-
14	"Echo Investment - Centrum Handlowe Piła" Sp. z o.o.	11 751	4 442		5 430	1 879	1 123	756	624	123	501	37	-	37	12 375	-	-	-

AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH (w tys. zł) c.d.																		
Lp.	a nazwa jednostki	m						n				o			p aktywa jednostki, razem	r przychody ze sprzedaży	s nieopła- ona przez emitenta wartość udziałów / akcji	t otrzymane lub należne dywidendy od jednostki za ostatni rok obrotowy
		kapitał własny jednostki, w tym:						zobowiązania i rezerwy na zobowiązania jednostki, w tym:				należności jednostki, w tym:						
		kapitał zakładowy	należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	kapitał zapasowy	pozostały kapitał własny, w tym:				zobowiązania długoterm.	zobowiązania krótkoterm.	zysk (strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto	zobowiązania długoterm.	zobowiązania krótkoterm.				
15	"Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski" Sp. z o.o.				60 095	11 420	13 431	35 244							28 048	7 196	48 892	45 882
16	"Echo Investment - Centrum Handlowe Przemyski" Sp. z o.o.	15 684	3 784	4 795	7 105	3 333	3 772	10 290	6 440	3 850	21	-	21	25 974	3 434	-	-	
17	"Echo Investment - Centrum Handlowe Radom" Sp.z o.o.	76 290	14 102	13 647	48 541	32 664	15 877	56 902	53 569	3 333	232	-	232	133 192	12 045	-	-	
18	"Echo Investment - Centrum Handlowe Rzeszów" Sp. z o.o.	650	7 782	-	(7 132)	(7 046)	(86)	2 657	-	2 657	2	-	2	3 307	2	-	-	
19	"Echo Investment - Centrum Handlowe Siemianowice" Sp.z o.o.	14 518	5 289	8 355	874	(100)	974	730	82	648	73	-	73	15 249	-	-	-	
20	"Echo Investment - Centrum Handlowe Świętochłowice" Sp. z o.o.	15 227	5 789	9 006	432	(554)	986	750	-	750	77	-	77	15 977	-	-	-	
21	"Echo Investment - Centrum Handlowe Tarnów" Sp. z o.o.	65 261	12 894	11 967	40 400	28 045	12 355	29 574	23 882	5 691	383	-	383	94 834	13 178	-	-	
22	"Echo Investment - Centrum Handlowe Tczew" Sp. z o.o.	12 645	3 583	7 459	1 603	766	837	445	-	445	114	-	114	13 090	-	-	-	
23	"Echo Investment - Centrum Handlowe Zamość" Sp. z o.o.	16 769	4 543	11 695	531	(729)	1 260	470	95	375	62	-	62	17 238	-	-	-	
24	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Kielce" Sp. z o.o.	36 358	32 132	3 182	1 044	-	1 044	1 934	421	1 513	279	-	279	38 292	-	-	-	
25	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Usługowo - Rozrywkowe Gliwice" Sp. z o.o.	2 401	3 436	-	(1 035)	(1 220)	185	1 027	14	1 012	54	-	54	3 427	4	-	-	
26	"Echo Investment Hungary" Ingatlanhasznosító Kft.	21	44	-	(23)	-	(23)	62	-	62	2	-	2	87	-	-	-	
27	"Echo Investment Projekt 1" SRL	-79	4	-	(83)	-	(83)	288	243	44	24	5	19	207	-	-	-	

AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH (w tys. zł) c.d.																		
Lp.	nazwa jednostki	m							n			o		p	r	s	t	
		kapitał własny jednostki, w tym:							zobowiązania i rezerwy na zobowiązania jednostki, w tym:			należności jednostki, w tym:						
		kapitał zakładowy	należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	kapitał zapasowy	pozostały kapitał własny, w tym:				zobowiązania długoterm.	zobowiązania krótkoterm.	zobowiązania długoterm.	-należności krótkoterm.						
zysk (strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto				zysk (strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto												
28	"Echo Pasaż Grunwaldzki" Sp. z o.o.	51	50	4	(3)	-	(3)	1	-	1	1	-	1	53	-	-	-	
29	"Echo Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	3 111	11	-	3 100	-	3 100	272 278	62 609	209 669	26 758	-	26 758	275 389	482	-	-	
30	"Est-On Property Management" Sp. z o.o.	211	50	1 113	(952)	(628)	(324)	1 441	-	1 441	1 169	-	1 169	1 652	7 088	-	-	
31	"Echo - Arena" Sp. z o.o.	1 124	1 000	87	37	-	37	31	31	-	2	-	2	1 155	-	-	-	
32	"Hotel Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	11	11	-	-	(1)	1	30 433	-	30 433	5 427	-	5 427	30 443	54	-	-	
33	"Kieleckie Centrum Handlowo - Rozrywkowe" Sp. z o.o.	93 799	11 544	18 770	63 485	41 386	22 099	101 457	94 175	7 282	631	-	631	195 255	19 503	-	-	
34	"M.D.P." Sp. z o.o.	-9 687	16 004	382	(26 073)	(26 936)	863	49 850	31 911	17 939	216	-	216	40 163	7 140	-	-	
35	"Malta Office Park" Sp. z o.o.	2 076	2 000	22	54	-	54	6 867	-	6 867	139	-	139	8 943	174	-	-	
36	"PHS Szczecin" S.A.	21 017	2 519	5 095	13 403	8 424	4 979	7 499	6 397	1 102	394	-	394	28 516	7 651	-	-	
37	"Piomot Auto" Sp. z o.o.	65	150	-	(85)	(76)	(9)	91	-	91	-	-	-	156	-	-	-	
38	"Princess Boryszewska" Sp. z o.o.	280	900	-	(620)	(608)	(12)	-	-	-	-	-	-	281	-	-	-	
39	"Princess Investment" Sp. z o.o.	927	1 600	-	(673)	(554)	(119)	2 457	-	2 457	181	-	181	3 384	1	-	-	
40	"Galeria Echo - Kielce" Sp. z o.o.	50	50	1	(1)	-	(1)	15	1	13	1	-	1	64	-	-	-	
41	"Projekt Echo - 17" Sp. z o.o.	50	50	10	(10)	(5)	(5)	-	-	-	4	-	4	50	-	-	-	
42	"Projekt Echo - 23" Sp. z o.o.	22	28	-	(6)	(5)	(1)	-	-	-	-	-	-	22	-	-	-	

AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH (w tys. zł) c.d.																			
Lp.	a nazwa jednostki	m kapitał własny jednostki, w tym:							n zobowiązania i rezerwy na zobowiązania jednostki, w tym:				o należności jednostki, w tym:			p aktywa jednostki, razem	r przychody ze sprzedaży	s nieopłacona przez emitenta wartość udziałów / akcji	t otrzymane lub należne od jednostki za ostatni rok obrotowy
		kapitał zakładowy	należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	kapitał zapasowy	pozostały kapitał własny, w tym:			zobowiązania długoterm.	zobowiązania krótkoterm.	zobowiązania długoterm.	-należności krótkoterm.								
					zysk (strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto	zobowiązania długoterm.					-należności krótkoterm.							
43	"Projekt Echo - 30" Sp. z o.o.	54	50	4	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-	55	-	-	-	
44	"Echo - Galaxy" Sp. z o.o.	397	50	4	343	-	343	2	2	-	6	-	6	399	-	-	-		
45	"Echo - Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	308 668	36 635	411	271 622	144 194	127 428	242 382	224 672	17 710	2 125	-	2 125	551 049	54 077	-	34 000		
46	"Projekt Echo - 34" Sp. z o.o.	54	50	4	-	-	-	2	2	-	-	-	-	55	-	-	-		
47	"Projekt Echo - 37" Sp. z o.o.	54	50	4	-	-	-	1	1	-	-	-	-	56	-	-	-		
48	"Projekt Echo - 39" Sp. z o.o.	52	50	4	(2)	-	(2)	2	1	-	-	-	-	54	-	-	-		
49	"Projekt Echo - 41" Sp. z o.o.	48	50	-	(2)	-	(2)	-	-	-	-	-	-	48	-	-	-		
50	"Projekt Echo - 41 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	10	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-		
51	"Projekt Echo - 42" Sp. z o.o.	48	50	-	(2)	-	(2)	-	-	-	-	-	-	48	-	-	-		
52	"Projekt Echo - 42 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	10	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-		
53	"Projekt Echo - 43" Sp. z o.o.	48	50	-	(2)	-	(2)	-	-	-	-	-	-	48	-	-	-		
54	"Projekt Echo - 44" Sp. z o.o.	48	50	-	(2)	-	(2)	-	-	-	-	-	-	48	-	-	-		
55	"Projekt Echo - 45" Sp. z o.o.	48	50	-	(2)	-	(2)	-	-	-	-	-	-	48	-	-	-		
56	"Projekt Echo - 45 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	10	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-		
57	"Projekt Echo - 46" Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	50	-	50	-	-	-	50	-	-	-		
58	"Projekt Echo - 47" Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	50	-	50	-	-	-	50	-	-	-		
59	"Projekt Echo - 48" Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	50	-	50	-	-	-	50	-	-	-		

AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH (w tys. zł) c.d.																			
Lp.	a nazwa jednostki	m kapitał własny jednostki, w tym:							n zobowiązania i rezerwy na zobowiązania jednostki, w tym:				o należności jednostki, w tym:			p aktywa jednostki, razem	r przychody ze sprzedaży	s nieopłacona przez emitenta wartość udziałów / akcji	t otrzymane lub należne dywidendy od jednostki za ostatni rok obrotowy
		kapitał zakładowy	należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	kapitał zapasowy	pozostały kapitał własny, w tym:			zobowiązania długoterm.	zobowiązania krótkoterm.	należności długoterm.	-należności krótkoterm.								
					zysk (strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto	zobowiązania długoterm.					zobowiązania krótkoterm.	należności długoterm.	-należności krótkoterm.					
60	"Projekt Echo - 49" Sp. z o.o.	(2)	-	-	(2)	-	(2)	50	-	50	-	-	-	48	-	-	-		
61	"Projekt Echo - 50" Sp. z o.o.	(2)	-	-	(2)	-	(2)	50	-	50	-	-	-	48	-	-	-		
62	"Projekt Echo - 51" Sp. z o.o.	(2)	-	-	(2)	-	(2)	50	-	50	-	-	-	48	-	-	-		
63	"Projekt Echo - 52" Sp. z o.o.	(2)	-	-	(2)	-	(2)	50	-	50	-	-	-	48	-	-	-		
64	"Projekt Echo - 53" Sp. z o.o.	(2)	-	-	(2)	-	(2)	50	-	50	-	-	-	48	-	-	-		
65	"Projekt Echo - 54" Sp. z o.o.	(2)	-	-	(2)	-	(2)	50	-	50	-	-	-	48	-	-	-		
66	"Projekt Echo - 55" Sp. z o.o.	(2)	-	-	(2)	-	(2)	50	-	50	-	-	-	48	-	-	-		
67	"Projekt Echo - 56" Sp. z o.o.	(2)	-	-	(2)	-	(2)	50	-	50	-	-	-	48	-	-	-		
68	"Projekt Echo - 57" Sp. z o.o.	(2)	-	-	(2)	-	(2)	50	-	50	-	-	-	48	-	-	-		
69	"Projekt Echo - 58" Sp. z o.o.	(2)	-	-	(2)	-	(2)	50	-	50	-	-	-	48	-	-	-		
70	"Projekt Echo - 59" Sp. z o.o.	(2)	-	-	(2)	-	(2)	50	-	50	-	-	-	48	-	-	-		
71	"Projekt Echo - 60" Sp. z o.o.	(2)	-	-	(2)	-	(2)	50	-	50	-	-	-	48	-	-	-		
72	"Projekt Echo - 61" Sp. z o.o.	(2)	-	-	(2)	-	(2)	50	-	50	-	-	-	48	-	-	-		
73	"Projekt Echo - 62" Sp. z o.o.	(2)	-	-	(2)	-	(2)	50	-	50	-	-	-	48	-	-	-		
74	"Projekt Echo - 63" Sp. z o.o.	(2)	-	-	(2)	-	(2)	50	-	50	-	-	-	48	-	-	-		
75	"Projekt Echo - 64" Sp. z o.o.	(2)	-	-	(2)	-	(2)	50	-	50	-	-	-	48	-	-	-		
76	"Projekt Echo - 65" Sp. z o.o.	(2)	-	-	(2)	-	(2)	50	-	50	-	-	-	48	-	-	-		
77	"Projekt Echo - 66" Sp. z o.o.	(2)	-	-	(2)	-	(2)	50	-	50	-	-	-	48	-	-	-		
78	"Projekt Echo - 67" Sp. z o.o.	(2)	-	-	(2)	-	(2)	50	-	50	-	-	-	48	-	-	-		

AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH (w tys. zł) c.d.																		
Lp.	nazwa jednostki	m							n			o			p	r	s	T
		kapitał własny jednostki, w tym:							zobowiązania i rezerwy na zobowiązania jednostki, w tym:			należności jednostki, w tym:						
		kapitał zakładowy	należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	kapitał zapasowy	pozostały kapitał własny, w tym:				zobowiązania długoterm.	zobowiązania krótkoterm.	zysk (strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto	zobowiązania długoterm.	zobowiązania krótkoterm.				
79	"Projekt Echo - 68" Sp. z o.o.				(2)	-	-	(2)							-	(2)	50	-
80	"Projekt Echo - 69" Sp. z o.o.	(2)	-	-	(2)	-	(2)	50	-	50	-	-	-	48	-	-	-	
81	"Projekt Echo - 70" Sp. z o.o.	(2)	-	-	(2)	-	(2)	50	-	50	-	-	-	48	-	-	-	
82	"Projekt Echo - 71" Sp. z o.o.	(2)	-	-	(2)	-	(2)	50	-	50	-	-	-	48	-	-	-	
83	"Projekt Echo - 72" Sp. z o.o.	(2)	-	-	(2)	-	(2)	50	-	50	-	-	-	48	-	-	-	
84	"Projekt Echo - 73" Sp. z o.o.	(2)	-	-	(2)	-	(2)	50	-	50	-	-	-	48	-	-	-	
85	"Projekt Echo - 74" Sp. z o.o.	(2)	-	-	(2)	-	(2)	50	-	50	-	-	-	48	-	-	-	
86	"Projekt Echo - 75" Sp. z o.o.	(2)	-	-	(2)	-	(2)	50	-	50	-	-	-	48	-	-	-	
87	"Projekt Echo - 76" Sp. z o.o.	(2)	-	-	(2)	-	(2)	50	-	50	-	-	-	48	-	-	-	
88	"Projekt Echo - 77" Sp. z o.o.	(2)	-	-	(2)	-	(2)	50	-	50	-	-	-	48	-	-	-	
89	"Projekt Echo - 78" Sp. z o.o.	(2)	-	-	(2)	-	(2)	50	-	50	-	-	-	48	-	-	-	
90	"Projekt Echo - 79" Sp. z o.o.	(2)	-	-	(2)	-	(2)	50	-	50	-	-	-	48	-	-	-	
91	"Projekt Echo - 80" Sp. z o.o.	(2)	-	-	(2)	-	(2)	50	-	50	-	-	-	48	-	-	-	
92	"Projekt Echo - 81" Sp. z o.o.	(2)	-	-	(2)	-	(2)	50	-	50	-	-	-	48	-	-	-	
93	"Projekt Echo - 82" Sp. z o.o.	(2)	-	-	(2)	-	(2)	50	-	50	-	-	-	48	-	-	-	
94	"Projekt Naramowice" Sp. z o.o.	40 813	2 838	34 941	3 034	-	3 034	12 402	7 923	4 479	238	-	238	53 216	14 293	-	-	
95	"Projekt S" Sp. z o.o.	46	50	3	(7)	(4)	(3)	1 094	1 092	2	3	-	3	1 140	-	-	-	
96	"SPC" S.A.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	
97	"W.A. Hotele" Sp. z o.o.	25 573	25 537	31	5	0	5	7	0	7	98	0	98	25 580	154	-	-	

AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH (w tys. zł) c.d.

Lp.	a nazwa jednostki	m kapitał własny jednostki, w tym:						n zobowiązania i rezerwy na zobowiązania jednostki, w tym:			o należności jednostki, w tym:		p aktywa jednostki, razem	r przychody ze sprzedaży	s nieopłacona przez emitenta wartość udziałów / akcji	T otrzymane lub należne dywidendy od jednostki za ostatni rok obrotowy	
		kapitał zakładowy	należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	kapitał zapasowy	pozostały kapitał własny, w tym:			zobowiązania długoterm.	zobowiązania krótkoterm.	należności długoterm.	-należności krótkoterm.						
					zysk (strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto	zysk (strata) netto										
98	"WAN 11" Sp. z o.o.	21 126	3 000	16 245	1 881	-	1 881	130 270	125 823	4 446	64	-	64	151 396	17 110	-	8 500
99	"WAN Invest" Sp. z o.o.	700	760	-	(60)	(58)	(2)	-	-	-	24	-	24	701	20	-	-
100	"Wyględów" Sp. z o.o.	52	50	2	-	-	-	1	1	-	-	-	-	53	-	-	-
101	"Zakład Ogrodniczy Naramowice" Sp. z o.o.	419	13 000	602	(13 183)	(12 452)	(731)	12 611	-	12 611	457	-	457	13 029	3 323	-	-

Nota 6E

PAPIERY WARTOŚCIOWE I INNE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE (STRUKTURA WALUTOWA) (w tys. zł)	2006	2005
a) w walucie polskiej	21 671	17 731
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Papiery wartościowe, udziały i inne długoterminowe aktywa finansowe, razem	17 731	21 671

Nota 6F

PAPIERY WARTOŚCIOWE (WG ZBYWALNOŚCI) (w tys. zł)	2006	2005
A. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na giełdach (wartość bilansowa)	-	-
a) akcje (wartość bilansowa):	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-
B. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na rynkach pozagiełdowych (wartość bilansowa)	-	-
a) akcje (wartość bilansowa):	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-
C. Z nieograniczoną zbywalnością, nie notowane na rynku regulowanym (wartość bilansowa)	11 005	10 988
a) akcje (wartość bilansowa):	11 005	10 988
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-
- wartość na początek okresu	11 005	10 988
- wartość według cen nabycia	11 121	11 121
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa)	-	-
D. Z ograniczoną zbywalnością (wartość bilansowa)	-	11
a) udziały i akcje (wartość bilansowa):	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	11
c1 udziały	-	11
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-
- wartość na początek okresu	-	11
- wartość według cen nabycia	-	-
Wartość według cen nabycia, razem	11 121	10 121
Wartość na początek okresu, razem	11 005	10 999
Korekty aktualizujące wartość (za okres), razem	-	-
Wartość bilansowa, razem	11 005	10 999

Nota 6G

UDZIELONE POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA) (w tys. zł)	2006	2005
a) w walucie polskiej	-	13
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Udzielone pożyczki długoterminowe, razem	-	13

Nota 6I

INNE INWESTYCJE I AKTYWA FINANSOWE DŁUGOTERMINOWE (WG RODZAJU) (w tys. zł)	2006	2005
- zaliczki na poczet udziałów	10 665	6 732
- pozostałe	1	-
Inne inwestycje długoterminowe, razem	10 666	6 732

Nota 7

ZMIANA STANU AKTYWÓW Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO (w tys. zł)	2006	2005
1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	15 613	20 838
a) odniesionych na wynik finansowy	15 613	20 838
- rzeczowe aktywa trwałe	-	2 740
- inwestycje długoterminowe	-	2 740
- zapasy	1 489	1 320
- należności krótkoterminowe	4 721	1 754
- inwestycje krótkoterminowe	580	546
- rozliczenia międzyokresowe	2 019	6
- rezerwy	2 953	4 342
- zobowiązania długoterminowe	913	2 896
- zobowiązania krótkoterminowe	181	437
- strata podatkowa	2 368	6 764
b) odniesionych na kapitał własny	389	33
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
2. Zwiększenia	7 028	10 889
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	6 340	10 500
i. powstania różnic przejściowych	6 340	10 500
- rzeczowe aktywa trwałe	1 139	-
- inwestycje długoterminowe	530	169
- zapasy	18	2 967
- należności krótkoterminowe	-	40
- inwestycje krótkoterminowe	576	2 022
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 121	1 147
- rezerwy	156	2 368
- zobowiązania długoterminowe	1 547	887
- zobowiązania krótkoterminowe	1 253	900
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową	688	389
c) odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	-	-

ZMIANA STANU AKTYWÓW Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO (w tys. zł) c.d.	2006	2005
d) odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową	-	-
e) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	-	-
3. Zmniejszenia	4 582	16 114
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	16 081	4 449
i. powstania różnic przejściowych	4 449	16 081
- rzeczowe aktywa trwałe	-	2 740
- inwestycje długoterminowe	257	-
- zapasy	1 199	-
- należności krótkoterminowe	1	6
- inwestycje krótkoterminowe	1 040	9
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	481	2 536
- rezerwy	607	4 351
- zobowiązania długoterminowe	551	1 143
- zobowiązania krótkoterminowe	313	5 296
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową	133	33
c) odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	-	-
d) odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową	-	-
e) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	-	-
4. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu razem, w tym:	18 059	15 613
a) odniesionych na wynik finansowy	18 059	15 613
- rzeczowe aktywa trwałe	1 139	-
- inwestycje długoterminowe	1 762	1 489
- zapasy	3 540	4 721
- należności krótkoterminowe	579	580
- inwestycje krótkoterminowe	1 555	2 019
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 593	2 953
- rezerwy	462	913
- zobowiązania długoterminowe	1 177	181
- zobowiązania krótkoterminowe	3 308	2 368
- strata podatkowa	944	389
b) odniesionych na kapitał własny	-	-
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

Nota 8A

ZAPASY (w tys. zł)	2006	2005
a) materiały	187	312
b) półprodukty i produkty w toku	186 840	146 874
c) produkty gotowe	12 238	15 936
d) towary	6 490	7 058
e) zaliczki na dostawy	2 320	415
Zapasy, razem	208 075	170 595

Nieruchomość w Zabrzu ujęta w pozycji półprodukty i produkty w toku obciążona jest hipoteką kaucyjną w kwocie 3 700 tys. zł na rzecz Gminy Miejskiej Zabrze tytułem zabezpieczenia zapłaty wszelkich ewentualnych roszczeń mogących wynikać z tytułu zapłaty kary umownej związku z nie wywiązaniem się przez Spółkę z wykonania w terminie inwestycji.

Zapasy wyceniane są nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość netto. Wartość ta uzyskana jest z informacji z aktywnego rynku. Odwrócenie odpisu wartości zapasów następuje albo w związku ze sprzedażą zapasu lub w związku ze wzrostem ceny sprzedaży netto. Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt oraz kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychód znajdują się w rachunku wyników w pozycji pozostałe przychody / koszty operacyjne.

Nota 8B

ZAPASY - WPŁYW NA WYNIK (w tys. zł)	2006	2005
a) wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w danym okresie	194 941	172 885
b) kwoty odpisów wartości zapasów w danym okresie	5 405	9 545
c) kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów w danym okresie	3 642	2 846

Nota 9A

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTRMINOWE (w tys. zł)	2006	2005
a) od jednostek powiązanych	-	-
b) należności od pozostałych jednostek	29 221	13 794
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	4 175	13 473
- do 12 miesięcy	3 260	8 851
- powyżej 12 miesięcy	915	4 622
- inne	25 046	321
Należności krótkoterminowe netto, razem	29 221	13 794
c) odpisy aktualizujące wartość należności	6 453	11 320
Należności krótkoterminowe brutto, razem	35 674	25 114

Nota 9B

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH (w tys. zł)	2006	2005
Stan na początek okresu	11 320	7 453
a) zwiększenia (z tytułu)	2 119	6 394
- utworzenie odpisu	2 119	6 394
b) zmniejszenia (z tytułu)	6 984	2 527
- spłata	1 444	1 529
- rozwiązanie rezerwy	5 538	665
- umorzenie postępowania egzekucyjnego	2	333
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	6 455	11 320

Nota 9C

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO (STRUKTURA WALUTOWA) (w tys. zł)	2006	2005
a) w walucie polskiej	35 674	25 114
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Należności krótkoterminowe, razem	35 674	25 114

Nota 9D

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG (BRUTTO) - O POZOSTAŁYM DO DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY (w tys. zł)	2006	2005
a) do 1 miesiąca	1 903	10 226
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	306	769
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	133	91
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	196	3 553
e) powyżej 1 roku	923	58
f) należności przeterminowane	6 497	10 096
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	9 958	24 793
g) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(5 783)	(11 320)
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)	4 175	13 473

Nota 9E

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE (BRUTTO) - Z PODZIAŁEM NA NALEŻNOŚCI NIE SPŁACONE W OKRESIE (w tys. zł)	2006	2005
a) do 1 miesiąca	383	2 645
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	2 682	1 221
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	807	706
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	334	1 020
e) powyżej 1 roku	2 291	4 504
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)	6 497	10 096
f) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	(2 680)	(6 277)
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)	3 817	3 819

Nota 9F

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU PODATKÓW WG TYTUŁÓW (w tys. zł)	2006	2005
- podatek dochodowy	542	1 961
- VAT	47 588	33 223
- PCC	144	-
Należności z tytułu podatków, razem	48 274	35 184

Nota 10A

KRÓTKOTERMINOWE INWESTYCJE FINANSOWE (w tys. zł)	2006	2005
a) w jednostkach zależnych	-	-
b) w jednostkach współzależnych	-	-
c) w jednostkach stowarzyszonych	-	-
- udziały lub akcje	-	-
d) w znaczącym inwestorze	-	-
e) w jednostce dominującej	-	-
f) w pozostałych jednostkach	613	7 889
- udzielone pożyczki (w tym odsetki od pożyczek)	613	7 889
Krótkoterminowe inwestycje finansowe, razem	613	7 889

Nota 10B

PAPIERY WARTOŚCIOWE I INNE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE (STRUKTURA WALUTOWA) (w tys. zł)	2006	2005
a) w walucie polskiej	613	7 889
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Papiery wartościowe, udziały i inne krótkoterminowe aktywa finansowe, razem	613	7 889

Nota 11

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE (w tys. zł)	2006	2005
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	1 032	831
- wieczyste użytkowanie	13	13
- energia	62	-
- ubezpieczenia	174	226
- koszty sprzedaży	365	365
- inne	418	227
Rozliczenia międzyokresowe, razem	1 032	831

Nota 12A

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE (w tys. zł)	2006	2005
a) środki pieniężne w kasie i na rachunkach	297 790	242 476
b) inne środki pieniężne	1	2
c) inne aktywa pieniężne	-	5
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	297 791	242 483

Nota 12B

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE (STRUKTURA WALUTOWA) (w tys. zł)	2006	2005
a) w walucie polskiej	171 482	91 901
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	126 310	150 582
b1. w tys USD	8 531	-
b1. w przeliczeniu na tys. zł	24 765	-
b2. w tys EURO	26 532	39 050
b2. w przeliczeniu na tys. zł	101 545	150 582
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	297 792	242 483

Nota 13A

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA)								
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczania praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (w tys. złotych)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy od daty
A	na okaziciela	zwykłe	brak	160 000	80	aport	1994-06-30	1995-01-01
B	na okaziciela	zwykłe	brak	3 840 000	1 920	gotówka	1994-06-30	1995-01-01
C	na okaziciela	zwykłe	brak	2 000 000	1 000	gotówka	1995-11-13	1995-01-01
D	na okaziciela	zwykłe	brak	6 000 000	3 000	gotówka	1997-02-18	1996-01-01
E	na okaziciela	zwykłe	brak	2 000 000	1 000	gotówka	1997-12-30	1997-01-01
F	na okaziciela	zwykłe	brak	28 000 000	14 000	gotówka	2002-11-26	2002-01-01
Liczba akcji, razem				42 000 000				
Kapitał zakładowy, razem					21 000			
Wartość nominalna jednej akcji = 2,00 złote								

Nota 13B

AKCJONARIUSZE ECHO INVESTMENT S.A. POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2006 R.			
Akcjonariusze	Liczba głosów / akcji	% kapitału akcyjnego	% głosów na WZA
Michał Sołowow - bezpośrednio	1 185 568	2,82%	2,82%
Michał Sołowow - pośrednio poprzez:	16 050 968	38,22%	38,22%
- Magellan Pro-Equity Fund I S.A.	10 432 968	24,84%	24,84%
- Columbus Pro-Equity Fund II Sp. z o.o.	3 708 000	8,83%	8,83%
- Amundsen Pro-Equity Fund III Sp. z o.o.	1 130 000	2,69%	2,69%
- Barcocapital Investment Ltd.	780 000	1,86%	1,86%
Otwarty Fundusz Emerytalny ING NN	3 669 661	8,74%	8,74%
Commercial Union PTE	3 073 873	7,32%	7,32%
OFE PZU Złota Jesień PTE	2 790 915	6,65%	6,65%
BZ WBK AIB Asset Management SA	2 119 363	5,05%	5,05%
Pozostali Akcjonariusze	13 109 652	31,21%	31,21%

Nota 14

KAPITAŁ ZAPASOWY (w tys. zł)	2006	2005
a) ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	100 943	100 943
b) utworzony ustawowo	80	80
c) utworzony zgodnie ze statutem / umową, ponad wymaganą ustawowo wartość	437 469	252 921
d) z dopłat akcjonariuszy / wspólników	-	-
e) koszty emisji akcji	(195)	(195)
f) inny	22	22
g) rezerwowy (z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości)	-	-
Kapitał zapasowy, razem	538 319	353 771

Nota 15

ZMIANA STANU KAPITAŁÓW MNIJSZOŚCI (w tys. zł)	2006	2005
Stan na początek okresu	18 145	1 531
a) zwiększenia (z tytułu)	939	16 619
- wynik netto Projekt S Sp. z o.o.	(4)	-
- wynik netto WAN 11 Sp. z o.o.	943	16 619
b) zmniejszenia (z tytułu)	8 500	5
- wykup akcji udziałowców mniejszościowych w PHS S.A.	8 500	
- wynik netto i zakup udziałów Projekt S Sp. z o.o.	-	5
Stan kapitałów mniejszości na koniec okresu	10 584	18 145

Nota 16

ZMIANA STANU REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO (w tys. zł)	2006	2005
1. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	125 972	112 887
a) odniesionej na wynik finansowy	125 972	112 887
- rzeczowe aktywa trwałe	7 178	4 630
- należności długoterminowe	1 325	-
- nieruchomości inwestycyjne	93 617	82 422
- inwestycje długoterminowe	4 398	5 981
- zapasy	1 812	1 368
- należności krótkoterminowe	1 679	1 065
- inwestycje krótkoterminowe	3 000	884
- rozliczenia międzyokresowe	520	66
- zobowiązania długoterminowe	12 662	7 924
- zobowiązania krótkoterminowe	(219)	8 547

ZMIANA STANU REZERWY Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO (w tys. zł) c.d.	2006	2005
2. Zwiększenia	58 636	35 035
a) odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych (z tytułu)	58 636	35 035
- rzeczowe aktywa trwałe	-	5 947
- należności długoterminowe	-	1 391
- nieruchomości inwestycyjne	43 574	15 260
- inwestycje długoterminowe	9 765	-
- zapasy	-	444
- należności krótkoterminowe	835	913
- inwestycje krótkoterminowe	992	3 077
- rozliczenia międzyokresowe	268	2 193
- zobowiązania długoterminowe	3 182	5 643
- zobowiązania krótkoterminowe	20	167
b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	-
c) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	-
3. Zmniejszenia	5 842	21 950
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	5 842	21 950
- rzeczowe aktywa trwałe	1 612	3 399
- należności długoterminowe	1 324	66
- nieruchomości inwestycyjne	(390)	4 065
- inwestycje długoterminowe	44	1 583
- zapasy	461	-
- należności krótkoterminowe	815	299
- inwestycje krótkoterminowe	1 273	961
- rozliczenia międzyokresowe	54	1 739
- zobowiązania długoterminowe	561	905
- zobowiązania krótkoterminowe	88	8 933
b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	-
c) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	-
4. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem	177 766	125 972
a) odniesionej na wynik finansowy	177 766	125 972
- rzeczowe aktywa trwałe	5 566	7 178
- należności długoterminowe	1	1 325
- nieruchomości inwestycyjne	137 581	93 617
- inwestycje długoterminowe	14 119	4 398
- zapasy	1 351	1 812
- należności krótkoterminowe	1 699	1 679
- inwestycje krótkoterminowe	2 719	3 000
- rozliczenia międzyokresowe	734	520
- zobowiązania długoterminowe	15 283	12 662
- zobowiązania krótkoterminowe	(287)	(219)
b) odniesionej na kapitał własny	-	-
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

Nota 17

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW (WG TYTUŁÓW) (w tys. zł)	2006	2005
a) stan na początek okresu	30 797	41 661
b) zwiększenia (z tytułu)	10 967	4 455
- rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu (audyt, urlopy, premie itp.)	8 514	1 435
- rezerwa na przewidywane kary i straty	2 453	1 399
- rezerwa na przewidywane płatności z tytułu udzielonych poręczeń	-	1 547
- rezerwa na sprawy sądowe	-	74
c) wykorzystanie (z tytułu)	7 099	8 612
- poniesionych kosztów ogólnego zarządu	6 308	5 975
- poniesionych kar i strat	791	800
- poniesionych kosztów napraw gwarancyjnych, remontów i zw. z nimi odszkodowania	-	1 620
- poniesionych kosztów wynikających ze spraw sądowych	-	217
d) rozwiązanie (z tytułu)	2 610	6 707
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych, remontów i zw. z nimi odszkodowania	2 024	5 976
- rezerwa na przewidywane koszty i straty wynikające z przekazania majątku	152	731
- rezerwa na sprawy sądowe	434	-
e) stan na koniec okresu	32 055	30 797
- rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu (audyt, urlopy, premie itp.)	13 623	11 415
- rezerwa na przewidywane kary i straty	8 035	6 373
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych, remontów i zw. z nimi odszkodowania	-	2 024
- rezerwa na przewidywane płatności z tytułu udzielonych poręczeń	4 047	4 047
- rezerwa na przewidywane koszty i straty wynikające z przekazania majątku	5 786	5 938
- rezerwa na sprawy sądowe	566	1 000

Rezerwa na kary obejmuje rezerwę na ewentualne kary jakimi może zostać obciążona Spółka z tytułu prowadzonych usług.

Rezerwa na sprawy sądowe obejmuje sprawy sądowe prowadzone przeciw spółce, w przypadku których prawdopodobieństwo zakończenia się powodzeniem jest mniejsze niż 50%.

Rezerwa na poręczenia obejmuje rezerwę na dokonane dla Princess Investment Sp. z o.o. i Princess Boryszewska Sp. z o.o. poręczenia. Spółka Echo Investment SA zobowiązała się do zapłaty w imieniu tych spółek pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste zakupionych przez nie działek o ile gmina Warszawa będzie się ich domagała od tych spółek.

Rezerwa na koszty ogólnego zarządu obejmuje rezerwę na niewypłacone premie dotyczące pierwszego półrocza bieżącego roku i ewentualnie poprzedniego roku, na koszty audytu sprawozdania, kosztów niewykorzystanych urlopów itp.

Nota 18A

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE DŁUGOTERMINOWE (w tys. zł)	2006	2005
a) wobec jednostek zależnych	-	-
b) wobec jednostek współzależnych	-	-
c) wobec jednostek stowarzyszonych	-	-
d) wobec znaczącego inwestora	-	-
e) wobec jednostki dominującej	-	-
f) wobec pozostałych jednostek	902 909	685 010
- kredyty i pożyczki (w tym odsetki)	656 705	574 342
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	245 961	109 938
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	243	730
- z tytułu leasingu finansowego	243	730
Zobowiązania finansowe długoterminowe, razem	902 909	685 010

Nota 18B

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE DŁUGOTERMINOWE O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY (w tys. zł)	2006	2005
a) powyżej 1 roku do 3 lat	112 385	112 339
b) powyżej 3 do 5 lat	88 753	77 389
c) powyżej 5 lat	701 771	495 282
Zobowiązania finansowe długoterminowe, razem	902 909	685 010

Nota 18C

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE DŁUGOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA) (w tys. zł)	2006	2005
a) w walucie polskiej	246 203	150 668
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	656 706	534 342
b1. w tys USD	20 749	15 419
b1. w przeliczeniu na tys. zł	63 431	50 329
b2. w tys EURO	152 350	125 392
b2. w przeliczeniu na tys. zł	593 275	484 013
Zobowiązania finansowe długoterminowe, razem	902 909	685 010

NOTA 18D

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK (w tys. zł)

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia	Inne
		w tys. zł	waluta	w tys. zł	waluta				
PEKAO S.A.	Warszawa	60 000		-		Wibor + marża	2009-06-30	- pełnomocnictwo do rachunku	
PEKAO S.A.	Warszawa	34 868	9 101 tys. EUR	13 221	3 451 tys. EUR	EURIBOR + marża	2010-08-31	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 11 831 tys. EUR, - cesja wierzytelności z umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji lub poręczeń, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - oświadczenie "Echo Investment" S.A. o poddaniu się egzekucji, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Jelenia Góra" Sp. z o.o., - pełnomocnictwo do rachunku bankowego	
PEKAO S.A.	Warszawa	19 011	4 962 tys. EUR	6 413	1 679 tys. EUR	EURIBOR + marża	2010-04-30	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 6 451 tys. EUR, - cesja wierzytelności z umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji lub poręczeń, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - oświadczenie "Echo Investment" S.A. o poddaniu się egzekucji, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Belchatów" Sp. z o.o., - pełnomocnictwo do rachunku bankowego	
Eurohypo AG	Eschborn	41 377	10 800 tys. EUR	19 230	4 973 tys. EUR	EURIBOR + marża	2010-07-15	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 15 540 tys. EUR, - cesja wierzytelności z umów najmu i umowy o zarządzanie, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji lub poręczeń, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Tarnów" Sp. z o.o., - cesja wierzytelności z tytułu umowy rachunku bankowego	

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK (w tys. zł) c.d.									
Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia	Inne
		w tys. zł	waluta	w tys. zł	waluta				
ING Bank Śląski SA	Katowice	18 608	4 857 tys.EUR	6 329	1 616 tys. EUR	EURIBOR + marża	2010-12-31	- hipoteka kaucyjna na nieruchomościach na kwoty 3 420 tys. EUR, - cesja wierzytelności z umów najmu i umowy o zarządzanie, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji lub poręczeń, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Przemysł" Sp. z o.o., - poręczenie "Echo Investment - Centrum Handlowe Świętochłowice" Sp. z o.o., - cesja wierzytelności z tytułu umowy rachunku bankowego	
PEKAO S.A.	Warszawa	37 706	4 600 tys. EUR 6 900 tys. USD	30 045	3 610 tys. EUR 4 941 tys. USD	EURIBOR + marża LIBOR + marża	2011-04-30	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 14 970 tys. USD, - cesja wierzytelności z umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "M.D.P." Sp. z o.o., - oświadczenie "Echo Investment" S.A. i "M.D.P." Sp. z o.o. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, - pełnomocnictwo do rachunków bankowych "Echo Investment" S.A. i "M.D.P." Sp. z o.o.	
Eurohypo AG	Eschborn	383 120	100 000 tys.EUR	166 673	42 956 tys. EUR	EURIBOR + marża	2018-03-31	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 66 300 tys. EUR, - cesja wierzytelności z umów najmu i umowy o zarządzanie, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji lub poręczeń, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Szczecin" Sp. z o.o., - cesja wierzytelności z tytułu umowy rachunku bankowego, - cesja wierzytelności z tytułu transakcji typu CAP, - cesja wierzytelności z tytułu roszczeń "Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Szczecin" Sp. z o.o. o zwrot VAT, - cesja wierzytelności z tytułu umowy dzierżawy działki, - zobowiązanie "Echo Investment" S.A. o poddaniu się egzekucji	

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK (w tys. zł) c.d.									
Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia	Inne
		w tys zł	waluta	w tys zł	waluta				
Rheinhyp - BRE S.A.	Warszawa	21 829	7 500 tys.USD	15 302	4 963 tys.USD	LIBOR + marża	2012-06-28	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 11 250 tys. USD, - cesja wierzytelności z tytułu umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o., - pełnomocnictwo do rachunków bankowych "Echo - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o., - oświadczenie "Echo - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji, - podprządkowanie pożyczek udzielonych przez "Echo Investment" S.A., - oświadczenie "Echo Investment" S.A. o niezbywaniu nieruchomości bez zgody Kredytodawcy	
PEKAO S.A.	Warszawa	23 600	5 714 tys.USD	13 947	4 482 tys.USD	LIBOR + marża	2011-12-31	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 7.506 tys. USD, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo - Centrum Bankowości I Finansów Łódź" Sp. z o.o., - pełnomocnictwo do rachunków bankowych "Echo - Centrum Bankowości I Finansów Łódź" Sp. z o.o., - oświadczenie "Echo - Centrum Bankowości I Finansów Łódź" Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji,	
BPH PBK S.A.	Kraków	139 073	36 300 tys. EUR	120 180	31 257 tys. EUR	EURIBOR + marża	2019-01-23	- hipoteka kaucyjna na nieruchomościach do kwoty 72.600 tys. EUR, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Radom" Sp. z o.o., - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski" Sp. z o.o., - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Pabianice" Sp. z o.o. - cesję wierzytelności z umów najmu, - cesję wierzytelności z umów ubezpieczenia finansowanych nieruchomości, - zastaw rejestrowy na wierzytelności z tytułu umów rachunków bankowych	

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK (w tys. zł) c.d.									
Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia	Inne
		w tys. zł	waluta	w tys. zł	waluta				
Kredyt Bank S.A.	Warszawa	68 962	18 000 tys. EUR	51 318	13 027 tys. EUR	EURIBOR + marża	2013-10-31	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 27 000 tys. EUR, - cesja wierzytelności z tytułu umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Kieleckie Centrum Handlowo - Rozrywkowe Echo" Sp. z o.o., - pełnomocnictwo do rachunków bankowych "Kieleckie Centrum Handlowo - Rozrywkowe Echo" Sp. z o.o.	
Eurohypo AG	Eschborn	76 890	13 840 tys. EUR 8 200 tys. USD	74 056	13 324 tys. EUR 7 907 tys. USD	EURIBOR + marża LIBOR + marża	2014-09-30	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 30 600 tys. EUR, - cesja wierzytelności z tytułu umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - cesja wierzytelności z tytułu umów hedgingowych, - cesja wierzytelności z rachunków przychodów z najmu i kaucji, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Athina Park" Sp. z o.o.	
Eurohypo AG	Eschborn	383 120	100 000 tys. EUR	61 923	16 126 tys. EUR	EURIBOR + marża	2022-09-30	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 100 000 tys. EUR, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Pasaż Grunwaldzki" Sp. z o.o., - zastaw rejestrowy na wierzytelnościach wspólników z tytułu uczestnictwa w spółce "Echo Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o." SK, - cesja wierzytelności z tytułu umów, - oświadczenie o poddaniu się egzekucji, - zobowiązanie Echo Investment S.A. do pokrycia kosztów dodatkowych realizacji w wysokości przekraczającej kwotę kredytu	
Eurohypo AG	Eschborn	114 833	29 973 tys. EUR	119 859	29 973 tys. EUR	EURIBOR + marża	2016-01-29	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 48 000 tys. EUR, - cesja wierzytelności z tytułu umów najmu, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "WAN 11" Sp. z o.o., - podporządkowanie zobowiązań kredytobiorcy względem wspólników zobowiązaniom kredytobiorcy względem banku z tytułu udzielonego kredytu	

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK (w tys. zł) c.d.									
Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia	Inne
		w tys. zł	waluta	w tys. zł	waluta				
ING Bank Śląski S.A.	Katowice	30 000	PLN	-	PLN	WIBOR + marża	2008-09-05	oświadczenie o poddaniu się egzekucji	
Fortis Bank Polska S.A.	Warszawa	20 000	PLN	-	PLN	WIBOR + marża	2008-11-29	weksel własny in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji	
PKO BP S.A.	Warszawa	60 000	PLN	-	PLN	WIBOR + marża	2009-08-20	pełnomocnictwo do rachunku, oświadczenie o poddaniu się egzekucji	
Razem		1 532 995		698 496					

* Na wartość kredytów do spłaty składają się kwoty kredytu do spłaty w ciągu jednego roku: 41 791 tys. zł (zobowiązania krótkoterminowe) i powyżej roku (zobowiązanie długoterminowe) 656 705 tys. zł.

NOTA 18E

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH (w tys. zł)							
Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Termin wykupu	Gwarancje/ zabezpieczenia	Dodatkowe prawa	Rynek notowań	Inne
Obligacje (BRE S.A.)	150 000	WIBOR + marża	2011-05-25	-	-	-	-
Obligacje (BRE S.A.)	100 000	WIBOR + marża	2012-05-25	-	-	-	-
Razem	250 000						

Nota 19

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (w tys. zł)	2006	2005
a) otrzymane zaliczki	31 194	27 636
b) otrzymane kaucje	6 139	1 619
c) prawo wieczystego użytkowania	3 524	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, razem	40 857	29 255

Nota 20A

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE KRÓTKOTERMINOWE (w tys. zł)	2006	2005
a) wobec jednostek zależnych	-	-
b) wobec jednostek współzależnych	-	-
c) wobec jednostek stowarzyszonych	-	-
d) wobec znaczącego inwestora	-	-
e) wobec jednostki dominującej	-	-
f) wobec pozostałych jednostek	158 061	152 992
- kredyty i pożyczki, w tym:	48 975	57 525
- długoterminowe w okresie spłaty	41 791	35 920
- z tytułu odsetek od kredytów i pożyczek	1 672	1 069
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	106 927	93 911
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	487	487
- leasing	487	487
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	158 061	152 992

Nota 20B

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA) (w tys. zł)	2006	2005
a) w walucie polskiej	116 270	116 991
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	41 791	36 001
b1. w tys. USD	1 544	1 183
b1. w przeliczeniu na tys. zł	4 660	3 861
b2. w tys. EURO	9 643	8 326
b2. w przeliczeniu na tys. zł	37 131	32 140
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	158 061	152 992

NOTA 20C

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK (w tys. zł)									
Nazwa (firma) jednostki	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia	Inne
		w tys. zł	waluta	w tys. zł	waluta				
Polimeni International	Garden City, N.Y.	7 170	PLN	7 170	PLN	WIBOR + marża	2007-02-28	-	
Bank Handlowy w Warszawie S.A.	Warszawa	20 000	PLN	14	PLN	WIBOR + marża	2007-03-08	- zobowiązanie do obrotów - oświadczenie o poddaniu się egzekucji	
BPH PBK S.A.	Kraków	20 000	PLN	-	PLN	WIBOR + marża	2007-04-27	- pełnomocnictwo do rachunku	
Pekao S.A.	Warszawa	20 000	PLN	-	PLN	WIBOR + marża	2007-06-30	- weksel własny in blanco, - pełnomocnictwo do rachunku bankowego, - oświadczenie o poddaniu się egzekucji	
Razem		67 170		7 184					

NOTA 20 D

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH (w tys. zł)							
Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Termin wykupu	Gwarancje/ zabezpieczenia	Dodatkowe prawa	Rynek notowań	Inne
Obligacje (BRE S.A.)	50 000	WIBOR + marża	2007-05-24	-	-	-	-
Obligacje (BPH S.A.)	30 000	WIBOR + marża	2007-09-04				
Obligacje (BPH S.A.)	30 000	WIBOR + marża	2007-09-11	-	-	-	-
Razem	110 000						

Nota 21A

INNE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE (w tys. zł)	2006	2005
a) wobec jednostek zależnych	-	-
b) wobec jednostek współzależnych	-	-
c) wobec jednostek stowarzyszonych	-	-
d) wobec znaczącego inwestora	-	-
e) wobec jednostki dominującej	-	-
f) wobec pozostałych jednostek	221 039	190 426
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	88 333	57 499
- do 12 miesięcy	79 423	48 938
- powyżej 12 miesięcy	8 910	8 561
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	8 838	27 878
- inne (wg tytułów)	123 868	105 049
- zaliczki otrzymane na dostawy	114 126	92 739
- kaucje	3 632	5 757
- rozliczenie międzyokresowe przychodów	826	2 186
- otrzymane depozyty zabezpieczające	1 503	-
- z tytułu wynagrodzeń	30	46
- zobowiązanie do wydania udziałów	2 966	-
- prawo wieczystego użytkowania	-	3 625
- ubezpieczenia	217	275
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	296	291
- pozostałe	272	130
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	221 039	190 426

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Nota 22A

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI) (w tys. zł)	2006	2005
a) od jednostek powiązanych	-	-
b) od pozostałych jednostek, z tytułu:	333 249	257 939
- wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo - rozrywkowych	150 855	152 571
- sprzedaży i wynajmu powierzchni mieszkaniowej	111 538	56 592
- realizacji i wynajmu powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych	59 756	38 813
- obrotu nieruchomościami	3 101	2 546
- usług prawnych, księgowych, zarządczych i konsultingowych	1 107	1 656
- pozostałe przychody	6 892	5 761
Przychody netto ze sprzedaży, razem	333 249	257 939

Nota 22B

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY (STRUKTURA TERYTORIALNA) (w tys. zł)	2006	2005
a) kraj	333 249	257 939
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
b) eksport	-	-
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży, razem	333 249	257 939
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-

Nota 23A

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU (w tys. zł)	2006	2005
a) amortyzacja	(4 303)	(3 773)
b) zużycie materiałów i energii	(93 559)	(52 465)
c) usługi obce	(107 828)	(55 738)
d) podatki i opłaty	(16 548)	(16 903)
e) wynagrodzenia	(22 212)	(17 693)
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(4 169)	(3 100)
g) pozostałe koszty rodzajowe	(3 603)	(8 480)
h) wartość sprzedanych towarów i materiałów	(267)	(304)
Koszty według rodzaju, razem	(252 489)	(158 456)
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	(12 760)	(13 591)
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	(292)	(41 305)
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(9 736)	(8 459)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(43 694)	(28 847)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	(144 163)	(108 098)

Nota 23B

KOSZTY OPERACYJNE (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI) (w tys. zł)	2006	2005
a) od jednostek powiązanych	-	-
b) od pozostałych jednostek, dotyczące przychodów z:	(144 163)	(108 098)
- wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo - rozrywkowych	(44 001)	(144 163)
- sprzedaży i wynajmu powierzchni mieszkaniowej	(74 346)	(36 925)
- realizacji i wynajmu powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych	(18 536)	(19 176)
- obrotu nieruchomościami	-	(342)
- usług prawnych, księgowych, zarządczych i konsultingowych	(978)	(299)
- pozostałych	(6 302)	(6 663)
Koszty operacyjne, razem	(144 163)	(108 098)

Nota 24

ZYSK (STRATA) NETTO ZE SPRZEDAŻY INWESTYCJI (w tys. zł)	2006	2005
Przychody ze sprzedaży	84 243	251 943
- nieruchomości	84 243	251 943
Koszty sprzedaży	(75 324)	(188 271)
- nieruchomości	(75 324)	(188 271)
Zysk (strata) netto ze sprzedaży inwestycji	8 919	63 672

Nota 25A

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE (w tys. zł)	2006	2005
a) przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	1 032	494
b) aktualizacja aktywów niefinansowych	7 671	5 969
c) rozwiązane rezerwy	1 514	24 867
d) kary umowne	7 348	4 678
e) pozostałe, w tym:	1 546	940
- dotacje	313	259
- zyski nadzwyczajne	35	-
- odszkodowania i kary	28	83
- spisanie zobowiązań	315	-
- pozostałe	855	598
Inne przychody operacyjne, razem	19 111	36 948

Nota 25B

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE (w tys. zł)	2006	2005
a) koszty sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(1 415)	(1 829)
b) aktualizacja aktywów niefinansowych	(9 642)	(9 478)
c) utworzone rezerwy	(161)	(8 925)
d) kary umowne	(1 296)	(339)
e) darowizny	(4 461)	(66)
f) pozostałe, w tym:	(4 135)	(1 873)
- spisanie należności nieściągalnych	(400)	(314)
- straty nadzwyczajne	(50)	(22)
- kary umowne nie stanowiące kosztów uzyskanie przychodu	(469)	(22)
- koszty spraw sądowych	-	(57)
- pozostałe	(3 216)	(1 458)
Inne koszty operacyjne, razem	(21 110)	(22 510)

Nota 26

PRZYCHODY FINANSOWE (w tys. zł)	2006	2005
a) od jednostek powiązanych	-	-
b) od pozostałych jednostek	13 831	8 169
- przychody z tyt. odsetek od pożyczek	401	218
- przychody z tyt. pozostałych odsetek	9 515	6 377
- zysk ze zbycia inwestycji	1 229	141
- przychody z tyt. aktualizacji aktywów i zobowiązań finansowych	2 888	1 428
- pozostałe przychody finansowe	740	5
Przychody finansowe, razem	14 773	8 169

Nota 27

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK (w tys. zł)	2006	2005
a) od jednostek powiązanych	-	-
b) od pozostałych jednostek	(63 918)	(43 038)
- koszty z tyt. pozostałych odsetek	(45 866)	(38 288)
- prowizje finansowe	(447)	(667)
- strata ze zbycia inwestycji	(318)	(3)
- koszty z tyt. aktualizacji aktywów i zobowiązań finansowych	(9 403)	(66)
- pozostałe koszty finansowe	(8 826)	(4 014)
Koszty finansowe, razem	(64 860)	(43 038)

Nota 28

ZYSK (STRATA) Z TYTUŁU RÓŻNIC KURSOWYCH (w tys. zł)	2006	2005
a) dodatnie różnice kursowe	15 134	16 058
- zrealizowane	694	4 342
- niezrealizowane	14 440	11 716
b) ujemne różnice kursowe	-	-
- zrealizowane	-	-
- niezrealizowane	-	-
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych, razem	15 134	16 058

Nota 29A

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY (w tys. zł)	2006	2005
1. Zysk (strata) brutto (skonsolidowany)	346 053	266 807
2. Korekty konsolidacyjne	51 077	(12 555)
3. Różnice pomiędzy zyskiem (stratą brutto) a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów)	(308 872)	(56 885)
- Przychody szacowane	(6 974)	6 569
- Różnice podatkowo - rachunkowe przychodów (media, czynsze)	264	1 228
- Odsetki uzyskane od pożyczek za poprzednie lata	1 936	3 403
- Naliczone nie otrzymane odsetki od pożyczek	(5 090)	(6 138)
- Pozostałe odsetki uzyskane za poprzednie lata	295	62
- Naliczone nie otrzymane pozostałe odsetki	95	(413)
- Rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	(16 245)	(2 777)
- Rozwiązanie rezerw	(101)	(27 289)
- Obciążenia z tytułu kar umownych	-	(529)
- Dywidendy otrzymane	(42 500)	(25 299)
- Różnice podatkowo - rachunkowe w amortyzacji	(19 902)	(13 899)
- Odsetki od kredytów i pożyczek naliczone a nie zapłacone	876	2 357
- Odsetki od pożyczek i kredytów zarachowane w koszty w poprzednim roku, a zapłacone w br	(1 421)	(2 436)
- Pozostałe odsetki naliczone, a nie zapłacone	3 030	4 731
- Pozostałe odsetki zarachowane w koszty w poprzednim roku, a zapłacone w br	(2 402)	(291)
- Odsetki i kary budżetowe	67	5
- Utworzenie odpisów aktualizujących należności	13 325	15 809
- Kary umowne nie stanowiące kosztów uzyskanie przychodu	376	47
- Darowizny	3 965	16
- Należności odpisane w koszty	(43)	155
- Utworzone rezerwy	(8)	9 077
- Koszty reprezentacji i reklamy limitowanej	-	815
- Koszty wieczystego użytkowania nieruchomości	(7 541)	418
- Koszty szacowane	-	110
- Niezrealizowane różnice kursowe	(1 475)	(11 050)
- Wycena instrumentów finansowych	(131 351)	32 601
- Wycena inwestycji	(96 614)	(57 708)
- Koszty szacowane	15	160
- Aktywowane koszty finansowe	1 471	1 745

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY (w tys. zł) c.d.	2006	2005
- Koszty n.k.u.p.	7 464	8 161
- Wyniki spółek osobowych	(17 414)	-
- Straty podatkowe jednostek konsolidowanych	6 655	3 439
- Pozostałe	375	36
4. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	88 258	197 367
5. Podatek dochodowy według stawki 19%	16 769	37 500
6. Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku	(133)	(33)
7. Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej okresu, w tym:	16 636	37 467
- wykazany w rachunku zysków i strat	16 636	37 467
- dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły kapitał własny	-	-
- dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

Nota 29B

PODATEK DOCHODOWY ODROZCZONY, WYKAZANY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT (w tys. zł)	2006	2005
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu powstania i odwrócenia się różnic przejściowych	50 346	18 307
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu zmiany stawek podatkowych	-	-
Podatek dochodowy odroczony, razem	50 346	18 307

Nota 30

ZYSK (STRATA) NETTO (w tys. zł)	2006	2005
a) zysk (strata) netto jednostki dominującej	80 754	9 523
b) zysk (strata) netto jednostek zależnych	247 906	189 162
c) zysk (strata) netto jednostek współzależnych	-	-
d) zysk (strata) netto jednostek stowarzyszonych	-	-
e) korekty konsolidacyjne	(49 589)	12 347
Zysk (strata) netto	279 071	211 032

Wypracowany przez spółkę "Echo Investment" S. A. w roku 2005 zysk netto wynoszący 9.523 tys. zł został uchwałą nr 3 ZWZA z dnia 30 czerwca 2006 przeznaczony na kapitał zapasowy.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

Nota 31

KOREKTY DO ZMIAN STANU POZYCJI BILANSOWYCH UJĘTE W POZYCJI A. II. 10 "POZOSTAŁE KOREKTY" (w tys. zł)	2006	2005
Konwersja zapasów na środki trwałe	-	10
Wycena kredytów	499	-
Korekty razem	499	10

Nota 32

ŚRODKI PIENIĘŻNE PRZYJĘTE DO RACHUNKU PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH (w tys. zł)	2006	2005
Stan na początek okresu, w tym	242 483	73 610
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	242 478	73 600
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	5	10
Stan na koniec okresu	297 792	242 483
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	297 716	242 478
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	76	5

Do działalności operacyjnej "Echo Investment" S.A. kwalifikuje przychody osiągnięte i koszty ponoszone w związku z prowadzeniem działalności developerskiej tzn. świadczeniem szeroko rozumianych usług związanych z rynkiem nieruchomości.

Działalność inwestycyjna obejmuje zapłatę za nabyte oraz sprzedane składniki majątku trwałego, a więc środki trwałe, wartości niematerialne i prawne, lokaty finansowe, udzielanie i spłatę pożyczek wraz z korzyściami, jakie przynoszą lokaty i udzielane pożyczki.

Działalność finansowa dotyczy pozyskiwania kapitału własnego oraz obcego, zaangażowanego w postaci kredytów i pożyczek pieniężnych, zarówno krótko- jak i długoterminowych, ich zwrotu oraz obsługi (płaconych odsetek).

Rodzaje segmentów działalności ze wskazaniem produktów (usług) i towarów w ramach każdego wykazywanego segmentu branżowego lub składu każdego wykazywanego segmentu geograficznego oraz wskazanie, który podział segmentów (branżowy czy geograficzny) stanowi podział podstawowy, a który uzupełniający.

Podział podstawowy to podział na segmenty geograficzne.

W Grupie Kapitałowej wyodrębniono dwa segmenty geograficzne:

- sprzedaż krajowa,
- sprzedaż eksportowa.

Podział uzupełniający to podział na segmenty branżowe.

W Grupie Kapitałowej wyodrębniono jeden segment branżowy:

działalność deweloperska w ramach której Grupa kapitałowa wykonuje usługi najmu powierzchni handlowych, usługowych i mieszkalnych, usługi generalnej realizacji inwestycji oraz sprzedaży nieruchomości,

Zasady (polityka) rachunkowości przyjęte w stosunku do sprawozdawczości dotyczącej segmentów, a w szczególności odnoszące się do: sposobu wydzielenia segmentów, przypisywania im i wyceny przychodów, kosztów i ustalania wyniku finansowego, sposobu przypisywania segmentom i wyceny aktywów i pasywów oraz metody ustalania cen transferowych.

Segmenty branżowe określono jako dające się wyodrębnić obszary jednostki gospodarczej, w ramach których następuje dystrybucja towarów lub świadczenie usług lub grupy powiązanych towarów lub usług, podlegające ryzyku i charakteryzujące się poziomem zwrotu z poniesionych nakładów inwestycyjnych różniącym się od tych, które są właściwe dla innych segmentów branżowych.

Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości segmentu są zasadami rachunkowości przyjętymi do sporządzania i prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy, jak również zasadami rachunkowości, które odnoszą się konkretnie do sprawozdawczości dotyczącej segmentów.

Przychody segmentu

Przychody segmentu są przychodami osiąganymi bądź to ze sprzedaży zewnętrznym klientom bądź z transakcji z innymi segmentami Grupy, które są wykazywane w rachunku zysków i strat Grupy i dają się bezpośrednio przyporządkować do danego segmentu wraz z odpowiednią częścią przychodów Grupy, którą w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do tego segmentu. Do przychodów segmentu nie zalicza się:

- a) zysków nadzwyczajnych,
- b) przychodu z tytułu odsetek lub dywidend, łącznie z odsetkami uzyskanymi z zaliczek przekazanych lub pożyczek udzielonych innym segmentom, chyba że działalność segmentu ma przede wszystkim charakter finansowy,
- c) zysków ze sprzedaży inwestycji lub zysków wynikających z wygaśnięcia zadłużenia, chyba że działalność segmentu ma przede wszystkim charakter finansowy.

Do przychodów segmentu zalicza się udziały Grupy Kapitałowej w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych, wspólnych przedsięwzięć lub pozostałych inwestycji finansowych konsolidowanych metodą praw własności, pod warunkiem jednak, że powyższe pozycje są zawarte w skonsolidowanych lub ogólnych przychodach jednostki gospodarczej.

Koszty segmentu

Koszty segmentu są kosztami składającymi się z kosztów sprzedaży zewnętrznym klientom oraz kosztów transakcji realizowanych z innymi segmentami w ramach Grupy, które wynikają z działalności operacyjnej danego segmentu i dają się bezpośrednio przyporządkować do tego segmentu wraz z odpowiednią częścią Grupy, które w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do danego segmentu. Do kosztów segmentu nie zalicza się:

- a) strat nadzwyczajnych,
- b) odsetek, łącznie z odsetkami z tytułu zaliczek lub pożyczek uzyskanych od innych segmentów, chyba że działalność segmentu ma przede wszystkim charakter finansowy,

c) strat na sprzedaży inwestycji lub strat poniesionych wskutek wygaśnięcia zadłużenia, chyba że działalność segmentu ma przede wszystkim charakter finansowy,

d) udziału jednostki gospodarczej w stratach jednostek stowarzyszonych, wspólnych przedsięwzięć lub innych inwestycji finansowych konsolidowanych metodą praw własności,

e) obciążeń z tytułu podatku dochodowego lub

f) kosztów ogólnego zarządu oraz innych kosztów powstających na poziomie Grupy, które dotyczą Grupy jako całości. Jednakże niekiedy koszty następujące na poziomie Grupy ponoszone są na rzecz segmentu. Takie koszty stanowią koszty segmentu, jeżeli dotyczą działalności operacyjnej segmentu i można je w oparciu o racjonalne przesłanki bezpośrednio przyporządkować lub przypisać do segmentu.

Wynik segmentu

Wynik segmentu jest różnicą między przychodami segmentu a kosztami segmentu. Wynik segmentu ustala się przed wprowadzeniem korekt z tytułu udziałów mniejszości.

Aktywa segmentu

Aktywa segmentu są aktywami operacyjnymi wykorzystywanymi przez segment w działalności operacyjnej, które dają się bezpośrednio przyporządkować do danego segmentu lub w oparciu o racjonalne przesłanki przypisać do tego segmentu.

Jeżeli na wynik segmentu składa się przychód z tytułu odsetek lub dywidend, na aktywa segmentu składają się odpowiednie należności, pożyczki, inwestycje lub inne aktywa powodujące powstawanie przychodów.

Pasywa segmentu

Pasywa segmentu są pasywami operacyjnymi powstałymi w wyniku działalności operacyjnej segmentu, które dają się bezpośrednio przyporządkować do danego segmentu lub w oparciu o racjonalne przesłanki przypisać do tego segmentu.

Jeżeli na wynik segmentu składają się koszty odsetek, na jego pasywa składają się odpowiadające im oprocentowane zobowiązania.

PODZIAŁ PODSTAWOWY WEDŁUG SEGMENTÓW BRANŻOWYCH

W związku ze skoncentrowaniem się Grupy kapitałowej w segmencie działalności deweloperskiej realizowanej w kraju, z której to Grupa osiągnęła 100% przychodów, przyjmuje się, że zestawienie przychodów i kosztów tego segmentu jest tożsame z rachunkiem zysków i strat oraz odpowiednio zestawienie aktywów i pasywów tego segmentu (w tym także nakładów inwestycyjnych) jest tożsame z bilansem Grupy Kapitałowej.

Dodatkowe objaśnienia:

1. Ryzyka

Spółka może być narażona na ryzyko zmiany krótkoterminowych stóp procentowych stosowanych dla zadłużenia o zmiennym oprocentowaniu, a także na zmiany długoterminowych stóp procentowych w przypadku zaciągania nowego lub refinansowania obecnego zadłużenia na finansowanie długoterminowe. W 2006 roku Spółka nie zabezpieczała się przed ryzykiem stóp procentowych.

Echo Investment S.A. może być narażona na ryzyko kredytowe związane z głównymi obszarami:

- wiarygodność kredytowa klientów, z którymi zawierane są transakcje sprzedaży produktów;

- wiarygodność kredytowa instytucji finansowych, z którymi zawiera umowy związane z finansowaniem.

Spółka nie zarządza ryzykiem finansowym za pomocą instrumentów finansowych, natomiast wykorzystuje do tego szeroko rozwiniętą sprawozdawczość wewnętrzną, raportowanie oraz ścisłą współpracę pomiędzy Działem Analiz a Zarządem podczas podejmowania decyzji mogących wpłynąć na ryzyko finansowe.

Spółka nie zabezpieczała planowanych transakcji ani uprawdopodobnionych przyszłych zobowiązań.

2. Działalność zaniechana

W 2006 roku nie wystąpiły pozycje związane z działalnością zaniechaną i Zarząd nie przewiduje w następnym okresie zaniechania prowadzonej działalności.

3. Podmioty powiązane

W związku z przyjętą przez „Echo Investment” S.A. strategią realizacji każdego centrum handlowego przez odrębny podmiot zależny oraz w związku z wniesieniem przez „Echo Investment” S.A. do spółek celowych, jako wkładu rzeczowego nieruchomości, na których realizowane są centra handlowe duża część realizowanych przez Echo Investment transakcji realizowana jest z podmiotami powiązanymi. Największe transakcje w 2006 roku z podmiotami powiązanymi realizowane były na podstawie umów:

- Umowy o generalną realizację inwestycji zawartej w dniu 21 grudnia 2004 roku ze spółką „Wan 11” Sp. z o.o. jako inwestorem i „Wan” S.A. jako drugim Generalnym Realizatorem Inwestycji. Na mocy tej umowy „Wan 11” Sp. z o.o. powierzył Generalnym Realizatorom prowadzenie prac wykończeniowo – adaptacyjnych w budynku biurowym w Warszawie przy ul Postępu.
- Umowy o generalną realizację inwestycji zawartej w dniu 30 grudnia 2005 roku ze spółką „Echo – Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. jako inwestorem. Na mocy tej umowy „Echo – Pasaż Grunwaldzki Spółka z o.o.” Sp. k. powierzyła Generalnemu Realizatorowi kompleksową realizację inwestycji nowoczesnego centrum handlowo-usługowo-rozrywkowego wraz z parkingiem na nieruchomości znajdującej się we Wrocławiu między ul. Marii Curie-Skłodowskiej, pl. Grunwaldzkim, ul. Piastowską i ul. Grunwaldzką.

Osoby zarządzające i nadzorujące w Grupie Kapitałowej Echo Investment S.A. w 2006 roku nie otrzymały żadnych: świadczeń po okresie zatrudnienia, pozostałych świadczeń długoterminowych, świadczeń z tytułu rozwiązania stosunku pracy oraz wypłat z tytułu posiadanych udziałów. Osoby zarządzające w Echo Investment S.A. w 2006 roku z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych otrzymały łącznie 3.278 tys. zł wynagrodzenia. Osoby nadzorujące Echo Investment S.A. w 2006 roku z tytułu pełnienia funkcji otrzymały łącznie 168 tys. zł wynagrodzenia. Osoby zarządzające pozostałymi spółkami z Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych otrzymały łącznie 324 tys. zł wynagrodzenia. Osoby nadzorujące pozostałymi spółkami z Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. nie pobierały wynagrodzeń.

Na dzień 31.12.2006r. nie było kredytów, pożyczek, gwarancji i zaliczek udzielonych osobom zarządzającym i nadzorującym Spółkami z Grupy Kapitałowej ani ich współmałżonkom, krewnym i powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym oraz innym osobom, z którymi są one powiązane osobiście.

4. Znaczące zdarzenia występujące po dacie bilansu:

- W dniach 9-10 stycznia 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy zarejestrował następujące spółki w 100% zależne pośrednio lub bezpośrednio od Emitenta:
 - „Projekt Echo – 49” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach;
 - „Projekt Echo – 50” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach;
 - „Projekt Echo – 51” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach;
 - „Projekt Echo – 52” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach;

- „Projekt Echo – 53” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach;
- „Projekt Echo – 54” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach;
- „Projekt Echo – 55” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach;
- „Projekt Echo – 56” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach;
- „Projekt Echo – 57” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach;
- „Projekt Echo – 58” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach;
- „Projekt Echo – 59” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach;
- „Projekt Echo – 60” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach;
- „Projekt Echo – 61” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach;
- „Projekt Echo – 62” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach;
- „Projekt Echo – 63” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach;
- „Projekt Echo – 64” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach;
- „Projekt Echo – 65” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach;
- „Projekt Echo – 66” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach;
- „Projekt Echo – 67” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach;
- „Projekt Echo – 68” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach;
- „Projekt Echo – 69” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach;
- „Projekt Echo – 70” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach;
- „Projekt Echo – 71” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach;
- „Projekt Echo – 72” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach;
- „Projekt Echo – 73” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach;
- „Projekt Echo – 74” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach;
- „Projekt Echo – 75” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach;
- „Projekt Echo – 76” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach;
- „Projekt Echo – 77” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach;
- „Projekt Echo – 78” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach;
- „Projekt Echo – 79” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach;
- „Projekt Echo – 80” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach;
- „Projekt Echo – 81” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach;
- „Projekt Echo – 82” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

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

- W dniu 25 stycznia 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy zarejestrował zmiany w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej „Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.
Z dniem rejestracji spółka zależna „Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o. („Spółka przejmująca”) połączyła się ze spółkami zależnymi Emitenta: spółką „Echo Investment – Centrum Handlowe Pabianice Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach i spółką „Echo Investment – Centrum Handlowe Radom Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach („Spółki przejmowane”).
Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku każdej ze Spółek przejmowanych na Spółkę przejmującą z jednoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki przejmującej, poprzez utworzenie udziałów, które przyznane zostały dotychczasowym udziałowcom Spółek przejmowanych w zamian za ich dotychczasowe udziały w Spółkach przejmowanych.
- W dniu 7 lutego 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy zarejestrował spółkę w 100% zależną od Emitenta: „Projekt Echo – 47” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Wysokość kapitału zakładowego Spółki wynosi 50.000 zł i dzieli się na 1000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Ogólna liczna głosów wynikająca z udziałów wynosi 1000 głosów na zgromadzeniu wspólników.
- W dniu 8 lutego 2007 roku Sąd Rejonowy w Szczecinie XII Wydział Ksiąg Wieczystych wydał postanowienie o dokonaniu wpisów do księgi wieczystej hipotek umownych kaucyjnych na nieruchomości będącej własnością spółki zależnej Emitenta, Echo - Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Kielcach. Aktywa, na których ustanowiono hipoteki znajdują się w Szczecinie przy al. Wyzwolenia i stanowią nieruchomość oddaną w użytkowanie wieczyste, na której posadowiony jest budynek centrum handlowo-rozrywkowego Galaxy. Ustanowione hipoteki stanowią zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), Banku Zachodniego BZ WBK SA z siedzibą we

Wrocławiu oraz Investkredit Banku AG z siedzibą w Wiedniu (banki wchodzące w skład konsorcjum z Bankiem Eurohypo AG), dotyczące spłaty wierzytelności wynikającej z umowy kredytowej, nie przekraczającej kwoty 100 mln EUR.

- W dniu 15 lutego 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy zarejestrował spółkę w 100% zależną od Emitenta: „Projekt Echo – 48” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Wysokość kapitału zakładowego Spółki wynosi 50.000 zł i dzieli się na 1000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Ogólna liczna głosów wynikająca z udziałów wynosi 1000 głosów na zgromadzeniu wspólników.
- W dniu 21 lutego 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy zarejestrował zmiany w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej „Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.
Z dniem rejestracji spółka zależna „Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice” Sp. z o.o. („Spółka przejmująca”) połączyła się ze spółkami zależnymi Emitenta:
 - spółką „Echo Investment – Centrum Handlowe Olkusz Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach,
 - spółką „Echo Investment – Centrum Handlowe Piła Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach,
 - spółką „Echo Investment – Centrum Handlowe Siemianowice Śląskie Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach,
 - spółką „Echo Investment – Centrum Handlowe Tczew Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach,
 - spółką „Echo Investment – Centrum Handlowe Zamość Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach,(zwane dalej „Spółkami przejmowanymi”).
Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku Spółek przejmowanych na Spółkę przejmującą z jednoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki przejmującej, poprzez utworzenie udziałów, które przyznane zostały dotychczasowym udziałowcom Spółek przejmowanych w zamian za ich dotychczasowe udziały w Spółkach przejmowanych.
- W dniu 27 lutego 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy zarejestrował spółkę w 100% zależną od Emitenta: „Projekt Echo – 46” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Wysokość kapitału zakładowego Spółki wynosi 50.000 zł i dzieli się na 1000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Ogólna liczna głosów wynikająca z udziałów wynosi 1000 głosów na zgromadzeniu wspólników.
- W dniu 28 lutego 2007 roku pomiędzy spółkami zależnymi Emitenta, spółką „Echo – Centrum Bankowości i Finansów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Zbywający”), spółką „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Zbywający”) a spółką „Projekt Echo – 53” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Nabywający”) zawarte zostały umowy przeniesienia przedsiębiorstwa.
- W dniu 6 marca 2007 roku spółka Echo Investment SA podpisała aneks nr 5 do umowy kredytu obrotowego z dnia 7 marca 2002 roku z Bankiem Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie. Zgodnie z postanowieniami powyższego aneksu zwiększono limit dostępnego kredytu z 60 mln zł do wysokości 90 mln zł. Pozostałe warunki umowy kredytu obrotowego pozostały bez zmian.
- W dniu 8 marca 2007 roku, w drodze wykonania uchwały nr 2 „w sprawie: wyrażenia zgody na zbycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki Echo Investment SA w drodze wniesienia aportem do spółki z Grupy Kapitałowej Echo Investment” podjętej w dniu 5 marca 2007r. przez NWZA Echo Investment SA, pomiędzy Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach („Zbywający”), a spółką zależną „Projekt Echo – 54” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Nabywający”) zawarta została umowa przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa – zakładu samodzielnie sporządzającego bilans.
Przedmiotem powyższej umowy jest zorganizowana część przedsiębiorstwa w postaci Oddziału pod firmą „Echo Investment SA – Oddział Pasaż Świętokrzyski” („Oddział”), stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa spółki Echo Investment SA w rozumieniu art. 4a pkt 4 ustawy z dnia 15 lutego o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2000 r., Nr 54, poz.694), będącego zakładem samodzielnie sporządzającym bilans w rozumieniu art.6 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz.535), obejmującego zespół składników materialnych i niematerialnych, niezbędnych i wiążących się z działalnością prowadzoną w ramach Oddziału. Wartość umowy wynosi 110.097.350 zł, zaś wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w księgach rachunkowych Emitenta wynosi 96.452.018,78zł (zgodnie ze stanem na dzień 8 marca 2007r.).
- W dniu 26 marca 2007 roku Pan Andrzej Majcher złożył rezygnację z członkostwa w Zarządzie i pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki Echo Investment S.A.
W dniu 27 marca 2007r. odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej Echo Investment S.A. na którym podjęta została uchwała w sprawie powołania Prezesa Zarządu Spółki oraz w sprawie delegowania członka Rady

Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członka Zarządu.

W wyniku podjętych uchwał Rada Nadzorcza Spółki powierzyła członkowi Zarządu Panu Jarosławowi Grodzkiemu - pełniącemu dotychczas funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki - pełnienie funkcji Prezesa Zarządu Spółki począwszy od dnia 27 marca 2007r.

Ponadto Rada Nadzorcza Echo Investment S.A. oddelegowała Pana Mariusza Waniółkę -pełniącego funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki do czasowego wykonywania czynności członka Zarządu w miejsce ustępującego Pana Andrzeja Majchra przez okres nie dłuższy niż 3 miesiące od dnia podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą.

- W dniu 5 kwietnia 2007 roku Spółka Echo Investment S.A. (Kupujący) podpisała ze spółką SPEDIMEX Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (Sprzedający) umowę sprzedaży nieruchomości oraz przedwstępną umowę sprzedaży.

Przedmiotem umowy sprzedaży jest nieruchomość położona w Łodzi i jest zabudowana dwoma budynkami biurowo-magazynowymi. Wartość umowy wynosi 30.000.000 zł.

Przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży jest nieruchomość położona w Łodzi i jest zabudowana budynkami stacji paliw oraz budynkami gospodarczymi. Wartość umowy wynosi 13.300.000 zł.

Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej jest między innymi ujawnienie w księdze wieczystej przez Sprzedającego budynków i budowli posadowionych na nieruchomości, przedłożenie aktualnych na dzień zawierania umowy ostatecznej zaświadczeń o zaleganiu z płatnością podatków oraz aktualnego odpisu z księgi wieczystej. Strony uzgodniły, iż zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi po spełnieniu ww. warunków w terminie do 31 grudnia 2007r. Warunki mają charakter zawieszający.
- W dniu 16 kwietnia 2007 roku spółka Echo Investment SA podpisała z BRE Bankiem S.A. z siedzibą w Warszawie aneksy do umów w sprawie Programu Emisji Obligacji (Obligacje) zawartych w dniu 15 kwietnia 2004 roku (Umowy).

Aneksy do powyższych Umów przewidują wielokrotne emisje obligacji krótko-, średnio- i długoterminowych, denominowanych w złotych polskich, dokonywanych przez Spółkę w okresie 3 lat od dnia podpisania aneksów. Maksymalna łączna wartość nominalna wszystkich wyemitowanych obligacji nie przekroczy kwoty 600 mln zł. W ramach powyższych Umów Spółka posiada obecnie zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych. Stan tych zobowiązań na koniec roku obrachunkowego 2006 wynosi 300 mln zł. Pozyskane środki pieniężne w ramach przeprowadzanych emisji Spółka przeznacza na finansowanie działalności bieżącej.

BRE Bank S.A. w ramach zawartych aneksów do Umów będzie organizował i przeprowadzał kompleksową obsługę emisji obligacji Spółki na rynku niepublicznym. Obligacje będą niezabezpieczone i będą emitowane jako papiery wartościowe na okaziciela. Oprocentowanie obligacji może być stałe lub zmienne. Obligacje nie będą uprawniały do żadnych świadczeń niepieniężnych. Warunki emisji ustalone będą przed dokonaniem emisji, w trakcie trwania umowy Programu Emisji Obligacji.

Dnia: 26 kwietnia 2007 roku

Zarząd Echo Investment S.A.

Jarosław Grodzki
Prezes Zarządu

Piotr Gromniak
Członek Zarządu

Artur Langner
Członek Zarządu

Mariusz Waniółka
p.o. Członka Zarządu

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Tomasz Sułek
Główny Księgowy

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.
w 2006 roku**

Kielce, 26 kwietnia 2007r

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. w 2006r.

Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A. (zw. dalej „Grupa”, „Grupa Kapitałowa”) działa na rynku nieruchomości od 1996 roku. Podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej jest Echo Investment S.A., spółka notowana na GPW w Warszawie. Echo Investment S.A. organizuje cały proces inwestycyjny dla danego projektu, od zakupu nieruchomości, poprzez uzyskiwanie decyzji administracyjnych, finansowanie, nadzór nad realizacją, aż do oddania obiektu do użytku. Echo Investment S.A. świadczy również usługi generalnego realizatora inwestycji dla zewnętrznych inwestorów. Poszczególne projekty deweloperskie i inwestycyjne realizowane są przez spółki zależne, co znacząco ułatwia organizację prowadzonych procesów i zapewnia przejrzystość struktury Grupy. Podmioty te zajmują się głównie wynajmem powierzchni komercyjnych (centra handlowo-rozrywkowe, biura), realizacją i sprzedażą mieszkań oraz usługami zarządzania nieruchomościami.

Zatrudnienie w Grupie Kapitałowej Echo Investment na dzień 31 grudnia 2006 roku i 2005 roku wynosiło odpowiednio: 286 i 274 osoby.

1. Struktura 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 S.A. na dzień 31 grudnia 2006r. wchodzi 98 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną i 4 spółki wyceniane metodą praw własności.

Jednostki konsolidowane metodą pełną:

- „Athina Park” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Centrum Handlowe PHS” Spółka Akcyjna z siedzibą w Szczecinie
- „Echo - Arena” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach, dawniej „Hotel Investment” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Centrum Biznesu Łódź” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Centrum Poznań” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach, dawniej „Polimeni International Poznań” Spółka z o.o. z siedzibą w Gdyni
- „Echo - Galaxy” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach, dawniej „Projekt - Echo 32” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Galaxy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach, dawniej „Szczecin - Projekt Echo 32 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp.k. 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 ACC” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Bau” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Centrum Ślichowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment - Centrum Gdynia” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment - Centrum Handlowe Bełchatów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment - Centrum Handlowe Jelenia Góra” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment - Centrum Handlowe Łomża” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach

- „Echo Investment – Centrum Handlowe Olkusz” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Pabianice” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Piła” 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 Handlowe Przemyśl” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Radom” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Rzeszów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Siemianowice Śląskie” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Tarnów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Tczew” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Zamość” 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 – Centrum Handlowo-Rozrywkowe Kielce” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító Kft.” z siedzibą w Budapeszcie
- „Echo Investment Projekt 1” S.R.L. z siedzibą w Bukareszcie,
- „Est On Property Management” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Galeria Echo – Kielce” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach, dawniej „Projekt 3” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
- „Hotel Investment Sp. z o.o.” Spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Kieleckie Centrum Handlowo-Rozrywkowe Echo” 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
- „Project 2 - Echo Hungary Kft.” z siedzibą w Budapeszcie
- „Projekt – Echo 17” 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 49” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 50” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 51” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 52” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 53” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach

- „Projekt – Echo 54” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 55” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 56” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 57” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 58” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 59” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 60” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 61” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 62” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 63” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 64” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 65” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 66” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 67” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 68” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 69” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 70” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 71” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 72” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 73” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 74” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 75” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 76” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 77” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 78” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 79” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 80” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 81” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 82” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Naramowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt S” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „WAN 11” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie
- „Wyględów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Poznaniu

Jednostki wyceniane metodą praw własności:

- „Projekt – Echo 23” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „SPC” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
- „W.A. Hotele” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie
- „WAN Invest” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie

Konsolidacją objęte są wszystkie spółki zależne, współzależne i stowarzyszone. Spółka dominująca bezpośrednio lub pośrednio posiada we wszystkich spółkach zależnych konsolidowanych metodą pełną 100% kapitału podstawowego. W jednostkach współzależnych Spółka dominująca posiada odpowiednio:

- „WAN 11” Sp. z o.o. – 50% kapitału podstawowego i po 50% praw głosów na walnym zgromadzeniu.
- „Projekt S” Sp. z o.o. – 63% kapitału podstawowego i po 63% praw głosów na walnym zgromadzeniu.

Powiązania kapitałowe wewnątrz Grupy Kapitałowej dotyczą:

- a) „Piomot – Auto” Sp. z o.o., która posiada 15,88% kapitału podstawowego „Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o.;
- b) „Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Sp. z o.o., która posiada 99,8% kapitału podstawowego „Projekt Naramowice” Sp. z o.o.;

- c) „Echo Investment – Centrum Handlowo-Rozrywkowe Kielce” Sp. z o.o., która posiada:
 – 99,99% kapitału podstawowego „Kieleckie Centrum Handlowo-Rozrywkowe Echo” Sp. z o.o.;
 – 100% kapitału podstawowego „Princess Boryszewska” Sp. z o.o.;
- d) „Projekt – Echo 37” Sp. z o.o., która posiada 0,001% kapitału podstawowego „Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice” Sp. z o.o.;
- e) „Echo – Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo – Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- f) „Echo - Arena” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Hotel Investment Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- g) „Echo – Galaxy” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo – Galaxy Sp. z o.o.” Spółka komandytowa
- h) „Galeria Echo - Kielce” Sp. z o.o., która posiada 0,01% kapitału podstawowego „Kieleckie Centrum Handlowo-Rozrywkowe Echo” Sp. z o.o.;
- i) „Projekt – Echo 41” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Projekt – Echo 41 Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- j) „Projekt – Echo 42” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Projekt – Echo 42 Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- k) „Projekt – Echo 45” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Projekt – Echo 45 Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- l) „Projekt – Echo 17” Sp. z o.o., która posiada odpowiedni udział w kapitale podstawowym spółek:
- 1,00% kapitału „Wygłędów” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 37” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 39” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Galeria Echo - Kielce” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Echo ACC” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 30” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Echo – Galaxy” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Echo – Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 34” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Est On Property Management” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 41” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 42” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 43” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 44” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 45” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt – Echo 53” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt – Echo 54” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt – Echo 55” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt – Echo 56” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt – Echo 57” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt – Echo 58” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt – Echo 59” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt – Echo 60” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt – Echo 61” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt – Echo 62” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt – Echo 63” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt – Echo 64” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt – Echo 65” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt – Echo 66” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt – Echo 67” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt – Echo 68” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt – Echo 69” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt – Echo 70” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt – Echo 71” Sp. z o.o.;
 - 0,1% kapitału „Projekt – Echo 72” Sp. z o.o.;

- 0,1% kapitału „Projekt – Echo 73” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt – Echo 74” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt – Echo 75” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt – Echo 76” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt – Echo 77” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt – Echo 78” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt – Echo 79” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt – Echo 80” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt – Echo 81” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt – Echo 82” Sp. z o.o.;
- 0,05% kapitału „Echo – Arena” Sp. z o.o.;
- 0,03% kapitału „Malta Office Park” Sp. z o.o.;
- 0,02% kapitału „Echo Centrum Ślichowice” Sp. z o.o.;
- 0,02% kapitału „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o.;
- 0,02% kapitału „Projekt Naramowice” Sp. z o.o.;
- 0,01% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Tczew” Sp. z o.o.;
- 0,01% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Piła” Sp. z o.o.;
- 0,01% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Zamość” Sp. z o.o.;
- 0,01% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowo – Rozrywkowe Gliwice” Sp. z o.o.;
- 0,009% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Siemianowice Śląskie” Sp. z o.o.;
- 0,008% kapitału „Athina Park” Sp. z o.o.;
- 0,007% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Łomża” Sp. z o.o.;
- 0,006% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Bełchatów” Sp. z o.o.;
- 0,006% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Rzeszów” Sp. z o.o.;
- 0,005% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Olkusz” Sp. z o.o.;
- 0,005% kapitału „Echo Investment – Centrum Gdynia” Sp. z o.o.;
- 0,004% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Pabianice” Sp. z o.o.;
- 0,004% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Radom” Sp. z o.o.;
- 0,004% kapitału „MDP” Sp. z o.o.;
- 0,004% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Tarnów” Sp. z o.o.;
- 0,002% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowo – Rozrywkowe Kielce” Sp. z o.o.;

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

2. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. za 2006r.

Skonsolidowany bilans

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej na koniec roku 2006 zamknęła się kwotą **2 740 mln zł**, co w porównaniu ze stanem na koniec 2005 roku oznacza wzrost wartości o 27,4%.

Aktywa

Struktura aktywów na koniec 2006 roku wyglądała następująco:

- aktywa trwale stanowią – 78,6% aktywów, z czego dominującą pozycję stanowią nieruchomości inwestycyjne – 77,5% aktywów trwałych, rzeczowe aktywa trwale – 19,1% sumy aktywów trwałych,
- aktywa obrotowe stanowią 21,4% aktywów, z czego zapasy – 35,6% sumy aktywów obrotowych, należności krótkoterminowe – 13,2% aktywów obrotowych, a środki pieniężne 50,9% sumy aktywów obrotowych.

Pasywa

- kapitał akcyjny podmiotu dominującego – Echo Investment S.A. na dzień 31 grudnia 2006 roku wynosił **21,0 mln zł** i dzielił się na 42.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D, E i F, o wartości nominalnej 0,50 zł każda,
- skonsolidowany kapitał własny na dzień 31 grudnia 2006 roku wynosił **1 195,2 mln zł**, co w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2005 roku oznacza wzrost o 30,3%.
- skonsolidowana wartość księgowa netto w przeliczeniu na jedną akcję stanowi 28,71 zł,
- zobowiązania stanowiły 48,3% sumy bilansowej i zamknęły się kwotą **1 322,9 mln zł**.

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

- skonsolidowane przychody netto ze sprzedaży osiągnęły w 2006 roku poziom 333,2 mln zł,
- skonsolidowany zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych na koniec roku 2006 zamknął się kwotą 381,0 mln zł, w porównaniu do zysku 291,9 mln zł w 2005 roku,
- skonsolidowany zysk brutto zamknął się kwotą 346,0 mln zł i był wyższy w odniesieniu do 2005 roku o 29,7%,
- skonsolidowany zysk netto osiągnął wartość 278,1 mln zł, w porównaniu do zysku 194,4 mln zł w 2005 roku,
- skonsolidowany zysk netto na jedną akcję wyniósł 6,62 zł.

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

- okres sprawozdawczy rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 242,5 mln zł,
- na działalności operacyjnej Grupa Kapitałowa odnotowała w 2006 roku wpływ środków pieniężnych o kwotę 43,9 mln zł,
- na działalności inwestycyjnej Grupa Kapitałowa odnotowała w 2006 roku wypływ środków pieniężnych o kwotę 112,8 mln zł,
- na działalności finansowej Spółka odnotowała w 2006 roku wpływ środków pieniężnych w kwocie 132,6 mln zł,
- w okresie od 1 stycznia 2006 roku do 31 grudnia 2006 roku bilansowy stan środków pieniężnych zwiększył się o kwotę 63,7 mln zł;

środki pieniężne na koniec grudnia 2006 roku wyniosły 297,8 mln zł.

3. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń z określeniem w jakim stopniu Grupa Kapitałowa emitenta jest na nie narażona

Do istotnych czynników ryzyka i zagrożeń dla działalności Echo Investment S.A. oraz Grupy Kapitałowej należy zaliczyć:

- ryzyko konkurencji – w ostatnich latach rynek nieruchomości w Polsce stał się bardzo atrakcyjny dla inwestorów zagranicznych ze względu na osiągnięte stopy zwrotu. Atutem podmiotów zagranicznych są posiadane zasoby kapitałowe, które tworzą pewną przewagę konkurencyjną nad rodzimymi firmami deweloperskimi. Na korzyść Echo Investment S.A. przemawia duże doświadczenie w realizacji projektów deweloperskich w różnych segmentach rynku oraz ugruntowana pozycja na rynku nieruchomości w Polsce. Dynamiczny rozwój Grupy Kapitałowej w ostatnich latach oraz posiadany portfel aktywów wskazuje, iż Echo Investment S.A. potrafi skutecznie funkcjonować w warunkach konkurencji rynkowej.
- ryzyko działalności na rynkach zagranicznych – związane z sytuacją gospodarczą i polityczną kraju, w którym Spółka zamierza rozpocząć działalność. Polityka Spółki polega na zróżnicowaniu obszarów geograficznych (region Europy Środkowo-Wschodniej) i dywersyfikacji portfela pod względem sektorów działalności.

- ryzyko stóp procentowych – działalność Echo Investment S.A. oraz podmiotów zależnych oparta jest na zewnętrznym finansowaniu (w fazie realizacji obiektu) i refinansowaniu (w okresie eksploatacji projektu). Ryzyko związane ze zmianą stóp procentowych jest ograniczane poprzez dywersyfikację oprocentowania zaciąganych kredytów oraz instrumenty zabezpieczające. Echo Investment S.A. jako podmiot dominujący koncentruje działania na rynku finansowym, obejmujące swym zakresem finanse całej grupy kapitałowej.
- ryzyko kursowe – jest związane z zaciąganiem kredytami wyrażonymi w walutach (najczęściej w euro) w ramach Grupy Kapitałowej. Umowy z najemcami wyrażone są w walucie kredytu, który został zaciągnięty w celu jego refinansowania. Uzyskane w ten sposób płatności od najemców przeznaczane są na spłatę wspomnianych kredytów. Takie powiązanie finansowania ze źródłami przychodów ogranicza ryzyko kursowe do minimum lub je całkowicie eliminuje.
- ryzyko kondycji finansowej najemców – w ramach prowadzonej przez grupę kapitałową działalności większość przychodów generowana jest z tytułu najmu powierzchni handlowych i biurowych.

Kluczowym aspektem jest dobór najemców o stabilnej kondycji ekonomiczno-finansowej. Najemcami powierzchni w centrach handlowych są operatorzy sieciowi (Tesco, Carrefour, Ahold, Nomi, markowe sklepy odzieżowe, wieloekranowe kina, itp.). Współpraca z najemcami pozwala na podejmowanie takich działań, które stale podnoszą atrakcyjność wynajmowanych powierzchni oraz eksponują prestiż danego obiektu, przyciągając w ten sposób klientów. Kontrahentami w obiektach biurowych są takie firmy jak: Philips, Nordea, Polkomtel S.A., BRE Bank S.A., Deutsche Leasing i inne.

- ryzyko związane z wykonawcami zewnętrznymi - Echo Investment S.A. lub podmiot zależny występując jako inwestor danego projektu powierza jego wykonanie podmiotom zewnętrznym. Realizacja tych obiektów, terminowość, jakość, a także ewentualny wzrost kosztów w dużej części zależy od tych podmiotów. Czynniki ten w znacznym stopniu jest wyeliminowany przez różnego rodzaju zabezpieczenia zawarte w umowach o wykonawstwo.
- ryzyko fiskalno-prawne związane z niestabilnym systemem podatkowym, systemem prawnym, brakiem jednoznacznych uregulowań własnościowych. Przystąpienie do struktur europejskich oraz przyjęcie obowiązujących w UE procedur w najbliższych latach będzie miało znaczący wpływ na zmniejszenie lub całkowite wyeliminowanie tego ryzyka.
- ryzyko procedur administracyjnych - działalność Echo Investment S.A., jako podmiotu od początku zaangażowanego w proces realizacji poszczególnych projektów, uwarunkowana jest od procedur administracyjnych. Czasochłonność procedur organów administracyjnych uzależnia rozpoczęcie realizacji zaplanowanych inwestycji Spółki, co może skutkować opóźnieniem w ich realizacji.

4. Informacje o podstawowych produktach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów w sprzedaży Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A., a także zmianach w tym zakresie w roku obrotowym.

4.1. Segmenty działalności

W roku 2006 Echo Investment S.A. oraz podmioty z Grupy Kapitałowej realizowały projekty rozpoczęte w latach poprzednich oraz zaangażowały się w nowe inwestycje w poniżej opisanych segmentach:

Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych

Centra handlowe zrealizowane przez Grupę funkcjonują w kilkunastu większych miastach w całej Polsce.

Stabilność rynku powierzchni handlowych wynika z dużego popytu rynkowego, możliwości adaptacyjnych do wymagań poszczególnych kontrahentów i znacznej dywersyfikacji branż.

Najemcami powierzchni komercyjnych są zarówno krajowe i międzynarodowe sieci handlowe, jak i lokalne przedsiębiorstwa. Do kluczowych najemców w centrach handlowych należą: Carrefour, Tesco, Real, Hypernova, E'Leclerc, Nomi, Silver Screen III Neovision, RTV Euro AGD, Empik, Douglas, Saturn Planet, Supermarkety Drogerijne Rossman oraz inne sieciowe marki.

W 2006 roku Spółka realizowała budowę nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowo-usługowego Pasaż Grunwaldzki znajdującego się we Wrocławiu. Planowana powierzchnia przeznaczona na wynajem to ok. 48.700 mkw. Atrakcyjność inwestycji potwierdzona została zainteresowaniem ze strony najemców. Na koniec roku Spółka wynajęła 100% powierzchni centrum. Planowany termin otwarcia centrum to kwiecień 2007r.

W czerwcu spółka zależna, Echo Pasaż Grunwaldzki Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością Sp. k., nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności budynków i budowli położonej we Wrocławiu przy ul. M. Curie Skłodowskiej o pow. 6.826 mkw. Działka ta przylega do Pasażu Grunwaldzkiego i uzupełnia posiadany przez Spółkę teren. Działka została przeznaczona pod budowę obiektu o charakterze handlowo-rozrywkowo-biurowym, który w przyszłości stanie się integralną częścią Pasażu Grunwaldzkiego.

W I kwartale 2006r. Spółka uzyskała prawomocne pozwolenie na budowę centrum handlowo-rozrywkowego Pasaż Świętokrzyski w Kielcach (powierzchnia netto 13.200 mkw.). W marcu 2006r. podpisana została umowa ze spółką Polimex-Mostostal S.A. w Warszawie o generalną realizację tego projektu. Wartość umowy to 31 mln zł. Zawarto również umowy z innymi najemcami. W IV kwartale pomyślnie oddano do użytkowania w 100% wynajęte centrum, z czego 8.500 mkw. zajmuje hipermarket E.Leclerc.

W I kwartale 2006r. Spółka zawarła umowę sprzedaży dwóch centrów: w Legionowie przy ul. Zegrzyńskiej oraz w Kaliszu przy ul. Wojska Polskiego. Łączna wielkość sprzedanej powierzchni centrów to 4.004 mkw. Najemcami powyższych powierzchni byli: Jeronimo Martins Dystrybucja Sp. z o.o. oraz NOMI S.A. Spółka pozyskane środki ze sprzedaży zamierza przeznaczyć na aktualnie realizowane oraz przyszłe inwestycje.

W sierpniu 2006 roku spółka Echo Investment SA stała się właścicielem 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Polimeni International Poznań Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, która nabyła tytuł własności do nieruchomości tytułu własności do nieruchomości położonych w Poznaniu o powierzchni 47.419 mkw. Ostateczna cena nabycia udziałów wyniosła 39.109.952,59 zł.

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Hetmańskiej Spółka planuje realizację nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowe METROPOLIS, oferującego ok. 50.000

mkw powierzchni na wynajem. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to II połowa 2007r., zaś zakończenia to I połowa 2010r.

Uzupełnieniem portfela powierzchni handlowych, przy jednoczesnym podniesieniu jakości i nowoczesności oferty spółki, jest planowana realizacja budowy centrów handlowych w Łomży i Lublinie. W 2005 roku zawarte zostały wieloletnie umowy dzierżawy powierzchni handlowej ze znaczącymi najemcami. W przygotowywanym do realizacji Centrum Handlowym w Łomży powstanie hipermarket REAL o powierzchni ok. 8.500 mkw. Strony umowy, Echo Investment SA i real,- Sp. z o.o. i Spółka sp.k., mają prawo do odstąpienia od umowy, jeżeli do dnia 30 czerwca 2008r. Echo Investment SA nie uzyska ostatecznego pozwolenia na budowę. Spółka oczekuje na zakończenie procedur administracyjnych.

Echo Investment S.A. planuje rozbudowę niektórych posiadanych centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych.

W październiku 2006r. wskutek zawarcia ostatecznych umów Grupa Kapitałowa nabyła nieruchomość o powierzchni 64.000 mkw, znajdującą się w atrakcyjnej lokalizacji Słupska przy ul. Grotgera. Wartość umowy wyniosła 24 mln zł. Spółka na zakupionej działce planuje realizację największego w Słupsku centrum handlowo-rozrywkowego ARENA. Obiekt będzie oferował około 75.000 mkw. powierzchni całkowitej oraz 38.000 mkw powierzchni wynajmowanej. Zawarto umowy najmu z takimi firmami jak: Helios, Media Markt, BC Club, Rossmann, Ravel. Na koniec 2006 roku Spółka wynajęła ok. 30% powierzchni centrum. Wartość inwestycji wyniesie ok. 200 mln zł. Planowany termin rozpoczęcia realizacji projektu to I połowa 2008 roku, zaś zakończenia I połowa 2010.

W październiku 2006r. pomiędzy spółką zależną Echo - Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (Wydzierżawiający) a Geant Polska Sp. z o.o. (Dzierżawca) zawarty został aneks do umowy dzierżawy pomieszczeń w centrum handlowo-rozrywkowym Galaxy w Szczecinie zawartej w dniu 28 listopada 2001r. Zgodnie z postanowieniem aneksu, Wydierżawiający wyraża zgodę na zmianę podmiotową oraz przeniesienie całości praw i obowiązków dotychczasowego Dzierżawcy wynikających z umowy na rzecz Real Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Spółka Sp. k., pod warunkiem dokonania stosownych zabezpieczeń do umowy.

Finansowanie budowy centrów handlowo-rozrywkowych odbywa się przy współpracy z Bankiem BPH S.A., Bankiem PeKaO S.A., Eurohypo A.G., ING Bankiem Śląskim S.A., Kredyt Bankiem S.A.

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych w 2006 roku wyniosły 150,9 mln zł co stanowiło 45,3% przychodów ogółem.

Działania podmiotów z Grupy Kapitałowej skoncentrowane będą w przyszłości na realizacji nowych projektów, rozbudowy istniejących i zwiększaniu portfela powierzchni komercyjnych przeznaczonych na wynajem.

Segment powierzchni biurowych

W segmencie inwestycji biurowych Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A. posiada zrealizowane obiekty z przeznaczeniem na wynajem w największych polskich miastach: Warszawie, Łodzi i Krakowie. Grupa realizuje nowe inwestycje, a także nabywa funkcjonujące już na rynku projekty, a jej oferta obejmuje biurowce o różnym standardzie, w tym również w klasie najwyższej.

Pomimo dużej konkurencji w tym segmencie rynku projekty Grupy, dzięki warunkom lokalizacyjnym i właściwym standardom, gwarantują stabilne przychody wynikające z długoterminowych umów najmu.

Powierzchnia biurowa wynajmowana jest uznanym firmom, takim jak: BRE Bank S.A., Bank PeKaO S.A., Bank Zachodni WBK S.A., Polkomtel S.A., Deutsche Leasing, Impel S.A., Colgate-Palmolive, Porr Polska, Modzelewski & Rodek, Roche Diagnostic Polska, Dell i inne.

Na podstawie zawartej umowy GRI ze spółką Ustra Sp. z o.o., spółka Echo Investment S.A. (Wykonawca) zobowiązała się do realizacji powyższego kompleksu zespołu budynków biurowych. Z tytułu realizacji niniejszej umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie w wysokości ok. 65,7 mln zł.. W 2006 roku rozpoczęto realizację inwestycji zespołu budynków biurowych w Kielcach przy al. Solidarności (powierzchnia netto budynków to około 20.000 mkw.). Projekt zakłada realizację trzech sześciokondygnacyjnych budynków. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji to II połowa 2007r

Prowadzony był także proces projektowania i przygotowywania realizacji zespołu budynków biurowych, wraz z wielopoziomowym parkingiem podziemnym, na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Postępu 21 (powierzchnia ok. 30000 mkw.). W czerwcu zawarto umowę z Biurem Projektowym APA Wojciechowski Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na wykonanie prac projektowych powyższego zespołu budynków biurowych. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to III kwartał 2007r., zaś zakończenia to IV kwartał 2009r.

Jednocześnie trwał proces przygotowywania i realizacji kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu (powierzchnia użytkowa ok. 28.000 mkw.). Otrzymano decyzję o warunkach zabudowy, zaś obecnie jest w trakcie uzyskiwania pozwolenia na budowę. Sześć budynków biurowych zaprojektowanych przez biuro Litoborski-Marciniak z Poznania zostanie zrealizowanych w trzech etapach. Realizacja inwestycji rozpocznie się w II kwartale 2007 roku. Zakończenie I-go etapu budowy nastąpi w II kwartale 2008 roku.

W 2006 roku sprzedano prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z czterokondygnacyjnym budynkiem o powierzchni 1.154 mkw., znajdujące się w Szczecinie przy ul. 3 Maja. Głównymi najemcami budynku są ING Bank Śląski S.A. oraz spółka Provident Polska S.A.

Spółka Echo Investment SA planuje realizację nowego budynku biurowego w Krakowie przy ul. Lea. Powierzchnia wynajmowana wyniesie ok. 9.000 mkw. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to II połowa 2007r., zaś zakończenia II połowa 2008r.

W grudniu 2006r. Spółka Echo Investment SA wygrała przetarg nieograniczony na sprzedaż prawa wieczystego użytkowania na 99 lat gruntu znajdującego się w Gdańsku przy ul. Jana z Kolna. Na powyższej nieruchomości Spółka planuje realizację budynku biurowego.

Finansowanie projektów biurowych odbywa się przy współpracy z Eurohypo A.G., Bankiem PeKaO S.A. oraz RheinHyp BRE Bankiem Hipotecznym S.A.

Sytuacja na rynku nieruchomości biurowych od czasu przystąpienia Polski do Unii Europejskiej uległa poprawie, co znalazło odzwierciedlenie w poprawie kondycji i dynamicznym rozwoju wielu firm, a w konsekwencji przyczyniło się do wzrostu popytu na powierzchnie biurowe. Sytuacja ta sprzyja stabilizacji poziomu stawek czynszu i zwiększeniu wskaźnika powierzchni wynajętej.

Dobre perspektywy dotyczą zarówno rynku warszawskiego, jak i rynków regionalnych, takich jak Łódź, Poznań, Kraków i Wrocław, co związane jest z przenoszeniem do Polski części działalności przez międzynarodowe koncerny.

Segment hotelowy

Wieloletnie doświadczenie i renomowani partnerzy stanowią stabilne podstawy działalności spółki na rynku hoteli. W poprzednich latach Echo Investment S.A. zajmowała się kompleksową realizacją hoteli dla kluczowych klientów pełniąc rolę generalnego realizatora inwestycji. Projekty Grupy w sektorze hotelowym prowadzone były we współpracy z międzynarodowymi sieciami hoteli: z

francuską grupą hoteli Accor i Envergure oraz norweską grupą Qubus. Zrealizowane hotele funkcjonują w Warszawie, Kielcach, Krakowie, Szczecinie, Łodzi, Poznaniu, Częstochowie, Zabrze i Gliwicach.

W lutym 2006 roku spółki zależne zawarły umowę sprzedaży udziałów w spółce zależnej Projekt Gdynia -1 Sp. z o.o. Kupującym była spółka P.H.REDA Sp.J. D.Guzek i R.Guzek z siedzibą w Łodzi, która w skutek podpisanej umowy nabyła również prawo własności do dokumentacji projektowej i decyzji pozwolenia na budowę hotelu na nieruchomości znajdującej się przy ul. Ejsmonda w Gdyni. Pozyskane środki Spółka zamierza przeznaczyć na realizację aktualnych oraz przyszłych inwestycji.

W 2006 roku pomyślnie zakończono realizację czterogwiazdkowego hotelu Qubus w Krakowie (195 pokoi oraz 10.600 mkw. powierzchni użytkowej) oraz trzygwiazdkowego hotelu dla tego samego odbiorcy, w ścisłym centrum Kielc (90 pokoi, 3.700 mkw. powierzchni użytkowej). Hotele zostały oddane do użytkowania w lipcu (hotel w Krakowie) oraz w październiku (hotel w Kielcach).

W związku z otrzymaną od Qubus Hotel System Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu propozycją zakupu hoteli w Kielcach i Krakowie, hoteli wynajmowanych przez tego operatora, Spółka Echo Investment SA zdecydowała się na zawarcie umów sprzedaży. W grudniu 2006 roku Spółka zawarła z Qubus Hotel System Sp. z o.o. umowy sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami hotelowymi. Wartość umowy sprzedaży dotyczącej hotelu położonego w Krakowie przy ul. Nadwiślańskiej - Port Solny wyniosła 47,94 mln zł (brutto), zaś hotelu znajdującego się w Kielcach przy ul. Składowej to 14,4 mln zł (brutto).

Powyższe hotele są kolejnymi projektami jakie Spółka zrealizowała dla spółki Qubus Hotel System Sp. z o.o. W związku z faktem, iż Qubus Hotel System Sp. z o.o. nadal chce rozwijać w Polsce sieć hoteli, strony umowy wyraziły chęć kontynuowania współpracy przy realizowaniu podobnych projektów.

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

Kilkanaście ostatnich miesięcy to okres poprawy koniunktury na rynku hotelarskim. Tendencja ta, biorąc pod uwagę doświadczenie Echo Investment S.A. zdobyte przy realizacji hoteli dla międzynarodowych operatorów, stwarza dobre perspektywy rozwoju z segmentu nieruchomości komercyjnych.

Przychody z tytułu wynajmu i sprzedaży w segmencie powierzchni hotelowych i biurowych w 2006 roku wyniosły 59,8 mln zł co stanowiło 17,9% przychodów ogółem.

Segment mieszkaniowy

W segmencie mieszkaniowym podmiot dominujący - Echo Investment S.A. wraz ze spółką zależną - Projekt Naramowice Sp. z o.o. - realizuje inwestycje począwszy od luksusowych apartamentowców, poprzez budynki mieszkalne o podwyższonym i średnim standardzie, a na osiedlach domów jednorodzinnych kończąc.

W 2006 roku kontynuowano realizację Osiedla Inflancka w Warszawie (II etap). 140 mieszkania oddane zostaną do użytkowania w I kwartale 2007r.

Rozpoczęto realizację zaprojektowanego przez biuro Are Sp. z o.o. z Warszawy kolejnego, III etapu, Osiedla Inflancka (powierzchnia przeznaczona na sprzedaż to 7.000 mkw.). Planowany termin zakończenia realizacji kolejnego osiedla to I kwartał 2008r. (130 mieszkań).

Realizowano II etap inwestycji przy ul. Zwycięzców. Planowany termin zakończenia realizacji 240 mieszkań zaprojektowanych przez biuro Szaroszyk & Rycerski Architekci Sp z o.o. z Warszawy to II kwartał 2008r.

W przygotowaniu znajduje się projekt budynków mieszkalnych w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej (powierzchnia netto ponad 5 000 mkw.). Spółka uzyskała warunki zabudowy. Planowany termin rozpoczęcia realizacji mieszkań zaprojektowanych przez biuro Mąka Sojka Architekci Sp. J. z Warszawy to II połowa 2007r., zaś zakończenia to I połowa 2009r.

Prace budowlane trwały także w Poznaniu. Realizowano kolejny, III etap, Osiedla Naramowice (155 mieszkań). Planowany termin zakończenia inwestycji w Poznaniu to I połowa 2008 roku.

Rozpoczęto przygotowanie realizacji kolejnego, IV etapu, Osiedla Naramowice w Poznaniu (powierzchnia na sprzedaż to 14.500 mkw.). W zaprojektowanym przez Archikwadrat Sp. z o.o. z Poznania osiedlu zrealizowane zostanie około 180 mieszkań. Zakończenie inwestycji planowane jest na I połowę 2009 roku.

Posiadana przez Grupę Kapitałową Echo Investment rezerwa gruntu w Poznaniu pozwala na realizację kolejnych etapów Osiedla Naramowice.

Rozpoczęto proces przygotowywania realizacji osiedla miejskich domków wielorodzinnych na nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Litewskiej i ul. Grudzieniec (powierzchnia nieruchomości to ponad 17.000 mkw.). Planowany termin zakończenia inwestycji to II połowa 2009 roku.

W przygotowaniu znajduje się projekt mieszkaniowy w Poznaniu przy ul. Wojskowej. W zaprojektowanych przez biuro architektoniczne Studio Lisiak Sp. z o.o. z Poznania budynkach mieszkalnych powstanie ponad 250 mieszkań (powierzchnia netto to ok. 17.000 mkw.). Planowany termin oddania budynków do użytkowania to I połowa 2009r.

Przy ul. Kilińskiego w Krakowie powstanie 6-kondygnacyjny obiekt o powierzchni 1 500 mkw. (16 mieszkań). Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w II połowie 2007r. Budynek zaprojektowany przez biuro Oleksy&Polaczek, zostanie oddany do użytku w I kw. 2009r.

W I połowie 2009r. Spółka Echo Investment SA zakończy także realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Korzeniowskiego w Krakowie (Wola Justowska). W IV kwartale 2006r. Spółka wystąpiła o pozwolenie na budowę. Budynek, zaprojektowany przez biuro The Blok, będzie posiadał powierzchnię ok. 3.000 mkw. (40 mieszkań).

Rozpoczęto proces projektowania obiektu mieszkalno-usługowego, który powstanie na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Krasickiego (powierzchnia na sprzedaż to ok. 5.000 mkw.) Zawarto umowę z biurem Studio S – Biuro Architektoniczne Szymanowski z Krakowa na wykonanie prac projektowych powyższego obiektu. Zakończenie inwestycji planowane jest na II połowę 2009 roku.

W grudniu 2006r. spółka Echo Investment SA nabyła prawo własności nieruchomości o powierzchni ponad 10.000 mkw. położonej w Krakowie przy ul. Tynieckiej za cenę netto 25,6 mln zł. Na zakupionej nieruchomości spółka planuje realizację budynków mieszkalnych. Spółka wystąpiła o warunki zabudowy. Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na I połowę 2008r. ,zaś zakończenia II połowę 2009r.

W 2006r. trwał proces projektowania osiedla domów jednorodzinnych na nieruchomości znajdującej się w Bilczy k. Kielc (Bilcza II), a także trwały prace przygotowania realizacji kolejnego osiedla domów na nieruchomości znajdującej się w Dyminach k. Kielc. Po zrealizowaniu infrastruktury technicznej Spółka planuje sprzedaż działek wraz z projektami domów (powierzchnia ok. 250.000 mkw.). Planowany termin realizacji inwestycji to koniec 2007 i 2008r.

Popyt na mieszkania i apartamenty stale wzrasta, a perspektywy inwestowania na rynku mieszkaniowym, szczególnie w dużych miastach, są bardzo optymistyczne. Obecnie projekty spółki realizowane są na rynkach: warszawskim, krakowskim, kieleckim i poznańskim. Echo Investment S.A. posiada na każdym z tych rynków stałą ofertę sprzedaży mieszkań w różnym przedziale cenowym.

Przychody z tytułu sprzedaży i wynajmu mieszkań i apartamentów w 2006 roku wyniosły 111,5 mln zł co stanowiło 33,5% przychodów ogółem.

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.

Rumunia

W marcu 2006 roku Sąd Rejonowy w Bukareszcie zarejestrował spółkę zależną emitenta, Echo Investment Projekt 1 S.R.L. z siedzibą w Bukareszcie. Spółka ta będzie prowadzić działalność deweloperską na terytorium Rumunii. Echo Investment SA posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym powyższej spółki zależnej.

Węgry

W 2006r. Spółka Echo Investment SA nabyła prawo do nieruchomości znajdującej się z XIV Dzielnicy Budapesztu – Zugló, o powierzchni 6,84 ha. Wartość umowy wyniosła 4,0 mld forintów (równowartość w złotych 59,94 mln zł). Rozpoczęto proces projektowania i przygotowania realizacji projektu w Budapeszcie. Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w XIV Dzielnicy – Zugló (powierzchnia ok. 6,84 ha) powstanie nowoczesny wielofunkcyjny projekt MUNDO. Planowana powierzchnia wynajmowana projektu handlowo-rozrywkowo-biurowego wyniesie ok. 60.000 mkw. W planach znajduje się również ulokowanie w kompleksie urzędu burmistrzowskiego dzielnicy Zugló oraz parku biurowego. W styczniu 2007 roku Spółka scedowała wszelkie prawa do powyższej nieruchomości na rzecz spółki zależnej Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosito Kft. z siedzibą w Budapeszcie. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2008r., zaś zakończenia to 2011r.

4.2. Struktura przychodów

Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A. 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 2006 roku stanowiły 45,3% 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 ok. 33,5% całości skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży produktów.

- realizacja i wynajem powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych:

Przychody z usług najmu generowane są z tytułu wynajmu powierzchni w budynkach biurowych i hotelowych, których właścicielami są poszczególne podmioty zależne. Skonsolidowane przychody z

tego tytułu oraz z tytułu realizacji inwestycji stanowiły na koniec 2006 roku ok. 17,9% przychodów netto ze sprzedaży.

- obrót nieruchomościami:

Specyfika działania Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. wymusza niejako posiadanie pewien zasób nieruchomości, które następnie przeznaczane są pod konkretne projekty. W tym obszarze działalności Grupa Kapitałowa wygenerowane przychody stanowią ok. 0,9 % ogólnych przychodów ze sprzedaży.

- usługi prawne, księgowo i konsultingowe:

Ten rodzaj działalności związany jest z obsługą podmiotów w zakresie obsługi prawnej, księgowej i konsultingowej. Przychody generowane w tym obszarze stanowią ok. 0,3% ogólnych przychodów netto ze sprzedaży.

Struktura osiągniętych przychodów netto ze sprzedaży [w mln zł] w latach 2006-2005 roku przez Grupę Kapitałową Echo Investment S.A.:

Wyszczególnienie	01.01.2006 - 31.12.2006	01.01.2005 - 31.12.2005
Wynajem powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych	150,9	152,5
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej	111,5	56,6
Realizacja i wynajem powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych	59,8	38,8
Obrót nieruchomościami	3,1	2,5
Usługi prawne, księgowo i konsultingowe	1,1	1,6
Pozostałe przychody	6,8	5,7
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	333,2	257,9

5. Informacja o zmianach rynków zbytu, w podziale na krajowe i zagraniczne oraz zmianach w źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, ze wskazaniem uzależnienia od jednego lub kilku odbiorców i dostawców, a w przypadku, gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10% przychodów ze sprzedaży ogółem - nazwy dostawcy lub odbiorcy, jego udziały w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania z Grupą Kapitałową Echo Investment S.A.

Rynki zbytu

W 2006 roku wszystkie realizowane przez Grupę Kapitałową Echo Investment S.A. projekty były zlokalizowane wyłącznie na polskim rynku. Podmioty tworzące Grupę Kapitałową realizowały swoje inwestycje na rynkach: warszawskim, krakowskim, poznańskim, kieleckim i wrocławskim.

Zmiany w źródłach zaopatrzenia

Pod względem zakupu usług dokonywanych przez podmioty z Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A., dominujący udział mierzony udziałem zakupów do przychodów ze sprzedaży ogółem posiadają podmioty, z którymi Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A. współpracuje w zakresie realizacji konkretnych projektów deweloperskich. W 2006 roku obroty z jednym kontrahentem przekroczyły próg 10% wartości przychodów Grupy Kapitałowej.

Najwięksi dostawcy Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. w 2006 roku:

Kontrahent	Wartość obrotów [w mln. zł]	%-wy udział w przychodach netto ze sprzedaży
Strabag Sp. z o.o.	44,4	13,3%
Polimex - Mostostal S.A.	28,3	8,5%
Modzelewski & Rodek Sp. z o.o.	23,7	7,1%

Zmiany wśród odbiorców

Klientami Echo Investment S.A. oraz podmiotów zależnych są najemcy powierzchni komercyjnych oraz podmioty na rzecz których świadczone są usługi realizacji inwestycji. W 2006 roku obroty z żadnym z kontrahentów nie przekroczyły progę 10% wartości przychodów Grupy Kapitałowej.

Najwięksi odbiorcy Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. w 2006 roku:

Odbiorca	Wartość obrotów [w mln. zł]	%-wy udział w przychodach netto ze sprzedaży
Carrefour Polska Sp. z o.o.	28,7	8,6%
Nomi S.A.	23,8	7,1%
Polkomtel S.A.	16,6	5,0%

6. Informacje o umowach znaczących dla działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A., w tym znanych podmiotom z Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami oraz umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji, zawartych w 2006 roku.

6.1. Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej Echo Investment SA

Specyfika działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. zakłada realizację inwestycji poprzez podmioty zależne. Echo Investment S.A. samodzielnie realizuje projekty mieszkaniowe oraz świadczy usługi generalnego realizatora inwestycji dla podmiotów zależnych oraz zewnętrznych inwestorów. Podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej są spółkami prawa handlowego, powołanymi w celu realizacji, a następnie prowadzenia działalności w ramach danego projektu.

Centra handlowe i handlowo - rozrywkowe

W marcu 2006 roku Spółka Echo Investment SA zawarła ze spółką Polimex-Mostostal SA umowę o Generalne Wykonanie Obiektu Pasaż Świętokrzyski w Kielcach w terminie do października 2006 roku. Wartość umowy wynosi 31 mln zł.

W maju 2006 roku, pomiędzy Echo Investment SA („Kupujący”) i Polimeni International Two LLC z siedzibą w Garden City New York, Polimeni International Funding LLC z siedzibą w Garden City New York oraz Panem Karolem Kalickim (zwani łącznie „Sprzedający”), zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży udziałów w spółce Polimeni International Poznań Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni. Na mocy tej umowy, Sprzedający i Kupujący zobowiązują się do zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży 100% udziałów w spółce Polimeni International Poznań Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, zgodnie z którą udziały sprzedane zostaną „Kupującemu” w terminie nie później niż do 12 lipca 2007 roku.

Cena sprzedaży udziałów wyniesie ok. 45 mln PLN i może ulec zmianie w dniu podpisania ostatecznej umowy. W czerwcu 2006 roku, podpisany został aneks nr 1 do przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów, zgodnie z którym termin zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży udziałów uległ wydłużeniu do 31 sierpnia 2007 roku.

W dniu 6 lipca 2006 roku pomiędzy Echo Investment SA („Kupujący”) i Polimeni International Two LLC Sp. z o.o. z siedzibą w Garden City New York, Polimeni International Funding LLC z siedzibą w Garden City New York oraz NOTISTA LTD z siedzibą w Nikozji (poprzednio: Karol Kalicki), (zwani dalej łącznie „Sprzedający”), zawarta została ostateczna warunkowa umowa sprzedaży udziałów w spółce Polimeni International Poznań Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni.

Przedmiotem umowy jest nabycie przez „Kupującego” 100% udziałów w spółce Polimeni International Poznań Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni nabytych od „Sprzedających” w ilości:

1. Polimeni International Two LLC – 91 udziałów,
2. Polimeni International Funding LLC – 1 udział,
3. NOTISTA LTD – 8 udziałów.

Cena sprzedaży wynieść ma 44,9 mln PLN i skorygowana zostanie o istniejące, w dniu wejścia w życie umowy, zobowiązania Spółki Polimeni International Poznań Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni.

Warunkiem wejścia w życie warunkowej umowy sprzedaży udziałów jest nabycie do 31 sierpnia 2007 roku przez spółkę Polimeni International Poznań Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni tytułu własności do nieruchomości położonych w Poznaniu o powierzchni 47.419 mkw. Warunek jest warunkiem zawieszającym.

W dniu 26 lipca 2006 roku zawarty został aneks nr 1 do warunkowej umowy sprzedaży udziałów z dnia 6 lipca 2006 roku. Zgodnie z postanowieniami zawartego aneksu zmianie ulegną warunki finansowe, w zakresie rozliczenia zobowiązań i należności pomiędzy stronami umowy, które wpłyną na wysokość ostatecznej ceny sprzedaży udziałów.

W dniu 31 sierpnia 2006 roku spółka Polimeni International Poznań Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni nabyła tytuł własności do opisanej powyżej nieruchomości, w związku z czym spełniony został warunek wejścia w życie warunkowej umowy sprzedaży udziałów z dnia 6 lipca 2006 roku.

W związku z powyższym w dniu 31 sierpnia 2006r. spółka Echo Investment SA nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Polimeni International Poznań Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni o wartości 50.000 zł, uprawniające do 100 głosów na zgromadzeniu wspólników. Wartość nominalna jednego udziału to 500 zł. Ostateczna cena nabycia udziałów wyniosła 39.109.952,59 zł

W wyniku rozstrzygnięcia przetargu, Spółka Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach (Kupujący) podpisała w dniu 12 czerwca 2006 roku z Samorządem XIV Dzielnicy Miasta Stołecznego Budapeszt-Zugló na Węgrzech, (Sprzedający) warunkową umowę nabycia nieruchomości. Przedmiotem umowy jest nieruchomość - działka położona w XIV Dzielnicy Budapesztu - Zugló o powierzchni 6,84 ha. Na zakupionej działce Echo Investment S.A. planuje zrealizować nowoczesny, wielofunkcyjny projekt. Warunkiem wejścia w życie powyższej umowy jest nie skorzystanie przez Samorząd Stołeczny miasta Budapeszt z przysługującego mu prawa pierwokupu. Samorząd Stołeczny miasta Budapesztu w wymaganym terminie nie skorzystał z przysługującego mu prawa. Wartość umowy wynosi 4.000.000.000 forintów, co na dzień zawarcia umowy, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 59.940.000 złotych.

W październiku 2006r. wskutek zawarcia ostatecznych umów Grupa Kapitałowa nabyła nieruchomość o powierzchni 64.000 mkw, znajdującą się w atrakcyjnej lokalizacji Słupska przy ul. Grottgera. Wartość umowy wyniosła 24 mln zł. Na zakupionej działce powstanie największe w Słupsku centrum handlowo-rozrywkowe ARENA. Obiekt będzie oferował około 75.000 mkw. powierzchni całkowitej oraz 38.000 mkw powierzchni wynajmowanej. Zawarto umowy najmu z takimi firmami jak: Helios, Media Markt, BC Club, Rossmann, Ravel. Na koniec 2006 roku wynajęto ok. 30% powierzchni centrum. Wartość inwestycji wyniesie ok. 200 mln zł. Planowany termin rozpoczęcia realizacji projektu to I połowa 2008 roku, zaś zakończenia I połowa 2010.

W związku z zawartą w dniu 22 czerwca 2005r. pomiędzy "Echo Investment - Centrum Handlowe Łomża" Sp. z o.o. (Finansujący) a "real- Sp. z o.o. i Spółka" Spółka Komandytowa (Korzystający), strony umowy zawarty został aneks, na podstawie którego ustalono ostateczny termin nabycia przez Finansującego nieruchomości położonej w Łomży jako 22 czerwca 2007r. Dodatkowo na mocy zapisu aneksu, Strony mają prawo do odstąpienia od opisywanej umowy, jeżeli do dnia 30 czerwca 2008r. nie zostanie uzyskane ostateczne pozwolenie na budowę. Powyższa umowa (raport bieżący nr 27/2005 z dnia 8 września 2005r.) dotyczy wybudowania hipermarketu w ramach budowy Centrum Handlowego w Łomży i oddania go Korzystającemu do korzystania i pobierania pożytków przez okres 15 lat.

W wykonaniu umowy zobowiązującej do zawarcia umowy dzierżawy z dnia 22 czerwca 2005 roku (raport bieżący nr 24/2005), w dniu 30 sierpnia 2006 roku Echo Investment S.A. jako

"Wydzierżawiający" podpisała umowę dzierżawy ze spółką Pergranso Sp. z o.o., jako "Dzierżawcą". Przedmiotem umowy dzierżawy jest powierzchnia handlowa, w Centrum Handlowym Pasaż Świętokrzyski w Kielcach na osiedlu Ślichowice, o powierzchni 8.500 mkw. Na dzierżawionej powierzchni prowadzony będzie hipermarket spożywczo-przemysłowy E.LECLERC. Umowa dzierżawy zawarta została na okres 30 lat. Szacunkowa wartość umowy za okres 30 lat dzierżawy wynosi równowartość w złotych polskich 21,6 mln EUR, co na dzień zawarcia umowy stanowi 85.202.376 PLN.

W dniu 31 października 2006r. pomiędzy spółką zależną Szczecin - Projekt Echo - 32 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Wydzierżawiający) a Geant Polska Sp z o.o. z siedzibą w Warszawie (Dzierżawca) zawarty został aneks do umowy dzierżawy pomieszczeń w centrum handlowo-rozrywkowym Galaxy w Szczecinie, zawartej w dniu 28 listopada 2001r. (Umowa), (raport bieżący nr 87/2001).

Zgodnie z postanowieniami aneksu, Wydzierżawiający wyraża zgodę na zmianę podmiotową oraz przeniesienie całości praw i obowiązków dotychczasowego Dzierżawcy wynikających z Umowy na rzecz Real Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Spółka Sp. k., pod warunkiem dokonania stosownych zabezpieczeń do Umowy.

Hotele i Biura

W czerwcu 2006 roku Spółka Echo Investment SA podpisała umowę ze spółką Mitex SA na wykonanie stanu surowego kompleksu biurowego w Kielcach przy al. Solidarności w terminie do grudnia 2006 roku. Wartość umowy wyniosła 10,5 mln zł.

W listopadzie 2006 roku Spółka zawarła umowę GRI ze spółką Ustra Sp. z o.o., na podstawie której Echo Investment S.A. (Wykonawca) zobowiązała się do realizacji powyższego kompleksu zespołu budynków biurowych. Z tytułu realizacji niniejszej umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie w wysokości ok. 65,7 mln zł. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji to II połowa 2007r.

Ostateczne wynagrodzenie z tytułu realizacji umowy o Generalną Realizację Inwestycji z dnia 21 grudnia 2004 roku (raport bieżący nr 56/2004), należne spółce Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach oraz spółce WAN SA z siedzibą w Warszawie wyniosło 38,67 mln zł. Na podstawie powyższej umowy, spółka WAN-11 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jako "Inwestor" zlecił spółkom Echo Investment S.A. i WAN S.A., jako "Generalnym Realizatorom Inwestycji", kompleksowe wykonanie inwestycji budynku biurowego, znajdującego się przy ul. Postępu 3 w Warszawie. Obiekt został przekazany w dniu 2 listopada 2005r. do użytkowania najemcy - spółce Polkomtel S.A. (raport bieżący 31/2005).

W dniu 18 grudnia 2006 roku Spółka Echo Investment S.A. w Kielcach, jako "Sprzedający", w wykonaniu opcji sprzedaży wynikającej z umów z dnia 13 listopada 2003r. (raport bieżący nr 33/2003) zawarła umowy sprzedaży nieruchomości ze spółką Qubus Hotel System Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako "Kupujący". Przedmiotem sprzedaży jest prawo wieczystego użytkowania nieruchomości wraz z prawem własności znajdującego się na niej budynku hotelu położonych w Krakowie przy ul. Nadwiślańskiej - Port Solny oraz własność nieruchomości wraz ze znajdującym się na niej budynkiem hotelu położonych w Kielcach przy ul. Składowej. Wartość umowy sprzedaży prawa wieczystego użytkowania nieruchomości w Krakowie wraz z 8 kondygnacyjnym hotelem mieszczącym 195 pokoi, restauracją, zespołem konferencyjno-rekreacyjnym i garażem podziemnym wynosi 47.938.146 pln (brutto), zaś wartość umowy sprzedaży własności nieruchomości w Kielcach wraz z 4 kondygnacyjnym hotelem mieszczącym 90 pokoi, restauracją i pomieszczeniami rekreacyjnymi wynosi 14.401.519 pln (brutto). Jednocześnie w związku z zawarciem umów sprzedaży Kupujący i Sprzedający za porozumieniem rozwiązali stosunek dzierżawy (RB nr 33/2003), którego przedmiotem są nieruchomości w Krakowie oraz w Kielcach zabudowane budynkami hotelu.

W grudniu 2006r. Spółka Echo Investment SA wygrała przetarg nieograniczony na sprzedaż prawa wieczystego użytkowania na 99 lat gruntu znajdującego się w Gdańsku przy ul. Jana z Kolna. Na powyższej nieruchomości Spółka planuje realizację powierzchni biurowej.

Mieszkania

W styczniu 2006 roku Echo Investment SA nabyła prawo własności działki znajdującej się w Krakowie przy ul. Kilińskiego za cenę 1,6 mln zł. Na zakupionej nieruchomości Spółka planuje realizację 6-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego o powierzchni ok. 1.500 mkw.

W lutym 2006 roku Spółka zakupiła działki w Dyminach k. Kielc za cenę ok. 5 mln zł. Spółka planuje przeznaczyć na sprzedaż działki wraz z projektami domów. Planowany termin zakończenia inwestycji to 2008 rok.

W lutym 2006 roku Echo Investment SA nabyła nieruchomość znajdującą się w Poznaniu przy ul. Wojskowej. Na zakupionej nieruchomości Spółka planuje realizację budynków mieszkalnych o powierzchni na sprzedaż ok. 16.000 mkw). Zakończenie inwestycji planowane jest na I połowę 2009 roku.

W maju 2006 roku zawarto umowę nabycia przez Echo Investment SA prawa wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Krasickiego o powierzchni ponad 3,3 tys. mkw, za cenę netto 4,7 mln złotych.

W czerwcu 2006 roku spółka nabyła nieruchomość w Poznaniu przy ul. Litewskiej i ul. Grudzieniec o powierzchni ponad 17.000 mkw. za cenę netto 4,7 mln zł. Na zakupionym terenie Spółka planuje zrealizować osiedle miejskich domków wielorodzinnych. (powierzchnia na sprzedaż to ok. 7.000 mkw).

W czerwcu 2006 r. została podpisana umowa na wykonanie stanu surowego kompleksu mieszkaniowego w Warszawie przy ul. Zwycięzców. Wykonawcą projektu jest spółka Mostostal Warszawa S.A. z siedzibą w Warszawie. Wartość umowy to 17,4 mln PLN.

We wrześniu 2006r. Spółka wygrała przetarg zorganizowany przez Biuro Studiów i Projektowania Łączności Przedsiębiorstwo Państwowe na nabycie nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Bronowickiej o powierzchni ponad 2.000 mkw. za cenę 8 mln zł. Na powyższej działce Spółka planuje realizację budynku apartamentowego.

W październiku 2006r. Spółka zawarła ostateczną umowę nabycia nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej o powierzchni ponad 2.000 mkw za cenę 9,2 mln zł. Na zakupionym terenie spółka planuje realizację budynków mieszkalnych. Planowany termin rozpoczęcia realizacji mieszkań zaprojektowanych przez biuro Mąka Sojka Architekci Sp. J. z Warszawy to II połowa 2007r., zaś zakończenia to I połowa 2009r.

W grudniu 2006r. spółka Echo Investment SA nabyła prawo własności nieruchomości o powierzchni ponad 10.000 mkw. położonej w Krakowie przy ul. Tynieckiej za cenę netto 25,6 mln zł. Na zakupionej nieruchomości spółka planuje realizację budynków mieszkalnych. Spółka wystąpiła o warunki zabudowy. Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na I połowę 2008r. ,zaś zakończenia II połowę 2009r.

6.2. Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Echo Investment S.A. nie posiada żadnych informacji na temat zawartych w 2006 roku umów pomiędzy akcjonariuszami.

6.3. Umowy ubezpieczenia

Przedmiot ubezpieczenia	Ubezpieczyciel	Suma ubezpieczenia [w tys. zł]
polisy majątkowe – budynki i budowle	TU Compensa S.A., PTU S.A., STU Ergo Hestia S.A., TU Allianz Polska S.A., Generali TU S.A.,	892 069
polisy majątkowe – wyposażenie	TU Compensa S.A., PTU S.A., STU Ergo Hestia S.A., TU Allianz Polska S.A., Generali TU S.A.,	4 877
polisy majątkowe - uprawy	PZU S.A.	551
polisa odpowiedzialności cywilnej	STU Ergo Hestia S.A., AIG Polska TU S.A., Generali TU S.A., PTU S.A., STU Ergo Hestia S.A., PZU S.A., TU Allianz Polska S.A.	48 669
polisy ryzyk budowlano montażowych	TUiR WARTA S.A., TU Allianz Polska S.A., Generali TU S.A.	250 700
polisy utraty zysku	TU Allianz Polska S.A., PTU S.A., Generali TU S.A.	105 609
	RAZEM	1 302 475

6.4. Umowy współpracy lub kooperacji

W 2006 roku Grupa Kapitałowa Echo Investment nie zawierała umów dotyczących współpracy lub kooperacji.

7. Informacje o zmianach w powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Echo Investment S.A. z innymi podmiotami oraz wskazanie jej głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe i nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą kapitałową oraz opis metod ich finansowania

7.1. Zmiany w powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Echo Investment S.A.

- W dniu 06 grudnia 2005 roku Sąd Rejonowy w Kielcach dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w podmiocie zależnym, spółce Projekt Echo - 36 Sp. z o.o., o kwotę 4.000.000 złotych. Jednocześnie wraz z podwyższeniem kapitału nastąpiła zmiana nazwy spółki Projekt Echo - 36 Sp. z o.o. na Projekt Gdynia - 1 Sp. z o.o. Po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego spółki Projekt Gdynia-1 Sp. z o.o. wynosi 4.050.000 złotych i dzieli się na 8100 udziałów o wartości nominalnej 500 złotych każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 8100 głosów. Podwyższenie kapitału nastąpiło poprzez wniesienie wkładów niepieniężnych przez spółkę zależną Echo Centrum Gdynia Sp. z o.o. do spółki Projekt Gdynia - 1 Sp. z o.o. w postaci prawa wieczystego użytkowania nieruchomości znajdującej się w Gdyni wraz z prawami do projektu budowlanego zaprojektowanego na przedmiotowej nieruchomości. Wartość ewidencyjna wniesionych aktywów w księgach rachunkowych wynosi 11.097.649,74 zł, zaś wartość aktywów, po jakiej zostały wniesione wkłady niepieniężne wynosi 4.000.000,00 zł. Po dokonaniu rejestracji podwyższenia kapitału struktura udziałowców spółki Projekt Gdynia - 1 Sp. z o.o. przedstawia się następująco: - Echo Centrum Gdynia Sp. z o.o. posiada 8000 udziałów, - Echo Investment S.A. posiada 99 udziałów, - Projekt Echo - 17 Sp. z o.o. posiada 1 udział.

- W dniu 23 lutego 2006 roku zawarto umowę sprzedaży 100% udziałów spółki zależnej Projekt Gdynia -1 Sp. z o.o. Sprzedającym są spółki zależne: Echo Centrum Gdynia Sp. z o.o., Echo Projekt - 17 Sp. z o.o. i Echo Investment S.A., zaś kupującym P.H.REDA Sp.J. D.Guzek i R.Guzek z siedzibą w Łodzi. Przedmiotem umowy sprzedaży jest 100% udziałów spółki zależnej emitenta, Projekt Gdynia - 1 Sp. z o.o. Cena sprzedaży udziałów wyniosła 4.000.000 zł (słownie: cztery miliony), zaś wartość ewidencyjna aktywów w księgach rachunkowych emitenta i jednostek zależnych, według stanu na dzień 31 grudnia 2005r., wyniosła łącznie 4.052.000 zł (słownie: cztery miliony pięćdziesiąt dwa tysiące). Pomiędzy emitentem i osobami zarządzającymi i nadzorującymi emitenta a nabywającymi aktywa nie istnieją żadne powiązania.
- W dniu 03 marca 2006 roku Sąd Rejonowy w Bukareszcie dokonał rejestracji spółki zależnej Echo Investment Projekt 1 S.R.L. z siedzibą w Bukareszcie. Wysokość kapitału zakładowego wynosi 4.000 RON (wg średniego kursu NBP na dzień wystąpienia zdarzenia stanowi równowartość 4.344 zł) i dzieli się na 400 udziałów o wartości nominalnej 10 RON każdy. Posiadaczowi jednego udziału przysługuje jeden głos. Właścicielem wszystkich udziałów jest Echo Investment S.A. Zarejestrowana spółka zależna będzie prowadzi działalność deweloperską na terytorium Rumunii.
- W dniu 27 kwietnia 2006 roku Sąd Rejestracyjny w Budapeszcie dokonał rejestracji spółki zależnej Echo Investment Hungary Ingtatlanhasznosito Kft. z siedzibą w Budapeszcie. Wysokość kapitału zakładowego wynosi 3.000.000 HUF (wg średniego kursu NBP na dzień wystąpienia zdarzenia stanowi równowartość 43.812,00 zł). Spółka jest w 100% własnością Echo Investment S.A.
- W dniu 29 czerwca 2006 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Gospodarczego, dokonał rejestracji spółki zależnej "Szczecin - Projekt Echo 32 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" spółka komandytowa. Spółka powstała z przekształcenia spółki "Echo Investment - Centrum Handlowo-Rozrywkowe Szczecin" sp. z o.o., która z kolei została wykreślona z rejestru.
- W dniu 11 lipca 2006r. Sąd Rejonowy X Wydział Gospodarczy w Kielcach zarejestrowane zostały zmiany w statucie Spółki Echo Investment SA. Na podstawie podjętej w dniu 30 maja 2006r. przez ZWZA uchwały nr 19 w sprawie podziału akcji zmianie uległa struktura kapitału zakładowego Spółki. W wyniku dokonania podziału akcji w stosunku 1:4 obniżeniu uległa wartość nominalna akcji z 2 zł do 0,50 zł. Obecnie kapitał zakładowy wynosi 21.000.000 zł i dzieli się na:
 - 160.000 (sto sześćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych, na okaziciela, serii A;
 - 3.840.000 (trzy miliony osiemset czterdzieści tysięcy) akcji zwykłych, na okaziciela, serii B;
 - 2.000.000 (dwa miliony) akcji zwykłych, na okaziciela, serii C;
 - 6.000.000 (sześć milionów) akcji zwykłych, na okaziciela, serii D;
 - 2.000.000 (dwa miliony) akcji zwykłych, na okaziciela, serii E;
 - 28.000.000 (dwadzieścia osiem milionów) akcji zwykłych, na okaziciela, serii F.
 Wszystkie akcje posiadają wartość nominalną 0,50 zł. Ogólna liczba głosów wynikająca ze wszystkich akcji to 42.000.000 głosów.
- Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS:
 - w dniu 4 sierpnia 2006 roku dokonał rejestracji spółek zależnych:
 1. "Projekt Echo - 41" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.
 2. "Projekt Echo - 42" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.
 3. "Projekt Echo - 45" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.
 - w dniu 17 sierpnia 2006 roku zaś:
 1. "Projekt Echo - 43" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.
 2. "Projekt Echo - 44" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.
 Wysokość kapitału zakładowego każdej ze spółek wynosi 50.000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 100 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Z dniem rejestracji spółka Echo Investment SA objęła 99 udziałów w każdej z nowo zawiązanych spółek, uprawniających do 99% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 49.500 zł za każde 99 udziałów. Spółka zależna Projekt Echo – 17 Sp. z o.o. posiada po 1 udziale w w/w spółkach. Nabycie udziałów sfinansowane zostało ze środków własnych Spółki. Nabyte udziały mają charakter długoterminowej lokaty kapitałowej.

- Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS:
 - w dniu 21 listopada 2006 roku dokonał rejestracji spółki zależnej „Projekt Echo – 45 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp.k. z siedzibą w Kielcach,
 - w dniu 6 grudnia 2006 roku dokonał rejestracji spółki zależnej „Projekt Echo – 41 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach,
 - w dniu 11 grudnia 2006 roku dokonał rejestracji spółki zależnej „Projekt Echo – 42 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach.
- W dniu 31 sierpnia 2006r. spółka Echo Investment SA nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Polimeni International Poznań Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni o wartości 50.000 zł, uprawniające do 100 głosów na zgromadzeniu wspólników. Wartość nominalna jednego udziału to 500 zł. Cena nabycia udziałów wyniosła 39.109.952,59 zł
- W dniu 25 października 2006 roku pomiędzy spółką Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach (Sprzedający) a spółką Energetyka Dwory Sp. z o.o. z siedzibą w Oświęcimiu (Kupujący) zawarta została umowa sprzedaży udziałów spółki zależnej emitenta Bioelektrownia Hydropol - 4 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.
Przedmiot umowy to 200 udziałów w spółce Bioelektrownia Hydropol - 4 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, o łącznej wartości nominalnej 100.000 zł, stanowiących 100% kapitału zakładowego spółki i uprawniających do 200 głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena sprzedaży udziałów wyniosła 200.000 zł. Wartość ewidencyjna udziałów w księgach rachunkowych emitenta to 100.957 zł.
- W dniu 7 listopada 2006 roku pomiędzy Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach (Kupujący) a Dr. Zsolt Istvan Osi zamieszkały w Budapeszcie (Sprzedający) zawarta została umowa nabycia udziałów. Przedmiot umowy stanowią udziały w spółce Project 2 - Echo Hungary Kft. z siedzibą w Budapeszcie, stanowiące 100% kapitału zakładowego, o wartości nominalnej 3 mln HUF. Cena nabycia udziałów wynosi 3 mln HUF (wg średniego kursu NBP na dzień wystąpienia zdarzenia stanowi równowartość 44.148,00 zł). Emitent nabyte udziały zamierza traktować jako długoterminową inwestycję kapitałową. Źródłem finansowania nabytych aktywów są środki własne emitenta.
- W dniu 8 grudnia 2006 roku spółka Echo Investment SA sprzedała 8 udziałów w spółce zależnej Kieleckie Centrum Handlowo-Rozrywkowe Echo Sp. z o.o. na rzecz spółki Projekt 3 Sp. z o.o. Wartość umowy wyniosła 12.100 zł.
- W dniu 29 grudnia 2006 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji zmian w firmie spółki zależnej. Spółka „Projekt 3” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie obecnie funkcjonuje pod nazwą „Galeria Echo – Kielce” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.
- Zmianie uległy firmy spółek z Grupy Kapitałowej:
 - nastąpiła zmiana nazwy spółki „Projekt Echo 32” sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach na „Echo - Galaxy” sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
 - nastąpiła zmiana nazwy spółki „Szczecin - Projekt Echo 32 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach na „Echo - Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach,
 - nastąpiła zmiana nazwy spółki „Hotel Investment” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach na „Echo - Arena” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
 - nastąpiła zmiana nazwy spółki „Polimeni International Poznań” Sp. z o.o. z siedzibą w Gdynia na „Echo - Centrum Poznań” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

7.2. Inwestycje w akcje spółek giełdowych

W ramach rachunku papierów wartościowych podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Echo Investment nie dokonywały w 2006 roku żadnych inwestycji w akcje spółek giełdowych.

7.3. Inwestycje krajowe i zagraniczne – nabycie nieruchomości

W 2006 roku Spółka nabyła nieruchomości pod realizację nowych znaczących inwestycji w kraju i zagranicą.

W styczniu 2006 roku Echo Investment SA nabyła prawo własności działki znajdującej się w Krakowie przy ul. Kilińskiego za cenę 1,6 mln zł. Na zakupionej nieruchomości Spółka planuje realizację 6-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego o powierzchni ok. 1.500 mkw.

W lutym 2006 roku Spółka zakupiła działki w Dyminach k. Kielc za cenę ok. 5 mln zł. Spółka planuje przeznaczyć na sprzedaż działki wraz z projektami domów. Planowany termin zakończenia inwestycji to 2008 rok.

W lutym 2006 roku Echo Investment SA nabyła nieruchomość znajdującą się w Poznaniu przy ul. Wojskowej. Na zakupionej nieruchomości Spółka planuje realizację budynków mieszkalnych o powierzchni na sprzedaż ok. 16.000 mkw). Zakończenie inwestycji planowane jest na II połowę 2009 roku.

W maju 2006 roku zawarto umowę nabycia przez Echo Investment SA prawa wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Krasickiego o powierzchni ponad 3,3 tys. mkw, za cenę netto 4,7 mln złotych.

W czerwcu 2006 roku spółka nabyła nieruchomość w Poznaniu przy ul. Litewskiej i ul. Grudzieniec o powierzchni ponad 17.000 mkw. za cenę netto 4,7 mln zł. Na zakupionym terenie Spółka planuje zrealizować osiedle miejskich domków wielorodzinnych. (powierzchnia na sprzedaż to ok. 7.000 mkw).

W wyniku rozstrzygnięcia przetargu, Spółka Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach (Kupujący) podpisała w dniu 12 czerwca 2006 roku z Samorządem XIV Dzielnicy Miasta Stołecznego Budapeszt-Zugló na Węgrzech, (Sprzedający) warunkową umowę nabycia nieruchomości. Przedmiotem umowy jest nieruchomość - działka położona w XIV Dzielnicy Budapesztu - Zugló o powierzchni 6,84 ha. Na zakupionej działce Echo Investment S.A. planuje zrealizować nowoczesny, wielofunkcyjny projekt. Warunkiem wejścia w życie powyższej umowy jest nie skorzystanie przez Samorząd Stołeczny miasta Budapeszt z przysługującego mu prawa pierwokupu. Samorząd Stołeczny miasta Budapesztu w wymaganym terminie nie skorzystał z przysługującego mu prawa. Wartość umowy wynosi 4.000.000.000 forintów, co na dzień zawarcia umowy, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 59.940.000 złotych. Umowa została uznana za znaczącą na podstawie kryterium kapitałów własnych emitenta.

W sierpniu 2006 roku spółka Echo Investment SA stała się właścicielem 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Polimeni International Poznań Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, która nabyła tytuł własności do nieruchomości tytułu własności do nieruchomości położonych w Poznaniu o powierzchni 47.419 mkw. Ostateczna cena nabycia udziałów wyniosła 39.109.952,59 zł.

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Hetmańskiej Spółka planuje realizację nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowe METROPOLIS, oferującego ok. 50.000 mkw powierzchni na wynajem. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to II połowa 2007r., zaś zakończenia to I połowa 2010r.

We wrześniu Spółka wygrała przetarg zorganizowany przez Biuro Studiów i Projektowania Łączności Przedsiębiorstwo Państwowe na nabycie nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Bronowickiej o powierzchni ponad 2.000 mkw. za cenę 8 mln zł. Na powyższej działce Spółka planuje realizację budynku apartamentowego.

W październiku Spółka zawarła ostateczną umowę nabycia nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej o powierzchni ponad 2.000 mkw za cenę 9,2 mln zł. Na zakupionym terenie spółka planuje realizację budynków mieszkalnych. Planowany termin rozpoczęcia realizacji mieszkań zaprojektowanych przez biuro Mąka Sojka Architekci Sp. J. z Warszawy to II połowa 2007r., zaś zakończenia to I połowa 2009r.

W październiku 2006r. wskutek zawarcia ostatecznych umów Grupa Kapitałowa nabyła nieruchomość o powierzchni 64.000 mkw, znajdującą się w atrakcyjnej lokalizacji Słupska przy ul. Grottgera. Wartość umowy wyniosła 24 mln zł. Spółka na zakupionej działce planuje realizację największego w Słupsku centrum handlowo-rozrywkowego ARENA. Obiekt będzie oferował około 75.000 mkw. powierzchni całkowitej oraz 38.000 mkw powierzchni wynajmowanej. Zawarto umowy najmu z takimi firmami jak: Helios, Media Markt, BC Club, Rossmann, Ravel. Na koniec 2006 roku Spółka wynajęła ok. 30% powierzchni centrum. Wartość inwestycji wyniesie ok. 200 mln zł. Planowany termin rozpoczęcia realizacji projektu to I połowa 2008 roku, zaś zakończenia I połowa 2010.

W grudniu 2006r. Spółka Echo Investment SA wygrała przetarg nieograniczony na sprzedaż prawa wieczystego użytkowania na 99 lat gruntu znajdującego się w Gdańsku przy ul. Jana z Kolna. Na powyższej nieruchomości Spółka planuje realizację powierzchni biurowej.

W dniu grudnia 2006r. ze spółką Giant Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu zawarte zostały umowy dotyczące przeniesienia własności nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Dusznej o obszarze 2.957 m2 w zamian za 3 939 udziałów w spółce „Echo - Centrum Gdynia Sp. z o.o.” oraz w zamian za 1 993 udziałów w spółce „Echo Investment-Centrum Handlowo-Usługowo-Rozrywkowe Gliwice Sp. z o.o.”. Rejestrację zmian w kapitale zakładowym powyższych spółek Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS dokonał w styczniu oraz lutym 2007r.

W grudniu 2006r. spółka Echo Investment SA nabyła prawo własności nieruchomości o powierzchni ponad 10.000 mkw. położonej w Krakowie przy ul. Tynieckiej za cenę netto 25,6 mln zł. Na zakupionej nieruchomości spółka planuje realizację budynków mieszkalnych. Spółka wystąpiła o warunki zabudowy. Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na I połowę 2008r. ,zaś zakończenia II połowę 2009r.

8. Opis transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli jednorazowa lub łączna wartość kilku transakcji zawartych przez dany podmiot powiązany w okresie 12 miesięcy stanowi wyrażoną w złotych równowartość kwoty 500.000 EURO.

8.1. Transakcje z podmiotami z Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.

W związku z przyjętą przez podmiot dominujący – Echo Investment S.A. strategią realizacji każdego centrum handlowego przez odrębny podmiot zależny oraz w związku z wniesieniem przez Echo Investment S.A. do spółek celowych, jako wkładu rzeczowego nieruchomości, na których zrealizowane zostały centra handlowe duża część realizowanych przez Echo Investment S.A. transakcji realizowana jest z podmiotami powiązаныmi.

W 2006 roku pomiędzy Echo Investment S.A. a podmiotami z Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. zawarte zostały następujące umowy:

- w dniu 28 marca 2006 roku Sąd Rejonowy we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu do księgi wieczystej hipoteki kaucyjnej na nieruchomościach będących własnością spółki

zależnej Echo - Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Kielcach. Aktywa, na których ustanowiono hipotekę znajdują się we Wrocławiu przy pl. Grunwaldzkim, gdzie realizowana jest budowa centrum handlowo-rozrywkowego Pasaż Grunwaldzki. Ustanowiona hipoteka stanowi zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty wierzytelności wynikającej z umowy kredytowej, nie przekraczającej kwoty 100 mln EUR, o której Spółka raportowała w dniu 10 marca 2006 roku. Wartość ewidencyjna w księgach rachunkowych aktywów, na których ustanowiono hipotekę, wynosi 110.671.725,90 zł. Pomiędzy emitentem i osobami zarządzającymi lub nadzorującymi emitenta, a podmiotem, na rzecz którego ustanowiono hipotekę i osobami nim zarządzającymi nie istnieją żadne powiązania.

- w 19 maja 2006 roku Sąd Rejonowy w Krakowie VII Wydział Rejestru Zastawów dokonał wpisu w Rejestrze Zastawów, zastawu na 99 udziałach w spółce zależnej emitenta Echo-Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, będących własnością Echo Investment SA. Zastaw na udziałach ustanowiony został w oparciu o umowę zastawu rejestrowego na udziałach zawartą pomiędzy Echo Investment SA a Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) w dniu 10 marca 2006 roku. Obciążone zastawem udziały stanowią 99% kapitału zakładowego spółki Echo-Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o. i mają dla emitenta charakter długoterminowej lokaty kapitałowej. Wartość nominalna jednego udziału to 500 zł. Ustanowiony zastaw na udziałach stanowi zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty wierzytelności wynikającej z umowy kredytowej, nie przekraczającej kwoty 100 mln EUR, o której Spółka raportowała w dniu 10 marca 2006 roku. Wartość ewidencyjna aktywów w księgach rachunkowych emitenta, na których ustanowiono zastaw, wynosi 51.250 zł. Pomiędzy emitentem i osobami zarządzającymi lub nadzorującymi emitenta, a podmiotem, na rzecz którego ustanowiono zastaw i osobami nim zarządzającymi nie istnieją żadne powiązania. Umowa została uznana za znaczącą na podstawie kryterium aktywów finansowych o znacznej wartości.
- w dniu 24 maja 2006 roku Sąd Rejonowy w Krakowie VII Wydział Rejestru Zastawów dokonał wpisu w Rejestrze Zastawów, zastawu na 1 udziale w spółce zależnej emitenta Echo-Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, będących własnością spółki Projekt Echo – 17 Sp. z o.o. Zastaw na udziałach ustanowiony został w oparciu o umowę zastawu rejestrowego na udziałach zawartą pomiędzy Echo Investment SA a Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) w dniu 10 marca 2006 roku. Obciążone zastawem udziały stanowią 1% kapitału zakładowego spółki Echo-Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o. i mają charakter długoterminowej lokaty kapitałowej. Wartość nominalna jednego udziału to 500 zł. Ustanowiony zastaw na udziale stanowi zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty wierzytelności wynikającej z umowy kredytowej, nie przekraczającej kwoty 100 mln EUR, o której Spółka raportowała w dniu 10 marca 2006 roku.
- w dniu 25 maja 2006 roku Sąd Rejonowy w Krakowie VII Wydział Rejestru Zastawów dokonał wpisu w Rejestrze Zastawów, zastawu na ogóle praw i obowiązków (99 wkładów) w spółce zależnej emitenta Echo-Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Kielcach, będących własnością spółki Echo Investment SA. Wartość obciążonych wkładów to 10.900 zł. Ustanowiony zastaw na ogóle praw i obowiązków stanowi zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty wierzytelności wynikającej z umowy kredytowej, nie przekraczającej kwoty 100 mln EUR, o której Spółka raportowała w dniu 10 marca 2006 roku.
- w dniu 14 czerwca 2006 roku Sąd Rejonowy w Krakowie VII Wydział Rejestru Zastawów dokonał wpisu w Rejestrze Zastawów, zastawu na ogóle praw i obowiązków (1 wkład) w spółce zależnej emitenta Echo-Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Kielcach, będących własnością spółki Projekt Echo – 17 Sp. z o.o. Wartość obciążonego wkładu to 100 zł. Ustanowiony zastaw na ogóle praw i obowiązków stanowi zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty wierzytelności wynikającej z

umowy kredytowej, nie przekraczającej kwoty 100 mln EUR, o której Spółka raportowała w dniu 10 marca 2006 roku.

- W dniu 11 października 2006 roku Sąd Rejonowy w Krakowie Wydział VII Rejestru Zastawów dokonał wpisu w rejestrze zastawów, zastawu na ogóle praw i obowiązków (99 wkładów) w spółce zależnej emitenta Echo - Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach (dawniej "Szczecin - Projekt Echo 32 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp.k. z siedzibą w Kielcach), będących własnością spółki Echo Investment SA. Wartość obciążonych wkładów to 36.634.500 zł. Ustanowiony zastaw na ogóle praw i obowiązków stanowi zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty wierzytelności wynikającej z umowy kredytowej, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 34/2001. Najwyższa kwota zabezpieczenia to 25,5 mln zł.
- W dniu 11 października 2006 roku Sąd Rejonowy w Krakowie Wydział VII Rejestru Zastawów dokonał wpisu w rejestrze zastawów, zastawu na ogóle praw i obowiązków (1 wkład) w spółce zależnej emitenta Echo - Galaxy Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Kielcach (dawniej "Szczecin - Projekt Echo 32 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp.k. z siedzibą w Kielcach), będących własnością spółki Echo - Galaxy Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (dawniej „Projekt - Echo 32” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach). Wartość obciążonych wkładów to 500 zł. Ustanowiony zastaw na ogóle praw i obowiązków stanowi zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty wierzytelności wynikającej z umowy kredytowej, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 34/2001. Najwyższa kwota zabezpieczenia to 25,5 mln zł.
- W dniu 11 października 2006 roku Sądu Rejonowego w Krakowie VII Wydział Rejestru Zastawów dokonał wpisu w rejestrze zastawów, zastawu na 99 udziałach w spółce zależnej emitenta Echo - Galaxy Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (dawniej „Projekt - Echo 32” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach), będących własnością Echo Investment SA. Zastaw na udziałach ustanowiony został w oparciu o umowę zastawu rejestrowego na udziałach zawartą pomiędzy Echo Investment SA a Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) w dniu 7 lipca 2006 roku. Obciążone zastawem udziały stanowią 99% kapitału zakładowego spółki Echo - Galaxy Sp. z o.o. (dawniej „Projekt - Echo 32” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach), o wartości nominalnej 49.500 zł, uprawniających do 99 głosów na zgromadzeniu wspólników spółki i mają dla emitenta charakter długoterminowej lokaty kapitałowej. Ustanowiony zastaw na udziałach stanowi zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty wierzytelności wynikającej z umowy kredytowej, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 34/2001, nie przekraczającej kwoty 51 mln EUR oraz spłaty zobowiązań odsetkowych do kwoty 25,5 mln EUR. Wartość ewidencyjna aktywów w księgach rachunkowych emitenta, na których ustanowiono zastaw wynosi 51.252 zł Ustanowienie zastawu rejestrowego na powyższych udziałach wynika ze zmiany formy prawnej Kredytobiorcy, spółki Szczecin Projekt Echo-32 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (poprzednio Echo Investment - Centrum Handlowo-Rozrywkowe Szczecin Sp. z o.o.).
- W dniu 12 października 2006 roku Sądu Rejonowego w Krakowie VII Wydział Rejestru Zastawów dokonał wpisu w rejestrze zastawów, zastawu na 1 udziale w spółce zależnej emitenta Projekt Echo-32 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, będących własnością spółki zależnej Projekt Echo - 17 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Zastaw na udziałach ustanowiony został w oparciu o umowę zastawu rejestrowego na udziałach zawartą pomiędzy Echo Investment SA a Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) w dniu 7 lipca 2006 roku. Obciążony zastawem udział stanowi 1% kapitału zakładowego spółki Projekt Echo-32 Sp. z o.o. o wartości nominalnej 500 zł, uprawniających do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników. Ustanowiony zastaw na udziałach stanowi zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty wierzytelności wynikającej z umowy kredytowej, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 34/2001, nie przekraczającej kwoty 51 mln EUR oraz spłaty zobowiązań odsetkowych do kwoty 25,5 mln EUR. Ustanowienie zastawu rejestrowego na powyższym udziale wynika ze zmiany formy prawnej Kredytobiorcy, spółki Szczecin Projekt

Echo-32 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (poprzednio Echo Investment – Centrum Handlowo-Rozrywkowe Szczecin Sp. z o.o.).

8.2. Transakcje z osobami zarządzającymi lub nadzorującymi Echo Investment S.A.

W 2006 roku nie wystąpiły żadne transakcje pomiędzy Echo Investment S.A. a osobami zarządzającymi bądź nadzorującymi, których jednorazowa lub łączna wartość w okresie 12 miesięcy stanowiłaby wyrażoną w złotych równowartość kwoty 500.000 euro.

9. Informacje o zaciągniętych kredytach i umowach pożyczki z uwzględnieniem terminów ich wymagalności oraz umowach poręczeń i gwarancji

9.1. Umowy kredytowe podmiotu dominującego

Zobowiązania Echo Investment S.A. z tytułu zaciągniętych kredytów wg stanu na koniec roku obrachunkowego 2006 przedstawia poniższa tabela:

Nazwa banku	Charakter zobowiązań	Waluta kredytu	Kwota kredytu wg umowy [w tys. zł]	Stan wykorzystania kredytu na dzień 31.12.2006 r. [w tys. zł]	Ostateczny termin spłaty
PeKaO S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	20.000	0	30.06.2007
PeKaO S.A.	Kredyt obrotowy	PLN	60.000	0	30.06.2009
Bank Handlowy w Warszawie S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	20.000	14	09.03.2007
PKO BP SA	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	20.000	0	20.08.2009
PKO BP SA	Kredyt obrotowy	PLN	40.000	0	20.08.2009
Bank BPH S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	20.000	0	27.04.2007
Bank BPH S.A.	Kredyt obrotowy	PLN	30.000	0	30.05.2009
ING Bank Śląski	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	30.000	0	05.09.2008
FORTIS Bank S.A.	Wielocelowa linia kredytowa	PLN	20.000	0	29.11.2008

9.2. Umowy kredytowe podmiotów zależnych

Podmiot zaciągający kredyt	Nazwa banku	Charakter zobowiązań	Waluta kredytu	Kwota kredytu wg umowy [w tys.]	Stan wykorzystania kredytu [w tys.] na dzień 31.12.2006 r.	Ostateczny termin spłaty
Echo Investment – Centrum Handlowe Jelenia Góra Sp. z o.o.	Pekao S.A.	Kredyt długoterminowy	EUR	9 101	3 451	2010-08-31
Echo Investment – Centrum Handlowe Bełchatów Sp. z o.o.	Pekao S.A.	Kredyt długoterminowy	EUR	4 962	1 679	2010-04-30
Echo Investment – Centrum Handlowe Tarnów Sp. z o.o.	Eurohypo AG	Kredyt długoterminowy	EUR	10 800	4 973	2010-07-15
Echo Investment – Centrum Handlowe Przemyśl Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	Kredyt długoterminowy	EUR	4 230	1 616	2010-12-31
MDP Sp. z o.o.	Pekao S.A.	Kredyt długoterminowy	EUR USD	4 600 6 900	3 610 4 941	2011-04-30
Echo Galaxy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	Eurohypo AG	Kredyt długoterminowy	EUR	100 000	42 956	2022-09-22
Echo – Centrum Biznesu Łódź Sp. z o.o.	BRE Bank Hipoteczny S.A.	Kredyt długoterminowy	USD	7 500	4 963	2012-06-28
Echo Investment – Centrum Bankowości i Finansów Łódź Sp. z o.o.	Pekao S.A.	Kredyt długoterminowy	USD	5 714	4 447	2011-12-31
Echo Investment – Centrum Handlowe Radom Sp. z o.o. Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski Sp. z o.o. Echo Investment – Centrum Handlowe Pabianice Sp. z o.o.	Bank BPH S.A.	Kredyt długoterminowy	EUR	36 300	31 257	2019-01-23
Kieleckie Centrum Handlowo-Rozrywkowe Sp. z o.o.	Kredyt Bank S.A.	Kredyt długoterminowy	EUR	18 000	13 027	2013-10-31
Athina Park Sp. z o.o.	Eurohypo AG	Kredyt długoterminowy	EUR USD	13 840 8 200	13 324 7 907	2014-09-30

9.2. Umowy kredytowe podmiotów zależnych c.d.

Podmiot zaciągający kredyt	Nazwa banku	Charakter zobowiązań	Waluta kredytu	Kwota kredytu wg umowy [w tys.]	Stan wykorzystania kredytu [w tys.] na dzień 31.12.2006 r.	Ostateczny termin spłaty
Wan 11 Sp. z o.o.	Eurohypo AG	Kredyt długoterminowy	EUR	29 973	29 973	2016-01-29
Echo - Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K.	Eurohypo AG	Kredyt długoterminowy	EUR	100 000	16 126	2022-09-30

9.3. Umowy pożyczek**9.3.1. Pożyczki zaciągnięte**

Zobowiązania Grupy Kapitałowej Echo Investment z tytułu zaciągniętych pożyczek wg stanu na koniec roku obrachunkowego 2006 przedstawia poniższa tabela:

Podmiot	Kwota pożyczki do spłaty [w tys. zł]	Ostateczny termin spłaty
Polimeni International	7.170	28.02.2007

9.3.2. Pożyczki udzielone

Należności Grupy Kapitałowej Echo Investment z tytułu udzielonych pożyczek wg stanu na koniec roku obrachunkowego 2006 przedstawia poniższa tabela:

Podmiot	Kwota pożyczki do spłaty [w tys. zł]	Ostateczny termin spłaty
Osoby fizyczne	526	-

9.4. Umowy instrumentów dłużnych

W ramach zawartych w umów w sprawie Programu Emisji Obligacji z BRE Bankiem 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 koniec roku obrachunkowego 2006 przedstawia poniższa tabela:

Nazwa banku	Charakter instrumentu	Kwota wykorzystana [w tys. zł]	Termin obowiązywania umowy
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	50.000	24.05.2007
Bank BPH S.A.	Obligacje	30.000	04.09.2007
Bank BPH S.A.	Obligacje	30.000	11.09.2007

W dniu 27 lutego 2006 roku spółka Echo Investment SA podpisała z Bankiem BPH S.A. z siedzibą w Krakowie aneks do umowy o przeprowadzenie Programu Emisji Obligacji zawartej w dniu 03 kwietnia 2003 roku. Aneks do Umowy Programu Emisji Obligacji przewiduje wielokrotne emisje obligacji kuponowych dokonywane przez Spółkę. Spółka pozyskane środki pieniężne w ramach przeprowadzanych emisji przeznacza na finansowanie podstawowej działalności bieżącej. Bank BPH S.A. w ramach zawartego aneksu do umowy będzie organizował i przeprowadzał kompleksową obsługę emisji obligacji kuponowych Echo Investment S.A. na rynku niepublicznym. Maksymalna łączna wartość nominalna wszystkich obligacji nie przekroczy kwoty 60 mln zł. Obligacje będą niezabezpieczone i będą emitowane jako papiery wartościowe na okaziciela. Okres zapadalności ustalony został jako nie krótszy niż 365 dni i nie dłuższy niż 10 lat, zaś odsetki naliczane będą według stopy procentowej. Warunki emisji ustalane będą na kilka dni przed dokonaniem emisji, w trakcie trwania umowy Programu. Podpisany aneks do umowy wydłuża okres trwania umowy do 30 maja 2009 roku.

W ramach podpisanego z BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, Programu Emisji Obligacji, Spółka wyemitowała w dniu 23 maja 2006 roku obligacje kuponowe na łączną kwotę 100 mln zł. Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wynoszą 100 tys. zł. Obligacje zostały wyemitowane na okres siedmioletni, tj. Dzień Wykupu obligacji przypada 25 maja 2013 roku. Oprocentowanie jest płatne w okresach półrocznych, w oparciu o stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Wykup obligacji w Dniu Wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

W ramach podpisanego z BRE Bankiem S.A. z siedzibą w Warszawie, Programu Emisji Obligacji z dnia 15 kwietnia 2004 roku, spółka Echo Investment SA wyemitowała w dniu 24 listopada 2006 roku obligacje dyskontowe na łączną kwotę 50 mln zł. Ilość wyemitowanych obligacji to 500 sztuk o wartości nominalnej 100 tys. zł każda. Cena emisyjna obligacji została określona jako cena nominalna pomniejszona o dyskonto, liczone w oparciu o stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę. Obligacje zostały wyemitowane na okres do 24 maja 2007 roku. Wykup obligacji nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

W ramach podpisanego z Bankiem BPH SA z siedzibą w Krakowie, Programu Emisji Obligacji, w dniu 04 grudnia 2006 roku spółka Echo Investment SA wyemitowała obligacje zero-kuponowe na łączną kwotę 30 mln zł. Cena nominalna wyniosła 100 pkt, pomniejszone o dyskonto.

W ramach podpisanego z Bankiem BPH SA z siedzibą w Krakowie, Programu Emisji Obligacji, w dniu 11 grudnia 2006 roku spółka Echo Investment SA wyemitowała obligacje zero-kuponowe na łączną kwotę 30 mln zł. Cena nominalna wyniosła 100 pkt, pomniejszone o dyskonto.

9.5. Umowy poręczeń

Solidarne poręczenie Echo Investment S.A. wobec Urzędu Miasta Łodzi za wykonanie zobowiązań „MDP” Sp. z o.o. (podmiot w 100 % zależny od „Echo Investment” S.A.), dotyczących uiszczania opłat rocznych za wieczyste użytkowanie gruntu – łączna wartość przypadająca na następne 90 lat wynosi 8.466 tys. zł.

Poręczenie Echo Investment SA za zobowiązanie Echo Investment – Centrum Bełchatów Sp. z o.o. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego przez Bank PeKaO SA w dniu 28 czerwca 2000 roku. Łączna wartość wynosi 740 tys. zł.

Spółka w dniu 20 czerwca 2006 roku udzieliła na rzecz Banku Eurohypo AG (Niemcy) warunkowego poręczenia za zobowiązania spółki Echo – Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. Poręczenie zostało udzielone do maksymalnej wysokości 13.000.000 euro, co na dzień udzielenia poręczenia stanowi kwotę 52.538.200 zł. Poręczenie będzie ewentualnie obowiązywać najwcześniej od dnia 30 czerwca 2007r. natomiast wygaśnie najpóźniej do dnia 30 czerwca 2013 roku lub 30 września 2013 roku. Echo – Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. jest spółką zależną od Echo Investment S.A.

W dniu 29 grudnia 2006 roku spółka Echo Investment SA zawarła umowę za zobowiązania spółki zależnej Echo-Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach, z tytułu udzielonego kredytu przez Bank EUROHYPO AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy). Poręczenie zostało udzielone do kwoty nie większej niż 100 mln EUR, co na dzień udzielenia poręczenia stanowi kwotę 383.120.000 zł. Poręczenie obowiązywać będzie do czasu prawomocnego wpisu hipoteki na nieruchomości oraz wpisu zastawów rejestrowych do rejestru zastawów.

Poręczenie na rzecz	Wartość [w tys.]	Termin ważności	Tytułem
Urząd Miasta Łodzi	8.466 PLN	rok 2095	uiszczania przez MDP Sp. z o.o. (podmiot w 100% zależny od Echo Investment S.A.) opłat za wieczyste użytkowanie gruntu
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
Bank Eurohypo AG	13.000 EUR	rok 2013	zabezpieczenia udzielonego kredytu
Bank Eurohypo AG	100.000 EUR	do dnia prawomocnego wpisu hipoteki kaucyjnej na nieruchomości oraz wpisu zastawów rejestrowych do rejestru zastawów	Poręczenie za zobowiązania Echo – Galxy Sp. zo.o. Sp.k. jako zabezpieczenie udzielonego kredytu przez Bank Eurohypo AG

9.10. Umowy gwarancji

Gwarancja bankowa z dnia 23 września 2005 roku udzielona przez Bank BZ WBK S.A. tytułem zabezpieczenia płatności za wykonanie budowy przejścia podziemnego i innych elementów układu drogowego Placu Grunwaldzkiego we Wrocławiu. Gwarancja jest ważna do 15 stycznia 2007r. Na dzień 31 grudnia 2006r. wartość gwarancji wynosi 17.894 tys. zł

Gwarancja bankowa z dnia 24 sierpnia 2004 roku udzielona przez Bank PeKaO S.A. na kwotę 1.000 tys. EURO w związku z umową zakupu gruntu we Wrocławiu od gminy Wrocław za zobowiązania z tytułu ewentualnej kary umownej. Na dzień 31 grudnia 2006 roku wartość gwarancji to 3.831 tys. zł.

Gwarancja bankowa z dnia 7 września 2005 roku udzielona przez Bank PKO BP SA tytułem zabezpieczenia zobowiązań wobec Spółdzielni Spożywców MOKPOL. Gwarancja jest ważna do 06 września 2007. Na dzień 31 grudnia 2006r. wartość gwarancji wynosi 3.995 tys. zł. Na powyższą kwotę Emitent utworzył rezerwę.

Gwarancja bankowa z dnia 2 sierpnia 2006 roku udzielona przez EUROHYPO AG (Niemcy) tytułem zabezpieczenia płatności wynagrodzenia za roboty budowlane na rzecz Strabag Sp z o.o. Na dzień 31 grudnia 2006 roku wartość gwarancji wynosi 27,102 mln zł. Termin obowiązywania gwarancji to 30 kwietnia 2007r.

Gwarant	Wartość [w tys. zł]	Termin ważności	Tytułem
Bank BZ WBK S.A.	17.894	15.01.2007	Zabezpieczenie płatności za wykonanie budowy przejścia podziemnego i innych elementów przebudowy układu drogowego Placu Grunwaldzkiego we Wrocławiu
PeKaO S.A. Kielce	3.831	31.01.2007	Zabezpieczenie związane z umową zakupu gruntu we Wrocławiu od gminy Wrocław za zobowiązania i ewentualne kary umowne
PKO BP S.A.	3.995	05.09.2007	Zabezpieczenie zobowiązań wobec Spółdzielni Spożywców MOKPOL
EUROHYPO AG	27.102	30.04.2007	Zabezpieczenie płatności wynagrodzenia za roboty budowlane wobec Strabag Sp. z o.o.

10. W przypadku emisji papierów wartościowych w okresie objętym raportem - opis wykorzystania przez Echo Investment S.A. wpływów z emisji

W 2006 roku podmiot dominujący – Echo Investment S.A. nie emitowała papierów wartościowych (akcji).

11. Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami na rok 2006

Zarówno Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A., jak i podmiot dominujący – Echo Investment S.A. nie publikowały prognoz wyników finansowych na 2006 rok.

12. Ocena zarządzania zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A., ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. w 2006 roku, w związku z prowadzonym procesem inwestycyjnym budowy obiektów komercyjnych i mieszkań koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania dla realizowanych projektów,

finansowaniu pomostowym (do momentu uzyskania finansowania przez podmioty zależne) oraz na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników płynności i założonej struktury finansowania.

Działalność grupy kapitałowej w 2006 roku generowała dodatni wynik na każdym poziomie rachunku wyników. Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A. w ostatnich latach kładła większy nacisk na powiększenie portfela powierzchni komercyjnych, które w ocenie zarządu, powinny zapewnić stabilne przychody i przepływy środków pieniężnych oraz uniezależnić Grupę Kapitałową Echo Investment S.A. od cyklicznych faz w gospodarce i budownictwie.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. na koniec 2006 roku świadczy o stabilnej kondycji finansowej grupy kapitałowej, a perspektywa najbliższych lat jest optymistyczna w związku z ożywieniem na rynku nieruchomości po wejściu Polski do Unii Europejskiej.

Wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej działalności w ramach Grupy Kapitałowej w 2006 roku są zdecydowanie lepsze w porównaniu z rokiem poprzednim. Zwiększenie efektywności podstawowej działalności oraz wzrost zysku netto spowodowały poprawę wszystkich wskaźników rentowności.

Wskaźniki zyskowości w latach 2006-2005 ukazuje poniższa tabela:

Wskaźniki rentowności	2006 rok	2005 rok
Wskaźnik marży zysku operacyjnego <i>zysk operacyjny / przychody netto ze sprzedaży</i>	114,3%	113,2%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto <i>zysk netto / przychody netto ze sprzedaży</i>	83,5%	75,4%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA) <i>zysk netto / aktywa ogółem</i>	10,2%	9,0%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) <i>zysk netto / kapitał własny</i>	23,3%	21,2%

Rotacja głównych składników aktywów i pasywów w Grupie Kapitałowej Echo Investment S.A. jest uwarunkowana specyfiką prowadzonej działalności. Wiąże się ona ze stosunkowo długim cyklem realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych oraz rosnącym, wartościowo i ilościowo, „portfelem” prowadzonych inwestycji. Wpływa to bezpośrednio na wzrost wartości zapasów, do których grupa kapitałowa zalicza: nabyte prawa własności i prawa wieczystego użytkowania gruntów oraz wszelkie nakłady i koszty budowlane dotyczące realizowanych projektów deweloperskich, które są przeznaczone na sprzedaż. Cykl rotacji zapasów uległ skróceniu, natomiast wydłużyły się okresy rotacji zapasów oraz należności krótkoterminowych z tytułu dostaw w dniach.

Rotację głównych składników aktywów i pasywów w latach 2006-2005 ukazuje poniższa tabela:

Wskaźniki aktywności	2006 rok	2005 rok
Rotacja zapasów w dniach <i>(stan zapasów * 365) / przychody netto ze sprzedaży</i>	228	241
Rotacja należności krótkoterminowych w dniach <i>(stan należności krótkoterminowych * 365) / przychody netto ze sprzedaży</i>	85	69
Rotacja zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług w dniach <i>(stan zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług * 365) / przychody netto ze sprzedaży</i>	97	81

Wskaźniki płynności utrzymują się na bezpiecznych poziomach. Wskaźniki płynności bieżącej, natychmiastowej oraz szybki są na wyższym poziomie w porównaniu z rokiem 2005. Na taki stan rzeczy miała przede wszystkim wpływ polityka Zarządu związana z finansowaniem realizowanych inwestycji. Wiarygodność Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. na rynku finansowym stale wzrasta, czego dowodem jest zdywersyfikowana struktura banków finansujących działalność całej

grupy. Wpływ na poprawę wskaźników ma również stan środków pieniężnych, który w stosunku do 2006 roku uległ zwiększeniu.

Wskaźniki płynności Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. w latach 2006-2005 ukazuje poniższa tabela:

Wskaźniki płynności	2006 rok	2005 rok
Wskaźnik bieżący (current ratio) <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,54	1,37
Wskaźnik szybki (quick ratio) <i>(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,99	0,87
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) <i>środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,79	0,71

Dzięki odpowiedniej strukturze finansowania wartości prezentowanych wskaźników zadłużenia są bezpieczne zarówno dla prowadzonej działalności, jak również potwierdzają wiarygodność kredytową Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. na rynku finansowym. Wskaźnik ogólnego zadłużenia oraz zadłużenia kapitału własnego uległy poprawie, natomiast nieznacznie zmienił się wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi oraz pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym w stosunku do roku 2005. Zmiany widoczne są szczególnie przy wskaźnikach ogólnego zadłużenia i zadłużenia kapitału własnego..

Wskaźniki pokrycia majątku i zadłużenia Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. w latach 2006-2005 ukazuje poniższa tabela:

Wskaźniki zadłużenia	2006 rok	2005 rok
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <i>kapitał własny / aktywa ogółem</i>	43,6%	42,7%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym <i>kapitał własny / aktywa trwałe</i>	55,5%	54,6%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>zobowiązania ogółem / aktywa ogółem</i>	48,3%	49,2%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>zobowiązania ogółem / kapitał własny</i>	110,7%	115,3%

13. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności

W ramach Grupy Kapitałowej – Echo Investment S.A. oraz podmioty zależne posiadają pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie projektów inwestycyjnych. Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A., realizując projekty we wszystkich obszarach aktywności, zamierza finansować je przy wykorzystaniu środków pochodzących z kapitałów własnych, kredytów bankowych, emisji dłużnych papierów wartościowych. Podmiot dominujący kieruje swoje wysiłki, ku temu aby programy emisji dłużnych papierów wartościowych były gwarantowane i posiadały dłuższy niż rok okres zapadalności.

Jednocześnie Grupa Kapitałowa zamierza realizować szereg przedsięwzięć za pośrednictwem podmiotów zależnych, w szczególności dotyczy to projektów przeznaczonych na wynajem, a więc centrów handlowych i handlowo - rozrywkowych oraz biur, pozyskując finansowanie (kredyty celowe) bezpośrednio dla tych spółek.

14. Ocena nietypowych czynników i zdarzeń mających wpływ na wyniki finansowe osiągnięte w 2006 roku

Znaczący wpływ na osiągnięty wynik finansowy miało przeszacowanie wartości oddanego do użytkowania projektu centrum handlowego Pasaż Świętokrzyski w Kielcach oraz transakcje sprzedaży dwóch hoteli Qubus w Krakowie i Kielcach, dwóch centrów w Legionowie, i Kaliszu oraz powierzchni biurowej w Szczecinie. Istotny wpływ na wynik finansowy miała również, dokonywana na koniec każdego kwartału, aktualizacja wartości godziwej nieruchomości posiadanych przez Grupę Kapitałową. Wpływ na osiągnięty wynik miały także przychody uzyskane ze sprzedaży projektów mieszkaniowych i wynajmu powierzchni komercyjnych.

W kolejnych okresach, na osiągnięte wyniki, będą miały wpływ takie czynniki jak: systematyczne przychody z umów najmu, przebieg realizacji, wynajmu i sprzedaży obecnie budowanych inwestycji komercyjnych i mieszkaniowych. Ważnym aspektem jest również sytuacja na rynku finansowym, ogólna koniunktura gospodarcza w Polsce i rynkach zagranicznych, gdzie Spółka planuje realizację inwestycji.

Ponadto istotne czynniki i zdarzenia mogące w przyszłości mieć wpływ na wyniki to realizacja planów Spółki związana z działalnością poza granicami kraju. Spółka na rynkach zagranicznych zamierza realizować inwestycje w ramach podstawowej działalności, skupiając się przede wszystkim na projektach powierzchni biurowych i centrach handlowo-rozrywkowych.

15. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. oraz opis perspektyw rozwoju działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej.

15.1. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Echo Investment S.A.

Do najważniejszych **zewnętrznych** czynników wpływających na rozwój Spółki można zaliczyć:

Czynniki pozytywne:

- utrzymująca się nadal aktywność inwestycyjna podmiotów gospodarczych zarówno polskich jak i zagranicznych i wynikające z tego zapotrzebowanie na usługi świadczone przez Spółkę,
- deficyt powierzchni mieszkaniowych,
- spadający koszt kredytów hipotecznych zachęcający do ich zaciągania przez konsumentów,
- skłonność krajowych i zagranicznych instytucji finansowych do angażowania się w finansowanie inwestycji na rynku nieruchomości,
- wzrost zainteresowania zagranicznych funduszy inwestycyjnych polskim rynkiem nieruchomości zachęconych wysokimi stopami kapitalizacji
- większa dostępność do źródeł kapitału dzięki wejściu na rynek szeregu instytucji zainteresowanych inwestycjami w sektorze nieruchomości.
- wejście Polski w struktury europejskie

Czynniki negatywne:

- niejasny status prawny wielu nieruchomości wynikający m.in. z kwestii reprivatyzacji lub braku precyzyjnych planów zagospodarowania przestrzennego w wielu miastach i gminach,
- długotrwałe procedury sądowe i administracyjne w zakresie regulowania stanu prawnego i nabywania praw do nieruchomości,
- obostrzenie przepisów dotyczących budowy w kraju obiektów wielkopowierzchniowych,
- niepewność co do kluczowych założeń polityki fiskalnej i monetarnej w Polsce.

Najważniejsze **wewnętrzne** czynniki istotne dla rozwoju Echo Investment S.A. to:

Czynniki pozytywne:

- jasno sprecyzowana strategia rozwoju,
- stabilny akcjonariat Echo Investment S.A. o sprecyzowanej, konsekwentnej polityce właścicielskiej wobec Spółki,
- zdefiniowana grupa produktów,
- ugruntowana pozycja na rynku deweloperskim oraz duża wiarygodność potwierdzona obecnością Echo Investment S.A. na Giełdzie Papierów Wartościowych oraz uzyskaniem Certyfikatem Dewelopera,
- dobra współpraca ze stabilnymi partnerami,
- struktura organizacyjna uwzględniająca istnienie centrów zysków odpowiedzialnych za poszczególne segmenty aktywności Echo Investment S.A.

Czynniki negatywne:

- specyfika działalności wyrażająca się w dużym uzależnieniu od skomplikowanych i długotrwałych procedur prawnych,
- duże zapotrzebowanie na środki obrotowe szczególnie związane z dużą ilością realizowanych projektów.

15.2. Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej Echo Investment S.A. i Grupy Kapitałowej.

Zarząd Echo Investment S.A. przewiduje dalszy dynamiczny rozwój całej organizacji. Jego podstawą są dobre perspektywy rynku nieruchomości w Polsce i Europie Środkowo-Wschodniej. Działania podmiotów z Grupy Kapitałowej skoncentrowane będą na zwiększaniu portfela posiadanych powierzchni komercyjnych przeznaczonych na wynajem (centra handlowo-rozrywkowe i biura). Ponadto Echo Investment S.A. zamierza zwiększyć poziom sprzedaży projektów mieszkaniowych. Realizacja hoteli jest w dużej mierze uzależniona od sytuacji w branży turystycznej oraz od skłonności sieci hotelowych do podejmowania nowych inwestycji. Spółka planuje dalszą współpracę w dotychczasowymi operatorami sieci hoteli, dla których Spółka zrealizowała projekty hotelowe. Obecna działalność Spółki oraz Grupy Kapitałowej Echo Investment skupiona jest na rynku polskim, wkrótce również na węgierskim. Zarząd Spółki planuje rozpoczęcie działalności gospodarczej na rynkach zagranicznych w Europie Środkowo-Wschodniej. Podjęte zostały starania zmierzające do poszerzenia działalności Spółki poza granicami Polski.

W ramach prowadzonej polityki weryfikacji i podnoszenia jakości portfela Spółka nie wyklucza rozbudowy istniejących projektów komercyjnych oraz sprzedaży części dotychczasowych projektów w celu uzyskania środków na finansowanie realizowanych i przyszłych inwestycji.

16. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego Grupą Kapitałową

W 2006 roku nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania. Rozwój organizacji wymusza doskonalenie obowiązujących procedur zarządzania obowiązujących zarówno w Echo Investment S.A., jak również w podmiotach Grupy Kapitałowej.

17. Zmiany w składzie osób zarządzających i nadzorujących Echo Investment S.A. w ciągu ostatniego roku obrotowego oraz zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz uprawnienia osób zarządzających, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.

17.1. Zarząd

Na koniec 2006 roku skład Zarządu Spółki przedstawiał się następująco:

Andrzej Majcher - Prezes Zarządu,
Jarosław Grodzki - Wiceprezes Zarządu,
Piotr Gromniak - Członek Zarządu,
Artur Langner - Członek Zarządu.

W dniu 26 marca 2007r. roku Pan Andrzej Majcher złożył rezygnację z członkostwa w Zarządzie i pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki. Pan Andrzej Majcher będzie kandydował na członka Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 27 marca 2007r. odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej Echo Investment S.A. na którym podjęta została uchwała w sprawie powołania Prezesa Zarządu Spółki oraz w sprawie delegowania członka Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członka Zarządu.

W wyniku podjętych uchwał Rada Nadzorcza Spółki powierzyła członkowi Zarządu Panu Jarosławowi Grodzkiemu - pełniącemu dotychczas funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki - pełnienie funkcji Prezesa Zarządu Spółki począwszy od dnia 27 marca 2007r.

Ponadto Rada Nadzorcza Echo Investment S.A. oddelegowała Pana Mariusza Waniółkę - pełniącego funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki do czasowego wykonywania czynności członka Zarządu w miejsce ustępującego Pana Andrzeja Majchra, przez okres nie dłuższy niż 3 miesiące od dnia podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą.

Na dzień przekazania niniejszego raportu okresowego skład Zarządu Spółki przedstawia się następująco:

Jarosław Grodzki - Prezes Zarządu,
Piotr Gromniak - Członek Zarządu,
Artur Langner - Członek Zarządu,
Mariusz Waniółka - Członek Zarządu (Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 27 marca 2007 r. Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej czasowo delegowany do wykonywania czynności Członka Zarządu).

17.2. Rada Nadzorcza

W 2006r. skład Rady Nadzorczej uległ zmianie. Na dzień przekazania niniejszego raportu rocznego w skład Rady Nadzorczej Echo Investment S.A. wchodzi:

Wojciech Ciesielski - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
Mariusz Waniółka - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
Robert Oskard - Członek Rady Nadzorczej,
Karol Żbikowski - Członek Rady Nadzorczej,
Kamil Latos - Członek Rady Nadzorczej,
Tomasz Kalwat - Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 30 maja 2006 roku dwóch Członków Rady Nadzorczej, Pan Artur Kłoczko oraz Pan Mariusz Gromek, ze względu na inne liczne obowiązki zawodowe uniemożliwiające w pełni efektywne

wykonywanie funkcji nadzorczej w spółce Echo Investment SA, złożyło rezygnację z pełnienia funkcji Członków Rady Nadzorczej Echo Investment SA.

W dniu 30 maja 2006 roku ZWZA Spółki powołało Pana Tomasza Kalwata oraz Pana Kamila Latosa na Członków Rady Nadzorczej Echo Investment S.A.

17.3. Zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz uprawnienia osób zarządzających, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.

17.3.1. Zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających

W spółce zasady te reguluje Kodeks spółek handlowych oraz statut Spółki Echo Investment S.A. Zarząd lub poszczególnych jego członków powołuje, odwołuje i zawieszają Rada Nadzorcza, która wybiera Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu.

Kadencja pierwszego Zarządu trwa dwa lata, kadencja Zarządów następnych trzy lata, przy czym członków zarządu powołuje się na okres wspólnej kadencji, co nie wyłącza prawa do wcześniejszego odwołania każdego z członków Zarządu. Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, którego przedmiotem jest zatwierdzenie sprawozdania finansowego za ostatni rok kadencji Zarządu. Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być odwołani przez Radę Nadzorczą przed upływem kadencji, w tym w szczególności na pisemny wniosek akcjonariuszy reprezentujących, co najmniej 1/3 część kapitału akcyjnego lub w wyniku podjęcia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwały o nie udzieleniu Zarządowi pokwitowania z wykonywania obowiązków w zakończonym roku obrachunkowym.

17.3.2. Uprawnienia osób zarządzających

Uprawnienia osób zarządzających reguluje statut Spółki Echo Investment SA. Osoby zarządzające reprezentują Spółkę na zewnątrz w stosunku do władz, urzędów i osób trzecich, w postępowaniu przed sądem oraz organami i urzędami państwowymi. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków zarządu albo jednego członka łącznie z ustanowionym ewentualnie Prokurentem. Zaciągnięcie przez osoby składające oświadczenia w imieniu Spółki zobowiązania na kwotę przekraczającą 20% kapitałów własnych Spółki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej wydanej na piśmie. Zarząd prowadzi wszystkie bieżące sprawy Spółki w zakresie nie zastrzeżonym przepisami Kodeksu spółek handlowych i Statutu Spółki do kompetencji Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej.

Decyzje o emisji i wykupie akcji regulują przepisy Kodeksu spółek handlowych.

18. Wartość wszystkich nie spłaconych pożyczek udzielonych przez emitenta osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich osobom bliskim (oddzielnie), a także udzielonych im gwarancji i poręczeń (oddzielnie).

Na dzień 31 grudnia 2006r. nie istnieją nie spłacone pożyczki, gwarancje i poręczenia udzielone przez emitenta osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich osobom bliskim.

19. Umowy zawarte między emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie

Na dzień 31 grudnia 2006r. nie istnieją umowy zawarte między emitentem a osobami zarządzającymi przewidujące rekompensatę.

20. Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiowych opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych, wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących emitenta oraz wartości wynagrodzeń i nagród otrzymywanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych.

20.1 Wynagrodzenie osób zarządzających

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. w 2006r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. oraz z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych odpowiednio:

- Andrzej Majcher pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 1.050 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Jarosław Grodzki pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 788 tysiące złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 756 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 684 tysiące złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;

Pozostałym osobom zarządzającym spółkami zależnymi, współzależnymi i stowarzyszonymi z Echo Investment S.A. (poza osobami wymienionymi powyżej) wypłacono łącznie 324 tysiące złotych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

20.2 Wynagrodzenie osób nadzorujących

W dniu 30 maja 2006r. ZWZA Spółki podjęło uchwałę nr 18 w sprawie ustalenia zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej. Na podstawie uchwały Członkom Rady Nadzorczej Spółki za udział w pracach rady przysługuje wynagrodzenie miesięczne w następujących wysokościach:

- 1) Przewodniczącemu Rady Nadzorczej – 7.000 (słownie: siedem tysięcy) złotych brutto,
- 2) Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej – 5.000 (słownie: pięć tysięcy) złotych brutto,
- 3) Członkowi Rady Nadzorczej – 3.000 (słownie: trzy tysiące) złotych brutto.

Osoby nadzorujące Echo Investment SA z tytułu pełnienia funkcji nadzorczych Spółki w 2006r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment SA odpowiednio:

- Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 49 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Mariusz Waniółka pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 35 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;

- Robert Oskard pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 21 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
- Karol Żbikowski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment SA w łącznej kwocie 21 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
- Tomasz Kalwat pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 21 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
- Kamil Latos pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 21 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Pozostałe osoby nadzorujące inne spółki zależne, współzależne i stowarzyszone z Echo Investment SA (poza osobami wymienionymi powyżej) nie pobrały wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

21. Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji (udziałów) emitenta oraz akcji i udziałów w jednostkach Grupy Kapitałowej emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

Split akcji

W dniu 30 maja 2006 roku ZWZA podjęło uchwałę nr 19 w sprawie podziału akcji (split) w drodze podziału wartości nominalnej w stosunku 1:4, w ten sposób, iż dotychczasową wartość nominalną każdej akcji (10.500.000 sztuk) w wysokości 2 zł ustala się na kwotę 0,50 zł (42.000.000 sztuk akcji).

W dniu 11 lipca 2006 roku Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji podziału akcji stosunku 1:4 bez zmiany wysokości kapitału zakładowego Spółki.

Po rejestracji podziału akcji, kapitał zakładowy Echo Investment S.A. wynosi 21.000.000 PLN i dzieli się na:

- 160.000 (sto sześćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych, na okaziciela, serii A;
- 3.840.000 (trzy miliony osiemset czterdzieści tysięcy) akcji zwykłych, na okaziciela, serii B;
- 2.000.000 (dwa miliony) akcji zwykłych, na okaziciela, serii C;
- 6.000.000 (sześć milionów) akcji zwykłych, na okaziciela, serii D;
- 2.000.000 (dwa miliony) akcji zwykłych, na okaziciela, serii E;
- 28.000.000 (dwadzieścia osiem milionów) akcji zwykłych, na okaziciela, serii F.

Wszystkie akcje posiadają wartość nominalną 0,50 zł.

W dniu 2 sierpnia 2006r. KDPW SA, na podstawie uchwały nr 373/06 z dnia 21 lipca 2006r., dokonał wymiany akcji Spółki Echo Investment SA w depozycie papierów wartościowych. Znajdujące się w depozycie akcje, 10.460.000 sztuk, o wartości nominalnej 2 zł każda podzielone zostały na 41.840.000 akcji o wartości nominalnej 0,50 zł każda.

Dematerializacja i wprowadzenie do obrotu giełdowego akcji serii A

ZWZA Spółki w dniu 30 maja 2006r. podjęło również uchwałę nr 20 w sprawie wprowadzenia akcji serii A, 160.000 akcji założycielskich, do obrotu na rynku regulowanym i dematerializacji. Na dzień ZWZA akcje te miały formę dokumentu.

Na podstawie Uchwały nr 273/2006 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 2 sierpnia 2006r., Zarząd GPW SA, na podstawie § 19 ust. 1 i 2 Regulaminu Giełdy, dopuścił do obrotu giełdowego na rynku podstawowym 160.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A spółki Echo Investment SA, o wartości nominalnej 0,50 złotych każda.

W dniu 4 sierpnia 2006 r. Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (KDPW) dokonał rejestracji w depozycie akcji zwykłych na okaziciela serii A w ilość 160.000 sztuk o wartości nominalnej 0,50 zł każda.

Dnia 7 sierpnia 2006 r. Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. (KDPW) podjął uchwałę nr 416/06, zgodnie z którą 10 sierpnia 2006 r. dokonano asymilacji 160.000 akcji z 41.840.000 akcjami znajdującymi się w obrocie giełdowym.

Po wprowadzeniu akcji serii A do obrotu giełdowego łączna liczba akcji znajdująca się w obrocie giełdowym wynosi 42.000.000.

21.1. Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby nadzorujące

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby nadzorujące, na dzień 31 grudnia 2006 roku przedstawia poniższa tabela:

Osoba nadzorująca	Stan na 31.12.2006	Wartość nominalna jednej akcji	Łączna wartość nominalna	Procent kapitału akcyjnego
Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej	144.000	0,50 zł	72.000 zł	0,34%
Mariusz Waniółka – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	-	-	-
Robert Oskard – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	-	-	-
Karol Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	-	-	-
Kamil Latos – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	-	-	-
Tomasz Kalwat – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	-	-	-

21.2. Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające, na dzień 31 grudnia 2006 roku przedstawia poniższa tabela:

Osoba zarządzająca	Stan na 31.12.2006 [szt.]	Wartość nominalna jednej akcji	Łączna wartość nominalna	% kapitału akcyjnego
Andrzej Majcher – Prezes Zarządu	10.080	0,50 zł	5.040 zł	0,02%
Jarosław Grodzki – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	-	-	-
Piotr Gromniak – Członek Zarządu	nie posiadał akcji	-	-	-
Artur Langner – Członek Zarządu	nie posiadał akcji	-	-	-

W dniu 03 lutego 2006 emitent został poinformowany, iż Członek Zarządu Echo Investment S.A. dokonał w dniu 03 lutego 2006 na Giełdzie Papierów Wartościowych transakcji zbycia 195.000 akcji Echo Investment S.A. (48.750 - liczba akcji po splicie), po jednostkowej cenie 160 zł za sztukę. Zawarcie transakcji nastąpiło w trybie transakcji pakietowej pozasesyjnej.

22. Akcjonariusze Echo Investment S.A. posiadający, na dzień 31 grudnia 2006 roku, bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy.

Akcjonariuszami posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Echo Investment S.A., na dzień 31 grudnia 2006 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)	17.236.536	41,04%	17.236.536	41,04%
OFE ING Nationale – Nederlanden Polska*	3 669 661	8,74%	3 669 661	8,74%
Commercial Union OFE*	3 073 842	7,32%	3 073 842	7,32%
OFE PZU Złota Jesień*	2 790 915	6,65%	2 790 915	6,65%
BZ WBK AIB Asset Management SA	2 119 363	5,05%	2 119 363	5,05%

*stan na 31 grudnia 2006r.

W dniu 03 lutego 2006 roku emitent został poinformowany, iż pan Michał Sołowow po dokonaniu w dniu 03 lutego 2006r. zapisu na rachunku papierów wartościowych, wynikającego z nabycia akcji Echo Investment S.A., posiada bezpośrednio i pośrednio 4.159.134 akcji emitenta, co stanowi 39,61% w kapitale zakładowym oraz daje 4.159.134 głosy na WZA stanowiące 39,61% w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment S.A. Przed dniem 03 lutego 2006r. liczba posiadanych akcji Echo Investment S.A. przez pana Michała Sołowowa wynosiła 3.964.134 akcji, stanowiących 37,75% udziału w kapitale zakładowym oraz uprawniających do 3.964.134 głosów na WZA. Procentowy udział ogólnej liczby głosów wynosił 37,75%.

W dniu 07 marca 2006 roku emitent został poinformowany, iż Członek Rady Nadzorczej Echo Investment S.A. dokonał w dniu 03 marca 2006 roku na Giełdzie Papierów Wartościowych transakcji zbycia 150.000 akcji zwykłych na okaziciela Echo Investment S.A. po jednostkowej cenie 200 zł za sztukę. Zawarcie transakcji nastąpiło w trybie transakcji pakietowej pozasesyjnej.

W dniu 07 marca 2006 roku emitent został poinformowany, iż pan Michał Sołowow po dokonaniu w dniu 06 marca 2006 roku zapisu na rachunku papierów wartościowych, wynikającego z nabycia akcji Echo Investment S.A., posiada bezpośrednio i pośrednio 4.309.134 akcji emitenta, co stanowi 41,04% w kapitale zakładowym oraz daje 4.309.134 głosy na WZA stanowiące 41,04% w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment S.A. Przed dniem 06 marca 2006 roku liczba posiadanych akcji Echo Investment S.A. przez pana Michała Sołowowa wynosiła 4.159.134 akcji, stanowiących 39,61% udziału w kapitale zakładowym oraz uprawniających do 4.159.134 głosów na WZA. Procentowy udział ogólnej liczby głosów wynosił 39,61%.

W dniu 18 sierpnia 2006r. spółka Echo Investment SA została poinformowana, iż pan Artur Kłoczko, po dokonaniu w dniu 17 sierpnia 2006r. zapisu na rachunku papierów wartościowych, wynikającego ze zbycia akcji Echo Investment S.A., posiada 235.536 akcji emitenta, co stanowi 0,56% w kapitale zakładowym oraz daje 235.536 głosów na WZA stanowiących 0,56% w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment S.A.

Przed dniem 17 sierpnia 2006r. liczba posiadanych akcji Echo Investment S.A. przez pana Artura Kłoczko wynosiła 2.104.276 akcji, stanowiących 5,01% udziału w kapitale zakładowym oraz

uprawnających do 2.104.276 głosów na WZA. Procentowy udział ogólnej liczby głosów wynosił 5,01%.

W dniu 4 grudnia 2006r. spółka Echo Investment SA otrzymała zawiadomienie, na podstawie którego spółka BZ WBK AIB Asset Management SA z siedzibą w Poznaniu, zawiadamia, iż w wyniku nabyć akcji Echo Investment SA, rozliczonych w dniu 30 listopada 2006 roku, klienci BZ WBK AIB Asset Management SA, których rachunki objęte są umowa o zarządzanie, stali się posiadaczami akcji zapewniających ponad 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

Przed zwiększeniem udziału, o którym mowa powyżej klienci BZ WBK AIB Asset Management SA na rachunkach objętych umowami o zarządzanie posiadali 2.099.612 sztuk akcji spółki Echo Investment SA, stanowiących 4,9991% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwało 2.099.612 głosów, które stanowią 4,9991% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

W dniu 30 listopada 2006 roku na rachunkach papierów wartościowych klientów BZ WBK AIB Asset Management SA objętych umowami o zarządzanie znajdowało się 2.119.363 akcji spółki Echo Investment SA, co stanowi 5,05% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwało 2.119.363 głosów, które stanowią 5,05% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

Ponadto BZ WBK AIB Asset Management SA informuje, iż BZ WBK AIB TFI SA z siedzibą w Poznaniu, w trybie określonym w art. 46 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 maja 2004 roku o funduszach inwestycyjnych (Dz. U. Nr 146, poz.1546, ze zm.), zleciło zarządzanie portfelami inwestycyjnymi funduszy inwestycyjnych spółce BZ WBK Asset Management SA. W związku z powyższym zawiadomienie uwzględnia również akcje spółki Echo Investment SA będące w posiadaniu BZ WBK AIB TFI SA.

23. Informacje o znanych emitentowi, zawartych w ciągu ostatniego roku obrotowego umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy

Zarządowi Echo Investment S.A. nie są znane w/w umowy.

24. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do emitenta, wraz z opisem tych uprawnień

Papiery wartościowe wyemitowane przez Echo Investment S.A. nie dają specjalnych uprawnień kontrolnych w stosunku do emitenta.

25. Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W spółce nie funkcjonuje program akcji pracowniczych.

26. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta oraz ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje emitenta

Nie istnieją ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych i wykonywania prawa głosu z akcji.

27. Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, o dokonanie badania lub przeglądu sprawozdania finansowego lub skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W dniu 2 sierpnia 2005 roku spółka Echo Investment S.A. zawarła z BDO Polska Sp. z o.o. (podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych) umowę o dokonywanie badań i przeglądów sprawozdań finansowych jednostkowych oraz skonsolidowanych. Umowa zawarta jest na okres 2 lat i zawiera opcję przedłużenia na trzeci rok.

W dniu 6 stycznia 2007 roku spółka BDO Polska Sp. z o.o. zmieniła nazwę na BDO Numerica Sp. z o.o.

Wynagrodzenie wynikające z umowy z tytułu przeglądu sprawozdania finansowego w 2006 roku wyniesie 113.400 złotych, a z tytułu przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego w 2006 roku 72.000 złotych. Za analogiczny okres poprzedniego roku dane te wynoszą odpowiednio 144.900 złotych i 103.500 złotych.

Pozostałe łączne wynagrodzenie, wynikającego z umowy należne z innych tytułów dotyczyć może:

- wynagrodzenia za weryfikację poprawności przekształcenia na MSR danych spółek zależnych objętych konsolidacją, a sporządzających sprawozdania finansowe wg PSR w kwocie 1.900 zł za każdą spółkę wymagającą takiej weryfikacji, przy czym nie więcej niż 45.000 zł rocznie.
 - kosztów delegacji poniesionych przez BDO Numerica Sp. z o.o. z związku z realizacją zlecenia, których wartość, zgodnie z obowiązującą, umową nie może przekroczyć 21.000 złotych rocznie.
- Wynagrodzenie zapłacone w 2006 roku z tytułu kosztów delegacji wyniosło 20.817 złotych.

Kielce, dnia 26 kwietnia 2007 roku

Podpisy Zarządu Echo Investment SA

Jarosław Grodzki
Prezes Zarządu

Piotr Gromniak
Członek Zarządu

Artur Langner
Członek Zarządu

Mariusz Waniołka
p.o. Członka Zarządu

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd Spółki Echo Investment S.A. oświadcza, iż wedle jego najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, a także, że roczne sprawozdanie zarządu zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz z sytuacji Grupy Kapitałowej emitenta, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Dodatkowo Zarząd spółki Echo Investment SA oświadcza, że spółka BDO Numerica Sp. z o.o. dokonująca badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego została wybrana zgodnie z przepisami prawa oraz że spółka ta oraz biegli rewidenci dokonujący tego badania spełniali warunki bezstronnego i niezależnego raportu z badania, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Kielce, dnia 26 kwietnia 2007r.

Jarosław Grodzki
Prezes Zarządu

Piotr Gromniak
Członek Zarządu

Artur Langner
Członek Zarządu

Mariusz Waniółka
p.o. Członka Zarządu

OŚWIADCZENIE W SPRAWIE STOSOWANIA ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

Spółka Echo Investment S.A. przyjęła do stosowania zasady ładu korporacyjnego zalecane przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie SA. Oświadczenie o przestrzeganiu zasad ładu korporacyjnego zostało zaakceptowane przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment SA w dniu 14 czerwca 2005 roku. W dniu 30 maja 2006r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment SA uchwałą nr 2 przyjęło Regulamin Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, a tym samym przyjęło do stosowania zasadę nr 18.

Treść Oświadczenia dostępna jest na stronie internetowej Spółki pod adresem www.echo.com.pl.

Oświadczenie w sprawie przestrzegania przez Echo Investment SA zasad ładu korporacyjnego, zgodnie z przepisami Regulaminu Giełdy, zostanie opublikowane przez Spółkę do 1 lipca 2007 roku.

Kielce, dnia 26 kwietnia 2007r.

Jarosław Grodzki
Prezes Zarządu

Piotr Gromniak
Członek Zarządu

Artur Langner
Członek Zarządu

Mariusz Waniółka
p.o. Członka Zarządu