

RAPORT ROCZNY 2006

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A.

Kielce, 26 kwietnia 2007 r.

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów

Szanowni Państwo,

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

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

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

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

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

Z wyrazami szacunku,

Jarosław Grodzki
Prezes Zarządu

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Raport roczny R 2006

(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 2006 obejmujący okres od 01 stycznia 2006 do 31 grudnia 2006 roku
zawierający sprawozdanie finansowe według MSR
w walucie PLN

dnia 30 kwietnia 2007r.
(data przekazania)

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

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

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 | ☒ Zestawienie zmian w kapitale własnym |
| ☒ Bilans | ☒ Rachunek przepływów pieniężnych |
| ☒ Rachunek zysków i strat | ☒ Dodatkowe informacje i objaśnienia |
- ☒ Sprawozdanie zarządu (sprawozdanie z działalności emitenta)
- ☒ Oświadczenie zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego
- ☒ Oświadczenie zarządu w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Wybrane dane finansowe	w tys. zł		w tys. EUR	
	2006 rok	2005 rok	2006 rok	2005 rok
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	259 237	228 476	66 487	56 789
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	65 545	30 991	16 810	7 703
III. Zysk (strata) brutto	91 634	11 189	23 501	2 781
IV. Zysk (strata) netto	80 754	9 523	20 711	2 367
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	19 385	(38 885)	4 972	(10 864)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	45 911	140 071	11 775	34 815
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	2 554	(37 447)	655	(9 308)
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	67 850	63 739	17 401	15 843
IX. Aktywa, razem	1 041 054	878 410	271 731	227 579
X. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	614 456	554 875	160 382	143 757
XI. Zobowiązania długoterminowe	252 049	232 328	65 789	60 192
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	344 478	293 308	89 914	75 990
XIII. Kapitał własny	404 050	323 296	105 463	83 760
XIV. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	5 481	5 219
XV. Liczba akcji (w szt.)	42 000 000	42 000 000	42 000 000	42 000 000
XVI. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	1,92	0,91	0,49	0,21
XVII. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	1,92	0,91	0,49	0,21
XVIII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	9,62	7,70	2,51	1,99
XIX. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	9,62	7,70	2,51	1,99
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 (25-528 Kielce ul Zagnańska 27) wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000007025, Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego - według Polskiej Klasyfikacji Działalności to usługi związane z nieruchomościami - PKD 70, branża wg rynku regulowanego - budownictwo. Czas trwania spółki – nieograniczony.
2. Echo Investment S.A. sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Jednostką dominującą Echo Investment S.A. sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest spółka Magellan Pro – Equity Fund I S.A. (25-528 Kielce ul Zagnańska 27). W stosunku do akcji Echo zastosowana jest metoda praw własności. Sprawozdanie skonsolidowane Magellan Pro – Equity Fund I S.A. sporządza się na koniec roku obrotowego i ogłasza się w Monitorze Polskim B.
3. W sprawozdaniu prezentowane są jednostkowe dane finansowe za okres 01.01.2006r. - 31.12.2006r. w porównaniu do okresu 01.01.2005r. - 31.12.2005r. Walutą sprawozdawczą jest złoty polski. Sprawozdanie jest sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.
4. W skład Zarządu Echo Investment S.A. na dzień 31 grudnia 2006 wchodził: Prezes Zarządu Andrzej Majcher, Wiceprezes Zarządu Jarosław Grodzki, Członek Zarządu Piotr Gromniak i Członek Zarządu Artur Langner, a Rady Nadzorczej - przewodniczący Wojciech Ciesielski, wiceprzewodniczący Mariusz Waniółka, członkowie: Robert Oskard, Karol Żbikowski, Kamil Latos 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 jednostka organizacyjna sporządzająca samodzielne sprawozdanie finansowe. W okresie za który zostało sporządzone sprawozdanie nie nastąpiło połączenie.
6. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.
7. Pozycje wykazane w raporcie są ustalone zgodnie z poniższymi zasadami:

1. Wartości niematerialne i prawne

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

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

2. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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 w pozycji aktualizacja wartości nieruchomości.

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.

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 ujmują 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.

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 01.01.2006r. - 31.12.2006r. zachowują porównywalność w stosunku do danych ze sprawozdania za okres 01.01.2005r. - 31.12.2005r.

Dane podstawowe przeliczone na EURO:

Wybrane dane finansowe	w tys. zł		w tys. EUR	
	2006 rok	2005 rok	2006 rok	2005 rok
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	259 237	228 476	66 487	56 789
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	65 545	30 991	16 810	7 703
III. Zysk (strata) brutto	91 634	11 189	23 501	2 781
IV. Zysk (strata) netto	80 754	9 523	20 711	2 367
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	19 385	(38 885)	4 972	(10 864)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	45 911	140 071	11 775	34 815
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	2 554	(37 447)	655	(9 308)
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	67 850	63 739	17 401	15 843
IX. Aktywa, razem	1 041 054	878 410	271 731	227 579
X. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	614 456	554 875	160 382	143 757
XI. Zobowiązania długoterminowe	252 049	232 328	65 789	60 192
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	344 478	293 308	89 914	75 990
XIII. Kapitał własny	404 050	323 296	105 463	83 760
XIV. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	5 481	5 219
XV. Liczba akcji (w szt.)	42 000 000	42 000 000	42 000 000	42 000 000
XVI. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	1,92	0,91	0,49	0,21
XVII. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	1,92	0,91	0,49	0,21
XVIII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	9,62	7,70	2,51	1,99
XIX. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	9,62	7,70	2,51	1,99
XX. Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł / EUR)	-	-	-	-

Przeliczenia dokonano w następujący sposób:

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

Bilans (w tys. zł)

	stan na dzień	Nota	2006 rok	2005 rok
Aktywa				
1. Aktywa trwałe				
1.1. Wartości niematerialne i prawne	1		89	58
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	2		45 475	50 263
1.3. Inwestycje długoterminowe	3		376 976	233 829
1.3.1. Nieruchomości			102 834	13 990
1.3.2. Długoterminowe inwestycje finansowe			274 141	219 839
1.4. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4		16 908	15 479
			439 447	299 629
2. Aktywa obrotowe				
2.1. Zapasy	5		230 090	213 559
2.2. Należności krótkoterminowe	6		191 563	246 339
2.3. Krótkoterminowe inwestycje finansowe	7		47 768	46 489
2.3.1 W jednostkach powiązanych			47 258	46 481
2.3.2 W pozostałych jednostkach			510	8
2.4 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7		131 909	72 231
2.5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe			277	163
			601 607	578 781
			-	-
Aktywa razem			1 041 054	878 410
Pasywa				
1. Kapitał własny				
1.1. Kapitał zakładowy	8		21 000	21 000
1.2. Kapitał zapasowy	9		298 213	288 690
1.3. Zysk (strata) z lat ubiegłych			4 083	4 083
1.4. Zysk (strata) netto			80 754	9 523
			404 050	323 296
2. Rezerwy				
2.1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10		22 548	14 056
2.2.4. Rezerwy			17 929	15 421
			40 477	29 477
3. Zobowiązania				
3.1. Zobowiązania długoterminowe	11		252 049	232 328
3.2. Zobowiązania krótkoterminowe	12		344 478	293 308
3.2.1. Wobec jednostek powiązanych			38 487	4 872
3.2.2. Wobec pozostałych jednostek			305 982	288 431
3.2.3. Fundusze specjalne			9	5
			596 527	525 636
Pasywa razem			1 041 054	878 410
Wartość księgowa				
			404 050	323 296
Liczba akcji				
			42 000 000	42 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)				
			9,62	7,70
Przewidywana liczba akcji				
			42 000 000	42 000 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)				
			9,62	7,70

Pozycje pozabilansowe (w tys. zł)

	nota	2006 rok	2005 rok
1. Należności warunkowe		-	-
2. Zobowiązania warunkowe	13		
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)		442 131	17 020
- udzielonych gwarancji i poręczeń		442 131	17 020
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)		21 725	4 493
- udzielonych gwarancji i poręczeń		21 725	4 493
		463 856	21 513
3. Inne (z tytułu)			
- zakup nieruchomości gruntowej w Radomiu		-	2000
- inne porozumienia		-	775
- spraw sądowych przeciwko Echo Investment		737	771
		737	3 546
Razem		464 593	25 059

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

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

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 grudnia 2006 roku za zobowiązania spółki zależnej Echo – Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa (Kredytobiorca) z tytułu kredytu udzielonego przez Bank Eurohypo AG. Poręczenie zostało udzielone do kwoty nie większej niż 100 mln euro, co na 31 grudnia 2006 stanowi kwotę 383.120 tys. zł.

4. Poręczenie z 20 czerwca 2006 roku za zobowiązania spółki zależnej Echo – Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa (Kredytobiorca) z tytułu umowy kredytowej podpisanej z Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) (Kredytodawca). Poręczenie zostało udzielone do maksymalnej wysokości 13 mln euro, co na 31 grudnia 2006 stanowi kwotę 49.806 tys. zł.

5. Gwarancja bankowa z dnia 24 sierpnia 2004 roku wobec Banku PeKaO Spółka Akcyjna na kwotę 3.831 tys. zł w związku z umową zakupu gruntu we Wrocławiu od gminy Wrocław za zobowiązania z tytułu ewentualnej kary umownej.

6. Gwarancja bankowa z dnia 23 września 2005, dotyczy zabezpieczenia płatności za wykonanie budowy przejścia podziemnego i innych elementów przebudowy układu drogowego Placu Grunwaldzkiego we Wrocławiu. Na dzień 31 grudnia 2006 wartość gwarancji to 17.894 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 2006 roku	21 000	288 690	13 606	-	323 296
zmiany przyjętych zasad rachunkowości	-	-	-	-	-
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
Stan na 1 stycznia 2005 roku	21 000	281 147	11 626	-	313 773
zmiany przyjętych zasad rachunkowości w związku z przejściem na MSR	-	-	-	-	-
korekty błędów podstawowych	-	-	-	-	-
Stan na 1 stycznia 2005 roku po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	281 147	11 626	-	313 773
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	7 543	(7 543)	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	9 523	9 523
Zmiany razem	-	7 543	(7 543)	9 523	9 523
Stan na 31 grudnia 2005 roku	21 000	288 690	4 083	9 523	323 296

Rachunek zysków i strat (w tys. zł)

	nota	2006 rok	2005 rok
Przychody operacyjne	14	259 237	228 476
Koszty operacyjne	15	(195 419)	(177 966)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		63 818	50 510
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości		3 890	29 873
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		(12 273)	(22 682)
Koszty sprzedaży		(9 818)	(7 561)
Koszty ogólnego zarządu		(30 915)	(15 231)
Pozostałe przychody / koszty operacyjne	16	50 842	(3 918)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych		65 545	30 991
Przychody finansowe	17	53 979	38 480
Koszty finansowe	18	(27 890)	(58 282)
Zysk brutto		91 634	11 189
Podatek dochodowy	19	(10 880)	(1 665)
a) część bieżąca		(3 817)	(12 695)
b) część odroczone		(7 063)	11 030
Zysk netto	20	80 754	9 523
Zysk (strata) netto (zanualizowany)		80 754	9 523
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		42 000 000	42 000 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		1,92	0,23
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		42 000 000	42 000 000
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		1,92	0,23

Rachunek przepływów pieniężnych (w tys. zł)

	nota	2006 rok	2005 rok
Przepływy pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia			
I. Zysk (strata) netto		80 754	9 523
II. Korekty			
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		-	-
2. Amortyzacja		3 144	2 648
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		8 171	4 812
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(23 038)	(1 593)
5. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej		(44 339)	(495)
6. Zmiana stanu rezerw		11 000	7 679
7. Zmiana stanu zapasów		(114 753)	294
8. Zmiana stanu należności		54 287	(118 707)
9. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		38 414	67 846
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		3 313	(11 192)
11. Inne korekty	21	2 433	-
		(61 369)	(48 408)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		19 385	(38 885)
Przepływy pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy			
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		202	75
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		70 257	69 151
3. Z aktywów finansowych, w tym:		73 386	85 063
a) w jednostkach powiązanych		73 294	85 047
- zbycie aktywów finansowych		-	-
- dywidendy i udziały w zyskach		42 160	25 299
- spłata udzielonych pożyczek		27 123	53 276
- odsetki		4 011	3 365
- inne wpływy z aktywów finansowych		-	3 107
b) w pozostałych jednostkach		91	16
- zbycie aktywów finansowych		91	-
- dywidendy i udziały w zyskach		-	-
- spłata udzielonych pożyczek		-	16
- odsetki		-	-
- inne wpływy z aktywów finansowych		-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne		-	-
		143 846	154 288

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

	nota	2006 rok	2005 rok
II. Wydatki			
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		4 692	6 379
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		9 630	132
3. Na aktywa finansowe, w tym:		83 415	7 707
a) w jednostkach powiązanych		83 415	7 707
- nabycie aktywów finansowych		38 715	7 707
- udzielone pożyczki długoterminowe		44 700	-
b) w pozostałych jednostkach		-	-
- nabycie aktywów finansowych		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
4. Inne wydatki inwestycyjne		197	-
		97 934	14 218
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		45 911	140 071
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		526	10 276
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		373 223	157 242
4. Inne wpływy finansowe		-	-
		373 749	167 517
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		83 051	71 258
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		265 000	110 000
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		-	-
8. Odsetki		23 145	23 706
9. Inne wydatki finansowe		-	-
		371 196	204 965
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		2 554	(37 447)
Przepływy pieniężne netto, razem		67 850	63 739
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		59 678	58 927
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		(8 171)	(4 812)
Środki pieniężne na początek okresu		72 231	13 304
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	22	140 080	72 231
- o ograniczonej możliwości dysponowania		57 333	-

Dodatkowe noty objaśniające**Nota 1A**

Wartości niematerialne i prawne	2006 rok	2005 rok
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
b) wartość firmy	-	-
c) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	77	46
- oprogramowanie komputerowe	74	46
d) inne wartości niematerialne i prawne	12	12
e) zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
Wartości niematerialne i prawne, razem	89	58

OTA 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	1 308	1 264	28	-	-	1 336
b) zwiększenia (z tytułu)	397	393	-	-	-	397
- zakupu	397	393	-	-	-	397
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-	-	-	-
d) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	1 705	1 657	28	-	-	1 733
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	1 262	1 219	15	-	-	1 277
f) amortyzacja za okres (z tytułu)			-	-	-	
- planowana	366	364	-	-	-	366
- sprzedaż	-	-	-	-	-	-
	366	364	-	-	-	366

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	1 628	1 583	15	-	-	1 644
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	77	74	12	-	-	89

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 2006 roku nie są amortyzowane

Nota 2A

Rzeczowe aktywa trwałe (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
a) środki trwałe, w tym:	45 433	50 262
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego (gruntu))	3 512	3 538
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	33 045	40 447
- urządzenia techniczne i maszyny	506	478
- środki transportu	8 298	5 712
- inne środki trwałe	72	87
b) środki trwałe w budowie	41	-
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	45 474	50 262

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	44 458	2 945	8 422	2 044	61 547
b) zwiększenia (z tytułu)						
- zakupu	-	139	473	4 099	62	4 773
- przeniesienie ze środków trwałych w budowie	-	-	-	-	-	-
	-	139	473	4 099	62	4 773
c) zmniejszenia (z tytułu)						
- sprzedaż	-	255	7	543	35	840
	-	255	7	543	35	840
						-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	3 678	44 342	3 411	11 978	2 071	65 480
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	140	4 010	2 467	2 711	1 956	11 285
f) amortyzacja za okres (z tytułu)						
- amortyzacja planowana	26	773	445	1 409	67	2 720
- sprzedaż	-	-	7	439	25	471
	26	773	438	970	42	2 249

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	166	4 783	2 905	3 681	1 998	13 534
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-
- zwiększenie	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenie	-	6 513	-	-	-	6 513
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	6 513	-	-	-	6 513
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	3 512	33 045	506	8 298	72	45 434

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: 454 tys. zł

Nota 3A

Zmiana inwestycji w nieruchomości (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
A) wartość brutto inwestycji w nieruchomości na początek okresu	14 302	48 773
a) zwiększenia (z tytułu)		
- zakupu	8 618	110
- przeniesienie z środków trwałych	-	145
- przeniesienie z zapasów	98 223	292
- przeniesienie ze środków trwałych w budowie	-	23
	106 841	570
b) zmniejszenia (z tytułu)		
- sprzedaż	66 642	35 041
	66 642	35 041
B) wartość brutto inwestycji w nieruchomości na koniec okresu	54 501	14 302
D) wycena do wartości godziwej na początek okresu	(260)	5 091
a) zwiększenia	59 008	1 315
b) zmniejszenia (z tytułu)		
- sprzedaż	(4 124)	4 259
- wycena	(6 202)	2 407
	(10 326)	6 666
E) wycena do wartości godziwej na koniec okresu	48 422	(260)
F) amortyzacja	52	8
- zmniejszenie - sprzedaż	(23)	(11)
- zwiększenie - amortyzacja planowana	59	55
G) amortyzacja na koniec okresu	88	52
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	102 835	13 990

Nota 3B

Ujęte w rachunku zysków i strat kwoty (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
przychodów z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	2 134	4 953
bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów	621	1 271
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)	2006 rok	2005 rok
a) w jednostkach zależnych		
- udziały lub akcje	223 786	190 151
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	26 890	10 446
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	12 466	6 732
- zaliczki na poczet udziałów	12 466	6 732
	263 142	207 329
b) w jednostkach współzależnych		
- udziały lub akcje	349	1 500
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
- zaliczki na poczet udziałów	-	-
	349	1 500
c) w jednostkach stowarzyszonych		
- udziały lub akcje	10 650	10 993
	10 650	10 993
d) w znaczącym inwestorze	-	-
e) w jednostce dominującej	-	-
f) w pozostałych jednostkach		
- udzielone pożyczki	-	16
	-	16
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	274 141	219 838

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

Nazwa kontrahenta	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Athina Park Sp. z o.o	16 355	stopa kredytu lombardowego + marża	31 grudzień 2008
Echo - Centrum Biznesu Łódź Sp. z o.o.	6 276	stopa kredytu lombardowego + marża	28 czerwca 2012
Centrum Bankowości i Finansów Łódź Sp. z o.o.	3 397	stopa kredytu lombardowego + marża	31 grudzień 2011
Projekt S Sp. z o.o.	862	stałe 5% + waloryzacja wg kursu USD	19 sierpień 2008
Razem:	26 890		

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki MDP Sp z o. o. o wartości 16.019 tys. zł jako zabezpieczenie zobowiązań spółki MDP SP z o. o. wobec banku PeKaO S.A. Maksymalna kwota zabezpieczenia to 4 924 000 EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki MDP Sp z o. o. o wartości 16.019 tys. zł jako zabezpieczenie zobowiązań spółki MDP SP z o. o. wobec banku PeKaO S.A. Maksymalna kwota zabezpieczenia to 6 773 000 USD.

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

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

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o. o wartości 2 511 tys. zł jako zabezpieczenie zobowiązań finansowych spółki "Echo Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o. wobec banku RHEINHYP-BRE bank Hipoteczny S.A. w Warszawie z tytułu umowy kredytowej. Zastaw został ustanowiony do wysokości kwoty 7 500 tys. USD.

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 Europäische Hypothekenbank der Deutsche Bank w wysokości 66 300 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach obecnych i przyszłych spółki "Kieleckie Centrum Handlowo - Rozrywkowe Echo" Sp. z o. o. o wartości 5 tys. zł jako zabezpieczenie zobowiązań spółki "Kieleckie Centrum Handlowo - Rozrywkowe Echo" Sp. z o. o. wobec banku Kredyt Bank S.A. Maksymalna kwota zabezpieczenia to 27 000 tys. EUR.

Ustanowiono zastawy rejestrowe na udziałach w podmiotach zależnych:

- Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski Sp. z o.o. o wartości 6.510 tys. zł

- Echo Investment - Centrum Handlowe Pabianice Sp. z o.o. o wartości 10.526 tys. zł

- Echo Investment - Centrum Handlowe Radom Sp. z o.o. o wartości 11.730 tys. zł

na rzecz Banku Przemysłowo-Handlowego S.A. z siedzibą w Krakowie. Zastawy rejestrowe stanowią zabezpieczenie umowy kredytowej podpisanej przez wyżej wymienione spółki zależne z BPH 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 Europäische 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 Europäische Hypothekenbank Der Deutschen Bank w wysokości 48 000 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo - Pasaż Grunwaldzki " 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 nieprzekraczającej kwoty 100 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 nieprzekraczającej kwoty 100 mln EUR.

Nota 3D

Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych (wg grup rodzajowych) (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
a) stan na początek okresu, w tym:	219 838	247 178
- akcje i udziały	202 644	227 178
- udzielone pożyczki długoterminowe	10 462	10 500
- zaliczki na poczet nabycia udziałów	6 732	9 500
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)		
- zakup udziałów	33 132	6 835
- zmiana kwalifikacji bilansowej	19 276	-
- naliczenie odsetek i różnic kursowych	2 085	795
- zaliczki na poczet nabycia udziałów	12 466	-
- objęcie akcji, udziałów	-	-
- wycena bilansowa	-	197
- inne	-	-
	66 960	7 827
c) zmniejszenia (z tytułu)		
- sprzedaż udziałów	157	1 962
- zmiana kwalifikacji bilansowej	-	-
- wycena bilansowa	835	29 405
- spłata raty	4 733	1 030
- rozliczenie zaliczek na poczet zakupu udziałów	6 732	2 768
- wycena bilansowa pożyczek długoterminowych	200	-
	12 657	35 165
d) stan na koniec okresu, w tym:	274 141	219 838
- akcje i udziały	234 785	202 644
- udzielone pożyczki długoterminowe	26 890	10 462
- inne długoterminowe aktywa finansowe	12 466	6 732

Nota 3E

Papiery wartościowe, udziały i inne długoterminowe aktywa finansowe (struktura walutowa) (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
a) w walucie polskiej	183 410	202 644
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	51 375	-
- jednostka/waluta tys/HUF	3 239 301	
- tys. zł	51 375	
Papiery wartościowe, udziały i inne długoterminowe aktywa finansowe, razem	234 785	202 644

Nota 3F

Papiery wartościowe, udziały i inne długoterminowe aktywa finansowe (wg zbywalności) (w tys. zł)	2006 rok	2005 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:	140 672	119 154
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	19 797	18 962
- wartość brutto	160 469	138 116
- wartość netto (bilansowa)	140 672	119 154
	145 448	123 930
D. Z ograniczoną zbywalnością (wartość bilansowa)		
a) udziały i akcje (wartość bilansowa):	89 337	78 714
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	16 019	16 019
- wartość brutto	105 356	94 733
- wartość netto (bilansowa)	89 337	78 714
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-
	89 337	78 714
Wartość netto (bilansowa), razem	234 785	202 644
Wartość brutto, razem	270 635	237 659
Korekty aktualizujące wartość (za okres), razem	35 850	35 015
Wartość bilansowa, razem	234 785	202 644

Nota 3G

Udzielone pożyczki długoterminowe (struktura walutowa) (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
a) w walucie polskiej	26 028	9 552
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	862	910
- jednostka/waluta tys./USD	297	279
- tys. zł	862	910
Udzielone pożyczki długoterminowe, razem	26 890	10 462

Nota 3H Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych (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 w wycenie 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	"Wygłędów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana	spółka zależna	pełna	1998-10-21	51	51	(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	1 595	141	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	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	"EchoInvestment - 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	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				6 510	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	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
15	"Echo Investment - Centrum Handlowe Świętochłowice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1999-02-23	2 321				2 321	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	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	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	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	99,99%	99,99%	brak
21	"Echo Investment - Centrum Handlowe Rzeszów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	4 969	4 174	130	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	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	2 477	236	(159)	77	2 400	99,99%	99,99%	brak
25	"Echo - Centrum Gdynia" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	9 284	7 101	525	7 626	1 658	99,99%	99,99%	
26	"Echo Investment - Centrum Handlowe Łomża" 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 Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Kielce" 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 - księgowo	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	"Echo Centrum Ślichowice" 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
3	"Hotel Investment" 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 własności	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	"Hotel Investment" 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. współzależna	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. stolarzyszona	praw własności	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. stolarzyszona	praw własności	2002-04-18	10 639				10 639	43,45%	43,45%	brak
48	"SPC" S.A	Warszawa	zarządzanie innymi podmiotami	sp. stowarzyszona	praw własności	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. stolarzyszona	praw własności		446	103	(6)	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 Hungary” 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	32 722				32 722	100%	100 %	brak
58	„Projekt 2 – Echo Hungary” Kft	Budapeszt	dział.budowlana i obsługa nieruch	sp. zależna	pełna	2006-11-07	54				54	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
59	„Projekt Echo – 46” Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	sp. zależna	pełna	2006-11-21	2				2	99,90%	99,90%	brak
60	„Projekt Echo – 47” Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	sp. zależna	pełna	2006-11-21	2				2	99,90%	99,90%	brak
61	„Projekt Echo – 48” Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	sp. zależna	pełna	2006-11-21	2				2	99,90%	99,90%	brak
62	"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
63	"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
64	"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
65	„Echo Investment Projekt 1” S.R.L.	Bukareszt	dział.budowlana i obsługa nieruch.	sp. zależna	pełna	2006-02-27	4				4	100%	100%	brak
Razem							270 635	35 015	835	35 850	234 785			

Zmiana wartości korekt aktualizujących wartość udziałów została wykazana na wynik w 2006 roku w pozycji aktualizacja wartości inwestycji w przychodach / kosztach finansowych.

W tym na kosztach znalazła się kwota utworzonego odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w wys.

1 051,00 tys. zł

Na przychodach znalazła się kwota odwrócenia odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w wys.

216,00 tys. zł

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	nieopłacon a przez emitenta wartość udziałów/ akcji w jednostce	dywidendy od jednostki na ostatni rok obrotowy
			kapitał zakła- dowy	należne wpłaty na poczet kapitału zakładowe go (wielkość ujemna)	kapitał zapaso- wy	pozostały kapitał własny, w tym:												
							niepodzielony zysk (niepokryta strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto		zobowią- zania długoter- minowe	zobowięza- nia krótkoter- minowe		należności długoter- minowe	należności krótkoter- minowe				
Akcje/udziały w podmiotach zależnych i współzależnych																		
1	"PHS Szczecin" S.A.	10 402	2 519	-	5 095	2 788	-	2 788	5 009	243	920	404	-	404	15 411	7 651	-	-
2	"Piomot Auto" Sp. z o.o.	65	150	-	-	(85)	(76)	(9)	1 748	-	91	-	-	-	1 814	-	-	-
3	"M.D.P." Sp. z o.o.	19 835	16 004	-	382	3 449	3 910	(461)	49 781	30 131	18 139	216	-	216	69 616	7 140	-	-
4	"Galeria Echo - Kielce" Sp. z o.o.	51	50	-	1	-	-	(1)	1	-	1	-	-	-	64	-	-	-
5	"Wyględów" Sp. z o.o.	52	50	-	2	-	-	-	1	-	-	-	-	-	53	-	-	-
6	"Princess Investment" Sp. z o.o.	927	1 600	-	-	(673)	(554)	(119)	2 457	-	2 457	181	-	181	3 384	1	-	-
7	"Echo Investment Centrum Handlowe Radom" Sp.z o.o.	39 810	14 102	-	13 647	12 061	6 898	5 163	48 081	42 311	3 188	90	-	90	87 890	12 045	-	-
8	"Echo Investment - Centrum Handlowe Tarnów" Sp. z o.o.	28 123	12 894	-	11 967	3 262	(1 711)	4 973	20 808	15 211	4 948	381	-	381	48 931	13 178	-	-
9	"Echo Investment - Centrum Handlowe Jelenia Góra" Sp.z o.o.	31 428	11 057	-	16 443	3 928	(345)	4 273	14 793	9 527	4 542	129	-	129	46 222	12 256	-	-
10	"Echo Investment - Centrum Handlowe Siemianowice" Sp.z o.o.	14 518	5 289	-	8 355	875	(100)	975	730	-	-	73	-	73	15 249	-	-	-
11	"Echo Investment - Centrum Handlowe Bełchatów" Sp. z o.o.	18 130	8 524	-	7 557	2 049	-	2 049	7 015	4 307	2 447	63	-	63	25 145	5 325	-	-
12	"Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski" Sp. z o. o.	35 093	11 420	-	13 431	10 242	6 091	4 151	42 922	37 836	3 148	74	-	74	78 015	10 859	-	-

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	nieopłacon a przez emitenta wartość udziałów / akcji w jednostce	dywidendy od jednostki na ostatni rok obrotowy
			kapitał zakła- dowy	należne wpłaty na poczet kapitału zakładowe go (wielkość ujemna)	kapitał zapaso- wy	pozostały kapitał własny, w tym:												
							niepodzielony zysk (niepokryta strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto		zobowią- zania długoter- minowe	zobowięza- nia krótkoter- minowe		należności długoter- minowe	należności krótkoter- minowe				
13	"Echo - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o.	13 529	2 504	-	3 865	7 160	5 275	1 885	26 930	20 605	5 206	147	-	147	40 460	5 499	-	-
14	"Echo Investment - Centrum Handlowe Przemysł" Sp. z o.o.	11 232	3 784	-	4 795	2 653	(277)	2 930	9 229	5 332	3 869	21	-	21	20 460	3 434	-	-
15	"Echo Investment - Centrum Handlowe Świętochłowice" Sp. z o.o.	15 227	5 789	-	9 006	432	(554)	986	750	-	-	77	-	77	15 977	-	-	-
16	"Echo Investment - Centrum Handlowe Tczew" Sp. z o.o.	12 645	3 583	-	7 459	1 603	766	837	445	-	8	114	-	114	13 090	-	-	-
17	"Echo Investment - Centrum Bankowości i Finansów Łódź" Sp. z o. o.	8 232	5 718	(2 717)	81	5 152	2 309	2 842	22 037	15 090	4 453	36	-	36	30 270	5 577	-	-
18	"Echo Investment - Centrum Handlowe Pabianice" Sp. z o.o.	28 200	13 311	-	6 542	8 348	5 313	3 035	37 464	32 561	2 893	80	-	80	65 665	9 372	-	-
19	"Echo Investment - Centrum Handlowe Piła" Sp. z o.o.	11 751	4 442	-	5 430	1 878	1 123	755	624	-	1	37	-	37	12 375	-	-	-
20	"Echo Investment - Centrum Handlowe Olkusz" Sp. z o.o.	19 642	10 044	-	7 316	2 282	1 539	743	950	-	161	8	-	8	20 592	-	-	-
21	"Echo Investment - Centrum Handlowe Rzeszów" Sp. z o.o.	650	7 782	-	-	(7 132)	(7 046)	(86)	2 657	-	2 657	2	-	2	3 307	2	-	-
22	"Projekt Echo -17" Sp. z o.o.	50	50	-	10	(10)	(5)	(5)	-	-	-	4	-	4	50	-	-	-
23	"Echo Investment - Centrum Handlowe Zamość" Sp. z o.o.	16 769	4 543	-	11 695	531	(729)	1 260	470	-	-	62	-	62	17 238	-	-	-

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	nieopłacon a przez emitenta wartość udziałów / akcji w jednostce	dywidendy od jednostki na ostatni rok obrotowy
			kapitał zakła- dowy	należne wpłaty na poczet kapitału zakładowe go (wielkość ujemna)	kapitał zapaso- wy	pozostały kapitał własny, w tym:												
							niepodzielony zysk (niepokryta strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto		zobowią- zania długoter- minowe	zobowiąza- nia krótkoter- minowe		należności długoter- minowe	należności krótkoter- minowe				
24	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Usługowo - Rozrywkowe Gliwice" Sp. z o.o.	2 400	3 436	-	-	(1 036)	(1 220)	184	1 027	-	1 012	54	-	54	3 427	4	-	-
25	"Echo - Centrum Gdynia" Sp. z o.o.	1 658	9 270	-	-	(7 612)	(7 087)	(525)	1 994	-	1 994	23	-	23	3 652	(4)	-	-
26	"Echo Investment - Centrum Handlowe Łomża" Sp. z o.o.	6 753	6 781	-	-	(29)	(40)	11	348	-	348	-	-	-	7 101	24	-	-
27	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Kielce" Sp. z o.o.	36 358	32 132	-	3 182	1 044	-	1 044	1 934	-	13	279	-	279	38 292	-	-	-
28	"Echo Acc" Sp. z o.o.	811	50	-	568	194	-	194	1 127	-	127	67	-	67	1 939	3 199	-	-
29	"Athina Park" Sp. z o.o.	12 407	6 000	-	956	5 451	-	5 451	93 564	72 085	20 479	425	-	425	105 972	15 649	-	-
30	"Echo Centrum Ślichowice" Sp. z o.o.	2 825	2 500	-	222	103	-	103	-	-	-	2	-	2	2 903	-	-	-
31	"Malta Office Park" Sp. z o.o.	2 076	2 000	-	22	53	-	53	6 867	-	6 867	57	-	126	8 943	174	-	-
32	"Projekt Echo -30" Sp. z o.o.	54	50	-	4	-	-	-	1	-	-	-	-	-	56	-	-	-
33	"Echo - Arena" Sp. z o.o.	1 124	1 000	-	87	37	-	37	31	-	-	2	-	2	1 155	-	-	-
34	"Echo - Galaxy Sp. z o.o.	397	50	-	4	343	-	343	2	-	-	6	-	6	399	-	-	-
35	"Echo - Pasaż Grunwaldzki" Sp. z o.o.	52	50	-	4	(2)	-	(2)	1	-	1	1	-	1	53	-	-	-
36	"Projekt Echo -34" Sp. z o.o.	54	50	-	4	-	-	-	2	-	-	-	-	-	55	-	-	-
37	"Projekt Echo -37" Sp. z o.o.	54	50	-	4	-	-	-	1	-	-	0	-	0	56	-	-	-
38	"Echo Bau" Sp. z o.o.	52	50	-	3	(1)	(1)	-	1	-	-	-	-	-	54	-	-	-

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	nieopłacon a przez emitenta wartość udziałów / akcji w jednostce	dywidendy od jednostki na ostatni rok obrotowy
			kapitał zakła- dowy	nałeżne wpłaty na poczet kapitału zakładowe go (wielkość ujemna)	kapitał zapaso- wy	pozostały kapitał własny, w tym:												
							niepodzielony zysk (niepokryta strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto		zobowią- zania długoter- minowe	zobowięza- nia krótkoter- minowe		należności długoter- minowe	należności krótkoter- minowe				
39	"Projekt Echo -39" Sp. z o.o.	52	50	-	4	(2)	-	(2)	2	-	-	0	-	0	54	-	-	-
40	"Zakłady Ogrodnicze Naramowice" Sp. z o.o.	419	13 000		602	(13 183)	(12 452)	(731)	12 611	-	12 477	457	-	457	13 029	3 673	-	-
41	"EST-ON Property Management" Sp. z o. o.	211	50	-	1 113	(952)	(628)	(324)	1 441	-	741	1 169	-	1 169	1 652	7 088	-	-
2	"Projekt S " Sp. z o.o.	46	50	-	3	(7)	(4)	(4)	1 094	1 094	2	1	-	1	1 140	-	-	-
43	"Echo - Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp.K.	304	11	-	-	293	-	293	271 451	61 781	209 669	26 758	-	26 758	271 754	482	-	-
44	"Hotel Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp.K.	10	11	-	-	(1)	-	(1)	30 432	-	30 432	5 427	-	5 427	30 443	-	-	-
45	"Wan 11" Sp. z o.o.	20 377	3 000	-	16 244	1 133	-	1 133	130 344	125 898	4 446	64		64	150 723	17 110	-	8 500
46	Wan - invest Sp. Z o.o.	701	760	-	-	(59)	(58)	(1)	-	-	-	24	-	24	700	20	-	-
47	"Projekt Echo -41" Sp. z o.o.	48	50	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	-	-	48	-	-	-
48	"Projekt Echo -42" Sp. z o.o.	48	48		-	-	-	(2)	-	-	-	-	-	-	48	-	-	-
49	"Projekt Echo -43" Sp. z o.o.	48	50	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	-	-	48	-	-	-
50	"Projekt Echo -44" Sp. z o.o.	48	50	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	-	-	48	-	-	-
51	"Projekt Echo -45" Sp. z o.o.	48	50	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	-	-	48	-	-	-

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	nieopłacon a przez emitenta wartość udziałów / akcji w jednostce	dywidendy od jednostki na ostatni rok obrotowy
			kapitał zakła- dowy	należne wpłaty na poczet kapitału zakładowe go (wielkość ujemna)	kapitał zapaso- wy	pozostały kapitał własny, w tym:												
							niepodzielony zysk (niepokryta strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto		zobowią- zania długoter- minowe	zobowia- nia krótkoter- minowe		należności długoter- minowe	należności krótkoter- minowe				
52	"Echo Galaxy Sp. z o.o." Sp.K. dawniej Echo Investment Centrum Handlowo - Rozrywkowe Szczecin Sp. z o o.	373 253	36 635	-	410	336 207	228 360	107 847	177 796	160 087	17 710	2 125	-	2 125	551 049	54 077	-	34 000
53	"Echo Investment Hungary KFT	21	44	-	-	-	-	(23)	62	-	62	2	-	2	87	-	-	-
54	"Projekt Echo -41" Sp. z o.o.Sp.K.	10	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-
55	"Projekt Echo -42" Sp. z o.o.Sp.K.	10	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-
56	"Projekt Echo -45" Sp. z o.o.Sp.K.	10	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-
57	Echo Centrum Poznań Sp. z o.o.	7	50	-	7	(50)	(22)	(28)	49 592		49 592	7 848	-	7 848	48 599	8	-	-
58	Projekt 2 - Echo Hungary KFT	24	46	-	11	(33)	-	(32)	5	-	5	6	-	6	29	-	-	-
59	"Projekt Echo -46" Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	50	-	50	-	-	-	50	-	-	-
60	"Projekt Echo -47" Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	50	-	50	-	-	-	50	-	-	-
61	"Projekt Echo -48" Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	50	-	50	-	-	-	50	-	-	-
62	"Echo Investment Project 1 S.R.L.	(79)	4	-	-	-	-	(83)	288	243	44	24	5	19	207	-	-	-
Akcje/udziały w podmiotach stowarzyszonych																		
1	"Projekt Echo -23" Sp. z o.o.	21	28	-	-	(7)	(6)	(1)	-	-	-	-	-	-	21	-	-	-
2	W.A. Hotele Sp. z o.o.	25 573	25 537	-	31	5	-	5	7	-	7	98	-	98	25 580	154	-	-
3	"S.P.C." S.A.	100	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	-	-	-

Nota 4

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:		
a) odniesionych na wynik finansowy	15 479	5 904
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-
Inwestycje długoterminowe	7 197	1 688
Zapasy	4 289	1 755
Należności krótkoterminowe	536	536
Inwestycje krótkoterminowe	978	7
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	645	774
Rezerwy na zobowiązania	419	133
Zobowiązania długoterminowe	-	243
Zobowiązania krótkoterminowe	1 417	768
b) odniesionych na kapitał własny	-	-
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
	15 479	5 904
2. Zwiększenia		
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi na pozycjach bilansowych:	3 318	9 947
Rzeczowe aktywa trwałe	1 139	-
Inwestycje długoterminowe	225	5 507
Zapasy	-	2 533
Należności krótkoterminowe	-	-
Inwestycje krótkoterminowe	574	971
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	412	-
Rezerwy na zobowiązania	-	286
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	969	649
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	-	-
	3 318	9 947
3. Zmniejszenia		
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi na pozycjach bilansowych:	(1 889)	(372)
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-
Inwestycje długoterminowe	-	-
Zapasy	(990)	-
Należności krótkoterminowe	-	-
Inwestycje krótkoterminowe	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	(129)
Rezerwy na zobowiązania	(419)	-
Zobowiązania długoterminowe	(481)	(243)
Zobowiązania krótkoterminowe	-	-

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego c.d. (w tys. zł)	2006 rok	2005 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)	-	-
	(1 889)	(372)
4. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:		
a) odniesionych na wynik finansowy	16 908	15 480
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

Nota 5A

Zapasy (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
a) materiały	-	-
b) półprodukty i produkty w toku	211 536	191 116
c) produkty gotowe	11 278	15 056
d) towary	5 477	6 974
e) zaliczki na dostawy	1 799	414
Zapasy, razem	230 090	213 559

Nota 5B

Zapasy (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
Wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w okresie	185 976	171 549
Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	5 033	7 247
Kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako koszt	3 365	2 046

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 Zabrze 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)	2006 rok	2005 rok
a) od jednostek powiązanych	158 615	235 433
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	158 615	235 433
- do 12 miesięcy	156 380	235 433
- powyżej 12 miesięcy	2 235	0
- inne	-	-
- dochodzone na drodze sądowej	-	-
b) odpisy aktualizujące wartość należności powiązani	17 529	16 150
c) należności od pozostałych jednostek	32 947	10 906
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 897	4 672
- do 12 miesięcy	982	4 622
- powyżej 12 miesięcy	915	50
- z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	6 069	6 009
- inne	24 982	224
- dochodzone na drodze sądowej	-	-
d) odpisy aktualizujące wartość należności pozostali	1 975	7 021
Należności krótkoterminowe netto, razem	191 563	246 339
odpisy aktualizujące wartość należności razem	19 505	23 171
Należności krótkoterminowe brutto, razem	211 067	269 510

Rezerwa na należności od spółek powiązanych jest rezerwą na należności w kwocie:

- 1.245 tys. zł przeterminowane
- 16.284 tys. zł nieprzeterminowane

Nota 6B

Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
a) z tytułu dostaw i usług, w tym:	158 615	235 433
- od jednostek zależnych	158 615	233 923
- od jednostek współzależnych	-	1 510
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
b) inne	-	-
c) dochodzone na drodze sądowej	-	-
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych netto, razem	158 615	235 433
d) odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych	17 529	16 150
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych brutto, razem	176 144	251 583

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

Na 31 grudnia 2006 roku nie spisano należności od podmiotów powiązanych.

Nota 6C

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
Stan na początek okresu	23 171	5 512
a) zwiększenia (z tytułu)	1 469	18 121
- utworzenie odpisu	1 469	18 121
b) zmniejszenia (z tytułu)	(5 135)	(462)
- spłata	-	(60)
- rozwiązane	(5 116)	(402)
	(19)	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	19 505	23 171

Nota 6D

Należności krótkoterminowe brutto (struktura walutowa) (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
a) w walucie polskiej	211 067	269 510
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Należności krótkoterminowe, razem	211 067	269 510

Nota 6E

Należności z tytułu dostaw i usług (brutto) - o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
a) do 1 miesiąca	140 099	7 193
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	8 714	137 328
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	269	604
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	5 092	90 323
e) powyżej 1 roku	19 300	16 203
f) należności przeterminowane	6 431	11 626
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	179 904	263 277
g) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(19 393)	(23 171)
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)	160 511	240 106

Nota 6F

Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane (brutto) - z podziałem na należności nie spłacone w okresie (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
a) do 1 miesiąca	514	1 957
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 104	929
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	299	382
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1 041	6 542
e) powyżej 1 roku	3 472	1 816
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)	6 430	11 626
f) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	(1 934)	(7 021)
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)	4 496	4 605

Nota 6G

Należności sporne i przeterminowane (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
Należności sporne	12	-
- z tytułu dostaw robót i usług	12	-
- w tym nie pokryte odpisem aktualizacyjnym	-	-
Należności przeterminowane	6 418	11 626
- z tytułu dostaw robót i usług	6 418	11 626
- w tym nie pokryte odpisem aktualizacyjnym	4 496	4 605

Nota 7A

Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
a) w jednostkach zależnych		
- udzielone pożyczki	45 301	24 969
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	1 957	2 567
- odsetki od 3 do 12 miesięcy	1 957	2 567
	47 258	27 536
b) w jednostkach współzależnych		
- udzielone pożyczki	-	18 903
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	42
- odsetki od 3 do 12 miesięcy	-	42
	-	18 945
c) w jednostkach stowarzyszonych		
- udziały lub akcje	-	-
	-	-
d) w znaczącym inwestorze	-	-
e) w jednostce dominującej	-	-
f) w pozostałych jednostkach		
- udzielone pożyczki	506	8
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	4	-
- odsetki od 3 do 12 miesięcy	4	-
	510	8
g) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	131 879	72 125
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	30	107
	131 909	72 231
Krótkoterminowe aktywa finansowe, razem	179 677	118 720

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

Nazwa kontrahenta	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Echo - Centrum Poznań Sp. z o.o.	40 204	WIBOR 3M + marża stopa kredytu	31 grudnia 2007
Malta Office Park Sp. z o.o.	4 880	lombaradowego + marża stopa kredytu	31 grudnia 2007
pozostałe	723	lombaradowego + marża	-
Razem:	45 807		

Nota 7B

Udzielone pożyczki krótkoterminowe (struktura walutowa)	2006 rok	2005 rok
a) w walucie polskiej	47 768	46 489
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Udzielone pożyczki krótkoterminowe, razem	47 768	46 489

Nota 7C

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężna (struktura walutowa) (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
a) w walucie polskiej	12 391	1 211
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	119 519	71 020
- jednostka/waluta eur	24 823	18 437
- tys. zł	94 999	71 020
- jednostka/waluta USD	8 442	-
- tys. zł	24 507	-
- jednostka/waluta HUF	792	-
- tys. zł	12	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	131 909	72 231

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	160 000	80	aport	1994-06-30	1995-01-01
B	na okaziciela	zwykłe	brak	3 840 000	1 920	gotówka	1994-06-30	1995-01-01
C	na okaziciela	zwykłe	brak	2 000 000	1 000	gotówka	1995-11-13	1995-01-01
D	na okaziciela	zwykłe	brak	6 000 000	3 000	gotówka	1997-02-18	1996-01-01
E	na okaziciela	zwykłe	brak	2 000 000	1 000	gotówka	1997-12-30	1997-01-01
F	na okaziciela	zwykłe	brak	28 000 000	14 000	gotówka	2002-11-26	2002-01-01
Liczba akcji, razem				42 000 000				
Kapitał zakładowy, razem					21 000			
Wartość nominalna jednej akcji = 0,50 złote*								
* Dnia 30 maja 2006 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki postanowiło dokonać zmiany dotychczasowej liczby akcji Spółki w drodze podziału ich wartości nominalnej w stosunku 1 : 4 w ten sposób, iż dotychczasową wartość każdej akcji w wysokości 2 złotych ustalono na kwotę 0,50 zł dla każdej akcji. Sąd Rejonowy w Kielcach dnia 11 lipca 2006 roku dokonał wpisu podziału akcji w KRS.								

**Akcjonariusze Echo Investment S. A. posiadający powyżej 5% kapitału akcyjnego
na dzień 31 grudnia 2006 roku**

Akcjonariusz	Liczba głosów / akcji	% kapit. akcyjnego	% głosów na WZA
Michał Sołowow (bezpośrednio i pośrednio)	17 236 536	41,04%	41,04%
OFE ING Nationale-NederlandenPolska*	3 669 661	8,74%	8,74%
Commercial Union PTE*	3 073 842	7,32%	7,32%
PZU Złota Jesień PTE*	2 790 915	6,65%	6,65%
BZ WBK AIB Management S.A.	2 119 363	5,05%	5,05%
Pozostali Akcjonariusze	13 109 652	31,21%	31,21%
Razem	42 000 000	100,00%	100,00%

* Stan zgodny ze strukturą portfeli inwestycyjnych OFE na 31 grudnia 2006r.

Nota 9

Kapitał zapasowy (w tys. zł)	2006 rok	2005 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	197 363	187 840
d) z dopłat akcjonariuszy / wspólników	-	-
e) inny (wg rodzaju)	22	22
- koszty emisji akcji	(195)	(195)
Kapitał zapasowy, razem	298 213	288 690

Nota 10

Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
1. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:		
a) odniesionej na wynik finansowy	8 381	9 836
Rzeczowe aktywa trwałe	807	1 170
Inwestycje długoterminowe	4 397	5 981
Zapasy	1 812	1 368
Należności krótkoterminowe	549	565
Inwestycje krótkoterminowe	516	661
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	(269)	(77)
Zobowiązania krótkoterminowe	(220)	(383)
Rozliczenia międzyokresowe	789	551
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	-	-
	14 056	15 511
2. Zwiększenia		
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi na pozycjach bilansowych	9 722	845
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-
Inwestycje długoterminowe	9 720	-
Zapasy	-	443
Należności krótkoterminowe	2	-
Inwestycje krótkoterminowe	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	-	163
Rozliczenia międzyokresowe	-	239
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)	-	-
	9 722	845

Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego c.d. (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
3. Zmniejszenia		
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi na pozycjach bilansowych	(1 230)	(2 300)
Rzeczowe aktywa trwałe	(490)	(363)
Inwestycje długoterminowe	-	(1 583)
Zapasy	(461)	-
Należności krótkoterminowe	-	(16)
Inwestycje krótkoterminowe	(138)	(145)
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	(54)	(193)
Zobowiązania krótkoterminowe	(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)	-	-
	(1 230)	(2 300)
4. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem		
a) odniesionej na wynik finansowy	16 873	8 382
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	11 131	2 639
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
	22 548	14 056

Nota 11A

Zobowiązania długoterminowe (bez rezerwy na podatek dochodowy) (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
a) wobec jednostek zależnych		
- kredyty i pożyczki	6 088	44 551
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	37 839
	6 088	82 390
b) wobec jednostek współzależnych	-	-
c) wobec jednostek stowarzyszonych	-	-
d) wobec znaczącego inwestora	-	-
e) wobec jednostki dominującej	-	-
f) wobec pozostałych jednostek		
- kredyty i pożyczki	-	40 000
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	245 961	109 938
	245 961	149 938
Zobowiązania długoterminowe, razem	252 049	232 328

Nota 11B

Zobowiązania długoterminowe (bez rezerwy na podatek dochodowy) o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
a) powyżej 1 roku do 3 lat	-	40 000
b) powyżej 3 do 5 lat	-	-
c) powyżej 5 lat	252 049	109 938
Zobowiązania długoterminowe, razem	252 049	149 938

Nota 11C

Zobowiązania długoterminowe (bez rezerwy na podatek dochodowy) (struktura walutowa)	2006 rok	2005 rok
a) w walucie polskiej	252 049	149 938
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
- jednostka/waluta tys / USD	-	-
- tys. zł	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	252 049	149 938

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	60 000	PLN	-	PLN	Wibor + marża	2009-06-30	pełnomocnictwo do rachunku	
Kieleckie Centrum Handlowo-Rozrywkowe Echo Sp. z o.o.	Kielce	6 700	PLN	6 700	PLN	Wibor + marża	2013-12-31	brak	
PKO BP SA	Warszawa	20 000	PLN	-	PLN	Wibor+marża	2009-08-20	pełnomocnictwo do rachunku, weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji	
PKO BP SA	Warszawa	40 000	PLN	-	PLN	Wibor+marża	2009-08-20	pełnomocnictwo do rachunku, weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji	
Fortits Bank Polska SA	Warszawa	20 000	PLN	-	PLN	Wibor+marża	2008-11-29	weksel własny in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji	
ING Bank Śląski SA	Katowice	30 000	PLN	-	PLN	Wibor+marża	2008-09-05	oświadczenie o poddaniu się egzekucji	
Razem		176 700		6 700					

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	
Razem	250 000						

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

Nota 12A

Zobowiązania krótkoterminowe (bez rezerw) (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
a) wobec jednostek zależnych		
- kredyty i pożyczki, w tym:	37 075	4 282
- długoterminowe w okresie spłaty	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- z tytułu dywidend	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	302
- zarachowane odsetki od obligacji	-	235
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 412	288
- do 12 miesięcy	1 412	288
- powyżej 12 miesięcy	-	-
	38 487	4 872
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	35 348
- długoterminowe w okresie spłaty	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	106 927	93 911
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	1 634	920
- naliczone odsetki	1 634	920
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	82 952	49 855
- do 12 miesięcy	74 042	41 294
- powyżej 12 miesięcy	8 910	8 561
- zaliczki otrzymane na dostawy	109 838	84 505
- zobowiązania wekslowe	-	-
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	2 974	22 685
- z tytułu wynagrodzeń	1	1
- inne (wg tytułów)	1 642	1 205
- otrzymane depozyty zabezpieczające	1 503	919
- ubezpieczenia	134	275
- pozostałe	4	11
	305 982	288 430
g) fundusze specjalne - zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	9	5
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	344 478	293 307

Nota 12B

Zobowiązania krótkoterminowe (bez rezerw) (struktura walutowa) (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
a) w walucie polskiej	344 478	293 307
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
- jednostka/waluta tys. / USD	-	-
- tys. zł	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	344 478	293 307

Nota 12C

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy w tys. zł	waluta	Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty w tys. zł	waluta	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia	Inne
PeKaO S.A.	Warszawa	20 000	PLN	-	PLN	Wibor+marża	2007-06-30	weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji	
Bank BPH S.A.	Kraków	20 000	PLN	-	PLN	Wibor+marża	2007-04-27	pełnomocnictwo do rachunku	
Bank Handlowy w Warszawie S.A.	Warszawa	20 000	PLN	14	PLN	Wibor+marża	2007-03-08	zobowiązanie do przeprowadzenia przez rachunek kwoty 13.000 tys zł kwartalnie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji	
Echo Centrum - Ślichowice Sp. z o.o.	Kielce	2 500	PLN	2 485	PLN	Wibor + marża	2007-01-17	brak	
Projekt Echo 30 Sp. z o.o.	Kielce	50	PLN	46	PLN	Wibor	2007-01-17	brak	
Projekt 3 Sp. z o.o.	Kielce	50	PLN	44	PLN	Wibor	2007-01-17	brak	
Echo Investment - Centrum Handlowe Siemianowice Śląskie Sp. z o.o.	Kielce	1 396	PLN	462	PLN	Wibor + marża	2007-01-17	brak	
Echo Galaxy Sp. z o.o.	Kielce	50	PLN	45	PLN	Wibor	2007-01-17	brak	

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek c.d.

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia	Inne
		w tys. zł	waluta	w tys. zł	waluta				
Projekt Echo 34 Sp. z o.o.	Kielce	50	PLN	45	PLN	Wibor	2007-01-17	brak	
Projekt Echo 37 Sp. z o.o.	Kielce	50	PLN	46	PLN	Wibor	2007-01-17	brak	
Wyględów Sp. z o.o.	Kielce	50	PLN	43	PLN	Wibor	2007-01-17	brak	
Echo Investment - Centrum Handlowe Radom Sp. z o.o.	Kielce	10 709	PLN	6 209	PLN	Wibor + marża	2007-01-17	brak	
Echo Investment - Centrum Handlowe Pabianice Sp. z o.o.	Kielce	13 720	PLN	13 720	PLN	Wibor + marża	2007-01-17	brak	
Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Tryb. Sp. z o.o.	Kielce	18 000	PLN	3 231	PLN	Wibor + marża	2007-01-17	brak	
Echo Investment - Centrum Handlowe Piła Sp. z o.o.	Kielce	1 313	PLN	150	PLN	Wibor + marża	2007-01-17	brak	
Echo - Arena Sp. z o.o.	Kielce	1 000	PLN	986	PLN		2007-01-17	brak	
Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywki. Gliwice Sp. z o.o.	Kielce	1 700	PLN	1 700	PLN	Wibor + marża	2007-01-17	brak	
Echo Bau Sp. z o.o.	Kielce	50	PLN	45	PLN	Wibor	2007-12-31	Brak	
Razem		220 688		29 271					

NOTA 12D

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych (w tys. zł)

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Termin wykupu	Gwarancje/ zabezpieczenia	Dodatkowe prawa	Inne
obligacje (Bank BRE S.A.)	50 000	Wibor + marża	2007-05-24	brak		
obligacje (Bank BPH S.A.)	30 000	Wibor + marża	2007-09-04	brak		
obligacje (Bank BPH S.A.)	30 000	Wibor + marża	2007-09-11	brak		
Razem	110 000					

Nota 12E

Zmiana stanu rezerw krótkoterminowych (wg tytułów) (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
a) stan na początek okresu		
- rezerwy na kary	5 516	-
- naprawy gwarancyjne	2 024	700
- sprawy sądowe	441	508
- poręczenia za zobowiązania	4 047	2 500
- premie, urlopy, audyt	3 394	4 035
	15 421	7 743
b) zwiększenia (z tytułu)		
- rezerwa na kary	2 364	-
- naprawy gwarancyjne	-	2 524
- utworzenie rezerw na kary	-	5 516
- sprawy sądowe	-	150
- poręczenia za zobowiązania	-	1 547
- premie, urlopy, audyt	7 145	1 700
	9 509	11 437
c) wykorzystanie (z tytułu)		
- premie, urlopy, audyt	4 564	1 186
- naprawy gwarancyjne	-	1 200
- sprawy sądowe	-	217
	4 564	2 603
d) rozwiązanie (z tytułu)		
- naprawy gwarancyjne	2024	-
- premie, urlopy, audyt	414	1 155
	2 438	1 155
e) stan na koniec 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
	17 929	15 421

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

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

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

Rezerwa na 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)	2006 rok	2005 rok
a) udzielonych gwarancji i poręczeń, w tym:	442 131	17 020
- na rzecz jednostek zależnych	442 131	17 020
- na rzecz jednostek współzależnych	-	7 720
b) pozostałe	-	-
Zobowiązania warunkowe na rzecz jednostek powiązanych, razem	442 131	17 020

Nota 14A

Przychody operacyjne (struktura rzeczowa - rodzaje działalności) (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
A. Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej	93 207	51 877
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
B. Usługi realizacji inwestycji	128 987	140 163
- w tym: od jednostek powiązanych	124 482	140 163
od jednostek zależnych	121 536	123 867
od jednostek współzależnych	2 946	16 296
C. Obrót nieruchomościami	130	2 506
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
D. Usługi najmu	11 115	9 155
- w tym: od jednostek powiązanych	302	248
od jednostek zależnych	299	246
od jednostki dominującej	3	2
E. Usługi prawne, księgowe i konsultingowe	17 525	21 838
- w tym: od jednostek powiązanych	16 907	21 608
od jednostek zależnych	16 907	21 411
od jednostek współzależnych	-	197
F. Pozostałe przychody	8 274	2 938
- w tym: od jednostek powiązanych	1 059	1 299
od jednostek zależnych	1 005	1 248
od jednostek współzależnych	-	48
od kluczowego personelu	54	3
Przychody operacyjne, razem	259 237	228 477
- w tym: od jednostek powiązanych	142 749	163 318
od jednostek zależnych	139 746	146 772
od jednostek współzależnych	2 946	16 541
od jednostki dominującej	3	2
od kluczowego personelu	54	3

Nota 14B

Przychody operacyjne (struktura terytorialna) (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
a) kraj	259 237	228 476
- w tym: od jednostek powiązanych	142 749	163 318
b) eksport	-	-
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	259 237	228 476
- w tym: od jednostek powiązanych	142 749	163 318

Nota 15

Koszty operacyjne według rodzaju (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
Koszty według rodzaju, razem		
a) amortyzacja	3 144	2 649
b) zużycie materiałów i energii	65 553	26 443
c) usługi obce	200 009	157 686
d) podatki i opłaty	2 818	3 146
e) wynagrodzenia	14 485	9 998
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 245	1 552
g) pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu)	2 673	7 386
- aktywowane koszty finansowe	789	6 120
- podróże służbowe	745	246
- inne	1 139	1 020
	290 927	208 860
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	(13 528)	(7 810)
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	(41 248)	(292)
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(9 818)	(7 561)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(30 915)	(15 231)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	195 419	177 966

Nota 16A

Inne przychody operacyjne (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
a) rozwiązane rezerwy (z tytułu)	1 115	402
- należności	1 115	402
b) pozostałe, w tym:	69 722	5 742
- kary umowne	7 139	3 571
- pozostałe	62 583	2 171
Inne przychody operacyjne, razem	70 836	6 144

Nota 16B

Inne koszty operacyjne (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
a) utworzone rezerwy (z tytułu)	2 364	8 500
- na przewidywane koszty	2 364	8 500
b) pozostałe, w tym:	17 630	1 562
- darowizny	4 362	57
- kary umowne	-	337
- inne	13 268	1 168
Inne koszty operacyjne, razem	19 994	10 062

Nota 17A

Przychody finansowe z tytułu dywidend i udziałów w zyskach (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
a) od jednostek powiązanych, w tym:	42 160	25 299
- od jednostek zależnych	42 160	25 299
b) od pozostałych jednostek	-	-
Przychody finansowe z tytułu dywidend i udziałów w zyskach, razem	42 160	25 299

Nota 17B

Przychody finansowe z tytułu odsetek (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
a) z tytułu udzielonych pożyczek		
- od jednostek powiązanych, w tym:	4 067	6 214
- od jednostek zależnych	4 067	2 862
- od jednostek współzależnych	-	3 352
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
- od pozostałych jednostek	-	4
	4 067	6 218
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	4 816	1 433
	4 816	1 433
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	8 883	7 651

Nota 17C

Inne przychody finansowe (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
a) dodatnie różnice kursowe	-	-
- zrealizowane	-	-
- niezrealizowane	-	-
b) aktualizacja wartości inwestycji	2 522	5 528
c) pozostałe, w tym:	414	2
Inne przychody finansowe, razem	2 936	5 530

Nota 18A

Koszty finansowe z tytułu odsetek (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
a) od kredytów i pożyczek		
- dla jednostek powiązanych, w tym:	3 308	9 183
- dla jednostek zależnych	3 308	9 183
- dla jednostek współzależnych	-	-
- dla jednostek stowarzyszonych	-	-
- dla znaczącego inwestora	-	-
- dla jednostki dominującej	-	-
- dla innych jednostek	18 606	14 133
	21 913	23 317
b) pozostałe odsetki		
- dla innych jednostek	227	423
	227	423
c) aktywowane koszty finansowe	(2 206)	(6 033)
	(2 206)	(6 033)
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	19 934	17 707

Na dzień 31 grudnia 2006 roku kwota kosztów finansowania zewnętrznego aktywowana wynosiła 2 335 tys. zł.

Nota 18B

Inne koszty finansowe (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
a) ujemne różnice kursowe, w tym:	5 120	4 796
- zrealizowane	1 761	(15)
- niezrealizowane	3 360	4 812
b) aktualizacja wartości inwestycji	834	33 533
c) strata ze zbycia inwestycji	3	1 669
d) pozostałe, w tym:	2 127	665
- prowizje	2 122	665
- inne	5	-
e) aktywowane koszty finansowe	(129)	(87)
	(129)	(87)
Inne koszty finansowe, razem	7 956	40 575

Nota 19A

Podatek dochodowy bieżący (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
1. Zysk (strata) brutto	91 634	11 189
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	70	62
Odsetki uzyskane od pożyczek za poprzednie lata	2 014	3 365
Przychody dotyczące wyceny kontraktów długoterminowych	(6 877)	6 956
Naliczone nie otrzymane odsetki od pożyczek	(2 078)	(2 157)
Naliczone nie otrzymane odsetki od lokat	(80)	(54)
Dywidendy otrzymane	(42 160)	(25 299)
Rozwiązane rezerwy na należności	(13 442)	(402)
Darowizny	4 362	57
Rezerwa na należności	11 369	14 317
Kary za zwłokę	-	-
Odsetki budżetowe	1	-
Amortyzacja nieplanowana	-	-
Inne koszty nie stanowiące k.u.p.	6 536	7 921
Koszty zarachowane dot. wyceny kontraktów długoterminowych i utworzone rezerwy	-	-
Dyskonto od bonów dłużnych zarachowane a nie zapłacone	929	1 128
Utworzone rezerwy na RMK dot. inwestycji i kosztów ogólnego zarządu	-	-
Wycena pożyczek, inwestycji i zapasów	(19)	33 207
Odsetki od kredytów naliczone a nie zapłacone	1 617	1 156
Odsetki od zobowiązań nie zapłacone	2 123	3 589
Nie zrealizowane różnice kurs.	3 360	4 812
Aktywowane koszty finansowe rozliczone jako k.u.p. w latach poprzednich	3 630	4 570
Amortyzacja objęta ulgą inwestycyjną	1 947	254
Oplaty za wieczyste użytkowanie rozliczone jako k.u.p. w latach poprzednich.	-	-
Aktywowane koszty finansowe na projekty deweloperskie	(2 159)	(2 824)

Podatek dochodowy bieżący c.d. (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
Wycena wartości godziwej	(42 686)	-
Amortyzacja podatkowa nieruchomości	(692)	-
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	(2 204)	1 504
Dyskonto od bonów dłużnych zarachowane do kosztów roku ubiegłego, a zapłacone w bieżącym	(647)	(114)
Odsetki od kredytów zarachowane w koszty w poprzednim roku, a zapłacone w bieżącym	(1 156)	(2 016)
Odsetki od zobowiązań zarachowane w koszty w poprzednim roku, a zapłacone w bieżącym	(1 755)	(170)
Rozwiązane rezerwy na koszty	2 167	(678)
Zysk/strata spółki komandytowej	4 731	-
Darowizny odliczalne	(444)	(43)
	(71 542)	49 141
3. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	20 092	60 330
4. Podatek dochodowy	3 817	12 695
5. Zwiększania, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku	-	-
6. Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej okresu, w tym:	3 817	12 695
- wykazany w rachunku zysków i strat	3 817	12 695
- 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)	2006 rok	2005 rok
Zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu powstania i odwrócenia się różnic przejściowych	7 063	(11 030)
Podatek dochodowy odroczony, razem	7 063	(11 030)

Nota 19C

Łączna kwota podatku odroczonego (w tys. zł)	2006 rok	2005 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 2005 zysk netto wynoszący 9.523 tys. zł. został uchwałą z dnia 30 maja 2006 przeznaczony na zasilenie kapitału zapasowego.

Nota 21

Korekty do zmian stanu pozycji bilansowych ujęte w pozycji II.11 "Inne korekty" (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
Przekwalifikowanie inwestycji w nieruchomości na zapasy	-	-
Korekta dotycząca rezerwy z wyceny aportu	-	-
Korekty razem	-	-

Nota 22

Środki pieniężne przyjęte do rachunku przepływów pieniężnych (w tys. zł)	2006 rok	2005 rok
Stan na początek okresu, w tym	72 231	13 304
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	72 125	13 246
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	107	59
Stan na koniec okresu	131 909	72 231
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	131 879	72 125
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	30	107

* Do rachunku przepływów pieniężnych Spółka przyjęła środki pieniężne skorygowane o różnice kursowe na dzień 31.12.2006r. $131\,879 + 8\,171 = 140\,050$.

Dodatkowe objaśnienia:

1. Ryzyka

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

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

- wiarygodność kredytowa klientów, z którymi zawierane są transakcje sprzedaży produktów;
- wiarygodność kredytowa instytucji finansowych, z którymi zawiera umowy związane z finansowaniem.

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

Spółka nie zabezpieczała planowanych transakcji ani uprawdopodobnionych przyszłych zobowiązań.

2. Działalność zaniechana

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

3. Podmioty powiązane

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

- 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:

- Zarząd spółki Echo Investment S.A. (Emitent) informuje, iż w dniu 29 stycznia 2007 roku spółka otrzymała z Sądu Rejonowego w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS postanowienie, na podstawie którego w dniu 25 stycznia 2007 roku zarejestrowano zmiany w wysokości i strukturze kapitału zakładowego spółki zależnej „Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

Z dniem rejestracji spółka zależna „Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o. („Spółka przejmująca”) połączyła się ze spółkami zależnymi Emitenta:

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

Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku każdej ze Spółek przejmowanych na Spółkę przejmującą z jednoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki przejmującej, poprzez utworzenie udziałów, które przyznane zostały dotychczasowym udziałowcom Spółek przejmowanych w zamian za ich dotychczasowe udziały w Spółkach przejmowanych.

- Zarząd spółki Echo Investment S.A. (Emitent) informuje, iż w dniu 26 lutego 2007 roku Emitent otrzymał z Sądu Rejonowego w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS postanowienie, na podstawie którego w dniu 21 lutego 2007 roku zarejestrowano 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.

- Zarząd spółki Echo Investment S.A. (Emitent) informuje, iż dnia 28 lutego 2007r. pomiędzy spółkami zależnymi Emitenta, spółką „Echo – Centrum Bankowości i Finansów” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Zbywający”), spółką „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Zbywający”) a spółką „Projekt Echo – 53” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Nabywający”) zawarte zostały umowy przeniesienia przedsiębiorstwa.
- Zarząd spółki Echo Investment S.A. (Emitent) w drodze wykonania uchwały nr 2 „w sprawie: wyrażenia zgody na zbycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki Echo Investment SA w drodze wniesienia aportem do spółki z Grupy Kapitałowej Echo Investment” podjętej w dniu 5 marca 2007r. przez NWZA Echo Investment SA, informuje, iż dnia 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.

Nabyte aktywa, przed ich zbyciem, wykorzystywane były w działalności deweloperskiej i finansowej. Spółka „Projekt Echo – 54” Sp. z o.o. zamierza kontynuować ich dotychczasowe wykorzystanie.

- Zarząd Echo Investment S.A. informuje, iż w dniu 26 marca 2007r. roku Pan Andrzej Majcher złożył rezygnację z członkostwa w Zarządzie i pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki.

Zarząd Echo Investment S.A. informuje ponadto, iż 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 Waniolkę - 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.

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

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

Przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży jest nieruchomość położona w Łodzi i jest zabudowana budynkami stacji paliw oraz budynkami gospodarczymi. Wartość umowy wynosi 13.300.000 zł. Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej jest między innymi ujawnienie w księdze wieczystej przez Sprzedającego budynków i budowli posadowionych na nieruchomości, przedłożenie aktualnych na dzień zawierania umowy ostatecznej zaświadczeń o zaleganiu z płatnością podatków oraz aktualnego odpisu z księgi wieczystej. Strony uzgodniły, iż zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi po spełnieniu ww. warunków w terminie do 31 grudnia 2007r. Warunki mają charakter zawieszający.

Kielce, 26 kwietnia 2007r.

Podpisy Zarządu Spółki

Jarosław Grodzki

Piotr Gromniak

Artur Langner

Mariusz Waniółka

Prezes Zarządu

Członek Zarządu

Członek Zarządu

p.o. Członka Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Tomasz Sulek

Główny Księgowy

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

Kielce, 26 kwietnia 2007r.

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

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 2006 roku i 2005 roku wynosił odpowiednio: 157 i 119 osób.

1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym Echo Investment S.A. za 2006 rok

Bilans

Suma bilansowa na koniec roku 2006 zamknęła się kwotą **1041,05 mln zł**, co w porównaniu ze stanem na koniec 2005 roku oznacza wzrost wartości o 18,52%.

Aktywa

Struktura aktywów na koniec 2006 roku wyglądała następująco:

- aktywa trwałe stanowią – 42,21% aktywów, z czego dominującą pozycję stanowią inwestycje długoterminowe – 85,78% aktywów trwałych, rzeczowe aktywa trwałe – 10,35% sumy aktywów trwałych,
- aktywa obrotowe stanowią 57,79% aktywów, z czego zapasy – 38,25% sumy aktywów obrotowych, należności krótkoterminowe – 31,84% aktywów obrotowych, środki pieniężne i gotówka – 21,93% sumy aktywów obrotowych, a inwestycje krótkoterminowe 7,86% sumy aktywów obrotowych.

Pasywa

- kapitał akcyjny Echo Investment S.A. na dzień 31 grudnia 2006 roku wynosił **21,00 mln zł** i dzielił się na 42.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D, E i F, o wartości nominalnej 0,50 złote każda,
- kapitał własny na dzień 31 grudnia 2006 roku wynosił **404,05 mln zł**, co w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2005 roku oznacza wzrost o 24,98%.
- struktura kapitału własnego na koniec 2006 roku przedstawiała się następująco:
 - kapitał zakładowy – 5,20%,
 - kapitał zapasowy – 73,81%,
- wartość księgowa netto w przeliczeniu na jedną akcję stanowi 9,62 zł,
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowiły 61,19% sumy bilansowej i zamknęły się kwotą **637,00 mln zł**.

Rachunek zysków i strat

- przychody netto ze sprzedaży osiągnęły w 2006 roku poziom **259,24 mln zł**, co w odniesieniu do analogicznego okresu roku poprzedniego stanowi wzrost o 13,46%,
- zysk na działalności operacyjnej na koniec roku 2006 zamknął się kwotą 65,54 mln zł, i był wyższy o 111,5% od zysku osiągniętego w poprzednim roku obrotowym,
- zysk brutto zamknął się kwotą 91,63 mln zł i był wyższy w odniesieniu do 2005 roku o 718,97%,
- zysk netto osiągnął wartość 80,75 mln zł, co stanowi wzrost o 748% w odniesieniu do 2005 roku,
- zysk netto na jedną akcję wyniósł 1,92 zł.

Rachunek przepływów pieniężnych

- okres sprawozdawczy rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 72,23 mln zł,
- na działalności operacyjnej Spółka odnotowała w 2006 roku wpływ środków pieniężnych o kwotę 19,38 mln zł, z czego największe pozycje dotyczyły:
 - zmiany stanu zapasów (-) 114,75 mln zł,
 - zmiany stanu należności na kwotę (+) 54,28 mln zł,
 - zmiany stanu (zysku) straty z tytułu działalności inwestycyjnej (-) 44,34 mln zł,
- na działalności inwestycyjnej Spółka odnotowała w 2006 roku wpływ środków pieniężnych o kwotę 45,91 mln zł, a największy wpływ na to miały:
 - zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne (+) 70,46 mln zł
 - wydatki na aktywa finansowe (-) 83,42 mln zł,
 - wpływy z aktywów finansowych kwotę (+) 73,39 mln zł,
- na działalności finansowej Spółka odnotowała w 2006 roku wpływ środków pieniężnych w kwocie 2,55 mln zł,
- na przepływy pieniężne z działalności finansowej największy wpływ miały:
 - emisja dłużnych papierów wartościowych, przyrost środków w kwocie (+) 373,22 mln zł,
 - spłata kredytów i pożyczek w kwocie (-) 83,05 mln zł,
 - wykup dłużnych papierów wartościowych (-) 265,00 mln zł
- w okresie od 1 stycznia 2006 roku do 31 grudnia 2006 roku stan środków pieniężnych zwiększył się o kwotę 59,68 mln zł;
- środki pieniężne na koniec grudnia 2006 roku wyniosły 131,91 mln zł*.

*Do rachunku przepływów pieniężnych Spółka przyjęła środki pieniężne skorygowane o różnice kursowe na dzień 31 grudnia 2006r. (131.879 tys zł + 8.171 tys zł = 140.050 tys 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 osiągnięte stopy zwrotu. Atutem podmiotów zagranicznych są posiadane zasoby kapitałowe, które tworzą pewną przewagę konkurencyjną nad rodzimymi firmami deweloperskimi. Na korzyść Echo Investment S.A. przemawia duże doświadczenie w realizacji projektów deweloperskich w różnych segmentach rynku oraz ugruntowana pozycja na rynku nieruchomości w Polsce. Dynamiczny rozwój 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 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 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. Czynniki te 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 2006 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 2006r. Spółka uzyskała prawomocne pozwolenie na budowę centrum handlowo-rozrywkowego Pasaż Świętokrzyski w Kielcach (powierzchnia netto 13.200 mkw.). W marcu 2006r. podpisana została umowa ze spółką Polimex-Mostostal S.A. w Warszawie o generalną realizację tego projektu. Wartość umowy to 31 mln zł. W IV kwartale pomyślnie oddano do użytkowania w 100% wynajęte centrum, z czego 8.500 mkw. zajmuje hipermarket E.Leclerc.

W I kwartale 2006r. Spółka zawarła umowę sprzedaży dwóch centrów: w Legionowie przy ul. Zegrzyńskiej oraz w Kaliszu przy ul. Wojska Polskiego. Łączna wielkość sprzedanej powierzchni centrów to 3.878 mkw. Najemcami powyższych powierzchni byli: Jeronimo Martins Dystrybucja Sp. z o.o. oraz NOMI S.A. Spółka pozyskane środki ze sprzedaży zamierza przeznaczyć na aktualnie realizowane oraz przyszłe inwestycje.

Uzupełnieniem portfela powierzchni handlowych, przy jednoczesnym podniesieniu jakości i nowoczesności oferty Spółki, jest planowana realizacja budowy centrum handlowego w Lublinie.

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.

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

Prowadzony był także proces projektowania i przygotowywania realizacji zespołu budynków biurowych, wraz z wielopoziomowym parkingiem podziemnym, na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Postępu 21 (powierzchnia ok. 30.000 mkw.). W czerwcu zawarto umowę z Biurem Projektowym APA Wojciechowski Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na wykonanie prac projektowych powyższego zespołu budynków biurowych. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to III kwartał 2007r., zaś zakończenia to IV kwartał 2009r.

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

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

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

Dobre perspektywy dotyczą zarówno rynku warszawskiego, jak i rynków regionalnych, takich jak Łódź, Poznań, Kraków i Wrocław.

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

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

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

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

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

Segment mieszkaniowy

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

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

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

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

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

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

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

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

W I połowie 2009r. Spółka zakończy także realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Korzeniowskiego w Krakowie (Wola Justowska). W IV kwartale 2006r. Spółka wystąpiła o pozwolenie na budowę.

Budynek, zaprojektowany przez biuro The Blok, będzie posiadał powierzchnię ok. 3.000 mkw. (40 mieszkań).

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

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

W 2006r. trwał proces projektowania osiedla domów jednorodzinnych na nieruchomości znajdującej się w Bilczy k. Kielc (Bilcza II).

Trwały prace przygotowania realizacji kolejnego osiedla domów na nieruchomości znajdującej się w Dyminach k. Kielc. Po zrealizowaniu infrastruktury technicznej Spółka planuje sprzedaż działek wraz z projektami domów (powierzchnia ok. 250.000 mkw). Planowany termin realizacji inwestycji to koniec 2007 i 2008r.

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

Rynek zagraniczny

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

Rumunia

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

Węgry

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

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 osiągniętych 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. 36,0% całości przychodów ze sprzedaży produktów.

- usługi realizacji inwestycji:

Głównym Realizatorem Inwestycji dla potencjalnych inwestorów jest Echo Investment S.A. Z tego tytułu w 2006 roku, Echo Investment S.A. uzyskała głównie przychody. Usługi realizacji inwestycji stanowiły ok. 49,8%.

- 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. 0,04% 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 2006 roku ok. 4,3% 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. 3,2% ogólnych przychodów netto ze sprzedaży.

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

Wyszczególnienie	01.01.2006 - 31.12.2006	01.01.2005 - 31.12.2005
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej	93,2	51,9
Usługi realizacji inwestycji	129,0	140,2
Obrót nieruchomościami	0,1	2,5
Usługi najmu	11,1	9,2
Usługi prawne, księgowe i konsultingowe	17,5	21,8
Pozostałe przychody	8,3	2,9
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	259,2	228,5

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 2006 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 2006 roku obroty z dwoma kontrahentami przekroczyły próg 10% wartości przychodów Spółki.

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

Kontrahent	Wartość obrotów [w mln. zł]	%-wy udział w przychodach netto ze sprzedaży
Strabag Sp. z o.o.	44,4	17,1%
Polimex – Mostostal SA	28,3	10,9%

Zmiany wśród odbiorców

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

W 2006 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.

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

Odbiorca	Wartość obrotów [w mln. zł]	%-wy udział w przychodach netto ze sprzedaży
Echo – Pasaż Grunwaldzki Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością Sp.K.	119,3	46,0%

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 2006 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.

Centra handlowe i handlowo - rozrywkowe

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

W wyniku rozstrzygnięcia przetargu, Spółka Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach (Kupujący) podpisała w dniu 12 czerwca 2006 roku z Samorządem XIV Dzielnicy Miasta Stołecznego Budapeszt-Zugló na Węgrzech (Sprzedający), warunkową umowę nabycia nieruchomości. Przedmiotem umowy jest nieruchomość - działka położona w XIV Dzielnicy Budapesztu - Zugló o powierzchni 6,84 ha. Na zakupionej działce Echo Investment S.A. planuje zrealizować nowoczesny, wielofunkcyjny projekt. Warunkiem wejścia w życie powyższej umowy było nie skorzystanie przez Samorząd Stołeczny miasta Budapeszt z przysługującego mu prawa pierwokupu. Samorząd Stołeczny miasta Budapesztu w wymaganym terminie nie skorzystał z przysługującego mu prawa. Wartość umowy wynosi 4.000.000.000 forintów, co na dzień zawarcia umowy, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 59.940.000 złotych. W styczniu 2007 roku Spółka scedowała wszelkie prawa do powyższej nieruchomości na rzecz spółki zależnej Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító Kft. z siedzibą w Budapeszcie.

W wykonaniu umowy zobowiązującej do zawarcia umowy dzierżawy z dnia 22 czerwca 2005 roku (raport bieżący nr 24/2005), w dniu 30 sierpnia 2006 roku Echo Investment S.A. jako "Wydzierżawiający" podpisała umowę dzierżawy ze spółką Pergranso Sp. z o.o., jako "Dzierżawcą". Przedmiotem umowy dzierżawy jest powierzchnia handlowa, w Centrum Handlowym Pasaż Świętokrzyski w Kielcach na osiedlu Ślichowice, o powierzchni 8.500 mkw. Na dzierżawionej powierzchni prowadzony będzie hipermarket spożywczo-przemysłowy E.LECLERC. Umowa dzierżawy zawarta została na okres 30 lat. Szacunkowa wartość umowy za okres 30 lat dzierżawy wynosi równowartość w złotych polskich 21,6 mln EUR, co na dzień zawarcia umowy stanowi 85.202.376 PLN.

Hotele i Biura

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

W listopadzie 2006 roku Spółka zawarła umowę GRI ze spółką Ustra Sp. z o.o., na podstawie której Echo Investment S.A. (Wykonawca) zobowiązała się do realizacji powyższego kompleksu zespołu budynków

biurowych. Z tytułu realizacji niniejszej umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie w wysokości ok. 65,7 mln zł. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji to II połowa 2007r.

W dniu 18 grudnia 2006 roku Spółka Echo Investment S.A. w Kielcach, jako "Sprzedający", w wykonaniu opcji sprzedaży wynikającej z umów z dnia 13 listopada 2003r. (raport bieżący nr 33/2003) zawarła umowy sprzedaży nieruchomości ze spółką Qubus Hotel System Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako "Kupujący". Przedmiotem sprzedaży jest prawo wieczystego użytkowania nieruchomości wraz z prawem własności znajdującego się na niej budynku hotelu położonych w Krakowie przy ul. Nadwiślańskiej – Port Solny oraz własność nieruchomości wraz ze znajdującym się na niej budynkiem hotelu położonych w Kielcach przy ul. Składowej.

Wartość umowy sprzedaży prawa wieczystego użytkowania nieruchomości w Krakowie wraz z 8 kondygnacyjnym hotelem mieszczącym 195 pokoi, restauracją, zespołem konferencyjno-rekreacyjnym i garażem podziemnym wynosi 47.938.146 pln (brutto), zaś wartość umowy sprzedaży własności nieruchomości w Kielcach wraz z 4 kondygnacyjnym hotelem mieszczącym 90 pokoi, restauracją i pomieszczeniami rekreacyjnymi wynosi 14.401.519 pln (brutto). Jednocześnie w związku z zawarciem umów sprzedaży Kupujący i Sprzedający za porozumieniem rozwiązały stosunek dzierżawy (RB nr 33/2003), którego przedmiotem są nieruchomości w Krakowie oraz w Kielcach zabudowane budynkami hotelu.

Mieszkania

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

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

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

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

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

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

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

W październiku 2006 roku Spółka zawarła ostateczną umowę nabycia nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej o powierzchni ponad 2.000 mkw za cenę 9,2 mln zł. Na zakupionym terenie spółka planuje realizację budynków mieszkalnych. Planowany termin

rozpoczęcia realizacji mieszkań zaprojektowanych przez biuro Mąka Sojka Architekci Sp. J. z Warszawy to II połowa 2007r., zaś zakończenia to I połowa 2009r.

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

5.2. Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

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

5.3. Umowy ubezpieczenia

Przedmiot ubezpieczenia	Ubezpieczyciel	Suma ubezpieczenia [w tys. zł]
polisy majątkowe – budynki i budowle	TU Compensa S.A., STU Ergo Hestia S.A., PTU S.A.	41 431
polisy majątkowe - wyposażenie	TU Compensa S.A., STU Ergo Hestia S.A.	2 131
polisa odpowiedzialności cywilnej	STU Ergo Hestia S.A., AIG Polska TU S.A.	15 230
polisy ryzyk budowlano montażowych	TUiR WARTA S.A., TU Allianz Polska, Generali S.A..	250 700
RAZEM		309 492

5.4. Umowy współpracy lub kooperacji

W 2006 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 12 stycznia 2006 roku spółka Echo Investment SA powzięła informację, iż 06 grudnia 2005 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w podmiocie zależnym, spółce Projekt Echo - 36 Sp. z o.o., o kwotę 4.000.000 złotych. Jednocześnie wraz z podwyższeniem kapitału nastąpiła zmiana nazwy spółki Projekt Echo - 36 Sp. z o.o. na Projekt Gdynia - 1 Sp. z o.o. Po zarejestrowaniu podwyższenia kapitał zakładowy spółki Projekt Gdynia-1

Sp. z o.o. wynosi 4.050.000 złotych i dzieli się na 8100 udziałów o wartości nominalnej 500 złotych każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 8100 głosów. Podwyższenie kapitału nastąpiło poprzez wniesienie wkładów niepieniężnych przez spółkę zależną Echo Centrum Gdynia Sp. z o.o. do spółki Projekt Gdynia – 1 Sp. z o.o. w postaci prawa wieczystego użytkowania nieruchomości znajdującej się w Gdyni wraz z prawami do projektu budowlanego zaprojektowanego na przedmiotowej nieruchomości. Wartość ewidencyjna wniesionych aktywów w księgach rachunkowych wynosi 11.097.649,74 zł, zaś wartość aktywów, po jakiej zostały wniesione wkłady niepieniężne wynosi 4.000.000,00 zł. Po dokonaniu rejestracji podwyższenia kapitału struktura udziałowców spółki Projekt Gdynia – 1 Sp. z o.o. przedstawia się następująco: - Echo Centrum Gdynia Sp. z o.o. posiada 8000 udziałów, - Echo Investment S.A. posiada 99 udziałów, - Projekt Echo – 17 Sp. z o.o. posiada 1 udział.

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

- Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS:
 - w dniu 4 sierpnia 2006 roku dokonał rejestracji spółek zależnych:
 1. "Projekt Echo – 41" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.
 2. "Projekt Echo – 42" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.
 3. "Projekt Echo – 45" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.
 - w dniu 17 sierpnia 2006 roku:
 1. "Projekt Echo – 43" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.
 2. "Projekt Echo – 44" Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

Wysokość kapitału zakładowego każdej ze spółek wynosi 50.000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Ogólna liczna głosów wynikająca z udziałów wynosi 100 głosów na zgromadzeniu wspólników.

Z dniem rejestracji spółka Echo Investment SA objęła 99 udziałów w każdej z nowo zawiązanych spółek, uprawniających do 99% głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena nabycia wynosi 49.500 zł za każde 99 udziałów. Spółka zależna Projekt Echo – 17 Sp. z o.o. posiada po 1 udziale w w/w spółkach. Nabycie udziałów sfinansowane zostało ze środków własnych Spółki. Nabyte udziały mają charakter długoterminowej lokaty kapitałowej.
- Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS:
 - w dniu 21 listopada 2006 roku dokonał rejestracji spółki zależnej „Projekt Echo – 45 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp.k. z siedzibą w Kielcach,
 - w dniu 6 grudnia 2006 roku dokonał rejestracji spółki zależnej „Projekt Echo – 41 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach,
 - w dniu 11 grudnia 2006 roku dokonał rejestracji spółki zależnej „Projekt Echo – 42 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach.
- W dniu 31 sierpnia 2006r. spółka Echo Investment SA nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Polimeni International Poznań Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni o wartości 50.000 zł, uprawniające do 100 głosów na zgromadzeniu wspólników. Wartość nominalna jednego udziału to 500 zł. Cena nabycia udziałów wyniosła 39.109.952,59 zł
- W dniu 25 października 2006 roku pomiędzy spółką Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach (Sprzedający) a spółką Energetyka Dwory Sp. z o.o. z siedzibą w Oświęcimiu (Kupujący) zawarta została umowa sprzedaży udziałów spółki zależnej emitenta Bioelektrownia Hydropol - 4 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

Przedmiot umowy to 200 udziałów w spółce Bioelektrownia Hydropol - 4 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, o łącznej wartości nominalnej 100.000 zł, stanowiących 100% kapitału zakładowego spółki i uprawniających do 200 głosów na zgromadzeniu wspólników. Cena sprzedaży udziałów wyniosła 200.000 zł. Wartość ewidencyjna udziałów w księgach rachunkowych emitenta to 100.957 zł.

- W dniu 7 listopada 2006 roku pomiędzy Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach (Kupujący) a Dr. Zsolt Istvan Osi zamieszkały w Budapeszcie (Sprzedający) zawarta została umowa nabycia udziałów. Przedmiot umowy stanowią udziały w spółce Project 2 - Echo Hungary Kft. z siedzibą w Budapeszcie, stanowiące 100% kapitału zakładowego, o wartości nominalnej 3 mln HUF. Cena nabycia udziałów wynosi 3 mln HUF (wg średniego kursu NBP na dzień wystąpienia zdarzenia stanowi równowartość 44.148,00 zł). Emitent nabyte udziały zamierza traktować jako długoterminową inwestycję kapitałową. Źródłem finansowania nabytych aktywów są środki własne Emitenta.
- W dniu 8 grudnia 2006 roku spółka Echo Investment SA sprzedała 8 udziałów w spółce zależnej Kieleckie Centrum Handlowo-Rozrywkowe Echo Sp. z o.o. na rzecz spółki Projekt 3 Sp. z o.o. Wartość umowy wyniosła 12.100 zł.

6.2. Inwestycje w akcje spółek giełdowych

W ramach rachunku papierów wartościowych Echo Investment S.A. nie dokonywała w 2006 roku żadnych inwestycji w akcje spółek giełdowych.

6.3. Inwestycje krajowe i zagraniczne – nabycie nieruchomości

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

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

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

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

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

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

W wyniku rozstrzygnięcia przetargu, Spółka Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach (Kupujący) podpisała w dniu 12 czerwca 2006 roku z Samorządem XIV Dzielnicy Miasta Stołecznego Budapeszt-Zugló na Węgrzech, (Sprzedający) warunkową umowę nabycia nieruchomości. Przedmiotem umowy jest nieruchomość - działka położona w XIV Dzielnicy Budapesztu - Zugló o powierzchni 6,84 ha. Na zakupionej działce Echo Investment S.A. planuje zrealizować nowoczesny, wielofunkcyjny projekt. Warunkiem wejścia w życie powyższej umowy jest nie skorzystanie przez Samorząd Stołeczny miasta Budapeszt z przysługującego mu prawa pierwokupu. Samorząd Stołeczny miasta Budapesztu w wymaganym terminie nie skorzystał z przysługującego mu prawa. Wartość umowy wynosi 4.000.000.000 forintów, co na dzień zawarcia umowy, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 59.940.000 złotych. W styczniu 2007 roku Spółka scedowała wszelkie prawa do powyższej nieruchomości na rzecz spółki zależnej Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító Kft. z siedzibą w Budapeszcie.

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

W październiku 2006 roku Spółka zawarła ostateczną umowę nabycia nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej o powierzchni ponad 2.000 mkw za cenę 9,2 mln zł. Na zakupionym terenie spółka planuje realizację budynków mieszkalnych. Planowany termin

rozpoczęcia realizacji mieszkań zaprojektowanych przez biuro Mąka Sojka Architekci Sp. J. z Warszawy to II połowa 2007r., zaś zakończenia to I połowa 2009r.

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

W grudniu 2006r. spółka Echo Investment SA nabyła prawo własności nieruchomości o powierzchni ponad 10.000 mkw. położonej w Krakowie przy ul. Tynieckiej za cenę netto 25,6 mln zł. Na zakupionej nieruchomości spółka planuje realizację budynków mieszkalnych. Spółka wystąpiła o warunki zabudowy. Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na II połowę 2007r. ,zaś zakończenia I połowę 2009r.

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

- w dniu 28 marca 2006 roku Sąd Rejonowy we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu do księgi wieczystej hipoteki kaucyjnej na nieruchomościach będących własnością spółki zależnej Echo - Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Kielcach. Aktywa, na których ustanowiono hipotekę znajdują się we Wrocławiu przy pl. Grunwaldzkim, gdzie realizowana jest budowa centrum handlowo-rozrywkowego Pasaż Grunwaldzki. Ustanowiona hipoteka stanowi zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty wierzytelności wynikającej z umowy kredytowej, nie przekraczającej kwoty 100 mln EUR, o której Spółka raportowała w dniu 10 marca 2006 roku. Wartość ewidencyjna w księgach rachunkowych aktywów, na których ustanowiono hipotekę, wynosi 110.671.725,90 zł. Pomędzy emitentem i osobami zarządzającymi lub nadzorującymi emitenta, a podmiotem, na rzecz którego ustanowiono hipotekę i osobami nim zarządzającymi nie istnieją żadne powiązania.
- w 19 maja 2006 roku Sąd Rejonowy w Krakowie VII Wydział Rejestru Zastawów dokonał wpisu w Rejestrze Zastawów, zastawu na 99 udziałach w spółce zależnej emitenta Echo-Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, będących własnością Echo Investment SA. Zastaw na udziałach ustanowiony został w oparciu o umowę zastawu rejestrowego na udziałach zawartą pomiędzy Echo Investment SA a Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) w dniu 10 marca 2006 roku. Obciążone zastawem udziały stanowią 99% kapitału zakładowego spółki Echo-Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o. i mają dla emitenta charakter długoterminowej lokaty kapitałowej. Wartość nominalna jednego udziału to 500 zł. Ustanowiony zastaw na udziałach stanowi zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty wierzytelności wynikającej z umowy kredytowej, nie przekraczającej kwoty 100 mln EUR, o której Spółka raportowała w dniu 10 marca 2006 roku. Wartość ewidencyjna aktywów w księgach rachunkowych emitenta, na których

ustanowiono zastaw, wynosi 51.250 zł. Pomiędzy emitentem i osobami zarządzającymi lub nadzorującymi emitenta, a podmiotem, na rzecz którego ustanowiono zastaw i osobami nim zarządzającymi nie istnieją żadne powiązania. Umowa została uznana za znaczącą na podstawie kryterium aktywów finansowych o znacznej wartości.

- w dniu 24 maja 2006 roku Sąd Rejonowy w Krakowie VII Wydział Rejestru Zastawów dokonał wpisu w Rejestrze Zastawów, zastawu na 1 udziale w spółce zależnej emitenta Echo-Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, będących własnością spółki Projekt Echo – 17 Sp. z o.o. Zastaw na udziałach ustanowiony został w oparciu o umowę zastawu rejestrowego na udziałach zawartą pomiędzy Echo Investment SA a Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) w dniu 10 marca 2006 roku. Obciążone zastawem udziały stanowią 1% kapitału zakładowego spółki Echo-Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o. i mają charakter długoterminowej lokaty kapitałowej. Wartość nominalna jednego udziału to 500 zł. Ustanowiony zastaw na udziale stanowi zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty wierzytelności wynikającej z umowy kredytowej, nie przekraczającej kwoty 100 mln EUR, o której Spółka raportowała w dniu 10 marca 2006 roku.
- w dniu 25 maja 2006 roku Sąd Rejonowy w Krakowie VII Wydział Rejestru Zastawów dokonał wpisu w Rejestrze Zastawów, zastawu na ogóle praw i obowiązków (99 wkładów) w spółce zależnej emitenta Echo-Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Kielcach, będących własnością spółki Echo Investment SA. Wartość obciążonych wkładów to 10.900 zł. Ustanowiony zastaw na ogóle praw i obowiązków stanowi zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty wierzytelności wynikającej z umowy kredytowej, nie przekraczającej kwoty 100 mln EUR, o której Spółka raportowała w dniu 10 marca 2006 roku.
- w dniu 14 czerwca 2006 roku Sąd Rejonowy w Krakowie VII Wydział Rejestru Zastawów dokonał wpisu w Rejestrze Zastawów, zastawu na ogóle praw i obowiązków (1 wkład) w spółce zależnej emitenta Echo-Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Kielcach, będących własnością spółki Projekt Echo – 17 Sp. z o.o. Wartość obciążonego wkładu to 100 zł. Ustanowiony zastaw na ogóle praw i obowiązków stanowi zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty wierzytelności wynikającej z umowy kredytowej, nie przekraczającej kwoty 100 mln EUR, o której Spółka raportowała w dniu 10 marca 2006 roku.
- W dniu 11 października 2006 roku Sąd Rejonowy w Krakowie Wydział VII Rejestru Zastawów dokonał wpisu w rejestrze zastawów, zastawu na ogóle praw i obowiązków (99 wkładów) w spółce zależnej emitenta Echo - Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach (dawniej "Szczecin – Projekt Echo 32 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp.k. z siedzibą w Kielcach), będących własnością spółki Echo Investment SA. Wartość obciążonych wkładów to 36.634.500 zł. Ustanowiony zastaw na ogóle praw i obowiązków stanowi zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty wierzytelności wynikającej z umowy kredytowej, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 34/2001. Najwyższa kwota zabezpieczenia to 25,5 mln zł.
- W dniu 11 października 2006 roku Sąd Rejonowy w Krakowie Wydział VII Rejestru Zastawów dokonał wpisu w rejestrze zastawów, zastawu na ogóle praw i obowiązków (1 wkład) w spółce zależnej emitenta Echo - Galaxy Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Kielcach (dawniej "Szczecin – Projekt Echo 32 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp.k. z siedzibą w Kielcach), będących własnością spółki Echo - Galaxy Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (dawniej „Projekt – Echo 32” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach). Wartość obciążonych wkładów to 500 zł. Ustanowiony zastaw na ogóle praw i obowiązków stanowi zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty wierzytelności wynikającej z umowy kredytowej, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 34/2001. Najwyższa kwota zabezpieczenia to 25,5 mln zł.
- W dniu 11 października 2006 roku Sądu Rejonowego w Krakowie VII Wydział Rejestru Zastawów dokonał wpisu w rejestrze zastawów, zastawu na 99 udziałach w spółce zależnej emitenta Echo - Galaxy Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (dawniej „Projekt – Echo 32” Spółka z o.o. z siedzibą w

Kielcach), będących własnością Echo Investment SA. Zastaw na udziałach ustanowiony został w oparciu o umowę zastawu rejestrowego na udziałach zawartą pomiędzy Echo Investment SA a Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) w dniu 7 lipca 2006 roku. Obciążone zastawem udziały stanowią 99% kapitału zakładowego spółki Echo - Galaxy Sp. z o.o. (dawniej „Projekt - Echo 32” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach), o wartości nominalnej 49.500 zł, uprawniających do 99 głosów na zgromadzeniu wspólników spółki i mają dla emitenta charakter długoterminowej lokaty kapitałowej. Ustanowiony zastaw na udziałach stanowi zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty wierzytelności wynikającej z umowy kredytowej, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 34/2001, nie przekraczającej kwoty 51 mln EUR oraz spłaty zobowiązań odsetkowych do kwoty 25,5 mln EUR. Wartość ewidencyjna aktywów w księgach rachunkowych emitenta, na których ustanowiono zastaw wynosi 51.252 zł Ustanowienie zastawu rejestrowego na powyższych udziałach wynika ze zmiany formy prawnej Kredytobiorcy, spółki Szczecin Projekt Echo - 32 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (poprzednio Echo Investment - Centrum Handlowo-Rozrywkowe Szczecin Sp. z o.o.).

- W dniu 12 października 2006 roku Sądu Rejonowego w Krakowie VII Wydział Rejestru Zastawów dokonał wpisu w rejestrze zastawów, zastawu na 1 udziale w spółce zależnej emitenta Projekt Echo-32 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, będących własnością spółki zależnej Projekt Echo - 17 Sp z o.o. z siedzibą w Kielcach. Zastaw na udziałach ustanowiony został w oparciu o umowę zastawu rejestrowego na udziałach zawartą pomiędzy Echo Investment SA a Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) w dniu 7 lipca 2006 roku. Obciążony zastawem udział stanowi 1% kapitału zakładowego spółki Projekt Echo-32 Sp. z o.o. o wartości nominalnej 500 zł, uprawniających do 1 głosu na zgromadzeniu wspólników. Ustanowiony zastaw na udziałach stanowi zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty wierzytelności wynikającej z umowy kredytowej, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 34/2001, nie przekraczającej kwoty 51 mln EUR oraz spłaty zobowiązań odsetkowych do kwoty 25,5 mln EUR. Ustanowienie zastawu rejestrowego na powyższym udziale wynika ze zmiany formy prawnej Kredytobiorcy, spółki Szczecin Projekt Echo-32 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (poprzednio Echo Investment - Centrum Handlowo-Rozrywkowe Szczecin Sp. z o.o.).

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

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

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 2006 przedstawia poniższa tabela:

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

8.3. Umowy pożyczek

8.3.1. Pożyczki krótkoterminowe zaciągnięte w 2006 roku

Podmiot	Kwota pożyczki do spłaty [w tys. zł] na dzień 31.12.2006r.	Ostateczny termin spłaty
Echo – Centrum Ślichowice Sp. z o.o.	2 485	17 stycznia 2007
Projekt Echo 30 Sp. z o.o.	46	17 stycznia 2007
Echo Investment – Centrum Handlowe Siemianowice Śląskie Sp. z o.o.	462	17 stycznia 2007
Echo Galaxy Sp. z o.o.	45	17 stycznia 2007
Projekt Echo 34 Sp. z o.o.	45	17 stycznia 2007
Projekt Echo 37 Sp. z o.o.	46	17 stycznia 2007
Echo Investment – Centrum Handlowe Radom Sp. z o.o.	6 209	17 stycznia 2007
Echo Investment – Centrum Handlowe Pabianice Sp. z o.o.	13 720	17 stycznia 2007
Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski Sp. z o.o.	3 231	17 stycznia 2007
Echo Investment – Centrum Handlowe Piła Sp. z o.o.	150	17 stycznia 2007
Echo – Arena Sp. z o.o.	986	17 stycznia 2007
Echo Investment – Centrum Handlowo- Rozrywkowe Gliwice Sp. z o.o.	1 700	17 stycznia 2007
Echo Bau Sp. z o.o.	45	31 grudnia 2007
Wyględów Sp. z o.o.	43	17 stycznia 2007
Projekt Echo 3 Sp. z o.o.	44	17 stycznia 2007

8.3.2. Pożyczki krótkoterminowe udzielone w 2006 roku

Podmiot	Kwota pożyczki do spłaty [w tys. zł] na dzień 31.12.2006r.	Ostateczny termin spłaty
Echo – Centrum Poznań Sp. z o.o.	40 204	31 grudnia 2007
Malta Office Park Sp. z o.o.	4 880	31 grudnia 2007
Pozostałe	723	-

8.3.3. Pożyczki długoterminowe zaciągnięte w 2006 roku

Podmiot	Kwota pożyczki pozostała do spłaty [w tys. zł] na dzień 31.12.2006 r.	Ostateczny termin spłaty
Kieleckie Centrum Handlowo – Rozrywkowe Echo Sp. z o.o.	6 700	31 grudnia 2013

8.3.4. Pożyczki długoterminowe udzielone w 2006 roku

Podmiot	Kwota pożyczki pozostała do spłaty [w tys. zł] na dzień 31.12.2006 r.	Ostateczny termin spłaty
Athina Park Sp. z o.o.	16 355	31 grudnia 2008
Echo - Centrum Biznesu Łódź Sp. z o.o.	6 276	28 czerwiec 2012
Centrum Bankowości i Finansów Łódź Sp. z o.o.	3 397	31 grudzień 2011
Projekt S Sp. z o.o.	862	19 sierpień 2008

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. Stan tych zobowiązań na koniec roku obrotowego 2006 przedstawia poniższa tabela:

Nazwa banku	Charakter instrumentu	Kwota wykorzystana [w tys. zł]	Termin obowiązywania umowy
BRE Bank S.A.	Obligacje	150.000	25.05.2011
BRE Bank S.A.	Obligacje	100.000	25.05.2013
BRE Bank S.A.	Obligacje	50.000	24.05.2007
Bank BPH S.A.	Obligacje	30.000	04.09.2007
Bank BPH S.A.	Obligacje	30.000	11.09.2007

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

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

W ramach podpisanego z BRE Bankiem S.A. z siedzibą w Warszawie, Programu Emisji Obligacji z dnia 15 kwietnia 2004 roku, spółka Echo Investment SA wyemitowała w dniu 24 listopada 2006 roku obligacje dyskontowe na łączną kwotę 50 mln zł. Ilość wyemitowanych obligacji to 500 sztuk o wartości

nominalnej 100 tys. zł każda. Cena emisyjna obligacji została określona jako cena nominalna pomniejszona o dyskonto, liczone w oparciu o stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę. Obligacje zostały wyemitowane na okres do 24 maja 2007 roku. Wykup obligacji nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

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

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

8.5. Umowy poręczeń

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

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

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

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

Poręczenie na rzecz	Wartość [w tys.]	Termin ważności	Tytułem
Urząd Miasta Łodzi	8.466 PLN	rok 2095	uiszczania przez MDP Sp. z o.o. (podmiot w 100% zależny od Echo Investment S.A.) opłat za wieczyste użytkowanie gruntu
Bank PeKaO SA	740 PLN	do dnia zawarcia umowy przelewu z praw bankowej gwarancji dobrego wykonania na rzecz Banku PeKaO SA	Poręczenie za zobowiązania Echo Investment – Centrum Bełchatów Sp. z o.o. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego przez Bank PeKaO SA
Bank Eurohypo AG	13.000 EUR	rok 2013	zabezpieczenia udzielonego kredytu
Bank Eurohypo AG	100.000 EUR	do dnia prawomocnego wpisu hipoteki kaucyjnej na nieruchomości oraz wpisu zastawów rejestrowych do rejestru zastawów	Poręczenie za zobowiązania Echo – Galxy Sp. zo.o. Sp.k. jako zabezpieczenie udzielonego kredytu przez Bank Eurohypo AG

8.6. Umowy gwarancji

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

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

Gwarancja bankowa z dnia 7 września 2005 roku udzielona przez Bank PKO BP SA tytułem zabezpieczenia zobowiązań wobec Spółdzielni Spożywców MOKPOL. Gwarancja jest ważna do 05 września 2007r. Na dzień 31 grudnia 2006r. wartość gwarancji wynosi 3.995 tys. zł. Spółka utworzyła rezerwę na zobowiązania.

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

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

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

W 2006 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 2006

Echo Investment S.A. nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2006 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 2006 roku, w związku z prowadzonym procesem inwestycyjnym budowy obiektów komercyjnych i mieszkań koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania dla realizowanych projektów, finansowaniu pomostowym (do momentu uzyskania finansowania przez podmioty zależne) oraz na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników płynności i założonej struktury finansowania.

Działalność Spółki w 2006 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 2006 roku świadczy o stabilnej kondycji finansowej Spółki, a perspektywa najbliższych lat jest optymistyczna w związku z ożywieniem na rynku nieruchomości w Polsce i Europie Środkowo-Wschodniej.

Wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej działalności Spółki w 2006 roku są zdecydowanie lepsze w porównaniu z rokiem poprzednim. Największą aprecjację wykazuje wskaźnik rentowności zysku netto, co jest dowodem na zwiększenie efektywności podstawowej działalności.

Wzrost zysku netto spowodował poprawę wskaźnika rentowności operacyjnej. Bardzo pozytywnie prezentują się także wskaźniki obrazujące rentowność pozycji bilansowych – aktywów (ROA) oraz kapitału własnego (ROE)

Wskaźniki zyskowności w latach 2006-2005 ukazuje poniższa tabela:

Wskaźniki rentowności	2006 rok	2005 rok
Wskaźnik marży zysku operacyjnego <i>zysk operacyjny / przychody netto ze sprzedaży</i>	25,3%	13,6%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto <i>zysk netto / przychody netto ze sprzedaży</i>	31,2%	4,2%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA) <i>zysk netto / aktywa ogółem</i>	7,8%	1,1%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) <i>zysk netto / kapitał własny</i>	20,0%	2,9%

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. Wydłużeniu uległ cykl rotacji zobowiązań krótkoterminowych, natomiast skróceniu uległ cykl rotacji zapasów oraz należności krótkoterminowych.

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

Wskaźniki aktywności	2006 rok	2005 rok
Rotacja zapasów w dniach <i>(Stan zapasów * 365) / przychody netto ze sprzedaży</i>	324	341
Rotacja należności krótkoterminowych w dniach <i>(Stan należności krótkoterminowych * 365) / przychody netto ze sprzedaży</i>	270	394
Rotacja zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług w dniach <i>(Stan zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług * 365) / przychody netto ze sprzedaży</i>	119	80

Wskaźniki płynności utrzymują się na bezpiecznych poziomach. Wskaźniki płynności bieżący i płynności natychmiastowy są na wyższym poziomie w porównaniu z rokiem 2005. Natomiast wskaźnik płynności szybki uległ zmniejszeniu w stosunku do poziomu z poprzedniego okresu. 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 2006-2005 ukazuje poniższa tabela:

Wskaźniki płynności	2006 rok	2005 rok
Wskaźnik bieżący (current ratio) <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,75	1,97
Wskaźnik szybki (quick ratio) <i>(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,08	1,25
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) <i>środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,38	0,25

Dzięki odpowiedniej strukturze finansowania wskaźniki zadłużenia utrzymują się na niższych poziomach w stosunku do roku 2005. Wartości prezentowanych wskaźników są bezpieczne zarówno dla prowadzonej działalności, jak również potwierdzają wiarygodność kredytową Echo Investment S.A. na rynku finansowym

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

Wskaźniki zadłużenia	2006 rok	2005 rok
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <i>kapitał własny / aktywa ogółem</i>	38,8%	36,8%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym <i>kapitał własny / aktywa trwałe</i>	91,9%	107,9%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>zobowiązania ogółem / aktywa ogółem</i>	57,3%	59,8%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>zobowiązania ogółem / kapitał własny</i>	147,6%	162,6%

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 2006 roku

Znaczący wpływ na osiągnięty wynik finansowy miało przeszacowanie wartości oddanego do użytkowania projektu centrum handlowego Pasaż Świętokrzyski w Kielcach oraz transakcje sprzedaży dwóch hoteli Qubus w Krakowie i Kielcach oraz dwóch centrów w Legionowie i Kaliszu. Wpływ na osiągnięty wynik miały także przychody uzyskane ze sprzedaży projektów mieszkaniowych i wynajmu powierzchni komercyjnych.

W kolejnych okresach, na osiągane wyniki, będą miały wpływ takie czynniki jak: systematyczne przychody z umów najmu, przebieg realizacji, wynajmu i sprzedaży obecnie budowanych inwestycji komercyjnych i mieszkaniowych. Ważnym aspektem jest również sytuacja na rynku finansowym, ogólna koniunktura gospodarcza w Polsce i rynkach zagranicznych, gdzie Spółka planuje realizację inwestycji. Ponadto istotne czynniki i zdarzenia mogące w przyszłości mieć wpływ na wyniki to realizacja planów Spółki związana z działalnością poza granicami kraju. Spółka na rynkach zagranicznych zamierza realizować inwestycje w ramach podstawowej działalności, skupiając się przede wszystkim na projektach powierzchni komercyjnych.

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

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

Czynniki pozytywne:

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

Czynniki negatywne:

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

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, wkrótce również na węgierskim. Zarząd Spółki planuje rozpoczęcie działalności gospodarczej na rynkach zagranicznych w Europie Środkowo-Wschodniej. Podjęte zostały starania zmierzające do poszerzenia działalności Spółki poza granicami Polski.

W ramach prowadzonej polityki weryfikacji i podnoszenia jakości portfela Spółka nie wyklucza rozbudowy istniejących projektów komercyjnych (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 2006 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 koniec 2006 roku skład Zarządu Spółki przedstawiał się następująco:

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

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

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

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

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

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

Jarosław Grodzki - Prezes Zarządu,

Piotr Gromniak - Członek Zarządu,

Artur Langner - Członek Zarządu.

Mariusz Waniółka – Członek Zarządu (Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 27 marca 2007 r. Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej czasowo delegowany do wykonywania czynności Członka Zarządu).

16.2. Rada Nadzorcza

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

Wojciech Ciesielski - Przewodniczący Rady Nadzorczej,

Mariusz Waniółka - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,

Robert Oskard - Członek Rady Nadzorczej,

Karol Żbikowski - Członek Rady Nadzorczej,

Kamil Latos - Członek Rady Nadzorczej,

Tomasz Kalwat - Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 30 maja 2006 roku dwóch Członków Rady Nadzorczej, Pan Artur Kłoczko oraz Pan Mariusz Gromek, ze względu na inne liczne obowiązki zawodowe uniemożliwiające w pełni efektywne wykonywanie funkcji nadzorczej w spółce Echo Investment SA, złożyło rezygnację z pełnienia funkcji Członków Rady Nadzorczej Echo Investment SA.

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

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 obrotowym.

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

- Andrzej Majcher pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 1.050 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Jarosław Grodzki pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 788 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 756 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 684 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 324 tysiące złotych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

19.2 Wynagrodzenie osób nadzorujących

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

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

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

- Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 49 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
- Mariusz Waniółka pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 35 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
- Robert Oskard pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 21 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
- Karol Żbikowski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment SA w łącznej kwocie 21 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
- Tomasz Kalwat pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 21 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
- Kamil Latos pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 21 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

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

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**

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

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

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

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

Wszystkie akcje posiadają wartość nominalną 0,50 zł.

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

Dematerializacja i wprowadzenie do obrotu giełdowego akcji serii A

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akcjonariuszami posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Echo Investment S.A., na dzień 31 grudnia 2006 roku byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji [szt.]	% kapitału zakładowego Echo Investment S.A.	Liczba głosów na WZA Echo Investment S.A.	% ogólnej liczby głosów na WZA Echo Investment S.A.
Michał Sołowow (bezpośrednio i pośrednio)	17.236.536	41,04%	17.236.536	41,04%
OFE ING Nationale – Nederlanden Polska*	3 669 661	8,74%	3 669 661	8,74%
Commercial Union OFE*	3 073 842	7,32%	3 073 842	7,32%
OFE PZU Złota Jesień*	2 790 915	6,65%	2 790 915	6,65%
BZ WBK AIB Asset Management SA	2 119 363	5,05%	2 119 363	5,05%

*stan na 31 grudnia 2006r.

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

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

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

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

Przed dniem 17 sierpnia 2006r. liczba posiadanych akcji Echo Investment S.A. przez pana Artura Kłoczko wynosiła 2.104.276 akcji, stanowiących 5,01% udziału w kapitale zakładowym oraz uprawniających do 2.104.276 głosów na WZA. Procentowy udział ogólnej liczby głosów wynosił 5,01%.

W dniu 4 grudnia 2006r. spółka Echo Investment SA otrzymała zawiadomienie, na podstawie którego spółka BZ WBK AIB Asset Management SA z siedzibą w Poznaniu, zawiadamia, iż w wyniku nabyć akcji Echo Investment SA, rozliczonych w dniu 30 listopada 2006 roku, klienci BZ WBK AIB Asset Management SA, których rachunki objęte są umowa o zarządzanie, stali się posiadaczami akcji zapewniających ponad 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta. Przed zwiększeniem udziału, o którym mowa powyżej klienci BZ WBK AIB Asset Management SA na rachunkach objętych umowami o zarządzanie posiadali 2.099.612 sztuk akcji spółki Echo Investment SA, stanowiących 4,9991% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwało 2.099.612 głosów, które stanowią 4,9991% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta. W dniu 30 listopada 2006 roku na rachunkach papierów wartościowych klientów BZ WBK AIB Asset Management SA objętych umowami o zarządzanie znajdowało się 2.119.363 akcji spółki Echo Investment SA, co stanowi 5,05% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwało 2.119.363 głosów, które stanowią 5,05% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta. Ponadto BZ WBK AIB Asset Management SA informuje, iż BZ WBK AIB TFI SA z siedzibą w Poznaniu, w trybie określonym w art. 46 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 maja 2004 roku o funduszach inwestycyjnych (Dz. U. Nr 146, poz.1546, ze zm.), zleciło zarządzanie portfelami inwestycyjnymi funduszy inwestycyjnych spółce BZ WBK Asset Management SA. W związku z powyższym zawiadomienie uwzględnia również akcje spółki Echo Investment SA będące w posiadaniu BZ WBK AIB TFI SA.

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. (podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych) umowę o dokonywanie badań i przeglądów sprawozdań finansowych jednostkowych oraz skonsolidowanych. Umowa zawarta jest na okres 2 lat i zawiera opcję przedłużenia na trzeci rok.

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

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

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

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

Kielce, dnia 26 kwietnia 2007 roku

Podpisy Zarządu Echo Investment SA

Jarosław Grodzki
Prezes Zarządu

Piotr Gromniak
Członek Zarządu

Artur Langner
Członek Zarządu

Mariusz Waniółka
p.o. Członka 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 Sp. z o.o. 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 26 kwietnia 2007r.

Jarosław Grodzki
Prezes Zarządu

Piotr Gromniak
Członek Zarządu

Artur Langner
Członek Zarządu

Mariusz Waniółka
p.o. Członka Zarządu

OŚWIADCZENIE W SPRAWIE STOSOWANIA ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

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

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

Oświadczenie w sprawie przestrzegania przez Echo Investment SA zasad ładu korporacyjnego, zgodnie z przepisami Regulaminu Giełdy, zostanie opublikowane przez Spółkę do 1 lipca 2006 roku.

Kielce, dnia 26 kwietnia 2007r.

Jarosław Grodzki
Prezes Zarządu

Piotr Gromniak
Członek Zarządu

Artur Langner
Członek Zarządu

Mariusz Waniółka
p.o. Członka Zarządu