

RAPORT ROCZNY 2007

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.

Kielce, 30 kwietnia 2008 r.

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów

Szanowni Państwo,

rok 2007 okazał się to kolejny znakomity rok w historii Grupy Kapitałowej Echo Investment. Umocniliśmy naszą pozycję na rynku, znacząco poszerzyliśmy zasięg naszej działalności i po raz kolejny osiągnęliśmy rekordowe wyniki finansowe:

zysk netto Grupy Kapitałowej wyniósł 319 mln zł i był o 14,7% wyższy od zysku osiągniętego w roku poprzednim.

Skonsolidowane przychody, w stosunku do roku 2006, były wyższe o 14,8% i osiągnęły 382 mln zł.

Główny wpływ na osiągnięty zysk miało przede wszystkim przeszacowanie wartości nieruchomości wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, a także sprzedaż projektów komercyjnych w Łodzi i w Kielcach.

Osiągnięte wyniki są konsekwencją zmian wprowadzonych na początku ubiegłego roku w strukturze organizacyjnej Grupy i potwierdzają słuszność przyjętej strategii rozwoju.

W 2007 roku Echo Investment koncentrowała się na zapewnieniu nowych możliwości rozwoju poprzez nabywanie atrakcyjnych nieruchomości gruntowych, kontynuowała rozpoczęte inwestycje i przygotowywała nowe projekty.

Grupa inwestowała w największych miastach w kraju, jednocześnie uaktywniając się na nowych rynkach: kupione zostały grunty pod projekty mieszkaniowe w Łodzi i Wrocławiu, pod inwestycje biurowe w Szczecinie, Gdańsku i Katowicach, a także pod centra handlowo-rozrywkowe w Kaliszu i Koszalinie. Jednym z najważniejszych wydarzeń minionego roku było rozpoczęcie procesu inwestycyjnego w kolejnym kraju naszego regionu - Echo Investment pozyskała teren pod realizację centrum handlowo-rozrywkowego w rumuńskim mieście Brasov.

Najważniejszym wydarzeniem związanym z realizacją inwestycji było otwarcie we Wrocławiu centrum handlowo-rozrywkowego Pasaż Grunwaldzki - największego z dotychczasowych projektów Grupy. W Kielcach uruchomiono Park Biurowy - nową siedzibę spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej. W 2007 roku ruszyły też prace przy realizacji dwóch dużych projektów biurowych: Malta Office Park w Poznaniu i Parku Postępu w Warszawie. Rozpoczęto też realizację dwóch projektów mieszkaniowych w Poznaniu.

Przygotowano szereg nowych projektów, których realizacja rozpocznie się w roku 2008:

- w sektorze centrów handlowych: rozbudowa kieleckiej Galerii Echo
- w sektorze biurowym: parki biznesu w Gdańsku, Szczecinie, Łodzi i Krakowie
- w sektorze mieszkaniowym: apartamentowiec Klimt House w Warszawie i osiedle domów w Bilczy koło Kielc.

Rok 2007 był przełomowy pod względem wzmocnienia struktury organizacyjnej Grupy, niezbędnego do realizacji zadań wytyczonych w przyjętej strategii rozwoju. Wprowadzono program intensywnych szkoleń dla kadry zarządzającej oparty na najwyższych standardach zarządzania projektami Project Management Institute, prowadzone były również szkolenia doskonalące umiejętności specjalistów i szeregowych pracowników. Wprowadzono również odpowiednie rozwiązania technologiczne, zaimplementowano systemy informatyczne wspomagające pracę całej organizacji i narzędzia wspierające zarządzanie projektami.

Zgodnie ze strategią rozwoju Grupy, głównym celem jest zapewnienie pewnego, długofalowego wzrostu wartości firmy.

Środkami do jego osiągnięcia są: realizacja projektów deweloperskich przeznaczonych na sprzedaż (mieszkania i hotele) i stałe powiększanie portfela projektów inwestycyjnych (biur i centrów handlowych przeznaczonych na wynajem).

W roku 2008 i w kolejnych latach głównym zadaniem Grupy będzie konsekwentna realizacja przyjętej strategii, której założenia na lata 2008-2013 obejmują realizację 43 nowych inwestycji, znaczące zwiększenie nakładów i banku ziemi pod kolejne projekty. Łączna powierzchnia przeznaczona do sprzedaży i wynajęcia w planowanych inwestycjach przekracza 1 mln mkw.

Podobnie jak w latach poprzednich wszystkie działania Grupy podporządkowujemy naszemu nadrzędnemu i zarazem niezwykle prostemu celowi - osiągnięciu jak najlepszych wyników, które będą gwarantowały, oczekiwany przez naszych Akcjonariuszy i Partnerów, stały wzrost wartości aktywów i dynamikę zysku Grupy Kapitałowej Echo Investment.

W imieniu Zarządu bardzo dziękuję wszystkim, którzy przyczynili się do osiągnięcia tak dobrych wyników Grupy Kapitałowej Echo Investment w roku 2007. Jestem przekonany, że ten sukces wzmocni nas w drodze dalszego rozwoju i będzie motywacją w podejmowaniu przyszłych wyzwań.

Z poważaniem

Jarosław Grodzki

Prezes Zarządu

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Skonsolidowany raport roczny SA-RS 2007

(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 2007 obejmujący okres od 01 stycznia 2007 do 31 grudnia 2007 roku
zawierający skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR
w walucie PLN

dnia 6 maja 2008r.
(data przekazania)

"Echo Investment" Spółka Akcyjna			
(pełna nazwa emitenta)			
"Echo Investment" S.A.	sektor budowlany		
(skrótowa nazwa emitenta)	(sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie)		
25-323	Kielce	Solidarności 36	
(kod pocztowy)	(miejsowość)	(ulica)	(numer)
(0-41) 33 33 333	(0-41) 33 32 333	office@kielce.echo.com.pl.	
(telefon)	(fax)	(e-mail)	
657 023 09 12	290463755	www.echo.com.pl	
(NIP)	(REGON)	(WWW)	

BDO Numerica S.A.
(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	
	2007 rok	2006 rok	2007 rok	2006 rok
Przychody operacyjne	382 430	333 249	101 255	85 468
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	399 436	381 025	105 758	97 721
Zysk (strata) brutto	399 676	346 053	105 821	88 752
Zysk (strata) netto	319 039	278 132	84 471	71 332
Przeływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	55 207	43 852	14 617	11 247
Przeływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(174 027)	(112 791)	(46 077)	(28 927)
Przeływy pieniężne netto z działalności finansowej	222 071	132 597	58 797	34 007
Przeływy pieniężne netto, razem	103 251	63 658	27 337	16 326
Aktywa razem	3 499 977	2 739 514	977 101	715 054
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 510 535	1 195 243	421 702	311 976
Zobowiązania długoterminowe	1 315 401	943 766	367 225	246 337
Zobowiązania krótkoterminowe	373 910	379 100	104 386	98 951
Liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000	420 000 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,76	0,66	0,20	0,17
Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	3,60	2,85	1,00	0,74

Wstęp

1. Podstawowy przedmiot działalności spółki dominującej pod firmą "Echo Investment" Spółka Akcyjna z siedzibą w Polsce, Kielce (25-323 Kielce al. Solidarności 36) 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. (25-323 Kielce al. Solidarności 36). 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 01.01.- 31.12.2007 r. w porównaniu do okresu 01.01.- 31.12.2006r. 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 2007r wchodził: Prezes Zarządu Jarosław Grodzki, Członek Zarządu Piotr Gromniak i Członek Zarządu Artur Langner, a Rady Nadzorczej - przewodniczący Wojciech Ciesielski, wiceprzewodniczący Andrzej Majcher, członkowie: Tomasz Kalwat, Robert Oskard, Mariusz Waniółka i Karol Żbikowski.
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 jednostki organizacyjna sporządzająca samodzielne sprawozdanie finansowe. W okresie za który zostało sporządzone sprawozdanie nie nastąpiło połączenie z podmiotami spoza Grupy.
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. Wartość firmy jednostek podporządkowanych

Wartość firmy wynikająca z nabycia udziałowa lub akcji jednostek podporządkowanych jest początkowo ujmowana wg ceny nabycia stanowiącej nadwyżkę kosztów nabycia tych jednostek nad udziałem Grupy w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych. Po początkowym ujęciu, wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość firmy poddawana jest weryfikacji pod kątem ewentualnej utraty wartości przynajmniej raz w roku,

częściej w przypadku, gdy zaistnieją zdarzenia bądź zmiany wskazujące na ewentualną utratę jej wartości. Wartość firmy nie podlega amortyzacji.

3. 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 zdadne 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 trwale 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. Pożyczki udzielone

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

12. Odroczony 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.

13. 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.

14. 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 zarachowywane będą na zasadzie kasowej.

15. Zobowiązania

Zobowiązania ujmuje się w bilansie w kwocie wymagającej zapłaty.

W szczególności zobowiązania finansowe obejmują kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, zarachowywane 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.

16. 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 zarachowane 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.

17. 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 01.01.- 31.12.2007r. zachowują porównywalność w stosunku do danych ze sprawozdania za okres 01.01.- 31.12.2006r.

Dane podstawowe przeliczone na EURO:

WYBRANE DANE FINANSOWE	2007 rok w tys. zł.	2007 rok w tys. euro	2006 rok w tys. zł.	2006 rok w tys. euro
Przychody operacyjne	382 430	101 258	333 249	85 468
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	399 436	105 760	381 025	97 721
Zysk (strata) brutto	399 676	105 824	346 053	88 752
Zysk (strata) netto	319 039	84 473	278 132	71 332
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	55 207	14 617	43 852	11 247
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(173 267)	(45 877)	(112 791)	(28 927)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	221 312	58 598	132 597	34 007
Przepływy pieniężne netto, razem	103 252	27 338	63 658	16 326
Aktywa razem	3 538 948	987 981	2 739 514	715 054
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 510 535	421 702	1 195 243	311 976
Zobowiązania długoterminowe	1 315 401	367 225	943 766	246 337
Zobowiązania krótkoterminowe	373 929	104 391	379 100	98 951
Liczba akcji	420 000 000	420 000 000	420 000 000	420 000 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,76	0,20	0,66	0,17
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN / EUR)	3,60	1,00	2,85	0,74

Przeliczenia dokonano w następujący sposób:

- pozycje aktywów i pasywów bilansu przeliczono według średniego kursu obowiązującego na dzień bilansowy tzn. na dzień 31 grudnia 2007 roku 1EUR= 3,5820 zł, na dzień 31 grudnia 2006 roku 1EUR= 3,8312 zł,
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat i rachunku przepływów pieniężnych za okres 1 stycznia – 31 grudnia 2007 roku przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca; 1EUR = 3,7768 zł, a 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.

BILANS

	(w tys. zł)	Nota	2007	2006
AKTYWA				
1. Aktywa trwałe			2 592 004	2 154 508
1.1. Wartości niematerialne i prawne		1	525	91
1.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych		2	40 382	32 687
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe		3	463 167	411 699
1.3.1. Środki trwałe			55 623	53 274
1.3.2. Środki trwałe w budowie			407 544	358 425
1.4. Należności długoterminowe		4	54	5
1.5. Nieruchomości inwestycyjne		5	2 034 700	1 670 296
1.6. Długoterminowe inwestycje finansowe		6	11 000	21 671
1.7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		7	42 176	18 059
2. Aktywa obrotowe			946 944	585 006
2.1. Zapasy		8	455 619	208 075
2.2. Należności z tytułu podatków		9	46 246	48 274
2.2. Należności krótkoterminowe		9	13 442	29 221
2.3. Krótkoterminowe inwestycje finansowe		10	33 478	613
2.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		11	3 212	1 032
2.5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		12	394 947	297 791
A K T Y W A R A Z E M			3 538 948	2 739 514
PASYWA				
1. Kapitał własny			1 526 341	1 205 827
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej			1 510 535	1 195 243
1.1.1. Kapitał zakładowy		13	21 000	21 000
1.1.2. Kapitał zapasowy		14	985 994	538 319
1.1.3. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych z lat ubiegłych			188 247	357 790
1.1.4. Zysk (strata) netto roku obrotowego			319 039	278 132
1.1.5. Różnice kursowe z przeliczenia			(3 745)	2
1.2. Kapitały mniejszości		15	15 806	10 584
2. Rezerwy			323 277	210 821
2.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		16	252 836	178 766
2.2. Pozostałe rezerwy		17	70 441	32 055
3. Zobowiązania długoterminowe		18	1 315 401	943 766
3.1. Zobowiązania finansowe		19	1 283 221	902 909
3.2. Pozostałe zobowiązania			32 180	40 857
4. Zobowiązania krótkoterminowe		20	373 929	379 100
4.1. Zobowiązania finansowe		21	37 859	158 061
4.2. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		21	121 352	88 333
4.3. Zobowiązania z tytułu podatków		21	9 245	8 838
4.4. Pozostałe zobowiązania			205 473	123 868
P A S Y W A R A Z E M			3 538 948	2 739 514
Wartość księgowa			1 526 341	1 205 827
Liczba akcji (w tys. sztuk)			420 000	420 000
Wartość księgowa na jedną akcję			3,63	2,87

POZYCJE POZABILANSOWE

(w tys. zł)	Nota	2007	2006
1. Należności warunkowe		-	-
2. Zobowiązania warunkowe		-	8 466
2.1 Na rzecz jednostek powiązanych, z tytułu:			
a) udzielonych gwarancji i poręczeń		-	8 466
2.2 Na rzecz pozostałych jednostek, z tytułu:		22 501	4 568
a) udzielonych gwarancji i poręczeń		3 315	3 831
b) spraw sądowych		379	737
c) zakupu nieruchomości gruntowej w Kaliszu		18 807	-
d) inne		-	-
Zobowiązania warunkowe, razem		22 501	13 034

UDZIELONE PORĘCZENIA I GWARANCJE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A.

Poręczenie z dnia 15 maja 2007 wobec osoby fizycznej prowadzącej działalność gosp. pod nazwą -MTM-Consulting Sp. do zapłaty dodatkowej ceny sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości położonej w Kaliszu. Poręczenie zostało udzielone do kwoty 18.807 tys. zł.

Poręczenie z dnia 4 lipca 2007r. z tytułu naprawy szkody do wysokości 3.315 tys. zł.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

(w tys. zł)	Nota	2007	2006
Przychody operacyjne	22	382 430	333 249
Koszty operacyjne	23	(189 852)	(144 163)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		192 578	189 086
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	24	29 616	8 919
Aktualizacji wartości nieruchomości		250 335	238 449
Koszty sprzedaży		(21 491)	(9 736)
Koszty ogólnego zarządu		(48 991)	(43 694)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	25	(2 611)	(1 999)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych		399 436	381 025
Przychody finansowe	26	39 227	14 773
Koszty finansowe	27	(88 010)	(64 860)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	28	49 113	15 134
Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych		(75)	(18)
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych		(15)	(1)
Zysk (strata) brutto		399 676	346 053
Podatek dochodowy	29	(75 415)	(66 982)
- część bieżąca		(25 458)	(16 636)
- część odroczone		(49 957)	(50 346)
Zysk (strata) netto, w tym:	30	324 261	279 071
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		319 039	278 132
Zysk (strata) mniejszości		5 222	939
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (zanualizowany)		319 039	278 132
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk)		420 000	420 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,76	0,66

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 2007 do 31 grudnia 2007

Stan na początek okresu	21 000	538 319	635 922	-	2	1 195 243	10 584	1 205 827
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	538 319	635 922	-	2	1 195 243	10 584	1 205 827
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	447 675	(447 675)	-	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	319 039	(3 747)	315 292	5 222	320 514
Stan na koniec okresu	21 000	985 994	188 247	319 039	(3 745)	1 510 535	15 806	1 526 341

Za 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

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

(w tys. zł)	Nota	2007	2006
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia			
I. Zysk (strata) netto		324 261	279 071
II. Korekty razem		(269 054)	(235 219)
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych		15	1
2. Amortyzacja środków trwałych		6 256	4 980
3. Aktualizacja wartości firmy		75	18
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(31 671)	(8 841)
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		43 641	49 576
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej		(262 909)	(245 389)
7. Zmiana stanu rezerw		55 235	58 995
8. Zmiana stanu zapasów		(250 088)	(125 788)
9. Zmiana stanu należności		(116 616)	(32 486)
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		251 012	65 275
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		4 413	(2 059)
12. Inne korekty	31	31 583	499
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)		55 207	43 852
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		397 201	153 394
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		211 562	1 230
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		45 628	84 243
3. Z aktywów finansowych		140 011	67 908
4. Inne wpływy inwestycyjne		-	13
II. Wydatki		(570 008)	(266 185)
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(292 008)	(172 714)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		(129 834)	(26 121)
3. Na aktywa finansowe		(148 556)	(58 653)
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach mniejszości		-	(8 500)
5. Inne wydatki inwestycyjne		(70)	(197)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)		(173 267)	(112 791)

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIEŻNYCH c.d.

(w tys. zł)	Nota	2007	2006
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		600 811	580 633
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-	-
2. Kredyty i pożyczki		254 406	246 019
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		346 405	334 023
4. Inne wpływy finansowe		-	591
II. Wydatki		(379 499)	(448 036)
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		(144 435)	(155 771)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(160 000)	(220 800)
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(487)	(487)
8. Odsetki		(74 574)	(70 968)
9. Inne wydatki finansowe		(3)	(10)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)		221 312	132 597
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)		103 252	63 658
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		97 156	55 309
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		(6 096)	(8 349)
F. Środki pieniężne na początek okresu		297 791	242 483
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	32	394 947	297 791
- o ograniczonej możliwości dysponowania		150	57 333

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO BILANSU

Nota 1A

WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE (w tys. zł)	2007	2006
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
b) wartość firmy	-	-
c) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	517	78
- oprogramowanie komputerowe	424	75
d) inne wartości niematerialne i prawne	8	13
e) zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
Wartości niematerialne i prawne razem	525	91

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	1 716	35	1 751
b) zwiększenia (z tytułu)			
- zakupu	994	-	994
- likwidacji	-	(19)	(19)
c) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	2 710	16	2 726
d) skumulowana amortyzacja na początek okresu	1 639	22	1 661
e) amortyzacja za okres (z tytułu)			
- planowana	554	1	555
- likwidacji	-	(15)	(15)
f) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	2 193	8	2 201
g) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	517	8	525

Nota 1C

WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA) (w tys. zł)	2007	2006
a) własne	525	91
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu	-	-
Wartości niematerialne i prawne razem	525	91

Nota 2A

WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH (w tys. zł)	2007	2006
a) wartość firmy - jednostki zależne	40 382	32 687
b) wartość firmy - jednostki współzależne	-	-
c) wartość firmy - jednostki stowarzyszone	-	-
d) ujemna wartość firmy - jednostki zależne	-	-
e) ujemna wartość firmy - jednostki współzależne	-	-
f) ujemna wartość firmy - jednostki stowarzyszone	-	-
Wartość firmy jednostek podporządkowanych razem	40 382	32 687

Nota 2B

ZMIANA STANU WARTOŚCI FIRMY - JEDNOSTKI ZALEŻNE (w tys. zł)	2007	2006
a) wartość firmy brutto na początek okresu	45 095	12 390
b) zwiększenia (z tytułu)	7 771	32 706
- zakupu udziałów Echo - Centrum Poznań Sp. z o.o.	7 695	32 687
- nabycia udziałów w pozostałych spółkach	76	19
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
d) wartość firmy brutto na koniec okresu	52 866	45 096
e) odpis wartości firmy z konsolidacji na początek okresu	12 408	12 390
f) odpis wartości firmy z konsolidacji za okres (z tytułu)	76	19
- Projekt S Sp. z o.o.	76	19
g) korekta odpisu wartości firmy z konsolidacji za lata ubiegłe	-	-
h) odpis wartości firmy z konsolidacji na koniec okresu	12 484	12 409
i) wartość firmy netto na koniec okresu	40 382	32 687

Nota 2C

ZMIANA STANU WARTOŚCI FIRMY - JEDNOSTKI STOWARZYSZONE (w tys. zł)	2007	2006
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 3A

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE (w tys. zł)	2007	2006
a) środki trwałe, w tym:	55 623	53 274
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	6 943	7 691
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	35 936	35 244
- urządzenia techniczne i maszyny	2 159	1 860
- środki transportu	9 274	8 404
- inne środki trwałe	1 311	75
b) środki trwałe w budowie	407 544	358 425
Rzeczowe aktywa trwałe razem	463 167	411 699

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	9 420	40 853	5 505	15 534	2 103	73 415
b) zwiększenia z tytułu:						
- zakupu	11	1 745	1 451	3 024	2 676	8 907
- przeniesienia do działalności inwestycyjnej	34	717				751
- rozwiązanie odpisów aktualizujących		518				518
c) zmniejszenia z tytułu:						
- sprzedaży			(25)	(141)		(166)
- przeniesienia do działalności inwestycyjnej	(2 329)	(1 284)	(244)			(3 857)
- likwidacji		(1 535)	(160)		(1 597)	(3 292)
- korekt konsolidacyjnych		(158)				(158)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	7 136	40 856	6 527	18 417	3 182	76 118
d) skumulowana amortyzacja na początek okresu	1 729	5 609	3 644	7 129	2 028	20 139
e) amortyzacja za okres (z tytułu)						
- planowana	27	821	1 056	2 137	1 415	5 456
- likwidacja		(985)	(130)		(1 572)	(2 687)
- przeniesienia do działalności inwestycyjnej	(1 563)	(525)	(177)			(2 265)
- korekta z tytułu sprzedaży			(25)	(123)		(148)
f) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	193	4 920	4 368	9 143	1 871	20 495
g) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości						
h) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	6 943	35 936	2 159	9 274	1 311	55 623

Nota 3C

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA) (w tys. zł)	2007	2006
a) własne	463 167	411 699
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze	-	-
Środki trwałe bilansowe razem	463 167	411 699

Nota 4

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA) (w tys. zł)	2007	2006
a) należności od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
b) od pozostałych jednostek (z tytułu)	54	5
- kaucje wpłacone	54	5
Należności długoterminowe netto	54	5
c) odpisy aktualizujące wartość należności	-	-
Należności długoterminowe brutto	54	5

Nota 5A

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI (WG GRUP RODZAJOWYCH) (w tys. zł)	2007	2006
a) stan na początek okresu	1 670 294	1 400 399
b) zwiększenia (z tytułu)	791 957	365 285
- zakupu	-	8 618
- przeniesienia z środków trwałych w budowie	367 073	-
- przeniesienia z środków trwałych	1 592	-
- przeniesienia z zapasów	-	98 223
- zmiany wyceny nieruchomości	423 292	258 444
- korekty konsolidacyjne	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	427 551	95 388
- sprzedaży	222 922	79 717
- zmiany wyceny nieruchomości	172 956	1 877
- przeniesienie do zapasów	31 673	13 794
d) stan na koniec okresu	2 034 700	1 670 296

Nieruchomość gruntowa w Radomiu ujęte na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona 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 obciążona 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 obciążona 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 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 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 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 Eurohypo A.G. z siedzibą w Eschborn stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego.

Nieruchomość gruntowa w Szczecinie ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 150.000 tys. EUR ustanowioną na rzecz Eurohypo 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 Eurohypo 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 Eurohypo A.G. z siedzibą w Eschborn stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego.

Nieruchomość gruntowa we Wrocławiu ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 150.000 tys. EUR ustanowioną na rzecz Eurohypo A.G. z siedzibą w Eschborn stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego.

Nieruchomość gruntowa w Kielcach ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 12.000 tys. USD ustanowioną na rzecz Tesco stanowiącą zabezpieczenie zwrotu przedpłaty.

Nota 5B

UJĘTE W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT KWOTY (w tys. zł)	2007	2006
a) przychodów z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	247 754	190 296
b) bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów	113 508	65 899
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)	2007	2006
a) w jednostkach zależnych	-	10 665
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	10 665
- zaliczki na poczet zakupu udziałów	-	10 665
b) w jednostkach współzależnych	310	349
- udziały lub akcje	310	349
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	40	1
- udzielone pożyczki	40	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	1
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	21 671	21 671

Nota 6B

ZMIANA STANU DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH) (w tys. zł)	2007	2006
a) stan na początek okresu	21 671	17 747
b) zwiększenia (z tytułu)	1 485	10 672
- zaliczki na poczet zakupu udziałów	1 445	10 664
- naliczenie odsetek i różnic kursowych	1	-
- aktualizacja wartości udziałów	-	7
- pozostałe	-	1
c) zmniejszenia (z tytułu)	12 156	6 748
- sprzedaż udziałów	45	-
- zmiana kwalifikacji bilansowej pożyczek	-	16
- rozliczenie zaliczek	12 110	6 732
- pozostałe	1	-
d) stan na koniec okresu	11 000	21 671

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 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
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	"Centrum Handlowe PHS" S.A.	Szczecin	działalność handlowa	zależna	pełna	01.06.1999	4 776	-	4 776	100,00%	100,00%	brak
3	"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
4	"Echo - Arena Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	31.10.2005	12	-	12	100,00%	100,00%	brak
5	„Echo - Building Ingatlanhasznosító” Kft.	Budapeszt	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	23.05.2007	47	-	47	100,00%	100,00%	brak
6	"Echo - 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
7	"Echo - Centrum Belchatów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	2 084	-	2 084	100,00%	100,00%	brak
8	"Echo - 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 - Centrum 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
10	"Echo - Centrum Poznań" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	04.09.2006	40 417	-	40 417	100,00%	100,00%	brak
11	"Echo - Centrum 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
12	"Echo - Centrum 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
13	"Echo - Centrum 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
14	"Echo - Galaxy" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
15	"Echo - Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	35 884	-	35 884	100,00%	100,00%	brak
16	"Echo - Galeria Kielce" Sp. z o. o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	13 696	-	13 696	100,00%	100,00%	brak
17	"Echo - Kielce 1" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	8 369	-	8 369	100,00%	100,00%	brak
18	"Echo - Pasaż Grunwaldzki" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
19	"Echo - Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	19.10.2005	11	-	11	100,00%	100,00%	brak
20	„Echo - Projekt 1” LLC	Kijów	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	26.09.2007	22	-	22	100,00%	100,00%	brak
21	„Echo - Projekt 2” LLC	Kijów	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	26.09.2007	22	-	22	100,00%	100,00%	brak
22	"Echo - Property Poznań 1" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	11 283	7 626	3 657	100,00%	100,00%	brak
23	"Echo - SPV 6" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	23.02.1999	30 271	-	30 271	100,00%	100,00%	brak
24	"Echo - Veneda" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	6 134	-	6 134	100,00%	100,00%	brak
25	"Echo ACC" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
26	"Echo Bau" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	53	-	53	100,00%	100,00%	brak
27	"Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski" Sp. z o. o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	35 776	-	35 776	100,00%	100,00%	brak

Nota 6C - 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	
28	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Usługowo - Rozrywkowe Gliwice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	3 489	77	3 412	100,00%	100,00%	brak	
29	"Echo Investment Hungary" Ingatlanhasznosito Kft.	Budapeszt	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.05.2006	47	-	47	100,00%	100,00%	brak	
30	"Echo Investment Projekt 1" SRL	Bukareszt	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	03.03.2006	4	-	4	100,00%	100,00%	brak	
31	„Echo Investment Ukraine” LLC	Kijów	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	02.07.2007	76	-	76	100,00%	100,00%	brak	
32	"Est-On Property Management" Sp. z o. o.	Kielce	zarządzanie nieruchomościami	zależna	pełna	27.10.1998	51	-	51	100,00%	100,00%	brak	
33	"Galeria Echo - Kielce" Sp. z o.o.	Kielce	dział.developerska	zależna	pełna	25.04.1997	52	-	52	100,00%	100,00%	brak	
34	"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	
35	"MDP" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana	zależna	pełna	22.11.1996	16 020	16 020	-	100,00%	100,00%	brak	
36	"Piomot Auto" Sp. z o.o.	Kielce	motoryzacja	zależna	pełna	11.03.1997	320	255	65	100,00%	100,00%	brak	
37	"Princess Boryszewska" Sp. z o.o.	Kielce	dział.developerska	zależna	pełna	26.10.1999	1 962	1 666	296	100,00%	100,00%	brak	
38	"Princess Investment" Sp. z o.o.	Kielce	dział.developerska	zależna	pełna	26.10.1999	2 663	1 736	927	100,00%	100,00%	brak	
39	„Echo - Project Management Ingatlanhasznosito” Kft.	Budapeszt	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	07.11.2006	815	-	815	100,00%	100,00%	brak	
40	"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	
41	"Projekt Echo - 23" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	stowarzyszona	praw własności	30.10.1998	11	3	8	37,50%	37,50%	brak	
42	"Projekt Echo - 28" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	2 508	-	2 508	100,00%	100,00%	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	"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	
45	"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	
46	"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	
47	"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	
48	"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	
49	"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	
50	"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	
51	"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	
52	"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	
53	"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	
54	"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	

Nota 6C - 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
55	"Projekt Echo - 46" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.11.2006	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
56	"Projekt Echo - 47" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.11.2006	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
57	"Projekt Echo - 48" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.11.2006	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
58	"Projekt Echo - 53" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	99 037	-	99 037	100,00%	100,00%	brak
59	"Projekt Echo - 54" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	110 147	-	110 147	100,00%	100,00%	brak
60	"Projekt Echo - 55" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
61	"Projekt Echo - 56" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	74 200	-	74 200	100,00%	100,00%	brak
62	"Projekt Echo - 57" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
63	"Projekt Echo - 58" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
64	"Projekt Echo - 66" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
65	"Projekt Echo - 60" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	382 600	-	382 600	100,00%	100,00%	brak
66	"Projekt Echo - 61" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	76 705	-	76 705	100,00%	100,00%	brak
67	"Projekt Echo - 62" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	386 600	-	386 600	100,00%	100,00%	brak
68	"Projekt Echo - 63" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	12 794	-	12 794	100,00%	100,00%	brak
69	"Projekt Echo - 64" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
70	"Projekt Echo - 65" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	9 620	-	9 620	100,00%	100,00%	brak
71	"Projekt Echo - 66" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	53 283	-	53 283	100,00%	100,00%	brak
72	"Projekt Echo - 67" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
73	"Projekt Echo - 68" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
74	"Projekt Echo - 69" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
75	"Projekt Echo - 70" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
76	"Projekt Echo - 71" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
77	"Projekt Echo - 72" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
78	"Projekt Echo - 73" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
79	"Projekt Echo - 74" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
80	"Projekt Echo - 75" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
81	"Projekt Echo - 76" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
82	"Projekt Echo - 77" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
83	"Projekt Echo - 80" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
84	"Projekt Echo - 81" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	21.12.2006	39 888	-	39 888	100,00%	100,00%	brak
85	"Projekt Echo - 83" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	19.06.2007	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
86	"Projekt Echo - 84" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	19.06.2007	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
87	"Projekt Echo - 85" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	19.06.2007	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
88	"Projekt Echo - 86" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	19.06.2007	50	-	50	100,00%	100,00%	brak
89	"Projekt Echo - 87" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	19.06.2007	50	-	50	100,00%	100,00%	brak

Nota 6C - 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	
89	"Projekt Echo - 88" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	19.06.2007	50	-	50	100,00%	100,00%	brak	
90	"Projekt Echo - 89" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	19.06.2007	50	-	50	100,00%	100,00%	brak	
91	"Projekt Echo - 90" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	19.06.2007	50	-	50	100,00%	100,00%	brak	
92	"Projekt Echo - 91" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	19.06.2007	50	-	50	100,00%	100,00%	brak	
93	"Projekt Echo - 92" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	19.06.2007	50	-	50	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	
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	103	344	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	

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.	należności długoterm.	-należności krótkoterm.							
					zysk (strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto											
1	"Athena Park" Sp. z o.o.	23 638	6 000	6 610	11 028	9 551	1 477	86 327	66 268	20 059	1 065	-	1 065	109 965	16 094	-	-
2	"Centrum Handlowe PHS" S.A.	19 340	2 519	7 883	8 938	10 615	(1 677)	16 002	11 582	4 420	428	-	428	35 343	7 483	-	-
3	"Echo - Arena" Sp. z o.o.	1 169	1 000	124	45	-	45	16	11	5	4	-	4	1 185	-	-	-
4	"Echo - Arena Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	142	11	-	131	-	131	27 178	-	27 178	220	-	220	27 320	560	-	-
5	„Echo - Building Ingatlanhasznosító” Kft.	(106)	47	-	(153)	-	(153)	7 145	7 127	19	5	-	5	7 028	-	-	-
6	"Echo - Centrum Bankowości i Finansów Łódź" Sp. z o.o.	23 298	3 000	5 232	15 066	5 493	9 573	24 385	22 342	2 043	75	-	75	47 682	801	-	-
7	"Echo - Centrum Belchatów" Sp. z o.o.	26 463	8 524	10 084	7 855	8 428	(573)	6 144	3 806	2 338	111	-	111	32 607	5 364	-	-
8	"Echo - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o.	22 367	2 504	11 026	8 837	890	7 947	29 294	28 871	423	28	-	28	51 661	1 040	-	-
9	"Echo - Centrum Jelenia Góra" Sp. z o.o.	67 069	11 057	20 372	35 640	32 307	3 333	7 548	7 319	229	273	-	273	74 617	10 555	-	-
10	"Echo - Centrum Poznań" Sp. z o.o.	(19)	50	7	(76)	(50)	(26)	1 129	-	1 129	866	-	866	1 110	58	-	-
11	"Echo - Centrum Przemysł" Sp. z o.o.	14 257	3 784	7 448	3 025	4 452	(1 427)	7 443	4 819	2 624	41	-	41	21 700	3 146	-	-
12	"Echo - Centrum Rzeszów" Sp. z o.o.	690	7 782	-	(7 092)	(7 132)	40	2 742	1 541	1 201	4	-	4	3 432	-	-	-
13	"Echo - Centrum Tarnów" Sp. z o.o.	68 261	12 894	12 729	42 638	37 138	5 500	9 085	8 787	298	571	-	571	77 346	9 111	-	2 500
14	"Echo - Galaxy" Sp. z o.o.	696	50	347	299	-	299	3	2	1	59	-	59	698	-	-	-

Nota 6D - 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.	należności długoterm.	-należności krótkoterm.							
					zysk (strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto	zobowiązania długoterm.					zobowiązania krótkoterm.	należności długoterm.	-należności krótkoterm.				
15	"Echo - Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	317 006	36 636	237 033	43 337	-	43 337	66 494	65 421	1 073	647	-	647	383 500	54 731	-	35 000	
16	"Echo - Galeria Kielce" Sp. z o.o.	81 696	13 695	10 815	57 186	57 439	(253)	90 832	83 842	6 991	627	-	627	172 528	21 099	-	14 000	
17	"Echo - Kielce 1" Sp. z o.o.	48 281	32 132	226	15 923	-	15 923	39 603	37 946	1 657	239	-	239	87 884	-	-	4 000	
18	"Echo - Pasaż Grunwaldzki" Sp. z o.o.	41	50	4	(13)	(2)	(11)	23	-	23	10	-	10	64	-	-	-	
19	"Echo - Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	328 810	11	3 215	325 584	(115)	325 699	64 453	59 195	5 258	6 562	-	6 562	393 263	51 363	-	-	
20	„Echo - Projekt 1” LLC	17	22	-	(5)	-	(5)	1	-	1	-	-	-	16	-	-	-	
21	„Echo - Projekt 2” LLC	17	22	-	(5)	-	(5)	1	-	1	-	-	-	16	-	-	-	
22	"Echo - Property Poznań 1" Sp. z o.o.	3 634	11 239	-	(7 605)	(7 612)	7	1 461	1 456	5	516	-	516	5 095	4	-	-	
23	"Echo - SPV 6" Sp. z o.o.	81 490	33 689	43 835	3 966	27	3 939	4 027	586	3 441	687	-	687	85 517	-	-	13 000	
24	"Echo - Veneda" Sp. z o.o.	6 771	6 781	-	(10)	(28)	18	330	329	1	-	-	-	7 101	24	-	-	
25	"Echo ACC" Sp. z o.o.	1 551	50	762	739	-	739	1 255	9	1 246	420	-	420	2 806	3 910	-	-	
26	"Echo Bau" Sp. z o.o.	52	50	3	(1)	(1)	-	2	2	1	1	-	1	54	-	-	-	
27	"Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski" Sp. z o.o.	183 594	38 833	64 270	80 491	77 563	2 928	132 030	120 689	11 342	416	-	416	315 624	32 817	-	-	

Nota 6 D - 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) z lat ubiegłych										
28	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Usługowo - Rozrywkowe Gliwice" Sp. z o.o.	3 503	4 433	-	(930)	(1 035)	105	23	19	5	70	-	70	3 526	-	-	-
29	"Echo Investment Hungary" Ingatlanhasznosító Kft.	(406)	44	-	(450)	(22)	(428)	63 527	38 885	24 642	32	-	32	63 097	-	-	-
30	"Echo Investment Projekt 1" SRL	(655)	4	-	(659)	(84)	(575)	97 085	243	96 842	266	5	261	92 805	-	-	-
31	"Echo Investment Ukraine" LLC	67	76	-	(9)	-	(9)	1	-	1	2	-	2	60	-	-	-
32	"Est-On Property Management" Sp. z o.o.	2 200	50	1 113	1 037	(952)	1 989	2 348	-	2 348	1 430	-	1 430	4 548	12 461	-	-
33	"Galeria Echo - Kielce" Sp. z o.o.	53	50	1	2	(1)	3	2	2	1	2	-	2	55	-	-	-
34	"Malta Office Park" Sp. z o.o.	2 228	2 000	76	152	-	152	27 283	-	27 283	5 272	-	5 272	29 510	6 350	-	-
35	"MDP" Sp. z o.o.	16	16 004	3 831	(19 819)	(29 521)	9 702	9 599	1 794	7 806	1 676	-	1 676	9 615	3 019	-	-
36	"Piomot Auto" Sp. z o.o.	53	150	-	(97)	(85)	(12)	102	58	44	-	-	-	156	-	-	-
37	"Princess Boryszewska" Sp. z o.o.	(3 069)	900	-	(3 969)	(620)	(3 349)	72 085	68 638	3 447	-	-	-	69 015	-	-	-
38	"Princess Investment" Sp. z o.o.	775	1 600	-	(825)	(673)	(152)	4 581	1 798	2 783	52	-	52	5 356	-	-	-
39	"Echo - Project Management Ingatlanhasznosító" Kft.	-280	805	(20)	(1 065)	-	(1 065)	940	-	940	149	50	99	588	11	-	-
40	"Projekt Echo - 17" Sp. z o.o.	46	50	10	(14)	(11)	(3)	1	-	1	6	-	6	47	-	-	-
41	"Projekt Echo - 23" Sp. z o.o.	18	28	-	(10)	(8)	(2)	-	-	-	-	-	-	18	-	-	-
42	"Projekt Echo - 28" Sp. z o.o.	2 941	2 500	325	116	-	116	28	28	1	4	-	4	2 969	-	-	-

Nota 6D - 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												
43	"Projekt Echo - 30" Sp. z o.o.	104	50	4	50	-	50	24 749	24 744	5	1 029	-	1 029	24 853	8	-	-	
44	"Projekt Echo - 34" Sp. z o.o.	52	50	4	(2)	-	(2)	3	2	1	1	-	1	54	-	-	-	
45	"Projekt Echo - 37" Sp. z o.o.	53	50	4	(1)	-	(1)	3	2	1	1	-	1	55	-	-	-	
46	"Projekt Echo - 39" Sp. z o.o.	73	50	4	19	(2)	21	21 705	21 704	1	1 784	-	1 784	21 778	49	-	-	
47	"Projekt Echo - 41" Sp. z o.o.	45	50	-	(5)	(2)	(3)	2	-	2	-	-	-	46	-	-	-	
48	"Projekt Echo - 41 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	7	10	-	(3)	-	(3)	2	-	2	-	-	-	9	-	-	-	
49	"Projekt Echo - 42" Sp. z o.o.	45	50	-	(5)	(2)	(3)	2	-	2	-	-	-	46	-	-	-	
50	"Projekt Echo - 42 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	7	10	-	(3)	-	(3)	2	-	2	-	-	-	9	-	-	-	
51	"Projekt Echo - 43" Sp. z o.o.	48	50	-	(2)	(2)	-	2	-	2	1	-	1	50	-	-	-	
52	"Projekt Echo - 44" Sp. z o.o.	45	50	-	(5)	(2)	(3)	2	-	2	-	-	-	46	-	-	-	
53	"Projekt Echo - 45" Sp. z o.o.	45	50	-	(5)	(2)	(3)	2	-	2	-	-	-	46	-	-	-	
54	"Projekt Echo - 45 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	7	10	-	(3)	-	(3)	2	-	2	-	-	-	9	-	-	-	
55	"Projekt Echo - 46" Sp. z o.o.	46	50	-	(4)	-	(4)	2	-	2	-	-	-	48	-	-	-	
56	"Projekt Echo - 47" Sp. z o.o.	53	50	-	3	-	3	49 403	49 285	118	7 290	-	7 290	49 455	-	-	-	
57	"Projekt Echo - 48" Sp. z o.o.	46	50	-	(4)	-	(4)	2	-	2	-	-	-	48	-	-	-	
58	"Projekt Echo - 53" Sp. z o.o.	93 112	99 037	-	(5 925)	(2)	(5 923)	2 320	121	2 199	139	-	139	95 432	3 608	-	-	
59	"Projekt Echo - 54" Sp. z o.o.	111 040	110 147	-	893	(2)	895	2 874	111	2 763	40	-	40	113 913	4 036	-	-	

Nota 6D - 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.	należności długoterm.	-należności krótkoterm.							
					zysk (strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto	zobowiązania długoterm.					zobowiązania krótkoterm.	należności długoterm.	-należności krótkoterm.				
60	"Projekt Echo - 55" Sp. z o.o.	44	50	-	(6)	(2)	(4)	2	-	2	1	-	1	46	-	-	-	
61	"Projekt Echo - 56" Sp. z o.o.	69 140	74 200	-	(5 060)	(2)	(5 058)	9 968	5 738	4 230	468	-	468	79 108	1 957	-	-	
62	"Projekt Echo - 57" Sp. z o.o.	44	50	-	(6)	(2)	(4)	2	-	2	1	-	1	46	-	-	-	
63	"Projekt Echo - 58" Sp. z o.o.	44	50	-	(6)	(2)	(4)	2	-	2	1	-	1	46	-	-	-	
64	"Projekt Echo - 59" Sp. z o.o.	44	50	-	(6)	(2)	(4)	2	-	2	1	-	1	46	-	-	-	
65	"Projekt Echo - 60" Sp. z o.o.	365 853	382 600	-	(16 747)	(2)	(16 745)	150 584	135 762	14 822	2 490	-	2 490	516 437	5 506	-	-	
66	"Projekt Echo - 61" Sp. z o.o.	70 186	76 705	-	(6 519)	(2)	(6 517)	15 879	10 724	5 154	335	-	335	86 065	4 318	-	-	
67	"Projekt Echo - 62" Sp. z o.o.	339 956	386 600	-	(46 644)	(2)	(46 642)	324 176	266 530	57 646	3 600	-	3 600	664 131	5 587	-	-	
68	"Projekt Echo - 63" Sp. z o.o.	12 688	12 794	-	(106)	(2)	(104)	186	-	186	23	-	23	12 874	10	-	-	
69	"Projekt Echo - 64" Sp. z o.o.	44	50	-	(6)	(2)	(4)	2	-	2	1	-	1	46	-	-	-	
70	"Projekt Echo - 65" Sp. z o.o.	9 561	9 620	-	(59)	(2)	(57)	536	-	536	92	-	92	10 097	7	-	-	
71	"Projekt Echo - 66" Sp. z o.o.	52 957	53 283	-	(326)	(2)	(324)	2 363	-	2 363	333	-	333	55 320	9	-	-	
72	"Projekt Echo - 67" Sp. z o.o.	44	50	-	(6)	(2)	(4)	2	-	2	1	-	1	46	-	-	-	
73	"Projekt Echo - 68" Sp. z o.o.	44	50	-	(6)	(2)	(4)	2	-	2	1	-	1	46	-	-	-	
74	"Projekt Echo - 69" Sp. z o.o.	44	50	-	(6)	(2)	(4)	2	-	2	1	-	1	46	-	-	-	
75	"Projekt Echo - 70" Sp. z o.o.	44	50	-	(6)	(2)	(4)	2	-	2	1	-	1	46	-	-	-	
76	"Projekt Echo - 71" Sp. z o.o.	44	50	-	(6)	(2)	(4)	2	-	2	1	-	1	46	-	-	-	
77	"Projekt Echo - 72" Sp. z o.o.	44	50	-	(6)	(2)	(4)	2	-	2	1	-	1	46	-	-	-	

Nota 6D - 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.				
78	"Projekt Echo - 73" Sp. z o.o.	44	50	-	(6)	(2)	(4)	2	-	2	1	-	1	46	-	-	-	
79	"Projekt Echo - 74" Sp. z o.o.	44	50	-	(6)	(2)	(4)	2	-	2	1	-	1	46	-	-	-	
80	"Projekt Echo - 75" Sp. z o.o.	44	50	-	(6)	(2)	(4)	2	-	2	1	-	1	46	-	-	-	
81	"Projekt Echo - 76" Sp. z o.o.	44	50	-	(6)	(2)	(4)	2	-	2	1	-	1	46	-	-	-	
82	"Projekt Echo - 77" Sp. z o.o.	44	50	-	(6)	(2)	(4)	2	-	2	1	-	1	46	-	-	-	
83	"Projekt Echo - 80" Sp. z o.o.	44	50	-	(6)	(2)	(4)	2	-	2	1	-	1	46	-	-	-	
84	"Projekt Echo - 81" Sp. z o.o.	39 635	39 888	-	(253)	(2)	(251)	45 745	-	45 745	14	-	14	85 380	3	-	-	
85	"Projekt Echo - 83" Sp. z o.o.	48	50	-	(2)	-	(2)	-	-	-	-	-	-	48	-	-	-	
86	"Projekt Echo - 84" Sp. z o.o.	48	50	-	(2)	-	(2)	-	-	-	-	-	-	48	-	-	-	
87	"Projekt Echo - 85" Sp. z o.o.	48	50	-	(2)	-	(2)	-	-	-	-	-	-	48	-	-	-	
88	"Projekt Echo - 86" Sp. z o.o.	48	50	-	(2)	-	(2)	-	-	-	-	-	-	48	-	-	-	
89	"Projekt Echo - 87" Sp. z o.o.	48	50	-	(2)	-	(2)	-	-	-	-	-	-	48	-	-	-	
90	"Projekt Echo - 88" Sp. z o.o.	48	50	-	(2)	-	(2)	-	-	-	-	-	-	48	-	-	-	
91	"Projekt Echo - 89" Sp. z o.o.	47	50	-	(3)	-	(3)	-	-	-	-	-	-	48	-	-	-	
92	"Projekt Echo - 90" Sp. z o.o.	47	50	-	(3)	-	(3)	-	-	-	-	-	-	48	-	-	-	
93	"Projekt Echo - 91" Sp. z o.o.	47	50	-	(3)	-	(3)	-	-	-	-	-	-	48	-	-	-	
94	"Projekt Echo - 92" Sp. z o.o.	48	50	-	(2)	-	(2)	-	-	-	-	-	-	48	-	-	-	
95	"Projekt Naramowice" Sp. z o.o.	44 166	2 838	37 976	3 352	-	3 352	116 139	96 747	19 392	577	-	577	160 305	272	-	-	
96	"Projekt S" Sp. z o.o.	41	50	3	(12)	(7)	(5)	1 136	10	1 126	2	-	2	1 177	-	-	-	

Nota 6D - 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 nieopła- ona przez emitenta wartość udziałów / akcji	t otrzymane lub należne dywidendy od jednostki za ostatni rok obrotowy
		kapitał zakładowy	należne wplaty 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												
97	"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.	b.d.
98	"W.A. Hotele" Sp. z o.o.	25 771	25 537		36	198	-	198	44	-	44	98	-	98	25 580	24	-	-
99	"WAN 11" Sp. z o.o.	31 574	3 000		18 126	10 448	-	10 448	121 159	117 235	3 924	520	-	520	152 733	17 409	-	-
100	"WAN Invest" Sp. z o.o.	672	760		-	(88)	(60)	(28)	6	-	6	3	-	3	678	-	-	-
101	"Wyględów" Sp. z o.o.	94	50		2	42	-	42	24 940	24 673	268	247	-	247	25 034	9	-	-
102	"Zakład Ogrodniczy Naramowice" Sp. z o.o.	(65)	13 000		602	(13 667)	(13 183)	(484)	13 324	-	13 324	567	-	567	13 258	3 708	-	-

Nota 6E

PAPIERY WARTOŚCIOWE I INNE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE (STRUKTURA WALUTOWA) (w tys. zł)	2007	2006
a) w walucie polskiej	10 960	21 671
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Papiery wartościowe, udziały i inne długoterminowe aktywa finansowe, razem	10 960	21 671

Nota 6F

PAPIERY WARTOŚCIOWE (WG ZBYWALNOŚCI) (w tys. zł)	2007	2006
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)	10 960	11 005
a) akcje (wartość bilansowa):	10 960	11 005
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-
- wartość na początek okresu	10 960	11 005
- 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)	-	-
a) udziały i akcje (wartość bilansowa):	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-
c1 udziały	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-
- wartość na początek okresu	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
Wartość według cen nabycia, razem	11 121	11 121
Wartość na początek okresu, razem	10 960	11 005
Korekty aktualizujące wartość (za okres), razem	-	-
Wartość bilansowa, razem	10 960	11 005

Nota 6G

UDZIELONE POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA) (w tys. zł)	2007	2006
a) w walucie polskiej	40	-
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Udzielone pożyczki długoterminowe, razem	40	-

Nota 6I

INNE INWESTYCJE I AKTYWA FINANSOWE DŁUGOTERMINOWE (WG RODZAJU) (w tys. zł)	2007	2006
- zaliczki na poczet udziałów	-	10 665
- pozostałe	-	1
Inne inwestycje długoterminowe, razem	-	10 666

Nota 7

ZMIANA STANU AKTYWÓW Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO (w tys. zł)	2007	2006
1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	18 059	15 613
a) odniesionych na wynik finansowy	18 059	15 613
- rzeczowe aktywa trwałe	1 139	-
- nieruchomości inwestycyjne	-	-
- inwestycje długoterminowe	1 762	1 489
- zapasy	3 540	4 721
- należności krótkoterminowe	579	580
- inwestycje krótkoterminowe	1 555	2 019
- 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	-	-
2. Zwiększenia	35 599	7 028
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	34 763	6 340
i. powstania różnic przejściowych	34 763	6 340
- rzeczowe aktywa trwałe	-	1 139
- nieruchomości inwestycyjne	20 453	-
- inwestycje długoterminowe	118	530
- zapasy	1 107	18
- należności krótkoterminowe	1	-
- inwestycje krótkoterminowe	2 280	576
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 629	1 121
- rezerwy	747	156
- zobowiązania długoterminowe	2 472	1 547
- zobowiązania krótkoterminowe	5 956	1 253
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową	855	688
c) odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	-	-

ZMIANA STANU AKTYWÓW Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO (w tys. zł) c.d.	2007	2006
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	11 501	4 582
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	11 305	4 449
i. powstania różnic przejściowych	11 305	4 449
- rzeczowe aktywa trwałe	-	-
- nieruchomości inwestycyjne	8 945	-
- inwestycje długoterminowe	284	257
- zapasy	-	1 199
- należności krótkoterminowe	-	1
- inwestycje krótkoterminowe	-	1 040
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	648	481
- rezerwy	14	607
- zobowiązania długoterminowe	614	551
- zobowiązania krótkoterminowe	800	313
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową	196	133
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:	42 176	18 059
a) odniesionych na wynik finansowy	42 176	18 059
- rzeczowe aktywa trwałe	1 139	1 139
- nieruchomości inwestycyjne	11 508	-
- inwestycje długoterminowe	1 596	1 762
- zapasy	4 647	3 540
- należności krótkoterminowe	580	579
- inwestycje krótkoterminowe	3 835	1 555
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 574	3 593
- rezerwy	1 195	462
- zobowiązania długoterminowe	3 035	1 177
- zobowiązania krótkoterminowe	8 464	3 308
- strata podatkowa	1 603	944
b) odniesionych na kapitał własny	-	-
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

Nota 8A

ZAPASY (w tys. zł)	2007	2006
a) materiały	197	187
b) półprodukty i produkty w toku	427 539	186 840
c) produkty gotowe	11 886	12 238
d) towary	1 825	6 490
e) zaliczki na dostawy	14 172	2 320
Zapasy, razem	455 619	208 075

Nieruchomość w Zabrze 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 wyniknąć 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)	2007	2006
a) wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w danym okresie	187 134	194 941
b) kwoty odpisów wartości zapasów w danym okresie	7 396	5 405
c) kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów w danym okresie	1 594	3 642

Nota 9A

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTRMINOWE (w tys. zł)	2007	2006
a) od jednostek powiązanych	-	-
b) należności od pozostałych jednostek	13 442	29 221
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	13 118	4 175
- do 12 miesięcy	12 386	3 260
- powyżej 12 miesięcy	732	915
- inne	324	25 046
Należności krótkoterminowe netto, razem	13 442	29 221
c) odpisy aktualizujące wartość należności	3 623	6 453
Należności krótkoterminowe brutto, razem	17 065	35 674

Nota 9B

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH (w tys. zł)	2007	2006
Stan na początek okresu	6 453	11 320
a) zwiększenia (z tytułu)	1 326	2 119
- utworzenie odpisu	1 326	2 119
b) zmniejszenia (z tytułu)	4 156	6 984
- spłata	1 306	1 444
- rozwiązywanie rezerwy	2 706	5 538
- umorzenie postępowania egzekucyjnego	144	2
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	3 623	6 455

Nota 9C

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO (STRUKTURA WALUTOWA) (w tys. zł)	2007	2006
a) w walucie polskiej	17 064	35 674
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Należności krótkoterminowe, razem	17 064	35 674

Nota 9D

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG (BRUTTO) - O POZOSTAŁYM DO DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY (w tys. zł)	2007	2006
a) do 1 miesiąca	3 602	1 903
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	2 531	306
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	20	133
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	183	196
e) powyżej 1 roku	732	923
f) należności przeterminowane	9 673	6 497
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	16 741	9 958
g) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(3 623)	(5 783)
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)	13 118	4 175

Nota 9E

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE (BRUTTO) - Z PODZIAŁEM NA NALEŻNOŚCI NIE SPŁACONE W OKRESIE (w tys. zł)	2007	2006
a) do 1 miesiąca	2 772	383
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	3 456	2 682
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	329	807
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	157	334
e) powyżej 1 roku	2 959	2 291
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)	9 673	6 497
f) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	(3 623)	(2 680)
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)	6 050	3 817

Nota 9F

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU PODATKÓW WG TYTUŁÓW (w tys. zł)	2007	2006
- podatek dochodowy	10 948	542
- VAT	34 896	47 588
- PCC	402	144
Należności z tytułu podatków, razem	46 246	48 274

Nota 10A

KRÓTKOTERMINOWE INWESTYCJE FINANSOWE (w tys. zł)	2007	2006
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	33 478	613
- udzielone pożyczki (w tym odsetki od pożyczek)	26 758	613
- opcje na kurs walutowy	6 720	-
Krótkoterminowe inwestycje finansowe, razem	33 478	613

Nota 10B

PAPIERY WARTOŚCIOWE I INNE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE (STRUKTURA WALUTOWA) (w tys. zł)	2007	2006
a) w walucie polskiej	26 758	613
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Papiery wartościowe, udziały i inne krótkoterminowe aktywa finansowe, razem	26 758	613

Nota 11

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE (w tys. zł)	2007	2006
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	3 212	1 032
- wieczyste użytkowanie	9	13
- energia	394	62
- ubezpieczenia	250	174
- koszty sprzedaży	-	365
- inne	2 559	418
Rozliczenia międzyokresowe, razem	3 212	1 032

Nota 12A

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE (w tys. zł)	2007	2006
a) środki pieniężne w kasie i na rachunkach	394 943	297 790
b) inne środki pieniężne	-	1
c) inne aktywa pieniężne	4	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	394 947	297 791

Nota 12B

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE (STRUKTURA WALUTOWA) (w tys. zł)	2007	2006
a) w walucie polskiej	269 005	171 482
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	125 941	126 310
b1. w tys USD	32 867	8 531
b1. w przeliczeniu na tys. zł	80 000	24 765
b2. w tys EURO	12 832	26 532
b2. w przeliczeniu na tys. zł	45 941	101 545
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	394 946	297 792

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	1 600 000	80	aport	1994-06-30	1995-01-01
B	na okaziciela	zwykłe	brak	38 400 000	1 920	gotówka	1994-06-30	1995-01-01
C	na okaziciela	zwykłe	brak	20 000 000	1 000	gotówka	1995-11-13	1995-01-01
D	na okaziciela	zwykłe	brak	60 000 000	3 000	gotówka	1997-02-18	1996-01-01
E	na okaziciela	zwykłe	brak	20 000 000	1 000	gotówka	1997-12-30	1997-01-01
F	na okaziciela	zwykłe	brak	280 000 000	14 000	gotówka	2002-11-26	2002-01-01
Liczba akcji, razem				420 000 000				
Kapitał zakładowy, razem					21 000			
Wartość nominalna jednej akcji = 0,05 złote*								
* Dnia 18 października 2007 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki postanowiło dokonać zmiany dotychczasowej liczby akcji Spółki w drodze podziału ich wartości nominalnej w stosunku 1 : 10 w ten sposób, iż dotychczasową wartość każdej akcji w wysokości 0,50 złotych ustalono na kwotę 0,05 zł dla każdej akcji. Sąd Rejonowy w Kielcach dnia 10 grudnia lipca 2007 roku dokonał wpisu podziału akcji w KRS.								

Nota 13B

AKCJONARIUSZE ECHO INVESTMENT S.A. POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2007 R.			
Akcjonariusze	Liczba głosów / akcji	% kapitału akcyjnego	% głosów na WZA
Michał Sołowow - bezpośrednio	11 855 680	2,82%	2,82%
Michał Sołowow - pośrednio poprzez:	152 953 950	36,42%	36,42%
- Magellan Pro-Equity Fund I S.A.	104 329 680	24,84%	24,84%
- Columbus Pro-Equity Fund II Sp. z o.o.	37 080 000	8,83%	8,83%
- Amundsen Pro-Equity Fund III Sp. z o.o.	11 300 000	2,69%	2,69%
- Barcocapital Investment Ltd.	244 270	0,06%	0,06%
Commercial Union PTE*	37 850 690	9,01%	9,01%
OFE PZU Złota Jesień PTE*	35 430 620	8,44%	8,44%
Otwarty Fundusz Emerytalny ING NN*	35 259 850	8,40%	8,40%
Pozostali Akcjonariusze	219 930 520	52,36%	52,36%

* Stan zgodny ze strukturą portfeli inwestycyjnych OFE na 31 grudnia 2007r.

Nota 14

KAPITAŁ ZAPASOWY (w tys. zł)	2007	2006
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	885 144	437 469
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	985 994	538 319

Nota 15

ZMIANA STANU KAPITAŁÓW MNIejszości (w tys. zł)	2007	2006
Stan na początek okresu	10 584	18 145
a) zwiększenia (z tytułu)	5 222	939
- wynik netto Projekt S Sp. z o.o.	(2)	(4)
- wynik netto WAN 11 Sp. z o.o.	5 224	943
b) zmniejszenia (z tytułu)	-	8 500
- wykup akcji udziałowców mniejszościowych w PHS S.A.	-	8 500
- wynik netto i zakup udziałów Projekt S Sp. z o.o.	-	-
Stan kapitałów mniejszości na koniec okresu	15 806	10 584

Nota 16

ZMIANA STANU REZERWY Z TYTUŁU ODROczONEGO PODATKU DOCHODOWEGO (w tys. zł)	2007	2006
1. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	178 766	125 972
a) odniesionej na wynik finansowy	178 766	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)

ZMIANA STANU REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO (w tys. zł) c.d.	2007	2006
2. Zwiększenia	111 816	58 636
a) odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych (z tytułu)	111 816	58 636
- rzeczowe aktywa trwałe	-	-
- należności długoterminowe	-	-
- nieruchomości inwestycyjne	73 879	43 574
- inwestycje długoterminowe	21 275	9 765
- zapasy	7 852	-
- należności krótkoterminowe	(42)	835
- inwestycje krótkoterminowe	1 046	992
- rozliczenia międzyokresowe	76	268
- zobowiązania długoterminowe	7 625	3 182
- zobowiązania krótkoterminowe	105	20
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	37 746	5 842
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	37 746	5 842
- rzeczowe aktywa trwałe	5 304	1 612
- należności długoterminowe	1	1 324
- nieruchomości inwestycyjne	21 868	(390)
- inwestycje długoterminowe	-	44
- zapasy	43	461
- należności krótkoterminowe	1 190	815
- inwestycje krótkoterminowe	783	1 273
- rozliczenia międzyokresowe	274	54
- zobowiązania długoterminowe	8 193	561
- zobowiązania krótkoterminowe	90	88
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	252 836	178 766
a) odniesionej na wynik finansowy	252 836	178 766
- rzeczowe aktywa trwałe	262	5 566
- należności długoterminowe	-	1
- nieruchomości inwestycyjne	189 592	137 581
- inwestycje długoterminowe	35 394	14 119
- zapasy	9 160	1 351
- należności krótkoterminowe	467	1 699
- inwestycje krótkoterminowe	2 982	2 719
- rozliczenia międzyokresowe	536	734
- zobowiązania długoterminowe	14 715	15 283
- zobowiązania krótkoterminowe	(272)	(287)
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)	2007	2006
a) stan na początek okresu	32 055	30 797
b) zwiększenia (z tytułu)	51 560	10 967
- rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu (audyt, urlopy, premie itp.)	10 153	8 514
- rezerwa na przewidywane kary i straty	40 307	2 453
- poniesionych kosztów napraw gwarancyjnych, remontów i zw. z nimi odszkodowania	1 100	-
c) wykorzystanie (z tytułu)	3 216	7 099
- poniesionych kosztów ogólnego zarządu	3 199	6 308
- poniesionych kar i strat	17	791
d) rozwiązanie (z tytułu)	9 958	2 610
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych, remontów i zw. z nimi odszkodowania	-	5 976
- rezerwa na przewidywane płatności z tytułu udzielonych poręczeń	4 047	-
- rezerwa na przewidywane koszty i straty wynikające z przekazania majątku	5 786	152
- rezerwa na sprawy sądowe	125	434
e) stan na koniec okresu	70 441	32 055
- rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu (audyt, urlopy, premie itp.)	20 575	13 623
- rezerwa na przewidywane kary i straty	48 325	8 035
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych, remontów i zw. z nimi odszkodowania	1 100	-
- rezerwa na przewidywane płatności z tytułu udzielonych poręczeń	-	4 047
- rezerwa na przewidywane koszty i straty wynikające z przekazania majątku	-	5 786
- rezerwa na sprawy sądowe	441	566

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

Rezerwa na straty obejmuje rezerwę na ewentualne straty jakimi może ponieść Spółka na skutek dających się przewidzieć i uprawdopodobnionych wydatków oraz z tytułu obniżenia wartości aktywów.

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

Rezerwa na koszty ogólnego zarządu obejmuje rezerwę na niewypłacone premie dotyczące drugiego półrocza roku 2007, na koszty audytu sprawozdania, kosztów niewykorzystanych urlopów itp.

Nota 18A

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE DŁUGOTERMINOWE (w tys. zł)	2007	2006
a) wobec jednostek zależnych	-	-
b) wobec jednostek współzależnych	-	-
c) wobec jednostek stowarzyszonych	-	-
d) wobec znaczącego inwestora	-	-
e) wobec jednostki dominującej	-	-
f) wobec pozostałych jednostek	1 283 221	902 909
- kredyty i pożyczki (w tym odsetki)	729 733	656 705
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	553 488	245 961
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	243
- z tytułu leasingu finansowego	-	243
Zobowiązania finansowe długoterminowe, razem	1 283 221	902 909

Nota 18B

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE DŁUGOTERMINOWE O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY (w tys. zł)	2007	2006
a) powyżej 1 roku do 3 lat	729 803	112 385
b) powyżej 3 do 5 lat	227 648	88 753
c) powyżej 5 lat	325 770	701 771
Zobowiązania finansowe długoterminowe, razem	1 283 221	902 909

Nota 18C

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE DŁUGOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA) (w tys. zł)	2007	2006
a) w walucie polskiej	553 488	246 203
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	729 733	656 706
b1. w tys USD	7 333	20 749
b1. w przeliczeniu na tys. zł	17 923	63 431
b2. w tys EURO	196 259	152 350
b2. w przeliczeniu na tys. zł	711 810	593 275
Zobowiązania finansowe długoterminowe, razem	1 283 221	902 909

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	90 000		-		Wibor + marża	2009-06-30	- pełnomocnictwo do rachunku	
Bank Zachodni WBK S.A.	Wrocław	20 000		-		Wibor + marża	2009-05-31	- weksel własny in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunku	
PKO BP S.A.	Warszawa	20 000		-		Wibor+marża	2009-08-20	- klauzula poręczenia z rachunku bieżącego w PKO BP S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji	
PKO BP S.A.	Warszawa	40 000		-		Wibor+marża	2009-08-20	- klauzula poręczenia z rachunku bieżącego w PKO BP S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji	
PEKAO S.A.	Warszawa	32 600	9 101 tys. EUR	9 017	2 509 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 - Centrum Jelenia Góra" Sp. z o.o., - pełnomocnictwo do rachunku bankowego	
PEKAO S.A.	Warszawa	17 774	4 962 tys. EUR	4 085	1 176 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, - pełnomocnictwo do rachunku bankowego	
Eurohypo AG	Eschborn	39 760	11 100 tys. EUR	14 054	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 - Centrum 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	15 152	4 230 tys. EUR	5 181	1 358 tys. EUR	EURIBOR + marża	2012-06-30	- 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 - SPV 6" Sp. z o.o., - cesja wierzytelności z tytułu umowy rachunku bankowego	
Eurohypo AG	Eschborn	358 200	100 000 tys. EUR	143 976	36 657 tys. EUR	EURIBOR + marża	2022-09-22	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 150 000 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 - Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k., - cesja wierzytelności z tytułu umowy rachunku bankowego, - cesja wierzytelności z tytułu transakcji typu CAP, - cesja wierzytelności z tytułu roszczeń "Echo - Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k. o zwrot VAT, - cesja wierzytelności z tytułu umowy dzierżawy działki, - zobowiązanie "Echo Investment" S.A. o poddaniu się egzekucji	
BPH PBK S.A.	Kraków	130 027	36 300 tys. EUR	105 830	31 221 tys. EUR	EURIBOR + marża	2019-01-23	- hipoteka kaucyjna na nieruchomościach do kwoty 79.860 tys. EUR, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski" 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	64 476	18 000 tys. EUR	44 349	12 001 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 "Echo - Galeria Kielce" Sp. z o.o., - pełnomocnictwo do rachunków bankowych "Echo - Galeria Kielce" Sp. z o.o.	
Eurohypo AG	Eschborn	69 542	13 840 tys. EUR 8 200 tys. USD	64 525	12 809 tys. EUR 7 610 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	358 200	100 000 tys. EUR	265 360	73 875 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." Sp. k., - 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	

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				
Eurohypo AG	Eschborn	114 982	32 100 tys. EUR	108 208	29 185 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 współników zobowiązaniom kredytobiorcy względem banku z tytułu udzielonego kredytu	
Razem		1 370 713		764 585					

* Na wartość kredytów do spłaty składają się kwoty kredytu do spłaty w ciągu jednego roku: 34 521 tys. zł (zobowiązania krótkoterminowe) i powyżej roku (zobowiązanie długoterminowe) 729 733 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	2013-05-25	-	-	-	-
Obligacje (BRE S.A.)	300 000	WIBOR + marża	2014-06-30	-	-	-	-
Razem	550 000						

Nota 19

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (w tys. zł)	2007	2006
a) otrzymane zaliczki	29 806	31 194
b) otrzymane kaucje	2 374	6 139
c) prawo wieczystego użytkowania	-	3 524
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, razem	32 180	40 857

Nota 20A

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE KRÓTKOTERMINOWE (w tys. zł)	2007	2006
a) wobec jednostek zależnych	-	-
b) wobec jednostek współzależnych	-	-
c) wobec jednostek stowarzyszonych	-	-
d) wobec znaczącego inwestora	-	-
e) wobec jednostki dominującej	-	-
f) wobec pozostałych jednostek	37 859	158 061
- kredyty i pożyczki, w tym:	34 888	48 975
- długoterminowe w okresie spłaty	34 814	41 791
- z tytułu odsetek od kredytów i pożyczek	2 971	1 672
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	106 927
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	487
- leasing	-	487
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	37 859	158 061

Nota 20B

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA) (w tys. zł)	2007	2006
a) w walucie polskiej	3 007	116 270
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	34 852	41 791
b1. w tys. USD	277	1 544
b1. w przeliczeniu na tys. zł	677	4 660
b2. w tys. EURO	9 504	9 643
b2. w przeliczeniu na tys. zł	34 175	37 131
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	37 859	158 061

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				
Bank Handlowy w Warszawie S.A.	Warszawa	20 000	PLN	-	PLN	WIBOR + marża	2008-03-07	- zobowiązanie do przeprowadzenia przez rachunek odpowiedniej kwoty - oświadczenie o poddaniu się egzekucji	
Pekao S.A.	Warszawa	20 000	PLN	-	PLN	WIBOR + marża	2008-06-29	- pełnomocnictwo do rachunku	
Pekao S.A.	Warszawa	20 000	PLN	-	PLN	WIBOR + marża	2008-06-30	- weksel własny in blanco, - pełnomocnictwo do rachunku bankowego, - oświadczenie o poddaniu się egzekucji	
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	
Razem		110 000		-					

Nota 21A

INNE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE (w tys. zł)	2007	2006
a) wobec jednostek zależnych	-	-
b) wobec jednostek współzależnych	-	-
c) wobec jednostek stowarzyszonych	-	-
d) wobec znaczącego inwestora	-	-
e) wobec jednostki dominującej	-	-
f) wobec pozostałych jednostek	336 070	221 039
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	121 352	88 333
- do 12 miesięcy	114 695	79 423
- powyżej 12 miesięcy	6 657	8 910
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	9 245	8 838
- inne (wg tytułów)	205 473	123 868
- zaliczki otrzymane na dostawy	192 076	114 126
- kaucje	7 416	3 632
- rozliczenie międzyokresowe przychodów	3 443	826
- otrzymane depozyty zabezpieczające	592	1 503
- z tytułu wynagrodzeń	65	30
- zobowiązanie do wydania udziałów	-	2 966
- prawo wieczystego użytkowania	6	-
- ubezpieczenia	143	217
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	318	296
- pozostałe	1 414	272
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	336 070	221 039

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Nota 22A

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI) (w tys. zł)	2007	2006
a) od jednostek powiązanych	-	-
b) od pozostałych jednostek, z tytułu:	382 430	333 249
- wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo - rozrywkowych	216 776	150 855
- sprzedaży i wynajmu powierzchni mieszkaniowej	32 030	111 538
- realizacji i wynajmu powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych	125 696	59 756
- obrotu nieruchomościami	278	3 101
- pozostałe przychody	7 650	7 999
Przychody netto ze sprzedaży, razem	382 430	333 249

Nota 22B

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY (STRUKTURA TERYTORIALNA) (w tys. zł)	2007	2006
a) kraj	382 430	333 249
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
b) eksport	-	-
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży, razem	382 430	333 249
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-

Nota 23A

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU (w tys. zł)	2007	2006
a) amortyzacja	(6 461)	(4 303)
b) zużycie materiałów i energii	(220 891)	(93 559)
c) usługi obce	(177 161)	(107 828)
d) podatki i opłaty	(25 534)	(16 548)
e) wynagrodzenia	(30 457)	(22 212)
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(5 799)	(4 169)
g) pozostałe koszty rodzajowe	(10 270)	(3 603)
h) wartość sprzedanych towarów i materiałów	(66)	(267)
Koszty według rodzaju, razem	(476 639)	(252 489)
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	(215 761)	(13 591)
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	(544)	(41 305)
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(21 491)	(9 736)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(48 991)	(43 694)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	(189 852)	(144 163)

Nota 23B

KOSZTY OPERACYJNE (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI) (w tys. zł)	2007	2006
a) od jednostek powiązanych	-	
b) od pozostałych jednostek, dotyczące przychodów z:	(189 852)	(144 163)
- wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo - rozrywkowych	(74 705)	(44 001)
- sprzedaży i wynajmu powierzchni mieszkaniowej	(20 135)	(74 346)
- realizacji i wynajmu powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych	(91 149)	(18 536)
- obrotu nieruchomościami	(191)	-
- usług prawnych, księgowych, zarządczych i konsultingowych	-	(978)
- pozostałych	(3 672)	(6 302)
Koszty operacyjne, razem	(189 852)	(144 163)

Nota 24

ZYSK (STRATA) NETTO ZE SPRZEDAŻY INWESTYCJI (w tys. zł)	2007	2006
Przychody ze sprzedaży	253 884	84 243
- nieruchomości	253 884	84 243
Koszty sprzedaży	(224 268)	(75 324)
- nieruchomości	(224 268)	(75 324)
Zysk (strata) netto ze sprzedaży inwestycji	29 616	8 919

Nota 25A

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE (w tys. zł)	2007	2006
a) przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	1 425	1 032
b) aktualizacja aktywów niefinansowych	3 750	7 671
c) rozwiązane rezerwy	13 580	1 514
d) kary umowne	633	7 348
e) pozostałe, w tym:	1 000	1 546
- dotacje	335	313
- zyski nadzwyczajne	4	35
- odszkodowania i kary	287	28
- przedawnienie zobowiązań	-	315
- pozostałe	374	855
Inne przychody operacyjne, razem	20 388	19 111

Nota 25B

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE (w tys. zł)	2007	2006
a) koszty sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(1 854)	(1 415)
b) aktualizacja aktywów niefinansowych	(9 536)	(9 642)
c) utworzone rezerwy	(4 627)	(161)
d) kary umowne	-	(1 296)
e) darowizny	(250)	(4 461)
f) pozostałe, w tym:	(6 732)	(4 135)
- spisanie należności nieściągalnych	(323)	(400)
- straty nadzwyczajne	(59)	(50)
- kary umowne nie stanowiące kosztów uzyskanie przychodu	(643)	(469)
- koszty spraw sądowych	(295)	-
- koszty PCC	(4 147)	-
- pozostałe	(1 265)	(3 216)
Inne koszty operacyjne, razem	(22 999)	(21 110)

Nota 26

PRZYCHODY FINANSOWE (w tys. zł)	2007	2006
a) od jednostek powiązanych	-	-
b) od pozostałych jednostek	39 227	14 773
- przychody z tyt. odsetek od pożyczek	688	401
- przychody z tyt. pozostałych odsetek	17 384	9 515
- zysk ze zbycia inwestycji	81	1 229
- przychody z tyt. aktualizacji aktywów i zobowiązań finansowych	20 218	2 888
- pozostałe przychody finansowe	856	740
Przychody finansowe, razem	39 227	14 773

Nota 27

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK (w tys. zł)	2007	2006
a) od jednostek powiązanych	-	-
b) od pozostałych jednostek	(88 010)	(64 860)
- koszty z tyt. pozostałych odsetek	(70 715)	(45 866)
- prowizje finansowe	(3 649)	(447)
- strata ze zbycia inwestycji	-	(318)
- koszty z tyt. aktualizacji aktywów i zobowiązań finansowych	(13 542)	(9 403)
- pozostałe koszty finansowe	(104)	(8 826)
Koszty finansowe, razem	(88 010)	(64 860)

Nota 28

ZYSK (STRATA) Z TYTUŁU RÓŻNIC KURSOWYCH (w tys. zł)	2007	2006
a) dodatnie różnice kursowe	69 079	15 134
- zrealizowane	69 079	694
- niezrealizowane	-	14 440
b) ujemne różnice kursowe	(19 966)	-
- zrealizowane	-	-
- niezrealizowane	(19 966)	-
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych, razem	49 113	15 134

Nota 29A

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY (w tys. zł)	2007	2006
1. Zysk (strata) brutto (skonsolidowany)	399 676	346 053
2. Korekty konsolidacyjne	77 795	51 077
3. Różnice pomiędzy zyskiem (stratą brutto) a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów)	(309 863)	(308 872)
- Przychody szacowane	(1 096)	(6 974)
- Różnice podatkowo - rachunkowe przychodów (media, czynsze)	(756)	264
- Odsetki uzyskane od pożyczek za poprzednie lata	5 313	1 936
- Naliczone nie otrzymane odsetki od pożyczek	(13 949)	(5 090)
- Pozostałe odsetki uzyskane za poprzednie lata	307	295
- Naliczone nie otrzymane pozostałe odsetki	810	95
- Rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	(13 329)	(16 245)
- Rozwiązanie rezerw	(8 905)	(101)
- Obciążenia z tytułu kar umownych	-	-
- Dywidendy otrzymane	(68 336)	(42 500)
- Różnice podatkowo - rachunkowe w amortyzacji	(24 396)	(19 902)
- Odsetki od kredytów i pożyczek naliczone a nie zapłacone	5 407	876
- Odsetki od pożyczek i kredytów zarachowane w koszty w poprzednim roku, a zapłacone w br	(10 002)	(1 421)
- Pozostałe odsetki naliczone, a nie zapłacone	69	3 030
- Pozostałe odsetki zarachowane w koszty w poprzednim roku, a zapłacone w br	(7)	(2 402)
- Odsetki i kary budżetowe	(266)	67
- Utworzenie odpisów aktualizujących należności	2 490	13 325
- Kary umowne nie stanowiące kosztów uzyskanie przychodu	3 376	376
- Darowizny	181	3 965
- Należności odpisane w koszty	81	(43)
- Utworzone rezerwy	6 596	(8)
- Koszty reprezentacji i reklamy limitowanej	20	-
- Koszty wieczystego użytkowania nieruchomości	145	(7 541)
- Koszty szacowane	-	-
- Niezrealizowane różnice kursowe	20 019	(1 475)
- Wycena instrumentów finansowych	4 469	(131 351)
- Wycena inwestycji	(259 067)	(96 614)
- Koszty szacowane	6 068	15
- Aktywowane koszty finansowe	(494)	1 471

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY (w tys. zł) c.d.	2007	2006
- Koszty n.k.u.p.	8 302	7 464
- Wyniki spółek osobowych	14	(17 414)
- Straty podatkowe jednostek konsolidowanych	23 677	6 655
- Pozostałe	3 396	375
4. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	167 608	88 258
5. Podatek dochodowy według stawki 19%	26 097	16 769
6. Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku	(639)	(133)
7. Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej okresu, w tym:	25 458	16 636
- wykazany w rachunku zysków i strat	25 458	16 636
- 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)	2007	2006
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu powstania i odwrócenia się różnic przejściowych	49 957	50 346
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu zmiany stawek podatkowych	-	-
Podatek dochodowy odroczony, razem	49 976	50 346

Nota 30

ZYSK (STRATA) NETTO (w tys. zł)	2007	2006
a) zysk (strata) netto jednostki dominującej	54 893	80 754
b) zysk (strata) netto jednostek zależnych	355 851	247 906
c) zysk (strata) netto jednostek współzależnych	-	-
d) zysk (strata) netto jednostek stowarzyszonych	-	-
e) korekty konsolidacyjne	(86 484)	(49 589)
Zysk (strata) netto	324 260	279 071

Wypracowany przez spółkę "Echo Investment" S. A. w roku 2006 zysk netto wynoszący 80.754 tys. zł. został uchwałą z dnia 29 maja 2007 przeznaczony na zasilenie kapitału zapasowego.

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)	2007	2006
Wycena kredytów	-	499
Korekta przeniesienie inwestycji rozpoczętej na zapasy	31 583	-
Korekty razem	31 583	499

Nota 32

ŚRODKI PIENIĘŻNE PRZYJĘTE DO RACHUNKU PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH (w tys. zł)	2007	2006
Stan na początek okresu, w tym	297 791	242 483
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	297 715	242 478
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	76	5
Stan na koniec okresu	394 947	297 791
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	394 873	297 715
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	4	76

Do działalności operacyjnej "Echo Investment" S.A. kwalifikuje przychody osiągnane 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 trzy segmenty geograficzne:

- działalność w Polsce,
- działalność na Węgrzech,
- działalność w Rumunii.

Podział uzupełniający to podział na segmenty branżowe.

W Grupie Kapitałowej wyodrębniono trzy segmenty branżowe:

- usługi najmu i sprzedaż powierzchni handlowych,
- usługi najmu i sprzedaż powierzchni hotelowych i biurowych,
- usługi najmu i sprzedaż lokali mieszkalnych.

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 przychodów 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 GEOGRAFICZNYCH

W związku z rozpoczęciem działalności na Węgrzech i w Rumunii poniżej prezentujemy podział pozycji bilansowych zgodnie ze stanem na 31 grudnia 2007 roku według segmentów geograficznych w tys. zł:

	Polska	Węgry	Rumunia
Przypisane aktywa (powierzchnie handlowe)	1 957 893	66 660	91 959
Przypisane aktywa (powierzchnie hotelowe i biurowe)	462 898	-	-
Przypisane aktywa (lokale mieszkalne)	218 837	-	-
Nieprzypisane aktywa	732 805	7 647	249
Razem	3 372 433	74 307	92 208

	Polska	Węgry	Rumunia
Przypisane zobowiązania (powierzchnie handlowe)	634 771	777	33 686
Przypisane zobowiązania (powierzchnie hotelowe i biurowe)	184 961	-	-
Przypisane zobowiązania (lokale mieszkalne)	193 349	-	-
Nieprzypisane zobowiązania	641 235	551	-
Razem	1 654 316	1 328	33 686

Przychody i koszty w 2007 roku uzyskiwane były przez grupę kapitałową Echo Investment S.A. wyłącznie z działalności w Polsce – podział na segmenty branżowe jest tożsamy z zaprezentowanym w notach 22A i 23B.

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 2007 roku Grupa kapitałowa 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. Wrażliwość na zmiany

Wrażliwość na zmiany stóp procentowych – od udzielonych pożyczek

Stan udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2007	26 258
Przychody finansowe z tyt. odsetek	688
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.
Zmiana przychodów finansowych z tyt. odsetek od udzielonych pożyczek ze względu na zmianę stopy procentowej	263
Szacowany podatek dochodowy	50
Wpływ netto na wynik	213

Wrażliwość na zmiany stóp procentowych – od otrzymanych kredytów i dłużnych papierów wartościowych

Stan zobowiązań z tyt. kredytów i dłużnych papierów wartościowych na dzień 31.12.2007	1 318 109
Koszty finansowe z tyt. odsetek	70 715
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.
Zmiana kosztów finansowych z tyt. odsetek ze względu na zmianę stopy procentowej	13 181
Szacowany podatek dochodowy	2 504
Wpływ netto na wynik	10 677

Wrażliwość na zmiany kursu EUR – od otrzymanych kredytów

Stan zobowiązań z tytułu kredytów w EUR na dzień 31.12.2007	745 985
Szacowana zmiana kursu EUR / PLN	+/- 1%
Różnice kursowe od zobowiązań kredytowych ze względu na zmianę kursu	7 460
Szacowany podatek dochodowy	1 417
Wpływ netto na wynik	6 043

3. Instrumenty finansowe

Zestawienie instrumentów finansowych posiadanych przez Grupę Kapitałową:

Rodzaj instrumentu	Nota	Wartość bilansowa [w tys. PLN]	
		31.12.2007r.	31.12.2006r.
Aktywa			
Opcje na kurs walutowy	10A	6 720	-
Udzielone pożyczki długoterminowe	6A	40	-
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	10A	26 758	613
Należności krótkoterminowe	9A	17 065	35 674
Pasywa			
Otrzymane długoterminowe kredyty	18A	729 733	656 705
Wyemitowane dłużne papiery wartościowe	18A, 20A	553 488	352 888
Otrzymane krótkoterminowe kredyty	20A	34 888	48 975
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	20A, 21A	124 323	90 005
Pozycje pozabilansowe			
Zobowiązania warunkowe	-	22 501	13 034

4. Działalność zaniechana

W 2007 roku nie wystąpiły pozycje związane z działalnością zaniechaną i Zarząd nie przewiduje w następnym okresie zaniechania prowadzonej działalności.

5. Podmioty powiązane

W związku z przyjętą przez „Echo Investment” S.A. strategią realizacji każdego budynku na wynajem przez odrębny podmiot zależny duża część realizowanych przez Echo Investment transakcji realizowana jest z podmiotami powiązanymi. Największe transakcje w 2007 roku z podmiotami powiązanymi realizowane były na podstawie 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 2007 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 2007 roku z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych otrzymały łącznie 2.980 tys. zł wynagrodzenia. Osoby nadzorujące Echo Investment S.A. w 2007 roku z tytułu pełnienia funkcji otrzymały łącznie 286 tys. zł wynagrodzenia. Osoby zarządzające pozostałymi spółkami z Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych otrzymały łącznie 292 tys. zł wynagrodzenia. Osoby nadzorujące pozostałymi spółkami z Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. nie pobierały wynagrodzeń.

Na dzień 31 grudnia 2007r. 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.

6. Znaczące zdarzenia występujące po dacie bilansu:

- Dnia 10 stycznia 2008 roku spółka Echo Investment SA (Kupujący) zawarła z Panem Wiesławem Prusieckim (Sprzedający) umowę sprzedaży udziałów w kapitale zakładowym spółki Ultra Marina

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

- W dniu 14 stycznia 2008 roku w skutek zawarcia umów sprzedaży udziałów pomiędzy spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Kupujący), a Panem M.Bieńkiem i Panem D.Kościkiewiczem (Zbywający), nabyte zostały udziały spółki zależnej Emitenta, „Projekt S” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna). Przedmiotem umów są 32 udziały w kapitale zakładowym Spółki zależnej, stanowiące 32% w kapitale zakładowym Projekt S Sp. z o.o., o łącznej wartości nominalnej 16.000 zł (Udziały). Cena sprzedaży udziałów stanowi równowartość 5,6 mln USD wyrażoną w PLN, co na dzień nabycia udziałów stanowi kwotę 13.470.900 PLN (zgodnie ze średnim kursem NBP). Po dokonaniu nabycia powyższych aktywów struktura własnościowa kapitału zakładowego, spółka Echo Investment SA posiada 95% udziałów w kapitale zakładowym Spółki, uprawniających do 95 głosów na zgromadzeniu wspólników.
- W dniu 28 lutego 2008 roku, Emitent otrzymał postanowienie o rejestracji spółki zależnej Echo Investment Project Management SRL z siedzibą w Bukareszcie (Spółka zależna), dokonanej w dniu 11 lutego 2008 roku przez Sąd Rejestacyjny w Bukareszcie. Wysokość kapitału zakładowego zarejestrowanej Spółki zależnej wynosi 150.000 RON (co zgodnie ze średnim kursem NBP na dzień dokonania rejestracji stanowi równowartość 148.605 zł) i dzieli się 15.000 udziałów o wartości nominalnej 10 RON każdy.
- W dniu 4 marca 2008 roku Emitent otrzymał postanowienie Sądu Rejonowego w Krakowie VII Wydział Gospodarczy Rejestru Zastawów o dokonaniu w dniu 25 lutego 2008 roku wpisu w Rejestrze Zastawów, zastawu na udziałach spółki zależnej Emitenta, Projekt - Echo 60 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna). Zastawu dokonano na 7.651.001 udziałach Spółki zależnej, będących własnością spółki zależnej Emitenta, Echo - Galaxy Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Kielcach. Obciążone zastawem udziały stanowią 99,99% kapitału zakładowego Spółki zależnej, o wartości nominalnej 382.550.050 zł, uprawniających do 7.651.001 głosów na zgromadzeniu wspólników. Wartość ewidencyjna udziałów, na których ustanowiono zastaw rejestrowy, w księgach rachunkowych Echo - Galaxy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., wynosi 382.550.058 zł. Ustanowiony zastaw na udziałach stanowi zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty zobowiązań wynikających z umowy kredytowej, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 34/2001 w dniu 26 kwietnia 2001 roku. Zastaw na udziałach ustanowiony został w oparciu o umowę zastawu rejestrowego na udziałach zawartą w dniu 24 stycznia 2008 pomiędzy Echo Galaxy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (Zastawca) a Bankiem Eurohypo AG (Zastawnik). Wysokość wierzytelności zabezpieczona zastawem rejestrowym to 100 mln EUR.
- W dniu 16 kwietnia 2008 roku, pomiędzy spółką zależną Emitenta, „Projekt Echo - 66” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Inwestor), a Spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Generalny Realizator Inwestycji), została zawarta umowa o generalną realizację inwestycji (Umowa GRI). Na podstawie zawartej Umowy GRI Spółka Echo Investment S.A. (Wykonawca) zobowiązuje się do kompleksowej realizacji zespołu budynków biurowych na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Postępu 21 do momentu przekazania kompleksu biurowego Inwestorowi i poszczególnym jego użytkownikom. Jednocześnie Wykonawca zobowiązuje się do uzyskania wszelkich zezwoleń właściwych organów, niezbędnych do oddania kompleksu biurowego do

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

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

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

- generalne wykonawstwo obiektu, czterech siedmiokondygnacyjnych budynków biurowych wraz garażem naziemnym i dwukondygnacyjnym garażem podziemnym,
- uzyskanie niezbędnych odbiorów przez odpowiednie służby,
- uzyskanie w imieniu Spółki prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie Obiektu,
- dokonania inwentaryzacji powykonawczej lokali w Obiekcie, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

Termin zakończenia realizacji Obiektu to 20 lipca 2009 roku.

Dnia: 30 kwietnia 2008 roku

Jarosław Grodzki
Prezes Zarządu

Piotr Gromniak
Członek Zarządu

Artur Langner
Członek Zarządu

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Tomasz Sułek
Główny Księgowy

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.
w 2007 roku**

Kielce, 30 kwietnia 2008 roku

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment w 2007 roku

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 2007 roku i 2006 roku wynosiło odpowiednio: 342 i 286 osoby.

Z dniem 1 października 2007 roku zmianie uległy dane adresowe siedziby spółki Echo Investment SA w Kielcach z ul. Zagnańska 27 na Al. Solidarności 36.

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 na dzień 31 grudnia 2007r. wchodzi 98 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną i 4 spółki wyceniane metodą praw własności.

Jednostki konsolidowane metodą pełną:

- „Athina Park” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Centrum Handlowe PHS” Spółka Akcyjna z siedzibą w Szczecinie
- „Echo - Arena” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Arena Sp. z o.o.” Spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Building Inगतlanhasnoisito” Kft. z siedzibą w Budapeszcie
- „Echo - Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Centrum Bełchatów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Centrum Biznesu Łódź” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Centrum Jelenia Góra” Spółka z o.o. z siedzibą w Jeleniej Górze
- „Echo - Centrum Poznań” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Centrum Przemysł” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Centrum Rzeszów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Centrum Tarnów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Galaxy” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Galaxy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Galeria Kielce” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo - Kielce 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, dawniej „Echo Investment - Centrum Handlowo-Rozrywkowe Kielce” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Pasaż Grunwaldzki” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach

- „Echo - Pasaż Grunwaldzki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Projekt 1” LLC z siedzibą w Kijowie
- „Echo - Projekt 2” LLC z siedzibą w Kijowie
- „Echo - Property Poznań 1” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach, dawniej „Echo Centrum - Gdynia” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - SPV 6” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Veneda” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo ACC” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Bau” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment - Centrum Handlowo-Usługowo-Rozrywkowe Gliwice” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosito Kft.” z siedzibą w Budapeszcie
- „Echo Investment Projekt 1” S.R.L. z siedzibą w Bukareszcie
- „Echo Investment Ukraine” LLC z siedzibą w Kijowie
- „Est On Property Management” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Galeria Echo - Kielce” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Malta Office Park” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „MDP” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Piomot Auto” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Princess Boryszewska” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Princess Investment” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Project Management Ingatlanhasznosito” Kft. z siedzibą w Budapeszcie, dawniej „Project 2 - Echo Hungary” Kft. z siedzibą w Budapeszcie
- „Projekt Echo - 17” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 28” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach, dawniej „Echo Centrum Ślichowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 30” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 34” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 37” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 39” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 41” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 41 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 42” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 42 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 43” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 44” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 45” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 45 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 46” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 47” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 48” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 53” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 54” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 55” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 56” Spółka z o.o. z siedzibą w Jeleniej Górze
- „Projekt Echo - 57” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 58” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 59” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 60” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach

- „Projekt Echo - 61” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 62” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 63” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 64” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 65” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 66” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 67” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 68” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 69” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 70” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 71” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 72” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 73” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 74” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 75” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 76” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 77” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 80” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 81” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 83” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 84” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 85” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 86” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 87” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 88” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 89” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 90” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 91” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Echo - 92” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Naramowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt S” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „WAN 11” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie
- „Wygłędów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Poznaniu

Jednostki wyceniane metodą praw własności:

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

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

W jednostkach współzależnych Spółka dominująca posiada odpowiednio:

- „WAN 11” Sp. z o.o. – 50% kapitału podstawowego i 50% praw głosów na walnym zgromadzeniu;
- „Projekt Echo - 64” Sp. z o.o. – 50% kapitału podstawowego i 50% praw głosów na walnym zgromadzeniu;
- „Projekt S” Sp. z o.o. – 63% kapitału podstawowego i 63% praw głosów na walnym zgromadzeniu.

Powiązania kapitałowe wewnątrz Grupy Kapitałowej dotyczą:

- „Piomot – Auto” Sp. z o.o., która posiada 5,53% kapitału podstawowego „Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o.;
- „Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Sp. z o.o., która posiada 99,8% kapitału podstawowego „Projekt Naramowice” Sp. z o.o.;

- „Echo – Kielce 1” Sp. z o.o., która posiada:
 - 99,97% kapitału podstawowego „Echo – Galeria Kielce” Sp. z o.o.;
 - 100% kapitału podstawowego „Princess Boryszewska” Sp. z o.o.
- „Projekt Echo - 37” Sp. z o.o., która posiada 0,001% kapitału podstawowego „Echo - SPV 6” Sp. z o.o.;
- „Echo – Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo – Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Echo - Arena” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo - Arena Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Echo – Galaxy” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo – Galaxy Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Projekt Echo – 60” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo – Galaxy Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Projekt Echo – 43” Sp. z o.o., która posiada 0,01% wkładu „Echo – Galaxy Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Galeria Echo – Kielce” Sp. z o.o., która posiada 0,01% kapitału podstawowego „Echo – Galeria Kielce” Sp. z o.o.;
- „Projekt Echo – 41” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Projekt Echo - 41 Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Projekt Echo - 42” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Projekt Echo - 42 Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Projekt Echo - 45” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Projekt Echo - 45 Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- „Echo – Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Spółka z o.o., która posiada 47,98% kapitału podstawowego „Projekt Echo - 53” Sp. z o.o.;
- „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Spółka z o.o., która posiada 51,96% kapitału podstawowego „Projekt Echo - 53” Sp. z o.o.;
- „Echo – Centrum Tarnów” Sp. z o.o., która posiada 99,93% kapitału podstawowego „Projekt Echo - 61” Sp. z o.o.;
- „Echo – Centrum Jelenia Góra” Sp. z o.o., która posiada 99,93% kapitału podstawowego „Projekt Echo – 56” Sp. z o.o.;
- „Echo – Galaxy Sp. z o.o.” Sp. k., która posiada 99,99% kapitału podstawowego „Projekt Echo – 60” Sp. z o.o.;
- „Echo – Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o.” Sp. k., która posiada 99,99% kapitału podstawowego „Projekt Echo – 62” Sp. z o.o.;
- „Echo – Centrum Poznań” Sp. z o.o., która posiada 99,87% kapitału podstawowego „Projekt Echo – 81” Sp. z o.o.
- „Echo Investment Ukraine” LLC, która posiada:
 - 99,99% kapitału podstawowego „Echo – Projekt 1” LLC
 - 99,99% kapitału podstawowego „Echo – Projekt 2” LLC
- „Echo – Projekt 1” LLC, która posiada 0,01% kapitału podstawowego „Echo – Projekt 2” LLC;
- „Echo – Projekt 2” LLC, która posiada 0,01% kapitału podstawowego „Echo – Projekt 1” LLC;
- „Projekt Echo - 17” Sp. z o.o., która posiada odpowiedni udział w kapitale podstawowym spółek:
 - 1,00% kapitału „Wyględów” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 37” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 39” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Galeria Echo - Kielce” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Echo ACC” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 30” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Echo – Galaxy” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Echo – Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 34” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Est On Property Management” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 41” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 42” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 43” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt Echo - 44” Sp. z o.o.;

- 1,00% kapitału „Projekt Echo - 45” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 55” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 57” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 58” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 59” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 64” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 67” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 68” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 69” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 70” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 71” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 72” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 73” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 74” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 75” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 76” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 77” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 80” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 83” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 84” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 85” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 86” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 87” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 88” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 89” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 90” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 91” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt Echo - 92” Sp. z o.o.;
- 0,05% kapitału „Echo - Arena” Sp. z o.o.;
- 0,03% kapitału „Malta Office Park” Sp. z o.o.;
- 0,03% kapitału „Echo - SPV 6” Sp. z o.o.;
- 0,02% kapitału „Projekt Echo - 28” Sp. z o.o.;
- 0,02% kapitału „Echo - Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o.;
- 0,02% kapitału „Projekt Naramowice” Sp. z o.o.;
- 0,01% kapitału „Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Gliwice” Sp. z o.o.;
- 0,008% kapitału „Athina Park” Sp. z o.o.;
- 0,007% kapitału „Echo - Centrum Veneda” Sp. z o.o.;
- 0,006% kapitału „Echo - Centrum Bełchatów” Sp. z o.o.;
- 0,006% kapitału „Echo - Centrum Rzeszów” Sp. z o.o.;
- 0,005% kapitału „Echo - Property Poznań 1” Sp. z o.o.;
- 0,004% kapitału „MDP” Sp. z o.o.;
- 0,004% kapitału „Echo - Centrum Tarnów” Sp. z o.o.;
- 0,002% kapitału „Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o.;
- 0,002% kapitału „Echo - Kielce 1” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 53” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 54” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 56” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 60” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 61” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 62” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 63” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 65” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 66” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Projekt Echo - 81” Sp. z o.o.

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

2. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. za 2007r.

Skonsolidowany bilans

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej na koniec roku 2007 zamknęła się kwotą **3 539 mln zł**, co w porównaniu ze stanem na koniec 2006 roku oznacza wzrost wartości o 29,2%.

Aktywa

Struktura aktywów na koniec 2007 roku wyglądała następująco:

- aktywa trwale stanowią – 73,0% aktywów, z czego dominującą pozycję stanowią nieruchomości inwestycyjne – 78,8% aktywów trwałych, rzeczowe aktywa trwale – 17,9% sumy aktywów trwałych,
- aktywa obrotowe stanowią 26,8% aktywów, z czego zapasy – 48,1% sumy aktywów obrotowych, środki pieniężne 41,7% sumy aktywów obrotowych, a należności z tytułu podatków – 4,9% aktywów obrotowych.

Pasywa

- kapitał akcyjny podmiotu dominującego – Echo Investment S.A. na dzień 31 grudnia 2007 roku wynosił **21,0 mln zł** i dzielił się na 420.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D, E i F, o wartości nominalnej 0,05 zł każda,
- skonsolidowany kapitał własny na dzień 31 grudnia 2007 roku wynosił **1 510,5 mln zł**, co w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2006 roku oznacza wzrost o 26,4%.
- skonsolidowana wartość księgowa netto w przeliczeniu na jedną akcję stanowi 3,63 zł,
- zobowiązania i rezerwy stanowiły 56,9% sumy bilansowej i zamknęły się kwotą **2 012,6 mln zł**.

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

- skonsolidowane przychody netto ze sprzedaży osiągnęły w 2007 roku poziom 382,4 mln zł,
- skonsolidowany zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych na koniec roku 2007 zamknął się kwotą 399,4 mln zł, w porównaniu do zysku 381,0 mln zł w 2006 roku,
- skonsolidowany zysk brutto zamknął się kwotą 399,7 mln zł i był wyższy w odniesieniu do 2006 roku o 15,5%,
- skonsolidowany zysk netto osiągnął wartość 319,0 mln zł, w porównaniu do zysku 278,1 mln zł w 2006 roku,
- skonsolidowany zysk netto na jedną akcję wyniósł 0,76 zł.

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

- okres sprawozdawczy rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 297,8 mln zł,
- na działalności operacyjnej Grupa Kapitałowa odnotowała w 2007 roku wpływ środków pieniężnych o kwotę 55,2 mln zł,
- na działalności inwestycyjnej Grupa Kapitałowa odnotowała w 2007 roku wypływ środków pieniężnych o kwotę 173,3 mln zł,
- na działalności finansowej Spółka odnotowała w 2007 roku wpływ środków pieniężnych w kwocie 221,3 mln zł,
- w okresie od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku bilansowy stan środków pieniężnych zwiększył się o kwotę 103,2 mln zł;

środki pieniężne na koniec grudnia 2007 roku wyniosły 394,9 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 niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości – związane z niekorzystną zmianą czynników rynkowych wpływających na działalność Grupy Kapitałowej Echo na rynku nieruchomości. Echo Investment SA oraz spółki zależne starają się minimalizować ryzyko niekorzystnych zmian na rynku nieruchomości poprzez etapową realizację inwestycji i dostosowywanie tempa realizacji inwestycji do oczekiwań trendów popytu i cen na rynkach lokalnych.
- 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 utraty płynności – jest związane z utratą płynności finansowej. Grupa Kapitałowa Echo eliminuje ryzyko poprzez utrzymywanie równowagi między finansowaniem działalności inwestycyjnej a terminową obsługą zadłużenia i utrzymaniem wystarczającego poziomu kapitału obrotowego.
- ryzyko kursowe – jest związane z zaciąganiem kredytów wyrażonych 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 przeznaczone 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. Czynnikiem 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 2007 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. Pozyskano siedem nowych rynków w Polsce i jeden poza granicami kraju.

Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych

Centra handlowe i handlowo-rozrywkowe 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, ITI Neovision, RTV Euro AGD, Empik, Douglas, Saturn Planet, Supermarkety Drogerijne Rossman oraz inne sieciowe marki.

W kwietniu 2007r. oddano do użytkowania nowoczesne centrum handlowo-rozrywkowo-usługowe Pasaż Grunwaldzki, znajdujące się we Wrocławiu przy pl. Grunwaldzkim. Powierzchnia przeznaczona na wynajem to około 48.700 mkw, która w 100% została wynajęta najemcom.

W lipcu 2007 roku zawarte zostały ostateczne umowy sprzedaży posiadanych przez Grupę Kapitałową Echo nieruchomości. Przedmiotem umów jest prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Łodzi przy al. Piłsudskiego, zabudowanej budynkiem centrum handlowo-rozrywkowego MDP i prawo własności nieruchomości znajdującej się w Kielcach przy ul. Massalskiego, zabudowanej budynkiem centrum handlowego Pasaż Świątokrzyski. Nabywający to grupa inwestycyjna Catalyst Capital. Wartość transakcji wyniosła łącznie 151.634.726,81 PLN, z czego wartość umowy sprzedaży nieruchomości położonych w Łodzi to 10.770.882 EUR netto, co na dzień zawarcia umowy stanowi równowartość w PLN kwoty 40.474.820,38 PLN i wartość umowy sprzedaży nieruchomości położonych w Kielcach: 29.581.113 EUR netto, co a dzień zawarcia umowy stanowi równowartość w PLN kwoty 111.159.906,43 PLN. Środki uzyskane z transakcji zostaną

przeznaczone na prowadzenie zamierzeń inwestycyjnych Grupy Kapitałowej Echo Investment, w szczególności na finansowanie realizacji kolejnych inwestycji.

Pomiędzy stronami transakcji zawarta została także umowa deweloperska umożliwiająca Grupie Kapitałowej Echo realizację rozbudowy centrum handlowego Pasaż Świętokrzyski.

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Hetmańskiej powstanie nowoczesne centrum handlowo-rozrywkowe METROPOLIS, oferujące ok. 80.000 mkw powierzchni na wynajem. Centrum zaprojektowane zostanie przez poznańskie biuro architektoniczne Studio ADS. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2009r., zaś zakończenia to II połowa 2011r.

Na posiadanej nieruchomości o powierzchni 64.000 mkw, znajdującej się w atrakcyjnej lokalizacji Słupska przy ul. Grottgera planowana jest realizacja największego w Słupsku centrum handlowo-rozrywkowego ARENA. Obiekt będzie oferował około 75.000 mkw. powierzchni całkowitej oraz 38.000 mkw powierzchni wynajmowanej.

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

Zawarto również umowy najmu z takimi firmami jak: Helios, Media Markt, BC Club, Rossmann, Ravel. Planowany termin rozpoczęcia realizacji projektu to I połowa 2008 roku, zaś zakończenia II połowa 2010 roku.

Na zakupionej w III kwartale 2007 roku nieruchomości znajdującej się w Kaliszu Grupa Kapitałowa Echo planuje realizację nowoczesnego, regionalnego centrum handlowo-rozrywkowego. Obiekt powstanie przy ul. Górnośląskiej i Trasie Bursztynowej. Wartość umowy wyniosła 18,8 mln zł. Powierzchnia całkowita planowanego centrum to ok. 100 000 mkw., a powierzchnia wynajmowana to ok. 40 000 mkw. Rozpoczęcie realizacji projektu zaplanowano na rok 2009, a jej zakończenia na rok 2011.

Dnia 10 stycznia 2008 roku spółka Echo Investment SA poprzez nabycie udziałów w spółce Ultra Marina Sp. z o.o., nabyła prawo do nieruchomości o powierzchni ponad 3 ha znajdujących się przy ul. Krakusa i Wandy w Koszalinie. Wartość umowy nabycia udziałów wyniosła 11,77 mln zł. Na posiadanym terenie Spółka planuje zrealizować nowoczesne centrum handlowo-rozrywkowe. Powierzchnia wynajmowalna obiektu wyniesie ok. 35 tys. mkw. Planowany termin realizacji centrum to I połowa 2010, zaś zakończenia I połowa 2012.

W IV kwartale 2007 roku spółka Echo Investment SA zawarła porozumienie z Miastem Lublin dotyczące realizacji PARKU ECHO na Górkach Czechowskich w Lublinie. Miasto przystąpi do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, który umożliwi rozpoczęcie realizacji planowanej inwestycji. Spółka na własny koszt przebuduje układ komunikacyjny w bezpośrednim otoczeniu planowanego centrum handlowo-rozrywkowego Park Echo oraz istniejącego skrzyżowania al. Solidarności z al. Sikorskiego i ul. Gen. Bolesława Ducha. Szacowana wartość inwestycji wyniesie ok. 80 milionów złotych. Zgodnie z zapisami porozumienia Miasto zobowiązało się, w terminie 36 miesięcy od dnia zawarcia porozumienia, do podjęcia wszelkich czynności zmierzających do zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin dla posiadanej przez Spółkę nieruchomości, o powierzchni ok. 113 ha, znajdującej się w Lublinie przy ul. Poligonowej, w rejonie tzw. Górek Czechowskich, umożliwiające spółce Echo Investment SA realizację planowanych

inwestycji. Na powyższej nieruchomości Spółka zamierza zrealizować: - centrum handlowo-rozrywkowo-usługowe (Centrum), o łącznej powierzchni sprzedaży do 80.000 mkw, którego realizacja połączona będzie z przebudową układu komunikacyjnego wokół planowanego obiektu, jako niezbędnego elementu obsługi Centrum, - zespół obiektów usługowo-biurowych, jako dopełnienie funkcjonalne oferty Centrum, - park rekreacyjno-krajobrazowy o charakterze miejskim. Po dokonaniu zmian planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa powyżej, spółka Echo Investment SA zobowiązała się: - przygotować koncepcję oraz pełną dokumentację techniczną wraz z pozwoleniem na budowę na przebudowę układu komunikacyjnego w bezpośrednim otoczeniu planowanego Centrum oraz istniejącego skrzyżowania Al. Solidarności z Al. Sikorskiego i ul. Gen. Bolesława Ducha, -przeprowadzić realizację przebudowy układu komunikacyjnego i ponieść w całości koszty tej przebudowy, - oddać do użytkowania przebudowany układ komunikacyjny przed oddaniem do użytku Centrum oraz zakończyć proces realizacyjny parku, wchodzącego w skład planowanej inwestycji, nie później niż w terminie 36 miesięcy od daty wejścia w życie uchwały Rady Miasta Lublin zatwierdzającej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, - po zakończeniu inwestycji przebudowy układu komunikacyjnego przenieść nieodpłatnie na rzecz Miasta całość układu drogowego. W przypadku nieotrzymania pozwolenia na budowę Centrum w terminie 24 miesięcy od daty wejścia w życie uchwały Rady Miasta Lublin zatwierdzającej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Echo Investment SA będzie uprawnione do odstąpienia od porozumienia. Szacowany koszt przebudowy układu komunikacyjnego wyniesie ok. 80 mln zł. Szczegółowe warunki przebudowy układu komunikacyjnego określi odrębna umowa (Umowa Drogowa). W przypadku nie zawarcia przez strony porozumienia Umowy Drogowej w terminie 9 miesięcy od daty zawarcia niniejszego porozumienia, strony mogą odstąpić od niniejszego porozumienia.

Uzupełnieniem portfela powierzchni handlowych, przy jednoczesnym podniesieniu jakości i nowoczesności oferty Spółki, jest planowana realizacja budowy centrów handlowych w Łomży. W przygotowywanym do realizacji centrum handlowym powstanie hipermarket REAL o powierzchni około 8.500 mkw. Strony umowy, Echo Investment SA i real,- Sp. z o.o. i Spółka sp.k., mają prawo do odstąpienia od umowy, jeżeli do dnia do 22 czerwca 2008r. spółka zależna Echo Investment SA nie nabyte nieruchomości położonej w Łomży oraz jeśli do 30 czerwca 2009r. nie uzyska ostatecznego pozwolenia na budowę. Spółka oczekuje na zakończenie procedur administracyjnych. W IV kwartale 2007 roku Rada Miasta Łomża wyraziła zgodę na zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego realizację centrum handlowego o powierzchni powyżej 2.000 mkw.

Grupa Echo Investment planuje także rozbudowę niektórych posiadanych centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych. W planach znajduje się rozbudowa centrum handlowo-rozrywkowego Galeria Echo w Kielcach. Powierzchnia docelowa obiektu wyniesie 64.000 mkw. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji to I połowa 2010 roku.

Grupa Kapitałowa Echo planuje również rozbudowę posiadanego centrum handlowo-rozrywkowego Pasaż Grunwaldzki znajdującego się we Wrocławiu. Docelowa powierzchnia wynajmowalna wyniesie ok. 78.700 mkw. Planowany termin zakończenia realizacji rozbudowy obiektu to II połowa 2011 roku.

Rozpoczęto także proces projektowania II etapu Pasażu Świętokrzyskiego w Kielcach. Echo Investment SA planuje realizację dodatkowej powierzchni centrum w I połowie 20089 roku (ok. 4 tys. mkw. powierzchni wynajmowanej).

Działania podmiotów z Grupy Kapitałowej skoncentrowane będą w przyszłości na realizacji nowych projektów, również projektów w mniejszych miastach Polski, oraz zwiększaniu portfela powierzchni komercyjnych przeznaczonych na wynajem, w tym rozbudowy projektów już istniejących.

Segment powierzchni biurowych

W segmencie inwestycji biurowych Grupa Kapitałowa Echo Investment posiada obiekty z przeznaczeniem na wynajem w Warszawie. Grupa realizuje nowe inwestycje, a także nabywa funkcjonujące już na rynku projekty, a jej oferta obejmuje biurowce o różnym standardzie, w tym również wysokiej klasy.

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

Rynek warszawski

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

Rynek poznański

W roku 2007 trwały prace realizacyjne kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu (powierzchnia na wynajem to około 31.000 mkw.). Stan surowy pierwszego etapu realizowany jest przez kielecką firmę budowlaną Fakt Budownictwo Sp. z o.o. Rozpoczęto również komercjalizację projektu. 30% powierzchni I etapu kompleksu wynajęto Spółce Projekty Bankowe POLSOFT. Sześć budynków biurowych zaprojektowanych przez biuro Litoborski-Marciniak z Poznania zostanie zrealizowanych w trzech etapach. Zakończenie I-go etapu budowy nastąpi w II połowie 2008 roku..

Rynek kielecki

W III kwartale 2007 roku pomyślnie zakończono realizację inwestycji zespołu budynków biurowych w Kielcach przy al. Solidarności (powierzchnia budynków to ok. 18.000 mkw.). Projekt zakładał realizację trzech sześciokondygnacyjnych budynków. 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.

Rynek krakowski

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

W IV kwartale 2007 roku zawarta została warunkowa umowa zakupu nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. 29 Listopada i Opolskiej. Warunkiem nabycia nieruchomości było nieskorzystanie przez Gminę Kraków z przysługującego jej prawa pierwokupu. W dniu 28 lutego 2008 roku, w

skutek nieskorzystania z prawa pierwokupu przez Gminę, spółka zależna „Projekt Echo – 47” Sp. z o.o., w skutek zawartej umowy ze spółką Pergranso Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, nabyła prawo użytkowania powyższej nieruchomości o powierzchni 23.770 mkw. W IV kwartale 2007 roku zakupiono również działkę o powierzchni 11.625 mkw. przy ul. Opolskiej, która w przyszłości stanie się integralną częścią planowanej inwestycji. Wartość umów wyniosła 41,4 mln zł netto. Na zakupionych nieruchomościach planowana jest realizacja nowoczesnego projektu biurowego, o powierzchni wynajmowanej ponad 50 tys. mkw. Planowany termin rozpoczęcia realizacji I etapu inwestycji to I połowa 2009 roku, zaś zakończenia II połowa 2010 roku..

Rynek gdański

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Gdańsku, przy ul. Jana z Kolna Spółka planuje realizację powierzchni biurowej. Budynek klasy A zaprojektowany przez biuro projektowe Arch – Deco z Gdyni obejmował będzie około 23.000 mkw powierzchni wynajmowalnej. Planowany termin rozpoczęcia budowy to II połowa 2008r., zaś zakończenia II połowa 2010r.

Rynek szczeciński

Na posiadanej działce w Szczecinie przy ul. Malczewskiego Spółka planuje realizację nowoczesnego budynku biurowego (Centrum Wysokich Technologii). Ok. 14.000 mkw. powierzchni budynku przeznaczone zostanie na wynajem dla firm specjalizujących się w zaawansowanych technologiach informatycznych i telekomunikacyjnych. Projekt architektoniczny obiektu powstanie w gdyńskiej pracowni Arch-Deco. Planowany termin realizacji inwestycji to I połowa 2008, zaś zakończenia II połowa 2009.

Rynek katowicki

Na zakupionym w 2007 roku terenie znajdującym się w Katowicach przy skrzyżowaniu al. Górnośląskiej i ul. Francuskiej planowana jest realizacja business parku o powierzchni wynajmowanej ok. 50 000 mkw. Obiekt, zaprojektowany przez biuro projektowe DDJM Biuro Architektoniczne, zrealizowany zostanie w dwóch etapach. Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na II połowę 2008, a zakończenie pierwszego etapu na I połowę 2010 roku.

Rynek łódzki

W lipcu 2007 roku zawarte zostały ostateczne umowy sprzedaży dwóch nieruchomości położonych w Łodzi. Przedmiotem umów jest użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej/Piłsudskiego, zabudowanej budynkiem biurowym Centrum Biznesu i użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Sienkiewicza, zabudowanej budynkiem biurowym Centrum Bankowości i Finansów. Nabywający to grupa inwestycyjna Catalyst Capital. Wartość transakcji wyniosła łącznie 97.107.400,04 PLN, z czego wartość umowy sprzedaży nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej/Piłsudskiego to 17.383.406 USD netto, co na dzień zawarcia umowy stanowi równowartość w PLN kwoty 48.021.659,08 PLN i wartość umowy sprzedaży nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Sienkiewicza to 8.216.767 USD netto oraz 7.021.907 EUR netto, co a dzień zawarcia umowy stanowi równowartość w PLN kwoty 49.085.740,96 PLN PLN. Środki uzyskane z transakcji zostaną przeznaczone na finansowanie realizacji kolejnych inwestycji.

W 2007 roku zakupiono działkę znajdującą się w Łodzi przy ul. Piłsudskiego, na której planowana jest realizacja nowoczesnego zespołu budynków biurowych klasy A. Powierzchnia wynajmowalna wyniesie ok. 26.000 mkw. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest na II połowę 2008 roku, zaś zakończenia na I połowę 2010 roku.

Segment hotelowy

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

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

Segment mieszkaniowy

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

Rynek warszawski

W I kwartale 2007 roku pomyślnie zakończono realizację Osiedla Inflancka w Warszawie (II etap). Oddano do użytkowania 140 mieszkań. Trwała realizacja zaprojektowanego przez biuro Are Sp. z o.o. z Warszawy kolejnego, III etapu, Osiedla Inflancka (powierzchnia przeznaczona na sprzedaż to 7.000 mkw.). Planowany termin zakończenia realizacji kolejnego osiedla to I połowa 2008r. (130 mieszkań).

W kolejnych kwartałach 2007 roku trwała realizacja zaprojektowanego przez biuro Are Sp. z o.o. z Warszawy kolejnego, III etapu, Osiedla Inflancka (powierzchnia przeznaczona na sprzedaż to 7.000 mkw.). Planowany termin zakończenia realizacji kolejnego osiedla (130 mieszkań) to I połowa 2008r.

Realizowano II etap inwestycji przy ul. Zwycięzców (ok. 15.100 mkw. na sprzedaż). Planowany termin zakończenia realizacji 240 mieszkań zaprojektowanych przez biuro Szaroszyk & Rycerski Architekci Sp. z o.o. z Warszawy to II połowa 2008r.

W przygotowaniu znajduje się projekt budynków mieszkalnych w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej (powierzchnia netto ok. 5.300 mkw.). Spółka uzyskała warunki zabudowy. Planowany termin rozpoczęcia realizacji 60 mieszkań zaprojektowanych przez biuro Mąka Sojka Architekci Sp. J. z Warszawy to I połowa 2008r., zaś zakończenia to I połowa 2010r.

Na zakupionej w 2007 roku nieruchomości o powierzchni 6,3 ha, znajdującej się w Warszawie w dzielnicy Bielany (Las Młociński), planowana jest realizacja osiedla 37 domów (powierzchnia 9.200 mkw.). Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to II połowa 2008 roku, zaś zakończenia I połowa 2010 roku.

Rynek poznański

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

Rozpoczęto przygotowanie realizacji kolejnego, IV etapu, Osiedla Naramowice w Poznaniu (powierzchnia na sprzedaż wynosi 15.300 mkw.), zaprojektowanego przez Archikwadrat Sp. z o.o. z Poznania. Zakończenie inwestycji planowane jest na II połowę 2009 roku.

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

W 2007 roku rozpoczęto realizację projektu mieszkaniowego Kasztanowa Aleja w Poznaniu przy ul. Wojskowej. Zawarto umowę Generalnego Wykonawstwa kompleksu mieszkaniowego ze spółką Weko Prof. Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie. Wartość umowy to 30,61 mln zł. W zaprojektowanych przez biuro architektoniczne Studio Lisiak Sp. z o.o. z Poznania budynkach mieszkalnych powstanie około 282 mieszkań (powierzchnia na sprzedaż to ponad 17.200 mkw). Planowany termin oddania budynków do użytkowania to II połowa 2009r.

Rozpoczęto przygotowywania realizacji osiedla miejskich domków wielorodzinnych na nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Litewskiej i ul. Grudzieniec (powierzchnia na sprzedaż to ok. 3.000 mkw.) W zaprojektowanym przez z biuro architektoniczne Arpa Pracownia Autorska z siedzibą w Poznaniu osiedlu powstanie ok. 20 mieszkań. Planowany termin zakończenia inwestycji to I połowa 2010 roku.

Rynek krakowski

Przy ul. Kilińskiego w Krakowie powstanie 4-kondygnacyjny obiekt o powierzchni 1 500 mkw. (15 mieszkań). Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w I połowie 2009r. Budynek zaprojektowany został przez biuro Oleksy&Polaczek.

W I połowie 2009r. Spółka rozpocznie się także realizacja inwestycji mieszkaniowej przy ul. Korzeniowskiego w Krakowie (Wola Justowska). Budynek, zaprojektowany przez biuro The Blok, posiadać będzie powierzchnię ok. 3.000 mkw. (40 mieszkań).

Na zakupionej w 2007 roku nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Bronowickiej Spółka planuje realizację budynku mieszkalnego o powierzchni na sprzedaż ok. 3.000 mkw (40 mieszkań). Zawarta została umowa z biurem projektowym Studio S Michał Szymanowski z Krakowa na wykonanie prac projektowych powyższego projektu. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w I połowie 2009r., zaś zakończenie w II połowie 2010r.

W 2007 roku rozpoczęto proces projektowania obiektu mieszkalno-usługowego, który powstanie na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Krasickiego (powierzchnia na sprzedaż to ponad 5.600 mkw., 84 mieszkań) Zawarto umowę z biurem Studio S – Biuro Architektoniczne Szymanowski z Krakowa na wykonanie prac projektowych powyższego obiektu. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w II połowie 2008r., zaś zakończenie na I połowę 2010 roku.

Na zakupionej w 2007 roku nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Tynieckiej Spółka planuje realizację budynków mieszkalnych. Powierzchnia na sprzedaż wyniesie ok. 5.000 mkw. (55 mieszkań). Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na I połowę 2009r., zaś zakończenia II połowę 2010r.

Rynek kielecki

Trwały prace przygotowania realizacji kolejnego osiedla domów na nieruchomości znajdującej się w Dyminach k. Kielc. Osiedle zaprojektowane zostanie przez biuro projektowe StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz z Kielc. Powierzchnia całkowita działki to ok. 200.000 mkw. Planowany termin realizacji inwestycji to II połowa 2009r.

W 2007 roku rozpoczęto sprzedaż działek wchodzących w skład osiedla domów jednorodzinnych (Bilcza II), zaprojektowanego przez biuro projektowe Konsorcjum Pisarczyk & Tracz Architekci z Kielc, znajdujących się w Bilczy k. Kielc. Oferta obejmuje sprzedaż uzbrojonych działek z gotowymi projektami domów. Powierzchnia całkowita działek na sprzedaż to ok. 130.000 mkw. Planowany termin zakończenia inwestycji to II połowa 2008r.

Rynek łódzki

W 2007 roku Spółka nabyła prawo własności nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Okopowej i Górniczej. Wartość zawartych umów nabycia nieruchomości wyniosła 43,3 mln zł netto. Na zakupionej nieruchomości Spółka planuje realizację budynków mieszkalnych o powierzchni ok. 53.000 mkw. na sprzedaż (800 mieszkań). Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2009r., zaś zakończenia II połowa 2011r.

W lipcu 2007 roku nabyta została nieruchomość znajdująca się w Łodzi przy ul. Wodnej. Na zakupionym terenie Spółka zamierza zrealizować budynki mieszkalne obejmujące 320 mieszkań (ok. 19.000 mkw. powierzchni na sprzedaż). Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na II połowę 2008 roku, zaś zakończenia I połowa 2011 roku.

Rynek rzeszowski

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Rzeszowie przy ul. Kopisto Spółka planuje realizację osiedla budynków mieszkalnych. Planowana powierzchnia na sprzedaż to ok. 24.000 mkw. Około 430 mieszkań zostanie oddane do użytkowania w II połowie 2010 roku.

Rynek wrocławski

W listopadzie 2007 roku, w wyniku rozstrzygnięcia oferty przetargowej, spółka Echo Investment SA nabyła nieruchomość położoną we Wrocławiu przy ul. Jedności Narodowej. Na zakupionej działce Spółka zamierza zrealizować projekt mieszkaniowy. Działka o powierzchni 7,4 tys. mkw. została nabyta za kwotę 18,55 mln PLN. Nieruchomość posiada wydaną decyzję o warunkach zabudowy, umożliwiającą realizację wielorodzinnego budynku mieszkalnego. Echo Investment zamierza zrealizować projekt, w którym znajdzie się ok. 200 mieszkań o łącznej powierzchni ok. 12.000 mkw. Prace projektowe rozpoczną się jeszcze w tym roku, a początek realizacji planowany jest na rok 2009.

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

Rynek zagraniczny

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

Rumunia

Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych

Na zakupionej w 2007 roku nieruchomości o powierzchni ok. 4 ha, znajdującej się w rumuńskim mieście Brasov przy ul. Stadionului, Grupa Kapitałowa Echo planuje realizację nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego o powierzchni całkowitej ponad 150.000 mkw. i powierzchni wynajmowanej około 60.000 mkw. Wartość zakupu nieruchomości wyniosła 78,84 mln RON (co na dzień zawarcia umowy, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 88.111.584 PLN). Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2009 roku, zaś zakończenia II połowa 2012 roku.

Węgry

Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w XIV Dzielnicy Budapesztu – Zugló (powierzchnia ok. 6,84 ha) powstanie nowoczesny wielofunkcyjny projekt handlowo-rozrywkowo-biurowy MUNDO. Powierzchnia wynajmowana centrum handlowo-rozrywkowego wyniesie ok. 65.000 mkw. Planowany termin rozpoczęcia realizacji inwestycji to II połowa 2008 roku, zaś zakończenia II połowa 2011.

Segment projektów biurowych

W przygotowaniu znajduje się realizacja parku biurowego wchodzącego w skład budapesztańskiego projektu MUNDO. Powierzchnia wynajmowana wyniesie ok. 30.000 mkw. W planach znajduje się ulokowanie w kompleksie urzędu burmistrzowskiego dzielnicy Zugló. Planowany termin rozpoczęcia realizacji inwestycji to II połowa 2008 roku, zaś zakończenia inwestycji to II połowa 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 2007 roku stanowiły 56,7% przychodów netto ze sprzedaży.

- sprzedaż powierzchni mieszkaniowej:

Głównym źródłem przychodów w tym segmencie jest sprzedaż mieszkań, a w mniejszym stopniu sprzedaż powierzchni komercyjnej (powierzchnie handlowe, biura oraz inne lokale usytuowane w wielofunkcyjnych projektach mieszkaniowych). Uzyskane z tego tytułu przychody stanowiły ok. 8,4% całości skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży produktów.

- realizacja i wynajem powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych:

Przychody z usług najmu generowane są z tytułu wynajmu powierzchni w budynkach biurowych i hotelowych, których właścicielami są poszczególne podmioty zależne. Skonsolidowane przychody z tego tytułu oraz z tytułu realizacji inwestycji stanowiły na koniec 2007 roku ok. 32,9% 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. 0,07% ogólnych przychodów ze sprzedaży.

- usługi prawne, księgowo i konsultingowe:

Ten rodzaj działalności związany jest z obsługą podmiotów w zakresie obsługi prawnej, księgowo i konsultingowej. W 2007 roku Grupa Kapitałowa nie uzyskała przychody netto ze sprzedaży generowanych w tym obszarze.

Struktura osiągniętych przychodów netto ze sprzedaży [w mln zł] w latach 2007-2006 roku przez Grupę Kapitałową Echo Investment S.A.:

Wyszczególnienie	01.01.2007 - 31.12.2007	01.01.2006 - 31.12.2006
Wynajem powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych	216,8	150,9
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej	32,0	111,5
Realizacja i wynajem powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych	125,7	59,8
Obrót nieruchomościami	0,3	3,1
Usługi prawne, księgowo i konsultingowe	-	1,1
Pozostałe przychody	7,6	6,8
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	382,4	333,2

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 2007 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, łódzkim, krakowskim, poznańskim, kieleckim, katowickim, szczecińskim i wrocławskim.

Zmiany w źródłach zaopatrzenia

Pod względem zakupu usług dokonywanych przez podmioty z Grupy Kapitałowej Echo Investment, dominujący udział mierzony udziałem zakupów do przychodów ze sprzedaży ogółem posiadają podmioty, z którymi Grupa Kapitałowa Echo Investment współpracuje w zakresie realizacji konkretnych projektów deweloperskich. W 2007 roku obroty z jednym kontrahentem przekroczyły próg 10% wartości przychodów Grupy Kapitałowej Echo.

Najwięksi dostawcy Grupy Kapitałowej Echo Investment w 2007 roku:

Kontrahent	Wartość obrotów [w mln zł]	%-wy udział w przychodach netto ze sprzedaży
Spedimex Sp. z o.o.	43,3	10,8%

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 2007 roku obroty z jednym kontrahentem przekroczyły próg 10% wartości przychodów Grupy Kapitałowej Echo.

Najwięksi odbiorcy Grupy Kapitałowej Echo Investment w 2007 roku:

Odbiorca	Wartość obrotów [w mln zł]	%-wy udział w przychodach netto ze sprzedaży
Ustra Sp. z o.o.	71,9	18,8%
Carrefour Polska Sp. z o.o.	26,5	6,9%
Polkomtel S.A.	17,1	4,5%

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 2007 roku.

6.1. Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej Echo Investment

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.

W maju 2007 roku Spółka Echo Investment SA nabyła niezabudowaną nieruchomość znajdującą się w Częstochowie, o powierzchni ok. 3.900 mkw., za cenę brutto 3,66 mln zł, pod przyszłe inwestycje.

Centra handlowe i handlowo - rozrywkowe

W styczniu 2007 roku Spółka Echo Investment SA scedowała wszelkie prawa i obowiązki do nieruchomości znajdującej się w Budapeszcie, XIV Dzielnica Zuglo, o powierzchni 6,84 ha, na rzecz spółki zależnej Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító Kft. z siedzibą w Budapeszcie, wynikające z zawartej w dniu 12 czerwca 2006 roku umowy nabycia powyższej nieruchomości pomiędzy Echo Investment SA a Samorządem XIV Dzielnicy - Zuglo - Miasta Stołecznego Budapesztu („Sprzedający”). Zgodnie z zawartym aneksem spółka zależna będzie kontynuować realizację nowoczesnego, wielofunkcyjnego projektu. W I kwartale 2007 roku zawarta została umowa z biurem projektowym MOFO Architekti Sp. z o.o. na prace projektowe centrum handlowo-usługowo-biurowego, które Grupa Kapitałowa planuje zrealizować na powyższej nieruchomości.

Dnia 4 lipca 2007 roku spółka Echo Investment SA przekazała do publicznej wiadomości raport bieżący zawierający informacje poufne w rozumieniu zapisu art. 60 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 roku, które na podstawie art. 57 ustawy o ofercie, zostały opóźnione w przekazaniu do publicznej wiadomości, tj.:

I. W dniu 20 października 2006 roku, w związku z prowadzonymi negocjacjami, spółka Echo Investment S.A. oraz spółki zależne Emitenta zawarły z Catalyst Capital z siedzibą w Londynie list intencyjny, na podstawie którego Strony listu wyraziły intencję zawarcia umowy sprzedaży wybranych nieruchomości znajdujących się w portfelu Grupy Kapitałowej Echo Investment, nie później niż do końca stycznia 2007 roku. Następnie Strony ustaliły, iż termin zawarcia umowy, o której mowa powyżej wydłużony został do 28 lutego 2007 roku.

II. W dniu 9 lutego 2007 roku:

- Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach oraz podmioty zależne:
 - Echo – Centrum Biznesu Łódź Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
 - Echo – Centrum Bankowości i Finansów Łódź Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
 - MDP Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach - jako Sprzedający,
- oraz:

- 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 jako Kupujący (spółki zależne od Catalyst Capital z siedzibą w Londynie),
- zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości.

Przedmiotem przedwstępnej umowy była sprzedaż:

- użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej/Piłsudskiego, zabudowanej budynkiem biurowym Centrum Biznesu (Nieruchomość I),
- użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Sienkiewicza, zabudowanej budynkiem biurowym Centrum Bankowości i Finansów (Nieruchomość II),
- użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w Łodzi przy al. Piłsudskiego, zabudowanej budynkiem centrum handlowo-rozrywkowego MDP (Nieruchomość III),
- własności nieruchomości znajdującej się w Kielcach przy ul. Massalskiego, zabudowanej budynkiem centrum handlowego Pasaż Świętokrzyski (Nieruchomość IV).

Wstępna cena transakcji ustalona została jako równowartość w PLN kwoty 27.124.907 USD oraz 43.810.750 EUR co stanowi odpowiednio równowartość kwoty 81.108.896 PLN oraz 170.371.244 PLN.

Strony przedwstępnej umowy zobowiązały się do zawarcia umów przyrzeczonych do 30 września 2007 roku. Umowa przedwstępna zawarta została pod warunkiem zawieszającym. Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonych było między innymi: uzyskanie wymaganej prawem zgody organów statutowych stron umowy na zawarcie umów przyrzeczonych, uzgodnienie treści umowy dotyczącej rozbudowy Nieruchomości IV przez Sprzedającego oraz treści umowy w zakresie usług związanych z wynajmem powierzchni w budynkach biurowych położonych na Nieruchomości I i Nieruchomości II oraz przedłożenie aktualnych na dzień zawarcia umowy ostatecznej zaświadczeń o niezaleganiu z płatnością podatków i innych zobowiązań, a także zezwolenia dewizowego na dokonanie płatności ceny ostatecznej w walutach obcych. Umowa została uznana za znaczącą na podstawie kryterium kapitałów własnych Emitenta. Pomiędzy Emitentem i osobami zarządzającymi lub nadzorującymi Emitenta a podmiotami nabywającymi nie istnieją żadne powiązania.

III. W dniu 4 lipca, w związku ze spełnieniem się warunków zawieszających, o których mowa powyżej, wynikających z zawartej w dniu 9 lutego 2007r. umowy przedwstępnej sprzedaży oraz w wykonaniu ww. umowy, Strony zawarły umowy sprzedaży przedmiotowych nieruchomości. Łączna cena netto transakcji wyniosła równowartość w PLN 25.600.173 USD oraz 47.373.902 EUR.

Zawarte zostały następujące umowy:

- Umowa sprzedaży pomiędzy Projekt Echo - 53 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach jako Sprzedający (spółka zależna od Emitenta, nabywca nieruchomości od Echo – Centrum Biznesu Łódź Sp. z o.o.) a Projekt Echo - 49 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach jako Kupujący (spółka kontrolowana przez WCC Poland S.á.r.l., spółka z siedzibą w Luksemburgu, należąca do grupy kapitałowej Catalyst Capital z siedzibą Londynie). Przedmiotem umowy sprzedaży jest użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej/Piłsudskiego, zabudowanej budynkiem biurowym Centrum Biznesu (Nieruchomość I). Cena transakcji ustalona została jako równowartość w PLN kwoty 17.383.406 USD netto co stanowi równowartość kwoty 48.021.659,08 PLN, zaś wartość ewidencyjna tych aktywów w księgach rachunkowych wynosi 47.009.588 PLN (wg stanu na dzień 30 czerwca 2007r.)

- Umowa sprzedaży pomiędzy Projekt Echo - 53 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach jako Sprzedający (spółka zależna od Emitenta, nabywca nieruchomości od Echo – Centrum Bankowości i Finansów Sp. z o.o.) a Projekt Echo - 51 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach jako Kupujący (spółka kontrolowana przez WCC Poland S.á.r.l., spółka z siedzibą w Luksemburgu, należąca do grupy kapitałowej Catalyst Capital z siedzibą Londynie). Przedmiotem umowy sprzedaży jest użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Sienkiewicza, zabudowanej budynkiem biurowym Centrum Bankowości i Finansów (Nieruchomość II). Cena transakcji ustalona została jako równowartość w PLN kwoty 8.216.767 USD netto oraz 7.021.907 EUR netto co stanowi równowartość w PLN kwoty 49.085.740,96 PLN, zaś wartość ewidencyjna tych aktywów w księgach rachunkowych wynosi 46.255.934 PLN (wg stanu na dzień 30 czerwca 2007r.)

- Umowa sprzedaży pomiędzy MDP Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach jako Sprzedający (spółka zależna od Emitenta) a Projekt Echo - 50 Sp. z o.o. jako Kupujący (spółka kontrolowana przez WCC Poland

S.á.r.l., spółka z siedzibą w Luksemburgu, należąca do grupy kapitałowej Catalyst Capital z siedzibą Londynie). Przedmiotem umowy sprzedaży jest użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Łodzi przy al. Piłsudskiego, zabudowanej budynkiem centrum handlowo-rozrywkowego MDP (Nieruchomość III). Cena transakcji ustalona została jako równowartość w PLN kwoty 10.770.882 EUR netto co stanowi równowartość w PLN kwoty 40.474.820,38 PLN, zaś wartość ewidencyjna tych aktywów w księgach rachunkowych wynosi 27.286.123 PLN (wg stanu na dzień 30 czerwca 2007r.)

- Umowa sprzedaży pomiędzy Projekt Echo – 54 Sp. z o.o. siedzibą w Kielcach jako Sprzedający (spółka zależna od Emitenta, nabywca nieruchomości od Echo Investment S.A.) Projekt Echo – 52 Sp. z o.o. jako Kupujący (spółka kontrolowana przez WCC Poland S.á.r.l., spółka z siedzibą w Luksemburgu, należąca do grupy kapitałowej Catalyst Capital z siedzibą Londynie). Przedmiotem umowy sprzedaży jest prawo własności nieruchomości znajdującej się w Kielcach przy ul. Massalskiego, zabudowanej budynkiem centrum handlowego Pasaż Świętokrzyski (Nieruchomość IV). Cena transakcji ustalona została jako równowartość w PLN kwoty 29.581.113 EUR netto co stanowi równowartość w PLN kwoty 111.159.906,43 PLN, zaś wartość ewidencyjna tych aktywów w księgach rachunkowych wynosi 102.046.365 PLN (wg stanu na dzień 30 czerwca 2007r.) .

Dodatkowo w dniu 4 lipca 2007r. została zawarta umowa zawierająca postanowienia, na mocy których Est-On Property Management Sp. z o.o. - podmiot zależny od Echo Investment S.A. a także Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie będą świadczyły usługi na rzecz Kupujących związane z zarządzaniem obiektami będącymi przedmiotem sprzedaży.

Środki uzyskane z transakcji zostaną przeznaczone na prowadzenie zamierzeń inwestycyjnych Grupy Kapitałowej Echo Investment, a w szczególności na realizację kolejnych etapów centrów handlowych w Kielcach, projektów biurowych w Krakowie, Katowicach i Łodzi.

Na zakupionej w III kwartale 2007 roku nieruchomości znajdującej się w Kaliszu Grupa Kapitałowa Echo planuje realizację nowoczesnego, regionalnego centrum handlowo-rozrywkowego. Obiekt powstanie przy ul. Górnośląskiej i Trasie Bursztynowej. Wartość umowy wyniosła 18,8 mln zł. Powierzchnia całkowita planowanego centrum to ok. 100 000 mkw., a powierzchnia wynajmowana to ok. 40 000 mkw. Rozpoczęcie realizacji projektu zaplanowano na rok 2010, a jej zakończenia na rok 2012.

W III kwartale 2007 roku, spółka zależna Emitenta, Echo – Arena Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach ("Wydzierżawiający", "Spółka zależna"), zawarła przedwstępną umowę dzierżawy ze spółką Tesco (Polska) Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie ("Dzierżawca"). Przedwstępna umowa dzierżawy dotyczy dzierżawy ok. 8.900 mkw. powierzchni handlowej w przygotowywanym do realizacji centrum handlowo-rozrywkowym Arena w Słupsku przy ul. Grotgęra (Centrum). Dzierżawca prowadzić będzie w Centrum działalność handlowo-usługową w postaci sklepu spożywczo – przemysłowego o nieograniczonym asortymencie w zakresie towarów standardowych dla tego typu obiektów Tesco w Polsce.

Umowa dzierżawy, którą strony zobowiązały się zawrzeć, przewiduje 30 letni okres obowiązywania. Szacunkowa wartość umowy za okres 30 lat dzierżawy wynosi równowartość w złotych polskich 17,69 mln EUR, co na dzień zawarcia umowy zgodnie ze średnim kursem NBP stanowi 65,31 mln zł. Umowa dzierżawy podpisana ma zostać przez strony umowy najpóźniej do dnia 31 grudnia 2010r.

Warunkiem zawarcia umowy dzierżawy jest uzyskanie przez Spółkę zależną lub podmiotu działającego na jej zlecenie ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę Centrum i objęcie w posiadanie nieruchomości planowanych pod realizację Centrum najpóźniej do dnia 31 lipca 2008 roku.

Warunek ma charakter zawieszający.

Przedwstępna umowa dzierżawy zawiera postanowienia dotyczące kar umownych, których wysokość może wynieść 1,5 mln zł. Podstawą do naliczenia kary umownej dla Dzierżawcy jest odstąpienie przez Dzierżawcę od umowy z winy Wydzierżawiającego, zaś dla Wydzierżawiającego odstąpienie przez Wydzierżawiającego od umowy z winy Dzierżawcy. Umowa przewiduje możliwość dochodzenia przez Wydzierżawiającego odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych.

Umowa została uznana za znaczącą na podstawie kryterium kapitałów własnych.

Planowana realizacja centrum handlowo-rozrywkowego Arena w Słupsku wynika z przyjętej strategii, zgodnie z którą Grupa Kapitałowa Echo Investment realizuje projekty w sektorze centrów handlowo-rozrywkowych. Obiekt oferował będzie ok. 38.000 mkw. powierzchni wynajmowanej.

W II kwartale 2007 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta „Echo Investment – Centrum Handlowe Łomża” Sp. z o.o. (Finansujący) a „real,- Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością i Spółka” Spółka komandytowa (Korzystający) zawarty został aneks zmieniający termin warunku rozwiązującego Umowy z dnia 22 czerwca 2005 roku (Aneks). Na podstawie zawartego Aneksu zmieniony został ostateczny termin nabycia przez Finansującego nieruchomości położonej w Łomży. Obecnie termin ten to 22 czerwca 2008 r. W przypadku nie spełnienia się powyższego warunku Umowa zostanie rozwiązana bez jakichkolwiek roszczeń ze stron Umowy. Ponadto Strony mają prawo do odstąpienia od Umowy, jeżeli do dnia 30 czerwca 2009 r. nie zostanie uzyskane ostateczne pozwolenie na budowę obiektu centrum handlowego.

W III kwartale 2007 roku spółka zależna Emitenta, Echo Investment Project 1 Srl z siedzibą w Bukareszcie (Kupujący), podpisała ze spółką Fartec SA z siedzibą w Brasov, Rumunia (Sprzedający) umowę nabycia nieruchomości.

Przedmiot umowy to nieruchomość, działka zabudowaną budynkami produkcyjnymi, położona w mieście Brasov przy ul. Stadionului w Rumunii, o powierzchni 4,0 ha. Wartość umowy wynosi 78,84 mln RON, co na dzień zawarcia umowy, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 88.111.584 PLN.

Źródłem finansowania zakupu aktywów to środki pieniężne pozyskane przez spółkę celową na podstawie umowy pożyczki z dnia 26 września 2007 roku. Prawo własności powyższej nieruchomości zostanie przeniesione na Kupującego po zapłaceniu ostatniej raty płatności, tj. w terminie 180 dni od daty podpisania niniejszej umowy. Z tytułu opóźnienia płatności ze strony Kupującego, umowa przewiduje żądanie zapłaty odszkodowania, którego wysokość wyrażona w złotych może przekroczyć równowartość kwoty 200.000 EUR. Zakupione aktywa przed ich nabyciem wykorzystywane były w działalności produkcyjnej.

Zakup terenu w mieście Brasov wynika z przyjętej strategii, zgodnie z którą Echo Investment SA rozwija działalność na rynku nieruchomości w krajach Europy Środkowo-Wschodniej.

Na zakupionym terenie planowana jest realizacja nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego o powierzchni całkowitej ponad 100.000 mkw.

W IV kwartale 2007 roku spółka Echo Investment SA zawarła porozumienie z Miastem Lublin dotyczące realizacji PARKU ECHO na Górkach Czechowskich w Lublinie. Miasto przystąpi do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, który umożliwi rozpoczęcie realizacji planowanej inwestycji. Spółka na własny koszt przebuduje układ komunikacyjny w bezpośrednim otoczeniu planowanego centrum handlowo-rozrywkowego Park Echo oraz istniejącego skrzyżowania al. Solidarności z al. Sikorskiego i ul. Gen. Bolesława Ducha. Szacowana wartość inwestycji wyniesie ok. 80 milionów złotych. Zgodnie z zapisami porozumienia Miasto zobowiązało się, w terminie 36 miesięcy od dnia zawarcia porozumienia, do podjęcia wszelkich czynności zmierzających do zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin dla posiadanej przez Spółkę nieruchomości, o powierzchni ok. 113 ha, znajdującej się w Lublinie przy ul. Poligonowej, w rejonie tzw. Górek Czechowskich, umożliwiające spółce Echo Investment SA realizację planowanych inwestycji. Na powyższej nieruchomości Spółka zamierza zrealizować: - centrum handlowo-rozrywkowo-usługowe (Centrum), o łącznej powierzchni sprzedaży do 80.000 mkw., którego realizacja połączona będzie z przebudową układu komunikacyjnego wokół planowanego obiektu, jako niezbędnego elementu obsługi Centrum, - zespół obiektów usługowo-biurowych, jako dopełnienie funkcjonalne oferty Centrum, - park rekreacyjno-krajobrazowy o charakterze miejskim. Po dokonaniu zmian planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa powyżej, spółka Echo Investment SA zobowiązała się: - przygotować koncepcję oraz pełną dokumentację techniczną wraz z pozwoleniem na budowę na przebudowę układu komunikacyjnego w bezpośrednim otoczeniu planowanego Centrum oraz istniejącego skrzyżowania Al. Solidarności z Al. Sikorskiego i ul. Gen. Bolesława Ducha, - przeprowadzić realizację przebudowy układu komunikacyjnego i ponieść w całości koszty tej przebudowy, - oddać do użytkowania przebudowany układ komunikacyjny

przed oddaniem do użytku Centrum oraz zakończyć proces realizacyjny parku, wchodzącego w skład planowanej inwestycji, nie później niż w terminie 36 miesięcy od daty wejścia w życie uchwały Rady Miasta Lublin zatwierdzającej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, - po zakończeniu inwestycji przebudowy układu komunikacyjnego przenieść nieodpłatnie na rzecz Miasta całość układu drogowego. W przypadku nieotrzymania pozwolenia na budowę Centrum w terminie 24 miesięcy od daty wejścia w życie uchwały Rady Miasta Lublin zatwierdzającej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Echo Investment SA będzie uprawnione do odstąpienia od porozumienia. Szacowany koszt przebudowy układu komunikacyjnego wyniesie ok. 80 mln zł. Szczegółowe warunki przebudowy układu komunikacyjnego określi odrębna umowa (Umowa Drogowa). W przypadku nie zawarcia przez strony porozumienia Umowy Drogowej w terminie 9 miesięcy od daty zawarcia niniejszego porozumienia, strony mogą odstąpić od niniejszego porozumienia.

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

Przedmiot umowy to nabycie przez Kupującego 1.250 udziałów w kapitale zakładowym spółki Ultra Marina Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (Spółka), stanowiących 100% udziałów w Spółce. Wartość kapitału zakładowego Spółki wynosi 1.250.000 zł i dzieli się na 1.250 udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy. Posiadaczowi jednego udziału przysługuje jeden głos na zgromadzeniu wspólników.

Na mocy zapisów przedwstępnej umowy strony zobowiązują się do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31 sierpnia 2008 roku. Cena nabycia udziałów wyniesie nie więcej niż 14,2 mln zł.

Umowa zawarta została pod warunkiem zawieszającym. Kupujący nabędzie udziały w spółce Ultra Marina Sp. z o.o. pod warunkiem uzyskania przez Spółkę prawa wieczystego użytkowania zabudowanych nieruchomości gruntowych, znajdujących się w Koszalinie o powierzchni 3,314 ha oraz wpisania Spółki jako użytkownika wieczystego tych nieruchomości w księgach wieczystych.

2. W dniu 10 października 2007 roku pomiędzy spółką Echo Investment SA (Kupujący) a Panem Wiesławem Prusieckim (Sprzedający) zawarty został aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów z dnia 5 kwietnia 2007 roku (Aneks).

Na mocy postanowień Aneksu zmianie ulega cena nabycia udziałów, która wyniesie nie więcej niż 11.787.820 zł.

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

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

Na podstawie zawartej umowy Kupujący nabywa 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki. Wartość nominalna kapitału zakładowego Spółki wynosi 1.250.000 zł i dzieli się na 1.250 udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy. Jeden udział uprawnia do jednego głosu na zgromadzeniu wspólników Spółki.

Cena nabycia udziałów to 11.770.455 zł. Źródłem finansowania nabytych aktywów są środki własne Kupującego. Kupujący zamierza traktować nabyte aktywa jako długoterminową lokatę kapitałową.

Spółka Ultra Marina Sp. z o.o. prowadzić będzie działalność deweloperską w Koszalinie. Na posiadanej nieruchomości o powierzchni ponad 3 ha, znajdującej się w Koszalinie, Grupa Kapitałowa Echo Investment planuje realizację centrum handlowo-rozrywkowego o powierzchni wynajmowanej ok. 35 tys. mkw. Planowany termin realizacji obiektu to 2011 rok.

Do dnia zawarcia Umowy sprzedaży udziałów, informacje dotyczące:

- zawartej przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów pod warunkiem zawieszającym,
- zawartego aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów, spółka Echo Investment SA traktowała jako informacje poufne w rozumieniu zapisu art. 60 ustawy o ofercie publicznej i

warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 roku, które, na podstawie art.57 ustawy o ofercie, opóźnione zostały w przekazaniu do publicznej wiadomości.

Biura i Hotele

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. W I kwartale 2007 roku zawarta została przedwstępna umowa oddania powyższego gruntu w użytkowanie wieczyste. Na powyższej nieruchomości Spółka planuje realizację powierzchni biurowej. Zawarta została również umowa z biurem projektowym Arch - Deco z Gdyni na wykonanie prac projektowych budynku biurowego.

W dniu 9 stycznia 2007 roku Echo Investment SA zawarła ze spółką Ustra Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach umowę najmu powierzchni biurowej (ok. 3.690 mkw.) w jednym z powyższych budynków. Umowa zawarta została na okres 10 lat. Wartość umowy dla 10-letniego okresu, na dzień zawarcia umowy, wynosi 32,9 mln zł.

Dnia 5 lipca 2007 r. została podpisana umowa zakupu nieruchomości przy skrzyżowaniu al. Górnośląskiej i ul. Francuskiej w Katowicach. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, dla nabytej działki przewidziana jest funkcja biurowa i administracyjna. Na zakupionym terenie spółka zamierza zrealizować business park o powierzchni ponad 60 000 mkw. z parkingami podziemnymi. Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na II połowę 2008, a zakończenie pierwszego etapu na I połowę 2010 roku.

W dniu 14 sierpnia 2007 roku Grupa Kapitałowa Echo nabyła prawo własności nieruchomości znajdującej w Łodzi przy ul. Piłsudskiego. Cena zakupu nieruchomości wyniosła 22,8 mln zł. Na zakupionej działce planowana jest realizacja nowoczesnego zespołu budynków biurowych klasy A. Powierzchnia wynajmowalna wyniesie ponad 26.000 mkw. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest na II połowę 2008 roku, zaś zakończenia na II połowę 2009 roku.

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

W dniu 31 grudnia 2007 roku Spółka zależna emitenta „Projekt Echo - 63” zawarła w trybie obiegowym umowę najmu ze spółką Fortis Bank Polska SA. Przedmiotem umowy najmu jest nowoczesna powierzchnia biurowa, w siedmiokondygnacyjnym budynku biurowym klasy A, który wybudowany zostanie w Krakowie przy ul. Lea, o powierzchni ok. 12.000 mkw. wraz z naziemnym i podziemnym parkingiem (Przedmiot najmu). Przedmiot najmu zostanie przekazany w terminie do 30 września 2009 roku.

Umowa najmu zawarta została na okres 10 lat, liczony od dnia wydania Przedmiotu najmu do użytkowania. Szacunkowa wartość wpływów netto wynikająca z zapisów Umowy, dla dziesięcioletniego okresu najmu, to ok. 91,6 mln PLN (w tym 19,6 mln EUR, co stanowi równowartość 70,3 mln zł, przeliczoną wg średniego kursu NBP obowiązującego w dniu zawarcia Umowy).

Umowa najmu zawiera postanowienia umożliwiające naliczenie kar umownych, których łączna wartość może przekroczyć 10% wartości Umowy. Wysokość kar naliczana będzie w oparciu o

miesięczną stawkę najmu, począwszy od dnia 1 stycznia 2010 roku, w związku z opóźnieniem oddania do użytkowania Przedmiotu najmu Wynajmującemu.

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

W dniu 20 grudnia 2007 roku Spółka zawarła ze spółką Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Wykonawca) umowę o wykonanie stanu surowego. Na podstawie zawartej Umowy Wykonawca zobowiązuje się do realizacji robót polegających na wykonaniu stanu surowego kompleksu biurowego Park Postępu, który powstanie w Warszawie przy ul. Postępu 21 (Przedmiot Umowy). Obiekt składał się będzie z czterech siedmiokondygnacyjnych budynków biurowych wraz garażem naziemnym i dwukondygnacyjnym garażem podziemnym. Planowana powierzchnia użytkowa to ponad 33 tys. mkw. Realizacja Obiektu zakończyć ma się do dnia 15 stycznia 2009r. Zapisy Umowy umożliwiają rozszerzenie współpracy o Generalne Wykonawstwo, zwiększające zakres przedmiotu Umowy. Strony Umowy podpisały w tym zakresie stosowne Aneksy do Umowy do dnia 31 stycznia 2008 roku.

Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu Umowy jest ryczałtowe i wynosi 64,2 mln zł. Umowa zawiera postanowienia umożliwiające naliczenie kar umownych, których łączna wartość może przekroczyć wyrażoną w PLN równowartość 200.000 EUR, lecz nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia netto z tytułu wykonania przedmiotu Umowy. Podstawą naliczania kar umownych będzie m.in. opóźnienie w zakończeniu realizacji przedmiotu Umowy w ustalonym terminie, lub odstąpienia od Umowy przez Spółkę lub Wykonawcę z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi jedna ze stron Umowy. Zapłata kar umownych nie wyłącza uprawnienia do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, których wartość może przekroczyć wysokość tych kar.

Mieszkania

Na zakupionej w I połowie 2007 roku nieruchomości znajdującej się w Krakowie przy ul. Tynieckiej Echo Investment SA planuje realizację budynków mieszkalnych. Spółka wystąpiła o warunki zabudowy. Powierzchnia na sprzedaż wyniesie ok. 5.000 mkw. (109 mieszkań). Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na I połowę 2009r., zaś zakończenia II połowę 2010r.

W I kwartale 2007 roku zakupiono nieruchomość znajdującą się w Warszawie w dzielnicy Bielany (Las Młociński), o powierzchni 6,3 ha. Na nieruchomości planowana jest realizacja osiedla 37 domów (9,25 tys. mkw.).

W I kwartale 2007 roku Spółka nabyła nieruchomość położoną w Krakowie przy ul. Bronowickiej. Na zakupionej działce Spółka planuje realizację budynku mieszkalnego o powierzchni na sprzedaż ok. 3.000 mkw (39 mieszkań). Spółka wystąpiła o warunki zabudowy. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w I połowie 2009r., zaś zakończenia II połowa 2010r.

W I kwartale 2007 roku spółka Echo Investment SA zawarła umowę z biurem projektowym StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz z Kielc na wykonanie prac projektowych osiedla domów jednorodzinnych w Dyminach k. Kielc.

W kwietniu 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 to 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. Warunki miały charakter zawieszający.

Dnia 19 lipca 2007 roku, w związku ze spełnieniem się warunku zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, spółka Echo Investment (Kupujący) podpisała ze spółką SPEDIMEX Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (Sprzedający) umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Górniczej, zabudowanej budynkami stacji paliw oraz budynkami gospodarczymi. Wartość umowy to 13,3 mln zł. Warunkiem zawarcia powyższej umowy przyrzeczonej było między innymi ujawnienie w księdze wieczystej przez Sprzedającego budynków i budowli posadowionych na nieruchomości, przedłożenie aktualnych na dzień zawierania umowy ostatecznej zaświadczeń o niezaleganiu z płatnością podatków oraz aktualnego odpisu z księgi wieczystej. Warunki miały charakter zawieszający.

Na zakupionych nieruchomościach, znajdujących w Łodzi przy ul. Górniczej i Okopowej, Emitent planuje realizację projektu budynków mieszkalnych.

Dnia 18 lipca 2007 roku podpisana została umowa zakupu nieruchomości znajdującej się w Łodzi przy ul. Wodnej. Na zakupionym terenie Echo Investment SA zamierza zrealizować budynki mieszkalne obejmujące 320 mieszkań. Wartość umowy wyniosła 26 mln zł. Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na I połowę 2009 roku, zaś zakończenia II połowa 2011 roku.

Dnia 31 października 2007 roku pomiędzy Echo Investment SA a Weko Prof Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawarta została umowa o generalne wykonanie obiektu mieszkaniowego znajdującego się w Poznaniu przy ul. Wojskowej. Wartość umowy wyniosła 30,61 mln PLN netto.

W dniu 7 listopada 2007 roku, w wyniku rozstrzygnięcia oferty przetargowej, spółka Echo Investment SA nabyła nieruchomość położoną we Wrocławiu przy ul. Jedności Narodowej. Na zakupionej działce Spółka zamierza zrealizować projekt mieszkaniowy. Działka o powierzchni 7,4 tys. mkw. została nabyta za kwotę 18,55 mln PLN. Nieruchomość posiada wydaną decyzję o warunkach zabudowy, umożliwiającą realizację wielorodzinnego budynku mieszkalnego. Echo Investment zamierza zrealizować projekt, w którym znajdzie się ok. 200 mieszkań o łącznej powierzchni ok. 12.000 mkw. Prace projektowe rozpoczną się jeszcze w tym roku, a początek realizacji planowany jest na rok 2009.

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

6.2. Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Echo Investment S.A. nie posiada żadnych informacji na temat zawartych w 2007 roku umów pomiędzy akcjonariuszami.

6.3. Umowy ubezpieczenia

Przedmiot ubezpieczenia	Ubezpieczyciel	Suma ubezpieczenia [w tys. zł] stan na 31.12.2007r.
polisy majątkowe – obiekty	TU Compensa S.A., PTU S.A., PZU S.A., TU Allianz Polska S.A., Generali TU S.A.,	843 669
polisy majątkowe – wyposażenie	TU Compensa S.A., PTU S.A., STU Ergo Hestia S.A., TU Allianz Polska S.A., Generali TU S.A., PZU S.A.	6 898
polisa odpowiedzialności cywilnej	TU Compensa S.A., STU Ergo Hestia S.A., PTU S.A., PZU S.A., TU Allianz Polska S.A.	55 853
polisy ryzyk budowlano montażowych	TU Compensa S.A., Generali TU S.A.	403 700
polisy utraty zysku	TU Allianz Polska S.A., PTU S.A., Generali TU S.A., TU Compensa S.A.,	134 386
Inne ubezpieczenia	PZU SA	2 418
	RAZEM	1 446 924

6.4. Umowy współpracy lub kooperacji

W 2007 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.

I. Skład Grupy Kapitałowej zwiększony został o 54 spółki zależne.

W dniu 09 stycznia 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował spółki zależne:

1. „Projekt Echo – 53” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
2. „Projekt Echo – 54” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
3. „Projekt Echo – 55” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
4. „Projekt Echo – 56” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
5. „Projekt Echo – 60” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
6. „Projekt Echo – 62” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
7. „Projekt Echo – 63” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
8. „Projekt Echo – 65” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
9. „Projekt Echo – 67” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
10. „Projekt Echo – 71” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
11. „Projekt Echo – 76” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,

12. „Projekt Echo – 77” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
13. „Projekt Echo – 79” 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.

Z dniem rejestracji:

- spółka Echo Investment SA objęła 999 udziałów w każdej z nowo zawiązanych spółek zależnych, uprawniających do 99,9% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 49.950 zł za każde 999 udziałów.

- spółka Projekt - Echo 17 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach objęła 1 udział w każdej z nowo zawiązanych spółek zależnych, uprawniających do 1% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 50 zł za udział. Nabyte udziały mają charakter długoterminowej lokaty kapitałowej. Nabycie udziałów sfinansowane zostało ze środków własnych Emitenta i spółki Projekt - Echo 17 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

W dniu 09 stycznia 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji spółek zależnych:

1. „Projekt Echo – 49” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
2. „Projekt Echo – 50” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
3. „Projekt Echo – 51” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
4. „Projekt Echo – 52” 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 liczna głosów wynikająca z udziałów wynosi 100 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Z dniem rejestracji Emitent objął 100 udziałów w każdej z nowo zawiązanych spółek zależnych, uprawniających do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 50.000 zł za każde 100 udziałów. Nabyte udziały mają charakter długoterminowej lokaty kapitałowej.

Nabycie udziałów sfinansowane zostało ze środków własnych Emitenta.

W dniu 10 stycznia 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji spółek zależnych:

1. „Projekt Echo – 57” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
2. „Projekt Echo – 58” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
3. „Projekt Echo – 61” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
4. „Projekt Echo – 64” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
5. „Projekt Echo – 66” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
6. „Projekt Echo – 68” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
7. „Projekt Echo – 69” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
8. „Projekt Echo – 70” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
9. „Projekt Echo – 72” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
10. „Projekt Echo – 73” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
11. „Projekt Echo – 74” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
12. „Projekt Echo – 75” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
13. „Projekt Echo – 78” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
14. „Projekt Echo – 80” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
15. „Projekt Echo – 81” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
16. „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. Z dniem rejestracji:

- spółka Echo Investment SA objęła 999 udziałów w każdej z nowo zawiązanych spółek zależnych, uprawniających do 99,9% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 49.950 zł za każde 999 udziałów.

- spółka Projekt - Echo 17 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach objęła 1 udział w każdej z nowo zawiązanych spółek zależnych, uprawniających do 1% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 50 zł za udział. Nabyte udziały mają charakter długoterminowej lokaty kapitałowej. Nabycie udziałów sfinansowane zostało ze środków własnych Emitenta i spółki Projekt - Echo 17 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

W dniu 29 stycznia 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji spółki zależnej „Projekt Echo – 59” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

Wysokość kapitału zakładowego zarejestrowanej spółki wynosi 50.000 zł i dzieli się na 1000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 1000 głosów na zgromadzeniu wspólników. Z dniem rejestracji:

- spółka Echo Investment SA objęła 999 udziałów w nowo zawiązanej spółce zależnej, uprawniających do 99,9% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 49.950 zł za 999 udziałów.

-spółka Projekt - Echo 17 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach objęła 1 udział w nowo zawiązanej spółce zależnej, uprawniający do 1% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 50 zł za udział. Nabyte udziały mają charakter długoterminowej lokaty kapitałowej. Nabycie udziałów sfinansowane zostało ze środków własnych Emitenta i spółki zależnej Projekt - Echo 17 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

W dniu 7 lutego 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji spółki zależnej „Projekt Echo – 47” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

Wysokość kapitału zakładowego zarejestrowanej spółki wynosi 50.000 zł i dzieli się na 1000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 1000 głosów na zgromadzeniu wspólników. Z dniem rejestracji:

-spółka Echo Investment SA objęła 999 udziałów w nowo zawiązanej spółce zależnej, uprawniających do 99,9% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 49.950 zł za 999 udziałów.

-spółka Projekt - Echo 17 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach objęła 1 udział w nowo zawiązanej spółce zależnej, uprawniający do 1% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 50 zł za udział. Nabyte udziały mają charakter długoterminowej lokaty kapitałowej. Nabycie udziałów sfinansowane zostało ze środków własnych Emitenta i spółki zależnej Projekt - Echo 17 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

W dniu 15 lutego 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji spółki zależnej „Projekt Echo – 48” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

Wysokość kapitału zakładowego zarejestrowanej spółki wynosi 50.000 zł i dzieli się na 1000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 1000 głosów na zgromadzeniu wspólników. Z dniem rejestracji:

-spółka Echo Investment SA objęła 999 udziałów w nowo zawiązanej spółce zależnej, uprawniających do 99,9% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 49.950 zł za 999 udziałów.

-spółka Projekt - Echo 17 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach objęła 1 udział w nowo zawiązanej spółce zależnej, uprawniający do 1% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 50 zł za udział. Nabyte udziały mają charakter długoterminowej lokaty kapitałowej. Nabycie udziałów sfinansowane zostało ze środków własnych Emitenta i spółki zależnej Projekt - Echo 17 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

W dniu 27 lutego 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji spółki zależnej „Projekt Echo – 46” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

Wysokość kapitału zakładowego zarejestrowanej spółki wynosi 50.000 zł i dzieli się na 1000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 1000 głosów na zgromadzeniu wspólników. Z dniem rejestracji:

-spółka Echo Investment SA objęła 999 udziałów w nowo zawiązanej spółce zależnej, uprawniających do 99,9% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 49.950 zł za 999 udziałów.

-spółka Projekt - Echo 17 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach objęła 1 udział w nowo zawiązanej spółce zależnej, uprawniający do 1% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 50 zł za udział. Nabyte udziały mają charakter długoterminowej lokaty kapitałowej. Nabycie udziałów

sfinansowane zostało ze środków własnych Emitenta i spółki zależnej Projekt - Echo 17 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

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

- „Projekt - Echo 41 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt - Echo 42 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt - Echo 45 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach.

W dniu 31 maja 2007 roku Sąd Rejestrowy w Budapeszcie dokonał rejestracji spółki „Echo - Building Ingtatlanhasznosito” Kft. z siedzibą w Budapeszcie. Wysokość kapitału zakładowego wynosi 3.000.000 Ft (wg średniego kursu NBP na dzień wystąpienia zdarzenia stanowi równowartość 45.771,00 zł). Z dniem rejestracji spółka Echo Investment SA nabyła 100% kapitału zakładowego powyższej spółki, uprawniający do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników. Źródłem finansowania nabytych aktywów są środki własne Emitenta. Nabyte aktywa Emitent zamierza traktować jako długoterminową lokatę kapitałową.

W dniu 26 czerwca 2007 roku Rejonowa Państwowa Rejestracja w Kijowie dokonała rejestracji spółki zależnej „Echo Investment Ukraine” Limited Liability Company z siedzibą w Kijowie.

Wysokość kapitału zakładowego wynosi 42.000 UAH (co na dzień wystąpienia zdarzenia wg średniego kursu NBP stanowi równowartość 23.616 zł) Z dniem rejestracji Spółka Echo Investment S.A. objęła 99,99% kapitału zakładowego Echo Investment Ukraine o wartości 41.995,80 UAH, uprawniających do 99,99% głosów na zgromadzeniu wspólników. Nabycie udziałów nastąpiło w oparciu o umowę sprzedaży udziału w kapitale zakładowym, zawartą pomiędzy Echo Investment SA (Nabywający) a Panem Andriyem Smetana obywatelem Ukrainy (Zbywający). Cena nabycia udziałów wynosi 8.350 USD (co na dzień wystąpienia zdarzenia wg średniego kursu NBP stanowi równowartość 23.616 zł). Emitent nabyte udziały zamierza traktować jako długoterminową inwestycję kapitałową. Źródłem finansowania nabytych aktywów są środki własne Emitenta.

W dniu 26 września 2007 roku Rejonowa Państwowa Rejestracja w Kijowie dokonała rejestracji zmian w kapitale zakładowym spółek zależnych: „Echo - Projekt 1” Limited Liability Company z siedzibą w Kijowie i „Echo -Projekt 2” Limited Liability Company z siedzibą w Kijowie (Spółki zależne).

Wartość nominalna kapitału zakładowego każdej ze Spółek zależnych wynosi 42.000 UAH (co na dzień dokonania rejestracji zmian w kapitale zakładowym, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 22.264,20 zł).

Z dniem rejestracji Spółka zależna Emitenta, „Echo Investment Ukraine” Limited Liability Company z siedzibą w Kijowie, objęła 100% kapitału zakładowego spółki „Echo - Projekt 1” LLC o wartości nominalnej 42.000 UAH, uprawniających do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników i 99,99% kapitału zakładowego spółki „Echo - Projekt 2” LLC o wartości nominalnej 41.995,80 UAH, uprawniających do 99,99% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Z dniem rejestracji Spółka zależna, „Echo - Projekt 1” LLC objęła 0,01% kapitału zakładowego spółki „Echo - Projekt 2” LLC o wartości nominalnej 4,2 UAH, uprawniających do 0,01% głosów na zgromadzeniu wspólników.

Nabycie udziałów w kapitale zakładowym spółki „Echo - Projekt 1” LLC nastąpiło w oparciu o umowy sprzedaży udziałów, zawarte pomiędzy spółką „Echo Investment Ukraine” Limited Liability Company (Nabywający) a osobami fizycznymi, obywatelami Ukrainy (Zbywający). Cena nabycia udziałów wynosi 42.000 UAH (co na dzień dokonania rejestracji zmian w kapitale zakładowym Spółek zależnych, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 22.264,20 zł). Nabywający nabyte udziały zamierza traktować jako długoterminową inwestycję kapitałową. Źródłem finansowania nabytych aktywów są środki własne Nabywającego.

Nabycie udziałów w kapitale zakładowym spółki „Echo - Projekt 2” LLC nastąpiło w oparciu o umowę sprzedaży udziałów, zawartą pomiędzy spółką „Echo Investment Ukraine” Limited Liability Company (Nabywający) a osobą fizyczną, obywatelem Ukrainy (Zbywający). Cena nabycia udziałów

wynosi 41.995,80 UAH (co na dzień dokonania rejestracji zmian w kapitale zakładowym Spółek zależnych, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 22.261,97 zł).

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

- w dniu 9 października 2007 roku
 - „Projekt Echo – 89” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
 - „Projekt Echo – 90” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
- w dniu 15 października 2007 roku - „Projekt Echo – 91” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.
- w dniu 30 października 2007 roku
 - „Projekt Echo – 87” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
 - „Projekt Echo – 88” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.
- w dniu 9 listopada 2007 roku - „Projekt Echo – 85” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.
- w dniu 20 listopada 2007 roku
 - „Projekt Echo – 84” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
 - „Projekt Echo – 86” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
- w dniu 29 listopada 2007 roku - „Projekt Echo – 92” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.
- w dniu 17 grudnia 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji spółki zależnej „Projekt Echo – 83” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

Wysokość kapitału zakładowego każdej z w/w spółek wynosi 50.000 zł i dzieli się na 1000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 1000 głosów na zgromadzeniu wspólników każdej ze spółek. W każdej z nowoutworzonych spółek zależnych, o których mowa powyżej: - spółka Echo Investment SA objęła 999 udziałów, uprawniających do 99,9% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 49.950 zł za 999 udziałów, - spółka zależna Emitenta, Projekt - Echo 17 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, objęła 1 udział, uprawniający do 0,1% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 50 zł za udział. Nabyte udziały mają charakter długoterminowej lokaty kapitałowej. Nabycie udziałów sfinansowane zostało ze środków własnych Emitenta i spółki Projekt - Echo 17 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

II. Skład Grupy Kapitałowej zmniejszony został o 17 spółek:

Spółka: „Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (spółka przejmująca) połączyła się ze spółkami :

- „Echo Investment – Centrum Handlowe Pabianice Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach
 - „Echo Investment – Centrum Handlowe Radom Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach
- (spółki przejmowane).

oraz

- spółka „Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice” Sp. z o.o. („Spółka przejmująca”) połączyła się ze spółkami

- „Echo Investment – Centrum Handlowe Olkusz Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach,
 - „Echo Investment – Centrum Handlowe Piła Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach,
 - „Echo Investment – Centrum Handlowe Siemianowice Śląskie Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach,
 - „Echo Investment – Centrum Handlowe Tczew Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach,
 - „Echo Investment – Centrum Handlowe Zamość Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach,
- (spółki przejmowane).

Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział KRS dokonał wykreślenia:

- w dniu 24 kwietnia 2007 „Echo Investment – Centrum Handlowe Piła Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach,
- w dniu 23 maja 2007 „Echo Investment – Centrum Handlowe Radom Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach
- w dniu 05 czerwca 2007 „Echo Investment – Centrum Handlowe Pabianice Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach

W dniu 30 stycznia 2007 roku Echo Investment SA zbyła 100% udziałów w kapitale zakładowym spółek:

- „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.

Cena sprzedaży udziałów w powyższych spółkach wyniosła 400.000 zł, zaś wartość ewidencyjna udziałów w księgach rachunkowych Emitenta to 200.000 zł.

Wartość nominalna 100% udziałów w każdej ze spółek wynosi 50.000 zł. Dotychczasowy udział Emitenta w kapitale zakładowym każdej z powyższych spółek wynosił 100%, zaś liczba głosów wynikająca z udziałów wynosiła 100 głosów na zgromadzeniu wspólników każdej ze zbytych spółek.

W dniu 27 września 2007 roku pomiędzy spółką Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach i spółką zależną Emitenta, Projekt Echo – 17 Sp. z o.o. (zwani łącznie Sprzedający), a spółką Firmą Chemiczną Dwory S.A. z siedzibą w Oświęcimiu (Kupujący), zawarte zostały umowy sprzedaży udziałów spółki zależnej Emitenta Projekt Echo – 79 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna). Przedmiotem umów jest 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki zależnej o wartości nominalnej 50.000 zł. Cena sprzedaży udziałów wyniosła 59.000 zł, zaś wartość ewidencyjna udziałów w księgach rachunkowych Emitenta i spółki od niego zależnej to 50.000 zł.

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

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

III. Zmianie uległa struktura własnościowa kapitału zakładowego spółek zależnych:

W dniu 25 stycznia 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji zmiany w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej „Echo – Centrum Gdynia” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

Wysokość kapitału zakładowego spółki wynosi obecnie 11.239.000 zł i dzieli się na 22.478 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 22.478 głosów na zgromadzeniu wspólników.

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

- spółka Echo Investment SA posiada 18.538 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 9.269.500 zł, uprawniających do 18.538 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 82,47% kapitału zakładowego.
- spółka „Giant” Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu posiada 3.939 udziałów o łącznej wartości 1.969.500 zł, uprawniających do 3.939 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 17,52% kapitału zakładowego,
- spółka zależna „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach posiada 1 udział w spółce zależnej o łącznej wartości 500 zł, uprawniających do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,004% kapitału zakładowego.

W dniu 2 lutego 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji zmiany w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej „Echo Investment – Centrum Handlowo-Usługowo-Rozrywkowe Gliwice” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

Wysokość kapitału zakładowego spółki wynosi obecnie 4.432.500 zł i dzieli się na 8.865 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 8.865 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Z dniem rejestracji struktura własnościowa w spółce Echo Investment – Centrum Handlowo-Usługowo-Rozrywkowe Gliwice” Sp. z o.o. uległa zmianie i przedstawia się następująco:

- spółka Echo Investment SA posiada 6.871 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 3.435.500 zł, uprawniających do 6.871 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 77,51% kapitału zakładowego,
- spółka „Giant” Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu posiada 1.993 udziały o łącznej wartości 996.500 zł, uprawniających do 1.993 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 22,48% kapitału zakładowego,
- spółka zależna „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach posiada 1 udział w spółce zależnej o łącznej wartości 500 zł, uprawniających do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,01% kapitału zakładowego.

W związku z połączeniem się spółki „Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Spółka przejmująca”) ze spółkami:

- „Echo Investment – Centrum Handlowe Pabianice Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Radom Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach („Spółki przejmowane”),

dotychczasowi udziałowcy spółek przejmowanych objęli nowo utworzone udziały w spółce przejmującej:

- Echo Investment SA w ilości 426.916 udziałów o łącznej wartości 21.345.800 zł, uprawniających do 426.916 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 65,13% kapitału zakładowego,
- spółkę zależną „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach w ilości 125 udziałów o łącznej wartości 6.250 zł, uprawniających do 125 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,02% kapitału zakładowego.

W dniu 25 stycznia 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS dokonała rejestracji zmian 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. Wartość ewidencyjna udziałów Spółek przejmowanych w księgach rachunkowych Emitenta i jednostek od niego zależnych, wynosiły odpowiednio:

- spółka „Echo Investment – Centrum Handlowe Pabianice Sp. z o.o.”: 13.310.700 zł,
- spółka „Echo Investment – Centrum Handlowe Radom Sp. z o.o.”: 14.101.500 zł.

Nowo utworzone udziały w spółce „Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o. z dniem powyższej rejestracji objęte zostały przez:

- Echo Investment SA w ilości 426.916 udziałów o łącznej wartości 21.345.800 zł, uprawniających do 426.916 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 65,13% kapitału zakładowego,
- spółkę zależną Emitenta „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach w ilości 125 udziałów o łącznej wartości 6.250 zł, uprawniających do 125 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,02% kapitału zakładowego.

Objęte udziały mają charakter długoterminowej lokaty kapitałowej.

Wartość przeniesionego majątku Spółek przejmowanych, ustalona przez biegłego rewidenta i zawarta w Planie Połączenia powyższych spółek, na dzień 01 lipca 2006 roku wyniosła odpowiednio:

- w „Echo Investment – Centrum Handlowe Pabianice Sp. z o.o.”: 50,09 mln zł,
- w „Echo Investment – Centrum Handlowe Radom Sp. z o.o.” : 76,95 mln zł.

Przedmiotem przeniesienia jest m.in. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oraz prawo własności nieruchomości wraz z posadowionymi na nich budynkami centrów handlowych i prawem przysługującym z zawartych umów najmu.

Spółka przejmująca będzie kontynuować działalność Spółek przejmowanych i dotychczasowe wykorzystanie przeniesionych aktywów.

Z dniem rejestracji powyższych zmian, wysokość kapitału zakładowego spółki „Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o. wynosi 32.772.350 zł i dzieli się na 655.447 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 655.447 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Struktura własnościowa spółki „Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o. uległa zmianie i przedstawia się następująco:

- spółka Echo Investment SA posiada 619.053 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 30.952.650 zł, uprawniających do 619.053 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 94,45% kapitału zakładowego,
- spółka zależna Emitenta „Piomot Auto” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach posiada 36.269 udziałów w spółce o łącznej wartości 1.813.450 zł, uprawniających do 36.269 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 5,53% kapitału zakładowego,
- spółka zależna Emitenta „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach posiada 125 udziałów w spółce o łącznej wartości 6.250 zł, uprawniających do 125 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,02% kapitału zakładowego.

W związku z połączeniem się spółki zależnej „Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice” Sp. z o.o. („Spółka przejmująca”) ze spółkami:

- „Echo Investment – Centrum Handlowe Olkusz Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Piła Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Siemianowice Śląskie Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Tczew Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Zamość Sp. z o.o.” z siedzibą w Kielcach, („Spółki przejmowane”), dotychczasowi udziałowcy spółek przejmowanych objęli nowo utworzone udziały w spółce przejmującej:
- Echo Investment SA w ilości 557.263 udziałów o łącznej wartości 27.863.150 zł, uprawniających do 557.263 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 82,77% kapitału zakładowego,
- spółce zależnej „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, w ilości 195 udziałów o łącznej wartości 9.750 zł, uprawniających do 195 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,03% kapitału zakładowego.

W dniu 25 stycznia 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS dokonała rejestracji zmian 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.

Wartość ewidencyjna udziałów Spółek przejmowanych w księgach rachunkowych Emitenta i jednostek od niego zależnych wynosiły:

- „Echo Investment – Centrum Handlowe Olkusz Sp. z o.o.”: 10.058.020,99 zł,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Piła Sp. z o.o.”: 4.450.650,70 zł,

- „Echo Investment – Centrum Handlowe Siemianowice Śląskie Sp. z o.o.”: 5.297.549,10 zł,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Tczew Sp. z o.o.”: 3.590.059,17 zł,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Zamość Sp. z o.o.”: 4.551.520,01 zł.

Nowo utworzone udziały w spółce „Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice” Sp. z o.o. z dniem powyższej rejestracji wydane zostały:

- Echo Investment SA w ilości 557.263 udziałów o łącznej wartości 27.863.150 zł, uprawniających do 557.263 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 82,77% kapitału zakładowego,
- spółce zależnej Emitenta, „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, w ilości 195 udziałów o łącznej wartości 9.750 zł, uprawniających do 195 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,03% kapitału zakładowego.

Nowo utworzone udziały mają charakter długoterminowej lokaty kapitałowej.

Wartość ewidencyjna przeniesionego majątku Spółek przejmowanych w księgach rachunkowych Emitenta lub jednostek od niego zależnych na dzień 30 września 2006r., wyniosła odpowiednio:

- w „Echo Investment – Centrum Handlowe Olkusz Sp. z o.o.”: 19,44 mln zł,
- w „Echo Investment – Centrum Handlowe Piła Sp. z o.o.”: 11,45 mln zł,
- w „Echo Investment – Centrum Handlowe Siemianowice Śląskie Sp. z o.o.”: 14,30 mln zł,
- w „Echo Investment – Centrum Handlowe Tczew Sp. z o.o.”: 12,52 mln zł,
- w „Echo Investment – Centrum Handlowe Zamość Sp. z o.o.”: 16,44 mln zł.

Majątek Spółek przejmowanych wykorzystywany był w działalności deweloperskiej i finansowej. Spółka przejmująca będzie kontynuować działalność Spółek przejmowanych i dotychczasowe wykorzystanie przeniesionych aktywów.

Z dniem rejestracji powyższych zmian, wysokość kapitału zakładowego spółki „Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice” Sp. z o.o. wynosi 33.662.250 zł i dzieli się na 673.245 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 673.245 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Struktura własnościowa spółki „Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice” Sp. z o.o. uległa zmianie i przedstawia się następująco:

- spółka Echo Investment SA posiada 673.049 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 33.652.450 zł, uprawniających do 637.049 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 99,97% kapitału zakładowego,
- spółka zależna Emitenta „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach posiada 195 udziałów w spółce o łącznej wartości 9.750 zł, uprawniających do 195 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,03% kapitału zakładowego,
- spółka zależna Emitenta „Projekt Echo – 37” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach posiada 1 udziałów w spółce o łącznej wartości 50 zł, uprawniających do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,0001% kapitału zakładowego.

W dniu 28 lutego 2007 roku, w skutek zawartych umów przeniesienia przedsiębiorstw zawartych pomiędzy spółkami zależnymi: „Echo – Centrum Bankowości i Finansów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach i „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Spółki Zbywające”) a „Projekt Echo – 53” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Spółka Nabywająca”), dotychczasowi udziałowcy Spółek Zbywających nabyli nowoutworzone udziały w Spółce Nabywającej w ilości 1.979.745 udziałów o łącznej wartości 98.987.250 zł, z czego:

- 950.466 udziałów o łącznej wartości nominalnej 47.523.300 zł objęte zostaną przez spółkę „Echo – Centrum Bankowości i Finansów” Sp. z o.o. Udziały stanowią 47,99% kapitału zakładowego spółki, uprawniających do 950.466 głosów na zgromadzeniu wspólników.
- 1.029.279 udziałów o łącznej wartości nominalnej 51.463.950 zł, objęte zostaną przez spółkę „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o. Udziały stanowią 51,96% kapitału zakładowego spółki, uprawniających do 1.029.279 głosów na zgromadzeniu wspólników.

W dniu 18 kwietnia 2007 roku Sąd Rejonowy X Wydział Gospodarczy w Kielcach dokonał rejestracji powyższych zmian w kapitale zakładowym spółki „Projekt Echo – 53” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

W wykonaniu podjętej uchwały nr 2 przez NWZA Echo Investment SA z dnia 5 marca 2007 roku w sprawie wyrażenia zgody na zbycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki Echo Investment SA w drodze wniesienia aportem do spółki z Grupy Kapitałowej Echo Investment w dniu 8 marca

zawarta została umowa przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa Echo Investment SA - Oddział Pasaż Świętokrzyski („Oddział”). Oddział stanowi wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo - 54” Sp. z o.o. w ilości 2.201.947 udziałów o łącznej wartości 110.097.350 zł, które objęte zostały przez spółkę Echo Investment SA. Udziały stanowią 99,9 % kapitału zakładowego spółki i uprawniają do 2.201.947 głosów na zgromadzeniu wspólników. W dniu 30 marca 2007 roku Sąd Rejonowy X Wydział Gospodarczy KRS w Kielcach dokonał rejestracji zmian w kapitale zakładowym spółki „Projekt Echo - 54” Sp. z o.o.

W dniu 30 marca 2007 roku Sąd Rejonowy X Wydział Gospodarczy KRS w Kielcach dokonał rejestracji zmian w kapitale zakładowym spółki „Projekt Echo - 54” Sp. z o.o. Spółka Echo Investment S.A. objęła w kapitale zakładowym 2.201.947 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy i pokryła go w całości wkładem niepieniężnym w postaci aportu - Oddziału „Echo Investment S.A. - Oddział Pasaż Świętokrzyski, stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa tej Spółki.

Wysokość kapitału zakładowego spółki wynosi obecnie 110.147.350 zł i dzieli się na 2.202.947 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy.

Z dniem rejestracji zmian w kapitale zakładowym, struktura własnościowa w spółce „Projekt Echo - 54” Sp. z o.o. uległa zmianie i przedstawia się następująco:

- spółka Echo Investment S.A. posiada 2.202.946 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 110.147.300 zł, uprawniających do 2.202.946 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 99,99995 % kapitału zakładowego.
- spółka zależna „Projekt Echo - 17” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach posiada 1 udział w spółce zależnej o łącznej wartości 50 zł, uprawniający do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,00005 % kapitału zakładowego.

W dniu 3 kwietnia 2007 roku Echo Investment SA nabyła od spółki Giant Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu 1.993 udziałów w spółce „Echo Investment - Centrum Handlowo-Usługowo-Rozrywkowe Gliwice” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, stanowiących 22,48% kapitału zakładowego o wartości 996.500 zł, uprawniających do 1.993 głosów na zgromadzeniu wspólników spółki. Cena nabycia udziałów to 1.001.281,50 zł.

W dniu 3 kwietnia 2007 roku Echo Investment SA nabyła od spółki Giant Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu 3.939 udziały w spółce Echo-Centrum Gdynia Sp. z o. o. o łącznej wartości nominalnej 1.969.500 zł, uprawniających do 3.939 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 17,52% kapitału zakładowego. Cena nabycia wyniosła 1.979.347,50 zł.

W dniu 18 kwietnia 2007 roku Sąd Rejonowy X Wydział Gospodarczy w Kielcach dokonał rejestracji zmian w kapitale zakładowym spółki „Projekt Echo - 53” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

Na podstawie zawartych w dniu 28 lutego 2007 roku umów przeniesienia przedsiębiorstw zawartych pomiędzy spółkami zależnymi: „Echo - Centrum Bankowości i Finansów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach i „Echo - Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Spółki Zbywające”) a „Projekt Echo - 53” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Spółka Nabywająca”), dotychczasowi udziałowcy Spółek Zbywających nabyli nowoutworzone udziały w Spółce Nabywającej w ilości 1.979.745 udziałów o łącznej wartości 98.987.250 zł

Spółka „Echo - Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o. objęła w kapitale zakładowym 1.029.279 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy i pokryła go w całości wkładem niepieniężnym w postaci aportu - przedsiębiorstwa, zaś spółka „Echo - Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Sp. z o.o. objęła w kapitale zakładowym 950.466 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy i pokryła go w całości wkładem niepieniężnym w postaci aportu - przedsiębiorstwa.

Z dniem rejestracji struktura własnościowa w spółce „Projekt Echo - 53” Sp. z o.o. uległa zmianie i przedstawia się następująco:

- spółka zależna „Echo - Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o. posiada 1.029.279 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 51.463.950 zł, uprawniających do 1.029.279 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 51,96% kapitału zakładowego,

- spółka zależna „Echo – Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Sp. z o.o. posiada 950.466 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 47.523.300 zł, uprawniających do 950.466 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 47,98% kapitału zakładowego,
- spółka „Echo Investment S.A.” posiada 999 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 49.950 zł, uprawniających do 999 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,05% kapitału zakładowego,
- spółka zależna „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach posiada 1 udział w spółce zależnej o łącznej wartości 50 zł, uprawniający do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,0001% kapitału zakładowego.

W dniu 16 maja 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji zmian w wysokości kapitału zakładowego spółki zależnej „Echo – Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Wysokość kapitału zakładowego spółki została obniżona i wynosi obecnie 3.000.500 zł oraz dzieli się na 6.001 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 6.001 głosów na zgromadzeniu wspólników. Z dniem rejestracji w spółce „Echo – Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Sp. z o.o. spółka Echo Investment SA posiada 6.001 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 3.000.500 zł, uprawniających do 6.001 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 100% kapitału zakładowego.

W dniu 10 września 2007 roku zarejestrowano zmiany w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej „Echo – Galeria Kielce” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Spółka zależna”).

Wysokość kapitału zakładowego spółki zależnej został podwyższony o kwotę 2.151.000 i wynosi obecnie 13.695.000 zł oraz dzieli się na 27.390 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 27.390 głosów na zgromadzeniu wspólników.

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

- spółka zależna Emitenta „Echo Kielce – 1” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (dawniej: „Echo Investment – Centrum Handlowo – Rozrywkowe Kielce” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach) posiada 27.382 udziały w spółce zależnej o łącznej wartości 500 zł, uprawniający do 27.382 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 99,97% kapitału zakładowego,
- spółka Echo Investment S.A. posiada 8 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 4.000 zł, uprawniających do 8 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,03 % kapitału zakładowego.

W dniu 28 września 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmiany w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej „Projekt Echo – 61” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Spółka zależna”).

Wysokość kapitału zakładowego Spółki zależnej podwyższony został o kwotę 53.232.850 i wynosi obecnie 53.282.850 zł oraz dzieli się na 1.065.657 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 1.065.657 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Rejestracja zmian w kapitale zakładowym spółki „Projekt Echo – 61” Sp. z o.o. dokonana została w drodze wniesienia przez spółkę zależną Emitenta, „Echo – Centrum Tarnów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, wkładów niepieniężnych, stanowiących przedsiębiorstwo, na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo – 61” Sp. z o.o. w ilości 1.533.107 udziałów o łącznej wartości nominalnej 76.655.350 zł, o czym Emitent informował w raporcie bieżącym nr 55/2007 w dniu 31 sierpnia 2007 roku.

Wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w księgach rachunkowych jednostek zależnych Emitenta wynosiła 74.742.798,66 zł (zgodnie ze stanem na dzień 30 czerwca 2007r.), zaś wartość umowy przeniesienia przedsiębiorstwa 76.655.350 zł.

W dniu 18 października 2007 spółka Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach (Sprzedający) zbyła na rzecz spółki WAN SA (Nabywający), 500 udziałów, stanowiących 50% w kapitale zakładowym spółki zależnej „Projekt Echo – 64” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, o łącznej wartości nominalnej

25.000 zł. Cena sprzedaży udziałów wyniosła 28.000 zł, zaś wartość ewidencyjna udziałów w księgach rachunkowych Emitenta to 25.000 zł. Po dokonaniu sprzedaży powyższych udziałów Echo Investment SA posiada 49,9% w kapitale zakładowym spółki „Projekt Echo – 64” Sp. z o.o.

Dnia 18 października 2007 roku NWZA Echo Investment SA podjęło uchwałę nr 4 w przedmiocie wyrażenia zgody na zbycie oddziałów Spółki stanowiących zorganizowane części przedsiębiorstwa Spółki w drodze wniesienia aportem do spółek zależnych od Echo Investment SA trzech oddziałów:

- „Echo Investment SA – Oddział Kraków”
- „Echo Investment SA – Oddział Szczecin”
- „Echo Investment SA – Oddział Warszawa”.

W dniu 7 listopada 2007 roku, w drodze wykonania podjętej w dniu 18 października 2007 roku uchwały nr 4 przez NWZA Echo Investment SA, pomiędzy Echo Investment SA, a spółką zależną „Projekt Echo – 65” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach zawarta umowa przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa – zakładu samodzielnie sporządzającego bilans. Przedmiotem powyższej umowy jest zorganizowana część przedsiębiorstwa w postaci Oddziału pod firmą „Echo Investment SA – Oddział Szczecin” („Oddział”), stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa spółki Echo Investment SA w rozumieniu art. 4a pkt 4 ustawy z dnia 15 lutego o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2000 r., Nr 54, poz.694), będącego zakładem samodzielnie sporządzającym bilans w rozumieniu art.6 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz.535), obejmującego zespół składników materialnych i niematerialnych, niezbędnych i wiążących się z działalnością prowadzoną w ramach Oddziału. W skład składników wchodzi m.in. prawo własności nieruchomości znajdującej się w Szczecinie przy ul. Malczewskiego, o powierzchni 5.242 mkw. oraz wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane. Wartość umowy wyniosła 9.570.050 zł. Powyższa zorganizowana część przedsiębiorstwa stanowi wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo – 65” Sp. z o.o. w ilości 191.401 udziałów o łącznej wartości 9.570.050 zł. Wszystkie nowo utworzone udziały objęte zostaną przez spółkę Echo Investment SA.

W dniu 20 grudnia 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmiany w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej „Projekt Echo – 65” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Spółka zależna”).

Wysokość kapitału zakładowego Spółki zależnej podwyższony został o kwotę 9.570.050 i wynosi obecnie 9.620.050 zł oraz dzieli się na 192.401 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 192.401 głosów na zgromadzeniu wspólników.

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

-Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach posiada 192.400 udziałów w Spółce zależnej o łącznej wartości 9.620.000 zł, uprawniający do 192.400 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 99,9995% kapitału zakładowego,

-spółka zależna Emitenta „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach posiada 1 udział w Spółce zależnej o łącznej wartości 50 zł, uprawniających do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,0005% kapitału zakładowego.

W dniu 23 listopada 2007 roku spółka Echo Investment SA otrzymała postanowienie, na podstawie którego w dniu 29 października 2007 roku Sąd Rejonowy w Budapeszcie dokonał rejestracji zmiany w wysokości kapitału zakładowego spółki w 100% zależnej od Emitenta, „Echo – Project Management Ingatlanhasznosito” Kft. z siedzibą w Budapeszcie. Wysokość kapitału zakładowego spółki zależnej podwyższony został z 3 mln HUF do 53 mln HUF. Cena nabycia aktywów wyniosła 50 mln HUF, co wg średniego kursu NBP na dzień dokonania rejestracji zmian w kapitale zakładowym Spółki zależnej stanowi równowartość 721.750 zł. Źródłem finansowania nabycia podwyższonego kapitału zakładowego są środki własne spółki Echo Investment SA. Z dniem rejestracji spółka Echo Investment SA objęła całość podwyższonego kapitału zakładowego Spółki zależnej stanowiącego 94,34% obecnego kapitału zakładowego i posiada aktualnie 100% kapitału zakładowego i głosów na zgromadzeniu wspólników Spółki zależnej.

W dniu 30 listopada 2007 roku, pomiędzy spółkami zależnymi Emitenta, spółką „Echo – Pasaż Grunwaldzki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach („Zbywający”), a spółką „Projekt Echo – 62” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Nabywający”), zawarta została umowa przeniesienia własności przedsiębiorstwa.

Przedmiotem umowy jest przedsiębiorstwo, w skład którego wchodzi prawo własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 27.932 mkw. wraz z posadowionym na nieruchomości budynkiem centrum handlowo-rozrywkowego Pasaż Grunwaldzki i prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej znajdującej się we Wrocławiu o powierzchni 6.826 mkw. wraz z własnością posadowionego na nieruchomości budynku administracyjno- sanitarnego stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności znajdujące się we Wrocławiu przy pl. Grunwaldzkim oraz prawo własności lokalu mieszkalnego znajdującego się we Wrocławiu, a także wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane.

Wartość umowy wynosi 386.550.000 zł, zaś wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w księgach rachunkowych jednostek zależnych Emitenta wynosi 167.240.767,37 zł (zgodnie ze stanem na dzień 30 września 2007 roku).

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

W dniu 19 grudnia 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmiany w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej „Projekt Echo – 62” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Spółka zależna”).

Wysokość kapitału zakładowego Spółki zależnej podwyższony został o kwotę 386.550.000 i wynosi obecnie 386.600.000 zł oraz dzieli się na 7.732.000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 7.732.000 głosów na zgromadzeniu wspólników.

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

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

-spółka Echo Investment S.A. posiada 999 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 49.950 zł, uprawniających do 999 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,01292% kapitału zakładowego,

-spółka zależna Emitenta „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach posiada 1 udział w spółce zależnej o łącznej wartości 50 zł, uprawniających do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,00001% kapitału zakładowego.

Przedmiotem umowy jest przedsiębiorstwo, w skład którego wchodzi prawo własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 27.932 mkw. wraz z posadowionym na nieruchomości budynkiem centrum handlowo-rozrywkowego Pasaż Grunwaldzki i prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej znajdującej się we Wrocławiu o powierzchni 6.826 mkw. wraz z własnością posadowionego na nieruchomości budynku administracyjno- sanitarnego stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności znajdujące się we Wrocławiu przy pl. Grunwaldzkim oraz prawo własności lokalu mieszkalnego znajdującego się we Wrocławiu, a także wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane.

W dniu 31 października 2007 roku, pomiędzy spółkami zależnymi Emitenta, spółką „Echo – Centrum Jelenia Góra” Sp. z o.o. z siedzibą w Jeleniej Górze („Zbywający”), a spółką „Projekt Echo – 56” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Nabywający”) zawarta została umowa przeniesienia przedsiębiorstwa.

Przedmiotem umowy przeniesienia przedsiębiorstwa jest przedsiębiorstwo, w skład którego wchodzi m.in. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości znajdującej się w Jeleniej Górze o powierzchni 48.209 mkw., wraz z własnością posadowionego na nieruchomości budynku centrum

handlowego, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności oraz wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane.

Wartość umowy wynosi 74.150.000 zł, zaś wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w księgach rachunkowych jednostki zależnej Emitenta wynosi 73.327.760,14 zł (zgodnie ze stanem na dzień 30 czerwca 2007r.).

Powyższe przedsiębiorstwo stanowi wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo - 56” Sp. z o.o. w ilości 1.483.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 74.150.000 zł. Udziały stanowią 99,93% kapitału zakładowego spółki, uprawniających do 1.483.000 głosów na zgromadzeniu wspólników.

W dniu 20 grudnia 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmiany w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej „Projekt Echo - 56” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Spółka zależna”).

Wysokość kapitału zakładowego Spółki zależnej podwyższony został o kwotę 74.150.000 i wynosi obecnie 74.200.000 zł oraz dzieli się na 1.484.000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 1.484.000 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Z dniem rejestracji struktura własnościowa w spółce „Projekt Echo - 56” Sp. z o.o. uległa zmianie i przedstawia się następująco:

-spółka zależna Emitenta „Echo - Centrum Jelenia Góra” Sp. z o.o. z siedzibą w Jeleniej Górze posiada 1.483.000 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 74.150.000 zł, uprawniający do 1.483.000 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 99,9326% kapitału zakładowego,

-spółka Echo Investment S.A. posiada 999 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 49.950 zł, uprawniających do 999 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,0673% kapitału zakładowego,

-spółka zależna Emitenta „Projekt Echo - 17” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach posiada 1 udział w spółce zależnej o łącznej wartości 50 zł, uprawniających do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,0001% kapitału zakładowego.

Rejestracja zmian w kapitale zakładowym spółki „Projekt Echo - 56” Sp. z o.o. dokonana została wskutek wniesienia przez spółkę zależną Emitenta, „Echo - Centrum Jelenia Góra” Sp. z o.o. z siedzibą w Jeleniej Górze, wkładów niepieniężnych, stanowiących przedsiębiorstwo, na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo - 56” Sp. z o.o. w ilości 1.483.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 74.150.000 zł.

Wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w formie wkładów w księgach rachunkowych jednostki zależnej Emitenta wynosiła 73.327.760,14 zł (zgodnie ze stanem na dzień 30 czerwca 2007 roku), zaś wartość przedsiębiorstwa wniesionego jako wkład niepieniężny to 74.150.000 zł.

W dniu 22 listopada 2007 roku, w drodze wykonania podjętej w dniu 18 października 2007 roku uchwały nr 4 przez NWZA Echo Investment SA, pomiędzy Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach („Zbywający”), a spółką zależną „Projekt Echo - 66” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Nabywający”) zawarta została umowa przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa – zakładu samodzielnie sporządzającego bilans. Przedmiotem powyższej umowy jest zorganizowana część przedsiębiorstwa w postaci Oddziału pod firmą „Echo Investment SA - Oddział Warszawa” („Oddział”), stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa spółki Echo Investment SA w rozumieniu art. 4a pkt. 4 ustawy z dnia 15 lutego o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2000 r., Nr 54, poz.694), będącego zakładem samodzielnie sporządzającym bilans w rozumieniu art.6 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz.535), obejmującego zespół składników materialnych i niematerialnych, niezbędnych i wiążących się z działalnością prowadzoną w ramach Oddziału. W skład składników wchodzi m.in. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Postępu, o powierzchni 11.823 mkw. wraz z prawem własności posadowionego na niej budynku stanowiącego odrębną własność oraz wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane. Wartość umowy wynosi 53.232.850 zł, zaś wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w księgach rachunkowych Emitenta wynosi 19.385.992,07zł (zgodnie ze stanem na dzień 30 września 2007r.). Powyższa zorganizowana część przedsiębiorstwa stanowi wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo - 66” Sp. z o.o. w ilości 1.064.657 udziałów o łącznej wartości 53.232.850 zł, przy czym wszystkie nowo utworzone udziały objęte zostaną przez

spółkę Echo Investment SA. Udziały te łącznie z dotychczasowymi stanowią 99,9 % kapitału zakładowego spółki, uprawniających do 1.064.657 głosów na zgromadzeniu wspólników. Nabyte aktywa, przed ich zbyciem, wykorzystywane były w działalności deweloperskiej i finansowej. Spółka „Projekt Echo – 66” Sp. z o.o. zamierza kontynuować ich dotychczasowe wykorzystanie.

W dniu 17 grudnia 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmiany w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej „Projekt Echo – 66” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Spółka zależna”).

Wysokość kapitału zakładowego Spółki zależnej podwyższony został o kwotę 53.232.850 i wynosi obecnie 53.282.850 zł oraz dzieli się na 1.065.657 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 1.065.657 głosów na zgromadzeniu wspólników.

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

-spółka Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach posiada 1.065.656 udziałów w Spółce zależnej o łącznej wartości 53.282.800 zł, uprawniający do 1.065.656 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 99,9999% kapitału zakładowego,

-spółka zależna Emitenta „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach posiada 1 udział w Spółce zależnej o łącznej wartości 50 zł, uprawniających do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,0001% kapitału zakładowego.

Rejestracja zmian w kapitale zakładowym spółki „Projekt Echo – 66” Sp. z o.o. dokonana została wskutek wniesienia przez spółkę Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach wkładów niepieniężnych stanowiących zorganizowaną część przedsiębiorstwa w postaci Oddziału pod firmą „Echo Investment SA – Oddział Warszawa” („Oddział”), na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo – 66” Sp. z o.o. w ilości 1.064.657 udziałów o łącznej wartości nominalnej 53.232.850 zł

W dniu 22 listopada 2007 roku, w drodze wykonania podjętej w dniu 18 października 2007 roku uchwały nr 4 przez NWZA Echo Investment SA, pomiędzy Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach („Zbywający”), a spółką zależną „Projekt Echo – 63” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Nabywający”) zawarta została umowa przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa – zakładu samodzielnie sporządzającego bilans. Przedmiotem powyższej umowy jest zorganizowana część przedsiębiorstwa w postaci Oddziału pod firmą „Echo Investment SA – Oddział Kraków” („Oddział”), stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa spółki Echo Investment SA w rozumieniu art. 4a pkt. 4 ustawy z dnia 15 lutego o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2000 r., Nr 54, poz.694), będącego zakładem samodzielnie sporządzającym bilans w rozumieniu art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr, poz.535), obejmującego zespół składników materialnych i niematerialnych, niezbędnych i wiążących się z działalnością prowadzoną w ramach Oddziału. W skład składników wchodziło m.in. prawo użytkowania wieczystego i prawo własności nieruchomości znajdującej się w Krakowie przy ul. Lea wraz z posadowionym na nich budynkiem biurowym stanowiącym odrębną od gruntu własność oraz wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane.

Wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w formie wkładów w księgach rachunkowych Emitenta wynosiła 3.668.704,84 zł (zgodnie ze stanem na dzień 30 września 2007 roku), zaś wartość przedsiębiorstwa wniesionego jako wkład niepieniężny to 12.744.400 zł.

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

W dniu 27 grudnia 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmiany w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej „Projekt Echo – 63” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Spółka zależna”).

Wysokość kapitału zakładowego Spółki zależnej podwyższony został o kwotę 12.744.400 i wynosi obecnie 12.794.400 zł oraz dzieli się na 255.888 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 255.888 głosów na zgromadzeniu wspólników. Z dniem rejestracji struktura własnościowa w spółce „Projekt Echo – 63” Sp. z o.o. uległa zmianie i przedstawia się następująco:

- Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach posiada 255.887 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 12.794.250 zł, uprawniający do 255.887 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 99,9996% kapitału zakładowego,

- spółka zależna Emitenta „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach posiada 1 udział w spółce zależnej o łącznej wartości 50 zł, uprawniających do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,0004% kapitału zakładowego.

Rejestracja zmian w kapitale zakładowym spółki „Projekt Echo – 63” Sp. z o.o. dokonana została wskutek wniesienia przez spółkę Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach, wkładów niepieniężnych, stanowiących zorganizowaną część przedsiębiorstwa w postaci Oddziału pod firmą „Echo Investment S.A. – Oddział Kraków” („Oddział”), na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo – 63” Sp. z o.o. w ilości 254.888 udziałów o łącznej wartości nominalnej 12.744.400 zł. W skład składników wchodziło m.in. prawo użytkowania wieczystego i prawo własności nieruchomości znajdujących się w Krakowie przy ul. Lea wraz z posadowionym na nich budynkiem biurowym stanowiącym odrębną od gruntu własność oraz wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane.

Wniesienie powyższych wkładów niepieniężnych dokonano na podstawie zawartej umowy przeniesienia własności zorganizowanej części przedsiębiorstwa zawartej w dniu 22 listopada 2007 roku pomiędzy spółką Echo Investment SA (Zbywający) a spółką zależną Projekt Echo – 63” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Nabywający).

Wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w formie wkładów w księgach rachunkowych Emitenta wynosiła 3.668.704,84 zł (zgodnie ze stanem na dzień 30 września 2007 roku), zaś wartość przedsiębiorstwa wniesionego jako wkład niepieniężny to 12.744.400 zł. Spółka Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach objęte udziały Spółki zależnej zamierza traktować jako długoterminową lokatę kapitałową.

W dniu 30 listopada 2007 roku pomiędzy spółkami zależnymi Emitenta, spółką „Echo – Galaxy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach („Zbywający”), a spółką „Projekt Echo – 60” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Nabywający”), zawarta została umowa przeniesienia własności przedsiębiorstwa. Przedmiotem umowy jest przedsiębiorstwo, w skład którego wchodzi prawo użytkowania wieczystego nieruchomości znajdującej się w Szczecinie przy Al. Wyzwolenia i ul. Malczewskiego o powierzchni 20.361 mkw. wraz z własnością posadowionego na nieruchomości budynku centrum handlowo-rozrywkowego Galaxy, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności oraz prawa i obowiązki wynikające z umowy dzierżawy nieruchomości położonej w Szczecinie przy ul. Malczewskiego o powierzchni 5 831 mkw., a także wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane. Wartość umowy wynosi 382.550.000 zł, zaś wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w księgach rachunkowych jednostek zależnych Emitenta wynosi 393.500.834,5 zł (zgodnie ze stanem na dzień 30 września 2007 roku). Powyższe przedsiębiorstwo stanowi wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo – 60” Sp. z o.o. w ilości 7.651.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 382.550.000 zł. Udziały stanowią 99,99% kapitału zakładowego spółki, uprawniających do 7.651.000 głosów na zgromadzeniu wspólników. Nabyte aktywa, przed ich zbyciem, wykorzystywane były w działalności deweloperskiej i finansowej. Spółka „Projekt Echo – 60” Sp. z o.o. zamierza kontynuować ich dotychczasowe wykorzystanie.

W dniu 19 grudnia 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmiany w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej „Projekt Echo – 60” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Spółka zależna”).

Wysokość kapitału zakładowego Spółki zależnej podwyższony został o kwotę 382.550.000 i wynosi obecnie 382.600.000 zł oraz dzieli się na 7.652.000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 7.652.000 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Z dniem rejestracji struktura własnościowa w spółce „Projekt Echo – 60” Sp. z o.o. uległa zmianie i przedstawia się następująco:

-spółka zależna Emitenta „Echo – Galaxy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach posiada 7.651.001 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 382.550.050 zł, uprawniający do 7.651.001 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 99,99% kapitału zakładowego,

-spółka Echo Investment S.A. posiada 999 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 49.950 zł, uprawniających do 999 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,01% kapitału zakładowego

Rejestracja zmian w kapitale zakładowym spółki „Projekt Echo – 60” Sp. z o.o. dokonana została wskutek wniesienia przez spółkę zależną Emitenta, „Echo – Galaxy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach, wkładów niepieniężnych, stanowiących przedsiębiorstwo, na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo – 60” Sp. z o.o. w ilości 7.651.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 382.550.000 zł, o czym Emitent informował w raporcie bieżącym nr 86/2007 z dnia 1 grudnia 2007 roku.

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

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

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

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

W dniu 10 grudnia 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmiany w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej „Projekt Echo – 81” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Spółka zależna”).

Wysokość kapitału zakładowego Spółki zależnej podwyższony został o kwotę 39.838.000 i wynosi obecnie 39.888.000 zł oraz dzieli się na 797.760 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 797.760 głosów na zgromadzeniu wspólników.

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

-spółka zależna Emitenta "Echo – Centrum Poznań" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach posiada 796.760 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 39.838.000 zł, uprawniający do 796.760 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 99,87% kapitału zakładowego

-spółka Echo Investment S.A. posiada 999 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 49.950 zł, uprawniających do 999 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,13% kapitału zakładowego,

-spółka zależna Emitenta "Projekt Echo – 17" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach posiada 1 udział w spółce zależnej o łącznej wartości 50 zł, uprawniających do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,0001% kapitału zakładowego

Rejestracja zmian w kapitale zakładowym spółki "Projekt Echo – 81" Sp. z o.o. dokonana została wskutek wniesienia przez spółkę zależną Emitenta, "Echo – Centrum Poznań" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, wkładów niepieniężnych, stanowiących przedsiębiorstwo, na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki "Projekt Echo – 81" Sp. z o.o. w ilości 796.760 udziałów o łącznej wartości nominalnej 39.838.000 zł

IV. Zmianie uległa nazwa spółek zależnych:

Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział KRS dokonał rejestracji:

- zmiany firmy „Hotel Investment Sp. z o.o.” Sp.k. z siedzibą w Kielcach na „Echo – Arena Sp. z o.o.” Sp. k. z siedzibą w Kielcach,

- zmiany firmy "Kieleckie Centrum Handlowo - Rozrywkowe Echo" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach na "Echo - Galeria Kielce" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- zmiany nazwy „Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach na "Echo – SPV 6" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- zmiany firmy „Echo Centrum – Ślichowice” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach na „Projekt Echo – 28” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- zmiany firmy "Echo Investment – Centrum Handlowo – Rozrywkowe Kielce" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach na "Echo – Kielce 1" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- zmiany firmy „Project 2 - Echo Hungary” Kft. z siedzibą w Budapeszcie na „Echo – Project – Management Inगतlanhasznosito” Kft. z siedzibą w Budapeszcie.
- zmiany nazwy „Echo Investment – Centrum Handlowe Łomża” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach na „Echo – Veneda” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.
- zmiany nazwy „Echo Investment – Centrum Handlowe Bełchatów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach na „Echo – Centrum Bełchatów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- zmiany nazwy „Echo Investment – Centrum Handlowe Jelenia Góra” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach na „Echo – Centrum Jelenia Góra” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- zmiany nazwy „Echo Investment – Centrum Handlowe Przemysł” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach na „Echo – Centrum Przemysł” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- zmiany nazwy „Echo Investment – Centrum Handlowe Rzeszów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach na „Echo – Centrum Rzeszów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- zmiany nazwy „Echo Investment – Centrum Handlowe Tarnów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach na „Echo – Centrum Tarnów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.
- zmiany firmy „Echo Centrum – Gdynia” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach na "Echo - Property Poznań 1" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,

V. Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział KRS dokonał:

1. rejestracji w KRS oddziałów:

- „Echo Investment SA – Oddział Pasaż Świętokrzyski”
- „Echo Investment SA – Oddział Warszawa”
- „Echo Investment SA – Oddział Szczecin”
- „Echo Investment SA – Oddział Kraków”,

2. wykreślenia z rejestru KRS oddziałów:

- „Echo Investment SA – Oddział Pasaż Świętokrzyski”
- „Echo Investment SA – Oddział Warszawa”
- „Echo Investment SA – Oddział Szczecin”
- „Echo Investment SA – Oddział Kraków”.

7.2. Inwestycje w akcje spółek giełdowych

W ramach rachunku papierów wartościowych podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Echo Investment nie dokonywały w 2007 roku żadnych inwestycji w akcje spółek giełdowych.

7.3. Inwestycje krajowe i zagraniczne – nabycie nieruchomości

W 2007 roku Spółka nabyła nieruchomości pod realizację nowych znaczących inwestycji w kraju i zagranicą.

W maju 2007 roku Spółka Echo Investment SA nabyła niezabudowaną nieruchomość znajdującą się w Częstochowie, o powierzchni ok. 3.900 mkw., za cenę brutto 3,66 mln zł, pod przyszłe inwestycje.

Segment centrów handlowych

Na zakupionej w III kwartale 2007 roku nieruchomości znajdującej się w Kaliszu Grupa Kapitałowa Echo planuje realizację nowoczesnego, regionalnego centrum handlowo-rozrywkowego. Obiekt powstanie przy ul. Górnośląskiej i Trasie Bursztynowej. Wartość umowy wyniosła 18,8 mln zł. Powierzchnia całkowita planowanego centrum to ok. 100 000 mkw., a powierzchnia wynajmowana to ok. 40 000 mkw. Rozpoczęcie realizacji projektu zaplanowano na rok 2009, a jej zakończenia na rok 2011.

W dniu 5 kwietnia 2007 roku, pomiędzy spółką Echo Investment SA (Kupujący) a Panem Wiesławem Prusieckim (Sprzedający) zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży udziałów pod warunkiem zawieszającym (Umowa przedwstępna). Przedmiotem umowy jest nabycie przez Kupującego 1.250 udziałów w kapitale zakładowym spółki Ultra Marina Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (Spółka), stanowiących 100% udziałów w Spółce. Wartość kapitału zakładowego Spółki wynosi 1.250.000 zł i dzieli się na 1.250 udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy. Posiadaczowi jednego udziału przysługuje jeden głos na zgromadzeniu wspólników. Na mocy zapisów przedwstępnej umowy strony zobowiązują się do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31 sierpnia 2008 roku. Cena nabycia udziałów wyniesie nie więcej niż 14,2 mln zł. Umowa zawarta została pod warunkiem zawieszającym. Kupujący nabędzie udziały w spółce Ultra Marina Sp. z o.o. pod warunkiem uzyskania przez Spółkę prawa wieczystego użytkowania zabudowanych nieruchomości gruntowych, znajdujących się w Koszalinie o powierzchni 3,314 ha oraz wpisania Spółki jako użytkownika wieczystego tych nieruchomości w księgach wieczystych.

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

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

W związku ze spełnieniem się warunku nabycia przez Kupującego udziałów w spółce Ultra Marina Sp. z o.o., w dniu 10 stycznia 2008 roku spółka Echo Investment SA (Kupujący) zawarła z Panem Wiesławem Prusieckim (Sprzedający) umowę sprzedaży udziałów w kapitale zakładowym spółki Ultra Marina Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (Spółka). Na podstawie zawartej umowy Kupujący nabywa 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki. Wartość nominalna kapitału zakładowego Spółki wynosi 1.250.000 zł i dzieli się na 1.250 udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy. Jeden udział uprawnia do jednego głosu na zgromadzeniu wspólników Spółki. Cena nabycia udziałów to 11.770.455 zł. Spółka Ultra Marina Sp. z o.o. prowadzić będzie działalność deweloperską w Koszalinie. Na posiadanej nieruchomości o powierzchni ponad 3 ha, znajdującej się w Koszalinie, Grupa Kapitałowa Echo Investment planuje realizację centrum handlowo-rozrywkowego o powierzchni wynajmowanej ok. 35 tys. mkw. Planowany termin realizacji obiektu to 2012 rok.

We wrześniu 2007 roku spółka zależna „Echo Investment Project 1” Srl z siedzibą w Bukareszcie (Kupujący), w wyniku rozstrzygnięcia przetargu, podpisała ze spółką Fartec SA z siedzibą w Brasov, Rumunia (Sprzedający) umowę nabycia nieruchomości. Przedmiotem umowy jest nieruchomość, działka zabudowaną budynkami produkcyjnymi, położona w mieście Brasov przy ul. Stadionului w Rumunii, o powierzchni 4 ha. Wartość umowy wyniosła 78,84 mln RON, co na dzień zawarcia umowy, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 88.111.584 PLN.

Zakup terenu w mieście Brasov wynika z przyjętej strategii, zgodnie z którą Echo Investment SA rozwija działalność na rynku nieruchomości w krajach Europy Środkowo-Wschodniej. Na zakupionym terenie planowana jest realizacja nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego o powierzchni wynajmowanej ponad 50.000 mkw.

W dniu 27 grudnia 2007 roku spółka zależna Emitenta „Projekt Echo – 56” Sp. z o.o. zawarła z Gminą Jelenia Góra umowę użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości zlokalizowanej w Jeleniej Górze przy Al. Jana Pawła II o powierzchni 10 684 m² za kwotę 6 mln PLN.

Segment biur i hoteli

W grudniu 2006 roku 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. W I kwartale 2007 roku zawarta została przedwstępna umowa oddania powyższego gruntu w użytkowanie wieczyste. Na powyższej nieruchomości Spółka planuje realizację powierzchni biurowej. Zawarta została również umowa z biurem projektowym Arch - Deco z Gdyni na wykonanie prac projektowych budynku biurowego.

W III kwartale 2007 roku spółka zależna „Projekt Echo - 30” Sp. z o.o. zakupiła nieruchomość znajdująca się w Katowicach przy skrzyżowaniu al. Górnośląskiej i ul. Francuskiej. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, dla nabytej działki przewidziana jest funkcja biurowa i administracyjna. Na zakupionym terenie spółka zamierza zrealizować business park o powierzchni wynajmowanej ok. 45 000 mkw. W III kwartale 2007 roku zawarto z biurem projektowym DDJM Biuro Architektoniczne umowę o wykonanie prac projektowych obiektu. Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na II połowę 2008, a zakończenie pierwszego etapu na I połowę 2010 roku.

W III kwartale 2007 roku Grupa Kapitałowa Echo nabyła prawo własności nieruchomości znajdującej w Łodzi przy ul. Piłsudskiego. Cena zakupu nieruchomości wyniosła 22,8 mln zł. Na zakupionej działce planowana jest realizacja nowoczesnego zespołu budynków biurowych klasy A. Powierzchnia wynajmowalna wyniesie ok. 23.000 mkw. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest na II połowę 2008 roku, zaś zakończenia na II połowę 2009 roku.

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

Segment mieszkaniowy

W I kwartale 2007 roku Spółka zakupiła nieruchomość o powierzchni 6,3 ha, znajdującą się w Warszawie w dzielnicy Bielany (Las Młociński). Na posiadanym terenie planowana jest realizacja osiedla 37 domów (powierzchnia 9,25 tys. mkw.). Spółka rozpoczęła proces projektowania osiedla. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to II połowa 2008 roku, zaś zakończenia I połowa 2010 roku.

W I kwartale 2007 roku Spółka nabyła nieruchomości położoną w Krakowie przy ul. Bronowickiej. Na zakupionej działce Spółka planuje realizację budynku mieszkalnego o powierzchni na sprzedaż ok. 3.000 mkw (39 mieszkań). Spółka wystąpiła o warunki zabudowy. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w I połowie 2009r., zaś zakończenia II połowa 2010r.

W II kwartale 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 przyrzeczoną sprzedaży.

1. Przedmiot umowy sprzedaży stanowiła nieruchomość położona w Łodzi, zabudowana budynkami biurowo-magazynowymi. Wartość umowy to 30 mln zł.

2. Przedmiot przedwstępnej umowy sprzedaży stanowiła nieruchomość położona w Łodzi, zabudowana budynkami stacji paliw oraz budynkami gospodarczymi. Wartość umowy to 13,3 zł. Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej to 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 miały charakter zawierający. Dnia 19 lipca 2007 roku, w związku ze spełnieniem się warunku zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, spółka Echo Investment (Kupujący) podpisała ze spółką SPEDIMEX Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (Sprzedający) umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Górniczej i Okopowej, zabudowanej budynkami stacji paliw oraz budynkami gospodarczymi. Wartość umowy wyniosła 13,3 mln zł. Na powyższych zakupionych nieruchomościach, znajdujących w Łodzi przy ul. Górniczej i Okopowej, Spółka planuje realizację projektu budynków mieszkalnych.

W III kwartale 2007 roku podpisana została umowa zakupu nieruchomości znajdującej się w Łodzi przy ul. Wodnej. Na zakupionym terenie Spółka zamierza zrealizować budynki mieszkalne obejmujące 320 mieszkań. Wartość umowy wyniosła 26 mln zł. Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na I połowę 2009 roku, zaś zakończenia II połowa 2011 roku.

W IV kwartale 2007 roku, w wyniku rozstrzygnięcia oferty przetargowej, spółka Echo Investment SA nabyła nieruchomość położoną we Wrocławiu przy ul. Jedności Narodowej. Na zakupionej działce Spółka zamierza zrealizować projekt mieszkaniowy. Działka o powierzchni 7,4 tys. mkw. została nabyta za kwotę 18,55 mln PLN. Nieruchomość posiada wydaną decyzję o warunkach zabudowy, umożliwiającą realizację wielorodzinnego budynku mieszkalnego. Echo Investment zamierza zrealizować projekt, w którym znajdzie się ok. 200 mieszkań o łącznej powierzchni ok. 12.000 mkw. Prace projektowe rozpoczną się jeszcze w tym roku, a początek realizacji planowany jest na rok 2009.

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

8. Opis transakcji z podmiotami powiązanymi, 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 powiązanymi.

W 2007 roku pomiędzy Echo Investment S.A. a podmiotami z Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. zawarte zostały następujące umowy:

- w dniu 15 stycznia 2007 roku Spółka Echo Investment SA scedowała wszelkie prawa i obowiązki do nieruchomości znajdującej się w Budapeszcie, XIV Dzielnica Zugló, o powierzchni 6,84 ha, na rzecz spółki zależnej Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító Kft. z siedzibą w Budapeszcie, wynikające z zawartej w dniu 12 czerwca 2006 roku umowy nabycia powyższej nieruchomości pomiędzy Echo Investment SA a Samorządem XIV Dzielnicy - Zugló - Miasta Stołecznego Budapesztu („Sprzedający”). Zgodnie z zawartym aneksem spółka zależna będzie kontynuował realizację nowoczesnego, wielofunkcyjnego projektu.

- w dniu 19 stycznia 2007 roku Sąd Rejonowy w Krakowie VII Wydział Rejestru Zastawów dokonał wpisu do rejestru zastawów, zastawu na jednym udziale w kapitale zakładowym spółki zależnej Emitenta „Echo - Galaxy” Sp. z o.o., będącym własnością spółki zależnej Emitenta „Projekt Echo - 43” Sp. z o.o. na rzecz Banku EUROHYPO AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy). Zastaw na udziale stanowi zabezpieczenie najwyższej kwoty udzielonego kredytu spółce „Echo - Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp.k. przez Bank EUROHYPO AG. Wysokość zabezpieczenia to 150 mln EUR.

- w dniu 22 stycznia 2007 roku Sąd Rejonowy w Krakowie VII Wydział Rejestru Zastawów dokonał wpisu do rejestru zastawów, zastawu na ogóle praw i obowiązków w spółce zależnej Emitenta „Echo - Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp.k., będących własnością spółki zależnej Emitenta „Echo - Galaxy” Sp. z o.o., na rzecz Banku EUROHYPO AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) jako zabezpieczenie najwyższej kwoty udzielonego kredytu spółce „Echo - Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp.k. przez Bank EUROHYPO AG. Wysokość zabezpieczenia wynosi 150 mln EUR.

- w dniu 22 stycznia 2007 roku Sąd Rejonowy w Krakowie VII Wydział Rejestru Zastawów dokonał wpisu do rejestru zastawów, zastawu na jednym udziale w kapitale zakładowym spółki zależnej Emitenta „Projekt Echo -43” Sp. z o.o., będących własnością spółki zależnej Emitenta „Projekt Echo - 17” Sp. z o.o., na rzecz Banku EUROHYPO AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) jako zabezpieczenie najwyższej kwoty udzielonego kredytu spółce „Echo - Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp.k. przez Bank EUROHYPO AG. Wysokość zabezpieczenia wynosi 150 mln EUR.

- w dniu 25 stycznia roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS, dokonał rejestracji zmian 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.

Wartość ewidencyjna udziałów Spółek przejmowanych w księgach rachunkowych Emitenta i jednostek od niego zależnych, wynosiły odpowiednio:

- spółka „Echo Investment - Centrum Handlowe Pabianice Sp. z o.o.”: 13.310.700 zł,

- spółka „Echo Investment - Centrum Handlowe Radom Sp. z o.o.”: 14.101.500 zł.

Nowo utworzone udziały w spółce „Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o. z dniem powyższej rejestracji objęte zostały przez:

- Echo Investment SA w ilości 426.916 udziałów o łącznej wartości 21.345.800 zł, uprawniających do 426.916 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 65,13% kapitału zakładowego,

- spółkę zależną Emitenta „Projekt Echo - 17” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach w ilości 125 udziałów o

łączonej wartości 6.250 zł, uprawniających do 125 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,02% kapitału zakładowego.

- w dniu 26 stycznia 2007 roku Sąd Rejonowy w Krakowie VII Wydział Gospodarczy Rejestru Zastawów dokonał wpisu w Rejestrze Zastawów, zastawów na udziałach spółek zależnych Emitenta. Zastawów dokonano na 99 udziałach spółek zależnych Emitenta:

- „Projekt Echo - 43” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
 - „Echo-Galaxy” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- będących własnością Echo Investment SA.

Ustanowione zastawy na udziałach stanowią zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty zobowiązań wynikających z umowy kredytowej, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 66/2006, do kwoty 150 mln EUR. Zastawy na udziałach ustanowione zostały w oparciu o umowy zastawów rejestrowych na udziałach zawarte pomiędzy Echo Investment SA a Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) w dniu 29 grudnia 2006 roku.

Obciążone zastawem udziały stanowią:

- 99% kapitału zakładowego spółki Projekt Echo-43 Sp. z o.o., o wartości nominalnej 49.500 zł, uprawniających do 99 głosów na zgromadzeniu wspólników spółki,
- 99% kapitału zakładowego spółki Echo Galaxy Sp. z o.o., o wartości nominalnej 49.500 zł, uprawniających do 99 głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Powyższe udziały mają dla Emitenta charakter długoterminowej lokaty kapitałowej. Wartość ewidencyjna aktywów w księgach rachunkowych Emitenta, na których ustanowiono zastaw wynosi:

- „Projekt Echo - 43” Sp. z o.o.: 50.482 zł.
- „Echo Galaxy” Sp. z o.o.: 51.252 zł.

- w dniu 8 lutego 2007 roku Sąd Rejonowy w Szczecinie XII Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał 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 150 mln EUR, o której Emitent raportował w dniu 29 grudnia 2006 roku. Wartość ewidencyjna w księgach rachunkowych aktywów, na których ustanowiono hipoteki, wynosi 195.331.000 zł (zgodnie ze stanem na dzień 30 września 2006r.)

- w dniu 21 lutego 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji 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.

Wartość ewidencyjna udziałów Spółek przejmowanych w księgach rachunkowych Emitenta i jednostek od niego zależnych wynosiły:

- „Echo Investment – Centrum Handlowe Olkusz Sp. z o.o.”: 10.058.020,99 zł,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Piła Sp. z o.o.”: 4.450.650,70 zł,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Siemianowice Śląskie Sp. z o.o.”: 5.297.549,10 zł,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Tczew Sp. z o.o.”: 3.590.059,17 zł,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Zamość Sp. z o.o.”: 4.551.520,01 zł.

Nowo utworzone udziały w spółce „Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice” Sp. z o.o. z dniem powyższej rejestracji wydane zostały:

- Echo Investment SA w ilości 557.263 udziałów o łącznej wartości 27.863.150 zł, uprawniających do 557.263 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 82,77% kapitału zakładowego,
- spółce zależnej Emitenta, „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, w ilości 195 udziałów o łącznej wartości 9.750 zł, uprawniających do 195 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,03% kapitału zakładowego.

Nowo utworzone udziały mają charakter długoterminowej lokaty kapitałowej.

Wartość ewidencyjna przeniesionego majątku Spółek przejmowanych w księgach rachunkowych Emitenta lub jednostek od niego zależnych na dzień 30 września 2006r., wyniosła odpowiednio:

- w „Echo Investment – Centrum Handlowe Olkusz Sp. z o.o.”: 19,44 mln zł,
- w „Echo Investment – Centrum Handlowe Piła Sp. z o.o.”: 11,45 mln zł,
- w „Echo Investment – Centrum Handlowe Siemianowice Śląskie Sp. z o.o.”: 14,30 mln zł,
- w „Echo Investment – Centrum Handlowe Tczew Sp. z o.o.”: 12,52 mln zł,
- w „Echo Investment – Centrum Handlowe Zamość Sp. z o.o.”: 16,44 mln zł.

Majątek Spółek przejmowanych wykorzystywany był w działalności deweloperskiej i finansowej. Spółka przejmująca będzie kontynuować działalność Spółek przejmowanych i dotychczasowe wykorzystanie przeniesionych aktywów.

Z dniem rejestracji powyższych zmian, wysokość kapitału zakładowego spółki „Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice” Sp. z o.o. wynosi 33.662.250 zł i dzieli się na 673.245 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 673.245 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Struktura własnościowa spółki „Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice” Sp. z o.o. uległa zmianie i przedstawia się następująco:

- spółka Echo Investment SA posiada 673.049 udziałów w spółce zależnej o łącznej wartości 33.652.450 zł, uprawniających do 637.049 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 99,97% kapitału zakładowego,
- spółka zależna Emitenta „Projekt Echo – 17” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach posiada 195 udziałów w spółce o łącznej wartości 9.750 zł, uprawniających do 195 głosów na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,03% kapitału zakładowego,
- spółka zależna Emitenta „Projekt Echo – 37” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach posiada 1 udział w spółce o wartości 50 zł, uprawniających do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników, stanowiących 0,0001% kapitału zakładowego.

- w dniu 28 lutego 2007r. 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. Przedmiotem umowy przeniesienia przedsiębiorstwa, zawartą pomiędzy spółką „Projekt Echo – 53” Sp. z o.o., a spółką „Echo – Centrum Bankowości i Finansów” Sp. z o.o., jest przedsiębiorstwo, w skład którego wchodzi prawo użytkowania wieczystego nieruchomości znajdującej się w Łodzi przy ul. Sienkiewicza o powierzchni 1.265 mkw., wraz z własnością posadowionego na nieruchomości budynku biurowego o powierzchni użytkowej 8.318 mkw., stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności oraz wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane.

Wartość umowy wynosi 47.523.341,95 zł, zaś wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w księgach rachunkowych jednostek zależnych Emitenta wynosi 29.702.029,99 zł (zgodnie ze stanem na dzień 31 grudnia 2006r.).

Przedmiotem umowy przeniesienia przedsiębiorstwa, zawartą pomiędzy spółką „Projekt Echo – 53” Sp. z o.o., a spółką „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o. jest przedsiębiorstwo w skład którego

wchodzi prawo użytkowania wieczystego nieruchomości znajdującej się w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej o powierzchni 2.487 mkw., wraz z własnością posadowionego na nieruchomości budynku biurowego o powierzchni użytkowej 12.291 mkw., stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności oraz wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane.

Wartość umowy wynosi 51.463.974,57 zł, zaś wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w księgach rachunkowych jednostek zależnych Emitenta wynosi 40.052.646,83 zł (zgodnie ze stanem na dzień 31 grudnia 2006r.).

Powyższe przedsiębiorstwa stanowią wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo - 53” Sp. z o.o. w ilości 1.979.745 udziałów o łącznej wartości 98.987.250 zł, z czego:

- 950.466 udziałów o łącznej wartości nominalnej 47.523.300 zł objęte zostaną przez spółkę „Echo - Centrum Bankowości i Finansów” Sp. z o.o. Udziały stanowią 47,99% kapitału zakładowego spółki, uprawniających do 950.466 głosów na zgromadzeniu wspólników.

- 1.029.279 udziałów o łącznej wartości nominalnej 51.463.950 zł, objęte zostaną przez spółkę „Echo - Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o. Udziały stanowią 51,96% kapitału zakładowego spółki, uprawniających do 1.029.279 głosów na zgromadzeniu wspólników.

- w dniu 1 marca 2007 roku Sąd Rejonowy w Krakowie VII Wydział Rejestru Zastawów dokonał wpisu do rejestru zastawów, zastawu na ogóle praw i obowiązków w spółce zależnej Emitenta „Echo - Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp.k., będących własnością Echo Investment SA, na rzecz Banku EUROHYPO AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) jako zabezpieczenie najwyższej kwoty udzielonego kredytu spółce „Echo - Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp.k. przez Bank EUROHYPO AG. Wysokość zabezpieczenia wynosi 150 mln EUR.

- w dniu 1 marca 2007 roku Sąd Rejonowy w Krakowie VII Wydział Rejestru Zastawów dokonał wpisu do rejestru zastawów, zastawu na ogóle praw i obowiązków w spółce zależnej Emitenta „Echo - Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp.k., będących własnością spółki zależnej Emitenta „Projekt Echo - 43” Sp. z o.o., na rzecz Banku EUROHYPO AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) jako zabezpieczenie najwyższej kwoty udzielonego kredytu spółce „Echo - Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp.k. przez Bank EUROHYPO AG. Wysokość zabezpieczenia wynosi 150 mln EUR.

- w dniu 8 marca 2007r. 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 Świątokrzyski” („Oddział”), stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa spółki Echo Investment SA w rozumieniu art. 4a pkt. 4 ustawy z dnia 15 lutego o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2000 r., Nr 54, poz.694), będącego zakładem samodzielnie sporządzającym bilans w rozumieniu art.6 pkt. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz.535), obejmującego zespół składników materialnych i niematerialnych, niezbędnych i wiążących się z działalnością prowadzoną w ramach Oddziału.

W skład składników wchodzi m.in. prawo własności nieruchomości znajdującej się w Kielcach przy ul. Massalskiego i Kredowej, o powierzchni 50.716 mkw., wraz z własnością posadowionego na nieruchomości budynku centrum handlowego o powierzchni (użytkowej 16.467 mkw.), oraz wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane.

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.).

Powyższa zorganizowana część przedsiębiorstwa stanowi wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo - 54” Sp. z o.o. w ilości 2.201.947 udziałów o łącznej wartości 110.097.350 zł, przy czym wszystkie nowo utworzone udziały objęte zostaną przez spółkę Echo Investment SA. Udziały te łącznie z dotychczasowymi stanowią 99,9 % kapitału zakładowego spółki, uprawniających do 2.202.946 głosów na zgromadzeniu wspólników.

W dniu 31 sierpnia 2007 roku, pomiędzy spółkami zależnymi Emitenta, spółką „Echo – Centrum Tarnów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Zbywający”), a spółką „Projekt Echo – 61” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Nabywający”) zawarta została umowa przeniesienia przedsiębiorstwa.

Przedmiotem umowy przeniesienia przedsiębiorstwa jest przedsiębiorstwo, w skład którego wchodzi prawo użytkowania wieczystego nieruchomości znajdującej się w Tarnowie o powierzchni 55.797 mkw, wraz z własnością posadowionego na nieruchomości budynku centrum handlowego, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności oraz wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane.

Wartość umowy wynosi 76.655.350 zł, zaś wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w księgach rachunkowych jednostek zależnych Emitenta wynosi 74.742.798,66 zł (zgodnie ze stanem na dzień 30 czerwca 2007r.).

Powyższe przedsiębiorstwo stanowi wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo – 61” Sp. z o.o. w ilości 1.533.107 udziałów o łącznej wartości nominalnej 76.655.350 zł. Udziały stanowią 99,93% kapitału zakładowego spółki, uprawniających do 1.533.107 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Nabyte aktywa, przed ich zbyciem, wykorzystywane były w działalności deweloperskiej i finansowej. Spółka „Projekt Echo – 61” Sp. z o.o. zamierza kontynuować ich dotychczasowe wykorzystanie.

W dniu 26 września 2007 roku pomiędzy spółkami zależnymi Emitenta, spółką „Projekt Echo – 54” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Pożyczkodawca) a spółką „Echo Investment Project 1” S.r.l. z siedzibą w Bukareszcie (Pożyczkobiorca), zawarta została umowa pożyczki.

Zgodnie z postanowieniami umowy Pożyczkodawca udziela Pożyczkobiorcy pożyczki w kwocie 25 mln EUR, co na dzień zawarcia umowy, zgodnie ze średnim kursem NBP, stanowi równowartość 94,47 mln PLN. Pożyczka udzielona zostaje na okres do dnia 30 czerwca 2008 roku. Oprocentowanie pożyczki ustalone zostało w oparciu o EURIBOR 3M + marża. Odsetki naliczane będą na koniec kwartału. Pozyskane środki przeznaczone zostaną na finansowanie działalności gospodarczej spółki Echo Investment Project 1 S.r.l. na terytorium Rumunii.

W dniu 31 października 2007 roku, pomiędzy spółkami zależnymi Emitenta, spółką „Echo – Centrum Jelenia Góra” Sp. z o.o. z siedzibą w Jeleniej Górze („Zbywający”), a spółką „Projekt Echo – 56” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Nabywający”) zawarta została umowa przeniesienia przedsiębiorstwa.

Przedmiotem umowy przeniesienia przedsiębiorstwa jest przedsiębiorstwo, w skład którego wchodzi m.in. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości znajdującej się w Jeleniej Górze o powierzchni 48.209 mkw., wraz z własnością posadowionego na nieruchomości budynku centrum handlowego, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności oraz wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane.

Wartość umowy wynosi 74.150.000 zł, zaś wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w księgach rachunkowych jednostki zależnej Emitenta wynosi 73.327.760,14 zł (zgodnie ze stanem na dzień 30 czerwca 2007r.).

Powyższe przedsiębiorstwo stanowi wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo - 56” Sp. z o.o. w ilości 1.483.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 74.150.000 zł. Udziały stanowią 99,93% kapitału zakładowego spółki, uprawniających do 1.483.000 głosów na zgromadzeniu wspólników.

W dniu 7 listopada 2007 roku, w drodze wykonania podjętej w dniu 18 października 2007 roku uchwały nr 4 przez NWZA Echo Investment SA, pomiędzy Echo Investment SA, a spółką zależną „Projekt Echo – 65” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach zawarta umowa przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa – zakładu samodzielnie sporządzającego bilans. Przedmiotem powyższej umowy jest zorganizowana część przedsiębiorstwa w postaci Oddziału pod firmą „Echo Investment SA – Oddział Szczecin” („Oddział”), stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa spółki Echo Investment SA w rozumieniu art. 4a pkt 4 ustawy z dnia 15 lutego o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2000 r., Nr 54, poz.694), będącego zakładem samodzielnie sporządzającym bilans w rozumieniu art.6 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz.535), obejmującego zespół składników materialnych i niematerialnych, niezbędnych i

wiązających się z działalnością prowadzoną w ramach Oddziału. W skład składników wchodzi m.in. prawo własności nieruchomości znajdującej się w Szczecinie przy ul. Malczewskiego, o powierzchni 5.242 mkw. oraz wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane. Wartość umowy wyniosła 9.570.050 zł. Powyższa zorganizowana część przedsiębiorstwa stanowi wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo – 65” Sp. z o.o. w ilości 191.401 udziałów o łącznej wartości 9.570.050 zł. Wszystkie nowo utworzone udziały objęte zostały przez spółkę Echo Investment SA.

W dniu 15 listopada 2007 roku, pomiędzy spółkami zależnymi Echo Investment SA, spółką "Echo – Centrum Poznań" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Zbywający), a spółką "Projekt Echo – 81" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach zawarta została umowa przeniesienia przedsiębiorstwa. Wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w księgach rachunkowych jednostki zależnej Emitenta zgodnie ze stanem na dzień 30 września 2007 roku wynosiła -1.034.618,05 zł, z czego najistotniejsze pozycje składników wchodzących w skład przedsiębiorstwa stanowiły: - rzeczowe aktywa trwałe, w tym prawo własności nieruchomości gruntowych znajdujących się w Poznaniu przy ul. Krauthofera i ul. Dmowskiego, w wysokości 43,15 mln zł, - zobowiązania wynikające z umów pożyczek w wysokości 44,19 mln zł. Wartość przedsiębiorstwa wniesionego jako wkład niepieniężny, na dzień zawarcia pomiędzy spółką "Echo – Centrum Poznań" Sp. z o.o. (Zbywający) i spółką "Projekt Echo – 81" Sp. z o.o. (Nabywający) umowy przeniesienia przedsiębiorstwa (Umowa), tj. na dzień 15 listopada 2007 roku, wyniosła 39.838.000 zł, z czego wartość rzeczowych aktywów trwałych, po dokonaniu aktualizacji wyceny wg wartości rynkowej na dzień zawarcia Umowy, wyniosła 85,00 mln zł, zaś wartość zobowiązań przedsiębiorstwa z tytułu pożyczek to 45,17 mln zł. Powyższe przedsiębiorstwo stanowi wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo - 81” Sp. z o.o. w ilości 796.760 udziałów o łącznej wartości nominalnej 39.838.000 zł. Udziały stanowią 99,87% kapitału zakładowego spółki, uprawniających do 796.760 głosów na zgromadzeniu wspólników.

W dniu 22 listopada 2007 roku, w drodze wykonania podjętej w dniu 18 października 2007 roku uchwały nr 4 przez NWZA Echo Investment SA, pomiędzy Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach („Zbywający”), a spółką zależną „Projekt Echo – 63” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Nabywający”) zawarta została umowa przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa – zakładu samodzielnie sporządzającego bilans. Przedmiotem powyższej umowy jest zorganizowana część przedsiębiorstwa w postaci Oddziału pod firmą „Echo Investment SA – Oddział Kraków” („Oddział”), stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa spółki Echo Investment SA w rozumieniu art. 4a pkt. 4 ustawy z dnia 15 lutego o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2000 r., Nr 54, poz.694), będącego zakładem samodzielnie sporządzającym bilans w rozumieniu art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr, poz.535), obejmującego zespół składników materialnych i niematerialnych, niezbędnych i wiążących się z działalnością prowadzoną w ramach Oddziału. W skład składników wchodziło m.in. prawo użytkowania wieczystego i prawo własności nieruchomości znajdującej się w Krakowie przy ul. Lea wraz z posadowionym na nich budynkiem biurowym stanowiącym odrębną od gruntu własność oraz wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane.

Wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w formie wkładów w księgach rachunkowych Emitenta wynosiła 3.668.704,84 zł (zgodnie ze stanem na dzień 30 września 2007 roku), zaś wartość przedsiębiorstwa wniesionego jako wkład niepieniężny to 12.744.400 zł.

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

W dniu 22 listopada 2007 roku, w drodze wykonania podjętej w dniu 18 października 2007 roku uchwały nr 4 przez NWZA Echo Investment SA, pomiędzy Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach („Zbywający”), a spółką zależną „Projekt Echo – 66” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Nabywający”) zawarta została umowa przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa – zakładu samodzielnie sporządzającego bilans. Przedmiotem powyższej umowy jest zorganizowana część przedsiębiorstwa w postaci Oddziału pod firmą „Echo Investment SA – Oddział Warszawa”

(„Oddział”), stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa spółki Echo Investment SA w rozumieniu art. 4a pkt. 4 ustawy z dnia 15 lutego o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2000 r., Nr 54, poz.694), będącego zakładem samodzielnie sporządzającym bilans w rozumieniu art.6 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz.535), obejmującego zespół składników materialnych i niematerialnych, niezbędnych i wiążących się z działalnością prowadzoną w ramach Oddziału. W skład składników wchodzi m.in. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Postępu, o powierzchni 11.823 mkw. wraz z prawem własności posadowionego na niej budynku stanowiącego odrębną własność oraz wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane. Wartość umowy wynosi 53.232.850 zł, zaś wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w księgach rachunkowych Emitenta wynosi 19.385.992,07zł (zgodnie ze stanem na dzień 30 września 2007r.). Powyższa zorganizowana część przedsiębiorstwa stanowi wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo – 66” Sp. z o.o. w ilości 1.064.657 udziałów o łącznej wartości 53.232.850 zł, przy czym wszystkie nowo utworzone udziały objęte zostaną przez spółkę Echo Investment SA. Udziały te łącznie z dotychczasowymi stanowią 99,9 % kapitału zakładowego spółki, uprawniających do 1.064.657 głosów na zgromadzeniu wspólników. Nabyte aktywa, przed ich zbyciem, wykorzystywane były w działalności deweloperskiej i finansowej. Spółka „Projekt Echo – 66” Sp. z o.o. zamierza kontynuować ich dotychczasowe wykorzystanie.

W dniu 30 listopada 2007 roku pomiędzy spółkami zależnymi Emitenta, spółką „Echo – Galaxy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach („Zbywający”), a spółką „Projekt Echo – 60” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Nabywający”), zawarta została umowa przeniesienia własności przedsiębiorstwa. Przedmiotem umowy jest przedsiębiorstwo, w skład którego wchodzi prawo użytkowania wieczystego nieruchomości znajdującej się w Szczecinie przy Al. Wyzwolenia i ul. Malczewskiego o powierzchni 20.361 mkw. wraz z własnością posadowionego na nieruchomości budynku centrum handlowo-rozrywkowego Galaxy, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności oraz prawa i obowiązki wynikające z umowy dzierżawy nieruchomości położonej w Szczecinie przy ul. Malczewskiego o powierzchni 5 831 mkw., a także wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane. Wartość umowy wynosi 382.550.000 zł, zaś wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w księgach rachunkowych jednostek zależnych Emitenta wynosi 393.500.834,5 zł (zgodnie ze stanem na dzień 30 września 2007 roku). Powyższe przedsiębiorstwo stanowi wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo – 60” Sp. z o.o. w ilości 7.651.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 382.550.000 zł. Udziały stanowią 99,99% kapitału zakładowego spółki, uprawniających do 7.651.000 głosów na zgromadzeniu wspólników. Nabyte aktywa, przed ich zbyciem, wykorzystywane były w działalności deweloperskiej i finansowej. Spółka „Projekt Echo – 60” Sp. z o.o. zamierza kontynuować ich dotychczasowe wykorzystanie.

W dniu 30 listopada 2007 roku, pomiędzy spółkami zależnymi Emitenta, spółką „Echo – Pasaż Grunwaldzki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach („Zbywający”), a spółką „Projekt Echo – 62” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Nabywający”), zawarta została umowa przeniesienia własności przedsiębiorstwa.

Przedmiotem umowy jest przedsiębiorstwo, w skład którego wchodzi prawo własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 27.932 mkw. wraz z posadowionym na nieruchomości budynkiem centrum handlowo-rozrywkowego Pasaż Grunwaldzki i prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej znajdującej się we Wrocławiu o powierzchni 6.826 mkw. wraz z własnością posadowionego na nieruchomości budynku administracyjno- sanitarnego stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności znajdujące się we Wrocławiu przy pl. Grunwaldzkim oraz prawo własności lokalu mieszkalnego znajdującego się we Wrocławiu, a także wszelkie prawa i obowiązki z nimi związane.

Wartość umowy wynosi 386.550.000 zł, zaś wartość ewidencyjna przeniesionego przedsiębiorstwa w księgach rachunkowych jednostek zależnych Emitenta wynosi 167.240.767,37 zł (zgodnie ze stanem na dzień 30 września 2007 roku).

Powyższe przedsiębiorstwo stanowi wkład niepieniężny na pokrycie nowo utworzonych udziałów kapitału zakładowego spółki „Projekt Echo – 62” Sp. z o.o. w ilości 7.731.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 386.550.000 zł. Udziały stanowią 99,99% kapitału zakładowego spółki,

uprawnających do 7.731.000 głosów na zgromadzeniu wspólników. Nabyte aktywa, przed ich zbyciem, wykorzystywane były w działalności deweloperskiej i finansowej. Spółka „Projekt Echo – 62” Sp. z o.o. zamierza kontynuować ich dotychczasowe wykorzystanie.

W dniu 4 grudnia 2007 roku Sąd Rejonowy w Krakowie VII Wydział Gospodarczy Rejestru Zastawów o dokonaniu wpisu w Rejestrze Zastawów, zastawów na udziałach spółki zależnej emitenta, Projekt - Echo 61 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Spółka zależna), będących własnością spółki zależnej Emitenta, Echo - Centrum Tarnów Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Ustanowione zastawy na udziałach stanowią zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty zobowiązań wynikających z umowy kredytowej, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 46/2000 w dniu 31 maja 2000 roku. Zastawy na udziałach ustanowione zostały w oparciu o umowy zastawów rejestrowych na udziałach zawarte w dniu 29 października 2007 roku pomiędzy Echo - Centrum Tarnów Sp. z o.o. (Zastawca) a Bankiem Eurohypo AG (Zastawnik). Wysokość wierzytelności zabezpieczona zastawem rejestrowym to 8.873.596 EUR, co zgodnie ze średnim kursem NBP na dzień dokonania zastawu rejestrowego stanowi równowartość 32,09 mln zł. Obciążone zastawem udziały stanowią 99,93% kapitału zakładowego spółki Projekt Echo-61 Sp. z o.o., o wartości nominalnej 76.655.350 zł, uprawniających do 1.533.107 głosów na zgromadzeniu wspólników spółki. Wartość ewidencyjna aktywów, na których ustanowiono zastaw rejestrowy, w księgach rachunkowych spółki Echo - Centrum Tarnów Sp. z o.o., wynosi 76.655.350 zł. Udziały te spółka Echo - Centrum Tarnów Sp. z o.o. traktuje jako długoterminową lokatę kapitałową.

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

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

W 2007 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 2007 przedstawia poniższa tabela:

Nazwa banku	Charakter zobowiązań	Waluta kredytu	Kwota kredytu wg umowy [w tys. zł]	Stan wykorzystania kredytu na dzień 31.12.2007 r. [w tys. zł]	Ostateczny termin spłaty
PeKaO S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	20.000	0	29.06.2008
Bank Handlowy w Warszawie S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	20.000	0	07.03.2008
BZ WBK SA	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	20.000	0	31.05.2009
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
PeKaO SA	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	20.000	0	30.06.2008
PeKaO SA	Kredyt obrotowy	PLN	90.000	0	30.06.2009
ING Bank Śląski	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	30.000	0	05.09.2008
FORTIS Bank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	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 31.12.2007 r.	Ostateczny termin spłaty
Projekt – Echo 56 Sp. z o.o.	Pekao S.A.	Kredyt długoterminowy	EUR	9 101	2 509	2010-08-31
Echo Investment – Centrum Handlowe Bełchatów Sp. z o.o.	Pekao S.A.	Kredyt długoterminowy	EUR	4 962	1 175	2010-04-30
Projekt – Echo 61 Sp. z o.o.	Eurohypo AG	Kredyt długoterminowy	EUR	11 100	3 900	2010-07-15
Echo Investment – Centrum Handlowe Przemysł Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	Kredyt długoterminowy	EUR	4 230	1 358	2012-06-30
Kieleckie Centrum Handlowo-Rozrywkowe Sp. z o.o.	Kredyt Bank S.A.	Kredyt długoterminowy	EUR	18 000	12 001	2013-10-31
Athina Park Sp. z o.o.	Eurohypo AG	Kredyt długoterminowy	EUR USD	13 840 8 200	12 809 7 907	2014-09-30
Wan 11 Sp. z o.o.	Eurohypo AG	Kredyt długoterminowy	EUR	32 100	29 185	2016-01-29
Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski Sp. z o.o.	Bank BPH S.A.	Kredyt długoterminowy	EUR	36 300	29 346	2019-01-23
Projekt – Echo 62 Sp. z o.o.	Eurohypo AG	Kredyt długoterminowy	EUR	100 000	73 875	2022-09-30
Projekt – Echo 60 Sp. z o.o.	Eurohypo AG	Kredyt długoterminowy	EUR	100 000	40 481	2022-09-22
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 krótkoterminowe

Na dzień 31 grudnia 2007 roku Grupa Kapitałowa Echo Investment nie posiada zaciągniętych pożyczek krótkoterminowych.

9.3.2. Pożyczki udzielone krótkoterminowe

Należności Grupy Kapitałowej Echo Investment z tytułu udzielonych pożyczek wg stanu na koniec roku obrachunkowego 2007 przedstawia poniższa tabela:

Podmiot	Kwota pożyczki do spłaty [kapitał w tys. zł]	Ostateczny termin spłaty
Ultra Marina Sp. z o.o.	18.862	30.06.2008
Astra Sp. z o.o.	6.400	30.06.2008
Ustra Sp. z o.o.	277	31.12.2008
Inne	180	-

9.3.3. Pożyczki zaciągnięte długoterminowe

Na dzień 31 grudnia 2007 roku Grupa Kapitałowa Echo Investment nie posiada zaciągniętych pożyczek długoterminowych.

9.3.4. Pożyczki udzielone długoterminowe

Należności Grupy Kapitałowej Echo Investment z tytułu udzielonych pożyczek długoterminowych wg stanu na koniec roku obrachunkowego 2007 przedstawia poniższa tabela:

Podmiot	Kwota pożyczki do spłaty [kapitał w tys. zł]	Ostateczny termin spłaty
Osoba fizyczna	40	31.12.2009

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 2003 roku, spółka Echo Investment S.A. posiada zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych. Maksymalna łączna wartość nominalna wszystkich wyemitowanych przez Echo Investment SA obligacji nie może przekroczyć:

- w ramach umowy zawartej z BRE Bankiem SA kwoty 600 mln zł,
- w ramach umowy zawartej z Bankiem BPH SA kwoty 250 mln zł.

Stan tych zobowiązań na koniec roku obrachunkowego 2007 przedstawia poniższa tabela:

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

Zdarzenia w 2007 roku:

1. 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 zawartych w dniu 15 kwietnia 2004 roku. 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. 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 ustalane będą przed dokonaniem emisji, w trakcie trwania umowy Programu Emisji Obligacji (do dnia 16 kwietnia 2010r.).

2. W ramach podpisanego z BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, Programu Emisji Obligacji, Spółka Echo Investment SA wyemitowała w dniu 24 maja 2007 roku obligacje dyskontowe na łączną kwotę 50 mln. zł. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 100 tys. zł. Obligacje zostały wyemitowane na okres sześciu miesięcy, tj. dzień wykupu obligacji przypada 23 listopada 2007 roku. Cena emisyjna oraz oprocentowanie ustalone zostały 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. Powyższą emisję traktować należy jako proces rolowania 500 obligacji wyemitowanych w dniu 24 listopada 2006 roku z terminem wykupu 24 maja 2007 roku. Środki pieniężne pochodzące z emisji obligacji stanowią podstawę do kontynuacji strategii rozwoju Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Echo Investment.

3. W ramach podpisanego z BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, Programu Emisji Obligacji Spółka Echo Investment SA wyemitowała w dniu 28 czerwca 2007 roku obligacje kuponowe na łączną kwotę 300 mln. zł. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 100 tys. zł. Obligacje zostały wyemitowane na okres siedmiu lat. Dzień wykupu obligacji przypada na dzień 30 czerwca 2014 roku. Wykup obligacji w dniu wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Cena emisyjna wynosi 100 zł za 100 zł. Oprocentowanie ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

Środki pieniężne pochodzące z emisji obligacji stanowią podstawę do kontynuacji strategii rozwoju Echo Investment S.A. i całej Grupy Kapitałowej. Uplasowana emisja obligacji, dostosowuje w jeszcze lepszym stopniu finansowanie działalności Echo Investment S.A., do charakteru i cyklu realizacji inwestycji podejmowanych przez Spółkę na rynku nieruchomości.

Możliwość pozyskania środków pieniężnych poprzez aktualną emisję obligacji oraz wykorzystanie dostępnych limitów kredytowych, otwierają Spółce drogę do angażowania się w kolejne projekty. W opinii Zarządu, aktywność Spółki w wielu obszarach, skutecznie dywersyfikuje ryzyko jej funkcjonowania. Intencją Zarządu Echo Investment S.A. jest dalsze umacnianie pozycji Spółki w segmentach, w których prowadzi ona działalność, a więc planowana jest rozbudowa sieci centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych, budowa mieszkań, hoteli, biurowców oraz zarządzanie nieruchomościami.

4. W dniu 4 września 2007 roku spółka Echo Investment SA (Emitent Obligacji) dokonała wykupu 3.000 obligacji dyskontowych o łącznej wartości nominalnej 30 mln zł. W konsekwencji przeprowadzonego wykupu obligacje zostały umorzone zgodnie z art.24 ust.1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach (Dz. U. Nr 120 poz. 1300, z późn. zm.). Obligacje zostały wyemitowane w dniu 4 grudnia 2006 roku w ramach podpisanej z Bankiem BPH SA z siedzibą w Krakowie Umowy o przeprowadzenie Programu Emisji Obligacji z dnia 2 kwietnia 2003 roku.

5. W dniu 11 września 2007 roku spółka Echo Investment SA (Emitent Obligacji) dokonała wykupu 3.000 obligacji dyskontowych o łącznej wartości nominalnej 30 mln zł. W konsekwencji przeprowadzonego wykupu obligacje zostały umorzone zgodnie z art.24 ust.1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach (Dz. U. Nr 120 poz. 1300, z późn. zm.). Obligacje zostały wyemitowane w dniu 11 grudnia 2006 roku w ramach podpisanej z Bankiem BPH SA z siedzibą w Krakowie Umowy o przeprowadzenie Programu Emisji Obligacji z dnia 2 kwietnia 2003 roku.

6. W dniu 13 września 2007 roku pomiędzy spółką Echo Investment SA (Emitent Obligacji, Spółka), a Bankiem BPH S.A. z siedzibą w Krakowie (Agent Emisji), zawarty został aneks do umowy o przeprowadzenie Programu Emisji Obligacji (Obligacje) zawartej w dniu 2 kwietnia 2003 roku (Umowa). Aneks do Umowy przewiduje wielokrotne emisje obligacji krótko-, średnio- i długoterminowych, denominowanych w złotych polskich, dokonywane przez Emitenta Obligacji w terminie do 31 maja 2009 roku. Maksymalna łączna wartość nominalna wszystkich wyemitowanych obligacji nie przekroczy kwoty 250 mln zł. W ramach powyższej Umowy Spółka obecnie nie posiada zobowiązań z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych. Pozyskane środki pieniężne w ramach przeprowadzanych emisji Spółka przeznacza na finansowanie działalności bieżącej.

Bank BPH S.A. w ramach zawartego aneksu do Umowy 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 ustalane będą przed dokonaniem emisji, w trakcie trwania Umowy Programu Emisji Obligacji.

7. W dniu 23 listopada 2007 roku spółka Echo Investment SA (Emitent Obligacji) dokonała wykupu 500 obligacji dyskontowych. W konsekwencji przeprowadzonego wykupu obligacje zostały umorzone zgodnie z art.24 ust.1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach (Dz. U. Nr 120 poz. 1300, z późn. zm.). Obligacje zostały wyemitowane w dniu 24 maja 2007 roku w ramach podpisanej z BRE Bankiem SA z siedzibą w Warszawie Umowy o przeprowadzenie Programu Emisji Obligacji z dnia 16 kwietnia 2004 roku (RB nr 38/2007 z dnia 24 maja 2007r.).

9.5. Umowy poręczeń

W 2007 roku nastąpiły poniższe zmiany dotyczące stanu zobowiązań z tytułu umów poręczenia Spółki:

1. Wygasło poręczenie za zobowiązania Echo - Galaxy Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Kielcach z tytułu udzielonego kredytu przez Bank EUROHYPO AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy). Poręczenie zostało udzielone przez Echo Investment SA na rzecz Banku EUROHYPO AG do kwoty nie większej niż 100 mln EUR.
2. Wygasło poręczenie za zobowiązania Echo - Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Kielcach z tytułu udzielonego kredytu przez Bank EUROHYPO AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy). Poręczenie udzielone zostało przez Echo Investment SA na rzecz Banku EUROHYPO AG do kwoty nie większej niż 13 mln EUR.
3. Spółka Echo Investment SA w dniu 15 maja 2007 roku udzieliła poręczenia za zobowiązanie spółki zależnej „Projekt - Echo 39” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach do zapłaty ceny sprzedaży prawa wieczystego użytkownika nieruchomości położonej w Kaliszu. Poręczenie zostało udzielone do kwoty 18.807 mln zł.
4. Dnia 4 lipca 2007 roku spółka Echo Investment SA udzieliła poręczenia na rzecz spółki „Projekt - Echo 49” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach z tytułu zobowiązania do naprawienia szkody do wysokości 1.361 tys. USD.
5. Dnia 4 lipca 2007 roku wygasło poręczenie udzielone na rzecz Urzędu Miasta Łodzi z tytułu uiszczania przez MDP Sp. z o.o. opłat za wieczyste użytkowanie gruntu. Wartość poręczenia to 8.370 tys. zł. Poręczenie ważne było do 2095 roku.

Obowiązujące umowy poręczeń Emitenta na dzień 31 grudnia 2007 roku przedstawia poniższa tabela:

Poręczenie na rzecz	Wartość [w tys.]	Termin ważności	Tytułem
Bank PeKaO SA	740 PLN	do dnia zawarcia umowy przelewu z praw bankowej gwarancji dobrego wykonania na rzecz Banku PeKaO SA	Poręczenie za zobowiązania Echo Investment – Centrum Bełchatów Sp. z o.o. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego przez Bank PeKaO SA w dniu 28 czerwca 2000 roku
Osoba fizyczna	18.807 PLN	do dnia 31 grudnia 2010r.	Poręczenie za zobowiązania spółki zależnej do zapłaty ceny sprzedaży prawa wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Kaliszu
Projekt – Echo 49 Sp. z o.o.	3.315 PLN	do dnia 4 lipca 2010 r.	Poręczenie za zobowiązania z tytułu naprawienia szkody wobec spółki Projekt – Echo 49 Sp. z o.o. do wysokości 1.361 tys. USD

9.10. Umowy gwarancji

Na dzień 31 grudnia 2007 roku spółka Echo Investment SA nie posiadała obowiązujących umów gwarancji. W 2007 roku nastąpiły poniższe zmiany dotyczące zobowiązań z tytułu zawartych umów gwarancji przez Spółkę:

1. Wygasła gwarancja bankowa z dnia 23 września 2005r., udzielona przez Bank BZ WBK SA, stanowiąca zabezpieczenie płatności za wykonanie budowy przejścia podziemnego i innych elementów przebudowy układu drogowego Placu Grunwaldzkiego we Wrocławiu na rzecz Gminy Wrocław. Wartość gwarancji wynosiła 17.894 tys. zł.
2. Wygasła gwarancja bankowa z dnia 15 sierpnia 2004r., udzielona przez Bank PeKaO SA, stanowiąca zabezpieczenie zobowiązań i ewentualnych kar umownych, związane z umową zakupu gruntu we Wrocławiu od Gminy Wrocław. Wartość gwarancji wynosiła 3.831 tys. zł.
3. Wygasła gwarancja bankowa z dnia 2 sierpnia 2006r., udzielona przez EUROHYPO AG, stanowiąca zabezpieczenie płatności wynagrodzenia za roboty budowlane wobec Strabag Sp. z o.o. Wartość gwarancji wynosiła 18.241 tys. zł.
4. W dniu 4 września 2007 roku zawarty został aneks wydłużający okres ważności gwarancji bankowej udzielonej przez Bank PKO BP SA stanowiącej zabezpieczenie zobowiązań wobec Spółdzielni Spożywców MOKPOL. Termin ważności uległ zmianie z 5 września 2007 roku na 5 marca 2008 roku.
5. W dniu 27 września 2007 roku wygasła gwarancja bankowa udzielona przez Bank PKO BP SA stanowiąca zabezpieczenie zobowiązań wobec Spółdzielni Spożywców MOKPOL. Wartość gwarancji wynosiła 3.995 tys. zł.

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

W 2007 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 2007

Zarówno Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A., jak i podmiot dominujący – Echo Investment S.A. nie publikowały prognoz wyników finansowych na 2007 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 2007 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 2007 roku generowała dodatni wynik na każdym poziomie rachunku wyników. Grupa Kapitałowa Echo Investment w ostatnich latach kładła większy nacisk na powiększenie portfela powierzchni komercyjnych, które w ocenie Zarządu Spółki, powinny zapewnić stabilne przychody i przepływy środków pieniężnych. Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy Kapitałowej Echo Investment na koniec 2007 roku świadczy o stabilnej kondycji finansowej.

Wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej działalności w ramach Grupy Kapitałowej w 2007 roku są na niższym poziomie w porównaniu do roku poprzedniego. Największą deprecjacją wykazuje wskaźnik ROA. Stopy zwrotu z aktywów jak i z kapitału własnego nieznacznie się pogorszyły, co jest spowodowane większą dynamiką wzrostu wartości aktywów i kapitału własnego niż zysku netto.

Wskaźniki zyskowności w latach 2007-2006 ukazuje poniższa tabela:

Wskaźniki rentowności	2007 rok	2006 rok
Wskaźnik marży zysku operacyjnego <i>zysk operacyjny / przychody netto ze sprzedaży</i>	104,4%	114,3%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto <i>zysk netto / przychody netto ze sprzedaży</i>	83,4%	83,5%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA) <i>zysk netto / aktywa ogółem</i>	9,0%	10,2%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) <i>zysk netto / kapitał własny</i>	21,1%	23,3%

Rotacja głównych składników aktywów i pasywów w Grupie Kapitałowej Echo Investment 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. Wydłużeniu uległy cykle rotacji zapasów oraz zobowiązań krótkoterminowych, natomiast skróceniu uległ cykl rotacji należności krótkoterminowych.

Rotację głównych składników aktywów i pasywów w latach 2007-2006 ukazuje poniższa tabela:

Wskaźniki aktywności	2007 rok	2006 rok
Rotacja zapasów w dniach (stan zapasów * 365) / przychody netto ze sprzedaży)	435	228
Rotacja należności krótkoterminowych w dniach (stan należności krótkoterminowych * 365) / przychody netto ze sprzedaży)	57	85
Rotacja zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług w dniach (stan zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług * 365) / przychody netto ze sprzedaży)	116	97

Wskaźniki płynności utrzymują się na bezpiecznych poziomach. Wszystkie prezentowane poniżej wskaźniki płynności na wyższym poziomie w porównaniu z rokiem 2006. Na taki stan rzeczy miała przede wszystkim wpływ polityka Zarządu związana z finansowaniem realizowanych inwestycji. Wiarygodność Grupy Kapitałowej Echo Investment 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 2007 roku uległ zwiększeniu.

Wskaźniki płynności Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. w latach 2007-2006 ukazuje poniższa tabela:

Wskaźniki płynności	2007 rok	2006 rok
Wskaźnik bieżący (current ratio) aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	2,53	1,54
Wskaźnik szybki (quick ratio) (aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	1,31	0,99
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe	1,06	0,79

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. W odniesieniu do roku poprzedniego poziom zadłużenia aktywów pozostał na niezmiennym poziomie, natomiast poziom zadłużenia kapitału własnego nieznacznie wzrósł.

Wskaźniki pokrycia majątku i zadłużenia Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. w latach 2007-2006 ukazuje poniższa tabela:

Wskaźniki zadłużenia	2007 rok	2006 rok
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi kapitał własny / aktywa ogółem	42,7%	43,6%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym kapitał własny / aktywa trwałe	58,3%	55,5%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia zobowiązania ogółem / aktywa ogółem	47,7%	48,3%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zobowiązania ogółem / kapitał własny	111,8%	110,7%

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 2007 roku

Znaczący wpływ na osiągnięty wynik finansowy miało przeszacowanie wartości oddanego w II kwartale 2007 roku do użytkowania projektu centrum handlowo-rozrywkowego Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu, a także dokonywana co kwartał aktualizacja wyceny nieruchomości posiadanych przez Grupę Kapitałową Echo nieruchomości uwzględniająca m.in. zmiany wynikające z różnic kursowych EUR i USD (q/q) i dokonywaną raz w roku w III kwartale zmianę poziomu stóp kapitalizacji.

Wpływ na wynik finansowy miało również rozliczenie transakcji sprzedaży dwóch projektów biurowych i jednego centrum handlowo-rozrywkowego, znajdujących się w Łodzi i centrum handlowego znajdującego się w Kielcach. Zawarcie umów sprzedaży nieruchomości nastąpiło w dniu 4 lipca 2007 roku. Łączna cena netto transakcji wyniosła 25.600.173 USD oraz 47.373.902 EUR, co zgodnie z kursem NBP na dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 248,7 mln zł. Wartość ewidencyjna aktywów w księgach rachunkowych wynosiła 222,6 mln zł (stan na dzień 30 czerwca 2007 roku). Łączna powierzchnia na wynajem sprzedanych projektów to ok. 37,8 tys. mkw. oraz transakcje sprzedaży centrum handlowego MDP i dwóch obiektów biurowych w Łodzi oraz centrum handlowego Pasaż Świętokrzyski w Kielcach.

Wpływ na wynik miało także m.in. zawarcie ostatecznych umów sprzedaży projektu mieszkaniowego w Warszawie przy ul. Inflanckiej oraz rozliczenie wynagrodzenia należnego Echo Investment S.A. na podstawie umowy GRI zawartej ze spółką Ustra Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach z tytułu realizacji zespołu budynków biurowych w Kielcach przy al. Solidarności.

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

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,
- niekorzystne zmiany na rynku nieruchomości bezpośrednio wpływające na działalność Grupy Kapitałowej Echo,
- 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 Gieldzie 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 i rumuńskim. 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 2007 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 2007 roku skład Zarządu Spółki przedstawiał się następująco:

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

W 2007 roku miały miejsce istotne zdarzenia powodujące zmiany w składzie Zarządu spółki Echo Investment SA:

- 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.

17.2. Rada Nadzorcza

W 2007r. skład Rady Nadzorczej uległ zmianie. W dniu 29 maja 2007 roku ZWZA Echo Investment SA na mocy podjętej uchwały nr 18 postanowiło ustalić skład Rady Nadzorczej na nową kadencję w ilości 6 osób (kadencja 3 letnia łączna). Ponadto na podstawie podjętych uchwał w sprawie dokonania wyboru Rady Nadzorczej na nową kadencję ZWZA spółki Echo Investment SA w dniu 29 maja 2007 roku powołało następujące osoby nadzorujące:

- Wojciech Ciesielski,
- Mariusz Waniółka,
- Robert Oskard,
- Karol Żbikowski,
- Tomasz Kalwat,
- Andrzej Majcher.

W porównaniu ze składem Rady Nadzorczej poprzedniej kadencji, nową osobą jest Pan Andrzej Majcher.

Pan Kamil Latos, pełniący do 29 maja 2007r. funkcję Członka Rady Nadzorczej Echo Investment SA, zrezygnował z ubiegania się o wybór w następnej kadencji.

Rada Nadzorcza Echo Investment SA na posiedzeniu w dniu 11 czerwca 2007 roku, działając na podstawie par. 1 ust. 2 Regulaminu Rady Nadzorczej Echo Investment SA, podjęła uchwały w sprawie wyboru Przewodniczącego oraz Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Echo Investment SA. Przewodniczącym Rady Nadzorczej Echo Investment SA został Pan Wojciech Ciesielski, zaś Wiceprzewodniczącym Pan Andrzej Majcher. Obie funkcje pełnione będą począwszy od dnia 11 czerwca 2007 roku.

Na dzień przekazania niniejszego raportu rocznego w skład Rady Nadzorczej Echo Investment S.A. przedstawia się następująco:

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

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 zawiesza 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 2007r. 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 2007r. nie istnieją umowy zawarte między emitentem a osobami zarządzającymi przewidujące rekompensatę.

20. Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych 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 2007r. 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 650 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 926 tysięcy 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 619 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 725 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 60 tysięcy 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 292 tysiące złotych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

20.2 Wynagrodzenie osób nadzorujących

Osoby nadzorujące Echo Investment SA z tytułu pełnienia funkcji nadzorczych Spółki w 2007r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment SA odpowiednio:

- Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 82 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 46 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 36 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 36 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 36 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 15 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
- Andrzej Majcher 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

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

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

W dniu 18 października 2007 roku NWZA Echo Investment SA podjęło uchwałę nr 6 w sprawie podziału akcji Spółki i odpowiedniej zmiany Statutu Spółki (split akcji w stosunku 1:10). Dotychczasową wartość nominalną każdej akcji w wysokości 0,50 zł ustalono na 0,05 zł. Jednocześnie, w wyniku zmiany wartości nominalnej akcji wzrosła liczba wyemitowanych akcji z 42 mln do 420 mln sztuk akcji.

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

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

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

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

W dniu 20 grudnia 2007 roku Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych SA w Warszawie, działając na podstawie par. 86 oraz par. 2 ust. 1 i 4 Regulaminu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych, Uchwałą Nr 904/07 z dnia 20 grudnia 2007 roku postanowił, że w związku ze zmianą wartości nominalnej akcji spółki Echo Investment SA, dzień 31 grudnia 2007 roku będzie dniem podziału 42.000.000 akcji spółki Echo Investment SA o wartości nominalnej 0,50 zł każda, oznaczonych kodem PLECHPS00019 na 420.000.000 akcji Spółki Echo Investment SA o wartości nominalnej 0,05 zł każda. Z dniem 31 grudnia 2007 roku pod kodem PLECHPS00019 oznaczonych będzie 420.000.000 akcji Echo Investment SA o wartości nominalnej 0,05 zł każda. W dniu 31 grudnia 2007 roku Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych SA, w wykonaniu podjętej uchwały nr 904/07 z dnia 30 grudnia 2007r., dokonał wymiany akcji spółki Echo Investment SA w depozycie papierów wartościowych.

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

Informacje dotyczące emisji akcji spółki Echo Investment:

Seria	Liczba akcji*	Łączna wartość nominalna	Rodzaj akcji	Data rejestracji akcji przez Sąd	Data debiutu akcji na GPW
A	1.600.000	80.000	Akcje zwykłe na okaziciela	30.06.1994	10.08.2006
B	38.400.000	1.920.000	Akcje zwykłe na okaziciela	30.06.1994	21.02.1996
C	20.000.000	1.000.000	Akcje zwykłe na okaziciela	13.11.1995	21.02.1996
D	60.000.000	3.000.000	Akcje zwykłe na okaziciela	18.02.1997	27.03.1997
E	20.000.000	1.000.000	Akcje zwykłe na okaziciela	30.12.1997	02.03.1998
F	280.000.000	14.000.000	Akcje zwykłe na okaziciela	26.11.2002	20.12.2002
Razem:	420.000.000	21.000.000			

* liczba akcji po dokonaniu splitu akcji stosunku 1:10 (rejestracja zmian dokonana w dniu 10 grudnia 2007r. przez Sąd Rejonowy X Wydział Gospodarczy KRS w Kielcach).

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

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby nadzorujące przedstawia poniższa tabela:

	Stan na 31.12.2007*	Wartość nominalna jednej akcji	Łączna wartość nominalna	Procent kapitału akcyjnego
Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej	1.440.000	0,05 zł	72.000 zł	0,34%
Andrzej Majcher – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej**	100.800	0,05 zł	5.400 zł	0,02%
Mariusz Waniółka – Członek 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	-	-	-

* liczba akcji po dokonaniu splitu akcji stosunku 1:10 (rejestracja zmian dokonana w dniu 10 grudnia 2007r. przez Sąd Rejonowy X Wydział Gospodarczy KRS w Kielcach).

** Członek Rady Nadzorczej od 29 maja 2007 roku.

W dniu 14 lutego 2007r. Spółka otrzymała zawiadomienie od członka Rady Nadzorczej, na podstawie którego osoba blisko związana z członkiem Rady Nadzorczej Echo Investment SA, podmiot, w którym pełni on funkcje dyrektora, dokonała w dniu 07 lutego 2007r. na Gieldzie Papierów Wartościowych transakcji zbycia 755.573 akcji Echo Investment S.A. (ilość 7.555.730 akcji po dokonaniu splitu akcji) po jednostkowej cenie 110 zł za sztukę (wartość 11,00 zł po dokonaniu splitu akcji). Zawarcie transakcji nastąpiło w trybie transakcji pakietowej sesyjnej.

Informujący wniósł o utajnienie danych osobowych powołując się na treść §3 ust.2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 15 listopada 2005r. w sprawie przekazywania i udostępniania informacji, o niektórych transakcjach instrumentami finansowymi oraz zasad sporządzania i prowadzenia listy osób posiadających dostęp do określonych informacji poufnych (Dz. U. Nr 229 poz. 1950).

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

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające przedstawia poniższa tabela:

	Stan na 31.12.2007 [szt.]*	Wartość nominalna jednej akcji	Łączna wartość nominalna	% kapitału akcyjnego
Jarosław Grodzki – Prezes Zarządu**	nie posiadał akcji	-	-	-
Piotr Gromniak – Członek Zarządu	nie posiadał akcji	-	-	-
Artur Langner – Członek Zarządu	nie posiadał akcji	-	-	-

** liczba akcji po dokonaniu splitu akcji stosunku 1:10 (rejestracja zmian dokonana w dniu 10 grudnia 2007r. przez Sąd Rejonowy X Wydział Gospodarczy KRS w Kielcach).

** Prezes Zarządu Echo Investment SA od dnia 27 marca 2007 roku, poprzednio Wiceprezes Zarządu Echo Investment SA.

22. Akcjonariusze Echo Investment S.A. posiadający, na dzień 31 grudnia 2007 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 2007 roku byli:

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

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

W dniu 15 lutego 2007 spółka Echo Investment SA otrzymała zawiadomienie, na podstawie którego p. Michał Sołowow zawiadamia, iż w wyniku transakcji zbycia przez podmiot powiązany akcji Echo Investment SA, rozliczonej w dniu 12 lutego 2007r., posiada on wraz z podmiotami zależnymi:

- bezpośrednio - 1.185.568 akcji spółki Echo Investment SA, co stanowi 2,82% w kapitale zakładowym oraz daje 1.185.568 głosów na WZA (liczba 11.855.680 głosów po dokonaniu splitu akcji), stanowiących 2,82% w ogólnej liczbie głosów na WZA spółki Echo Investment SA,
- pośrednio - poprzez podmioty zależne - 15.295.395 akcji spółki Echo Investment SA (liczba 152.953.950 akcji po dokonaniu splitu akcji), co stanowi 36,42% w kapitale zakładowym oraz daje 15.295.395 głosów na WZA (liczba 152.953.950 głosów po dokonaniu splitu akcji), stanowiących 36,42% w ogólnej liczbie głosów na WZA spółki Echo Investment SA.

Łącznie, bezpośrednio i pośrednio, posiada 16.480.963 akcji spółki Echo Investment SA (liczba 164.809.630 akcji po dokonaniu splitu akcji), co stanowi 39,24% w kapitale zakładowym oraz daje 16.480.963 głosów na WZA SA (liczba 164.809.630 głosów po dokonaniu splitu akcji), stanowiących 39,24% w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment SA.

Przed dniem 12 luty 2007r. p. Michał Sołowow wraz z podmiotami powiązаныmi posiadał:

- bezpośrednio - 1.185.568 akcji spółki Echo Investment SA (liczba 11.855.680 akcji po dokonaniu splitu akcji), co stanowi 2,82% w kapitale zakładowym oraz daje 1.185.568 głosów na WZA (liczba 11.855.680 głosów po dokonaniu splitu akcji), stanowiących 2,82% w ogólnej liczbie głosów na WZA spółki Echo Investment SA,
- pośrednio - poprzez podmioty zależne - 16.050.968 akcji spółki Echo Investment SA (liczba 160.509.680 akcji po dokonaniu splitu akcji), co stanowi 38,22% w kapitale zakładowym oraz daje 16.050.968 głosów na WZA (liczba 160.509.680 głosów po dokonaniu splitu akcji), stanowiących 38,22% w ogólnej liczbie głosów na WZA spółki Echo Investment SA.

Łącznie, pośrednio i bezpośrednio, posiadał 17.236.536 akcji spółki Echo Investment SA (liczba 172.365.360 akcji po dokonaniu splitu akcji), co stanowi 41,04% w kapitale zakładowym oraz daje 17.236.536 głosów na WZA (liczba 172.365.360 głosów po dokonaniu splitu akcji), stanowiących 41,04% w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment SA.

W dniu 14 czerwca 2007 roku klienci Pioneer Pekao Investment Management SA (PPIM) z siedzibą w Warszawie, w ramach wykonywania przez PPIM usługi zarządzania portfelem maklerskich instrumentów finansowych na zlecenie, stali się posiadaczami akcji zapewniających ponad 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

Przed zwiększeniem udziału, o którym mowa powyżej klienci Pioneer Pekao Investment Management SA na rachunkach objętych umowami o zarządzanie posiadali 2.057.723 sztuk akcji

spółki Echo Investment SA (liczba 20.577.230 akcji po dokonaniu splitu akcji), stanowiących 4,90% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwało 2.057.723 głosów (liczba 20.577.230 głosów po dokonaniu splitu akcji), które stanowią 4,90% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

W dniu 14 czerwca 2007 roku na rachunkach papierów wartościowych klientów Pioneer Pekao Investment Management SA objętych umowami o zarządzanie znajdowało się 2.100.123 akcji spółki Echo Investment SA (liczba 21.001.230 akcji po dokonaniu splitu akcji), co stanowi 5,0003% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwało 2.100.123 głosów (liczba 21.001.230 głosów po dokonaniu splitu akcji), które stanowią 5,0003% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

Akcjonariuszami posiadającymi wskazaną powyżej liczbę głosów przekraczającą 5% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta, są wszyscy klienci Pioneer Pekao Investment Management SA w zakresie portfeli zarządzanych przez PPIM.

W dniu 20 czerwca 2007 roku klienci Pioneer Pekao Investment Management SA (PPIM) z siedzibą w Warszawie, w ramach wykonywania przez PPIM usługi zarządzania portfelem maklerskich instrumentów finansowych na zlecenie, stali się posiadaczami akcji uprawniającymi do 4,99% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy spółki Echo Investment SA w zakresie instrumentów finansowych wchodzących w skład portfeli zarządzanych w ramach wykonywania przez PPIM usługi zarządzania portfelem maklerskich instrumentów finansowych na zlecenie.

Przed zmniejszeniem udziału, o którym mowa powyżej, klienci Pioneer Pekao Investment Management SA na rachunkach objętych umowami o zarządzanie posiadali 2.100.270 sztuk akcji spółki Echo Investment SA (liczba 21.002.700 akcji po dokonaniu splitu akcji), stanowiących 5,0006% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwało 2.100.270 głosów (liczba 21.002.700 głosów po dokonaniu splitu akcji), które stanowią 5,0006% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

W dniu 20 czerwca 2007 roku na rachunkach papierów wartościowych klientów Pioneer Pekao Investment Management SA objętych umowami o zarządzanie znajdowało się 2.097.401 akcji spółki Echo Investment SA (liczba 20.974.100 akcji po dokonaniu splitu akcji), co stanowi 4,99% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwało 2.097.401 głosów (liczba 20.974.100 głosów po dokonaniu splitu akcji), które stanowią 4,99% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

Akcjonariuszami posiadającymi wskazaną powyżej liczbę głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta, są wszyscy klienci Pioneer Pekao Investment Management SA w zakresie portfeli zarządzanych przez PPIM.

BZ WBK AIB Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA (zwane dalej „Towarzystwem”), działając w imieniu Arka BZ WBK Akcji FIO, Arka BZ WBK Akcji Środkowej i Wschodniej Europy FIO, Arka BZ WBK Stabilnego Wzrostu FIO, ARKA BZ WBK Zrównoważony FIO oraz Lukas FIO (zwane dalej „Funduszami”) oraz na podstawie art. 69 ust.1. pkt.1 w związku z art. 87 ust.1 pkt.2 lit. a ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych od zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184 poz. 1539 ze zm.), zawiadomiła, że w wyniku nabyć akcji, rozliczonych w dniu 16 lipca 2007 roku, wymienione powyżej Fundusze stały się łącznie posiadaczami akcji zapewniającymi więcej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki Echo Investment SA.

Przed zwiększeniem udziału na rachunkach Funduszy znajdowały się 2.097.823 akcje spółki Echo Investment SA (liczba 20.978.230 akcji po dokonaniu splitu akcji), co stanowiło 4,99% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwały 2.097.823 głosy na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy (liczba 20.978.230 głosów po dokonaniu splitu akcji), co stanowi 4,99% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy spółki Echo Investment SA.

W dniu 16 lipca 2007 roku na rachunkach papierów wartościowych Funduszy znajdowały się łącznie 2.108.623 akcje (liczba 21.086.230 akcji po dokonaniu splitu akcji), co stanowi 5,02% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwały 2.108.623 głosy na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy (liczba 21.086.230 głosów po dokonaniu splitu akcji), co stanowi 5,02% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy spółki Echo Investment SA.

Ponadto Towarzystwo poinformowało, iż w trybie określonym w art.46 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 27 maja 2004 roku o funduszach inwestycyjnych (Dz. U. Nr 146 poz. 1546 ze zm.), zleciło zarządzanie portfelami inwestycyjnymi Funduszy spółce BZ WBK AIB Asset Management SA z siedzibą w Poznaniu.

BZ WBK AIB Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. (zwane dalej „Towarzystwem”), działając w imieniu Arka BZ WBK Akcji Funduszu Inwestycyjnego Otwartego, Arka BZ WBK Stabilnego Wzrostu Funduszu Inwestycyjnego, Arka BZ WBK Zrównoważonego Funduszu Inwestycyjnego Otwartego, oraz Lukas Funduszu Inwestycyjnego Otwartego (zwane dalej „Funduszami”) oraz na podstawie art. 69 ust.1. pkt. 2w związku z art. 87 ust.1 pkt.2 lit. a ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 184 poz. 1539 ze zm.), zawiadomiła, że w wyniku sprzedaży akcji, rozliczonych w dniu 30 października 2007 roku, wymienione powyżej Fundusze stały się posiadaczami akcji zapewniających mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy spółki Echo Investment SA.

Przed zmniejszeniem udziałów na rachunkach Funduszy znajdowały się 2.100.144 akcje spółki Echo Investment SA (liczba 21.001.440 akcji po dokonaniu splitu akcji), co stanowiło 5,0003% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwały 2.100.144 głosy na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy (liczba 21.001.440 głosów po dokonaniu splitu akcji), co stanowi 5,0003% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy spółki Echo Investment SA.

W dniu 30 października 2007 roku na rachunkach papierów wartościowych Funduszy znajdowały się łącznie 2.091.144 akcje (liczba 20.911.440 akcji po dokonaniu splitu akcji), co stanowi 4,9789% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwały 2.091.144 głosy na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy (liczba 20.911.440 głosów po dokonaniu splitu akcji), co stanowi 4,9789% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy spółki Echo Investment SA.

Ponadto Towarzystwo informuje, iż w trybie określonym w art.46 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 27 maja 2004 roku o funduszach inwestycyjnych (Dz. U. Nr 146 poz. 1546 ze zm.), zleciło zarządzanie portfelami inwestycyjnymi Funduszy spółce BZ WBK AIB Asset Management SA z siedzibą w Poznaniu.

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

Przed zwiększeniem udziału, o którym mowa powyżej klienci BZ WBK AIB Asset Management SA na rachunkach objętych umowami o zarządzanie posiadali 2.113.861 sztuk akcji spółki Echo Investment SA (liczba 21.138.610 akcji po dokonaniu splitu akcji), stanowiących 5,03% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwało 2.113.861 głosów (liczba 21.138.610 głosów po dokonaniu splitu akcji), które stanowią 5,03% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

W dniu 12 grudnia 2007 roku na rachunkach papierów wartościowych klientów BZ WBK AIB Asset Management SA objętych umowami o zarządzanie znajdowały się 2.007.152 akcji spółki Echo Investment SA (liczba 20.071.520 akcji po dokonaniu splitu akcji), co stanowi 4,78% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwało 2.007.152 głosów (liczba 20.071.520 głosów po dokonaniu splitu akcji), które stanowią 4,78% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

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

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. z siedzibą w Warszawie przy ul. Postępu 12, KIBR nr 523 (podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych) umowę o dokonywanie badań i przeglądów sprawozdań finansowych jednostkowych oraz skonsolidowanych. Umowa zawarta została na okres 2 lat i zawiera opcję przedłużenia na trzeci rok. W dniu 27 czerwca 2007r. Spółka skorzystała z opcji wynikającej z ww. umowy, dającej możliwość zlecenia firmie audytorskiej BDO Numerica S.A. (poprzednia nazwa BDO Polska Sp. z o.o.) przeprowadzenia dalszego badania sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. za rok 2007.

Wynagrodzenie wynikające z umowy z tytułu przeglądu i badania sprawozdania finansowego w 2007 roku wyniesie 107.100 złotych, a z tytułu przeglądu i badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego w 2007 roku 68.000 złotych. Za analogiczny okres poprzedniego roku dane te wynoszą odpowiednio 113.400 złotych i 72.000 złotych.

Pozostałe łączne wynagrodzenie, wynikające 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. Wynagrodzenie zapłacone za poprzedni rok wyniosło 45.000 złotych.
- kosztów delegacji poniesionych przez BDO Numerica S.A. z związku z realizacją zlecenia, których wartość, zgodnie z obowiązującą, umową nie może przekroczyć 21.000 złotych rocznie. Wynagrodzenie zapłacone za poprzedni rok z tytułu kosztów delegacji wyniosło 20.817 złotych.

Kielce, dnia 30 kwietnia 2008 roku

Podpisy Zarządu Echo Investment SA

Jarosław Grodzki
Prezes Zarządu

Piotr Gromniak
Członek Zarządu

Artur Langner
Członek 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 S.A. 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 30 kwietnia 2008 roku

Jarosław Grodzki
Prezes Zarządu

Piotr Gromniak
Członek Zarządu

Artur Langner
Członek Zarządu

