RAPORT ROCZNY 2007

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A.

Kielce, 6 maja 2008 r.

echo INVESTMENT

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 - osiąganiu 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

Raport roczny R 2007

(zgodnie z § 86 ust. 1 pkt.3 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 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	
(skrócona nazwa emitenta)		(sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie)	
25-323	Kielce	Solidarności 36	
(kod pocztowy)	(miejscowość)	(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)

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

☒ _Roczne sprawozdanie finansowe

- ☒ Wprowadzenie
- ☒ Bilans
- ☒ Rachunek zysków i strat
- ☒ Zestawienie zmian w kapitale własnym
- ☒ Rachunek przepływów pieniężnych
- ☒ Dodatkowe informacje i objaśnienia

☒ Sprawozdanie zarządu (sprawozdanie z działalności emitenta)

☒ Oświadczenie zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia jednostkowego 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
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	254 343	259 237	67 344	66 487
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	26 997	65 545	7 148	16 810
III. Zysk (strata) brutto	60 950	91 634	16 138	23 501
IV. Zysk (strata) netto	54 893	80 754	14 534	20 711
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3 216)	19 385	(851)	4 972
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(93 228)	45 911	(24 685)	11 775
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	122 245	2 554	32 367	655
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	25 800	67 850	6 831	17 401
IX. Aktywa, razem	1 310 030	1 041 054	365 726	271 731
X. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	851 086	637 004	237 601	166 268
XI. Zobowiązania długoterminowe	553 488	252 049	154 519	65 789
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	248 082	344 478	69 258	89 914
XIII. Kapitał własny	458 943	404 050	128 125	105 463
XIV. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	5 863	5 481
XV. Liczba akcji (w szt.)	420 000 000	420 000 000	420 000 000	420 000 000
XVI. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,13	0,19	0,03	0,05
XVII. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,13	0,19	0,03	0,05
XVIII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	1,09	0,96	0,31	0,25
XIX. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	1,09	0,96	0,31	0,25
XX. Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł / EUR)	-	-	-	-

Wstęp

1. Podstawowy przedmiot działalności spółki "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 jednostkowe dane finansowe za okres 01.01.-31.12.2007r. 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. wchodzą: Prezes Zarządu Jarosław Grodzki, Członek Zarządu Piotr Gromniak i Członek Zarządu Artur Langner, a Rady Nadzorczej - przewodniczący Wojciech Ciesielski, wiceprzewodniczący Andrzej Majcher, członkowie: Mariusz Waniołka, Robert Oskard, Karol Żbikowski i Tomasz Kalwat.

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.

6. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

7. Pozycje wykazane w raporcie są ustalone zgodnie z poniższymi zasadami:

1. Wartości niematerialne i prawne

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

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

2. Rzeczowe aktywa trwałe

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

Środki trwałe wycenia się i prezentuje w sprawozdaniu według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszone o umorzenie oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Koszty dotyczące środka trwałego, poniesione po przyjęciu tego środka trwałego do używania odnoszone są do rachunku zysków i strat, z wyjątkiem sytuacji, gdzie możliwe jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego. Wówczas poniesione koszty zwiększają wartość początkową środka trwałego.

Środki trwałe księguje się na kontach zbiorczych według grup Klasyfikacji Środków Trwałych oraz prowadzi szczegółową ewidencję środków trwałych. Środki trwałe amortyzuje się metodą degresywną i liniową za pomocą stawek podatkowych. Środki trwałe o cenie nabycia do 3,5 tys. zł amortyzuje się jednorazowo w pełnej wysokości pod datą zakupu. W przypadku środków trwałych, które 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.

3. Środki trwałe w budowie

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

4. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

5. Udziały i akcje

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

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

6. Zapasy

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

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

7. Należności

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

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

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

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

8. Inwestycje krótkoterminowe

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

9. Środki pieniężne

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

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

10. Pożyczki udzielone

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

11. 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.

12. Kapitały własne

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

13. Rezerwy

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

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

14. Zobowiązania

Zobowiązania ujmuje się w bilansie w kwocie wymagającej zapłaty.

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

15. Metody ustalania wyniku finansowego

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

a) Na koszty wytworzenia sprzedanych produktów składają się poniesione koszty dotyczące przychodów danego roku obrotowego oraz 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.

16. Rachunek przepływów pieniężnych

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

- Dane w sprawozdaniu finansowym za okres 01.01.2007r. - 31.12.2007r. zachowują porównywalność w stosunku do danych ze sprawozdania za okres 01.01.2006r..- 31.12.2006r.

Dane podstawowe przeliczone na EURO:

Wybrane dane finansowe	w tys. zł		w tys. EUR	
	2007 rok	2006 rok	2007 rok	2006 rok
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	254 343	259 237	67 344	66 487
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	26 997	65 545	7 148	16 810
Zysk brutto	60 950	91 634	16 138	23 501
Zysk netto	54 893	80 754	14 534	20 711
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3 216)	19 385	(851)	4 972
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(93 228)	45 911	(24 685)	11 775
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	122 245	2 554	32 367	655
Przepływy pieniężne netto, razem	25 800	67 850	6 831	17 401
Aktywa, razem	1 310 030	1 041 054	365 726	271 731
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	851 086	637 004	237 601	166 268
Zobowiązania długoterminowe	553 488	252 049	154 519	65 789
Zobowiązania krótkoterminowe	248 082	344 478	69 258	89 914
Kapitał własny	458 943	404 050	128 125	105 463
Liczba akcji (w szt.)	21 000	21 000	5 863	5 481
Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	420 000 000	420 000 000	420 000 000	420 000 000
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,13	0,19	0,03	0,05
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	0,13	0,19	0,03	0,05
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	1,09	0,96	0,31	0,25
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł / EUR)	1,09	0,96	0,31	0,25

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)

stan na dzień	Nota	2007 rok	2006 rok
Aktywa			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne i prawne	1	524	89
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	2	49 693	45 475
1.3. Inwestycje długoterminowe	3	526 737	376 976
1.3.1. Nieruchomości		442	102 834
1.3.2. Długoterminowe inwestycje finansowe		526 295	274 141
1.4. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4	26 254	16 908
		603 208	**439 447**
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	5	408 394	230 090
2.2. Należności krótkoterminowe	6	48 970	191 563
2.3. Krótkoterminowe inwestycje finansowe	7	99 144	47 768
2.3.1 W jednostkach powiązanych		85 165	47 258
2.3.2 W pozostałych jednostkach		13 979	510
2.4 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7	148 739	131 909
2.5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 575	277
		706 822	**601 607**
			-
Aktywa razem		**1 310 030**	**1 041 054**
Pasywa			
1. Kapitał własny			
1.1. Kapitał zakładowy	8	21 000	21 000
1.2. Kapitał zapasowy	9	378 967	298 213
1.3. Zysk (strata) z lat ubiegłych		4 083	4 083
1.4. Zysk (strata) netto		54 893	80 754
		458 943	**404 050**
2. Rezerwy	10		
2.1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		28 395	22 548
2.2.4. Rezerwy		21 122	17 929
		49 517	**40 477**
3. Zobowiązania			
3.1. Zobowiązania długoterminowe	11	553 488	252 049
3.2. Zobowiązania krótkoterminowe	12	248 082	344 478
3.2.1. Wobec jednostek powiązanych		3 413	38 487
3.2.2. Wobec pozostałych jednostek		244 636	305 982
3.2.3. Fundusze specjalne		34	9
		801 570	**596 527**
Pasywa razem		**1 310 030**	**1 041 054**

Wartość księgowa	458 943	404 050
Liczba akcji	420 000 000	420 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	1,09	0,96
Przewidywana liczba akcji	420 000 000	420 000 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	1,09	0,96

Pozycje pozabilansowe (w tys. zł)

	nota	2007 rok	2006 rok
1. Należności warunkowe		**-**	**-**
2. Zobowiązania warunkowe	13		
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)		22 862	442 131
- udzielonych gwarancji i poręczeń		22 862	442 131
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)		-	21 725
- udzielonych gwarancji i poręczeń		-	21 725
		22 862	**463 856**
3. Inne (z tytułu)			
- inne porozumienia		-	-
- spraw sądowych przeciwko Echo Investment		379	737
		379	**737**
Razem		**23 241**	**464 593**

Poręczenia i gwarancje udzielone przez „Echo Investment" S.A.:

1.Poręczenie z dnia 15 maja 2007 za zobowiązania spółki Projekt Echo - 39 Sp. z o. o.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.

2.Poręczenie z dnia 15 listopada 2000r. za zobowiązania spółki „Echo – Centrum Bełchatów" Sp. z o.o. wynikające z umowy kredytowej z dnia 28 czerwca 2000 roku, zawartej z Bankiem PeKaO Spółka Akcyjna, dotyczącej kredytu na finansowanie przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na zakupie i realizacji centrum handlowego w Bełchatowie, w wysokości 740 tys. zł.

3.Poręczenie z dnia 4 lipca 2007r. za zobowiązania spółki „Projekt Echo - 49 " Sp. z o.o. z tytułu naprawy szkody do wysokości 3.315 tys. zł.

Zestawienie zmian w kapitale własnym (w tys. zł)

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) roku bieżącego	Kapitał własny razem
Stan na 1 stycznia 2007 roku	**21 000**	**298 213**	**84 837**	**-**	**404 050**
zmiany przyjętych zasad rachunkowości	-	-	-	-	-
korekty błędów podstawowych	-	-	-	-	-
Stan na 1 stycznia 2007 roku po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	298 213	84 837	-	404 050
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	80 754	(80 754)	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	54 893	54 893
Zmiany razem	-	80 754	(80 754)	54 893	54 893
Stan na 31 grudnia 2007 roku	**21 000**	**378 967**	**4 083**	**54 893**	**458 943**
Stan na 1 stycznia 2006 roku	**21 000**	**288 690**	**13 606**	**-**	**323 296**
zmiany przyjętych zasad rachunkowości w związku z przejściem na MSR	-	-	-	-	-
korekty błędów podstawowych	-	-	-	-	-
Stan na 1 stycznia 2006 roku po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	288 690	13 606	-	323 296
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	9 523	(9 523)	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu				80 754	80 754
Zmiany razem	-	9 523	(9 523)	80 754	80 754
Stan na 31 grudnia 2006 roku	**21 000**	**298 213**	**4 083**	**80 754**	**404 050**

Rachunek zysków i strat (w tys. zł)

	nota	2007 rok	2006 rok
Przychody operacyjne	14	254 343	259 237
Koszty operacyjne	15	(202 500)	(195 419)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		**51 843**	**63 818**
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości		(47)	3 890
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		21 461	(12 273)
Koszty sprzedaży		(21 848)	(9 818)
Koszty ogólnego zarządu		(29 609)	(30 915)
Pozostałe przychody / koszty operacyjne	16	5 197	50 842
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych		**26 997**	**65 545**
Przychody finansowe	17	82 382	53 979
Koszty finansowe	18	(48 429)	(27 890)
Zysk brutto		**60 950**	**91 634**
Podatek dochodowy	19	(6 057)	(10 880)
a) część bieżąca		(9 557)	(3 817)
b) część odroczona		3 500	(7 063)
Zysk netto	20	**54 893**	**80 754**
Zysk (strata) netto (zanualizowany)		54 893	80 754
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		420 000 000	420 000 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,13	0,19
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		420 000 000	420 000 000
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,13	0,19

Rachunek przepływów pieniężnych (w tys. zł)

	nota	2007 rok	2006 rok
Przepływy pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia			
I. Zysk (strata) netto		**54 893**	**80 754**
II. Korekty			
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		-	-
2. Amortyzacja		5 514	3 144
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		8 970	8 171
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(28 968)	(23 038)
5.Podatek dochodowy bieżący w rachunku zysków i strat		9 557	3 836
6.Podatek dochodowy zapłacony		(19 624)	(1 384)
7. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej		(21 068)	(44 339)
8. Zmiana stanu rezerw		9 040	11 000
9. Zmiana stanu zapasów		(179 056)	(114 753)
10. Zmiana stanu należności		143 472	54 287
11. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		45 159	38 414
12. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(7 050)	3 313
13. Inne korekty	21	(24 056)	(19)
		(58 109)	**(61 369)**
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		**(3 216)**	**19 385**
Przepływy pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy			
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		87	202
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		1 141	70 257
3. Z aktywów finansowych, w tym:		90 432	73 386
a) w jednostkach powiązanych		90 250	73 294
- zbycie aktywów finansowych		-	-
- dywidendy i udziały w zyskach		54 093	42 160
- spłata udzielonych pożyczek		34 656	27 123
- odsetki		1 501	4 011
- inne wpływy z aktywów finansowych		-	-
b) w pozostałych jednostkach		182	91
- zbycie aktywów finansowych		182	91
- dywidendy i udziały w zyskach		-	-
- spłata udzielonych pożyczek		-	-
- odsetki		-	-
- inne wpływy z aktywów finansowych		-	-
4 . Inne wpływy inwestycyjne		-	-
		91 660	**143 846**

Rachunek przepływów pieniężnych c.d. (w tys. zł)

	nota	2007 rok	2006 rok
II. Wydatki			
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		7 496	4 692
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		805	9 630
3. Na aktywa finansowe, w tym:		176 588	83 415
a) w jednostkach powiązanych		176 588	83 415
- nabycie aktywów finansowych		683	38 715
- udzielone pożyczki długoterminowe		176 299	44 700
b) w pozostałych jednostkach		-	-
- nabycie aktywów finansowych		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
4. Inne wydatki inwestycyjne		-	197
		184 889	**97 934**
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		**(93 228)**	**45 911**
Przepływy pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy			
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-	-
2. Kredyty i pożyczki		3 978	526
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		346 405	373 223
4. Inne wpływy finansowe		-	-
		350 383	**373 749**
II. Wydatki			
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych		-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		-	-
3. Inne, niż wpłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek		42 715	83 051
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		160 000	265 000
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		-	-
8. Odsetki		25 423	23 145
9. Inne wydatki finansowe		-	-
		228 138	**371 196**
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		**122 245**	**2 554**
Przepływy pieniężne netto, razem		**25 800**	**67 850**
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		**16 830**	**59 678**
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		**(8 970)**	**(8 171)**
Środki pieniężne na początek okresu		**131 909**	**72 231**
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	22	**148 739**	**140 080**
- o ograniczonej możliwości dysponowania		**150**	**57 333**

Dodatkowe noty objaśniające

Nota 1A

Wartości niematerialne i prawne	2007 rok	2006 rok
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
b) wartość firmy	-	-
c) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	516	77
- oprogramowanie komputerowe	424	74
d) inne wartości niematerialne i prawne	8	12
e) zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
Wartości niematerialne i prawne, razem	**524**	**89**

NOTA 1B

Zmiana wartości niematerialnych i prawnych (wg grup rodzajowych), (w tys. zł)

	a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	oprogramowanie komputerowe	b) inne wartości niematerialne i prawne	c) zaliczki na wartości niematerialne i prawne	d) wartości niematerialne i prawne przeznaczone do sprzedaży	Wartości niematerialne i prawne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu	**1 705**	**1 657**	**27**	**-**	**-**	**1 732**
b) zwiększenia (z tytułu)						
- zakupu	**993**	**887**	**-**	**-**	**-**	**993**
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	19	-	-	19
- sprzedaż	-	-				-
- likwidacja			**19**			**19**
d) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	**2 698**	**2 544**	**8**	**-**	**-**	**2 706**
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	**1 628**	**1 583**	**15**	**-**	**-**	**1 643**
f) amortyzacja za okres (z tytułu)			-	-	-	
- planowana	554	537	-	-	-	554
- likwidacja	-	-	15	-	-	15
	554	**537**	**15**	**-**	**-**	**539**

Zmiana wartości niematerialnych i prawnych c.d. (wg grup rodzajowych), (w tys. zł)

	a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	oprogramowanie komputerowe	b) inne wartości niematerialne i prawne	c) zaliczki na wartości niematerialne i prawne	d) wartości niematerialne i prawne przeznaczone do sprzedaży	Wartości niematerialne i prawne razem
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	**2 182**	**2 120**		**-**	**-**	**2 182**
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
- zwiększenie	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenie	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
j) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	**516**	**424**	**8**	**-**	**-**	**524**

Wszystkie wartości niematerialne i prawne posiadane przez jednostkę zostały nabyte.

Zastosowane metody amortyzacji i przyjęte okresy użytkowania lub zastosowane stawki amortyzacyjne dla:
- nabytych koncesji, patentów, licencji i podobnych wartości - metoda liniowa, 50%, amortyzacja księgowana na koszty ogólnego zarządu
- innych wartości niematerialnych i prawnych - nieprzekazane do użytkowania, na dzień 31 grudnia 2007 roku nie są amortyzowane

Nota 2A

Rzeczowe aktywa trwałe (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
a) środki trwałe, w tym:	49 668	45 433
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego (gruntu)	3 519	3 512
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	34 609	33 045
- urządzenia techniczne i maszyny	1 149	506
- środki transportu	9 198	8 298
- inne środki trwałe	1 193	72
b) środki trwałe w budowie	25	41
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	**49 693**	**45 474**

NOTA 2B

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych), (w tys. zł)

	- grunty własne i prawo wieczystego użytkowania gruntów	- budynki i budowle	- urządzenia techniczne i maszyny	- środki transportu	- pozostałe środki trwałe	środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	**3 678**	**44 342**	**3 411**	**11 978**	**2 071**	**65 480**
b) zwiększenia (z tytułu)						
- zakupu	-	1 586	1 410	2 898	2 557	8 451
- przeniesienie ze środków trwałych w budowie	34	717	-	-	-	751
	34	**2 303**	**1 410**	**2 898**	**2 557**	**9 202**
c) zmniejszenia (z tytułu)						
- sprzedaż	-	-	25	141	-	166
- likwidacja		1 500	145		1 593	3 238
	-	**1 500**	**170**	**141**	**1 593**	**3 404**
						-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	**3 712**	**45 145**	**4 651**	**14 735**	**3 035**	**71 278**
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	**166**	**4 783**	**2 905**	**3 681**	**1 998**	**13 533**
f) amortyzacja za okres (z tytułu)						
- amortyzacja planowana	27	734	745	1 979	1 413	4 898
- sprzedaż	-	-	25	123	-	148
- likwidacja	-	976	123	-	1 569	2 668
	27	**(242)**	**597**	**1 856**	**(156)**	**2 082**

Zmiany środków trwałych c.d. (wg grup rodzajowych), (w tys. zł)

	- grunty własne i prawo wieczystego użytkowania gruntów	- budynki i budowle	- urządzenia techniczne i maszyny	- środki transportu	- pozostałe środki trwałe	środki trwałe, razem
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	**193**	**4 541**	**3 502**	**5 537**	**1 842**	**15 615**
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu		**5 995**				**5 995**
- zwiększenie	-	-	-	-	-	**-**
- zmniejszenie	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu		**5 995**				**5 995**
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	**3 519**	**34 609**	**1 149**	**9 198**	**1 193**	**49 668**

Zastosowane metody amortyzacji i przyjęte okresy użytkowania lub zastosowane stawki amortyzacyjne dla:
- gruntów własnych - prawo wieczystego użytkowania gruntu amortyzuje się metodą liniową w ciągu 95 lat, praw własności gruntów nie amortyzuje się
- budynków i budowli - metoda liniowa, stawka: mieszkalne 1,5%, użytkowe 2,5%, używane 10%, budowle 4,5%, inwestycje w obcych obiektach 10%
- urządzeń technicznych i maszyn - metoda liniowa, stawki od 10% do 20%, komputery metodą przyspieszoną, stawka 30% lub 60%
- środków transportu - metoda liniowa, stawka 20%, a na samolot 14%
- pozostałych środków trwałych - metoda liniowa, stawka od 10% do 20%

Kwota zobowiązań umownych zaciągniętych w związku z nabyciem rzeczowych aktywów trwałych wynosi: 2 385 tys. zł

Nota 3A

Zmiana inwestycji w nieruchomości (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
A) wartość brutto inwestycji w nieruchomości na początek okresu	**54 501**	**14 302**
a) zwiększenia (z tytułu)		
- zakupu	947	8 618
- przeniesienie z środków trwałych	-	-
- przeniesienie z zapasów	-	98 223
- przeniesienie ze środków trwałych w budowie	-	-
	947	**106 841**
b) zmniejszenia (z tytułu)		
- sprzedaż	2 406	-
- przeniesienie do oddziału	45 848	-
- wniesienie aportu	6 722	66 642
	54 976	**66 642**
B) wartość brutto inwestycji w nieruchomości na koniec okresu	**472**	**54 501**
D) wycena do wartości godziwej na początek okresu	**48 422**	**(260)**
a) zwiększenia	**4 571**	**59 008**
b) zmniejszenia (z tytułu)		
- sprzedaż	-	(4 124)
- przeniesienie do oddziału	(51 633)	-
- wycena	(1 373)	(6 202)
	(53 006)	**(10 326)**
E) wycena do wartości godziwej na koniec okresu	**(13)**	**48 422**
F) amortyzacja	**88**	**52**
- zmniejszenie - sprzedaż	(110)	(23)
- zwiększenie - amortyzacja planowana	39	59
G) amortyzacja na koniec okresu	**17**	**88**
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	**442**	**102 835**

Nota 3B

Ujęte w rachunku zysków i strat kwoty (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
przychodów z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	1 133	2 134
bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów	377	621
bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z czynszów	-	-

Nota 3C

Długoterminowe aktywa finansowe (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
a) w jednostkach zależnych		
- udziały lub akcje	384 281	223 786
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	130 975	26 890
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	12 466
- zaliczki na poczet udziałów	-	12 466
	515 256	**263 142**
b) w jednostkach współzależnych		
- udziały lub akcje	349	349
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
- zaliczki na poczet udziałów	-	-
	349	**349**
c) w jednostkach stowarzyszonych		
- udziały lub akcje	10 650	10 650
	10 650	**10 650**
d) w znaczącym inwestorze	-	-
e) w jednostce dominującej	-	-
f) w pozostałych jednostkach		
- udzielone pożyczki	40	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	
- zaliczki na poczet udziałów	-	
	40	**-**
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	**526 295**	**274 141**

Podstawowe dane na temat największych długoterminowych pożyczek (w tys. zł)

Nazwa kontrahenta	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Projekt Naramowice Sp. z o.o	80 596	stopa Wibor 3M + marża	31 grudzień 2009
Echo - Centrum Biznesu Łódź Sp. z o.o.	6 852	stopa kredytu lombardowego + marża	28 czerwca 2012
Centrum Bankowości i Finansów Łódź Sp. z o.o.	3 651	stopa kredytu lombardowego + marża	31 grudzień 2011
Princess Boryszewska Sp. z o. o.	39 876	stopa Wibor 3M + marża	31 grudzień 2009
Inne	40		
Razem:	**131 015**		

Na obecnych i przyszłych udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Tarnów" Sp. z o.o. ustanowiono zastaw rejestrowy o wartości 13 329 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo - Centrum Tarnów" Sp. z o.o. przez Eurohypo Aktiengesellschaft Europaische Hypothekenbank Der Deutschen Bank w wysokości 11 100 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Przemyśl" Sp. z o.o. o wartości 1.279 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo Investment - Centrum Handlowe Przemyśl" Sp. z o.o. przez Bank Śląski S.A. wysokości 2 850 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na obecnych i przyszłych udziałach spółki "Echo - Galaxy Sp. z o.o." Sp.K. dawniej Echo Investment Centrum Handlowo - Rozrywkowe Szczecin Sp. z o. o. o wartości 35.882 tys. zł. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej przez Eurohypo Aktiengesellschaft Europaische Hypothekenbank der Deutsche Bank w wysokości 150 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na obecnych i przyszłych udziałach spółki "Echo - Galaxy Sp. z o.o." o wartości 51 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej przez Eurohypo Aktiengesellschaft Europaische Hypothekenbank der Deutsche Bank w wysokości 150 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na obecnych i przyszłych udziałach spółki "Projekt Echo - 43 Sp. z o.o." o wartości 50 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej przez Eurohypo Aktiengesellschaft Europaische Hypothekenbank der Deutsche Bank w wysokości 150 mln EUR.

Ustanowiono zastawy rejestrowe na udziałach w podmiotach zależnych:

- Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski Sp. z o.o. o wartości 28.766 tys. zł

na rzecz Banku Przemysłowo-Handlowego PBK S.A. z siedzibą w Krakowie. Zastawy rejestrowe stanowią zabezpieczenie umowy kredytowej podpisanej przez wyżej wymienione spółki zależne z BPH PBK S.A. Zastawy zostały ustanowione do kwoty 72.600 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Athina Park" Sp. z o.o. o wartości 6.009 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Athina Park" Sp. z o.o.przez Eurohypo Aktiengesellschaft Europaische Hypothekenbank Der Deutschen Bank w wysokości 30 600 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Wan - 11" Sp. z o.o. o wartości 1.500 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Wan - 11" Sp. z o.o.przez Eurohypo Aktiengesellschaft Europaische Hypothekenbank Der Deutschen Bank w wysokości 48 000 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo - Pasaż Grumwaldzki " Sp. z o.o. o wartości 51 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. K. przez Eurohypo AG do nieprzakraczającej kwoty 150 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na wkładach spółki "Echo Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. K o wartości 11 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. K. przez Eurohypo AG do nieprzakraczającej kwoty 150 mln EUR.

Na obecnych i przyszłych udziałach spółki "Projekt Echo -61" Sp. z o.o. o ustanowiono zastaw rejestrowy wartości 50 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo - Centrum Tarnów" Sp. z o.o.przez Eurohypo Aktiengesellschaft Europaische Hypothekenbank Der Deutschen Bank w wysokości 8 873 tys. EUR.

Nota 3D

Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych (wg grup rodzajowych) (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
a) stan na początek okresu, w tym:	**274 141**	**219 838**
- akcje i udziały	234 785	202 644
- udzielone pożyczki długoterminowe	26 890	10 462
- zaliczki na poczet nabycia udziałów	12 466	6 732
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)		
- zakup udziałów	160 869	33 132
- udzielone pożyczki długoterminowe	142 693	19 276
- naliczenie odsetek i różnic kursowych	3 555	2 085
- zaliczki na poczet nabycia udziałów	1 445	12 466
- objęcie akcji, udziałów	-	-
- wycena bilansowa	817	-
- inne	-	-
	309 380	**66 960**
c) zmniejszenia (z tytułu)		
- sprzedaż udziałów	375	157
- udzielone pożyczki długoterminowe	25 015	-
- wycena bilansowa	394	835
- spłata odsetek	229	4 733
- rozliczenie zaliczek na poczet zakupu udziałów	13 516	6 732
- przeniesienie udzielonych pożyczek na BO z długo do krótkoterminowych	17 696	
- wycena bilansowa pożyczek długoterminowych	-	200
	57 225	**12 657**
d) stan na koniec okresu, w tym:	**526 295**	**274 141**
- akcje i udziały	395 280	234 785
- udzielone pożyczki długoterminowe	131 015	26 890
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	12 466

Nota 3E

Papiery wartościowe, udziały i inne długoterminowe aktywa finansowe (struktura walutowa) (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
a) w walucie polskiej	394 291	234 734
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	990	51
- jednostka/waluta tys/RON	5	-
- tys. zł	5	-
- jednostka/waluta tys/HUF	64 063	3 239
- tys. zł	909	51
- jednostka/waluta tys/UAH	158	
- tys. zł	76	
Papiery wartościowe, udziały i inne długoterminowe aktywa finansowe, razem	**395 280**	**234 785**

Nota 3F

Papiery wartościowe, udziały i inne długoterminowe aktywa finansowe (wg zbywalności) (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
A. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na giełdach (wartość bilansowa)	-	-
B. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na rynkach pozagiełdowych (wartość bilansowa)	-	-
C. Z nieograniczoną zbywalnością, nienotowane na rynku regulowanym (wartość bilansowa)		
a) akcje (wartość bilansowa):	4 776	4 776
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	(34)	34
- wartość brutto	4 810	4 810
- wartość netto (bilansowa)	4 776	4 776
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa) - udziały:	287 659	140 672
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	(35 816)	19 797
- wartość brutto	323 475	160 469
- wartość netto (bilansowa)	287 659	140 672
	292 435	**145 448**
D. Z ograniczoną zbywalnością (wartość bilansowa)		
a) udziały i akcje (wartość bilansowa):	102 845	89 337
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	16 019
- wartość brutto	102 845	105 356
- wartość netto (bilansowa)	102 845	89 337
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-
	102 845	**89 337**
Wartość netto (bilansowa), razem	395 280	234 785
Wartość brutto, razem	431 130	270 635
Korekty aktualizujące wartość (za okres), razem	(35 850)	35 850
Wartość bilansowa, razem	**395 280**	**234 785**

Nota 3G

Udzielone pożyczki długoterminowe (struktura walutowa) (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
a) w walucie polskiej	131 015	26 028
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	862
- jednostka/waluta tys./USD	-	297
- tys. zł	-	862
Udzielone pożyczki długoterminowe, razem	**131 015**	**26 890**

Nota 3H Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych (w tys. zł)

Lp	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastoso-wana metoda konsoli-dacji	Data objęcia kontroli	Wartość akcji / udziałó w wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość - zmiana	Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
1	"PHS Szczecin" S.A.	Szczecin	działalność handlowa	spółka zależna	pełna	1999-06-01	4 776				4 776	100,00%	100,00%	brak
2	"Piomot Auto" Sp. z o.o.	Kielce	motoryzacja	spółka zależna	pełna	1997-03-11	320	(255)		(255)	65	100,00%	100,00%	brak
3	"M.D.P." Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana	spółka zależna	pełna	1996-11-22	16 019	(16 019)		(16 019)	-	99,99%	99,99%	brak
4	"Galeria Echo - Kielce" Sp. z o.o.	Kielce	dział.developerska	spółka zależna	pełna	1997-04-25	51				51	99,00%	99,00%	brak
5	"Wyględów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana	spółka zależna	pełna	1998-10-21	51				51	99,00%	99,00%	brak
6	"Princess Investment" Sp. z o.o.	Kielce	dział.developerska	spółka zależna	pełna	1999-10-26	2 663	(1 736)		1 736	927	100,00%	100,00%	brak
7	"Echo Investment Centrum Handlowe w Radomiu" Sp.z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	11 729		(11 729)	(11 729)	-	99,99%	99,99%	brak
8	"Echo Investment - Centrum Handlowe Tarnów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-11-09	13 329				13 329	99,99%	99,99%	brak
9	"Echo Investment - Centrum Handlowe Jelenia Góra" Sp.z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	5 401				5 401	100,00%	100,00%	brak
10	"Echo Investment - Centrum Handlowe Siemianowice" Sp.z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-11-10	4 214		(4 214)	(4 214)	-	99,99%	99,99%	brak
11	"Echo Investment - Centrum Handlowe Bełchatów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	2 083				2 083	99,99%	99,99%	brak
12	"Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski" Sp. z o. o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	6 510		22 255	22 255	28 765	84,12%	84,12%	brak
13	"Echo Investment - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	2 511				2 511	99,98%	99,98%	brak
14	"Echo Investment - Centrum Handlowe Przemyśl" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-11-06	1 279				1 279	100,00%	100,00%	brak

Nota 3H Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych c.d. (w tys. zł)

Lp	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastoso-wana metoda konsoli-dacji	Data objęcia kontroli	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość - zmiana	Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
15	"Echo Investment - Centrum Handlowe Świętochłowice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1999-02-23	2 321		16 049	16 049	18 370	99,99%	99,99%	brak
16	"Echo Investment - Centrum Handlowe Tczew" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	1 514		(1 514)	(1 514)	-	99,99%	99,99%	brak
17	"Echo Investment - Centrum Bankowości i Finansów Łódź" Sp. z o. o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	3 008				3 008	100,00%	100,00%	brak
18	"Echo Investment - Centrum Handlowe Pabianice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	10 526		(10 526)	(10 526)	-	100,00%	100,00%	brak
19	"Echo Investment - Centrum Handlowe Piła" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	350		(350)	(350)	-	99,99%	99,99%	brak
20	"Echo Investment - Centrum Handlowe Olkusz" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	8 083		(8 083)	(8 083)	-	99,99%	99,99%	brak
21	"Echo - Centrum Rzeszów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	4 969	(4 304)		(4 304)	665	99,99%	99,99%	brak
22	"Projekt Echo -17" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	52				52	100,00%	100,00%	brak
23	"Echo Investment - Centrum Handlowe Zamość" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	1 888		(1 888)	(1 888)	-	99,99%	99,99%	brak
24	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Usługowo - Rozrywkowe Gliwice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	3 490	(77)		(77)	3 413	99,99%	99,99%	brak
25	"Echo – Property Poznań 1" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	11 283	(7 626)		(7 626)	3 657	99,99%	99,99%	
26	"Echo Veneda" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	6 133				6 133	99,99%	99,99%	brak
27	"Echo - Kielce 1" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	8 369				8 369	99,99%	99,99%	brak
28	"Echo Acc" Sp. z o.o.	Kielce	ział.rachunkowo - księgowa	spółka zależna	pełna	1998-10-30	51				51	99,99%	99,99%	brak

Nota 3H Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych c.d. (w tys. zł)

Lp	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość - zmiana	Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
29	"Athina Park" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	6 009				6 009	99,99%	99,99%	brak
30	"Projekt Echo - 28" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	2 508				2 508	99,99%	99,99%	brak
31	"Malta Office Park" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	2 007				2 007	99,99%	99,99%	brak
32	"Projekt Echo -30" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	51				51	99,00%	99,00%	brak
33	"Echo - Arena" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	1 008				1 008	99,99%	99,99%	brak
34	"Echo – Galaxy" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	51				51	99,00%	99,00%	brak
35	"Echo - Pasaż Grunwaldzki" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	51				51	99,99%	99,99%	brak
36	"Projekt Echo -34" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	51				51	99,00%	99,00%	brak
37	"Projekt Echo -37" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	51				51	99,00%	99,00%	brak
38	"EchoBau" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	52				52	100,00%	100,00%	brak
39	"Projekt Echo -39" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	51				51	99,00%	99,00%	brak
40	"Zakłady Ogrodnicze Naramowice" Sp. z o.o.	Poznań	dział sadownicza	spółka zależna	praw własno-ści	2000-05-11	40 676	(5 702)		(5 702)	34 974	100,00%	100,00%	brak
41	"EST-ON Property Management" Sp. z o. o.	Kielce	zarządzanie nieruchomościami	spółka zależna	pełna	1998-10-27	50				50	99,00%	99,00%	brak
42	"Projekt S " Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2004-03-23	6 402				6 402	63,00%	63,00%	brak
43	"Echo - Pasaż Grunwaldzki" Sp. z o.o. Sp.K.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2005-08-30	11				11	90,00%	90,00%	brak
44	"Echo – Arena" Sp. z o.o. Sp.k.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2005-09-27	12				12	90,00%	90,00%	brak

Nota 3H Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych c.d. (w tys. zł)

Lp	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość - zmiana	Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
45	"Wan 11" Sp. z o.o.	Warszawa	dział.budowlana i obsługa nieruch.	sp. współza-leżna	pełna	2004-03-08	1 500				1 500	50,00%	50,00%	brak
46	"Projekt Echo -23" Sp. z o.o.	Kielce	obróbka metali nieżelaznych	sp. stolarzy-szona	praw własno-ści	1998-10-30	11				11	37,50%	37,50%	brak
47	W.A. Hotele Sp. z o.o.	Warszawa	dział.budowlana i obsługa nieruch.	sp. stolarzy-szona	praw własno-ści	2002-04-18	10 639				10 639	43,45%	43,45%	brak
48	"SPC" S.A	Warszawa	zarządzanie innymi podmiotami	sp. stowarzy szona	praw własno ści	1996-03-26	34	(34)		(34)	-	34,00%	34,00%	brak
49	Wan - Invest Sp. z o.o.	Warszawa	dział.budowlana i obsługa nieruch.	sp. współza-leżna	praw własno-ści		446	(97)		(97)	349	50,00%	50,00%	brak
50	„Projekt Echo – 41" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch	sp. zależna	pełna	2006-04-21	51				51	99,00%	99,00%	brak
51	„Projekt Echo – 42" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch	sp. zależna	pełna	2006-04-21	51				51	99,00%	99,00%	brak
52	„Projekt Echo – 43" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch	sp. zależna	pełna	2006-04-21	51				51	99,00%	99,00%	brak
53	„Projekt Echo – 44" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch	sp. zależna	pełna	2006-04-21	51				51	99,00%	99,00%	brak
54	„Projekt Echo – 45" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch	sp. zależna	pełna	2006-04-21	51				51	99,00%	99,00%	brak
55	„Echo - Galaxy Sp. z o.o." Sp.k. dawniej „Echo Investment – Centrum Handlowo – Rozrywkowe Szczecin Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch	sp. zależna	pełna	2006-06-29	35 882				35 882	99,99%	99,99%	brak
56	„Echo Investment Hangary" Kft	Budapeszt	dział.budowlana i obsługa nieruch	sp. zależna	pełna	2006-04-24	47				47	100%	100%	brak
57	„Echo - Centrum Poznań" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch	sp. zależna	pełna	2006-08-31	40 417				40 417	100%	100 %	brak

Nota 3H Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych c.d. (w tys. zł)

Lp	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość - zmiana	Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
58	„Projekt Echo – 46" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch	sp. zależna	pełna	2006-11-21	51				51	99,90%	99,90%	brak
59	„Projekt Echo – 47" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch	sp. zależna	pełna	2006-11-21	51				51	99,90%	99,90%	brak
60	„Projekt Echo – 48" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch	sp. zależna	pełna	2006-11-21	51				51	99,90%	99,90%	brak
61	"Projekt Echo -41" Sp. z o.o.Sp.K.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-09-27	11				11	99,00%	99,00%	brak
62	"Projekt Echo -42" Sp. z o.o.Sp.K.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-09-27	11				11	99,00%	99,00%	brak
63	"Projekt Echo -45" Sp. z o.o.Sp.K.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-09-27	11				11	99,00%	99,00%	brak
64	„Echo Investment Projekt 1" S.R.L.	Bukareszt	dział.budowlana i obsługa nieruch	sp. zależna	pełna	2006-02-27	4				4	100%	100%	brak
65	„Echo – Project Management Ingatlanhasznosito " KFT	Budapeszt	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-11-07	815				815	100,00%	100,00%	brak
66	"Echo Building" KFT	Budapeszt	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2007-05-23	47				47			
67	"Projekt Echo -53" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-19	50				50	0,05%	0,05%	brak
68	"Projekt Echo -54" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-20	110 147				110 147	99,90%	99,90%	brak
69	"Projekt Echo -55" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-20	50				50	99,90%	99,90%	brak
70	"Projekt Echo -56" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-20	50				50	99,90%	99,90%	brak
71	"Projekt Echo -57" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-20	50				50	99,90%	99,90%	brak
72	"Projekt Echo -58" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-20	50				50	99,90%	99,90%	brak

Nota 3H Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych c.d. (w tys. zł)

Lp	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość - zmiana	Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
73	"Projekt Echo -59" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-20	50				50	99,90%	99,90%	brak
74	"Projekt Echo -60" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-20	50				50	99,90%	99,90%	brak
75	"Projekt Echo -61" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-20	50				50	99,90%	99,90%	brak
76	"Projekt Echo -62" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-20	50				50	99,90%	99,90%	brak
77	"Projekt Echo -63" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-21	12 794				12 794	99,90%	99,90%	brak
78	"Projekt Echo -64" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-21	25			-	25	99,90%	99,90%	brak
79	"Projekt Echo -65" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-21	19 822				4 369	99,90%	99,90%	brak
80	"Projekt Echo -66" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-21	4 369				19 822	99,90%	99,90%	brak
81	"Projekt Echo -67" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-21	50				50	99,90%	99,90%	brak
82	"Projekt Echo -68" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-21	50				50	99,90%	99,90%	brak
83	"Projekt Echo -69" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-21	50				50	99,90%	99,90%	brak
84	"Projekt Echo -70" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-21	50				50	99,90%	99,90%	brak
85	"Projekt Echo -71" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-21	50				50	99,90%	99,90%	brak
86	"Projekt Echo -72" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-21	50				50	99,90%	99,90%	brak
87	"Projekt Echo -73" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-21	50				50	99,90%	99,90%	brak
88	"Projekt Echo -74" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-21	50				50	99,90%	99,90%	brak
89	"Projekt Echo -75" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-21	50				50	99,90%	99,90%	brak
90	"Projekt Echo -76" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-21	50				50	99,90%	99,90%	brak

Nota 3H Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych c.d. (w tys. zł)

Lp	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość - zmiana	Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
91	"Projekt Echo -77" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-21	50				50	99,90%	99,90%	brak
92	"Projekt Echo -78" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-21	-				-	99,90%	99,90%	brak
93	"Projekt Echo -79" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-21	-				-	99,90%	99,90%	brak
94	"Projekt Echo -80" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-21	50				50	99,90%	99,90%	brak
95	"Projekt Echo -81" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-21	50				50	99,90%	99,90%	brak
96	"Projekt Echo -82" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-21	-				-	99,90%	99,90%	brak
97	"Projekt Echo -83" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-21	50				50	99,90%	99,90%	brak
98	"Projekt Echo -84" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-21	50				50	99,90%	99,90%	brak
99	"Projekt Echo -85" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-21	50				50	99,90%	99,90%	brak
100	"Projekt Echo -86" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-21	50				50	99,90%	99,90%	brak
101	"Projekt Echo -87" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-21	50				50	99,90%	99,90%	brak
102	"Projekt Echo -88" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-21	50				50	99,90%	99,90%	brak
103	"Projekt Echo -89" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-21	50				50	99,90%	99,90%	brak
104	"Projekt Echo -90" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-21	50				50	99,90%	99,90%	brak
105	"Projekt Echo -91" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-21	50				50	99,90%	99,90%	brak
106	"Projekt Echo -92" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-21	50				50	99,90%	99,90%	brak
107	„Echo Investment Ukraina" LLC	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2006-12-21	76				76	99,90%	99,90%	brak
Razem							**431 130**	**(35 850)**	**-**	**(35 850)**	**395 280**			

NOTA 3I Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych (w tys. zł)

Lp.	nazwa jednostki	kapitał własny jednostki, w tym:						zobowiązania i rezerwy na zobowiązania jednostki, w tym			należności jednostki, w tym		aktywa jednostki razem	przychody ze sprzedaży	nieopłacona przez emitenta wartość udziałów / akcji w jednostce	dywidendy od jednostki na ostatni rok obrotowy
			kapitał zakładowy	należne wpłaty na poczet kapitału zakładowego (wielkość ujemna)	kapitał zapasowy	pozostały kapitał własny, w tym:										
						niepodzielony zysk (niepokryta strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto		zobowiązania długoterminowe	zobowiązania krótkoterminowe	należności długoterminowe	należności krótkoterminowe				
Akcje/udziały w podmiotach zależnych i współzależnych																
1	"PHS Szczecin" S.A.	12 415	2 519		7 883	2 013		2 013	14 579	5 315	5 440	428	428	26 994	7 483		
2	"Piomot Auto" Sp. z o.o.	53	150			(97)	(85)	(12)	1 761	58	45			1 814			
3	"M.D.P." 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		
4	"Galeria Echo - Kielce" Sp. z o.o.	53	50		1	1	(1)	3	2		1	2	2	55			
5	"Wyględów" Sp. z o.o.	94	50		2	42		42	24 940	24 665	268	247	247	25 034	9		
6	"Princess Investment" Sp. z o.o.	775	1 600			(825)	(673)	(152)	4 581	1 794	2 783	52	52	5 356			
7	"Echo Investment - Centrum Handlowe 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
8	"Echo Investment - Centrum Handlowe 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		
9	"Echo Investment - Centrum Handlowe Bełchatów" Sp. z o.o.	20 506	8 524		9 607	2 376		2 376	4 733	2 269	2 176	111	111	25 239	5 364		
10	"Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski" Sp. z o. o.	120 393	32 772		70 331	17 290		17 290	116 869	98 996	10 757	429	429	237 262	32 817		
11	"Echo - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o.	22 367	2 504		11 026	8 837		8 837	29 294	26 545	23	28	28	51 661	1 040		
12	"Echo Investment - Centrum Handlowe Przemyśl" Sp. z o.o.	12 006	3 784		7 448	774		774	6 898	4 230	2 643	41	41	18 904	3 146		

NOTA 3I Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych c.d. (w tys. zł)

Lp.	nazwa jednostki	kapitał własny jednostki, w tym:							zobowiązania i rezerwy na zobowiązania jednostki, w tym			należności jednostki, w tym			aktywa jednostki razem	przychody ze sprzedaży	nieopłacona przez emitenta wartość udziałów / akcji w jednostce	dywidendy od jednostki na ostatni rok obrotowy
			kapitał zakładowy	należne wpłaty na poczet kapitału zakładowego (wielkość ujemna)	kapitał zapasowy	pozostały kapitał własny, w tym:	niepodzielony zysk (niepokryta strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto		zobowiązania długoterminowe	zobowiązania krótkoterminowe		należności długoterminowe	należności krótkoterminowe				
13	"Echo - SPV 6" Sp. z o.o.	81 490	33 662		43 862	3 966	27	3 939	4 027		4	687		687	85 517			12 996
14	"Echo Investment - Centrum Bankowości i Finansów Łódź" Sp. z o. o.	23 298	3 001		5 232	15 065		15 065	24 385	17 155	1 643	75		75	47 682	801		
15	"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			
16	"Projekt Echo -17" Sp. z o.o.	46	50		10	(14)	(11)	(4)	1		1	6		6	47			
17	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Usługowo - Rozrywkowe Gliwice" Sp. z o.o.	3 503	4 433			(930)	(1 035)	105	23		5	70		70	3 526			
18	"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		
19	"Echo - Veneda" Sp. z o.o.	6 772	6 781			(9)	(28)	19	330	321	8	1		1	7 101	24		
20	"Echo - Kielce 1" Sp. z o.o.	48 281	32 132		226	15 923		15 923	39 603	36 895	157	239		239	87 884			4 000
21	"Echo Acc" Sp. z o.o.	1 551	50		762	739		739	1 255		246	420		420	2 806	3 910		
22	"Athina Park" Sp. z o.o.	19 376	6 000		6 610	6 766		6 766	85 093	62 914	19 972	1 065		1 065	104 469	16 094		
23	"Projekt Echo 28" Sp. z o.o.	2 941	2 500		325	116		116	28		1	4		4	2 969			

NOTA 3I Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych c.d. (w tys. zł)

Lp.	nazwa jednostki	kapitał własny jednostki, w tym:							zobowiązania i rezerwy na zobowiązania jednostki, w tym			należności jednostki, w tym			aktywa jednostki razem	przychody ze sprzedaży	nieopłacona przez emitenta wartość udziałów / akcji w jednostce	dywidendy od jednostki na ostatni rok obrotowy
			kapitał zakładowy	należne wpłaty na poczet kapitału zakładowego (wielkość ujemna)	kapitał zapasowy	pozostały kapitał własny, w tym:	niepodzielony zysk (niepokryta strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto		zobowiązania długoterminowe	zobowiązania krótkoterminowe		należności długoterminowe	należności krótkoterminowe				
24	"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		
25	"Projekt Echo -30" Sp. z o.o.	104	50		4	50		50	24 749	24 734	5	1 029		1 029	24 853	8		
26	"Echo - Arena" Sp. z o.o.	1 169	1 000		124	45		45	16		5	4		4	1 185			
27	"Echo - Galaxy Sp. z o.o.	696	50		347	299		299	3		1	59		59	698			
28	"Echo - Pasaż Grunwaldzki" Sp. z o.o.	41	50		4	(13)	(2)	(11)	23		23	10		10	64			
29	"Projekt Echo -34" Sp. z o.o.	52	50		4	(2)		(2)	3		1	1		1	54			
30	"Projekt Echo -37" Sp. z o.o.	53	50		4	(2)		(2)	3		1	1		1	55			
31	"Echo Bau" Sp. z o.o.	52	50		3	(1)	(1)	0	2		1	1		1	54			
32	"Projekt Echo -39" Sp. z o.o.	73	50		4	19	(2)	21	21 705	21 698	1	1 784		1 784	21 778	49		
33	"Zakłady Ogrodnicze Naramowice" Sp. z o.o.	(96)	13 000		601	(13 697)	(13 183)	(514)	13 324		13 190	540		540	13 228	4 056		
34	"EST-ON Property Management" Sp. z o. o.	2 200	50		1 113	1 037	(952)	1 989	2 348		848	1 430		1 430	4 548	12 461		
35	"Projekt S " Sp. z o.o.	41	50		3	(12)	(7)	(5)	1 136	10	1 126	2		2	1 177			
36	"Echo - Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp.K.	388 005	11		3 901	384 093	(142)	384 235	5 258		5 258	6 562		6 562	393 263	51 363		
37	"Echo - Arena Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp.K.	142	11			131		131	27 178	38	27 140	220		220	27 320	560		
38	"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		

NOTA 3I Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych c.d. (w tys. zł)

Lp.	nazwa jednostki	kapitał własny jednostki, w tym:							zobowiązania i rezerwy na zobowiązania jednostki, w tym			należności jednostki, w tym			aktywa jednostki razem	przychody ze sprzedaży	nieopłacona przez emitenta wartość udziałów / akcji w jednostce	dywidendy od jednostki na ostatni rok obrotowy
			kapitał zakładowy	należne wpłaty na poczet kapitału zakładowego (wielkość ujemna)	kapitał zapasowy	pozostały kapitał własny, w tym:	niepodzielony zysk (niepokryta strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto		zobowiązania długoterminowe	zobowiązania krótkoterminowe		należności długoterminowe	należności krótkoterminowe				
39	Wan - invest Sp. z o.o.	672	760			(88)	(60)	(29)	6		6	3		3	678			
40	"Projekt Echo -41" Sp. z o.o.	44	50			(6)	(2)	(4)	2		2				46			
41	"Projekt Echo -42" Sp. z o.o.	44	50			(6)	(2)	(4)	2		2				46			
42	"Projekt Echo -43" Sp. z o.o.	48	50			(2)	(2)	(0)	2		2	1		1	50			
43	"Projekt Echo -44" Sp. z o.o.	45	50			(5)	(2)	(3)	2		2				46			
44	"Projekt Echo -45" Sp. z o.o.	45	50			(5)	(2)	(4)	2		2			0	46			
45	"Echo Galaxy Sp. z o.o." Sp.K. dawniej Echo Investment Centrum Handlowo - Rozrywkowe Szczecin Sp. z o o.	382 427	36 636		301 618	44 173		44 173	1 073		1 073	647		647	383 500	54 731		
46	"Echo Investment Hungary KFT	(430)	44			(474)	(22)	(452)	57 843	56 535	1 308	32		32	57 412			
47	"Projekt Echo -41" Sp. z o.o.Sp.K.	7	10			(3)		(3)	2		2				9			
48	"Projekt Echo -42" Sp. z o.o.Sp.K.	7	10			(3)		(3)	2		2				9			
49	"Projekt Echo -45" Sp. z o.o.Sp.K.	7	10			(3)	(0)	(3)	2		2	0		0	9			
50	Echo Centrum Poznań Sp. z o.o.	(19)	50		7	(77)	(50)	(26)	1 085		7	822		822	1 066	58		
51	Echo-Project-Management KFT	(352)	805		11	(1 169)	(32)	(1 137)	940		940	99		99	588			

NOTA 3I Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych c.d. (w tys. zł)

Lp.	nazwa jednostki	kapitał własny jednostki, w tym:							zobowiązania i rezerwy na zobowiązania jednostki, w tym			należności jednostki, w tym			aktywa jednostki razem	przychody ze sprzedaży	nieopłacona przez emitenta wartość udziałów / akcji w jednostce	dywidendy od jednostki na ostatni rok obrotowy
			kapitał zakładowy	należne wpłaty na poczet kapitału zakładowego (wielkość ujemna)	kapitał zapasowy	pozostały kapitał własny, w tym:	niepodzielony zysk (niepokryta strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto		zobowiązania długoterminowe	zobowiązania krótkoterminowe		należności długoterminowe	należności krótkoterminowe				
52	"Projekt Echo -46" Sp. z o.o.	46	50			(4)	(0)	(4)	2		2				48			
53	"Projekt Echo -47" Sp. z o.o.	53	50			3	(0)	3	49 403	49 283	118	7 290		7 290	49 455			
54	"Projekt Echo -48" Sp. z o.o.	46	50			(4)	-	(4)	2		2				48			
55	"Echo Investment Project 1 S.R.L.	(3 539)	4			(3 544)	(84)	(3 460)	97 085	243	96 842	261		261	93 545			
56	"Projekt Echo -53" Sp. z o.o.	93 112	99 037			(5 925)		(5 925)	2 320		2 199	139		139	95 432	3 608		
57	"Projekt Echo -54" Sp. z o.o.	111 040	110 147			892		892	2 874	111	2 763	40		40	113 913	4 036		
58	"Projekt Echo -55" Sp. z o.o.	44	50			(6)		(6)	2		2	1		1	46			
59	"Projekt Echo -56" Sp. z o.o.	74 361	74 200			161		161	9 943	5 913	3 921	468		468	84 304	1 957		
60	"Projekt Echo -57" Sp. z o.o.	44	50			(6)		(6)	2		2	1		1	46			
61	"Projekt Echo -58" Sp. z o.o.	44	50			(6)		(6)	2		2	1		1	46			
62	"Projekt Echo -59" Sp. z o.o.	44	50			(6)	(2)	(4)	2		2	1		1	46			
63	"Projekt Echo -60" Sp. z o.o.	365 853	382 600			(16 747)		(16 747)	150 584	135 762	14 822	2 490		2 490	516 437	5 506		
64	"Projekt Echo -61" Sp. z o.o.	78 177	76 705			1 472		1 472	15 695	10 332	4 930	191		191	93 873	4 318		
65	"Projekt Echo -62" Sp. z o.o.	387 009	386 600			409		409	322 844	267 446	53 652	3 007		3 007	709 853	5 587		
66	"Projekt Echo -63" Sp. z o.o.	12 688	12 794			(106)		(106)	186		186	23		23	12 874	10		

NOTA 3I Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych c.d. (w tys. zł)

Lp.	nazwa jednostki	kapitał własny jednostki, w tym:							zobowiązania i rezerwy na zobowiązania jednostki, w tym		należności jednostki, w tym			aktywa jednostki razem	przychody ze sprzedaży	nieopłacona przez emitenta wartość udziałów / akcji w jednostce	dywidendy od jednostki na ostatni rok obrotowy
			kapitał zakładowy	należne wpłaty na poczet kapitału zakładowego (wielkość ujemna)	kapitał zapasowy	pozostały kapitał własny, w tym:	niepodzielony zysk (niepokryta strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto		zobowiązania długoterminowe	zobowiązania krótkoterminowe		należności długoterminowe	należności krótkoterminowe				
67	"Projekt Echo -64" Sp. z o.o.	44	50			(6)		(6)	2		2	1		1	46			
68	"Projekt Echo -65" Sp. z o.o.	9 562	9 620			(58)		(58)	536		536	92		92	10 097	7		
69	"Projekt Echo -66" Sp. z o.o.	52 957	53 283			(326)		(326)	2 373		2 373	343		343	55 330	9		
70	"Projekt Echo -67" Sp. z o.o.	44	50			(6)		(6)	2		2	1		1	46			
71	"Projekt Echo -68" Sp. z o.o.	44	50			(6)		(6)	2		2	1		1	46			
72	"Projekt Echo -69" Sp. z o.o.	44	50			(6)		(6)	2		2	1		1	46			
73	"Projekt Echo -70" Sp. z o.o.	44	50			(6)		(6)	2		2	1		1	46			
74	"Projekt Echo -71" Sp. z o.o.	44	50			(6)		(6)	2		2	1		1	46			
75	"Projekt Echo -72" Sp. z o.o.	44	50			(6)		(6)	2		2	1		1	46			
76	"Projekt Echo -73" Sp. z o.o.	44	50			(6)		(6)	2		2	1		1	46			
77	"Projekt Echo -74" Sp. z o.o.	44	50			(6)		(6)	2		2	1		1	46			
78	"Projekt Echo -75" Sp. z o.o.	44	50			(6)		(6)	2		2	1		1	46			
79	"Projekt Echo -76" Sp. z o.o.	44	50			(6)		(6)	2		2	1		1	46			
80	"Projekt Echo -77" Sp. z o.o.	44	50			(6)		(6)	2		2	1		1	46			
81	"Projekt Echo -80" Sp. z o.o.	44	50			(6)		(6)	2		2	1		1	46			

NOTA 3I Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych c.d. (w tys. zł)

Lp.	nazwa jednostki	kapitał własny jednostki, w tym:							zobowiązania i rezerwy na zobowiązania jednostki, w tym		należności jednostki, w tym			aktywa jednostki razem	przychody ze sprzedaży	nieopłacona przez emitenta wartość udziałów / akcji w jednostce	dywidendy od jednostki na ostatni rok obrotowy
			kapitał zakładowy	należne wpłaty na poczet kapitału zakładowego (wielkość ujemna)	kapitał zapasowy	pozostały kapitał własny, w tym:	niepodzielony zysk (niepokryta strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto		zobowiązania długoterminowe		należności długoterminowe	należności krótkoterminowe				
82	"Projekt Echo -81" Sp. z o.o.	39 635	39 888			(253)		(253)	45 745	45 745	14		14	85 380	3		
83	Echo Building Kft	(117)	47			(164)		(164)	7 145	7 145	5		5	7 028			
84	"Projekt Echo -83" Sp. z o.o.	48	50			(2)		(2)	0	0				48			
85	"Projekt Echo -84" Sp. z o.o.	48	50			(2)		(2)	0	0				48			
86	"Projekt Echo -85" Sp. z o.o.	48	50			(2)		(2)	0	0				48			
87	"Projekt Echo -86" Sp. z o.o.	48	50			(2)		(2)	0	0				48			
88	"Projekt Echo -87" Sp. z o.o.	48	50			(2)		(2)	0	0				48			
89	"Projekt Echo -88" Sp. z o.o.	48	50			(2)		(2)	0	0				48			
90	"Projekt Echo -89" Sp. z o.o.	47	50			(3)		(3)	0	0				48			
91	"Projekt Echo -90" Sp. z o.o.	47	50			(3)		(3)	0	0				48			
92	"Projekt Echo -91" Sp. z o.o.	47	50			(3)		(3)	0	0				48			
93	"Projekt Echo -92" Sp. z o.o.	48	50			(2)		(2)	0	0				48			
94	Echo Investment Ukraina LLC	55	25		51	(21)		(21)	1	1	2		2	56			
Akcje/udziały w podmiotach stowarzyszonych																	
1	"Projekt Echo -23" Sp. z o.o.	18	28			(10)	(8)	(2)	0	0	0		0	18			
2	W.A. Hotele Sp. z o.o.	25 771	25 537		36	198		198	44	44	98		98	25 580	24		
3	"S.P.C." S.A.	-				-			-		-						

Nota 4

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:		
a) odniesionych na wynik finansowy	16 908	15 479
Rzeczowe aktywa trwałe	1 139	-
Inwestycje długoterminowe	7 420	7 197
Zapasy	3 299	4 289
Należności krótkoterminowe	536	536
Inwestycje krótkoterminowe	1 553	978
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 057	645
Rezerwy na zobowiązania	-	419
Zobowiązania długoterminowe	(481)	-
Zobowiązania krótkoterminowe	2 386	1 417
b) odniesionych na kapitał własny	-	-
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
	16 908	**15 479**
2. Zwiększenia		
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi na pozycjach bilansowych:	9 499	3 318
Rzeczowe aktywa trwałe	-	1 139
Inwestycje długoterminowe	-	225
Zapasy	1 102	-
Należności krótkoterminowe	-	-
Inwestycje krótkoterminowe	226	574
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 241	412
Rezerwy na zobowiązania	-	-
Zobowiązania długoterminowe	1 079	-
Zobowiązania krótkoterminowe	5 850	969
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową	-	-
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	-	-
	9 499	**3 318**
3. Zmniejszenia		
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi na pozycjach bilansowych:	(153)	(1 889)
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-
Inwestycje długoterminowe	(153)	-
Zapasy	-	(990)
Należności krótkoterminowe	-	-
Inwestycje krótkoterminowe	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
Rezerwy na zobowiązania	-	(419)
Zobowiązania długoterminowe	-	(481)
Zobowiązania krótkoterminowe	-	-

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego c.d. (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	-	-
c) odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-
d) odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	-	-
e) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-
	(153)	**(1 889)**
4. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:		
a) odniesionych na wynik finansowy	26 254	16 908
Rzeczowe aktywa trwałe	1 139	1 139
Inwestycje długoterminowe	7 267	7 420
Zapasy	4 401	3 299
Należności krótkoterminowe	536	536
Inwestycje krótkoterminowe	1 779	1 553
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 298	1 057
Rezerwy na zobowiązania	-	-
Zobowiązania długoterminowe	598	(481)
Zobowiązania krótkoterminowe	8 236	2 386
b) odniesionych na kapitał własny	-	-
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
	26 254	**16 908**

Nota 5A

Zapasy (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
a) materiały	-	-
b) półprodukty i produkty w toku	388 348	211 536
c) produkty gotowe	5 483	11 278
d) towary	1 693	5 477
e) zaliczki na dostawy	12 870	1 799
Zapasy, razem	**408 394**	**230 090**

Nota 5B

Zapasy (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
Wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w okresie	186 958	185 976
Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	7 396	5 033
Kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako koszt	1 594	3 365

Zapasy wyceniane są nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość netto. Wartość ta uzyskana jest z informacji z aktywnego rynku.
Odwrócenie odpisu wartości zapasów nastąpiło albo w związku ze sprzedażą zapasu lub w związku ze wzrostem ceny sprzedaży netto.
Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt znajdują się w rachunku wyników w pozycji aktualizacja wartości aktywów niefinansowych.
Kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychód znajdują się w rachunku wyników w pozycji inne przychody.
Nieruchomość w Zabrzu ujęta w pozycji półprodukty i produkty w toku obciążona jest hipoteką kaucyjną w kwocie 3 700 tys zł na rzecz Gminy Miejskiej Zabrza tytułem zabezpieczenia zapłaty wszelkich ewentualnych roszczeń mogących wyniknąć z tytułu zapłaty kary umownej w związku z nie wywiązaniem się przez Spółkę z wykonania w terminie inwestycji.

Nota 6A

Należności krótkoterminowe (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
a) od jednostek powiązanych	**19 475**	**158 615**
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	19 475	158 615
- do 12 miesięcy	19 475	156 380
- powyżej 12 miesięcy	-	2 235
- inne	-	-
- dochodzone na drodze sądowej	-	-
b) odpisy aktualizujące wartość należności powiązani	**6 285**	**17 529**
c) należności od pozostałych jednostek	**29 495**	**32 947**
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	4 073	1 897
- do 12 miesięcy	3 341	982
- powyżej 12 miesięcy	732	915
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	19 438	6 069
- inne	5 983	24 982
- dochodzone na drodze sądowej	-	-
d) odpisy aktualizujące wartość należności pozostali	**1 805**	**1 975**
Należności krótkoterminowe netto, razem	**48 970**	**191 563**
odpisy aktualizujące wartość należności razem	8 090	19 505
Należności krótkoterminowe brutto, razem	**57 059**	**211 067**

Rezerwa na należności od spółek powiązanych jest rezerwą na należności w kwocie:
- 6.285 tys. zł nieprzeterminowane

Nota 6B

Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
a) z tytułu dostaw i usług, w tym:	19 475	158 615
- od jednostek zależnych	19 475	158 615
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
b) inne	-	-
c) dochodzone na drodze sądowej	-	-
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych netto, razem	**19 475**	**158 615**
d) odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych	6 285	17 529
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych brutto, razem	**25 760**	**176 144**

Należności od spółek powiązanych nie są zabezpieczone. W związku z należnościami od spółek powiązanych nie ma udzielonych ani otrzymanych gwarancji.

Na dzień 31 grudnia 2007 roku nie spisano należności od podmiotów powiązanych.

Nota 6C

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
Stan na początek okresu	**19 505**	**23 171**
a) zwiększenia (z tytułu)	23	1 469
- utworzenie odpisu	23	1 469
b) zmniejszenia (z tytułu)	(11 438)	(5 135)
- spłata	-	-
- rozwiązane	(11 435)	(5 116)
- wykorzystane	(3)	(19)
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	**8 090**	**19 505**

Nota 6D

Należności krótkoterminowe brutto (struktura walutowa) (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
a) w walucie polskiej	57 059	211 067
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Należności krótkoterminowe, razem	**57 059**	**211 067**

Nota 6E

Należności z tytułu dostaw i usług (brutto) - o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
a) do 1 miesiąca	9 966	140 099
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 446	8 714
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	-	269
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	12 036	5 092
e) powyżej 1 roku	3 551	19 300
f) należności przeterminowane	4 527	6 431
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	**31 526**	**179 904**
g) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(7 977)	(19 393)
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)	**23 549**	**160 511**

Nota 6F

Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane (brutto) - z podziałem na należności nie spłacone w okresie (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
a) do 1 miesiąca	2 257	514
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	677	1 104
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	23	299
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	156	1 041
e) powyżej 1 roku	1 414	3 472
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)	**4 527**	**6 430**
f) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	(1 693)	(1 934)
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)	**2 834**	**4 496**

Nota 6G

Należności sporne i przeterminowane (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
Należności sporne	**12**	12
- z tytułu dostaw robót i usług	12	12
- w tym nie pokryte odpisem aktualizacyjnym	-	-
Należności przeterminowane	**4 515**	**6 418**
- z tytułu dostaw robót i usług	4 515	6 418
- w tym nie pokryte odpisem aktualizacyjnym	2 834	4 496

Nota 7A

Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
a) w jednostkach zależnych		
- udzielone pożyczki	79 164	45 301
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	6 001	1 957
- odsetki od 3 do 12 miesięcy	6 001	1 957
	85 165	**47 258**
b) w jednostkach współzależnych		
- udzielone pożyczki	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
- odsetki od 3 do 12 miesięcy	-	-
	-	**-**
c) w jednostkach stowarzyszonych		
- udziały lub akcje	-	-
	-	**-**
d) w znaczącym inwestorze	-	-
e) w jednostce dominującej	-	-
f) w pozostałych jednostkach		
- udzielone pożyczki	7 176	506
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	6 803	4
- opcje na kurs walut	6 720	
- odsetki od 3 do 12 miesięcy	83	4
	13 979	**510**
g) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	148 705	131 879
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	34	30
	148 739	**131 909**
Krótkoterminowe aktywa finansowe, razem	**247 884**	**179 677**

Podstawowe dane na temat największych krótkoterminowych pożyczek (w tys. zł)

Nazwa kontrahenta	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Princess Investment Sp. z o.o.	583	stopa kredytu lombardowego + marża	31 grudzień 2008
Projekt Echo - 81 Sp. z o.o.	43 099	stopa Wibor 3 + marża	31 grudzień 2008
Astra Park Sp. z o.o.	6 455	stopa Wibor 3 + marża	31 grudzień 2008
Ustra Sp. z o.o.	277	stopa Wibor 3 + marża	31 grudzień 2008
Athina Park Sp. z o.o	16 509	stopa kredytu lombardowego + marża	31 grudzień 2008
Echo investment Hungary KFT	17 649	stopa Wibor 3 + marża	31 grudzień 2008
Projekt S Sp. z o.o.	732	5% naliczane od kwoty wyrażonej w USD	31 grudzień 2008
Malta Office Park Sp. z o.o.	6 593	stopa kredytu lombardowego + marża	31 grudzień 2008
pozostałe	562	stopa kredytu lombardowego + marża	31 grudzień 2008
Razem:	**92 459**		

Nota 7B

Papiery wartościowe, udziały i inne krótkoterminowe aktywa finansowe (struktura walutowa)	2007 rok	2006 rok
a) w walucie polskiej - opcje	6 720	-
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Papiery wartościowe, udziały i inne krótkoterminowe aktywa finansowe, razem	**6 720**	**-**

Nota 7C

Papiery wartościowe, udziały i inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg zbywalności)	2007 rok	2006 rok
A. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na giełdach (wartość bilansowa)	**-**	**-**
B. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na rynkach pozagiełdowych (wartość bilansowa)	**-**	**-**
C. Z nieograniczoną zbywalnością, nienotowane na rynku regulowanym (wartość bilansowa)	**6 720**	**-**
a) akcje (wartość bilansowa):	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
c) inne - opcje	6 720	-
- wartość godziwa	-	-
- wartość rynkowa	6 720	-
- wartość według cen nabycia	-	-
D. Z ograniczoną zbywalnością (wartość bilansowa)	-	-
Wartość według cen nabycia, razem	-	-
Wartość na początek okresu, razem	6 720	-
Korekty aktualizujące wartość (za okres), razem	-	-
Wartość bilansowa, razem	**6 720**	**-**

Nota 7D

Udzielone pożyczki krótkoterminowe (struktura walutowa)	2007 rok	2006 rok
a) w walucie polskiej	91 693	47 768
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	732	-
Udzielone pożyczki krótkoterminowe, razem *	**92 425**	**47 768**

** Nota 7D zawiera pożyczki krótkoterminowe wraz z odsetkami*

Nota 7E

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężna (struktura walutowa) (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
a) w walucie polskiej	91 990	12 391
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	56 749	119 519
- jednostka/waluta eur	11 320	24 823
- tys. zł	40 527	94 999
- jednostka/waluta USD	6 674	8 442
- tys. zł	16 217	24 507
- jednostka/waluta HUF	360	792
- tys. zł	5	12
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	**148 739**	**131 909**

Nota 8

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.

Akcjonariusze Echo Investment S. A. posiadający powyżej 5% kapitału akcyjnego na dzień 31 grudnia 2007 roku

Akcjonariusz	Liczba głosów / akcji	% kapitału akcyjnego	% głosów na WZA
Michał Sołowow (bezpośrednio i pośrednio)	164 809 630	39,24%	39,24%
Commercial Union PTE*	37 850 690	9,01%	9,01%
PZU Złota Jesień PTE*	35 430 620	8,44%	8,44%
OFE ING Nationale-NederlandenPolska*	35 259 850	8,40%	8,40%
Pozostali Akcjonariusze	146 649 210	34,91%	34,91%
Razem	**420 000 000**	**100,00%**	**100,00%**

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

Nota 9

Kapitał zapasowy (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
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 (minimalną) wartość	278 117	197 363
d) z dopłat akcjonariuszy / wspólników	-	-
e) inny (wg rodzaju)	22	22
- koszty emisji akcji	(195)	(195)
Kapitał zapasowy, razem	**378 967**	**298 213**

Nota 10

Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
1. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:		
a) odniesionej na wynik finansowy	16 873	8 381
Rzeczowe aktywa trwałe	317	807
Inwestycje długoterminowe	14 117	4 397
Zapasy	1 351	1 812
Należności krótkoterminowe	551	549
Inwestycje krótkoterminowe	378	516
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	(323)	(269)
Zobowiązania krótkoterminowe	(308)	(220)
Rozliczenia międzyokresowe	789	789
b) odniesionej na kapitał własny	5 675	5 675
Rzeczowe aktywa trwałe	3 036	3 036
Inwestycje długoterminowe	2 639	2 639
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
	22 548	**14 056**
2. Zwiększenia		
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi na pozycjach bilansowych	6 019	9 722
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-
Inwestycje długoterminowe	5 225	9 720
Zapasy	-	-
Należności krótkoterminowe	11	2
Inwestycje krótkoterminowe	784	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	-	-
b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-
c) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-
	6 019	**9 722**

Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego c.d. (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
3. Zmniejszenia		
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi na pozycjach bilansowych	(173)	(1 230)
Rzeczowe aktywa trwałe	(55)	(490)
Inwestycje długoterminowe	-	-
Zapasy	(43)	(461)
Należności krótkoterminowe	-	-
Inwestycje krótkoterminowe	-	(138)
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	(6)	(54)
Zobowiązania krótkoterminowe	(69)	(88)
Rozliczenia międzyokresowe	-	-
b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-
c) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-
	(173)	**(1 230)**
4. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem		
a) odniesionej na wynik finansowy	22 720	16 873
Rzeczowe aktywa trwałe	262	317
Inwestycje długoterminowe	19 341	14 117
Zapasy	1 308	1 351
Należności krótkoterminowe	562	551
Inwestycje krótkoterminowe	1 163	378
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	(329)	(323)
Zobowiązania krótkoterminowe	(376)	(308)
Rozliczenia międzyokresowe	789	789
b) odniesionej na kapitał własny	5 675	5 675
Rzeczowe aktywa trwałe	3 036	3 036
Inwestycje długoterminowe	2 639	2 639
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
	28 395	**22 548**

Nota 11A

Zobowiązania długoterminowe (bez rezerwy na podatek dochodowy) (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
a) wobec jednostek zależnych		
- kredyty i pożyczki	-	6 088
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	-	**6 088**
b) wobec jednostek współzależnych		
	-	-
c) wobec jednostek stowarzyszonych		
	-	-
d) wobec znaczącego inwestora		
	-	-
e) wobec jednostki dominującej		
	-	-
f) wobec pozostałych jednostek		
- kredyty i pożyczki	553 488	245 961
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	**553 488**	**245 961**
	553 488	245 961
Zobowiązania długoterminowe, razem	**553 488**	**252 049**

Nota 11B

Zobowiązania długoterminowe (bez rezerwy na podatek dochodowy) o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
a) powyżej 1 roku do 3 lat	150 898	-
b) powyżej 3 do 5 lat	102 285	-
c) powyżej 5 lat	300 305	252 049
Zobowiązania długoterminowe, razem	**553 488**	**252 049**

Nota 11C

Zobowiązania długoterminowe (bez rezerwy na podatek dochodowy) (struktura walutowa)	2007 rok	2006 rok
a) w walucie polskiej	553 488	252 049
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
- jednostka/waluta tys. / USD	-	-
- tys. zł	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	**553 488**	**252 049**

NOTA 11D
Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek

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	PLN	-	PLN	Wibor + marza	2009-06-30	pełnomocnictwo do rachunku	
Bank Zachodni WBK S.A.	Wrocław	20 000	PLN	-	PLN	Wibor + marza	2009-05-31	weksel własny in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do rachunku	
PKO BP S.A.	Warszawa	20 000	PLN	-	PLN	Wibor+marża	2009-08-20	klauzula potęczenia z rachunku bieżącego w PKO BP S.A.,oświadczenie o poddaniu się egzekucji	
PKO BP S.A.	Warszawa	40 000	PLN	-	PLN	Wibor+marża	2009-08-20	klauzula potęczenia z rachunku bieżącego w PKO BP S.A.,oświadczenie o poddaniu się egzekucji	
Razem		**170 000**		**-**					

NOTA 11E

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 Bank S.A.)	150 000	Wibor + marża	2011-05-25	brak		brak	
obligacje (BRE Bank S.A.)	100 000	Wibor + marża	2013-05-25	brak		brak	
obligacje (BRE Bank S.A.)	300 000	Wibor + marża	2014-06-30	brak		brak	
Razem	**550 000**						

*Długoterminowe zobowiązania finansowe wycenia się metodą „zamortyzowanego kosztu składnika zobowiązań" zgodnie z MSR 39.

Nota 12A

Zobowiązania krótkoterminowe (bez rezerw) (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
a) wobec jednostek zależnych		
- kredyty i pożyczki, w tym:	463	37 075
- długoterminowe w okresie spłaty	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- z tytułu dywidend	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- zarachowane odsetki od obligacji	-	-
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 950	1 412
- do 12 miesięcy	2 950	1 412
- powyżej 12 miesięcy	-	-
	3 413	**38 487**
b) wobec jednostek współzależnych		
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
	-	-
c) wobec jednostek stowarzyszonych	-	-
d) wobec znaczącego inwestora	-	-
e) wobec jednostki dominującej	-	-
f) wobec pozostałych jednostek		
- kredyty i pożyczki, w tym:	-	14
- długoterminowe w okresie spłaty	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	106 927
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	2 931	1 634
- naliczone odsetki	2 931	1 634
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	65 175	82 952
- do 12 miesięcy	58 518	74 042
- powyżej 12 miesięcy	6 657	8 910
- zaliczki otrzymane na dostawy	174 440	109 838
- zobowiązania wekslowe	-	-
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	612	2 974
- z tytułu wynagrodzeń	5	1
- inne (wg tytułów)	1 473	1 642
- otrzymane depozyty zabezpieczające	591	1 503
- ubezpieczenia	35	134
- pozostałe	847	4
	244 636	**305 982**
g) fundusze specjalne - zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	**34**	**9**
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	**248 082**	**344 478**

Nota 12B

Zobowiązania krótkoterminowe (bez rezerw) (struktura walutowa) (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
a) w walucie polskiej	248 082	344 478
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
- jednostka/waluta tys. / USD	-	-
- tys. zł	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	**248 082**	**344 478**

Nota 12C

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek

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	20 000	PLN	-	PLN	Wibor+marża	2008-06-30	weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji	
PeKaO S.A.	Kraków	20 000	PLN	-	PLN	Wibor+marża	2008-06-29	pełnomocnictwo do rachunku	
Bank Handlowy w Warszawie S.A.	Warszawa	20 000	PLN	-	PLN	Wibor+marża	2008-03-07	zobowiązanie dp przeprowadzenia przez rachunek kwoty 13.000 tys zł kwartalnie, 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	
ING Bank Śląski S.A.	Katowice	30 000	PLN	-	PLN	Wibor+marża	2008-09-05	oświadczenie o poddaniu się egzekucji	
Echo Bau Sp. z o.o.	Kielce	50	PLN	43	PLN	Wibor	2008-12-31	brak	
Projekt Echo 34 Sp. z o.o.	Kielce	50	PLN	41	PLN	Wibor	2008-12-31	brak	
Projekt Echo 30 Sp. z o.o.	Kielce	50	PLN	44	PLN	Wibor	2008-12-31	brak	
Galeria Echo - Kielce Sp. z o.o.	Kielce	50	PLN	30	PLN	Wibor	2008-12-31	brak	
Echo Galaxy Sp. z o.o.	Kielce	50	PLN	45	PLN	Wibor	2008-12-31	brak	
Echo - SPV 6 Sp. z o.o.	Kielce	9 413	PLN	150	PLN	Wibor + marża	2008-12-31	brak	
Projekt Echo 37 Sp. z o.o.	Kielce	50	PLN	41	PLN	Wibor	2008-12-31	brak	
Razem		**119 713**		**394**					

Nota 12D

Zmiana stanu rezerw krótkoterminowych (wg tytułów) (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
a) stan na początek okresu		
- rezerwy na kary	7 880	5 516
- naprawy gwarancyjne	-	2 024
- sprawy sądowe	441	441
- poręczenia za zobowiązania	4 047	4 047
- premie, urlopy, audyt	5 561	3 394
	17 928	**15 421**
b) zwiększenia (z tytułu)		
- rezerwa na kary	708	2 364
- naprawy gwarancyjne	1 100	-
- utworzenie rezerw na kary	5 708	-
- sprawy sądowe	-	-
- poręczenia za zobowiązania	-	-
- premie, urlopy, audyt	-	7 145
	7 516	**9 509**
c) wykorzystanie (z tytułu)		
- premie, urlopy, audyt	-	4 564
- naprawy gwarancyjne	-	-
- sprawy sądowe	-	-
	-	**4 564**
d) rozwiązanie (z tytułu)		
- poręczenia za zobowiązania	4047	2024
- premie, urlopy, audyt	276	414
	4 323	**2 438**
e) stan na koniec okresu		
- rezerwy na kary	8 588	7 880
- naprawy gwarancyjne	1 100	-
- sprawy sądowe	441	441
- rezerw na koszty	5 708	4 047
- premie, urlopy, audyt	5 285	5 561
	21 122	**17 929**

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

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

Rezerwa na premie, urlopy i audyt obejmuje rezerwę na niewypłacone premie dotyczące drugiego półrocza bieżącego roku, na koszty audytu sprawozdania za drugie półrocze i kosztów niewykorzystanych urlopów.

Nota 13

Zobowiązania warunkowe na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu) (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
a) udzielonych gwarancji i poręczeń, w tym:	22 862	442 131
- na rzecz jednostek zależnych	22 862	442 131
- na rzecz jednostek współzależnych	-	-
b) pozostałe	-	-
Zobowiązania warunkowe na rzecz jednostek powiązanych, razem	**22 862**	**442 131**

Nota 14A

Przychody operacyjne (struktura rzeczowa - rodzaje działalności) (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
A. Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej	**28 072**	**93 207**
- w tym: od jednostek powiązanych	**-**	**-**
B. Usługi realizacji inwestycji	**180 836**	**128 987**
- w tym: od jednostek powiązanych	108 960	124 482
od jednostek zależnych	108 960	121 536
od jednostek współzależnych	-	2 946
C. Obrót nieruchomościami	**870**	**130**
- w tym: od jednostek powiązanych	**-**	**-**
D. Usługi najmu	**12 323**	**11 115**
- w tym: od jednostek powiązanych	315	302
od jednostek zależnych	312	299
od jednostki dominującej	3	3
E. Usługi prawne, księgowe i konsultingowe	**28 002**	**17 525**
- w tym: od jednostek powiązanych	24 406	16 907
od jednostek zależnych	24 406	16 907
od jednostek współzależnych	**-**	**-**
F. Pozostałe przychody	**4 240**	**8 274**
- w tym: od jednostek powiązanych	1 124	1 059
od jednostek zależnych	1 123	1 005
od jednostek współzależnych	**-**	**-**
od kluczowego personelu	**1**	**54**
Przychody operacyjne, razem	**254 343**	**259 237**
- w tym: od jednostek powiązanych	134 804	142 749
od jednostek zależnych	134 800	139 746
od jednostek współzależnych	-	2 946
od jednostki dominującej	3	3
od kluczowego personelu	1	54

Nota 14B

Przychody operacyjne (struktura terytorialna) (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
a) kraj	254 343	259 237
- w tym: od jednostek powiązanych	206 681	142 749
b) eksport	-	-
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
		-
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	**254 343**	**259 237**
- w tym: od jednostek powiązanych	206 681	142 749

Nota 15

Koszty operacyjne według rodzaju (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
Koszty według rodzaju, razem		
a) amortyzacja	5 514	3 144
b) zużycie materiałów i energii	173 258	65 553
c) usługi obce	230 832	200 009
d) podatki i opłaty	3 279	2 818
e) wynagrodzenia	21 144	14 485
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3 985	2 245
g) pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu)	5 241	2 673
- aktywowane koszty finansowe	1 565	789
- podróże służbowe	1 141	745
- inne	2 535	1 139
	443 253	**290 927**
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	(188 752)	(13 528)
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	(544)	(41 248)
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(21 848)	(9 818)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(29 609)	(30 915)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	**202 500**	**195 419**

Nota 16A

Inne przychody operacyjne (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
a) rozwiązane rezerwy (z tytułu)	11 435	1 115
- należności	11 435	1 115
b) pozostałe, w tym:	139 235	69 722
- kary umowne	80	7 139
- przychody ze zbycia przedsiębiorstwa	110 097	-
- przychody z tyt. wyceny inwestycji	22 675	53 635
- pozostałe	6 382	8 948
Inne przychody operacyjne, razem	**150 670**	**70 836**

Nota 16B

Inne koszty operacyjne (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
a) utworzone rezerwy (z tytułu)	3 947	2 364
- na przewidywane koszty	1 807	2 364
- należności	2 140	-
b) pozostałe, w tym:	120 065	17 630
- darowizny	214	4 362
- kary umowne	508	-
- koszty zbycia przedsiębiorstwa	110 097	-
- koszty z tyt.wyceny inwestycji	1 214	6 602
- wycena zapasów	7 396	-
- inne	635	6 666
Inne koszty operacyjne, razem	**124 012**	**19 994**

Nota 17A

a) od jednostek powiązanych, w tym:	54 093	42 160
- od jednostek zależnych	54 093	42 160
b) od pozostałych jednostek	-	-
Przychody finansowe z tytułu dywidend i udziałów w zyskach, razem	**54 093**	**42 160**

Nota 17B

Przychody finansowe z tytułu odsetek (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
a) z tytułu udzielonych pożyczek		
- od jednostek powiązanych, w tym:	7 982	4 067
- od jednostek zależnych	7 982	4 067
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
- od pozostałych jednostek	236	-
	8 218	**4 067**
b) pozostałe odsetki		
- od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- od jednostek zależnych	-	-
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
- od pozostałych jednostek	7 537	4 816
	7 537	**4 816**
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	**15 755**	**8 883**

Nota 17C

Inne przychody finansowe (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
a) dodatnie różnice kursowe	-	-
- zrealizowane	-	-
- niezrealizowane	-	-
b) aktualizacja wartości inwestycji	838	2 522
c) zysk z wyceny - opcje na kurs walut	11 271	
d) pozostałe	426	414
Inne przychody finansowe, razem	**12 535**	**2 936**

Nota 18A

Koszty finansowe z tytułu odsetek (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
a) od kredytów i pożyczek		
- dla jednostek powiązanych, w tym:	270	3 308
- dla jednostek zależnych	270	3 308
- dla jednostek współzależnych	-	-
- dla jednostek stowarzyszonych	-	-
- dla znaczącego inwestora	-	-
- dla jednostki dominującej	-	-
- dla innych jednostek	30 780	18 606
	31 050	**21 913**
b) pozostałe odsetki		
- dla innych jednostek	5	227
	5	**227**
c) aktywowane koszty finansowe	**(1 475)**	**(2 206)**
	(1 475)	**(2 206)**
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	**29 581**	**19 934**

Na dzień 31 grudnia 2007 roku kwota kosztów finansowania zewnętrznego aktywowana wynosiła 1583 tys. zł.

Nota 18B

Inne koszty finansowe (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
a) ujemne różnice kursowe, w tym:	3 504	5 120
- zrealizowane	2 706	1 761
- niezrealizowane	799	3 360
b) aktualizacja wartości inwestycji	6 092	834
c) strata ze zbycia inwestycji	-	3
d) strata z wyceny - opcje na kurs walut	6 748	2 127
e) pozostałe, w tym:	2 613	2 127
- prowizje	2 613	2 122
- inne	-	5
f) aktywowane koszty finansowe	(109)	(129)
Inne koszty finansowe, razem	**18 849**	**7 956**

Nota 19A

Podatek dochodowy bieżący (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
1. Zysk (strata) brutto	**60 950**	**91 634**
2. Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów)		
Przychody przyszłych okresów uznane za przychody podatkowe w roku bieżącym	-	-
Odsetki uzyskane od należności za poprzednie lata	40	70
Odsetki uzyskane od pożyczek za poprzednie lata	847	2 014
Przychody dotyczące wyceny kontraktów długoterminowych	-	(6 877)
Naliczone nie otrzymane odsetki od pożyczek	(7 564)	(2 078)
Naliczone nie otrzymane odsetki od lokat	(124)	(80)
Dywidendy otrzymane	(19 496)	(42 160)
Wypłata z zysku	(34 597)	
Rozwiązane rezerwy na należności	(11 435)	(13 442)
Darowizny	214	4 362
Rezerwa na należności	2 140	11 369
Kary za zwłokę	-	-
Odsetki budżetowe	(281)	1
Amortyzacja nieplanowana	574	-
Inne koszty nie stanowiące k.u.p.	3 354	6 536
Koszty zarachowane dot. wyceny kontraktów długoterminowych i utworzone rezerwy	-	-
Dyskonto od bonów dłużnych zarachowane a nie zapłacone	482	929
Utworzone rezewy na RMK dot. inwestycji i kosztów ogólnego zarządu	(276)	-
Wycena pożyczek, inwestycji i zapasów	11 057	(19)
Odsetki od kredytów naliczone a nie zapłacone	1 997	1 617
Odsetki od zobowiązań nie zapłacone	69	2 123
Nie zrealizowane różnice kurs.	799	3 360
Aktywowane koszty finansowe rozliczone jako k.u.p. w latach poprzednich	794	3 630
Amortyzacja objęta ulgą inwestycyjną	-	1 947
Opłaty za wieczyste użytkowanie rozliczone jako k.u.p. w latach poprzednich.	-	-

Podatek dochodowy bieżący c.d. (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
Wycena wartości godziwej	(21 461)	(42 686)
Amortyzacja podatkowa nierachunkowa	(1 368)	(692)
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	1 807	(2 204)
Dyskonto od bonów dłużnych zarachowane do kosztów roku ubiegłego, a zapłacone w bieżącym	(447)	(647)
Odsetki od kredytów zarachowane w koszty w poprzednim roku, a zapłacone w bieżącym	(9 395)	(1 156)
Odsetki od zobowiązań zarachowane w koszty w poprzednim roku, a zapłacone w bieżącym	(7)	(1 755)
Rozwiązane rezerwy na koszty	(4 566)	2 167
Wycena wartości godziwej przy sprzedaży	(1 064)	
Zafakturowane koszty	5 708	
Zysk/ strata z wyceny - opcji na kursie walut	28	
Zysk/ strata spółki komandytowej	73 147	4 731
Darowizny odliczalne	(41)	(444)
	(10 651)	**(71 542)**
3. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	**50 299**	**20 092**
4. Podatek dochodowy	**9 557**	**3 817**
5. Zwiększania, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku	**-**	**-**
6. Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej okresu, w tym:	**9 557**	**3 817**
- wykazany w rachunku zysków i strat	9 557	3 817
- dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły kapitał własny	-	-
- dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

Nota 19B

Podatek dochodowy odroczony, wykazany w rachunku zysków i strat (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
Zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu powstania i odwrócenia się różnic przejściowych	(3 500)	7 063
Podatek dochodowy odroczony, razem	**(3 500)**	**7 063**

Nota 19C

Łączna kwota podatku odroczonego (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
- ujętego w kapitale własnym	-	-
- ujętego w wartości firmy lub ujemnej wartości firmy	-	-
Razem	**-**	**-**

Nota 20

Podział zysku

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.

Nota 21

Korekty do zmian stanu pozycji bilansowych ujęte w pozycji II.11 "Inne korekty" (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
Przekwalifikowanie inwestycji w nieruchomości na zapasy	-	-
Korekta dotycząca rezerwy z wyceny aportu	24 056	-
Korekty razem	**24 056**	**-**

Nota 22

Środki pieniężne przyjęte do rachunku przepływów pieniężnych (w tys. zł)	2007 rok	2006 rok
Stan na początek okresu, w tym	**131 909**	**72 231**
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	131 879	72 125
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	30	107
		-
Stan na koniec okresu	**148 739**	**131 909**
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	148 705	131 879
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	34	30

Nota 23A

Ryzyko walutowe - wrażliwość na zmiany pozycja wg waluty	Stan na 31.12.2007 w walucie (w tys.)	Wycena bilansowa na 31.12.2007 (w tys. PLN)	Szacowana zmiana kursu walut (w %)	Skutki zmiany kursów walut w poszcz. pozycjach (w tys. PLN)
Środki pieniężne				
EUR	11 320	40 527	+/5 %	2 026
USD	6 674	16 217	+/5 %	811
HUF	360	5	+/5 %	0
Pożyczki udzielone				
USD	301	732	+/5 %	37
				2 874
Razem wpływ na wynik brutto okresu				546
Podatek dochodowy				2 328

*W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany kursów walut na dzień 31.12.2007 r., przyjęto założenie, że przedział wahań kursów walutowych może kształtować się na poziomie -/+ 5% (na podstawie danych historycznych i posiadanej wiedzy). Gdyby na dzień 31.12.2007 r. kurs głównych walut dla Spółki tj. EUR i USD był wyższy lub niższy o 5% , wówczas wynik netto Spółki byłby wyższy lub niższy o 2 328 tys. zł - w wyniku ujemnych lub dodatnich różnic kursowych wynikających z przeliczenia udzielonej pożyczki, środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych.

Nota 23B

Ryzyko stóp procentowych - zobowiązań z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych

Tytuł	Wartość obliczona dla celów analizy
Stan zobowiązań z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych na dzień 31.12.2007 o zmiennym % w 2007	553 488
Koszty finansowe z tyt. odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych za 2007 r.	24 803
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.
Koszty finansowe z tyt. odsetek od emisji dłużnych papierów wartościowych za 2007 r. z uwzględnieniem wzrostu stóp procentowych	5 535
RAZEM wpływ na wynik brutto okresu	5 535
Podatek dochodowy	1 052
RAZEM wpływ na wynik netto okresu	4 483

Nota 23C

Ryzyko stóp procentowych - udzielonych pożyczek

Tytuł	Wartość obliczona dla celów analizy
Stan udzielonych pożyczek na dzień 31.12.2007 o zmiennym % w 2007	214 011
Przychody finansowe z tyt. otrzymanych odsetek od udzielonych pożyczek za 2007 r.	8 218
Szacowana zmiana stóp procentowych	+/- 1 p.p.
Przychody finansowe z tyt. otrzymanych odsetek od udzielonych pożyczek za 2007 r. z uwzględnieniem wzrostu stóp procentowych	2 140
RAZEM wpływ na wynik brutto okresu	2 140
Podatek dochodowy	407
RAZEM wpływ na wynik netto okresu	1 733

Nota 24
Informacje o instrumentach finansowych

Rodzaj instrumentu	Nr not prezentujących poszczególne rodzaje instrumentów finansowych w SAR 2007	Wartość bilansowa na 31.12.2007r. (w tys. PLN)	Wartość bilansowa na 31.12.2006r. (w tys. PLN)
Instrumenty pochodne, w tym:			
-aktywa finansowe krótkoterminowe	Nota 7B	6 720	-
Pożyczki udzielone i należności:			
-pożyczki długoterminowe	Nota 3C	131 015	26 890
-pożyczki krótkoterminowe	Noty 7D	92 424	47 768
-należności krótkoterminowe	Noty 6A	21 442	165 989
Zobowiązania finansowe i pozostałe zobowiązania:			
-zobowiązania z tyt. Emisji dłużnych papierów wartościowych	Noty 11A,12A	553 488	358 976
-pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	Noty 12A	71 519	123 087
-zobowiązania warunkowe	Pozycje pozabilansowe	22 862	463 856

*Do głównych instrumentów finansowych, które występują w Spółce na 31 grudnia 2007 roku, należą:

1) instrumenty pochodne, tj. terminowe transakcje walutowe typu forward, opcje walutowe i inne struktury opcyjne złożone z w/w transakcji

2) pożyczki i należności tj. pożyczki udzielone i pozostałe należności

3) zobowiązania finansowe, tj. zobowiązania z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych kredytów bankowych, pozostałe zobowiązania (pożyczki i zobowiązania z tyt. dostaw i usług) i zobowiązania warunkowe

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 Spółka nie zabezpieczała się przed ryzykiem stóp procentowych.

Echo Investment S.A. może być narażona na ryzyko kredytowe związane z głównymi obszarami:
- wiarygodność kredytowa klientów, z którymi zawierane są transakcje sprzedaży produktów;
- wiarygodność kredytowa instytucji finansowych, z którymi zawiera umowy związane z finansowaniem.

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

2. Działalność zaniechana

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

3. Podmioty powiązane

W związku z przyjętą przez „Echo Investment" S.A. strategią realizacji każdego budynku na wynajem przez odrębny podmiot zależny oraz w związku z wniesieniem przez „Echo Investment" S.A. do spółek celowych, jako wkładu rzeczowego nieruchomości, na których realizowane są centra handlowe duża część realizowanych przez Echo Investment transakcji realizowana jest z podmiotami powiązanymi. Największe transakcje w 2007 roku z podmiotami powiązanymi realizowane były na podstawie umów:

- Umową o generalną realizację inwestycji zawartą w dniu 30 grudnia 2005 roku ze spółką Echo – Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo –Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa powierzyła Generalnemu Realizatorowi prowadzenie prac budowlanych centrum handlowego we Wrocławiu przy ul Grunwaldzkiej.

4. Znaczące zdarzenia występujące po dacie bilansu:

- W dniu 3 stycznia 2008 roku Echo Investment SA otrzymał zawartą w trybie obiegowym umowę o wykonanie stanu surowego obiektu z dnia 20 grudnia 2007 roku pomiędzy spółką Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach (Spółka) a spółką Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Wykonawca). 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.

  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).

  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.

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.

- W dniu 14 stycznia 2008 roku została zawarta umowa sprzedaży udziałów pomiędzy Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Kupujący), a Panem M.Bieńkiem i Panem D.Kościkiewiczem (Zbywający).W wyniku tej umowy Echo investment S.A. nabyło udziały spółki „Projekt S" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Przedmiotem umów są 32 udziały w kapitale zakładowym Spółki zależnej, stanowiące 32% w kapitale zakładowym Projekt S Sp. z o.o., o łącznej wartości nominalnej 16.000 zł (Udziały). Cena sprzedaży udziałów stanowi równowartość 5,6 mln USD wyrażoną w PLN, co na dzień nabycia udziałów stanowi kwotę 13.470.800 PLN (zgodnie ze średnim kursem NBP). Do dokonaniu nabycia powyższych aktywów struktura własnościowa kapitału zakładowego, spółka Echo Investment SA posiada 95% udziału w kapitale zakładowym Spółki, uprawniających do 95 głosów na zgromadzeniu wspólników.

- W dniu 28 lutego 2008 roku Echo Investment S.A. otrzymało 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 Rejestracyjny 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.

  Z dniem rejestracji:

  -spółka Echo Investment SA objęła 14.999 udziałów w nowo zawiązanej Spółce zależnej, uprawniających do 99,993% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 149.990 RON za 14.999 udziałów (co zgodnie ze średnim kursem NBP na dzień dokonania rejestracji stanowi równowartość 148 595,09 zł),
  - spółka zależna Echo Investment Project 1 SRL z siedzibą w Bukareszcie, objęła 1 udział w nowo zawiązanej spółce zależnej, uprawniający do 0,007% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 10 RON za 1 udział (co zgodnie ze średnim kursem NBP na dzień dokonania rejestracji stanowi równowartość 9,91 zł).

- w dniu 29 kwietnia 2008 roku Emitent otrzymał zawarty w trybie obiegowym pomiędzy spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Spółka), a spółką Modzelewski&Rodek Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Wykonawca) aneks z dnia 23 kwietnia 2008 roku (Aneks) zmieniający umowę o wykonanie stanu surowego obiektu, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 5/2008 w dniu 4 stycznia 2008 roku (Umowa).
  Na podstawie zawartego Aneksu rozszerzono zakres Umowy o generalne wykonawstwo kompleksu biurowego Park Postępu w Warszawie (Obiekt). Zakres ten obejmuje:
  - generalne wykonawstwo obiektu, czterech siedmiokondygnacyjnych budynków biurowych wraz garażem naziemnym i dwukondygnacyjnym garażem podziemnym,
  - uzyskanie niezbędnych odbiorów przez odpowiednie służby,
  - uzyskanie w imieniu Spółki prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie Obiektu,
  - dokonania inwentaryzacji powykonawczej lokali w Obiekcie, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

Termin zakończenia realizacji Obiektu to 20 lipca 2009 roku.

Kielce, 30 kwietnia 2008r.

Podpisy Zarządu Spółki

Jarosław Grodzki	Piotr Gromniak	Artur Langner
Prezes Zarządu	Członek Zarządu	Członek Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Tomasz Sułek

Główny Księgowy

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Echo Investment S.A.

w 2007 roku

Kielce, 30 kwietnia 2008r.

Sprawozdanie z działalności Echo Investment S.A. w 2007 roku

Spółka Echo Investment S.A. (zw. dalej „Spółką") działa na rynku nieruchomości od 1996 roku. Jako podmiot dominujący w Grupie Kapitałowej 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.

Stan zatrudnienia w Spółce na dzień 31 grudnia 2007 roku i 2006 roku wynosił odpowiednio: 204 i 157 osób.

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. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym Echo Investment S.A. za 2007 rok

Bilans
Suma bilansowa na koniec roku 2007 zamknęła się kwotą **1 310,03 mln zł**, co w porównaniu ze stanem na koniec 2006 roku oznacza wzrost wartości o 25,83%.

Aktywa
Struktura aktywów na koniec 2007 roku wyglądała następująco:

- aktywa trwałe stanowią – 46,05% aktywów, z czego dominującą pozycję stanowią inwestycje długoterminowe – 87,25% aktywów trwałych, rzeczowe aktywa trwałe – 8,24% sumy aktywów trwałych,
- aktywa obrotowe stanowią 53,95% aktywów, z czego zapasy – 57,78% sumy aktywów obrotowych, należności krótkoterminowe – 6,93% aktywów obrotowych, środki pieniężne i gotówka – 21,04% sumy aktywów obrotowych, a inwestycje krótkoterminowe 14,03% sumy aktywów obrotowych.

Pasywa

- kapitał akcyjny Echo Investment S.A. na dzień 31 grudnia 2007 roku wynosił **21,00 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 złote każda,

- kapitał własny na dzień 31 grudnia 2007 roku wynosił **458,94 mln zł**, co w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2006 roku oznacza wzrost o 13,59%.
- struktura kapitału własnego na koniec 2007 roku przedstawiała się następująco:
  - kapitał zakładowy – 4,58%,
  - kapitał zapasowy – 82,57%,
- wartość księgowa netto w przeliczeniu na jedną akcję stanowi 1,09 zł,
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowiły 64,97% sumy bilansowej i zamknęły się kwotą **851,08 mln zł.**

Rachunek zysków i strat
- przychody netto ze sprzedaży osiągnęły w 2007 roku poziom **254,34 mln zł**, co w odniesieniu do analogicznego okresu roku poprzedniego stanowi spadek o 1,89%,
- zysk na działalności operacyjnej na koniec roku 2007 zamknął się kwotą 26,99 mln zł, i był niższy o 58,81% od zysku osiągniętego w poprzednim roku obrotowym,
- zysk brutto zamknął się kwotą 60,95 mln zł i był niższy w odniesieniu do 2006 roku o 33,49%,
- zysk netto osiągnął wartość 54,89 mln zł, co stanowi spadek o 32,02% w odniesieniu do 2006 roku,
- zysk netto na jedną akcję wyniósł 0,13 zł.

Rachunek przepływów pieniężnych
- okres sprawozdawczy rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 131,91 mln zł,
- na działalności operacyjnej Spółka odnotowała w 2007 roku wypływ środków pieniężnych o kwotę 3,21 mln zł, z czego największe pozycje dotyczyły:
  - zmiany stanu zapasów (-) 179,05 mln zł,
  - zmiany stanu należności na kwotę (+) 143,47 mln zł,
  - zmiany stanu zobowiązań (+) 45,16 mln zł,
- na działalności inwestycyjnej Spółka odnotowała w 2007 roku wypływ środków pieniężnych o kwotę 93,23 mln zł, a największy wpływ na to miały:
  - nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczonych aktywów trwałych (-) 7,49 mln zł
  - wydatki na aktywa finansowe (-) 176,59 mln zł,
  - wpływy z aktywów finansowych kwotę (+) 90,43 mln zł,
- na działalności finansowej Spółka odnotowała w 2007 roku wpływ środków pieniężnych w kwocie 122,25 mln zł,
- na przepływy pieniężne z działalności finansowej największy wpływ miały:
  - emisja dłużnych papierów wartościowych, przyrost środków w kwocie (+) 346,40 mln zł,
  - spłata kredytów i pożyczek w kwocie (-) 42,71mln zł.
  - wykup dłużnych papierów wartościowych (-) 160,00 mln zł
- w okresie od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku stan środków pieniężnych zwiększył się o kwotę 16,83 mln zł;
- środki pieniężne na koniec grudnia 2007 roku wyniosły 148,74 mln zł.

2. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń z określeniem w jakim stopniu Echo Investment S.A. jest na nie narażona

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

- ryzyko konkurencji – w ostatnich latach rynek nieruchomości w Polsce stał się bardzo atrakcyjny dla inwestorów zagranicznych ze względu na osiągane 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 Spółki 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. 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. koncentruje działania na rynku finansowym, obejmujące swym zakresem finanse całej Grupy Kapitałowej.

- ryzyko kursowe – jest związane z zaciąganymi kredytami wyrażonymi w walutach (najczęściej w euro) w ramach Grupy Kapitałowej. Umowy z najemcami wyrażone są w walucie kredytu, który został zaciągnięty w celu jego refinansowania. Uzyskane w ten sposób płatności od najemców przeznaczane są na spłatę wspomnianych kredytów. Takie powiązanie finansowania ze źródłami przychodów ogranicza ryzyko kursowe do minimum lub je całkowicie eliminuje

- ryzyko związane z wykonawcami zewnętrznymi - Echo Investment S.A. 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. Czynnik 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 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.

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

3.1. Segmenty działalności

W roku 2007 spółka Echo Investment S.A. realizowała projekty rozpoczęte w latach poprzednich oraz zaangażowała się w nowe inwestycje w poniżej opisanych segmentach:

Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych

Zrealizowane centra handlowe funkcjonują w kilkunastu większych miastach w całej Polsce.

W lipcu 2007 roku zawarte została ostateczna umowy sprzedaży posiadanych przez Echo nieruchomości. Przedmiotem umowy jest prawo własności nieruchomości znajdującej się w Kielcach przy ul. Massalskiego, zabudowanej budynkiem centrum handlowego Pasaż Świętokrzyski. Nabywający to grupa inwestycyjna Catalyst Capital. Wartość transakcji wyniosła 29.581.113 EUR netto, co na dzień zawarcia umowy stanowi równowartość w PLN kwoty 111.159.906,43 PLN. Wartość ewidencyjna aktywów w księgach rachunkowych wynosiła 102.046.365 PLN (stan na dzień 30 czerwca 2007 roku). Środki uzyskane z transakcji zostaną przeznaczone na prowadzenie zamierzeń inwestycyjnych Echo Investment, w szczególności na finansowanie realizacji kolejnych inwestycji.
Pomiędzy stronami transakcji zawarta została także umowa deweloperska umożliwiająca Spółce realizację rozbudowy centrum handlowego Pasaż Świętokrzyski. Rozpoczęto proces projektowania II etapu Pasażu Świętokrzyskiego w Kielcach. Echo Investment SA planuje realizację dodatkowej powierzchni centrum w II połowie 2008 roku (ok. 4 tys. mkw. powierzchni wynajmowanej).

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.

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 II połowa 2012.

Działania Spółki skoncentrowane będą w przyszłości na realizacji nowych projektów i zwiększaniu portfela powierzchni komercyjnych przeznaczonych na wynajem.

Segment powierzchni biurowych

W segmencie inwestycji biurowych Echo Investment S.A. posiada zrealizowane obiekty z przeznaczeniem na wynajem. Spółka realizuje nowe inwestycje, a także nabywa funkcjonujące już na rynku projekty, a jej oferta obejmuje biurowce o różnym standardzie, w tym również w klasie najwyższej. Pomimo dużej konkurencji w tym segmencie rynku projekty biurowe, dzięki warunkom lokalizacyjnym i właściwym standardom, gwarantują stabilne przychody wynikające z długoterminowych umów najmu.

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 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 został 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.

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.

Segment hotelowy

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

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

Segment mieszkaniowy

W segmencie mieszkaniowym Spółka Echo Investment S.A. 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

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, posiadał 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 I połowę 2009 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.

Węgry

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 Ingatlanhasznosito 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 kontynuował realizację nowoczesnego, wielofunkcyjnego projektu. W I kwartale 2007 roku zawarta została umowa z biurem projektowym MOFO Architekci Sp. z o.o. na prace projektowe centrum handlowo-usługowo-biurowego, które Grupa Kapitałowa planuje zrealizować na powyższej nieruchomości.

3.2. Struktura przychodów

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 osiąganych przychodów przedstawia się następująco:

- sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej:
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. 11,04% całości przychodów ze sprzedaży produktów.

- usługi realizacji inwestycji:
Głównym Realizatorem Inwestycji dla potencjalnych inwestorów jest Echo Investment S.A. Z tego tytułu w 2007 roku, Echo Investment S.A. uzyskała głównie przychody. Usługi realizacji inwestycji stanowiły 71,10%.

- obrót nieruchomościami:
Specyfika działania Echo Investment S.A. wymusza niejako posiadanie pewnych zasobów nieruchomości, które następnie przeznaczane są pod konkretne projekty. W tym obszarze działalności Spółki wygenerowane przychody stanowią ok. 0,34% ogólnych przychodów ze sprzedaży.

- usługi najmu:
Przychody z usług najmu generowane są z tytułu wynajmu powierzchni w centrach handlowych i budynkach biurowych. Przychody z tego tytułu stanowiły w 2007 roku ok. 4,84% przychodów netto ze sprzedaży.

- usługi prawne, księgowe i konsultingowe:
Ten rodzaj działalności związany jest z obsługą podmiotów w zakresie obsługi prawnej, księgowej i konsultingowej. Przychody generowane w tym obszarze stanowią ok. 11,01% ogólnych przychodów netto ze sprzedaży.

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

Wyszczególnienie	01.01.2007 - 31.12.2007	01.01.2006 - 31.12.2006
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej	28,1	93,2
Usługi realizacji inwestycji	180,8	129,0
Obrót nieruchomościami	0,8	0,1
Usługi najmu	12,3	11,1
Usługi prawne, księgowe i konsultingowe	28,0	17,5
Pozostałe przychody	4,2	8,3
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	**254,3**	**259,2**

4. 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 Echo Investment S.A.

Rynki zbytu

W 2007 roku wszystkie realizowane przez Echo Investment S.A. projekty były zlokalizowane wyłącznie na polskim rynku. Spółka realizowała swoje inwestycje na rynkach: warszawskim, kieleckim, krakowskim, poznańskim i wrocławskim.

Zmiany w źródłach zaopatrzenia

Pod względem zakupu usług dokonywanych przez Echo Investment S.A., dominujący udział mierzony udziałem zakupów do przychodów ze sprzedaży ogółem posiadają podmioty, z którymi Echo Investment S.A. współpracuje w zakresie realizacji konkretnych projektów. W 2007 roku obroty z dwoma kontrahentami przekroczyły próg 10% wartości przychodów Spółki.

Najwięksi dostawcy Echo Investment S.A. w 2007 roku:

Kontrahent	Wartość obrotów [w mln zł]	%-wy udział w przychodach netto ze sprzedaży
Spedimex Sp. z o.o.	43,3	17,0%
Agrosak S.A.	26,2	10,3%

Zmiany wśród odbiorców

Klientami Echo Investment S.A. są najemcy powierzchni komercyjnych oraz podmioty na rzecz których świadczone są usługi realizacji inwestycji.

W 2007 roku udział przekraczający 10% przychodów netto ze sprzedaży, to sprzedaż usług generalnej realizacji inwestycji na rzecz podmiotu zależnego w związku z realizacją centrum handlowo-rozrywkowego Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu i sprzedaż usług generalnej realizacji inwestycji w związku z realizacją kompleksu budynków biurowych w Kielcach na rzecz spółki Ustra Sp. z o.o.

Najwięksi odbiorcy Echo Investment S.A. w 2007 roku:

Odbiorca	Wartość obrotów [w mln zł]	%-wy udział w przychodach netto ze sprzedaży
Echo – Pasaż Grunwaldzki Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością Sp.K.	103,7	40,8%
Ustra Sp. z o.o.	71,7	28,2%

5. Informacje o umowach znaczących dla działalności gospodarczej Echo Investment S.A., w tym znanych Echo Investment S.A. umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami oraz umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji, zawartych w 2007 roku.

5.1. Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Echo Investment S.A.

Specyfika działalności 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.
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 Ingatlanhasznosito 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 kontynuował realizację nowoczesnego, wielofunkcyjnego projektu. W I kwartale 2007 roku zawarta została umowa z biurem projektowym MOFO Architekci 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:

- użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej/Piłsudskiego, zabudowanej budynkiem biurowym
Centrum Biznesu (Nieruchomość I),
- użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Sienkiewicza, zabudowanej budynkiem biurowym Centrum Bankowości i Finansów (Nieruchomość II),
- użytkowania 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 przyrzeczonej 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 się 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.) .

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.

Hotele i Biura

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.

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 2008r., zaś zakończenia II połowa 2009r.

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.

5.2. Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

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

5.3. Umowy ubezpieczenia

Przedmiot ubezpieczenia	Ubezpieczyciel	Suma ubezpieczenia [w tys. zł] stan na 31.12.2007r.
polisy majątkowe – obiekty	TU Compensa S.A., STU Ergo Hestia S.A.,	43 094
polisy majątkowe - wyposażenie	TU Compensa S.A., STU Ergo Hestia S.A.	2 661
polisa odpowiedzialności cywilnej	STU Ergo Hestia S.A., PTU S.A.	21 035
polisy ryzyk budowlano montażowych	TU Compensa S.A., Generali S.A.	47 500
	RAZEM	**114 290**

5.4. Umowy współpracy lub kooperacji

W 2007 roku Spółka Echo Investment S.A. nie zawierała umów dotyczących współpracy lub kooperacji.

6. 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

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

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

- „Projekt Echo – 53" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo – 54" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo – 55" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo – 56" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo – 60" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo – 62" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo – 63" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo – 65" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo – 67" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo – 71" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo – 76" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo – 77" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Echo – 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 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 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 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 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 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 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.

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 część 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 31 maja 2007 roku Sąd Rejestrowy w Budapeszcie dokonał rejestracji spółki „Echo - Building Ingatlanhasznoisito" 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 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 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".

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.

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 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. 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 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.

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".

6.2. Inwestycje w akcje spółek giełdowych

W ramach rachunku papierów wartościowych Echo Investment S.A. nie dokonywała w 2007 roku żadnych inwestycji w akcje spółek giełdowych.

6.3. Inwestycje krajowe i zagraniczne – nabycie nieruchomości

W 2007 roku Spółka nabyła nieruchomości pod realizacje 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

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 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.
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 2011 rok.

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.

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 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 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.

7. 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.

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

W związku z przyjętą przez Spółkę 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 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 Ingatlanhasznosito 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 kontynuował realizację nowoczesnego, wielofunkcyjnego projektu.

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

Poza powyższymi umowami Spółka Echo Investment S.A. 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.

7.2. 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.

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

8.1. Umowy kredytowe

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. (Bank BPH SA)	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

8.1. Umowy kredytowe c.d.

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 SA (Bank BPH S.A.)	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	20.000	0	30.06.2008
PeKaO SA (Bank BPH S.A).	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

8.3. Umowy pożyczek

8.3.1. Pożyczki krótkoterminowe zaciągnięte

Podmiot	Kwota pożyczki do spłaty [kapitał w tys. zł] na dzień 31.12.2007r.	Ostateczny termin spłaty
Echo Bau Sp. z o.o.	43	31 grudzień 2008
Projekt Echo 34 Sp. z o.o.	41	31 grudzień 2008
Projekt Echo 30 Sp. z o.o.	44	31 grudzień 2008
Galeria Echo - Kielce Sp. z o.o.	30	31 grudzień 2008
Echo Galaxy Sp. z o.o.	45	31 grudzień 2008
Echo - SPV 6 Sp. z o.o.	150	31 grudzień 2008
Projekt Echo 37 Sp. z o.o.	41	31 grudzień 2008

8.3.2. Pożyczki krótkoterminowe udzielone

Podmiot	Kwota pożyczki do spłaty [kapitał w tys. zł] na dzień 31.12.2007r.	Ostateczny termin spłaty
Princess Investment Sp. z o.o. Sp. z o.o.	583	31 grudzień 2008
Projekt Echo - 81 Sp. z o.o.	43 099	31 grudzień 2008
Astra Park Sp. z o.o.	6 455	31 grudzień 2008
Ustra Sp. z o.o.	277	31 grudzień 2008
Athina Park Sp. z o.o	16 509	31 grudzień 2008
Echo investment Hungary KFT	17 649	31 grudzień 2008
Projekt S Sp. z o.o.	732	31 grudzień 2008
Malta Office Park Sp. z o.o.	6 593	31 grudzień 2008
Inne	562	31 grudzień 2008

8.3.3. Pożyczki długoterminowe zaciągnięte

Spółka Echo Investment SA nie zaciągała w 2007 roku długoterminowych pożyczek.

8.3.4. Pożyczki długoterminowe udzielone

Podmiot	Kwota pożyczki pozostała do spłaty [kapitał w tys. zł] na dzień 31.12.2007 r.	Ostateczny termin spłaty
Projekt Naramowice Sp. z o.o.	80 596	31 grudzień 2009
Echo - Centrum Biznesu Łódź Sp. z o.o.	6 852	28 czerwca 2012
Centrum Bankowości i Finansów Łódź Sp. z o.o.	3 651	31 grudzień 2011
Princess Boryszewska Sp. z o. o.	39 876	31 grudzień 2009
Inne	40	

8.4. Umowy instrumentów dłużnych

W ramach zawartych w umów w sprawie Programu Emisji Obligacji z BRE Bankiem w 2004r. oraz Bankiem BPH S.A w 2003r., spółka Echo Investment S.A. posiada zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych. 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.).

8.5. 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 użytkowania 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 31grudnia 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

8.6. 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 ważność 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.

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

W 2007 roku Echo Investment S.A. nie emitowała papierów wartościowych (akcji).

10. Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami na rok 2007

Echo Investment S.A. nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2007 rok.

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

Zarządzanie zasobami finansowymi 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 Spółki w 2007 roku generowała dodatni wynik na każdym poziomie rachunku wyników. Echo Investment S.A. w ostatnich latach kładła większy nacisk na powiększenie portfela powierzchni komercyjnych, które w ocenie Zarządu powinny zapewnić stabilne przychody i przepływy środków pieniężnych oraz uniezależnić Echo Investment S.A. od cyklicznych faz w gospodarce i budownictwie.

Zdaniem Zarządu sytuacja majątkowa i finansowa Echo Investment S.A. na koniec 2007 roku świadczy o stabilnej kondycji finansowej Spółki.

Wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej działalności Spółki w 2007 roku są na niższym poziomie w porównaniu do roku poprzedniego. Największą deprecjacją wykazuje wskaźnik rentowności marży zysku operacyjnego, co świadczy o zmniejszeniu marży na działalności podstawowej Spółki. Stopy zwrotu zarówno z aktywów jak i z kapitału własnego nieznacznie się pogorszyły, co jest wynikiem z jednej strony wzrostu wartości pozycji aktywów i kapitału własnego, a z drugiej strony niższym zyskiem netto na poziomie jednostkowym. Bardziej obiektywnymi wskaźnikami służącymi do oceny rentowności prowadzonej działalności są dane skonsolidowane.

Wskaźniki zyskowności w latach 2007-2006 ukazuje poniższa tabela:

Wskaźniki rentowności	**2007 rok**	**2006 rok**
Wskaźnik marży zysku operacyjnego *zysk operacyjny / przychody netto ze sprzedaży*	10,6%	25,3%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto *zysk netto / przychody netto ze sprzedaży*	21,6%	31,2%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA) *zysk netto / aktywa ogółem*	4,2%	7,8%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) *zysk netto / kapitał własny*	12,0%	20,0%

Rotacja głównych składników aktywów i pasywów Echo Investment S.A. jest uwarunkowana specyfiką prowadzonej działalności. Wiąże się ona ze stosunkowo długim cyklem realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych oraz rosnącym, wartościowo i ilościowo, „portfelem" prowadzonych inwestycji. Wpływa to bezpośrednio na wzrost wartości zapasów, do których Spółka zalicza: nabyte prawa własności i prawa wieczystego użytkowania gruntów oraz wszelkie nakłady i koszty budowlane dotyczące realizowanych projektów deweloperskich, które są przeznaczone na sprzedaż. Skróceniu uległ cykl rotacji zobowiązań krótkoterminowych i cykl należności krótkoterminowych, natomiast wydłużeniu uległ cykl rotacji zapasów.

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)*	586	324
Rotacja należności krótkoterminowych w dniach *(Stan należności krótkoterminowych * 365) / przychody netto ze sprzedaży)*	70	270
Rotacja zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług w dniach *(Stan zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług * 365) / przychody netto ze sprzedaży)*	98	119

Wskaźniki płynności utrzymują się na bezpiecznych poziomach. Wskaźniki płynności bieżący, płynności szybki i płynności natychmiastowy są na wyższym poziomie w porównaniu z rokiem 2006. Na taki stan rzeczy miała przede wszystkim wpływ polityka zarządu związana z finansowaniem realizowanych inwestycji. Wiarygodność Echo Investment S.A. na rynku finansowym stale wzrasta, czego dowodem jest zdywersyfikowana struktura banków finansujących działalność Spółki. Na wysokość wskaźników płynności wpływa również duży stan gotówki.

Wskaźniki płynności 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*	2,85	1,75
Wskaźnik szybki (quick ratio) *(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe*	1,20	1,08
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) *środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe*	0,60	0,38

Dzięki odpowiedniej strukturze finansowania wartości prezentowanych wskaźników są bezpieczne zarówno dla prowadzonej działalności, jak również potwierdzają wiarygodność kredytową Echo Investment S.A. na rynku finansowym. Poziom zadłużenia zarówno aktywów, jak i kapitału własnego, w odniesieniu do roku poprzedniego uległ zwiększeniu. Wskaźniki pokrycia majątku kapitałem własnym wskazują na zwiększający się poziom ich obciążenia długiem.

Wskaźniki pokrycia majątku i zadłużenia 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*	35,0%	38,8%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym *kapitał własny / aktywa trwałe*	76,1%	91,9%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia *zobowiązania ogółem / aktywa ogółem*	61,2%	57,3%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego *zobowiązania ogółem / kapitał własny*	174,7%	147,6%

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

Echo Investment S.A. posiada pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie projektów inwestycyjnych. Spółka realizując projekty we wszystkich obszarach aktywności, zamierza finansować je przy wykorzystaniu środków pochodzących z kapitałów własnych, kredytów bankowych, emisji dłużnych papierów wartościowych. Zarząd Echo Investment SA kieruje swoje wysiłki ku temu, aby programy emisji dłużnych papierów wartościowych były gwarantowane i posiadały dłuższy niż rok okres zapadalności.
Jednocześnie Spółka 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.

13. Ocena nietypowych czynników i zdarzeń mających wpływ na wyniki finansowe osiągnięte w 2007 roku

Istotnym czynnikiem mającym znaczący wpływ na osiągnięty wynik finansowy miała, dokonywana co roku w III kwartale, aktualizacja wyceny nieruchomości posiadanych przez Spółkę nieruchomości, uwzględniająca m.in. zmianę poziomu stóp kapitalizacji i zmiany wynikające z różnic kursowych EUR i USD (q/q).
Wpływ na wynik finansowy miało również rozliczenie transakcji sprzedaży centrum handlowego Pasaż Świętokrzyski znajdującego się w Kielcach. Zawarcie umów sprzedaży nieruchomości nastąpiło w dniu 4 lipca 2007 roku. Łączna cena netto transakcji wyniosła 29.581.113 EUR, co zgodnie z kursem NBP na

dzień zawarcia transakcji stanowi równowartość 111.159.906,43 PLN. Wartość ewidencyjna aktywów w księgach rachunkowych, zgodnie ze stan na dzień 30 czerwca 2007 roku, wynosiła 102.046.365 PLN.
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 poza granicami kraju gdzie Echo planuje realizację inwestycji.

14. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Echo Investment S.A. oraz opis perspektyw rozwoju działalności gospodarczej Spółki.

14.1. 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 reprywatyzacji 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 Spółki,
- obostrzenie przepisów dotyczących budowy w kraju obiektów wielkopowierzchniowych,
- niepewność co do kluczowych założeń polityki fiskalnej i monetarnej w Polsce.

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

Czynniki pozytywne:
- jasno sprecyzowana strategia rozwoju,
- stabilny akcjonariat Echo Investment S.A. o sprecyzowanej, konsekwentnej polityce właścicielskiej wobec Spółki,
- zdefiniowana grupa produktów,
- ugruntowana pozycja na rynku deweloperskim oraz duża wiarygodność potwierdzona obecnością Echo Investment S.A. na Giełdzie Papierów Wartościowych oraz uzyskanym 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.

14.2. Perspektywy rozwoju działalności gospodarczej Echo Investment S.A.

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 Spółki skoncentrowane będą na zwiększaniu portfela posiadanych powierzchni komercyjnych przeznaczonych na wynajem. 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 Echo Investment S.A. skupiona jest na rynku polskim. 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 (centra handlowe) oraz sprzedaży części dotychczasowych projektów w celu uzyskania środków na finansowanie realizowanych i przyszłych inwestycji.

15. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Echo Investment S.A. oraz w poziomie komputeryzacji wspomagającej zarządzanie w Echo Investment S.A

W 2007 roku nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania. Rozwój organizacji wymusza doskonalenie obowiązujących procedur zarządzania obowiązujących w Echo Investment S.A.

16. 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.

16.1. Zarząd

Na dzień 31 grudnia 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 Waniołkę – 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.

16.2. Rada Nadzorcza

W 2007 roku 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 Waniołka,
- 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 31 grudnia 2007 roku i 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 Waniołka - Członek Rady Nadzorczej,
Robert Oskard - Członek Rady Nadzorczej,
Karol Żbikowski - Członek Rady Nadzorczej,
Tomasz Kalwat - Członek Rady Nadzorczej.

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

16.3.1. 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.

16.3.2. 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.

17. 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.

18. 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 Echo Investment SA a osobami zarządzającymi przewidujące rekompensatę.

19. Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści, w tym wynikających z programów 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.

19.1 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 Waniołka 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.

19.2 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 Waniołka 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.

20. 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 wzrośnie 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 6 maja 2008r. 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).*

20.1. 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 Waniołka – 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.*
**** Członek Rady Nadzorczej do 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 Giełdzie 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).

20.2. 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.*

21. 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 2007roku.*

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 (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 – 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 powiązanymi 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.

22. 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.

23. 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.

24. Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce nie funkcjonuje program akcji pracowniczych.

25. 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.

26. 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, wynikającego z umowy należne z innych tytułów dotyczyć może:

- wynagrodzenia za weryfikację poprawności przekształcenia na MSR danych spółek zależnych objętych konsolidacją, a sporządzających sprawozdania finansowe wg PSR w kwocie 1.900 zł za każdą spółkę wymagającą takiej weryfikacji, przy czym nie więcej niż 45.000 zł rocznie. 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	Piotr Gromniak	Artur Langner
Prezes Zarządu	Członek Zarządu	Członek Zarządu

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd Spółki Echo Investment S.A. oświadcza, iż wedle jego najlepszej wiedzy, roczne jednostkowe 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 Spółki, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Dodatkowo Zarząd spółki Echo Investment SA oświadcza, że BDO Numerica S.A. dokonująca badania rocznego jednostkowego 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	Piotr Gromniak	Artur Langner
Prezes Zarządu	Członek Zarządu	Członek Zarządu