

RAPORT ROCZNY 2004

Jednostkowe sprawozdanie finansowe
Echo Investment S.A.

Kielce, 18 maja 2005 r.

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów

Szanowni Państwo,

Z wielką przyjemnością i nieukrywaną dumą pragnę poinformować wszystkich naszych Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów, że ciężka praca całego zespołu Echo Investment S.A. oraz poświęcenie i pasja, z jaką były realizowane kolejne nasze przedsięwzięcia w roku 2004 przyniosły wspaniałe rezultaty.

Rok 2004 był dla Grupy Kapitałowej Echo Investment niezwykle korzystny. Dynamicznie rozwijały się wszystkie sektory naszej działalności, terminowo realizowaliśmy zarówno zamierzenia inwestycyjne, jak i plany sprzedaży.

Do najważniejszych zakończonych inwestycji w 2004 roku możemy zaliczyć niezwykle prestiżowy projekt jakim jest Centrum Olimpijskie – siedziba Polskiego Komitetu Olimpijskiego, a także zrealizowany dla francuskiej grupy Envergure zespół trzech hoteli – Kyriad, Campanile i Premiere Classe.

Satysfakcjonujące są również wyniki finansowe osiągnięte w 2004 roku przez Grupę Kapitałową:

- przychody netto ze sprzedaży wyniosły – 332.114 tys. zł (wzrost o 6,3% w porównaniu z rokiem 2003),
- wypracowaliśmy 34.686 tys. zł zysku netto (wzrost o 20,7% w stosunku do roku poprzedniego),
- kapitał własny osiągnął wartość 374.770 tys. zł (dynamika 10,2%),
- stopa zwrotu z kapitałów własnych wyniosła 9,3%.

Podjęliśmy też nowe, śmiałe wyzwania przystępując do realizacji kilku kolejnych projektów, w tym największego z dotychczasowych: centrum handlowo-rozrywkowego Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu.

Realizowana strategia rozwoju, zakładająca dywersyfikację kierunków działania i niezależny rozwój poszczególnych sektorów działalności Grupy, przynosi oczekiwane wyniki

i przyczynia się do umocnienia naszej pozycji rynkowej. Sprawdzona i efektywna wizja rozwoju, a także stabilność i mocne podstawy finansowe, pozwalają nam z pełnym optymizmem patrzeć w nadchodzącą przyszłość.

Dziękując - w imieniu członków Zarządu i wszystkich pracowników Grupy Kapitałowej - naszym Akcjonariuszom, Partnerom i Klientom za okazane zaufanie, pragnę zapewnić, że w następnych latach działalności nie ustaniemy w wysiłkach realizacji naszego najważniejszego celu: podnoszenia wartości powierzonego nam przez inwestorów kapitału.

Andrzej Majcher
Prezes Zarządu

KOMISJA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH i GIEŁD

Raport roczny R **2004**

(rok)

(zgodnie z § 93 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 marca 2005 r. - Dz. U. Nr 49, poz. 463)

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

za rok obrotowy **2004** obejmujący okres: od 2004-01-01 do 2004-12-31
 zawierający sprawozdanie finansowe według: Ustawy z dnia 29 września 1994 o rachunkowości
 w walucie: zł

dnia 18 maja 2005 roku
 (data przekazania)

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

BDO Polska Sp. z o.o.
 (podmiot uprawniony do badania)

Wybrane dane finansowe	w tys. zł		w tys. EUR	
	2004 rok	2003 rok	2004 rok	2003 rok
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	235 350	327 732	52 090	73 719
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	22 903	9 612	5 069	2 162
III. Zysk (strata) brutto	9 370	11 230	2 074	2 526
IV. Zysk (strata) netto	7 543	10 792	1 669	2 428
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(28 157)	22 818	(6 232)	5 133
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(16 681)	(45 245)	(3 692)	(10 177)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	54 721	(10 696)	12 111	(2 406)
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	9 883	(33 123)	2 187	(7 451)
IX. Aktywa, razem	858 981	790 284	210 586	167 540
X. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	549 291	488 138	134 663	103 485
XI. Zobowiązania długoterminowe	233 582	206 558	57 265	43 790
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	179 656	147 017	44 044	31 167
XIII. Kapitał własny	309 690	302 146	75 923	64 055
XIV. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	5 148	4 452
XV. Liczba akcji (w szt.)	10 500 000	10 500 000	10 500 000	10 500 000
XVI. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,72	1,03	0,16	0,23
XVII. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,72	1,03	0,16	0,23
XVIII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	29,49	28,78	7,23	6,10
XIX. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	29,49	28,78	7,23	6,10
XX. Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł / EUR)	-	-	-	-

WPROWADZENIE

1. Podstawowy przedmiot działalności spółki pod firmą „Echo Investment” Spółka Akcyjna z siedzibą w Kielcach (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.
2. W sprawozdaniu prezentowane są dane finansowe za okres 1.01.- 31.12.2004 r. w porównaniu do okresu 1.01.- 31.12.2003 r.
3. W skład Zarządu „Echo Investment” S.A. wchodzi: Prezes Zarządu Andrzej Majcher, Wiceprezes Zarządu Jarosław Grodzki i Członek Zarządu Piotr Gromniak, a Rady Nadzorczej - przewodniczący Wojciech Ciesielski, wiceprzewodniczący Mariusz Waniółka, członkowie: Robert Oskard, Karol Żbikowski, Mariusz Gromek i Artur Kłoczko.
4. Sprawozdanie finansowe oraz porównywalne dane finansowe nie zawierają danych łącznych, ze względu na to, iż w skład „Echo Investment” S.A. nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe. „Echo Investment” S.A. jest jednostką dominującą i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
5. W okresie, za który zostało sporządzone sprawozdanie nie nastąpiło połączenie.
6. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości oraz nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.
7. Dane w sprawozdaniu finansowym za okres 1.01.- 31.12.2004 r. zachowują porównywalność w stosunku do danych ze sprawozdania za okres 1.01.- 31.12.2003 r.
8. W załączonym sprawozdaniu finansowym oraz w porównywalnych danych finansowych nie dokonywano korekt wynikających z zastrzeżeń w opiniach podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych.
9. Pozycje wykazane w raporcie rocznym są ustalone zgodnie z zasadami wynikającymi z ustawy o rachunkowości, a w szczególności:
 - Ewidencję wartości niematerialnych i prawnych prowadzi się analitycznie. W planie amortyzacyjnym przyjęto stawki określone w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 17.01.1997 r. w sprawie amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych (Dz. U. Nr 6, poz. 35 z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 1993 r. Nr 106, poz. 482 z późn. zm.).
 - Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia, a do bilansu przyjmuje się wysokości pomniejszonej o dotychczasowe umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
 - Ewidencję środków trwałych prowadzi się według cen ich nabycia. Księguje się je 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 stanowiące własność spółki nieruchomości (nie przeznaczone do obrotu), maszyny i urządzenia, środki transportu oraz inne kompletne i zdadne do użytku przedmioty o przewidywanym okresie używania dłuższym niż rok. W szczególności do środków trwałych zalicza się meble, telefony stacjonarne i komórkowe, sprzęt elektroniczny (komputery, telewizory, radia, magnetowidy, odtwarzacze) - bez względu na cenę. W sprawozdaniu finansowym przedstawia się wartość środków trwałych w wartości netto, to jest w wartości ewidencyjnej posiadanych środków trwałych po pomniejszeniu o odpisy amortyzacyjne oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Do środków trwałych zalicza się między innymi prawo do wieczystego użytkowania gruntu, które amortyzuje się metodą liniową w ciągu 95 lat. Ze względu na fakt, że obrót nieruchomościami stanowi podstawową działalność spółki w przypadku sprzedaży środków trwałych w postaci nieruchomości spółka przychody i koszty ze sprzedaży wykazuje na przychodach netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów i koszcie sprzedanych produktów, towarów i materiałów.

- Środki trwałe w budowie wycenia się według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Do pozycji tej kwalifikowane są koszty pozostające w bezpośrednim związku z nie zakończoną inwestycją. Składają się na nie wydatki poniesione na nabycie nieruchomości gruntowych, nakłady na realizację obiektów budowlanych (głównie usługi obce) oraz aktywowane koszty finansowe.
- Udziały w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczane do środków trwałych wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości, w ten sam sposób wycenia się udziały w jednostkach podporządkowanych. Udzielone pożyczki długoterminowe wykazuje się wg skorygowanej ceny nabycia.
- 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. Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego wycenia się według wartości odpowiadających cenie nabycia nieruchomości gruntowych oraz kosztów wytworzenia produktów działalności deweloperskiej powiększonych o aktywowane koszty finansowe. Zapasy dotyczące długoterminowych kontraktów budowlanych wycenia się zgodnie z zaleceniami MSR Nr 11 „Umowy o budowę” oraz z zapisami ustawy o rachunkowości. Zaliczki na poczet dostaw wycenia się według wydatkowanych środków pieniężnych oraz zgodnie z otrzymanymi fakturami VAT dokumentującymi udzielenie zaliczki.
- Należności i zobowiązania ujmuje się w bilansie w kwocie wymagającej zapłaty z zachowaniem ostrożności. 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 pojedynczych, uzasadnionych przypadkach mogą być zastosowane indywidualne zasady naliczania odpisu aktualizującego. Należności z tytułu pożyczek wykazuje się wg skorygowanej ceny nabycia.

- Inwestycje krótkoterminowe wycenia się według ceny nabycia lub ceny rynkowej w zależności od tego, która z nich jest niższa, a krótkoterminowe inwestycje dla których nie istnieje aktywny rynek według wartości godziwej. Do środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz oraz inne aktywa finansowe, w szczególności odsetki od udzielonych pożyczek, jeżeli są one wymagalne w ciągu 3 miesięcy od daty sprawozdania. Do rachunku przepływów pieniężnych przyjmuje się tą samą definicję środków pieniężnych.
- Do instrumentów finansowych zalicza się: papiery wartościowe zaliczane do inwestycji krótkoterminowych jako aktywa finansowe przeznaczone do obrotu oraz pożyczki udzielone. Sposób wyceny instrumentów finansowych opisany został we wcześniejszych punktach.
- Rozliczenia międzyokresowe wycenia się w wartościach nominalnych. Rozliczenia międzyokresowe czynne obejmują przede wszystkim dyskonto od krótkoterminowych dłużnych papierów wartościowych do rozliczenia w następnym okresie obrachunkowym, naliczone i nie zapadłe odsetki od lokat. Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne tworzy się, zgodnie z zasadą współmierności, 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. Pozostałe rozliczenia międzyokresowe bierne dotyczą zarachowywanych zgodnie z zasadą memoriałową odsetek nie zapadłych od kredytów bankowych.
- Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne obejmują aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, a pozycja rezerwy obejmuje rezerwę 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.
- 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.
- Kapitał akcyjny oraz kapitał zapasowy wycenia się w wartości nominalnej.
- 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.

- Rozliczenia międzyokresowe przychodów ujmuje się w wartości nominalnej, w szczególności: zaliczki na poczet przyszłych dostaw w wysokości zapłaty otrzymanej od kontrahenta za przyszłe świadczenie, a w odniesieniu do ujemnej wartości firmy w wysokości różnicy pomiędzy wartością objętych udziałów, a wartością księgową wnoszonych składników majątku. Pozycja ta obejmuje również rezerwę z wyceny aportu uzyskaną do 31 grudnia 2000 roku.
- Waluty obce na dzień bilansowy wycenia się zgodnie z ustawą o rachunkowości przyjmując kursy średnie walut ogłaszane przez NBP.
- Koszt sprzedaży wycenia się na poziomie kosztów wytworzenia stosując w zależności od rodzajów projektu jedną z dwóch metod:
 - poziom rentowności wynikający z umowy sprzedaży lub przeciętny poziom rentowności (kalkulowany) przyjęty przez spółkę;
 - procentowy udział np.: sprzedanej powierzchni gruntu, sprzedanych udziałów itp., tj. według cen przeciętnych. W szczególnych uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie metody ścisłej identyfikacji rzeczywistych kosztów sprzedawanych składników aktywów.
- 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. Na wynik finansowy wpływają:
 - w zakresie długoterminowych umów o generalną realizację inwestycji oszacowane przychody na podstawie stanu zaawansowania realizacji inwestycji na dzień bilansowy, w oparciu o zasady wynikające z MSR Nr 11 „Umowy o budowę”. Stan zaawansowania realizacji inwestycji jest ustalany jako udział kosztów poniesionych na dzień bilansowy w ogóle szacowanych kosztów inwestycji. W takim samym procencie w stosunku do ogółu szacowanych przychodów, ustalane są przychody bieżącego okresu;
 - 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.
- Koszt własny sprzedawanych lokali i gruntów rozliczany jest proporcjonalnie do sprzedanych udziałów w gruncie.
- Koszt własny sprzedaży produkcji polegającej na realizacji kontraktów budowlanych, stosownie do zaleceń MSR Nr 11 "Umowy o budowę", wykazany jest odpowiednio do stanu zaawansowania realizacji inwestycji. Do określenia zaawansowania realizacji inwestycji uwzględnia się koszty poniesione oraz zrealizowane, a niezafakturowane.
- Do kosztów wytworzenia sprzedanych wyrobów, prócz kosztów materiałów, energii, usług obcych, podatków i opłat, do pozostałych kosztów zaliczane są również koszty finansowe, które odpowiadają kosztom finansowania zewnętrznego wykorzystanego w celu przystosowania składnika aktywów do jego sprzedaży, zgodnie z rozwiązaniem alternatywnym ujętym w MSR Nr 23 "Koszty finansowania zewnętrznego",
 - 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;
 - zrealizowane pozostałe przychody operacyjne i odpowiadające im koszty dotyczące okresu bieżącego;
 - zyski i straty ze sprzedaży papierów wartościowych;
 - 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 Nr 23 „Koszty finansowania zewnętrznego”. 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.

➤ Rachunek przepływów środków pieniężnych sporządza się metodą pośrednią.

10. Informacja o kursach średnich kursach złotego w stosunku do EURO ustalonych przez Narodowy Bank Polski w okresie objętym sprawozdaniem i porównywalnymi danymi finansowymi:

Średnie kursy wymiany złotego do euro	Średni kurs w okresie	Minimalny kurs w okresie	Maksymalny kurs w okresie	Kurs na ostatni dzień okresu
2004 rok	4,5294	4,0518	4,9149	4,0790
2003 rok	4,3964	3,9773	4,7170	4,7170

11. Dane podstawowe przeliczone na EURO:

Wybrane dane finansowe	w tys. zł		w tys. EUR	
	2004 rok	2003 rok	2004 rok	2003 rok
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	235 350	327 732	52 090	73 719
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	22 903	9 612	5 069	2 162
III. Zysk (strata) brutto	9 370	11 230	2 074	2 526
IV. Zysk (strata) netto	7 543	10 792	1 669	2 428
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(28 157)	22 818	(6 232)	5 133
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(16 681)	(45 245)	(3 692)	(10 177)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	54 721	(10 696)	12 111	(2 406)
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	9 883	(33 123)	2 187	(7 451)
IX. Aktywa, razem	858 981	790 284	210 586	167 540
X. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	549 291	488 138	134 663	103 485
XI. Zobowiązania długoterminowe	233 582	206 558	57 265	43 790
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	179 656	147 017	44 044	31 167
XIII. Kapitał własny	309 690	302 146	75 923	64 055
XIV. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	5 148	4 452
XV. Liczba akcji (w szt.)	10 500 000	10 500 000	10 500 000	10 500 000
XVI. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,72	1,03	0,16	0,23
XVII. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,72	1,03	0,16	0,23
XVIII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	29,49	28,78	7,23	6,10
XIX. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	29,49	28,78	7,23	6,10
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 2004 r. 1EUR= 4,0790 zł, na dzień 31 grudnia 2003 r. 1EUR= 4,7170 zł,
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat i rachunku przepływów pieniężnych za okres 1.01.-31.12.2004 r. przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca; 1EUR = 4,5182 zł, a za okres 1.01.-31.12.2003 r. przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca; 1EUR = 4,4457 zł.

12. Nie ma istotnych różnic pomiędzy prezentowanym sprawozdaniem finansowym i danymi porównywalnymi, a sprawozdaniem i danymi porównywalnymi, które zostałyby sporządzone według MSR.

BILANS

	stan na dzień	Nota	31.12.2004	31.12.2003
AKTYWA				
I. Aktywa trwałe			412 720	428 810
1. Wartości niematerialne i prawne, w tym:	1		65	13
- wartość firmy			-	-
2. Rzeczowe aktywa trwałe	2		46 404	35 555
3. Należności długoterminowe	3,8		-	-
3.1. Od jednostek powiązanych			-	-
3.2. Od pozostałych jednostek			-	-
4. Inwestycje długoterminowe	4		357 990	388 946
4.1. Nieruchomości			43 863	85 534
4.2. Wartości niematerialne i prawne			-	-
4.3. Długoterminowe aktywa finansowe			314 127	303 412
a) w jednostkach powiązanych, w tym:			314 104	302 567
- udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych wyceniane metodą praw własności			-	-
b) w pozostałych jednostkach			23	845
4.4. Inne inwestycje długoterminowe			-	-
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5		8 261	4 296
5.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			5 660	4 296
5.2. Inne rozliczenia międzyokresowe			2 601	-
II. Aktywa obrotowe			446 261	361 474
1. Zapasy	6		214 147	154 881
2. Należności krótkoterminowe	7,8		122 324	128 347
2.1. Od jednostek powiązanych			109 898	103 888
2.2. Od pozostałych jednostek			12 426	24 459
3. Inwestycje krótkoterminowe			109 302	76 788
3.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	9		109 302	76 788
a) w jednostkach powiązanych			95 951	68 007
b) w pozostałych jednostkach			46	5 359
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne			13 305	3 422
3.2. Inne inwestycje krótkoterminowe			-	-
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10		488	1 458
A k t y w a r a z e m			858 981	790 284
PASYWA				
I. Kapitał własny			309 690	302 146
1. Kapitał zakładowy	12		21 000	21 000
2. Należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)			-	-
3. Akcje (udziały) własne (wielkość ujemna)	13		-	-
4. Kapitał zapasowy	14		281 147	270 354
5. Kapitał z aktualizacji wyceny	15		-	-
6. Pozostałe kapitały rezerwowe	16		-	-
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych			-	-
8. Zysk (strata) netto			7 543	10 792
9. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	17		-	-
II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania			549 291	488 138
1. Rezerwy na zobowiązania	18		18 363	13 068
1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			10 621	7 846
1.2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne			-	-
a) długoterminowa			-	-
b) krótkoterminowa			-	-
1.3. Pozostałe rezerwy			7 742	5 222
a) długoterminowe			-	-
b) krótkoterminowe			7 742	5 222
2. Zobowiązania długoterminowe	19		233 582	206 558
2.1. Wobec jednostek powiązanych			122 082	71 591
2.2. Wobec pozostałych jednostek			111 500	134 967
3. Zobowiązania krótkoterminowe	20		179 656	147 017
3.1. Wobec jednostek powiązanych			4 678	130
3.2. Wobec pozostałych jednostek			174 973	146 874
3.3. Fundusze specjalne			5	13
4. Rozliczenia międzyokresowe	21		117 690	121 495
4.1. Ujemna wartość firmy			-	-
4.2. Inne rozliczenia międzyokresowe			117 690	121 495
a) długoterminowe			91 088	89 311
b) krótkoterminowe			26 602	32 184
P a s y w a r a z e m			858 981	790 284
Wartość księgowa			309 690	302 146
Liczba akcji			10 500 000	10 500 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	22		29,49	28,78
Przewidywana liczba akcji			10 500 000	10 500 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	22		29,49	28,78

Pozycje pozabilansowe

	Nota	31.12.2004	31.12.2003
1. Należności warunkowe	23	-	-
1.1. Od jednostek powiązanych (z tytułu)		-	-
- otrzymanych gwarancji i poręczeń		-	-
1.2. Od pozostałych jednostek (z tytułu)		-	-
- otrzymanych gwarancji i poręczeń		-	-
2. Zobowiązania warunkowe	23	32 962	94 523
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)		27 769	87 172
- udzielonych gwarancji i poręczeń		27 769	87 172
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)		5 193	7 351
- udzielonych gwarancji i poręczeń		5 193	7 351
3. Inne (z tytułu)		3 736	2 936
- zakup nieruchomości gruntowej w Radomiu		2 000	2 000
- porozumienie z Nomi S.A. z dnia 1 czerwca 2001 r.		810	936
- spraw sądowych przeciwko Echo Investment S.A.		926	-
Pozycje pozabilansowe, razem		36 698	97 459

Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat	nota	01.01.2004 31.12.2004	01.01.2003 31.12.2003
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym		235 350	327 732
- od jednostek powiązanych		128 437	167 609
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	24	235 350	327 732
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	25	-	-
II. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym		183 649	291 059
- od jednostek powiązanych		102 084	53 210
1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	26	183 649	291 059
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		-	-
III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (I-II)		51 701	36 673
IV. Koszty sprzedaży	26	6 842	5 965
V. Koszty ogólnego zarządu	26	11 921	15 409
VI. Zysk (strata) na sprzedaży (III-IV-V)		32 938	15 299
VII. Pozostałe przychody operacyjne		7 077	2 685
1. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		36	-
2. Dotacje		-	-
3. Inne przychody operacyjne	27	7 041	2 685
VIII. Pozostałe koszty operacyjne		17 112	8 372
1. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		-	1
2. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		10 616	7 635
3. Inne koszty operacyjne	28	6 496	738
IX. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (VI+VII-VIII)		22 903	9 612
X. Przychody finansowe	29	13 519	17 015
1. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		1 500	4 238
- od jednostek powiązanych		1 500	4 238
2. Odsetki, w tym:		8 543	6 400
- od jednostek powiązanych		8 027	5 695
3. Zysk ze zbycia inwestycji	31	-	1
4. Aktualizacja wartości inwestycji		3 224	5 695
5. Inne	29	252	682
XI. Koszty finansowe	30	27 052	15 396
1. Odsetki, w tym:		17 324	5 330
- dla jednostek powiązanych		6 613	805
2. Strata ze zbycia inwestycji	31	3 076	3 927
3. Aktualizacja wartości inwestycji		5 659	5 407
4. Inne	30	993	733
XII. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (IX+X-XI)		9 370	11 230
XIII. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (XIII.1. - XIII.2.)		-	-
1. Zyski nadzwyczajne	32	-	-
2. Straty nadzwyczajne	33	-	-
XIV. Zysk (strata) brutto (XII+/-XIII)		9 370	11 230
XV. Podatek dochodowy	34	1 827	438
a) część bieżąca		415	6 501
b) część odroczone		1 412	-6 063
XVI. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	35	-	-
XVII. Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	36	-	-
XVIII. Zysk (strata) netto (XIV-XV-XVI+/-XVII)		7 543	10 792
Zysk (strata) netto (zanualizowany)		7 543	10 792
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		10 500 000	10 500 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	38	0,72	1,03
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		10 500 000	10 500 000
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	38	0,72	1,03

Zestawienie zmian w kapitale własnym

Zestawienie zmian w kapitale własnym	01.01.2004	01.01.2003
	31.12.2004	31.12.2003
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	302 146	291 355
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
b) korekty błędów podstawowych	-	-
I.a. Kapitał własny na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych porównywalnych	302 146	291 355
1. Kapitał zakładowy na początek okresu	21 000	21 000
1.1. Zmiany kapitału zakładowego	-	-
a) zwiększenia (z tytułu)	-	-
- emisji akcji (wydania udziałów)	-	-
b) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
- umorzenia akcji (udziałów)	-	-
1.2. Kapitał zakładowy na koniec okresu	21 000	21 000
2. Należne wpłaty na kapitał zakładowy na początek okresu	-	-
2.1. Zmiany należnych wpłat na kapitał zakładowy	-	-
a) zwiększenia (z tytułu)	-	-
b) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
2.2. Należne wpłaty na kapitał zakładowy na koniec okresu	-	-
3. Akcje (udziały) własne na początek okresu	-	-
3.1. Zmiany akcji (udziałów) własnych	-	-
a) zwiększenia (z tytułu)	-	-
b) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
3.2. Akcje (udziały) własne na koniec okresu	-	-
4. Kapitał zapasowy na początek okresu	270 355	263 644
4.1. Zmiany kapitału zapasowego	10 792	6 710
a) zwiększenia (z tytułu)	10 792	6 710
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
- z podziału zysku (ustawowo)	-	-
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	10 792	6 710
b) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
- pokrycia straty	-	-
- rozliczenie rezerwy na podatek dochodowy dotyczącej kosztów emisji akcji	-	-
4.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	281 147	270 354
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu	-	-
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny	-	-
a) zwiększenia (z tytułu)	-	-
b) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
- zbycia środków trwałych	-	-
5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu	-	-
6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu	-	-
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych	-	-
a) zwiększenia (z tytułu)	-	-
b) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu	-	-
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	10 792	6 710
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	10 792	6 710
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
b) korekty błędów podstawowych	-	-
7.2. Zysk z lat ubiegłych, na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	10 792	6 710
a) zwiększenia (z tytułu)	-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych	-	-
b) zmniejszenia (z tytułu)	10 792	6 710
- podziału zysku	10 792	6 710
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-	-
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-
b) korekty błędów podstawowych	-	-
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	-	-
a) zwiększenia (z tytułu)	-	-
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	-	-
b) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
7.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-	-
8. Wynik netto	7 543	10 792
a) zysk netto	7 543	10 792
b) strata netto	-	-
c) odpisy z zysku	-	-
II. Kapitał własny na koniec okresu (BŻ)	309 690	302 146
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	309 690	302 146

Rachunek przepływów środków pieniężnych

Rachunek przepływów środków pieniężnych (metoda pośrednia)	01.01.2004 31.12.2004	01.01.2003 31.12.2003
I. Zysk (strata) netto	7 543	10 792
II. Korekty razem	-35 700	12 026
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek wycenianych metodą praw własności	-	-
2. Amortyzacja	4 309	4 639
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-	-
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	14 551	13 104
5. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	-3 065	-458
6. Zmiana stanu rezerw	10 517	-5 862
7. Zmiana stanu zapasów	-71 949	-93
8. Zmiana stanu należności	421	47 283
9. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-23 137	-61 624
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-7 420	8 367
11. Inne korekty	40 073	6 670
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II) - metoda pośrednia	-28 157	22 818
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	111 113	39 324
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 146	102
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:	109 967	39 102
a) w jednostkach powiązanych	96 417	35 155
- zbycie aktywów finansowych	-	-
- dywidendy i udziały w zyskach	1 500	-
- spłata udzielonych pożyczek	90 878	-
- odsetki	4 039	-
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
b) w pozostałych jednostkach	13 550	3 947
- zbycie aktywów finansowych	13 550	3 947
- dywidendy i udziały w zyskach	-	-
- spłata udzielonych pożyczek	-	-
- odsetki	-	-
- inne wpływy z aktywów finansowych	-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	120
II. Wydatki	127 794	84 569
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 363	8 546
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:	125 431	76 023
a) w jednostkach powiązanych	125 431	76 023
- nabycie aktywów finansowych	20 317	-
- udzielone pożyczki długoterminowe	105 114	-
b) w pozostałych jednostkach	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
4. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-16 681	-45 245
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	324 128	803 876
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	13 528	110 676
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	310 600	693 200
4. Inne wpływy finansowe	-	-
II. Wydatki	269 407	814 572
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	16 505	74 897
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	229 200	719 950
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
8. Odsetki	23 702	19 725
9. Inne wydatki finansowe	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	54 721	-10 696
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	9 883	-33 123
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	9 883	-33 123
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	3 422	36 545
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	13 305	3 422
- o ograniczonej możliwości dysponowania	8 974	-

NOTY OBJAŚNIAJĄCE**Noty objaśniające do bilansu****Nota 1A**

Wartości niematerialne i prawne	2004	2003
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
b) wartość firmy	-	-
c) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	53	9
- oprogramowanie komputerowe	53	9
d) inne wartości niematerialne i prawne	12	4
e) zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
Wartości niematerialne i prawne razem	65	13

NOTA 1B

Zmiana wartości niematerialnych i prawnych (wg grup rodzajowych)							
	a) koszty prac rozwojowych	b) nabyta wartość firmy	c) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	- oprogramowanie komputerowe	d) inne wartości niematerialne i prawne	e) zaliczki na wartości niematerialne i prawne	Wartości niematerialne i prawne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu			968	926	20		988
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	182	182	8	-	190
- zakupu			182	182	8		190
- przeniesienie z inwestycji rozpoczętych							-
- przeniesienie z zapasów							-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	14	14	-	-	14
- przeksięgowanie do dział. develop.			11	11			11
- sprzedaż			3	3			3
- przeksięgowanie do inwestycji rozpoczętych							-
d) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	-	-	1 136	1 094	28	-	1 164
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu			959	918	16		975
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	-	-	124	123	-	-	124
- planowana			137	137	-		137
- sprzedaż			(10)	(10)			(10)
- likwidacja			(3)	(3)			(3)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	-	-	1 083	1 041	16	-	1 099
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	-	-	53	53	12	-	65

W 2004 roku w spółce "Echo Investment" S.A. nie wystąpiły nieplanowane odpisy amortyzacyjne od wartości niematerialnych i prawnych.

Nota 1C

Wartości niematerialne i prawne (struktura własnościowa)	2004	2003
a) własne	65	13
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu		
Wartości niematerialne i prawne, razem	65	13

Nota 2A

Rzeczowe aktywa trwałe	2004	2003
a) środki trwałe, w tym:	46 404	35 555
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	3 565	2 056
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	40 310	30 993
- urządzenia techniczne i maszyny	536	533
- środki transportu	1 950	1 910
- inne środki trwałe	43	63
b) środki trwałe w budowie	-	-
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	46 404	35 555

Prawo wieczystego użytkowania gruntu w Warszawie przy ul. Zeusa, Hery ujęte na środkach trwałych jest obciążone hipoteką zwykłą ustanowioną na rzecz Banku Amerykańskiego w Polsce S.A. stanowiącą zabezpieczenie kredytu w wysokości 3,66 mln USD. Na dzień 31 grudnia 2004 roku kredyt jest spłacony. Złożono wniosek o wykreślenie tej hipoteki.

NOTA 2B

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych)						
	- grunty własne	- budynki i budowle	- urządzenia techniczne i maszyny	- środki transportu	- pozostałe środki trwałe	środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	2 147	36 969	2 583	4 338	1 827	47 864
b) zwiększenia (z tytułu)	1 584	7 732	496	870	53	10 735
- zakupu	-	2 425	496	870	53	3 844
- przeniesienie z inwestycji rozpoczętych	-	-	-	-	-	-
- przeniesienie z zapasów	1 584	5 291	-	-	-	6 875
- inne	-	16	-	-	-	16
c) zmniejszenia (z tytułu)	52	1 102	507	1 182	13	2 856
- sprzedaż	52	1 020	470	1 050	13	2 605
- likwidacja	-	82	37	132	-	251
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	3 679	43 599	2 572	4 026	1 867	55 743
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	91	2 653	2 050	2 428	1 763	8 985
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	23	636	(14)	(352)	61	354
- amortyzacja planowana	35	1 284	485	724	72	2 600
- sprzedaż	(12)	(607)	(467)	(1 076)	(11)	(2 173)
- likwidacja	-	-	(32)	-	-	(32)
- pozostałe	-	(41)	-	-	-	(41)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	114	3 289	2 036	2 076	1 824	9 339
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 środków trwałych na koniec okresu	3 565	40 310	536	1 950	43	46 404

W 2004 w spółce "Echo Investment" S.A. wystąpiły nieplanowane odpisy amortyzacyjne od wartości środków trwałych w kwocie 46 tys. zł. Wartość gruntów użytkowanych wieczystość netto na dzień 31 grudnia 2004 roku wynosi: 4.564 tys. zł netto i zawiera się w pozycji grunty własne i inwestycje w nieruchomości.

Nota 2C

Środki trwałe bilansowe (str. własnościowa)	2004	2003
a) własne	46 404	35 555
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze	-	-
Środki trwałe bilansowe razem	46 404	35 555

Nota 2D

Środki trwałe wykazywane pozabilansowo	2004	2003
Używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze, w tym	-	-
- wartość gruntów użytkowanych wieczystość	-	-
- dzierzawiony grunt w Płocku	-	-
Środki trwałe pozabilansowe razem	-	-

Nota 3A

Należności długoterminowe	2004	2003
a) należności od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- od jednostek zależnych (z tytułu)	-	-
- od jednostek współzależnych (z tytułu)	-	-
- od jednostek stowarzyszonych (z tytułu)	-	-
- od znaczącego inwestora (z tytułu)	-	-
- od jednostki dominującej (z tytułu)	-	-
b) od pozostałych jednostek (z tytułu)	-	-
Należności długoterminowe netto	-	-
c) odpisy aktualizujące wartość należności	-	-
Należności długoterminowe brutto	-	-

Nota 3B

Zmiana stanu należności długoterminowych (wg tytułów)	2004	2003
a) stan na początek okresu	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
d) stan na koniec okresu	-	-

Nota 3C

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wart. nal. długoter	2004	2003
Stan na początek okresu	-	-
a) zwiększenia (z tytułu)	-	-
b) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
Stan odpisów aktualizujących wartość należności długoterminowych na koniec okresu	-	-

Nota 3D

Należności długoterminowe (str. walutowa)	2004	2003
a) w walucie polskiej	-	-
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
b1. jednostka / waluta ... / ...	-	-
tys. zł	-	-
pozostałe waluty w tys. zł	-	-
Należności długoterminowe, razem	-	-

Nota 4A

Zmiana stanu nieruchomości (wg grup rodzajowych)	2004	2003
a) stan na początek okresu	85 534	88 502
b) zwiększenia (z tytułu)	3 695	5 943
- przeniesienie z zapasów	3 695	-
- zakup	-	5 943
c) zmniejszenia (z tytułu)	45 366	8 911
- sprzedaż	43 960	6 100
- amortyzacja	1 406	2 811
d) stan na koniec okresu	43 863	85 534

Nota 4B

Zmiana stanu wart niemot i prawnych (wg grup rodzajowych)	2004	2003
a) stan na początek okresu	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
d) stan na koniec okresu	-	-

Nota 4C

Długoterminowe aktywa finansowe	2004	2003
a) w jednostkach zależnych	301 120	302 531
- udziały lub akcje	281 952	285 533
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	9 668	16 998
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	9 500	-
- zaliczki na poczet udziałów	9 500	-
b) w jednostkach współzależnych	2 334	-
- udziały lub akcje	1 525	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	809	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
- zaliczki na poczet udziałów	-	-
c) w jednostkach stowarzyszonych	10 650	36
- udziały lub akcje	10 650	36
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
d) w znaczącym inwestorze	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
e) w jednostce dominującej	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
f) w pozostałych jednostkach	23	845
- udziały lub akcje	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	23	49
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	796
- zaliczki	-	796
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	314 127	303 412

Na obecnych i przyszłych udziałach spółki „Echo – Centrum Siemianowice Śląskie” Sp. z o.o. ustanowiono zastaw rejestrowy o wartości 5.298 tys. zł. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej „Echo – Centrum Siemianowice Śląskie” Sp. z o.o. przez Eurohypo Aktiengesellschaft Europäische Hypothekenbank Der Deutschen Bank w wysokości 3.600 tys. 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 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.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach obecnych i przyszłych spółki "Kieleckie Centrum Handlowo - Rozrywkowe" Sp. z o.o. o wartości 5 tys. zł. jako zabezpieczenie zobowiązań spółki "Kieleckie Centrum Handlowo - Rozrywkowe" Sp. z o.o. wobec banku Kredyt Bank S.A. Maksymalna kwota zabezpieczenia to 27.000 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Zamość" Sp. z o.o. o wartości 4.552 tys. zł. jako zabezpieczenie zobowiązań spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Zamość" Sp. z o.o. wobec banku Kredyt Bank S.A. III O/Warszawa. Maksymalna kwota zabezpieczenia to 3.586 tys. EUR.

Na obecnych i przyszłych udziałach spółki "Echo - Centrum Tarnów" Sp. z o.o. o ustanowiono zastaw rejestrowy wartości 12.911 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 – Centrum Świętochłowice” Sp. z o.o. o wartości 5.800 tys. zł. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej „Echo – Centrum Świętochłowice” Sp. z o.o. przez Bank Śląski S.A. w wysokości 5.000 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki „Echo – Centrum Przemysł” Sp. z o.o. o wartości 3.794 tys. zł. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej „Echo – Centrum Przemysł” Sp. z o.o. przez Bank Śląski S.A. wysokości 2.850 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Centrum Bankowości i Finansów Łódź" Sp. z o.o. o wartości 545 tys. zł. jako zabezpieczenie zobowiązań finansowych spółki "Echo Investment" S.A. wobec banku Polska Kasa Opieki S.A. w Warszawie. Zastaw został ustanowiony do wysokości kwoty 31.000 tys. zł.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Belchatów" Sp. z o.o. o wartości 8.536 tys. zł. jako zabezpieczenie zobowiązań finansowych spółki "Echo Investment" S.A. wobec banku Polska Kasa Opieki S.A. w Warszawie. Zastaw został ustanowiony do wysokości kwoty 23.326 tys. zł.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "MDP" Sp. z o.o. o wartości 16.019 tys. zł. jako zabezpieczenie zobowiązań finansowych spółki "Echo Investment" S.A. wobec banku Polska Kasa Opieki S.A. w Warszawie. Zastaw został ustanowiony do wysokości kwoty 61.976 tys. zł.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Jelenia Góra" Sp. z o.o. o wartości 11.073 tys. zł jako zabezpieczenie zobowiązań finansowych spółki "Echo Investment" S.A. wobec banku Polska Kasa Opieki S.A. w Warszawie. Zastaw został ustanowiony do wysokości kwoty 11.831 tys. zł.

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 Rheinyp-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 – Centrum Szczecin” Sp. z o.o. o wartości 36.676 tys. zł. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej przez Eurohypo Aktiengesellschaft Europäische Hypothekenbank der Deutsche Bank w wysokości 66.300 tys. EUR.

Ustanowiono zastawy rejestrowe na udziałach spółek: Echo Investment - Centrum Handlowe Tczew Sp. z o.o. o wartości 3.590 tys. zł, Echo Investment - Centrum Handlowe Piła Sp. z o.o. o wartości 4.451 tys. zł, Echo Investment - Centrum Handlowe Olkusz Sp. z o.o. o wartości 10.058 tys. zł, jako zabezpieczenie zobowiązań finansowych ww. spółek wobec banku Eurohypo Aktiengesellschaft Europäische Hypothekenbank der Deutsche Bank w wysokości 18.970 tys. EUR.

Ustanowiono zastawy rejestrowe na udziałach w podmiotach zależnych: Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski Sp. z o.o. o wartości 9.623 tys. zł, Echo Investment - Centrum Handlowe Pabianice Sp. z o.o. o wartości 13.328 tys. zł, na rzecz Banku Przemysłowo-Handlowego PBK S.A. z siedzibą w Krakowie. Zastawy rejestrowe stanowią zabezpieczenie umowy kredytowej podpisanej przez wyżej wymienione spółki zależne z BPH PBK S.A. Zastawy zostały ustanowione do kwoty 72.600 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach Echo Investment - Centrum Handlowe Radom Sp. z o.o. o wartości 14.125 tys. zł na rzecz Banku Przemysłowo-Handlowego PBK S.A. z siedzibą w Krakowie. Zastaw rejestrowy stanowi zabezpieczenie umowy kredytowej podpisanej przez wyżej wymienioną spółkę zależną z BPH PBK S.A. Zastaw rejestrowy stanowi zabezpieczenie umowy kredytowej podpisanej przez wyżej wymienioną spółkę zależną z BPH PBK S.A. Zastawy zostały ustanowione do kwoty 72.600 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Athina Park" Sp. z o.o. o wartości 6.009 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Athina Park" Sp. z o.o. przez Eurohypo Aktiengesellschaft 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.

Nota 4D

Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności, w tym:

	2004	2003
a) wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-
- jednostek zależnych	-	-
- jednostek współzależnych	-	-
- jednostek stowarzyszonych	-	-
b) ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-
- jednostek zależnych	-	-
- jednostek współzależnych	-	-
- jednostek stowarzyszonych	-	-

Nota 4E

Zmiana stanu wartości firmy - jednostki zależne

	2004	2003
a) wartość firmy brutto na początek okresu	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
d) wartość firmy brutto na koniec okresu	-	-
e) odpis wartości firmy na początek okresu	-	-
f) odpis wartości firmy za okres (z tytułu)	-	-
g) odpis wartości firmy na koniec okresu	-	-
h) wartość firmy netto na koniec okresu	-	-

Nota 4F

Zmiana stanu wartości firmy - jednostki współzależne	2004	2003
a) wartość firmy brutto na początek okresu	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
d) wartość firmy brutto na koniec okresu	-	-
e) odpis wartości firmy na początek okresu	-	-
f) odpis wartości firmy za okres (z tytułu)	-	-
g) odpis wartości firmy na koniec okresu	-	-
h) wartość firmy netto na koniec okresu	-	-

Nota 4G

Zmiana stanu wartości firmy - jednostki stowarzyszona	2004	2003
a) wartość firmy brutto na początek okresu	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
d) wartość firmy brutto na koniec okresu	-	-
e) odpis wartości firmy na początek okresu	-	-
f) odpis wartości firmy za okres (z tytułu)	-	-
g) odpis wartości firmy na koniec okresu	-	-
h) wartość firmy netto na koniec okresu	-	-

Nota 4H

Zmiana stanu ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	2004	2003
a) ujemna wartość firmy brutto na początek okresu	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
d) ujemna wartość firmy brutto na koniec okresu	-	-
e) odpis ujemnej wartości firmy na początek okresu	-	-
f) odpis ujemnej wartości firmy za okres (z tytułu)	-	-
g) odpis ujemnej wartości firmy na koniec okresu	-	-
h) ujemna wartość firmy netto na koniec okresu	-	-

Nota 4I

Zmiana stanu ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	2004	2003
a) ujemna wartość firmy brutto na początek okresu	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
d) ujemna wartość firmy brutto na koniec okresu	-	-
e) odpis ujemnej wartości firmy na początek okresu	-	-
f) odpis ujemnej wartości firmy za okres (z tytułu)	-	-
g) odpis ujemnej wartości firmy na koniec okresu	-	-
h) ujemna wartość firmy netto na koniec okresu	-	-

Nota 4J

Zmiana stanu ujemnej wartości firmy - jednostki stowarzyszona	2004	2003
a) ujemna wartość firmy brutto na początek okresu	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
d) ujemna wartość firmy brutto na koniec okresu	-	-
e) odpis ujemnej wartości firmy na początek okresu	-	-
f) odpis ujemnej wartości firmy za okres (z tytułu)	-	-
g) odpis ujemnej wartości firmy na koniec okresu	-	-
h) ujemna wartość firmy netto na koniec okresu	-	-

Nota 4K

Zmiana stanu długoter aktywów finansowych (wg grup rodzajowych)	2004	2003
a) stan na początek okresu	303 412	280 908
- akcje i udziały	285 569	263 875
- udzielone pożyczki długoterminowe	17 047	16 698
- inne długoterminowe aktywa finansowe	796	335
b) zwiększenia (z tytułu)	24 539	33 484
- zakup udziałów	-	-
- udzielenie pożyczki	22	7 318
- naliczenie odsetek i różnic kursowych	841	-
- zaliczki na poczet nabycia udziałów	9 500	815
- zmiana klasyfikacji bilansowej	-	21 253
- objęcie akcji, udziałów	14 176	-
- zmiana statusu pożyczki	-	4 098
- inne	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	13 522	47 377
- sprzedaż udziałów	6	38 722
- umorzenie kapitału zakładowego	-	-
- zmiana kwalifikacji bilansowej	5 088	166
- wycena bilansowa	5 612	746
- spłata raty	2 816	7 389
- rozliczenie zaliczek na poczet zakupu udziałów	-	354
- inne	-	-
d) stan na koniec okresu	314 127	303 412
- akcje i udziały	294 127	285 569
- udzielone pożyczki długoterminowe	10 500	17 047
- inne długoterminowe aktywa finansowe	9 500	796

Nota 4L. Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych

Podmioty zależne												
Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania (jednostka zależna, współzależna, stowarzyszona z wyszczególnieniem powiązań bezpośrednich i pośrednich)	Zastosowana metoda konsolidacji (Wycena metodą praw własności, bądź wskazanie, że jednostka nie podlega konsolidacji / wycenie metodą praw własności)	Data objęcia kontroli / współkontroli / współkontrolni / uzyskania znaczącego wpływu	Wartość akcji/udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość (razem)	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej niż określona pod lit. J) lub k) podstawy kontroli / współkontroli / znaczącego wpływu
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	-	320	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	99,99%	99,99%	brak
4	"Projekt 3" 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	99,00%	99,00%	brak
6	"Princess Boryszewska" Sp. z o.o.	Kielce	dział.developerska	spółka zależna	pełna	1999-10-26	1 962	1 637	325	100,00%	100,00%	brak
7	"Princess Investment" Sp. z o.o.	Kielce	dział.developerska	spółka zależna	pełna	1999-10-26	2 663	1 478	1 185	100,00%	100,00%	brak
8	"Echo Investment Centrum Handlowe Radom" Sp.z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	14 125	-	14 125	99,99%	99,99%	brak
9	"Echo Investment - Centrum Handlowe Tarnów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-11-09	12 911	-	12 911	99,99%	99,99%	brak
10	"EchoInvestment - Centrum Handlowe Jelenia Góra" Sp.z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	11 073	-	11 073	100,00%	100,00%	brak
11	"Echo Investment - Centrum Handlowe Siemianowice" Sp.z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-11-10	5 298	-	5 298	99,99%	99,99%	brak
12	"Echo Investment - Centrum Handlowe Belchatów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	8 536	-	8 536	99,99%	99,99%	brak
13	"Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski" Sp. z o. o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	9 623	-	9 623	84,00%	84,00%	brak
14	"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
15	"Echo Investment - Centrum Handlowe Przemyśl" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-11-06	3 794	-	3 794	100,00%	100,00%	brak
16	"Echo Investment - Centrum Handlowe Świętochłowice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1999-02-23	5 800	-	5 800	100,00%	100,00%	brak
17	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Szczecin" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	36 676	-	36 676	99,99%	99,99%	brak
18	"Echo Investment - Centrum Handlowe Tczew" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	3 590	-	3 590	99,99%	99,99%	brak
19	"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	2 463	545	100,00%	100,00%	brak
20	"Echo Investment - Centrum Handlowe Pabianice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	13 328	-	13 328	100,00%	100,00%	brak
21	"Echo Investment - Centrum Handlowe Piła" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	4 451	-	4 451	99,99%	99,99%	brak
22	"Echo Investment - Centrum Handlowe Olkusz" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	10 058	-	10 058	99,99%	99,99%	brak
23	"Echo Investment - Centrum Handlowe Rzeszów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	7 794	-	7 794	99,99%	99,99%	brak
24	"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
25	"Echo Investment - Centrum Handlowe Zamość" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	4 552	-	4 552	99,99%	99,99%	brak
26	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Usługowo - Rozrywkowe Gliwice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	3 444	-	3 444	99,99%	99,99%	brak
27	"Echo Investment - Centrum Handlowe Gdynia" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	9 283	-	9 283	99,99%	99,99%	brak
28	"Echo Investment - Centrum Handlowe Łomża" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	6 792	-	6 792	99,99%	99,99%	brak
29	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Kielce" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	32 168	-	32 168	99,99%	99,99%	brak
30	"Kieleckie Centrum Handlowo - Rozrywkowe Echo" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	5	-	5	0,03%	0,03%	brak
31	"Bioelektrownia Hydropol - 4" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	101	-	101	100,00%	100,00%	brak
32	"Projekt Echo -26" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	51	-	51	99,99%	99,99%	brak
33	"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
34	"Echo Centrum Slichowice" 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
35	"Malta Office Park" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	2 007	-	2 007	100,00%	100,00%	brak
36	"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
37	"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
38	"Projekt Echo -32" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	51	-	51	99,00%	99,00%	brak
39	"Echo - Pasaż Grunwaldzki" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
40	"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
41	"Projekt Echo -36" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	51	-	51	99,00%	99,00%	brak
42	"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
43	"EchoBau" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
44	"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
45	"Zakłady Ogrodnicze Naramowice" Sp. z o.o.	Poznań	dział.sadownicza	spółka zależna	praw własności	2000-05-11	40 673	-	40 673	100,00%	100,00%	brak
46	"EST-ON Property Management" Sp. z o. o.	Kielce	zarządzanie nieruchomościami	spółka zależna	pełna	1998-10-27	50	-	50	99,00%	99,00%	brak
47	"Projekt S " Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	sp. współzależna	pełna	2004-03-23	25	-	25	50,00%	50,00%	brak
48	"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
49	"Projekt Echo -23" Sp. z o.o.	Kielce	obróbka metali nieczelnych	sp. stowarzyszona	praw własności	1998-10-30	11	-	11	38,00%	38,00%	brak
50	W.A. Hotele Sp. z o.o.	Warszawa	dział.budowlana i obsługa nieruch.	sp. stowarzyszona	praw własności	2002-04-18	10 639	-	10 639	43,45%	43,45%	brak
51	"SPC" S.A.	Warszawa	zarządzanie innymi podmiotami	sp. stowarzyszona	praw własności	1996-03-26	34	34	-	34,00%	34,00%	brak

NOTA 4M

Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych - cd.

Lp.	Nazwa jednostki	kapitał własny jednostki, w tym:						zobowiązania i rezerwy na zobowiązania jednostki, w tym			należności jednostki, w tym			aktywa jednostki razem	przychody ze sprzedaży	nieopłacona przez emitenta wartość udziałów / akcji w jednostce	otrzymane lub należne dywidendy od jednostki na ostatni rok obrotowy
		kapitał zakładowy	należne wpłaty na poczet kapitału zakładowego (wielkość ujemna)	kapitał zapasowy	pozostały kapitał własny, w tym:												
						niedzieleny zysk (niepokryta strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto										
Akcje/udziały w podmiotach zależnych i współzależnych																	
1	"PHS Szczecin" S.A.	8 659	2 519	-	5 157	983	-	983	6 053	1 217	945	796	-	796	14 712	8 728	-
2	"Piomot Auto" Sp. z o.o.	79	150	-	-	(71)	(48)	(22)	1 735	-	77	-	-	-	1 814	-	-
3	"M.D.P." Sp. z o.o.	16 386	16 004	-	189	193	-	193	58 940	33 087	18 103	2 744	-	2 744	75 325	7 609	-
4	"Projekt 3" Sp. z o.o.	51	50	-	-	1	-	1	1	-	-	-	-	-	52	-	-
5	"Wygłędów" Sp. z o.o.	52	50	-	-	2	(1)	2	1	-	-	-	-	-	52	-	-
6	"Princess Boryszewska" Sp. z o.o.	327	900	-	-	(573)	(413)	(160)	26	-	26	23	-	23	353	18 980	-
7	"Princess Investment" Sp. z o.o.	1 187	1 600	-	-	(413)	(310)	(103)	1 960	-	1 960	55	-	55	3 148	20	-
8	"Echo Investment Centrum Handlowe Radom" Sp. z o.o.	20 700	14 101	-	5 033	1 566	-	1 566	66 149	59 058	3 529	210	-	210	86 949	13 036	-
9	"Echo Investment - Centrum Handlowe Tarnów" Sp. z o.o.	20 265	12 893	-	5 870	1 502	-	1 502	31 949	24 785	4 645	284	-	284	52 214	14 094	-
10	"EchoInvestment - Centrum Handlowe Jelenia Góra" Sp. z o.o.	20 202	11 057	-	7 529	1 616	-	1 616	29 248	17 913	5 701	128	-	128	49 451	12 752	-
11	"Echo Investment - Centrum Handlowe Siemianowice" Sp. z o.o.	8 357	5 288	-	2 769	300	-	300	11 276	7 844	2 071	97	-	97	19 634	4 445	-
12	"Echo Investment - Centrum Handlowe Bełchatów" Sp. z o.o.	13 521	8 523	-	3 331	1 667	-	1 667	13 396	8 905	2 537	115	-	115	26 918	5 696	-
13	"Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski" Sp. z o.o.	16 127	11 420	-	3 011	1 695	-	1 695	58 991	52 858	2 933	203	-	203	75 118	11 593	-
14	"Echo Investment - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o.	6 369	2 504	-	2 118	1 747	-	1 747	35 159	23 544	3 727	129	-	129	41 529	6 015	-
15	"Echo Investment - Centrum Handlowe Przemysł" Sp. z o.o.	6 590	3 784	-	1 828	979	-	979	16 194	10 950	4 838	34	-	34	22 784	4 678	-
16	"Echo Investment - Centrum Handlowe Świętochłowice" Sp. z o.o.	9 399	5 789	-	2 479	1 131	-	1 131	14 774	11 308	2 397	178	-	178	24 172	5 597	-
17	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Szczecin" Sp. z o.o.	44 334	36 635	-	2 821	4 878	-	4 878	217 003	197 870	15 639	2 476	-	2 476	261 332	55 315	-
18	"Echo Investment - Centrum Handlowe Tczew" Sp. z o.o.	4 078	3 583	-	221	275	-	275	13 138	10 329	802	107	-	107	17 216	3 113	-
19	"Echo Investment - Centrum Bankowości i Finansów Łódź" Sp. z o.o.	688	5 717	(2 717)	-	(2 312)	(4 928)	2 616	29 060	17 865	4 336	141	-	141	29 749	4 941	-
20	"Echo Investment - Centrum Handlowe Pabianice" Sp. z o.o.	16 795	13 311	-	1 917	1 568	-	1 568	50 018	45 580	2 842	345	-	345	66 814	9 438	-
21	"Echo Investment - Centrum Handlowe Pila" Sp. z o.o.	5 031	4 442	-	174	415	-	415	19 188	15 315	1 121	651	-	651	24 219	4 176	-
22	"Echo Investment - Centrum Handlowe Olsztyn" Sp. z o.o.	11 071	10 044	-	207	820	-	820	25 273	20 302	1 614	132	-	132	36 345	5 457	-
23	"Echo Investment - Centrum Handlowe Rzeszów" Sp. z o.o.	7 782	7 782	-	-	-	-	-	2 566	-	2 566	-	-	-	10 348	-	-
24	"Projekt Echo -17" Sp. z o.o.	58	50	-	10	(2)	(1)	(1)	2	-	2	3	-	3	60	-	-
25	"Echo Investment - Centrum Handlowe Zamość" Sp. z o.o.	7 382	4 543	-	1 815	1 024	-	1 024	12 131	9 178	1 950	83	-	83	19 513	5 005	-
26	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Usługowo - Rozrywkowe Gliwice" Sp. z o.o.	2 113	3 436	-	-	(1 323)	(545)	(778)	385	-	-	2 252	-	2 252	2 497	2 885	-
27	"Echo Investment - Centrum Handlowe Gdynia" Sp. z o.o.	9 269	9 269	-	-	-	-	-	2 060	-	2 060	335	-	335	11 329	-	-
28	"Echo Investment - Centrum Handlowe Łomża" Sp. z o.o.	6 781	6 781	-	-	-	-	-	625	-	625	59	-	59	7 065	7 406	-
29	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Kielce" Sp. z o.o.	34 012	32 132	-	1 374	506	-	506	2 778	-	1 139	210	-	210	36 790	-	-
30	"Kieleckie Centrum Handlowo - Rozrywkowe Echo" Sp. z o.o.	20 226	11 544	-	3 227	5 455	-	5 455	103 565	65 184	5 809	651	-	651	123 791	19 699	-
31	"Bioelektrownia Hydropol - 4" Sp. z o.o.	101	100	-	-	-	-	-	1	-	1	9	-	9	102	-	-
32	"Projekt Echo -26" Sp. z o.o.	51	50	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-	51	-	-
33	"Athina Park" Sp. z o.o.	5 255	6 000	-	-	(745)	-	(745)	100 581	-	100 546	2 230	-	2 230	105 837	3 867	-
34	"Echo Centrum Slichowice" Sp. z o.o.	2 587	2 500	-	1	86	-	86	20	-	-	-	-	-	2 608	-	-
35	"Malta Office Park" Sp. z o.o.	2 002	2 000	-	1	1	-	1	4 439	-	4 432	42	-	42	6 441	229	-
36	"Projekt Echo -30" Sp. z o.o.	53	50	-	1	2	-	2	-	-	-	-	-	-	54	-	-
37	"Hotel Investment" Sp. z o.o.	1 036	1 000	-	1	35	-	35	8	-	8	-	-	-	1 044	-	-
38	"Projekt Echo -32" Sp. z o.o.	53	50	-	1	2	-	2	1	-	-	-	-	-	54	-	-
39	"Echo - Pasaż Grunwaldzki" Sp. z o.o.	52	50	-	1	1	-	1	1	-	-	-	-	-	53	-	-
40	"Projekt Echo -34" Sp. z o.o.	54	50	-	1	2	-	2	1	-	-	-	-	-	54	-	-
41	"Projekt Echo -36" Sp. z o.o.	53	50	-	1	2	-	2	1	-	-	-	-	-	54	-	-
42	"Projekt Echo -37" Sp. z o.o.	53	50	-	1	2	-	2	1	-	-	-	-	-	54	-	-
43	"EchoBau" Sp. z o.o.	51	50	-	-	1	(1)	2	-	-	-	-	-	-	52	-	-
44	"Projekt Echo -39" Sp. z o.o.	53	50	-	1	2	-	2	1	-	-	-	-	-	54	-	-
45	"Zakłady Ogrodnicze Naramowice" Sp. z o.o.	41 065	12 997	-	534	27 534	(11 704)	68	27 979	-	12 919	3 163	-	3 163	69 045	12 048	-
46	"EST-ON Property Management" Sp. z o.o.	1 163	50	-	919	195	-	195	4 426	-	2 926	1 716	-	1 716	5 590	7 025	-
47	"Projekt S" Sp. z o.o.	53	50	-	3	-	-	-	1 013	-	1 013	-	-	-	1 066	-	-
48	"Wan 11" Sp. z o.o.	3 006	3 000	-	-	6	(1)	7	70 345	-	70 345	66	-	66	73 227	16	-
Akcje/udziały w podmiotach stowarzyszonych																	
1	"Projekt Echo -23" Sp. z o.o.	24	28	-	-	(4)	(3)	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	W.A. Hotele Sp. z o.o.	25 554	25 537	-	12	5	-	5	-	5	-	5	-	5	25 562	115	-
3	"S.P.C." S.A.	100	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	-	-

Nota 4N

Udziały lub akcje w pozostałych jednostkach

Pozostałe udziały i akcje zapewniają mniej niż 5% kapitału i ogólnej liczby głosów w walnym zgromadzeniu jednostki i są wartością mało istotną.

Nota 4O

Papiery wart, udziały i inne długoter aktywa finansowe (str walutowa)	2004	2003
a) w walucie polskiej	294 127	286 365
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
b1. jednostka/waluta ... / ...	-	-
tys. zł	-	-
pozostałe waluty w tys. zł	-	-
Papiery wartościowe, udziały i inne długoterminowe aktywa finansowe, razem	294 127	286 365

Nota 4P

Papiery wart, udziały i inne długoter aktywa finansowe (wg zbywalności)	2004	2003
A. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na giełdach (wartość bilansowa)	-	-
a) akcje (wartość bilansowa):	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-
- wartość na początek okresu	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-
- wartość na początek okresu	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-
- wartość na początek okresu	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
B. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na rynkach pozagiełdowych (wartość bilansowa)	-	-
a) akcje (wartość bilansowa):	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-
- wartość na początek okresu	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-
- wartość na początek okresu	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-
- wartość na początek okresu	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
C. Z nieograniczoną zbywalnością, nienotowane na rynku regulowanym (wartość bilansowa)	239 780	83 027
a) akcje (wartość bilansowa):	4 742	5 078
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	34	-
- wartość na początek okresu	4 776	5 078
- wartość według cen nabycia	4 742	5 078
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-
- wartość na początek okresu	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa) - udziały:	235 038	77 949
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	2 463	-
- wartość na początek okresu	237 501	68 573
- wartość według cen nabycia	235 038	77 949
D. Z ograniczoną zbywalnością (wartość bilansowa)	54 347	203 338
a) udziały i akcje (wartość bilansowa):	54 347	203 338
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	3 115	-
- wartość na początek okresu	57 462	188 699
- wartość według cen nabycia	54 347	203 338
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-
- wartość na początek okresu	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-
- wartość na początek okresu	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
Wartość według cen nabycia, razem	294 127	286 365
Wartość na początek okresu, razem	299 739	262 350
Korekty aktualizujące wartość (za okres), razem	5 612	0
Wartość bilansowa, razem	294 127	286 365

Nota 4Q

Udzielone pożyczki długoterminowe (struktura walutowa)	2004	2003
a) w walucie polskiej	9 692	17 047
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	809	-
b1. jednostka/waluta tys. / USD	271	-
tys. zł	809	-
b2. jednostka/waluta/.....	-	-
tys. zł	-	-
b3. jednostka/waluta/.....	-	-
tys. zł	-	-
b4. pozostałe waluty w tys. zł	-	-
Udzielone pożyczki długoterminowe, razem	10 501	17 047

Nota 4R

Inne inwestycje długoterminowe (wg rodzaju)	2004	2003
-	-	-
Inne inwestycje długoterminowe, razem	-	-

Nota 4S

Zmiana stanu innych inwestycji długoterminowych (wg grup rodzajowych)	2004	2003
a) stan na początek okresu	-	-
Zaliczki na poczet udziałów / akcji	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-
Zaliczki na poczet udziałów / akcji - udzielenie	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
Zaliczki na poczet udziałów / akcji	-	-
d) stan na koniec okresu	-	-
Zaliczki na poczet udziałów / akcji	-	-

Nota 4T

Inne inwestycje długoterminowe (struktura walutowa)	2004	2003
a) w walucie polskiej	-	-
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
b1. jednostka/waluta ... / ...	-	-
tys. zł	-	-
pozostałe waluty w tys. zł	-	-
Inne inwestycje długoterminowe, razem	-	-

Nota 5A

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2004	2003
1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	4 296	4 097
a) odniesionych na wynik finansowy	4 296	4 025
<i>Rzeczowe aktywa trwałe</i>	631	-
<i>Inwestycje długoterminowe</i>	607	904
<i>Zapasy</i>	650	1 106
<i>Należności krótkoterminowe</i>	578	1 024
<i>Inwestycje krótkoterminowe</i>	584	-
<i>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</i>	992	690
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	103	176
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	151	125
b) odniesionych na kapitał własny	-	72
- koszty emisji akcji	-	72
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
2. Zwiększenia	2 936	1 543
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	2 936	1 543
- <i>powstania różnic przejściowych</i>	2 936	1 543
<i>Rzeczowe aktywa trwałe</i>	-	631
<i>Inwestycje długoterminowe</i>	1 081	-
<i>Zapasy</i>	1 106	-
<i>Należności krótkoterminowe</i>	-	-
<i>Inwestycje krótkoterminowe</i>	-	584
<i>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</i>	-	302
<i>Rezerwy na zobowiązania</i>	133	-
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	-	-
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	616	26
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)	-	-
- koszty emisji akcji	-	-
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)	-	-
3. Zmniejszenia	-1 572	-1 344
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-1 572	-1 272
- <i>powstania różnic przejściowych</i>	-1 572	-1 272
<i>Rzeczowe aktywa trwałe</i>	-631	-
<i>Inwestycje długoterminowe</i>	-	-297
<i>Zapasy</i>	-	-456
<i>Należności krótkoterminowe</i>	-43	-446
<i>Inwestycje krótkoterminowe</i>	-577	-
<i>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</i>	-218	-
<i>Rezerwy na zobowiązania</i>	-	-
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	-103	-73
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	-	-
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)	-	-72
- koszty emisji akcji	-	-72
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)	-	-
4. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:	5 660	4 296
a) odniesionych na wynik finansowy	5 660	4 296
<i>Rzeczowe aktywa trwałe</i>	-	631
<i>Inwestycje długoterminowe</i>	1 688	607
<i>Zapasy</i>	1 755	650
<i>Należności krótkoterminowe</i>	536	578
<i>Inwestycje krótkoterminowe</i>	7	584
<i>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</i>	774	992
<i>Rezerwy na zobowiązania</i>	133	-
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	-	103
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	768	151
b) odniesionych na kapitał własny	-	-
- koszty emisji akcji	-	-
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

Nota 5B

Inne rozliczenia międzyokresowe	2004	2003
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	2 601	-
- dyskonto od długoterminowych obligacji	2 601	-
b) pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	-	-
Inne rozliczenia międzyokresowe, razem	2 601	-

Nota 6

Zapasy	2004	2003
a) materiały	-	-
b) półprodukty i produkty w toku	195 258	128 962
c) produkty gotowe	9 406	14 716
d) towary	8 789	0
e) zaliczki na dostawy	694	11 203
Zapasy, razem	214 147	154 881

Nieruchomość w Zabrzu ujęta w pozycji półprodukty i produkty w toku obciążona jest hipoteką kaucyjną w kwocie 3.700 tys. zł. na rzecz Gminy Miejskiej Zabrze tytułem zabezpieczenia zapłaty wszelkich ewentualnych roszczeń mogących wynikać z tytułu zapłaty kary umownej w związku z nie wywiązaniem się przez Spółkę z wykonania w terminie inwestycji.

Nota 7A

Należności krótkoterminowe	2004	2003
a) od jednostek powiązanych	109 898	103 888
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	109 898	103 888
- do 12 miesięcy	92 239	90 910
- powyżej 12 miesięcy	17 659	12 978
- inne	-	-
- dochodzone na drodze sądowej	-	-
b) należności od pozostałych jednostek	12 426	24 459
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	3 000	19 495
- do 12 miesięcy	2 950	19 007
- powyżej 12 miesięcy	50	488
- z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	9 341	2 452
- inne	85	2 512
- dochodzone na drodze sądowej	-	-
Należności krótkoterminowe netto, razem	122 324	128 347
c) odpisy aktualizujące wartość należności	5 512	9 747
Należności krótkoterminowe brutto, razem	127 836	138 094

Nota 7B

Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych	2004	2003
a) z tytułu dostaw i usług, w tym:	109 898	103 888
- od jednostek zależnych	109 764	103 888
- od jednostek współzależnych	134	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
b) inne, w tym:	-	-
- od jednostek zależnych	-	-
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
c) dochodzone na drodze sądowej, w tym:	-	-
- od jednostek zależnych	-	-
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych netto, razem	109 898	103 888
d) odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych	2 819	2 819
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych brutto, razem	112 717	106 707

Nota 7C

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych	2004	2003
Stan na początek okresu	9 747	7 497
a) zwiększenia (z tytułu)	1 409	4 147
- utworzenie odpisu	1 409	4 147
b) zmniejszenia (z tytułu)	-5 644	-1 897
- spłata	-5 644	-1 897
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	5 512	9 747

Nota 7D

Należności krótkoterminowe brutto (struktura walutowa)	2004	2003
a) w walucie polskiej	127 836	138 093
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	1
b1. jednostka/waluta tys / USD	-	2
tys. zł	-	1
pozostałe waluty w tys. zł	-	-
Należności krótkoterminowe, razem	127 836	138 094

Nota 7E

Należności z tytułu dostaw i usług (brutto) - o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	2004	2003
a) do 1 miesiąca	2 703	15 911
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	7 906	34 421
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 874	28 853
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	81 088	6 433
e) powyżej 1 roku	20 527	23 329
f) należności przeterminowane	4 312	24 183
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	118 410	133 130
g) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	-5 412	-9 325
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)	112 998	123 805

Najczęściej występującym przedziałem czasowym, związanym z normalnym tokiem sprzedaży "Echo Investment" S.A. jest termin płatności czternastodniowy. Ze względu na specyfikę działalności deweloperskiej istnieje możliwość indywidualnego negocjowania terminów płatności dla poszczególnych klientów zwłaszcza przy wysokiej wartości transakcji.

Nota 7F

Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane (brutto) - z podziałem na należności nie spłacone w okresie	2004	2003
a) do 1 miesiąca	767	2 755
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	333	3 419
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	231	5 570
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	809	2 678
e) powyżej 1 roku	2 172	9 761
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)	4 312	24 183
f) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	-2 593	-5 986
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)	1 719	18 197

Nota 8

Należności sporne i przeterminowane	2004	2003
Należności sporne	-	-
- z tytułu dostaw robót i usług	-	-
- w tym nie pokryte odpisem aktualizacyjnym	-	-
Należności przeterminowane	4 312	24 183
- z tytułu dostaw robót i usług	4 312	24 183
- w tym nie pokryte odpisem aktualizacyjnym	1 719	18 197

Nota 9A

Krótkoterminowe aktywa finansowe	2004	2003
a) w jednostkach zależnych	95 504	67 560
- udziały lub akcje	-	-
- należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	92 088	67 547
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	3 416	13
- odsetki od 3 do 12 miesięcy	3 416	13
b) w jednostkach współzależnych	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
c) w jednostkach stowarzyszonych	447	447
- udziały lub akcje	447	447
- należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
d) w znaczącym inwestorze	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
e) w jednostce dominującej	-	-
- udziały lub akcje	-	-
- należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
f) w pozostałych jednostkach	46	5 359
- udziały lub akcje	-	4 997
- należności z tytułu dywidend i innych udziałów w zyskach	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	43	361
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	3	1
- odsetki od 3 do 12 miesięcy	3	1
g) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	13 305	3 422
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	13 246	598
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	59	2 824
Krótkoterminowe aktywa finansowe, razem	109 302	76 788

Kwota 8 794 tys. zł. stanowi depozyt zablokowany na rzecz Julius Meinl Versicherungsservice & Leasing GmbH z tytułu zawartej Umowy Sprzedaży Zanku Towarowego z dnia 31 grudnia 2004 roku. Kwota ta zostanie zwolniona po podpisaniu umowy przenoszącej własność centrów handlowych.

Nota 9B

Papiery wartościowe, udziały i inne krótkoterminowe aktywa finansowe (struktura walutowa)	2004	2003
a) w walucie polskiej	447	5 444
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
b1. jednostka/waluta ... / ...	-	-
tys. zł	-	-
pozostałe waluty w tys. zł	-	-
Papiery wartościowe, udziały i inne krótkoterminowe aktywa finansowe, razem	447	5 444

Nota 9C

Papiery wartościowe, udziały i inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg zbywalności)	2004	2003
A. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na giełdach (wartość bilansowa)	-	-
a) akcje (wartość bilansowa):	-	-
- wartość godziwa	-	-
- wartość rynkowa	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
- wartość godziwa	-	-
- wartość rynkowa	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-
- wartość godziwa	-	-
- wartość rynkowa	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
B. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na rynkach pozagiełdowych (wartość bilansowa)	-	-
a) akcje (wartość bilansowa):	-	-
- wartość godziwa	-	-
- wartość rynkowa	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
- wartość godziwa	-	-
- wartość rynkowa	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-
- wartość godziwa	-	-
- wartość rynkowa	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
C. Z ograniczoną zbywalnością, nienotowane na rynku regulowanym (wartość bilansowa)	447	447
a) akcje (wartość bilansowa):	-	-
- wartość godziwa	-	-
- wartość rynkowa	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
- wartość godziwa	-	-
- wartość rynkowa	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	447	447
c1 udziały	447	447
- wartość godziwa	-	-
- wartość rynkowa	447	447
- wartość według cen nabycia	447	447
D. Z ograniczoną zbywalnością (wartość bilansowa)	-	4 997
a) udziały i akcje (wartość bilansowa):	-	4 997
- wartość godziwa	-	-
- oszacowana wartość rynkowa	-	4 997
- wartość według cen nabycia	-	8 071
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
- wartość godziwa	-	-
- wartość rynkowa	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-
- wartość godziwa	-	-
- wartość rynkowa	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
Wartość według cen nabycia, razem	447	8 518
Wartość na początek okresu, razem	447	8 518
Korekty aktualizujące wartość (za okres), razem	-	-3 074
Wartość bilansowa, razem	447	5 444

Nota 9D

Udzielone pożyczki krótkoterminowe (struktura walutowa)	2004	2003
a) w walucie polskiej	95 550	67 922
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
b1. jednostka/waluta ... / ...	-	-
tys. zł	-	-
pozostałe waluty w tys. zł	-	-
Udzielone pożyczki krótkoterminowe, razem	95 550	67 922

Nota 9E

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne (struktura walutowa)	2004	2003
a) w walucie polskiej	4 331	3 422
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	8 974	-
b1. jednostka/waluta ... / ...	2 200	-
tys. zł	8 974	-
pozostałe waluty w tys. zł	-	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	13 305	3 422

Kwota 8.974 tys zł znajduje się na rachunku zablokowanym w związku z umową sprzedaży znaku towarowego z dnia 31 grudnia 2004 roku. Ze względu na spełnienie się warunków z umowy kwota ta została zwolniona w dniu 31 marca 2005 roku.

Nota 9F

Inne inwestycje krótkoterminowe (wg rodzaju)	2004	2003
Inne inwestycje krótkoterminowe, razem	-	-

Nota 9G

Inne inwestycje krótkoterminowe (str walutowa)	2004	2003
a) w walucie polskiej	-	-
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
<i>b1. jednostka/waluta ... / ...</i>	-	-
<i>tys. zł</i>	-	-
<i>pozostałe waluty w tys. zł</i>	-	-
Inne inwestycje krótkoterminowe, razem	-	-

Nota 10

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2004	2003
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	488	1 458
- <i>dyskonto od dłużnych papierów wartościowych</i>	488	1 458
b) pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	-	-
- <i>rozliczany w czasie czynsz</i>	-	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	488	1 458

Nota 11

Odpisy aktualizujące	
Łączna kwota odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości wynosi:	5 612 tys. zł
i dotyczy wartości udziałów spółek wykazanych w bilansie w aktywach trwałych (długoterminowe aktywa finansowe):	
<i>"Princess Boryszewska" Sp. z o.o.</i>	1 637 tys. zł
<i>"Princess Investment" Sp. z o.o.</i>	1 478 tys. zł
<i>"Echo Investment - Centrum Bankowości i Finansów Łódź" Sp. z o.o.</i>	2 463 tys. zł
<i>"SPC" S.A.</i>	34 tys. zł

Została ona wykazana na wyniku roku 2004. Powyższy odpis został utworzony ze względu na obniżkę wartości udziałów spółek.

Nota 12

Kapitał zakładowy (struktura)

Kapitał zakładowy					Wartość nominalna jednej akcji = 2,00 zł			
Seria/emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy
A	na okaziciela	zwykle	brak	40 000	80 000	aport	1994-06-30	1995-01-01
B	na okaziciela	zwykle	brak	960 000	1 920 000	gotówka	1994-06-30	1995-01-01
C	na okaziciela	zwykle	brak	500 000	1 000 000	gotówka	1995-11-13	1995-01-01
D	na okaziciela	zwykle	brak	1 500 000	3 000 000	gotówka	1997-02-18	1996-01-01
E	na okaziciela	zwykle	brak	500 000	1 000 000	gotówka	1997-12-30	1997-01-01
F	na okaziciela	zwykle	brak	7 000 000	14 000 000	gotówka	2002-11-26	2002-01-01
Liczba akcji razem				10 500 000				
Kapitał zakładowy razem					21 000 000			

Akcjonariusze Echo Investment S.A. posiadający powyżej 5% kapitału akcyjnego na dzień 31 grudnia 2004 r.

Akcjonariusz	Liczba głosów / akcji	% kapitału akcyjnego	% głosów na WZA
Michał Solowow (bezpośrednio i pośrednio)	3 964 134	37,75%	37,75%
ING Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	1 040 000	9,90%	9,90%
Artur Kloczko	766 069	7,30%	9,99%
Pozostali Akcjonariusze	4 729 797	45,05%	42,36%
RAZEM	10 500 000	100,00%	100,00%

Nota 13A

Akcje (udziały) własne

AKCJE (UDZIAŁY) WŁASNE DO ZBYCIA				
Liczba	Wartość wg cen nabycia	Wartość bilansowa	Cel nabycia	Przeznaczenie
-	-	-	-	
-	-	-	-	
-	-	-	-	

Nota 13B

Akcje (udziały) Emitenta będące własnością jednostek podporządkowanych

Nazwa (firma) jednostki, siedziba	Liczba	Wartość wg ceny nabycia	Wartość bilansowa
-----------------------------------	--------	-------------------------	-------------------

Nota 14

Kapitał zapasowy	2004	2003
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	180 297	169 505
d) z dopłat akcjonariuszy / wspólników	-	-
e) inny (wg rodzaju)	22	22
- <i>koszty emisji akcji</i>	-195	-196
Kapitał zapasowy, razem	281 147	270 354

Nota 15

Kapitał z aktualizacji wyceny	2004	2003
a) z tytułu aktualizacji środków trwałych	-	-
b) z tytułu zysków / strat z wyceny instrumentów finansowych, w tym	-	-
- z wyceny instrumentów zabezpieczających	-	-
c) z tytułu podatku odroczonego	-	-
d) różnice kursowe z przeliczenia oddziałów zagranicznych	-	-
e) inny (wg rodzaju)	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny, razem	-	-

Nota 16

Pozostałe kapitały rezerwowe (wg celu przeznaczenia)	2004	2003
Pozostałe kapitały rezerwowe, razem	-	-

Nota 17

Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wg tytułów)	2004	2003
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego, razem	-	-

Nota 18A

Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2004	2003
1. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	7 846	13 708
a) odniesionej na wynik finansowy	7 846	13 708
<i>Rzeczowe aktywa trwałe</i>	1 190	1 854
<i>Inwestycje długoterminowe</i>	6 857	9 932
<i>Zapasy</i>	1 690	3 054
<i>Należności krótkoterminowe</i>	804	1 592
<i>Inwestycje krótkoterminowe</i>	550	577
<i>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</i>	-500	-395
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	-1	-2
<i>Rozliczenia międzyokresowe</i>	-2 744	-2 904
b) odniesionej na kapitał własny	-	-
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
2. Zwiększenia	3 859	322
a) odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych (z tytułu):	3 859	161
- <i>powstania różnic przejściowych</i>	3 859	161
<i>Rzeczowe aktywa trwałe</i>	29	-
<i>Inwestycje długoterminowe</i>	-	-
<i>Zapasy</i>	-	-
<i>Należności krótkoterminowe</i>	-	-
<i>Inwestycje krótkoterminowe</i>	111	-
<i>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</i>	424	-
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	-	1
<i>Rozliczenia międzyokresowe</i>	3 295	160
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)	-	-
3. Zmniejszenia	-1 084	-6 023
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-1 084	-6 023
- <i>odwrócenia się różnic przejściowych (wykorzystania rezerwy na odroczonego podatku dochodowy), w tym</i>	-1 084	-6 023
<i>Rzeczowe aktywa trwałe</i>	-	-664
<i>Inwestycje długoterminowe</i>	-142	-3 075
<i>Zapasy</i>	-321	-1 364
<i>Należności krótkoterminowe</i>	-239	-788
<i>Inwestycje krótkoterminowe</i>	-	-27
<i>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</i>	-	-105
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	-382	-
<i>Rozliczenia międzyokresowe</i>	-	-
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)	-	-
4. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem	10 621	7 846
a) odniesionej na wynik finansowy	10 621	7 846
<i>Rzeczowe aktywa trwałe</i>	1 218	1 190
<i>Inwestycje długoterminowe</i>	6 717	6 857
<i>Zapasy</i>	1 368	1 690
<i>Należności krótkoterminowe</i>	565	804
<i>Inwestycje krótkoterminowe</i>	661	550
<i>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</i>	-77	-500
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	-383	-1
<i>Rozliczenia międzyokresowe</i>	551	-2 744
b) odniesionej na kapitał własny	-	-
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

Żadna z prezentowanych dodatnich różnic przejściowych nie wygasła w prezentowanych okresach.

Nota 18B

Zmiana stanu długoterminowej rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne (wg tytułów)	2004	2003
a) stan na początek okresu	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-
c) wykorzystanie (z tytułu)	-	-
d) rozwiązanie (z tytułu)	-	-
e) stan na koniec okresu	-	-

Nota 18C

Zmiana stanu krótkoterminowej rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne (wg tytułów)	2004	2003
a) stan na początek okresu	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-
c) wykorzystanie (z tytułu)	-	-
d) rozwiązanie (z tytułu)	-	-
e) stan na koniec okresu	-	-

Nota 18D

Zmiana stanu pozostałych rezerw długoterminowych (wg tytułów)	2004	2003
a) stan na początek okresu	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-
c) wykorzystanie (z tytułu)	-	-
d) rozwiązanie (z tytułu)	-	-
e) stan na koniec okresu	-	-

Nota 18E

Zmiana stanu pozostałych rezerw krótkoterminowych (wg tytułów)	2004	2003
a) stan na początek okresu	5 222	1 561
- premie, urlopy, audyt	5 222	-
b) zwiększenia (z tytułu)	3 707	3 661
- naprawy gwarancyjne	700	-
- sprawy sądowe	507	-
- poręczenia za zobowiązania "Princess Investment" Sp. z o.o. i "Princess Boryszewska" Sp. z o.o.	2 500	-
- premie, urlopy, audyt	-	3 661
c) wykorzystanie (z tytułu)	1 187	-
- premie, urlopy, audyt	1 187	-
d) rozwiązanie (z tytułu)	-	-
e) stan na koniec okresu	7 742	5 222
- naprawy gwarancyjne	700	-
- sprawy sądowe	507	-
- poręczenia za zobowiązania "Princess Investment" Sp. z o.o. i "Princess Boryszewska" Sp. z o.o.	2 500	-
- premie, urlopy audyt	4 035	5 222

Nota 19A

Zobowiązania długoterminowe	2004	2003
a) wobec jednostek zależnych	122 082	71 591
- kredyty i pożyczki	63 582	71 591
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	58 500	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- umowy leasingu finansowego	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-
b) wobec jednostek współzależnych	-	-
- kredyty i pożyczki	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- umowy leasingu finansowego	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-
c) wobec jednostek stowarzyszonych	-	-
- kredyty i pożyczki	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- umowy leasingu finansowego	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-
d) wobec znaczącego inwestora	-	-
- kredyty i pożyczki	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- umowy leasingu finansowego	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-
e) wobec jednostki dominującej	-	-
- kredyty i pożyczki	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- umowy leasingu finansowego	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-
f) wobec pozostałych jednostek	111 500	134 967
- kredyty i pożyczki	-	94 967
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	111 500	40 000
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- umowy leasingu finansowego	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	233 582	206 558

Nota 19B

Zobowiązania długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłat	2004	2003
a) powyżej 1 roku do 3 lat	20 097	135 037
b) powyżej 3 do 5 lat	-	-
c) powyżej 5 lat	213 485	71 521
Zobowiązania długoterminowe, razem	233 582	206 558

Nota 19C

Zobowiązania długoterminowe (struktura walutowa)	2004	2003
a) w walucie polskiej	233 582	203 009
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	3 549
b1. jednostka/waluta tys / USD	-	915
tys. zł	-	3 549
pozostałe waluty w tys. zł	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	233 582	206 558

NOTA 19D

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 USD	w tys zł	waluta USD				
Bank BPH S.A.	Warszawa	30 000		-		Wibor + marża	2006-02-28	pełnomocnictwo do rachunku	
EI - Centrum Handlowo-Rozrywkowe Szczecin Sp. z o.o.	Kielce	34 600		3 662		Wibor + marża	2023-12-31	brak	
EI - Centrum Handlowe Tczew Sp. z o.o.	Kielce	2 500		2 638		Wibor + marża	2023-12-31	brak	
EI - Centrum Handlowe Piła Sp. z o.o.	Kielce	1 700		1 794		Wibor + marża	2023-12-31	brak	
EI - Centrum Handlowe Olkusz Sp.z o.o.	Kielce	6 800		7 174		Wibor + marża	2023-12-31	brak	
EI - Centrum Handlowo-Rozrywkowe Kielce Sp. z o.o.	Kielce	12 416		1 836		Wibor + marża	2023-12-31	brak	
Kieleckie Centrum Handlowo-Rozrywkowe Echo Sp. z o.o.	Kielce	13 700		14 222		Wibor + marża	2013-12-31	brak	
Projekt 3 Sp. z o.o.	Kielce	50		48		Wibor	2006-12-31	brak	
EI - Centrum Handlowo-Rozrywkowe Piotrków Tryb. Sp. z o.o.	Kielce	18 000		3 612		Wibor + marża	2019-12-31	brak	
EI - Centrum Handlowo-Rozrywkowe Radom Sp. z o.o.	Kielce	25 000		12 790		Wibor + marża	2019-12-31	brak	
EI - Centrum Handlowo-Rozrywkowe Pabianice Sp.z o.o.	Kielce	15 000		15 757		Wibor + marża	2019-12-31	brak	
Wygłędów Sp. z o.o.	Kielce	50		49		Wibor	2006-12-31	brak	
Razem		159 816	-	63 582	-				

NOTA 19E

Zobowiązania długoterminowe z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych							
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 (Bank BPH SA)	20 000	Wibor + marża	2006-02-26	brak		brak	
Razem	170 000						

Nota 20A

Zobowiązania krótkoterminowe	2004	2003
a) wobec jednostek zależnych	4 678	130
- kredyty i pożyczki, w tym:	4 131	3
- długoterminowe w okresie spłaty	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- z tytułu dywidend	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	485	-
- zarachowane odsetki od obligacji	485	-
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	62	127
- do 12 miesięcy	62	127
- powyżej 12 miesięcy	-	-
- zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
- zobowiązania wekslowe	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-
- otrzymane depozyty zabezpieczające	-	-
- z tytułu zakupu udziałów	-	-
b) wobec jednostek współzależnych	-	-
- kredyty i pożyczki, w tym:	-	-
- długoterminowe w okresie spłaty	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- z tytułu dywidend	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
- zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
- zobowiązania wekslowe	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-
c) wobec jednostek stowarzyszonych	-	-
- kredyty i pożyczki, w tym:	-	-
- długoterminowe w okresie spłaty	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- z tytułu dywidend	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
- zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
- zobowiązania wekslowe	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-
d) wobec znaczącego inwestora	-	-
- kredyty i pożyczki, w tym:	-	-
- długoterminowe w okresie spłaty	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- z tytułu dywidend	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
- zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
- zobowiązania wekslowe	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-
e) wobec jednostki dominującej	-	-
- kredyty i pożyczki, w tym:	-	-
- długoterminowe w okresie spłaty	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- z tytułu dywidend	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	-	-
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
- zaliczki otrzymane na dostawy	-	-
- zobowiązania wekslowe	-	-
- inne (wg rodzaju)	-	-
f) wobec pozostałych jednostek	174 973	146 874
- kredyty i pożyczki, w tym:	113 713	17 841
- długoterminowe w okresie spłaty	-	1 711
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	25 000	69 000
- z tytułu dywidend	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	1 531	-
- naliczone odsetki	1 531	-
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	33 598	56 568
- do 12 miesięcy	24 041	46 912
- powyżej 12 miesięcy	9 557	9 656
- zaliczki otrzymane na dostawy	163	228
- zobowiązania wekslowe	-	-
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	389	2 559
- z tytułu wynagrodzeń	-	-
- inne (wg tytułów)	579	678
- otrzymane depozyty zabezpieczające	551	678
- pozostałe	28	-
g) fundusze specjalne (wg tytułów)	5	13
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	5	13
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	179 656	147 017

Nota 20B

Zobowiązania krótkoterminowe (struktura walutowa)	2004	2003
a) w walucie polskiej	179 656	147 017
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
b1. jednostka/waluta tys / USD	-	-
tys. zł	-	-
b2. jednostka/waluta tys / DEM	-	-
tys. zł	-	-
b3. jednostka/waluta tys / EUR	-	-
tys. zł	-	-
pozostałe waluty w tys. zł	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	179 656	147 017

NOTA 20C

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia	Inne
		w tys zł	waluta	w tys zł	waluta				
PeKaO S.A.	Kielce	20 000	PLN	-	PLN	Wibor + marża	2005-06-30	weksel własny in blanco do 10 mln, pełnomocnictwo do rachunku bankowego, hipoteka na nieruchomości	
PeKaO S.A.	Kielce	80 000	PLN	80 000	PLN	Wibor + marża	2005-06-30	hipoteka na nieruchomościach spółek z grupy EI, którym udzielono kredytów inwestycyjnych w PeKaO SA, cesje z polis ubezpieczeniowych obiektów należących do tych spółek, zastawy rejestrowe na udziałach w spółkach zależnych; przelew wierzytelności z tytułu umów	
PKO BP S.A.	Warszawa	20 000	PLN	4 115	PLN	Wibor+marża	2005-12-31	pełnomocnictwo do rachunku, weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji	
Bank BPH S.A.	Warszawa	20 000	PLN	6 430	PLN	Wibor+marża	2005-04-30	pełnomocnictwo do rachunku	
Bank Handlowy w Warszawie S.A.	Kraków	25 000	PLN	23 168	PLN	Wibor+marża	2005-01-28	zobowiązanie dp przeprowadzenia przez rachunek kwoty 13.000 tys zł kwartalnie	
Bioelektrownia Hydropol - 4 Sp. z o.o.	Kielce	4		2		stałe	2005-12-30	brak	
Projekt Echo 26 Sp. z o.o.	Kielce	50		50		Wibor	2005-12-30	brak	
Echo Centrum - Ślichowice Sp. z o.o.	Kielce	2 500		2 606		Wibor + marża	2005-12-30	brak	
Projekt Echo 30 Sp. z o.o.	Kielce	50		54		Wibor	2005-12-30	brak	
Hotel Investment Sp. z o.o.	Kielce	1 000		1 044		Wibor + marża	2005-12-30	brak	
Projekt Echo 32 Sp. z o.o.	Kielce	50		54		Wibor	2005-12-30	brak	
Projekt Echo 33 Sp. z o.o.	Kielce	50		53		Wibor	2005-12-30	brak	
Projekt Echo 34 Sp. z o.o.	Kielce	50		54		Wibor	2005-12-30	brak	
Projekt Echo 36 Sp. z o.o.	Kielce	50		54		Wibor	2005-12-30	brak	
Projekt Echo 37 Sp. z o.o.	Kielce	50		54		Wibor	2005-12-30	brak	
Echo Bau Sp. z o.o.	Kielce	50		52		Wibor	2005-12-30	brak	
Projekt Echo 39 Sp. z o.o.	Kielce	50		54		Wibor	2005-12-30	brak	
Razem		168 954		117 844					

NOTA 20D

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Termin wykupu	Gwarancje/ zabezpieczenia	Dodatkowe prawa	Inne
obligacje (Bank BPH S.A.)	25 000,00	Wibor + marża	2005-01-19	brak		
Razem	25 000,00					

Nota 21A

Zmiana stanu ujemnej wartości firmy	2004	2003
Stan na początek okresu	-	-
a) zwiększenia (z tytułu)	-	-
b) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
Stan ujemnej wartości firmy na koniec okresu	-	-

Nota 21B

Inne rozliczenia międzyokresowe	2004	2003
a) bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	-	6
- długoterminowe (wg tytułów)	-	-
- krótkoterminowe (wg tytułów)	-	6
- rezerwa na koszty odsetek	-	6
- przewidywane koszty inwestycji	-	-
b) rozliczenia międzyokresowe przychodów	117 690	121 489
- długoterminowe (wg tytułów)	91 088	89 311
- zaliczki na poczet przyszłych dostaw	24 138	22 357
- ujemna wartość firmy - rezerwa z wyceny aportu	66 950	66 954
- krótkoterminowe (wg tytułów)	26 602	32 178
- zaliczki na poczet przyszłych dostaw	26 602	13 582
- przychody przyszłych okresów szacowane	-	18 596
Inne rozliczenia międzyokresowe, razem	117 690	121 495

Nota 22

Wartość księgowa na 1 akcję	2004	2003
Wartość księgowa	309 690	302 146
Liczba akcji	10 500 000	10 500 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	29,49	28,78
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	29,49	28,78

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO POZYCJI POZABILANSOWYCH**Nota 23A**

Należności warunkowe od jednostek powiązanych z tytuł	2004	2003
a) otrzymanych gwarancji i poręczeń, w tym:	-	-
- od jednostek zależnych	-	-
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
b) pozostałe (z tytułu)	-	-
- w tym: od jednostek zależnych	-	-
- w tym: od jednostek współzależnych	-	-
- w tym: od jednostek stowarzyszonych	-	-
- w tym: od znaczącego inwestora	-	-
- w tym: od jednostki dominującej	-	-
Należności warunkowe od jednostek powiązanych, razem	-	-

Nota 23B

Zobowiązania warunkowe na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	2004	2003
a) udzielonych gwarancji i poręczeń, w tym:	27 769	87 172
- na rzecz jednostek zależnych	27 769	87 172
- na rzecz jednostek współzależnych	-	-
- na rzecz jednostek stowarzyszonych	-	-
- na rzecz znaczącego inwestora	-	-
- na rzecz jednostki dominującej	-	-
b) pozostałe (z tytułu)	-	-
- w tym: na rzecz jednostek zależnych	-	-
- w tym: na rzecz jednostek współzależnych	-	-
- w tym: na rzecz jednostek stowarzyszonych	-	-
- w tym: na rzecz znaczącego inwestora	-	-
- w tym: na rzecz jednostki dominującej	-	-
- zakup nieruchomości gruntowej w Płocku	-	-
- w tym: na rzecz jednostek zależnych	-	-
- w tym: na rzecz jednostek współzależnych	-	-
- w tym: na rzecz jednostek stowarzyszonych	-	-
- w tym: na rzecz znaczącego inwestora	-	-
- w tym: na rzecz jednostki dominującej	-	-
- zakup nieruchomości gruntowej w Radomiu	-	-
- w tym: na rzecz jednostek zależnych	-	-
- w tym: na rzecz jednostek współzależnych	-	-
- w tym: na rzecz jednostek stowarzyszonych	-	-
- w tym: na rzecz znaczącego inwestora	-	-
- w tym: na rzecz jednostki dominującej	-	-
- porozumienie z Nomi S.A. z dnia 1 czerwca 2001 r.	-	-
- w tym: na rzecz jednostek zależnych	-	-
- w tym: na rzecz jednostek współzależnych	-	-
- w tym: na rzecz jednostek stowarzyszonych	-	-
- w tym: na rzecz znaczącego inwestora	-	-
- w tym: na rzecz jednostki dominującej	-	-
Zobowiązania warunkowe na rzecz jednostek powiązanych, razem	27 769	87 172

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Nota 24A

Przychody netto ze sprzedaży produktów (str rzeczowa - rodzaje działalności)	2004	2003
- sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej*	71 069	54 320
- w tym: od jednostek powiązanych*	39 997	-
- usługi realizacji inwestycji	92 794	225 206
- w tym: od jednostek powiązanych	66 815	146 189
- obrót nieruchomościami	20 377	8 449
- w tym: od jednostek powiązanych	-	8 009
- usługi najmu	18 912	21 420
- w tym: od jednostek powiązanych	212	-
- usługi prawne, księgowe i konsultingowe	28 926	12 258
- w tym: od jednostek powiązanych	19 674	12 258
- pozostałe przychody	3 272	6 079
- w tym: od jednostek powiązanych	1 739	1 153
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	235 350	327 732
- w tym: od jednostek powiązanych	128 437	167 609

* w tym przychody ze sprzedaży lokali biurowych ujętych wcześniej w majątku trwałym 39.997 tys. zł, koszt własny sprzedaży 40.069 tys. zł.

Nota 24B

Przychody netto ze sprzedaży produktów (struktura terytorialna)	2004	2003
a) kraj	226 376	327 732
- w tym: od jednostek powiązanych	128 437	167 609
b) eksport	8 975	-
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	235 351	327 732
- w tym: od jednostek powiązanych	128 437	167 609

Nota 25A

Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (struktura rzeczowa - rodzaje działalności)	2004	2003
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	-	-
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-

Nota 25B

Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (struktura terytorialna)	2004	2003
a) kraj	-	-
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
b) eksport	-	-
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	-	-
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-

Nota 26

Koszty według rodzaju	2004	2003
a) amortyzacja	4 309	4 701
b) zużycie materiałów i energii	148 264	11 849
c) usługi obce	119 116	256 825
d) podatki i opłaty	3 830	4 096
e) wynagrodzenia	8 040	3 449
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 431	795
g) pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu)	6 656	16 594
- aktywowane koszty finansowe	5 673	-
- podróże służbowe	109	-
- inne	873	16 594
Koszty według rodzaju, razem	291 646	298 309
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-78 034	14 640
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	-11 200	-516
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	-6 842	-5 965
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	-11 921	-15 409
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	183 649	291 059

Nota 27

Inne przychody operacyjne	2004	2003
a) rozwiązane rezerwy (z tytułu)	5 644	1 897
- należności	5 644	1 897
b) pozostałe, w tym:	1 397	788
- kary umowne	1 075	615
- pozostałe	322	173
Inne przychody operacyjne, razem	7 041	2 685

Nota 28

Inne koszty operacyjne	2004	2003
a) utworzone rezerwy (z tytułu)	3 708	0
- na przewidywane koszty	3 708	0
b) pozostałe, w tym:	2 788	738
- darowizny	555	418
- kary umowne	84	18
- inne	2 149	302
Inne koszty operacyjne, razem	6 496	738

Nota 29A

Przychody finansowe z tytułu dywidend i udziałów w zyskach¹	2004	2003
a) od jednostek powiązanych, w tym:	1 500	4 238
- od jednostek zależnych	1 500	4 238
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
b) od pozostałych jednostek	-	-
Przychody finansowe z tytułu dywidend i udziałów w zyskach, razem	1 500	4 238

Nota 29B

Przychody finansowe z tytułu odsetek	2004	2003
a) z tytułu udzielonych pożyczek	7 650	2 900
- od jednostek powiązanych, w tym:	7 627	2 291
- od jednostek zależnych	2 839	2 291
- od jednostek współzależnych	4 788	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
- od pozostałych jednostek	23	609
b) pozostałe odsetki	893	3 501
- od jednostek powiązanych, w tym:	400	3 405
- od jednostek zależnych	400	3 405
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
- od pozostałych jednostek	493	96
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	8 543	6 401

Nota 29C

Inne przychody finansowe	2004	2003
a) dodatnie różnice kursowe	248	682
- zrealizowane	552	3
- niezrealizowane	-304	679
b) rozwiązanie rezerwy (z tytułu)	-	-
c) pozostałe, w tym:	4	-
-	4	-
Inne przychody finansowe, razem	252	682

Nota 30A

Koszty finansowe z tytułu odsetek	2004	2003
a) od kredytów i pożyczek	17 263	5 217
- dla jednostek powiązanych, w tym:	6 613	805
- dla jednostek zależnych	6 613	805
- dla jednostek współzależnych	-	-
- dla jednostek stowarzyszonych	-	-
- dla znaczącego inwestora	-	-
- dla jednostki dominującej	-	-
- dla innych jednostek	10 650	4 412
b) pozostałe odsetki	61	113
- dla jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- dla jednostek zależnych	-	-
- dla jednostek współzależnych	-	-
- dla jednostek stowarzyszonych	-	-
- dla znaczącego inwestora	-	-
- dla jednostki dominującej	-	-
- dla innych jednostek	61	113
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	17 324	5 330

Nota 30B

Inne koszty finansowe	2004	2003
a) ujemne różnice kursowe, w tym:	-	-
- zrealizowane	-	-
- niezrealizowane	-	-
b) utworzone rezerwy (z tytułu)	-	-
- odsetek od należności	-	-
c) pozostałe, w tym:	993	733
- prowizje	987	677
- inne	6	56
Inne koszty finansowe, razem	993	733

Nota 31**Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych¹**

W związku ze sporządzaniem przez Echo Investment S.A. skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie przedstawia się informacji o wyniku na sprzedaży całości lub części udziałów (akcji) w poszczególnych jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, sposobie rozliczeń pomiędzy jednostką sprzedającą a kupującą udziały (akcje) oraz wartości księgowej każdej sprzedanej jednostki.

Nota 32

Zyski nadzwyczajne	2004	2003
a) losowe	-	-
b) pozostałe (wg tytułów)	-	-
Zyski nadzwyczajne, razem	-	-

Nota 33

Straty nadzwyczajne	2004	2003
a) losowe	-	-
b) pozostałe (wg tytułów)	-	-
Straty nadzwyczajne, razem	-	-

Nota 34A

Podatek dochodowy bieżący	2004	2003
1. Zysk (strata) brutto	9 370	11 230
2. Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów)	-7 186	12 846
<i>PPO uznane za przychody podatkowe w roku bieżącym</i>	-	-
<i>Odsetki uzyskane od należności za poprzednie lata</i>	-	1 350
<i>Odsetki uzyskane od pożyczek za poprzednie lata</i>	4 039	1 831
<i>Przychody dotyczące wyceny kontraktów długoterminowych</i>	-19 731	4 019
<i>Naliczone nie otrzymane odsetki od pożyczek</i>	-3 878	-1 901
<i>Naliczone nie otrzymane odsetki od lokat</i>	-62	-16
<i>Dywidendy otrzymane</i>	-1 500	-4 238
<i>Rozwiązane rezerwy na należności</i>	-5 644	-1 897
<i>Darowizny</i>	555	418
<i>Rezerwa na należności</i>	1 375	4 165
<i>Kary za zwłokę</i>	5	18
<i>Odsetki budżetowe</i>	-	87
<i>Amortyzacja nieplanowana</i>	46	-
<i>Inne koszty nie stanowiące k.u.p.</i>	5 646	849
<i>Koszty zarachowane dot. wyceny kontraktów długoterminowych utworzone rezerwy</i>	-	-678
<i>Dyskonto od bonów dłużnych zarachowane a nie zapłacone</i>	404	2 633
<i>Utworzone rezerwy na RMK dot. inwestycji i kosztów ogólnego zarządu</i>	-3 323	2 666
<i>Wycena pożyczek, inwestycji i zapasów</i>	11 673	3 035
<i>Odsetki od kredytów naliczone a nie zapłacone</i>	2 016	8
<i>Odsetki od zobowiązań nie zapłacone</i>	4 028	794
<i>Nie zrealizowane różnice kurs.</i>	-552	-923
<i>Aktywowane koszty finansowe rozliczone jako k.u.p. w latach poprzednich</i>	4 112	4 224
<i>Amortyzacja objęta ulgą inwestycyjną</i>	233	233
<i>Opłaty za wieczyste użytkowanie rozliczone jako k.u.p. w latach poprzednich.</i>	-	-
<i>Aktywowane koszty finansowe na projekty developerskie</i>	-2 513	-1 433
<i>Rezerwa na naprawy gwarancyjne</i>	700	-
<i>Dyskonto od bonów dłużnych zarachowane do kosztów roku ubiegłego, a zapłacone w br</i>	-2 633	-1 463
<i>Odsetki od kredytów zarachowane w koszty w poprzednim roku, a zapłacone w br</i>	-6	-8
<i>Odsetki od zobowiązań zarachowane w koszty w poprzednim roku, a zapłacone w br</i>	-783	-246
<i>Rozwiązane rezerwy na koszty</i>	-1 150	-
<i>Darowizny odliczalne</i>	-243	-413
3. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	2 184	24 076
4. Podatek dochodowy	415	6 501
5. Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku	-	-
6. Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej okresu, w tym:	415	6 501
- wykazany w rachunku zysków i strat	415	6 501
- dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły kapitał własny	-	-
- dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

Przyszłe zobowiązania z tytułu podatku dochodowego mogą dotyczyć tytułów, na które została utworzona rezerwa na podatek dochodowy - patrz nota nr 15 oraz wielkości ujętych na Przychodach Przyszłych Okresów.

Nota 34B

Podatek dochodowy odroczony, wykazany w rachunku zysków i strata	2004	2003
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu powstania i odwrócenia się różnic przejściowych	1 412	-4 548
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu zmiany stawek podatkowych	-	-1 515
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu poprzednio nieujętej straty podatkowej, ulgi podatkowej lub różnicy przejściowej poprzedniego okresu	-	-
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu odpisania aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub braku możliwości wykorzystania rezerwy na odroczonego podatek dochodowy	-	-
- inne składniki podatku odroczonego (wg tytułów)	-	-
Podatek dochodowy odroczony, razem	1 412	-6 063

Nota 34C

Łączna kwota podatku odroczonego	2004	2003
- ujętego w kapitale własnym	-	-
- ujętego w wartości firmy lub ujemnej wartości firmy	-	-
Razem	-	-

Nota 34D

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat dotyczący:	2004	2003
- działalności zaniechanej	-	-
- wyniku na operacjach nadzwyczajnych	-	-
Razem	-	-

Nota 35

Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty) z tytułu	2004	2003
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty), razem	-	-

Nota 36

Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności, w tym:	2004	2003
- odpis wartości firmy jednostek podporządkowanych	-	-
- odpis ujemnej wartości firmy jednostek podporządkowanych	-	-
- odpis różnicy w wycenie aktywów netto	-	-
Razem	-	-

Nota 37**Podział zysku**

Wypracowany przez spółkę "Echo Investment" S. A. w roku 2003 zysk netto wynoszący 10.792.774,00 zł został uchwałą nr 3 ZWZA z dnia 16 czerwca 2004 roku przeznaczony na kapitał zapasowy.

Nota 35

Zysk na 1 akcję	2004	2003
Zysk (strata) netto (za 12 miesięcy)	7 543	10 792
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	10 500 000	10 500 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,72	1,03
Średnia ważona przewidywana liczba akcji zwykłych	10 500 000	10 500 000
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,72	1,03

Noty objaśniające do rachunku przepływów pieniężnych

Środki pieniężne przyjęte do rachunku przepływów pieniężnych	2004	2003
Stan na początek okresu, w tym:	3 422	36 545
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	598	36 525
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	2 824	20
Stan na koniec okresu	13 305	3 422
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	13 246	598
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	59	2 824

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

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

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

W rachunku przepływu środków pieniężnych występują niezgodności pomiędzy bilansowymi zmianami stanu w pozycji:

Zmiana stanu zapasów:

- w kwocie -11.200 tys. zł - zmiana ta wynika z korekty tego stanu o przekazania z zapasów na potrzeby własne

Zmiana stanu należności:

- w kwocie 18.243 tys. zł - zmiana ta wynika z korekty tego stanu o zmianę stanu należności inwestycyjnych

- w kwocie -2.765 tys. zł - zmiana ta wynika z korekty tego stanu o zmianę stanu pożyczek

Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów:

- w kwocie -83.023 tys. zł - zmiana ta wynika z korekty tego stanu o zmianę stanu zobowiązań finansowych

- w kwocie 224 tys. zł - zmiana ta wynika z korekty tego stanu o zmianę stanu zobowiązań inwestycyjnych

Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych

- 2.600 tys zł - zmiana ta wynika z korekty tego stanu o zmianę stanu dyskonta z tytułu długoterminowych papierów dłużnych

Korekty do zmian stanu pozycji bilansowych ujęte w pozycji II.11 "Inne korekty"	2004	2003
Przekwalifikowanie inwestycji w nieruchomości na zapasy	40 069	-
Korekta dotycząca rezerwy z wyceny aportu	4	-
Zmiana wyniku za lata poprzednie	-	-72
Korekty razem	40 073	-72

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE:

1.1 Informacje o instrumentach finansowych: zmiany instrumentów finansowych, w tys. zł przedstawia tabela:

Pozycja bilansu	Instrument finansowy	1 styczeń 2003	Zwiększenia	Zmniejszenia	31 grudzień 2003
Inwestycje długoterminowe	pożyczki udzielone i należności własne	16 698	7 318	6 969	17 047
Inwestycje krótkoterminowe	aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	31 306		25 862	5 444
Inwestycje krótkoterminowe	pożyczki udzielone i należności własne	14 776	71 318	15 349	70 745

Pozycja bilansu	Instrument finansowy	1 styczeń 2004	Zwiększenia	Zmniejszenia	31 grudzień 2004
Inwestycje długoterminowe	pożyczki udzielone i należności własne	17 047	1 357	8 124	10 280
Inwestycje krótkoterminowe	aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	5 444		4 997	447
Inwestycje krótkoterminowe	pożyczki udzielone i należności własne	70 745	111 904	86 820	95 829

1.2.1. Informacje o instrumentach finansowych:

Podstawowe informacje dotyczące aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu znajdują się w notach 9A, B, i C, które zawierają ich podstawową charakterystykę oraz wartość.

Podstawowe informacje dotyczące papierów dłużnych podane są w notce nr 19E oraz w notce nr 20D. Noty te zawierają podstawową charakterystykę tych instrumentów, ich wartość oraz opis warunków oprocentowania, terminów wykupu i gwarancji/zabezpieczeń.

a) Podstawowe informacje dotyczące największych pożyczek na dzień 31 grudnia 2004 roku przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Nazwa kontrahenta	Kwota udzielona (w tys. zł)	Oprocentowanie	Termin spłaty
1	WAN 11 Sp. z o.o.	69 722	stopa kredytu lombardowego + marża	2005-12-31
2	Athina Park Sp. z o.o.	18 896	stopa kredytu lombardowego + marża	2005-12-31
3	Echo - Centrum Biznesu Łódź Sp. z o.o.	7 311	stopa kredytu lombardowego + marża	podporządkowany Umowie Kredytu zawartej 21 grudnia 2001 r. pomiędzy Pożyczkobiorcą a Rheinyp-BRE Bank Hipoteczny S.A. w Warszawie
4	Centrum Bankowości i Finansów Łódź Sp. z o.o.	3 280	stopa kredytu lombardowego + marża	2011-12-31
5	Malta Office Park Sp. z o.o.	4 242	stopa kredytu lombardowego + marża	2005-12-31
	Razem:	103 451		

b) aktywów i zobowiązań finansowych nie wyceniono w wartości godziwej,

c) Spółka nie posiada aktywów finansowych zaliczonych do kategorii dostępnych do sprzedaży,

d) Spółka nie posiada instrumentów finansowych nabytych na rynku regulowanym,

e) 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 2004 roku Spółka nie zabezpieczała się przed ryzykiem stóp procentowych.

e) 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.

1.2.2. W przypadku aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu brak jest możliwości wiarygodnego zmierzenia wartości godziwej tych aktywów, ponieważ aktywa te obejmują udziały i akcje dla których nie istnieje aktywny rynek. Z związku z tym spółka przyjmuje, że wartość godziwa nie odbiega w sposób istotny od wartości bilansowej, która na dzień 31 grudnia 2004 roku wynosi 446 tys. zł.

1.2.3. W przypadku aktywów i zobowiązań finansowych, których nie wyceniono w wartości godziwej nie jest możliwe ustalenie takiej wartości w sposób wiarygodny, ponieważ nie istnieje rynek na którym instrumenty te są notowane.

1.2.4. Spółka nie zawarła żadnej umowy, w wyniku której aktywa finansowe przekształca się w papiery wartościowe lub umowy odkupu.

1.2.5. Spółka nie przekwalifikowała aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej do aktywów wycenianych w skorygowanej cenie nabycia

1.2.6. W 2004 roku dokonano odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych w wysokości 5.612 tys. zł. Odpisy te dotyczą wartości spółek: "Echo Investment - Centrum Bankowości i Finansów Łódź" Sp. z o.o., "Princess Boryszewska" Sp. z o.o., "Princess Investment" Sp. z o.o. i „SPC” S.A. wykazywanych w bilansie w długoterminowych aktywach finansowych.

1.2.7. Odsetki od dłużnych instrumentów finansowych oraz od pożyczek naliczone i zrealizowane w danym okresie oraz naliczone w danym okresie, a niezrealizowane:

Na 31 grudnia 2003, w tys. zł		Niezrealizowane				Razem odsetki
Pozycja bilansu	Zrealizowane	do 3 miesięcy	do 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	Razem	
Inwestycje długoterminowe	0	0	0	1 087	1 087	1 087
Inwestycje krótkoterminowe	130	414	753	0	1 167	1 297
Zobowiązania długoterminowe	5 972	201	781	14	996	6 968
Zobowiązania krótkoterminowe	1 789	2 432	0	1	2 433	4 222
Razem	7 891	3 047	1 534	1 102	5 683	13 574

Na 31 grudnia 2004, w tys. zł		Niezrealizowane				Razem odsetki
Pozycja bilansu	Zrealizowane	do 3 miesięcy	do 3 do 12 miesięcy	powyżej 12 miesięcy	Razem	
Inwestycje długoterminowe	581	0	0	260	260	841
Inwestycje krótkoterminowe	3 504	20	3 287	0	3 308	6 812
Zobowiązania długoterminowe	8 869	0	114	2 254	2 368	11 237
Zobowiązania krótkoterminowe	559	0	0	0	0	559
Razem	13 513	20	3 401	2 514	5 936	19 449

1.2.8. W 2004 roku nie dokonano odpisów aktualizujących wartość pożyczek udzielonych z tytułu trwałej utraty ich wartości.

1.2.9. 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.

1.2.10. Spółka nie zabezpieczała planowanych transakcji ani uprawdopodobnionych przyszłych zobowiązań.

1.2.11. Spółka nie dokonała w 2004 roku wyceny odniesionej na kapitał z aktualizacji wyceny.

Zobowiązania pozabilansowe „Echo Investment” S.A.:

- poręczenia udzielone przez „Echo Investment” S.A.
 - ✓ solidarne poręczenie 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 91 lat wynosi 8.656 tys. zł.
 - ✓ poręczenie z dnia 15 listopada 2000 roku za zobowiązania spółki „Echo – Centrum Bełchatów” Sp. z o.o. (podmiot w 100 % zależny od „Echo Investment” S.A.), wynikające z umowy kredytowej z dnia 28 czerwca 2000 roku, zawartej z Bankiem Polska Kasa Spółka Akcyjna, dotyczącej kredytu na finansowanie przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na zakupie i realizacji centrum handlowego w Bełchatowie, w wysokości 10.957 tys. PLN,
 - ✓ gwarancja z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania prac budowlanych z dnia 31 maja 2005 na rzecz Qubus Hotel System Sp. z o.o. udzielona przez T.U. Allianz Polska S.A. Gwarancja wygasa 31 maja 2006 roku. Na dzień 31 grudnia 2004 roku wartość gwarancji to 580 tys. zł,
 - ✓ gwarancja bankowa terminowego przekazania przedmiotu najmu przez spółkę „Wan 11” Sp. z o.o. dla spółki „Polkomtel” S.A. wobec banku Przemysłowo Handlowego PBK S.A. na kwotę 2.000 tys. eur. Gwarancja wygasa w dniu 1 stycznia 2006 roku. Na dzień 31 grudnia 2004 roku wartość gwarancji to 8.156 tys. zł,
 - ✓ gwarancja bankowa dobrego i terminowego wykonania umowy z dnia 29 czerwca 2001 roku wobec BPH S.A. I oddział w Kielcach w związku z Umową o Roboty Budowlane podpisaną z „Dipservice” i dotyczącą budynku w Warszawie, ul. Wiśniowa na kwotę 534 tys. zł. Gwarancja wygasa po podpisaniu Protokołu Odbioru Pogwarancyjnego Budynku.
 - ✓ gwarancja bankowa z dnia 24 sierpnia 2004 roku wobec Banku Polska Kasa Spółka Akcyjna na kwotę 4.078 tys. zł w związku z umową zakupu gruntu we Wrocławiu od gminy Wrocław za zobowiązania z tytułu ewentualnej kary umownej.
- pozostałe zobowiązania pozabilansowe:
 - ✓ zobowiązanie w formie weksla in blanco wystawionego przez „Echo Investment” S.A. na rzecz Gminy Radom w kwocie 2.000 tys. zł. będące zabezpieczeniem prawidłowości zrealizowania inwestycji na nieruchomości zakupionej od Gminy Radom,
 - ✓ zobowiązanie wobec Nomi S.A. wynikające z porozumienia z dnia 1 czerwca 2001 roku do zapłaty kwoty stanowiącej równowartość 198 tys. EUR w przypadku rozpoczęcia zagospodarowywania nieruchomości położonej w Rzeszowie przez Echo Investment S.A. lub Echo – Centrum Rzeszów Sp. z o.o. oraz do zapłaty 50% zysku uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości przekraczającego 397 tys. EUR. Na dzień 30.06.2004 roku kwota zobowiązania wynosi: 810 tys. zł,
 - ✓ z tytułu spraw sądowych prowadzonych przeciw Echo Investment S.A. 926 tys. zł. Spółka nie utworzyła z tego tytułu rezerwy, ze względu na bardzo duże prawdopodobieństwo uzyskania pozytywnego orzeczenia dla spółki.
- 2. W Spółce nie występują zobowiązania wobec budżetu państwa lub gminy z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.
- 3. W 2004 roku nie wystąpiły pozycje związane z działalnością zaniechaną i Zarząd nie przewiduje w następnym okresie zaniechania prowadzonej działalności.
- 4. Na dzień 31 grudnia 2004 roku Spółka nie wykazywała Środków trwałych w budowie. Nie wystąpił koszt wytworzenia na własne potrzeby jednostki w ramach produkcji w toku.

5. Poniesione w 2004 roku nakłady inwestycyjne wynosiły 3.560 tys. zł i dotyczyły długoterminowych inwestycji finansowych. Spółka nie planuje następnych nakładów inwestycyjnych. Spółka nie poniosła ani nie planuje nakładów na ochronę środowiska.
6. Znaczące transakcje "Echo Investment" S.A. z podmiotami powiązanymi. 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, zostały zawarte przez „Echo Investment” S.A. następujące umowy z podmiotami zależnymi od „Echo Investment” S.A..
- w dniu 30 czerwca spółka podpisała ze spółką „Athina Park” Sp. z o.o. umowę sprzedaży lokali znajdujących się w budynku Babka Tower w Warszawie za łączną kwotę 40.068 tys. zł netto.
 - w dniu 7 lipca 2004 roku o dokonano rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego oraz zmiany nazwy spółki „Projekt Echo – 31” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło w wyniku objęcia przez Echo Investment S.A. 1.900 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy, co dało kwotę 950.000 złotych. Objęte przez Echo Investment S.A. udziały zostały opłacone w całości gotówką. Ponadto nazwa spółki „Projekt Echo – 31” Sp. z o.o., została zmieniona na „Hotel Investment” Sp. z o.o.
 - w dniu 17 września 2004 roku Sąd Rejonowy w Kielcach dokonał podwyższenia kapitału zakładowego w podmiocie zależnym - „Bioelektrownia Hydropol – 4” Sp. z o.o. o kwotę 96,0 tys. złotych. Po zarejestrowaniu podwyższenia, kapitał zakładowy spółki „Bioelektrownia Hydropol – 4” Sp. z o.o. wynosi 100.000 złotych i dzieli się na 200 udziałów o wartości nominalnej 500 złotych każdy. Podwyższony kapitał objęła w całości i opłaciła w spółka „Echo Investment” S.A., która jest jedynym udziałowcem i posiada 100,0% udziałów w kapitale i głosach spółki „Bioelektrownia Hydropol – 4” Sp. z o.o.
 - w dniu 21 grudnia 2004 roku podpisano umowę pomiędzy spółką WAN-11 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (podmiot w 50% zależny od Echo Investment S.A.) a spółkami Echo Investment S.A. i WAN S.A. Na podstawie podpisanej umowy WAN-11 Sp. z o.o. jako „Inwestor” zleca spółkom Echo Investment S.A. i WAN S.A. jako „Generalnym Realizatorom Inwestycji” kompleksowe wykonanie inwestycji na budynku biurowym w Warszawie. Z tytułu realizacji niniejszej umowy „Generalni Realizatorzy Inwestycji” otrzymają od Inwestora wynagrodzenie oparte na Budżecie Inwestycji, który jest aktualnie opracowywany. Niezwłocznie po ustaleniu ostatecznej kwoty wynagrodzenia Echo Investment S.A. przekaże tę informację do publicznej wiadomości. Termin realizacji umowy określony został na dzień 31 sierpnia 2005 r.
 - W dniu 29 grudnia 2004 roku o dokonano rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w podmiocie „WAN 11” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, podmiotu w 50% zależnego od Echo Investment S.A. Podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło w wyniku objęcia przez dotychczasowych udziałowców, tj. Echo Investment S.A. oraz WAN S.A. łącznie 59.000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy, co dało kwotę 2.950.000 złotych. Objęte przez udziały zostały opłacone w całości gotówką.
7. Dane liczbowe dotyczące jednostek powiązanych z "Echo Investment" S.A.:
- Należności „Echo Investment” S.A. z wzajemnych transakcji z podmiotami powiązanymi na 31.12.2004r. wynoszą:
 - ✓ Udzielone pożyczki długoterminowe wraz z odsetkami 10.477 tys. zł
 - ✓ Należności krótkoterminowe:
 - z tytułu dostaw, robót i usług – 109.898 tys. zł.
 - z tytułu pożyczek – 92.088 tys. zł.
 - z tytułu odsetek od pożyczek – 3.416 tys. zł.
 - Zobowiązania „Echo Investment” S.A. wobec podmiotów z grupy kapitałowej na dzień 31.12.2004r. wynoszą:
 - ✓ Zobowiązania krótkoterminowe:
 - z tytułu otrzymanych pożyczek – 4.131 tys. zł.
 - pozostałe – 547 tys. zł
 - ✓ Zobowiązania długoterminowe:
 - z tytułu otrzymanych pożyczek – 63.582 tys. zł.

- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych – 58.500 tys. zł
 - Wzajemne przychody i koszty w ramach grupy kapitałowej podlegające wyłączeniu w sprawozdaniu skonsolidowanym kształtują się następująco:
 - ✓ przychody jednostki dominującej – 137.969 tys. zł.
 - ✓ koszty jednostki dominującej – 113.055 tys. zł.
 - Przychody grupy kapitałowej zostaną pomniejszone o wartość przychodów „Echo Investment” S.A., które przyczyniły się do zwiększenia wartości inwestycji rozpoczętych i środków trwałych w spółkach zależnych. Korekcie będą podlegać pozycje:
 - ✓ przychody (-) 126.605 tys. zł.
 - ✓ koszty (-) 122.004 tys. zł.
 - ✓ zysk brutto / rzeczowy majątek trwały (-) 4.601 tys. zł.
 - ✓ podatek dochodowy (+) 874 tys. zł.
- Szczegółowe informacje o procencie posiadanego przez „Echo Investment” S.A. kapitału akcyjnego lub udziałowego oraz udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu w podmiotach zależnych i stowarzyszonych zawarte są w notce objaśniającej do bilansu Nr 3D.
8. W 2004 roku nie prowadzono wspólnych przedsięwzięć, które nie podlegają konsolidacji.
 9. Przeciętne zatrudnienie w 2004 roku w spółce "Echo Investment" S.A. wynosiło 115 osób i przypadało na następujące grupy zawodowe:

Pion realizacji inwestycji	49
Pion finansowy	33
Pracownicy biura	9
Dział marketingu	7
Pion sprzedaży	12
Dział prawny	5
Pozostałe działy	5
Razem	115

10. Łączne wynagrodzenie bądź nagrody wypłacone w 2004 roku osobom nadzorującym i zarządzającym Echo Investment S.A.:
 - 10.1. Osoby nadzorujące Echo Investment S.A. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. oraz z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych odpowiednio:
 - 10.1.1. Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 126 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
 - 10.1.2. Mariusz Gromek nie pobierał wynagrodzenia w Echo Investment S.A. oraz z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
 - 10.1.3. Artur Kłoczko nie pobierał wynagrodzenia w Echo Investment S.A. oraz z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
 - 10.1.4. Michał Sołowow pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 30 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
 - 10.1.5. Mariusz Waniółka nie pobierał wynagrodzenia w Echo Investment S.A. oraz z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;

- 10.1.6. Krzysztof Zdeb nie pobierał wynagrodzenia w Echo Investment S.A. oraz z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- 10.1.7. Karol Żbikowski nie pobierał wynagrodzenia w Echo Investment S.A. oraz z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- 10.2. 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:
- 10.2.1. Andrzej Majcher pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 756 tysięcy złotych, a z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych pobrał wynagrodzenie w łącznej kwocie 480 tysięcy złotych;
- 10.2.2. Jarosław Grodzki pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 685 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- 10.2.3. Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 498 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- 10.3. Łączne wynagrodzenie bądź nagrody wypłacone w 2004 roku pozostałym osobom nadzorującym i zarządzającym spółki zależne, współzależne i stowarzyszone z Echo Investment S.A. (poza osobami wymienionymi w punkcie 10):
- 10.3.1. Pozostałym osobom zarządzającym spółki zależne, współzależne i stowarzyszone z Echo Investment S.A. wypłacono łącznie 318 tysięcy złotych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych,
- 10.3.2. Pozostałe osoby nadzorujące inne spółki zależne, współzależne i stowarzyszone z Echo Investment S.A. nie pobrały wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.
11. Na dzień 31.12.2004 roku nie było kredytów, pożyczek, gwarancji i zaliczek udzielonych osobom zarządzającym i nadzorującym Spółkę ani ich współmałżonkom, krewnym i powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym oraz innym osobom, z którymi są one powiązane osobiście.
12. W sprawozdaniu finansowym za 2004 rok nie ujęto znaczących zdarzeń dotyczących lat ubiegłych.
13. Znaczące zdarzenia występujące po dacie bilansu:
- w dniu 5 stycznia 2005 roku, Echo Investment S.A. oraz podmioty zależne:
- Echo Investment – Centrum Handlowe Olkusz Sp. z o.o.,
 - Echo Investment – Centrum Handlowe Piła Sp. z o.o.,
 - Echo Investment – Centrum Handlowe Siemianowice Śląskie Sp. z o.o.,
 - Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice Sp. z o.o.,
 - Echo Investment – Centrum Handlowe Tczew Sp. z o.o.,
 - Echo Investment – Centrum Handlowe Zamość Sp. z o.o.,
- jako „Sprzedający” podpisały w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży ze Spółką Projekt Echo - 35 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach jako „Kupującym”, następujących „Nieruchomości” położonych odpowiednio w:
- Płocku przy ulicy Przemysłowej nr 1,
 - Olkuszu przy ulicy Rabsztyńskiej 2,
 - Pile przy ulicy Ogińskiego nr 33,
 - Siemianowicach - Bytków przy ulicy Jagielly nr 4,
 - Świętochłowicach przy ulicy Chorzowskiej nr 19,
 - Tczewie przy ulicy Kwiatowej nr 4,
 - Zamościu przy ulicy Wyszyńskiego nr 13,
- zabudowanych budynkami centrów handlowych „Echo”.

Jednocześnie „Sprzedający” zobowiązali się do przeniesienia na „Kupującego”, w dniu zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży praw i obowiązków wynikających z umów dotyczących przedmiotowych nieruchomości.

Intencją Stron jest, aby po zawarciu ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości, podmiotom z grupy kapitałowej Echo Investment S.A., w szczególności Est-On Property Management Sp. z o.o., zostały powierzone czynności związane z zarządzaniem oraz obsługą księgową centrów handlowych.

Wartość netto transakcji sprzedaży szacowana jest wstępnie na około 60,0 mln. EURO, co na dzień przekazania niniejszego raportu stanowi równowartość kwoty 247.392.000 PLN. Strony uzgodniły, że ostateczna kwota transakcji zostanie ustalona w drodze doprecyzowania parametrów mających istotny wpływ na wartość poszczególnych nieruchomości. Cena transakcji została zabezpieczona w sposób satysfakcjonujący „Sprzedających”. Termin podpisania ostatecznej umowy sprzedaży określony został nie później niż na dzień 31 lipca 2005 roku.

Warunkami zawieszającymi sfinalizowanie transakcji są: uzyskanie wiążących interpretacji przepisów podatkowych wydanych przez właściwe Urzędy Skarbowe, potwierdzenie przez banki kredytujące wysokości zobowiązań kredytowych „Sprzedających” oraz uzyskanie zaświadczeń o niezaleganiu przez „Sprzedających” z zapłatą świadczeń publiczno-prawnych.

Zarząd Echo Investment S.A. pozytywnie ocenia podpisaną umowę w perspektywie rozwoju Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.

- w dniu 17 stycznia 2005 roku, podmiot zależny Projekt Echo – 33 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, ul. Zagnańska 27, podpisała z „M-Investments” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (podmiot z grupy ITI) przedwstępną umowę najmu. Na mocy podpisanej umowy przedwstępnej Projekt Echo – 33 Sp. z o.o. zobowiązała się wynająć spółce „M-Investments” Sp. z o.o. powierzchnię przeznaczoną na prowadzenie „Multikina” w centrum handlowo-rozrywkowym „Pasaż Grunwaldzki” we Wrocławiu. Warunkiem podpisania ostatecznej umowy na wynajem jest uzyskanie przez Echo Investment S.A. pozwolenia na budowę do dnia 31 grudnia 2005 roku. Przedwstępna umowa najmu została zawarta na okres 10 lat. Jednocześnie strony wyraziły intencję podpisania umowy na kolejne 5 lat po wygaśnięciu obecnej.
- w dniu 31 marca 2005 roku, Echo Investment S.A. oraz podmioty zależne:
 - Echo Investment – Centrum Handlowe Olkusz Sp. z o.o.,
 - Echo Investment – Centrum Handlowe Piła Sp. z o.o.,
 - Echo Investment – Centrum Handlowe Siemianowice Śląskie Sp. z o.o.,
 - Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice Sp. z o.o.,
 - Echo Investment – Centrum Handlowe Tczew Sp. z o.o.,
 - Echo Investment – Centrum Handlowe Zamość Sp. z o.o.,

jako „Sprzedający” podpisały w formie aktów notarialnych ostateczne umowy sprzedaży ze Spółką Projekt Echo – 35 Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach zarejestrowaną przez Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 190809 jako „Kupującym”, następujących „Nieruchomości” położonych odpowiednio w:

- Płocku przy ulicy Przemysłowej nr 1,
- Olkuszu przy ulicy Rabsztyńskiej 2,
- Pile przy ulicy Ogińskiego nr 33,
- Siemianowicach - Bytków przy ulicy Jagiełły nr 4,
- Świętochłowicach przy ulicy Chorzowskiej nr 19,
- Tczewie przy ulicy Kwiatowej nr 4,
- Zamościu przy ulicy Wyszyńskiego nr 13,

zabudowanych budynkami centrów handlowych „Echo”.

Zawarta umowa ostateczna przenosi na „Kupującego” prawa i obowiązki wynikające z umów dotyczących przedmiotowych nieruchomości. Wartość netto transakcji wynosi 249.063.000 (słownie: dwieście czterdzieści dziewięć milionów sześćdziesiąt trzy tysiące) złotych. Pomiędzy Emitentem, podmiotami zależnymi i osobami zarządzającymi i nadzorującymi Emitenta i podmiotów zależnych, a Projekt Echo – 35 Sp. z o.o. nie występują żadne powiązania. Głównym udziałowcem Projekt Echo – 35 Sp. z o.o. jest Manhattan Development Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, której właścicielem jest Meinel European Land Ltd. austriacki fundusz inwestujący w nieruchomości komercyjne. Dodatkowo zostały podpisane umowy zawierające postanowienia, na mocy których

Est-On Property Management Sp. z o.o. - podmiot zależny od Echo Investment S.A. będzie świadczył usługi związane z zarządzaniem tymi centrami handlowymi.

Polski rynek nieruchomości po wejściu naszego kraju do Unii Europejskiej stał się bardzo atrakcyjny dla potencjalnych inwestorów, czego jednym z dowodów może być zawarta transakcja. Sprzedaż 7 centrów handlowych świadczy o profesjonalnym funkcjonowaniu naszych obiektów, ich atutach i potencjale rozwoju. Rozpoczęta budowa Pasażu Grunwaldzkiego we Wrocławiu, a w niedługim czasie centrów handlowych w Łomży i Kielcach, w doskonały sposób uzupełnią portfel powierzchni handlowych, przy jednoczesnym podniesieniu jakości i nowoczesności naszej oferty. Z punktu widzenia Echo Investment S.A. decyzja o sprzedaży wybranych centrów handlowych korzystnie wpłynie na dalszy rozwój grupy kapitałowej. Specyfika naszej działalności wymaga stałego inwestowania w nowe projekty w różnych segmentach rynku nieruchomości, dlatego też uzyskane środki z tej transakcji Zarząd Echo Investment S.A. planuje przeznaczyć w aktualnie realizowane oraz przyszłe inwestycje.

14. Informacja o relacjach pomiędzy prawnym poprzednikiem emitenta oraz o sposobie przejęcia aktywów i pasywów.

„Echo Investment” S.A. działa jako spółka akcyjna posiadająca osobowość prawną zgodnie z prawem polskim. Firma powstała w wyniku przekształcenia z „Echo Press” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Kielcach wpisanej w dniu 23 lipca 1992 roku do Rejestru Handlowego w dziale „B” pod numerem 1568 prowadzonego przez Sąd Rejestrowy w Kielcach. Walne Zgromadzenie Wspólników „Echo Press” Sp. z o.o., które odbyło się w Kielcach w dniu 30.06.1994 r. podjęło uchwałę o przekształceniu tej spółki w „Echo Press” S.A. W dniu 27 czerwca 1996 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę, na mocy której postanowiono zmienić nazwy Spółki z „Echo Press” S.A. na „Echo Investment” Spółka Akcyjna. Zmiana ta została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy Wydział Gospodarczy Sekcja Rejestrowa 7 października 1996 r. Wszystkie aktywa i pasywa stały się własnością „Echo Investment” S.A.

15. Nie przedstawia się sprawozdania finansowego i porównywalnych danych finansowych skorygowanych odpowiednim wskaźnikiem inflacji ponieważ skumulowana średnioroczna stopa inflacji z okresu ostatnich trzech lat działalności Echo Investment S.A. nie osiągnęła wartości 100%.

16. Dane ujawnione w niniejszym sprawozdaniu nie różnią się w sposób istotny od danych zaprezentowanych w uprzednio sporządzonych i opublikowanych sprawozdaniach.

17. W 2004 roku spółka nie dokonała zmian w wycenie aktywów i pasywów oraz sposobie sporządzania sprawozdania finansowego.

18. W 2004 roku nie dokonano korekty błędów podstawowych.

19. Nie występuje niepewność co do możliwości kontynuowania działalności, w związku z tym nie zamiesza się opisu tych niepewności. Sprawozdanie finansowe nie zawiera korekt z tym związanych.

20. W okresie, za który sporządzone jest sprawozdanie nie wystąpiło połączenie.

21. W sprawozdaniu finansowym nie zastosowano do wyceny udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych metody praw własności. Tabela przedstawia skutki, jakie spowodowałyby jej zastosowanie, oraz wpływ na wynik finansowy.

Wyszczególnienie (w tys. zł)	31 grudzień 2004	31 grudzień 2003
Inwestycje długoterminowe	66 410	8 469
Udziały	67 287	780
Wartość firmy	- 877	7 689
Kapitał własny	66 410	8 468
Zysk (strata) netto	26 198	11 050

22. Echo Investment S.A. sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

<p>Podpis Zarządu</p> <p>29 kwietnia 2005 r. data</p> <p>ANDRZEJ MAJCHER imię i nazwisko</p> <p>PREZES ZARZĄDU stanowisko / funkcja</p> <p>..... podpis</p>	<p>Podpis Zarządu</p> <p>29 kwietnia 2005 r. data</p> <p>JAROSŁAW GRODZKI imię i nazwisko</p> <p>WICEPREZES ZARZĄDU stanowisko / funkcja</p> <p>..... podpis</p>	<p>Podpis Zarządu</p> <p>29 kwietnia 2005 r. data</p> <p>PIOTR GROMNIAK imię i nazwisko</p> <p>CZŁONEK ZARZĄDU stanowisko / funkcja</p> <p>..... podpis</p>
	<p>Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych</p> <p>29 kwietnia 2005 r. data</p> <p>TOMASZ SUŁEK imię i nazwisko</p> <p>GŁÓWNY KSIĘGOWY stanowisko / funkcja</p> <p>..... podpis</p>	

Echo Investment S.A.
25-528 Kielce, ul. Zagnańska 27

Opinia i raport
z badania sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2004 roku

**Opinia niezależnego biegłego rewidenta
dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej
Echo Investment S.A.**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania **Echo Investment S.A.** z siedzibą w Kielcach, ul. Zagnańska 27, na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2004 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **858.981 tys. zł**;
- rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2004 roku do dnia 31 grudnia 2004 roku wykazujący zysk netto w wysokości **7.543 tys. zł**;
- zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **7.543 tys. zł**;
- rachunek przepływów środków pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w okresie od dnia 1 stycznia 2004 roku do dnia 31 grudnia 2004 roku o kwotę **9.882 tys. zł**;
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie tego sprawozdania odpowiada Zarząd Spółki.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o rzetelności, prawidłowości i jasności tego sprawozdania finansowego oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie to przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. nr 76 poz. 694 z 2002 roku z późniejszymi zmianami),
- 2) norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu.

W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie - w przeważającej mierze w sposób wrywkowy - dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.

W wyniku przeprowadzonego badania stwierdzono, że przy wyliczeniu podatku dochodowego od osób prawnych za okres od 1 stycznia 1998 roku do 31 grudnia 1999 roku Spółka odliczyła od dochodu do opodatkowania kwotę 16.932 tys. zł przysługującą jej z tytułu ulgi na budowę mieszkań na wynajem. Niezamortyzowana wartość nakładów sfinansowanych ulgą na dzień 31 grudnia 2004 roku wynosi 15.726 tys. zł. Spółka nie utworzyła rezerwy na odroczony podatek dochodowy z tytułu tego odliczenia. Podejmując decyzję w tej sprawie Zarząd Spółki kierował się literalnym brzmieniem przepisu art. 37 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, uznając w ten sposób, że w przypadku skorzystania z ulgi z tytułu budowy mieszkań na wynajem nie zachodzi opisana w przywołanym przepisie sytuacja „odmienności momentu uznania przychodu za osiągnięty lub kosztu za poniesiony w myśl ustawy i przepisów podatkowych”.

Naszym zdaniem, Spółka na dzień 31 grudnia 1999 roku powinna była utworzyć rezerwę na przejściową różnicę z tytułu odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych, która spowodowałaby, że kapitał własny na dzień badania, byłby niższy od wykazanego w sprawozdaniu finansowym o kwotę 2.988 tys. zł, przy jednoczesnym zwiększeniu rezerwy na odroczony podatek dochodowy od osób prawnych o tę samą kwotę.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Echo Investment S.A. na dzień 31 grudnia 2004 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2004 roku do 31 grudnia 2004 roku,
- sporządzone zostało, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z określonymi w powołanej wyżej ustawie zasadami rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- sporządzone zostało zgodnie z wymogami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 października 2001 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz.U. z 2001 roku nr 139, poz. 1569 z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 31 sierpnia 2004 roku w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinien odpowiadać prospekt emisyjny oraz skrót prospektu (Dz.U. z 2004 roku nr 186, poz. 1921 z późniejszymi zmianami),
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu spółki.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz uwzględnia przepisy rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 16 października 2001 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Nie zgłaszając innych aniżeli przedstawione wyżej zastrzeżenie, zwracamy uwagę na występujące kwestie:

- 1) Zwracamy uwagę na sposób prezentacji przychodów i kosztów sprzedanych lokali biurowych opisanych w zastosowanych zasadach rachunkowości i nacie objaśniającej 24A. Spółka w okresie objętym przeglądem nie zastosowała zasad prezentacji tej transakcji stosownie do art. 3 ust.1 pkt. 32 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami.

2) Prezentowane sprawozdanie finansowe jest sprawozdaniem jednostkowym i nie może stanowić jedynej podstawy oceny sytuacji finansowej i majątkowej Spółki, która jest podmiotem dominującym w grupie kapitałowej. Oprócz sprawozdania jednostkowego Spółka sporządza również skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej, dla której jest jednostką dominującą.

W przychodach netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów 54,5% stanowią przychody zrealizowane od jednostek powiązanych, wchodzących w skład grupy kapitałowej, które podlegają wyłączeniu w sprawozdaniu skonsolidowanym.

Katowice, 4 maja 2005 roku

BDO Polska Spółka z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa
Nr ewidencyjny 523
Oddział Katowice
ul. Drzymały 15
40-059 Katowice

Barbara Kubas
Biegły Rewident
nr ident. 6452/447

dr André Helin
State Authorized
Public Accountant
Biegły Rewident 90004/502
Prezes BDO Polska Sp. z o.o.

Echo Investment S.A.
25-528 Kielce, ul. Zagnańska 27

Raport uzupełniający opinię
z badania sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2004 roku

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	7
II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI	11
III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	15

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące Spółkę

1.1 Nazwa i forma prawna

Echo Investment Spółka Akcyjna.

1.2 Siedziba Spółki

25-528 Kielce, ul. Zagnańska 27.

1.3 Przedmiot działalności

Zgodnie z wpisem do rejestru przedmiotem działalności Spółki jest:

- wznoszenie kompletnych obiektów budowlanych lub ich części, inżynieria lądowa i wodna,
- wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych,
- obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- obsługa nieruchomości na zlecenie,
- działalność prawnicza, rachunkowo – księgowa, doradztwo, zarządzanie holdingami.

W badanym okresie Spółka zajmowała się głównie działalnością budowlaną i developerską w zakresie budowy mieszkań, centrów handlowo-rozrywkowych, hoteli i biur, najmem powierzchni oraz świadczeniem usług księgowych i doradczych na rzecz podmiotów powiązanych.

1.4 Podstawa działalności

Echo Investment S.A. działają na podstawie:

- Statutu Spółki sporządzonego w formie aktu notarialnego Rep. A 4162/94 z dnia 30 czerwca 1994 roku z późniejszymi zmianami,
- Kodeksu Spółek Handlowych,
- Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o Rachunkowości (Dz.U. nr 76 poz. 694 z 2002 roku z późniejszymi zmianami).

1.5 Rejestracja w Sądzie Gospodarczym

W dniu 10 kwietnia 2001 roku Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym w Kielcach, X Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000007025.

Wcześniej Spółka była zarejestrowana w rejestrze handlowym pod numerem RHB 2054.

1.6 Rejestracja w Urzędzie Skarbowym i Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym

NIP 657-023-09-12
REGON 290463755

1.7 Wysokość kapitału zakładowego i jego zmiany w ciągu okresu sprawozdawczego

Kapitał akcyjny Spółki wynosi 21.000 tys. zł i dzieli się na 10.500 tys. akcji o wartości nominalnej 2,00 zł każda.

Na dzień 31 grudnia 2004 roku akcje Spółki były objęte przez:

	Ilość akcji (szt.)	udział w kapitale (%)
Michał Sołowow	3.964.134	37,75
Artur Kłoczko	766.069	7,30
ING NN Otwarty Fundusz Emerytalny	1.040.000	9,90
Pozostali akcjonariusze	4.729.797	45,05
Razem:	10.500.000	100,00

W ciągu badanego okresu kapitał zakładowy nie uległ zmianie.

1.8 Zarząd Spółki i Rada Nadzorcza

Uchwałą nr 2 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Echo Investment S.A. z dnia 6 kwietnia 2004 roku w miejsce ustępujących ze składu Rady Nadzorczej Michała Sołowowa i Krzysztofa Zdeba, powołano Roberta Oskarda i Mariusza Waniółkę. Uchwałą nr 5 niniejszego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy powołano do składu Rady Nadzorczej Karola Żbikowskiego, a uchwałą nr 6 powołano Mariusza Gromka. W dniu 23 grudnia 2004 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Uchwałą nr 2 powołało na członka Rady Nadzorczej Artura Kłoczko.

Na koniec badanego okresu Radę Nadzorczą Echo Investment S.A. stanowili:

- Wojciech Ciesielski
- Mariusz Waniółka
- Robert Oskard
- Mariusz Gromek
- Karol Żbikowski
- Artur Kłoczko
- Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Członek Rady Nadzorczej
- Członek Rady Nadzorczej
- Członek Rady Nadzorczej
- Członek Rady Nadzorczej

Zarząd Echo Investment S.A. stanowią:

- Andrzej Majcher
- Jarosław Grodzki
- Piotr Gromniak
- Prezes Zarządu
- Wiceprezes Zarządu
- Członek Zarządu

W trakcie badanego okresu skład Zarządu nie uległ zmianie.

1.9 Zatrudnienie

Przeciętne zatrudnienie w 2004 roku wynosiło 115 osób.

1.10 Informacja o jednostkach powiązanych

Echo Investment S.A. jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

2. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od 1 stycznia 2004 roku do 31 grudnia 2004 roku obejmujące:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2004 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 858.981 tys. zł,
- rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2004 roku do dnia 31 grudnia 2004 roku wykazujący zysk netto w wysokości 7.543 tys. zł,
- zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 7.543 tys. zł,
- rachunek przepływów środków pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w okresie od dnia 1 stycznia 2004 roku do dnia 31 grudnia 2004 roku o kwotę 9.882 tys. zł,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie sprawozdania finansowego Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach zostało przeprowadzone przez BDO Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 523, zgodnie z wyborem dokonany przez Radę Nadzorczą badanej Spółki oraz postanowieniami umowy o badanie podpisanej z podmiotem uprawnionym w dniu 19 sierpnia 2003 roku. W wykonaniu przedmiotu tej umowy podmiot uprawniony reprezentował biegły rewident Barbara Kubas nr ew. 6452/447.

Badanie przeprowadzone było w siedzibie Spółki w dniach od 29 marca do 7 kwietnia 2005 roku oraz w dniach od 20 do 22 kwietnia. Zostało ono poprzedzone badaniem wstępnym przeprowadzonym w dniach od 29 listopada do 3 grudnia 2004 roku.

Oświadczamy, że podmiot uprawniony BDO Polska Sp. z o.o. oraz biegły rewident badający opisane sprawozdanie spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu - zgodnie z art. 66 ust. 1 i 2 ustawy o rachunkowości.

W trakcie przeprowadzanego badania nie nastąpiły jakiegokolwiek ograniczenia jego zakresu. Zarząd jednostki oraz upoważnieni przez Zarząd pracownicy złożyli wszystkie żądane przez biegłego rewidenta w trakcie badania oświadczenia, wyjaśnienia i informacje.

Badanie przeprowadzone zostało z założeniem kontynuacji działalności Spółki w nie zmienionym istotnie zakresie w dającej się przewidzieć przyszłości. W trakcie przeprowadzonego badania nie stwierdzono jakichkolwiek zdarzeń i okoliczności wskazujących na naruszenie tego założenia.

4. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych było sprawozdanie finansowe sporządzone przez Echo Investment S.A. za okres od 1 stycznia 2003 roku do 31 grudnia 2003 roku, które było badane przez BDO Polska Sp. z o.o. i uzyskało opinię z badania:

1) z zastrzeżeniem o następującej treści:

Przy wyliczeniu podatku dochodowego od osób prawnych za okres od 1 stycznia 1998 roku do 31 grudnia 1999 roku Spółka odliczyła od dochodu do opodatkowania kwotę 16.932 tys. zł przysługującą jej z tytułu ulgi na budowę mieszkań na wynajem. Spółka nie utworzyła rezerwy na odroczony podatek dochodowy z tytułu ww. odliczenia. Podejmując

decyzję w tej sprawie Zarząd Spółki kierował się literalnym brzmieniem przepisu art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, uznając w ten sposób, że w przypadku skorzystania z ulgi z tytułu budowy mieszkań na wynajem nie zachodzi opisana w przywołanym przepisie sytuacja „odmienności momentu uznania przychodu za osiągnięty lub kosztu za poniesiony w myśl ustawy i przepisów podatkowych”.

2) z objaśnieniem o następującej treści:

- Jak opisano w punkcie 4C not objaśniających brak odpisów aktualizujących wartość posiadanych udziałów w dwóch podmiotach zależnych uzasadnione jest wyższą, według oceny Zarządu, wartością rynkową posiadanych przez te podmioty aktywów aniżeli ich wartość księgowa.
- Zwracamy uwagę na sposób prezentacji wyemitowanych przez Spółkę dłużnych papierów opisany w punkcie 19 E not objaśniających.
W ramach zawartej długoterminowej umowy Spółka wyemitowała dłużne papiery wartościowe o wartości 40 mln zł i terminie wykupu do 30 kwietnia 2004 roku. Zdaniem Spółki papiery te mają charakter długoterminowy ze względu na zapisy zawartej umowy.
- Prezentowane sprawozdanie finansowe jest sprawozdaniem jednostkowym i nie może stanowić jedynej podstawy oceny sytuacji finansowej i majątkowej Spółki, która jest podmiotem dominującym w grupie kapitałowej. Oprócz sprawozdania jednostkowego Spółka sporządza również skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej, dla której jest jednostką dominującą.
W przychodach ze sprzedaży produktów 51% stanowią przychody zrealizowane w ramach jednostek powiązanych, wchodzących w skład grupy kapitałowej, które podlegają wyłączeniu w sprawozdaniu skonsolidowanym.

Sprawozdanie finansowe Spółki za okres od 1 stycznia 2003 roku do 31 grudnia 2003 roku zostało zatwierdzone Uchwałą nr 1 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 16 czerwca 2004 roku. Uchwałą nr 3 z dnia 16 czerwca 2004 roku Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy postanowiono przeznaczyć zysk za okres od 1 stycznia 2003 roku do 31 grudnia 2003 roku w kwocie 10.792 tys. zł na zasilenie kapitału zapasowego celem finansowania bieżącej działalności Spółki.

Sprawozdanie finansowe za rok 2003 w ustawowo przewidzianych terminach przekazano do właściwego miejscowo Urzędu Skarbowego oraz do Krajowego Rejestru Sądowego. Sprawozdanie finansowe za rok 2003 zostało opublikowane w Monitorze Polskim „B” nr 208 z dnia 27 stycznia 2005 roku.

5. Inne istotne informacje zaistniałe w okresie sprawozdawczym

W trakcie roku 2004 Urząd Kontroli Skarbowej przeprowadził kontrolę w zakresie rzetelności deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowości obliczania i wpłacania podatków stanowiących dochód budżetu państwa za lata 2001-2002. W wyniku przeprowadzonej kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości.

II. ANALIZA FINANSOWA SPÓŁKI

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości z rachunku zysków i strat, bilansu oraz podstawowe wskaźniki finansowe.

Przygotowując analizę nie uwzględniono wskaźników inflacji.

1. Bilans

AKTYWA

	31.12.04	% sumy bilansowej	31.12.03	% sumy bilansowej	31.12.02	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe	412.720	48,04%	428.810	54,26%	412.535	49,74%
Wartości niematerialne i prawne	65	0,00%	13	0,00%	95	0,01%
Rzeczowe aktywa trwałe	46.404	5,40%	121.089	15,33%	127.374	15,36%
Inwestycje długoterminowe	357.990	41,68%	303.412	38,39%	280.908	33,87%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8.261	0,96%	4.296	0,54%	4.158	0,50%
Aktywa obrotowe	446.261	51,96%	361.474	45,74%	416.845	50,26%
Zapasy	214.146	24,93%	154.881	19,60%	155.301	18,72%
Należności krótkoterminowe, w tym	122.325	14,24%	128.347	16,24%	177.981	21,46%
o okresie spłaty powyżej 12 miesięcy	17.709	2,06%	13.446	1,70%	37.294	4,50%
Inwestycje krótkoterminowe	109.302	12,73%	76.788	9,72%	82.607	9,96%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	488	0,06%	1.458	0,18%	956	0,12%
SUMA AKTYWÓW	858.981	100%	790.284	100%	829.380	100%

PASYWA

Kapitał własny	309.690	36,05%	302.146	38,23%	291.355	35,13%
Kapitał zakładowy	21.000	2,44%	21.000	2,66%	21.000	2,53%
Kapitał zapasowy	281.147	32,73%	270.354	34,21%	263.733	31,80%
Wynik z lat ubiegłych	0	0,00%	0	0,00%	-4.753	-0,57%
Wynik netto roku bieżącego	7.543	0,88%	10.792	1,36%	11.375	1,37%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	549.291	63,95%	488.138	61,77%	538.025	64,87%
Rezerwy na zobowiązania	18.364	2,14%	7.846	1,00%	13.708	1,65%
Zobowiązania długoterminowe	233.582	27,19%	206.558	26,14%	5.565	0,67%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym	179.656	20,92%	147.017	18,60%	401.045	48,35%
o okresie spłaty powyżej 12 miesięcy	9.557	1,11%	9.656	1,22%	16.812	2,02%
Rozliczenia międzyokresowe	117.689	13,70%	126.717	16,03%	117.707	14,18%
SUMA PASYWÓW	858.981	100%	790.284	100%	829.380	100%

Suma bilansowa za rok 2004 zwiększyła się o 8,7% w stosunku do poprzedniego roku. Najważniejsze zmiany w strukturze aktywów dotyczą wzrostu o 23,45% wartości aktywów obrotowych, które stanowią na dzień bilansowy 51,96% aktywów ogółem, oraz spadku wartości aktywów trwałych.

Udział kapitału własnego w sumie bilansowej zmniejszył się z 38,23% do 36,05%. Majątek trwały jest finansowany w 100% kapitałem stałym, dodatkowo kapitał stały finansuje ponad 30% majątku obrotowego.

2. Rachunek zysków i strat

	2004 rok	Dynamika 2004/2003	2003 rok	Dynamika 2003/2002	2002 rok
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	235.350	-28,19%	327.732	2,30%	320.362
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	183.649	-36,90	291.059	2,09%	285.108
Zysk brutto na sprzedaży	51.701	40,98%	36.673	4,03%	35.254
Koszty sprzedaży	6.842	14,70%	5.965	-41,57%	10.208
Koszty ogólnego zarządu	11.921	-22,64%	15.409	4,47%	14.749
Zysk na sprzedaży	32.938	115,30%	15.299	48,58%	10.297
Pozostałe przychody operacyjne	7.078	169,43%	2.627	157,30%	1.021
Pozostałe koszty operacyjne	17.113	105,93%	8.310	287,77%	2.143
Zysk z działalności operacyjnej	22.903	138,17%	9.616	4,81%	9.175
Przychody finansowe	13.519	-20,55%	17.017	-40,14%	28.427
Koszty finansowe	27.052	75,70%	15.397	-27,16%	21.137
Zysk (Strata) z działalności gospodarczej	9.370	-16,60%	11.236	31,76%	16.465
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0	-	-6	-135,29	17
Zysk (strata) brutto	9.370	-16,56%	11.230	-31,87%	16.482
Podatek dochodowy od osób prawnych	1.827	317,12%	438	-91,42%	5.107
Zysk netto	7.543	-30,10%	10.792	-5,13%	11.375

W 2004 roku Echo Investment S.A. odnotowało 30% spadek zysku netto z kwoty 10.792 tys. zł. w 2003 roku do kwoty 7.543 tys. zł. w roku bieżącym. Osiągnięcie przez Spółkę niższego wyniku finansowego spowodowane było przede wszystkim działalnością finansową, w której to przychody finansowe spadły o 20%, a koszty finansowe wzrosły o prawie 76%, w porównaniu do roku ubiegłego.

Wysoki wzrost w 2004 roku Spółka zanotowała w obrębie działalności podstawowej. Zysk na sprzedaży wzrósł o 115% w stosunku do 2003 roku i był wynikiem obniżenia kosztów sprzedanych produktów, towarów i materiałów o prawie 37% oraz kosztów ogólnego zarządu o 22,6%.

Pozostała działalność operacyjna Spółki w 2004 roku charakteryzuje się wzrostem zarówno pozostałych przychodów operacyjnych o 169,4%, jak i wzrostem pozostałych kosztów operacyjnych o 105,9%, w stosunku do roku poprzedniego.

Obciążenie wyniku finansowego podatkiem dochodowym wraz z częścią odroczoną wyniosło w 2004 roku 1.827 tys. zł. i wzrosło w porównaniu do 2003 roku o 317%.

3. Podstawowe wskaźniki finansowe

Wskaźnik	Treść ekonomiczna	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2002
Rentowność majątku (w %)	wynik finansowy netto /średnioroczny stan aktywów	0,9%	1,4%	1,4%
Rentowność kapitału własnego (w %)	wynik finansowy netto /średnioroczny stan kapitału własnego	2,5%	3,6%	3,9%
Rentowność netto sprzedaży (w %)	wynik finansowy netto / przychody ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów	3,2%	3,3%	3,6%
Rentowność brutto sprzedaży (w %)	wynik brutto ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów / przychody ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów	22,0%	11,2%	11,0%
Szybkość obrotu należnościami w dniach	średnioroczny stan ogółu należności z tytułu dostaw i usług x 365/ przychody netto ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów	183	173	207
Stopień spłaty zobowiązań w dniach	średnioroczny stan ogółu zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 / wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzedanych produktów	90	102	110
Szybkość obrotu zapasów w dniach	średnioroczny stan zapasów x 365 / wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzedanych produktów	367	194	209
Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi	kapitał własny + rezerwy / aktywa trwałe ogółem	0,8	0,7	0,7
Trwałość struktury finansowania	kapitał własny + rezerwy długoterminowe+ zobowiązania długoterminowe / suma aktywów	0,7	0,7	0,4
Wskaźnik płynności I	aktywa obrotowe ogółem / zobowiązania krótkoterminowe	2,4	2,4	1,0
Wskaźnik płynności II	aktywa obrotowe ogółem - zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	1,3	1,4	0,6
Pokrycie zobowiązań krótkoterminowych należnościami krótkoterminowymi	(należności krótkoterminowe/ zobowiązania krótkoterminowe-fundusze specjalne)	0,7	0,9	0,4

W 2004 roku wskaźniki rentowności uległy ogólnemu pogorszeniu w stosunku do lat 2003 i 2002. Tendencja spadkowa dotyczy przede wszystkim wskaźnika rentowności majątku, który w poprzednich latach objętych analizą pozostawał na niezmiennym poziomie, natomiast w roku bieżącym spadł z 1,4% do 0,9% oraz wskaźnika rentowności kapitału własnego, na którym Spółka odnotowała spadek z 3,9% w 2002 roku przez 3,6% w 2003 roku do poziomu 2,5% w roku bieżącym. Jedynym wskaźnikiem rentowności o tendencji zwykłej jest wskaźnik rentowności sprzedaży brutto (11% w 2002, 11,2% w 2003, 22% w 2004 roku). Ogólne pogorszenie wskaźników rentowności spowodowane jest głównie niższym niż przed rokiem wynikiem finansowym Spółki oraz wyższą sumą bilansową.

Wskaźnik płynności I pozostał na niezmiennym poziomie 2,4, przy zalecanych wartościach mieszczących się w granicach 1,2-2. Wskaźnik płynności II zmniejszył się nieznacznie z 1,4 w roku poprzednim do 1,3 w okresie bieżącym. Wskaźniki płynności kształtują się powyżej optymalnych wartości i nie wskazują na możliwość wystąpienia trudności z płynnością finansową.

Cykl inkasa należności ukształtował się na poziomie 183 dni i w porównaniu z rokiem ubiegłym wydłużył się o 10 dni. Cykl spłaty zobowiązań obniżył się z 102 do 90 dni. Rotacja zapasami zwiększyła się z 194 do 367 dni. Wysoki poziom wskaźników cyklu inkasa wynika ze specyfiki działalności Spółki.

Aktywa trwałe są finansowane w 80% kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi, natomiast aktywa ogółem są finansowane w wysokości 70% kapitałem stałym oraz w wysokości 30% kapitałem obcym krótkoterminowym.

Wskaźnik pokrycia zobowiązań krótkoterminowych należnościami krótkoterminowymi wskazuje, że należności krótkoterminowe wystarczają na spłatę 70% kwoty zobowiązań krótkoterminowych.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Ocena systemu księgowości i kontroli wewnętrznej

1.1 System rachunkowości

Spółka posiada dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady rachunkowości określone w art. 10 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku. Zastosowane zasady rachunku kosztów, wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego są zgodne z przepisami ustawy o rachunkowości.

Ewidencja księgowa jest prowadzona komputerowo przy użyciu systemu IFS99 Financial autorstwa IFS Industrial and Financial Systems. System ten posiada następujące moduły:

- księga główna,
- rozrachunki,
- VAT,
- płatności.

System ten jest wspomagany przez system Kadry-płace dla Windows autorstwa MCM S.C. posiadający moduły:

- kadry,
- płace.

Ewidencja księgowa umożliwia poprawność i kompletność zapisów oraz porównania ujętych w księgach operacji z dokumentacją źródłową.

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych Spółki na dzień 1 stycznia 2004 roku było sprawozdanie finansowe obejmujące bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2003 roku.

Chronologia zdarzeń gospodarczych jest przestrzegana.

Spółka dokonuje miesięcznych zamknięć ksiąg sporządzając zestawienie obrotów i sald kont syntetycznych. Dowody będące podstawą zapisów księgowych zawierają dane wymagane ustawą. Grupowanie operacji gospodarczych może zaspokoić zewnętrzne i wewnętrzne potrzeby informacyjne.

Wyniki badania ksiąg rachunkowych i dowodów księgowych stanowiących podstawę zapisów w nich, pozwalają uznać je za ogólnie spełniające warunek rzetelności, bezbłędności i sprawdzalności.

Stosowane przez Spółkę metody zabezpieczeń i ochrony dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera, są właściwe i adekwatne do wymogów i potrzeb w tym zakresie.

Księgi rachunkowe, sprawozdania finansowe oraz dokumentacja księgowa są właściwie archiwizowane oraz chronione przed dostępem nieupoważnionych osób oraz zniszczeniem czy kradzieżą.

1.2 Inwentaryzacja składników majątku

Inwentaryzacja składników majątkowych w badanym okresie została przeprowadzona według zasad określonych w Uchwale Prezesa Zarządu Spółki z dnia 28 grudnia 2004 roku w sprawie inwentaryzacji rocznej, oraz z zasadami określonymi w art. 26 i 27 ustawy o rachunkowości.

Zapas dotyczący działalności developerskiej zinwentaryzowany został drogą weryfikacji dokumentacji na dzień 30 listopada 2004 roku.

Salda należności zinwentaryzowano na dzień 31 grudnia 2004 roku w drodze ich pisemnego potwierdzenia.

Salda zobowiązań z jednostkami powiązanymi zostały zinwentaryzowane na dzień 31 grudnia 2004 roku w drodze ich pisemnego potwierdzenia.

Należności i zobowiązania z tytułu pożyczek zostały zinwentaryzowane na dzień 31 grudnia 2004 roku w drodze ich pisemnego potwierdzenia.

Salda zobowiązań z tytułu dostaw w stosunku do najistotniejszych dostawców zinwentaryzowano na dzień 31 grudnia 2004 roku w drodze ich pisemnego potwierdzenia.

Salda zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji zinwentaryzowano według stanu na dzień 31 grudnia 2004 roku w drodze ich pisemnego potwierdzenia z Bankami przeprowadzającymi emisje.

Środki pieniężne w kasie zostały zinwentaryzowane na ostatni dzień roku w drodze spisu z natury, a środki pieniężne na rachunkach bankowych zostały zinwentaryzowane w drodze potwierdzeń sald z banków na dzień 31 grudnia 2004 roku.

Inwentaryzacje potwierdziły istnienie, kompletność i gospodarczą przydatność aktywów Spółki.

Na podstawie obserwacji inwentaryzacji i dokumentacji z przeprowadzonych spisów z natury i potwierdzeń sald stwierdzono, że:

- wykazane pozycje istnieją, są kompletne i zostały poprawnie wycenione z zastosowaniem zasady ostrożnej wyceny,
- wykazane składniki są własnością Spółki.

1.3 Kontrola wewnętrzna

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za opracowanie i funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej Spółki oraz zapobieganie i wykrywanie nieprawidłowości.

Przy planowaniu i prowadzeniu badania sprawozdania finansowego Spółki za okres zakończony 31 grudnia 2004 roku wzięliśmy pod uwagę procedury systemu kontroli wewnętrznej, celem określenia naszego własnego sposobu postępowania i wydania opinii na temat sprawozdania finansowego, nie zaś celem zapewnienia o poprawności funkcjonowania struktur systemu kontroli wewnętrznej Spółki. Nasz przegląd systemu kontroli wewnętrznej mógł nie ujawnić wszystkich istotnych słabości w strukturze tego systemu.

Organizacja systemu kontroli pozwala na:

- identyfikację i prawidłowe ewidencjonowanie operacji gospodarczych,
- szczegółowy opis operacji gospodarczych pozwalający na właściwą klasyfikację w celu sporządzenia sprawozdań finansowych,
- księgowanie operacji gospodarczych we właściwym okresie sprawozdawczym,
- właściwe przedstawienie operacji gospodarczych w sprawozdaniu finansowym.

W czasie badania nie stwierdziliśmy istotnych wad systemu kontroli wewnętrznej.

Majątek Spółki jest ubezpieczony. Zakres kontroli wewnętrznej dostosowany jest do rozmiaru i charakteru działalności Spółki.

2. Informacje o wybranych pozycjach bilansu i rachunku zysków i strat

2.1. Rzeczowy majątek trwały

Rzeczowe aktywa trwałe	46.404 tys. zł
Udział procentowy w sumie bilansowej	5,4

W wyniku dokonanego badania stwierdzono, że:

- środki trwałe wyceniane są według cen nabycia lub kosztów wytworzenia z uwzględnieniem odpisów amortyzacyjnych liczonych metodą liniową,
- stopień umorzenia środków trwałych wynosi 16,7%,
- przyjęcia i rozchodowania środków trwałych zostały kompletnie ujęte, właściwie wycenione i prawidłowo udokumentowane w sprawozdaniu finansowym.

W trakcie roku nastąpiło zwiększenie środków trwałych na kwotę 10.735 tys. zł i było wynikiem w głównej mierze przesunięcia z zapasów oddanych do używania lokali wraz z prawem wieczystego użytkowania gruntów.

Zmniejszenia środków trwałych w kwocie 2.856 tys. zł wynikają głównie ze sprzedaży środków trwałych

Wykazane w bilansie środki trwałe stanowią własność Spółki, wynikają z ewidencji księgowej, zostały prawidłowo zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym.

2.2. Inwestycje długoterminowe

Inwestycje długoterminowe	357.990 tys. zł
– w tym wobec jednostek powiązanych	314.103 tys. zł
Udział procentowy w sumie bilansowej	41,6

Najistotniejszy składniki inwestycji długoterminowych stanowią udziały i akcje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych. Udziały i akcje wyceniono w cenie nabycia po pomniejszeniu o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Akcje i udziały brutto wynoszą 299.705 tys. zł, w związku z trwałą utratą wartości utworzone zostały odpisy aktualizujące stan udziałów i akcji w kwocie 5.612 tys. zł

Na udziałach i akcjach o wartości 170.404 tys. zł ustanowione zostały zastawy stanowiące zabezpieczenie udzielonych kredytów zarówno dla Echo Investment S.A. jak również dla spółek zależnych.

Inwestycje w nieruchomości wynoszą 43.862 tys. zł i stanowią wartość posiadanych nieruchomości które przynoszą dochody w formie czynszu za najem powierzchni. Nieruchomości wyceniane są według cen nabycia lub kosztów wytworzenia z uwzględnieniem odpisów amortyzacyjnych liczonych metodą liniową. W trakcie roku dokonano sprzedaży lokali przy ul. Dzikiej w Warszawie do spółki powiązanej Athina Park. Wartość netto sprzedanych lokali wynosiła 43.392 tys. zł, na transakcji spółka zrealizowała stratę w wysokości 3.395 tys. zł. Transakcja ta jest prezentowana w sprawozdaniu w działalności podstawowej.

Dodatkowo w skład inwestycji długoterminowych wchodzi wpłacone zaliczki na poczet podniesienia kapitału w kwocie 9.500 tys. zł oraz należności z tyt. udzielonych pożyczek długoterminowych w kwocie 10.500 tys. zł. Pożyczki o wartości powyżej 100 tys. zł zostały wycenione w skorygowanej cenie nabycia, salda pożyczek potwierdzono według stanu na dzień 31 grudnia 2004 roku.

Saldo inwestycji długoterminowych jest realne.

2.3. Zapasy

Zapasy	214.146 tys. zł
Udział procentowy w sumie bilansowej	24,9

Najistotniejszą pozycję zapasów stanowi produkcja w toku wynosząca 195.258 tys. zł. stanowiąca nakłady na realizowane projekty budowlane oraz zakupione nieruchomości gruntowe mające stanowić podstawę realizacji przyszłych projektów budowlanych. Wycena produkcji w toku następuje w wysokości kosztów nabycia nieruchomości gruntowych i kosztów wytworzenia realizowanych projektów powiększonych o aktywowane koszty finansowania zewnętrznego. Spółka utworzyła odpisy aktualizujące zapas produkcji w toku w wysokości 1.501 tys. zł. Wartość nieruchomości gruntowych stanowiących zapas produkcji w toku wynosi 58.519 tys. zł

Spółka dokonała inwentaryzacji nakładów na realizowanych projektach których wartość bilansowa bez nieruchomości gruntowych i aktywowanych kosztów finansowania zewnętrznego przekraczała 300 tys. zł, a nakłady za rok 2004 przekroczyły 200 tys. zł. Nakłady zostały zinwentaryzowane w drodze porównania z dokumentacją źródłową według stanu na dzień 30 listopada 2004. Inwentaryzacja została przeprowadzona przez Project Menagera oraz odpowiedzialnego za dany projekt dyrektora.

Produkty gotowe w wysokości 9.406 tys. zł stanowią głównie gotowe mieszkania przeznaczone do sprzedaży, wycenione w koszcie wytworzenia powiększone o aktywowane koszty finansowania zewnętrznego z zastosowaniem zasady ostrożnej wyceny. Na przewidywane straty na sprzedaży produktów utworzono odpis aktualizujący w wysokości 5.647 tys. zł.

Towary stanowią głównie zakupione działki które nie zostaną wykorzystane do realizacji projektów budowlanych i zostaną zbyte. Wycena w cenie nabycia powiększonej głównie o wartość opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Z tytułu ostrożnej wyceny towarów utworzono odpisy aktualizujące w wysokości 3.345 tys. zł

Zapas półproduktów i produktów w toku w wysokości 3.700 tys. zł stanowi zabezpieczenie ewentualnej kary umownej na rzecz Gminy Miejskiej w Zabrze mogącej wynikać z nie wywiązania się przez Spółkę z terminowej realizacji inwestycji.

Saldo zapasów na dzień bilansowy jest realne

2.4. Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług

Należności krótkoterminowe z tyt. dostaw i usług	112.898 tys. zł
– w tym wobec jednostek powiązanych	109.898 tys. zł
Udział procentowy w sumie bilansowej	13,1

Na dzień 31 grudnia 2004 roku Spółka posiada należności przeterminowane z tytułu dostaw w kwocie 4.312 tys. zł, co stanowi 3,6% należności brutto na dzień bilansowy.

Okresy wymagalności należności z tytułu dostaw i usług brutto:

– bieżące	96,4%
– przeterminowane	3,6%
w tym:	
– do 1 miesiąca	17,8%
– od 1 miesiąca do 3 miesięcy	7,7%
– od 3 miesięcy do 6 miesięcy	5,4%
– od 6 miesięcy do 12 miesięcy	18,8%
– powyżej 12 miesięcy	50,3%

Spółka utworzyła odpisy aktualizujące w wysokości 5.412 tys. zł. Utworzone odpisy aktualizujące należności obejmują w całości przewidywane ryzyko na dzień bilansowy.

Należności z terminem zapłaty powyżej 12 miesięcy wynoszą netto 17.709 tys. zł.

Spółka dokonała potwierdzenia sald należności z tytułu dostaw i usług według stanu na dzień 31 grudnia 2004 roku. Potwierdzono 100% należności z tytułu dostaw i usług z jednostkami powiązanymi. Na podstawie wyników badania stwierdzono, że należności od pozostałych jednostek nie objęte odpisem aktualizującym zostały potwierdzone co najmniej w 60%. W toku badania zweryfikowano otrzymane potwierdzenia z jednostkami powiązanymi w 100% oraz potwierdzenia sald z pozostałymi jednostkami w 40%.

Należności z tytułu dostaw i usług w stosunku do Spółek powiązanych stanowią blisko 97% ogółu należności. Najistotniejszą należnością jest należność od Spółki Athina Park na kwotę 78.494 tys. zł, co stanowi 71,4% należności netto od jednostek powiązanych na dzień 31 grudnia 2004 roku.

Zapłaty należności do dnia badania zweryfikowano na wybranej próbie stanowiącej 84% salda należności ogółem. Zapłaty z tej wybranej próby wyniosły 31% wymagalnych na dzień badania.

Saldo należności uznaje się za realne, wycenione zgodnie z zasadą ostrożnej wyceny.

2.5. Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe	109.302 tys. zł
– w tym wobec jednostek powiązanych	95.951 tys. zł
Udział procentowy w sumie bilansowej	12,7

Inwestycje krótkoterminowe wobec jednostek powiązanych stanowi głównie wartość udzielonych pożyczek krótkoterminowych wraz z naliczonymi odsetkami na dzień 31 grudnia 2004 roku wynoszącymi ogółem 95.504 tys. zł. Pożyczki o wartości powyżej 100 tys. zł

zostały wycenione w skorygowanej cenie nabycia. Spółka dokonała potwierdzenia sald pożyczek na dzień 31 grudnia 2004 roku. Najistotniejszą pożyczką jest pożyczka udzielona a Spółce WAN-11 której saldo wraz z odsetkami na dzień 31 grudnia 2004 roku wynosi 69.532 tys. zł. Pożyczka ta została udzielona na podstawie umowy z dnia 16 marca 2004 roku z późniejszymi aneksami. Termin spłaty pożyczki upływa 31 grudnia 2005 roku

Środki pieniężne w kasie zostały zinwentaryzowane według stanu na dzień 31 grudnia 2004 roku. Środki na rachunkach bankowych zostały potwierdzone przez banki obsługujące Spółkę według stanu na dzień 31 grudnia 2004 roku.

Środki pieniężne w wysokości 8.794 tys. zł są zablokowane na rzecz Juliusz Mienl Versicherungsservice & Leasing GmbH z tytułu zawartej umowy sprzedaży znaku towarowego. W związku z realizacją w roku 2005 warunków zawieszających środki zostały odblokowane.

2.6. Kapitały

Kapitały	309.690
Udział procentowy w sumie bilansowej	36

Wykazana na dzień 31.12.2004 roku wartość kapitału zakładowego jest zgodna ze statutem Spółki oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Kapitał akcyjny Spółki wynosi 21.000 tys. zł i dzieli się na 10.500 tys. akcji o wartości nominalnej 2 zł każda.

Kapitał zakładowy nie uległ zmianie w badanym okresie.

Kapitał zapasowy zwiększył się w badanym okresie o 10.792 tys. zł i wynosi na dzień 31.12.2004 roku 281.147 tys. zł. Zwiększenie jest wynikiem zaewidencjonowania uchwały nr 3 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 16.06.2004 roku o przeznaczeniu zysku netto z 2003 roku w wysokości 10.792 tys. zł w całości na kapitał zapasowy celem finansowania bieżącej działalności Spółki.

Zysk netto roku obrotowego wynika z prawidłowo sporządzonego rachunku zysków i strat i wynosi 7.543 tys. zł.

Saldo realne, nie budzi zastrzeżeń.

2.7. Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe	233.582 tys. zł
– w tym wobec jednostek powiązanych	122.082 tys. zł
Udział procentowy w sumie bilansowej	27,2

Na saldo zobowiązań długoterminowych składa się zobowiązanie z tytułu wyemitowanych obligacji oraz otrzymanych pożyczek.

Spółka posiada zobowiązanie z tytułu wyemitowanych obligacji w wysokości 170.000 tys. zł, w tym wobec jednostek powiązanych 58.500 tys. zł. Spółka prezentuje zobowiązanie z tyt. obligacji w wartości nominalnej. Odsetki naliczone na dzień 31 grudnia 2004 roku prezentowane są jako zobowiązanie krótkoterminowe, dyskonto jako krótko i długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne i rozliczane w koszty w okresie do dnia wykupu obligacji.

Zobowiązanie z tytułu obligacji wynika z następujących umów:

- umowa agencyjna z dnia 23 kwietnia 2004 roku zawarta z bankiem BRE S.A. program emisji przewidywał emisję do kwoty 300.000 tys. zł. Emisja została przeprowadzona w wysokości 150.000 tys. zł. Odsetki od obligacji płatne są w okresach półrocznych, dyskonto od wyemitowanych obligacji wyniosło 3.372 tys. zł. Wykup obligacji przypada 25 maja 2011 roku. Zobowiązanie z tytułu emisji obligacji zostało potwierdzone przez Bank na dzień 31 grudnia 2004 roku.
- emisja z dnia 11 października w wysokości 20.000 tys. zł. Emisja przeprowadzona przez Bank BPH S.A. na podstawie Umowy o Prowadzenie Programu Emisji Obligacji z dnia 2 kwietnia 2003 roku. Obligacje oprocentowane bez dyskonta, odsetki płatne w okresach kwartalnych, termin wykupu obligacji 26 luty 2006 roku.

Dodatkowo jako zobowiązanie długoterminowe wobec jednostek powiązanych wykazano zobowiązanie w kwocie 63.582 tys. zł z tytułu otrzymanych pożyczek długoterminowych. Zobowiązanie z tytułu pożyczek zostało potwierdzone na dzień 31 grudnia 2004 roku. Naliczone odsetki od zobowiązań z tytułu pożyczek wykazano jako zobowiązania krótkoterminowe. Otrzymane pożyczki nie są zabezpieczone. Pożyczki zostały wycenione w wartościach nominalnych. Terminy spłat większości pożyczek długoterminowych przypadają na lata 2019-2023.

Saldo zobowiązań długoterminowych jest realne i prawidłowo zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym.

2.8. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	113.713 tys. zł
Udział procentowy w sumie bilansowej	13,2

Na saldo składa się zobowiązanie z tytułu otrzymanych kredytów wynikające z następujących umów kredytowych:

- umowa kredytowa nr 14/2002 zawarta z PeKaO S.A. w dniu 7 marca 2003 roku. Bank udzielił Spółce kredytu do dnia 30 czerwca 2004 roku do kwoty 90.000 tys. zł, w okresie od 1 lipca 2004 do dnia 30 czerwca 2005 roku do kwoty 80.000 tys. zł. Ostateczna spłata kredytu ma nastąpić w dniu 30 czerwca 2005 roku. Bank potwierdził saldo kredytu na dzień 31 grudnia 2004 roku. Zabezpieczenie kredytu stanowi hipoteka na nieruchomościach spółek z grupy kapitałowej wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej, zastaw rejestrowy na udziałach w Spółkach zależnych, przelew wierzytelności z tytułu zawartych umów najmu,
- umowa kredytowa nr PBK/630/UR/001/02 z późniejszym aneksem zawarta z CitiBank Handlowy w dniu 4 lutego 2003 roku. Bank udzielił Spółce kredytu w rachunku bieżącym do kwoty 25.000 tys. zł z terminem spłaty do 28 stycznia 2005 roku. Zabezpieczenie kredytu stanowi zobowiązanie do przeprowadzenia przez rachunek bankowy kwoty 13.000 tys. zł kwartalnie. Bank potwierdził saldo zadłużenia w wysokości 23.167 tys. zł według stanu na dzień 31 grudnia 2004 roku,
- umowa kredytowa nr 270-1/11/RB/2003 z późniejszym aneksem zawarta z PKO BP w dniu 24 grudnia 2003 roku. Bank udzielił Spółce kredytu w rachunku bieżącym do kwoty 20.000 tys. zł z terminem spłaty do dnia 31 grudnia 2005 roku. Zabezpieczenie kredytu stanowi weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową, pełnomocnictwo do rachunku. Bank potwierdził zadłużenie w kwocie 4.115 tys. zł według stanu na dzień 31 grudnia 2005 roku,

- umowa kredytowa nr 2003/2/59/DDF3 z późniejszymi aneksami zawarta z BPH S.A. w dniu 25 marca 2003 roku. Bank udzielił kredytu w rachunku w wysokości do 20.000 tys. zł z terminem spłaty 30 kwietnia 2005 roku. W ramach kredytu bank udzielił gwarancji terminowego wykonania w wysokości 534 tys. zł. W dniu 3 lutego 2004 roku w ramach obowiązującej umowy kredytowej została zawarta umowa Cash Pool. Jest to umowa o systemie realizacji transakcji związanych z wzajemnymi pożyczkami pomiędzy Echo Investment S.A., Echo Investment CH Pabianice, Echo Investment CH Łomża, Echo Investment CH Piotrków Trybunalski, Echo Investment CH Radom a BPH S.A. Przedmiotem umowy jest włączenie rachunków spółki do systemu deponowania środków pieniężnych i dysponowanie nimi, zaciąganie i spłata kredytu, pożyczki pomiędzy uczestnikami systemu.

Zabezpieczenie zawartych umów stanowi pełnomocnictwo do rachunku bankowego. Bank potwierdził zadłużenie w wysokości 6.430 tys. zł według stanu na dzień 31 grudnia 2004 roku.

Koszty finansowe z tytułu zawartych umów kredytowych obciążyły koszty finansowe roku 2004 w prawidłowej wysokości.

Salda zobowiązań uznaje się za realne.

2.9. Przychody ze sprzedaży oraz koszty działalności operacyjnej

Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	235.350 tys. zł
Koszty działalności operacyjnej	202.412 tys. zł

Badaniem objęto poszczególne rodzaje przychodów i kosztów działalności operacyjnej w zakresie ich udokumentowania, klasyfikacji oraz rozliczania. Kompletność ujęcia sprawdzono na podstawie faktur za miesiąc styczeń 2005 roku.

Przychody i koszty zostały ujęte w sposób kompletny i zaliczone do właściwych okresów. Ponoszone koszty są dokumentowane prawidłowo i rozliczone w odpowiedniej wysokości. Spółka dokonała niewłaściwej prezentacji przychodów i kosztów sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej. W trakcie roku dokonano sprzedaży lokali przy ul. Dzikiej w Warszawie do spółki powiązanej Athina Park. Wartość netto sprzedanych lokali wynosiła 43.392 tys. zł, na transakcji spółka zrealizowała stratę w wysokości 3.395 tys. zł. Przychody i koszty sprzedaży powinny zostać ujęte w pozostałej działalności operacyjnej jako wynik na sprzedaży majątku trwałego. Spółka wykazała przychody i koszty tej sprzedaży jako przychody i koszty z działalności operacyjnej.

3. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego i informacje dodatkowe, i objaśnienia

Zgodnie z ustawą o rachunkowości Spółka Echo Investment S.A. sporządziła informacje dodatkową obejmującą wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Dane liczbowe w tych informacjach wynikają z ewidencji księgowej i są zgodne ze zbadanym sprawozdaniem finansowym.

4. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Zestawienie zmian w kapitale własnym wykazuje prawidłowo zwiększenie kapitału własnego w kwocie 7.543 tys. zł w okresie od 1.01.2004 roku do 31.12.2004 roku; zostało sporządzone prawidłowo i wykazuje prawidłowe powiązanie z bilansem oraz rachunkiem zysków i strat.

5. Sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów środków pieniężnych sporządzone zostało w sposób określony w załączniku Nr 1 do ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości.

Dane wykazane w sprawozdaniu z przepływu środków pieniężnych za rok obrotowy od 1.01.2004 roku do 31.12.2004 roku zostały prawidłowo powiązane z bilansem, rachunkiem zysków i strat oraz księgami rachunkowymi i w sposób rzetelny i prawidłowy obrazują źródła finansowania działalności Spółki.

6. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki

Zgodnie z wymogami art. 49 ustawy oraz Kodeksem spółek handlowych, Zarząd sporządził sprawozdanie z działalności Spółki w 2004 roku.

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym Spółki za 2004 rok.

7. Oświadczenie kierownictwa jednostki

Kierownictwo Spółki złożyło pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o nie istnieniu istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dniu bilansowym.

Katowice, 4 maja 2005 roku

**BDO Polska Spółka z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa
Nr ewidencyjny 523
Oddział Katowice
ul. Drzymały 15
40-059 Katowice**

Barbara Kubas
Biegły Rewident
nr ident. 6452/447

dr Andrè Helin
State Authorized
Public Accountant
Biegły Rewident 90004/502
Prezes BDO Polska Sp. z o.o.

Sprawozdanie Zarządu z działalności
Echo Investment S.A. w 2004 roku

Kielce, 29 kwietnia 2005 r.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Echo Investment S.A. w 2004 roku

Echo Investment S.A. prowadzi działalność na rynku nieruchomości. Echo Investment S.A. jest również podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej Echo Investment S.A. Podmioty tworzące grupę kapitałową zajmują się głównie wynajmem powierzchni komercyjnych (centra handlowo-rozrywkowe, biura), realizacją i sprzedażą mieszkań oraz usługami zarządzania nieruchomościami. Echo Investment S.A. 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.

1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym Echo Investment S.A. za 2004 rok

Bilans

Suma bilansowa na koniec roku 2004 zamknęła się kwotą **859,0 mln zł**, co w porównaniu ze stanem na koniec 2003 roku oznacza wzrost wartości o 8,7%.

Aktywa

Struktura aktywów na koniec 2004 roku wyglądała następująco:

- aktywa trwałe – 48,0% aktywów, z czego dominującą pozycję stanowią inwestycje długoterminowe – 86,7% aktywów trwałych, rzeczowe aktywa trwałe – 11,2% sumy aktywów trwałych,
- aktywa obrotowe stanowią 52,0% aktywów, z czego zapasy – 48,0% sumy aktywów obrotowych, należności krótkoterminowe – 27,4% aktywów obrotowych a inwestycje krótkoterminowe 24,5% sumy aktywów obrotowych.

Pasywa

- kapitał akcyjny Spółki na dzień 31 grudnia 2004 roku wynosił **21,0 mln zł** i dzielił się na 10.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D, E i F, o wartości nominalnej 2,0 złote każda,
- kapitał własny na dzień 31 grudnia 2004 roku wynosił **309,7 mln zł**, co w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2003 roku oznacza wzrost o 2,5%.
- struktura kapitału własnego Spółki na koniec 2004 roku przedstawiała się następująco:
 - kapitał zakładowy – 6,8%,
 - kapitał zapasowy – 90,8%,
- wartość księgowa netto spółki w przeliczeniu na jedną akcję stanowi 29,49 zł,
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowiły 63,9% sumy bilansowej i zamknęły się kwotą **549,3 mln zł**.

Rachunek zysków i strat

- przychody netto ze sprzedaży osiągnęły w 2004 roku poziom **235,4 mln zł**, co w odniesieniu do analogicznego okresu roku poprzedniego stanowi spadek o 28,2%,
- zysk na działalności operacyjnej na koniec roku 2004 zamknął się kwotą **22,9 mln zł**, i był wyższy o 138,5% od zysku osiągniętego w poprzednim roku obrotowym,
- zysk brutto zamknął się kwotą **9,4 mln zł** i był niższy w odniesieniu do 2003 roku o 16,6%,
- zysk netto osiągnął wartość **7,5 mln zł**, co stanowi spadek o 30,1% w odniesieniu do 2003 roku,
- zysk netto na jedną akcję wyniósł **0,72 zł**.

Rachunek przepływów pieniężnych

- okres sprawozdawczy rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie **3,4 mln zł**,
- na działalności operacyjnej Spółka odnotowała w 2004 roku wypływ środków pieniężnych o kwotę **28,2 mln zł**, z czego największe pozycje dotyczyły
- odsetki i udziały w zyskach (+) 14,6 mln zł
 - zmiany stanu rezerw na kwotę (+) 10,5 mln zł,
 - zmiany stanu zapasów na kwotę (-) 71,9 mln zł,
 - zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych na kwotę (-) 23,1 mln zł,
 - na działalności inwestycyjnej Spółka odnotowała w 2004 roku wypływ środków pieniężnych o kwotę **16,7 mln zł**,

- na przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej największy wpływ miały:
 - wydatki / wpływy z aktywów finansowych na kwotę (-) 15,5 mln zł,
- na działalności finansowej Spółka odnotowała w 2004 roku wpływ środków pieniężnych w kwocie **54,7 mln zł**,
- na przepływy pieniężne z działalności finansowej największy wpływ miały:
 - wpływy / wydatki z emisji dłużnych papierów wartościowych, przyrost środków w kwocie 81,4 mln zł,
 - zapłacone odsetki, wypływ środków na kwotę 23,7 mln zł.
- w okresie od 1 stycznia 2004 roku do 31 grudnia 2004 roku stan środków pieniężnych zwiększył się o kwotę **9,9 mln zł**;
- środki pieniężne na koniec grudnia 2004 roku wyniosły **13,3 mln zł**.

2. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń z określeniem w jakim stopniu emitent jest na nie narażony

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

- ryzyko konkurencji – w ostatnich latach rynek nieruchomości w Polsce stał się bardzo atrakcyjny dla inwestorów zagranicznych ze względu na osiągnięte stopy zwrotu. Atutem podmiotów zagranicznych są posiadane zasoby kapitałowe, które tworzą pewną przewagę konkurencyjną nad rodzimymi firmami deweloperskimi. Na korzyść Echo Investment S.A. przemawia duże doświadczenie w realizacji projektów deweloperskich w różnych segmentach rynku oraz ugruntowana pozycja na rynku nieruchomości w Polsce. Dynamiczny rozwój Grupy Kapitałowej w ostatnich latach oraz posiadany portfel aktywów wskazuje, iż Echo Investment S.A. potrafi skutecznie funkcjonować w warunkach konkurencji rynkowej.
- ryzyko stóp procentowych – działalność Echo Investment S.A. oraz podmiotów zależnych oparta jest na zewnętrznym finansowaniu (w fazie realizacji obiektu) i refinansowaniu (w okresie eksploatacji projektu). Ryzyko związane ze zmianą stóp procentowych jest ograniczane poprzez dywersyfikację oprocentowania zaciąganych kredytów oraz instrumenty zabezpieczające. Echo Investment S.A. jako podmiot dominujący koncentruje działania na rynku finansowym, obejmujące swym zakresem finanse całej grupy kapitałowej.
- ryzyko kursowe – jest związane z zaciąganiem kredytami wyrażonymi w walutach (najczęściej w euro) w ramach grupy kapitałowej. Umowy z najemcami wyrażone są w walucie kredytu, który został zaciągnięty w celu jego refinansowania. Uzyskane w ten sposób płatności od najemców przeznaczone są na spłatę wspomnianych kredytów. Takie powiązanie finansowania ze źródłami przychodów ogranicza ryzyko kursowe do minimum lub je całkowicie eliminuje.
- ryzyko kondycji finansowej najemców – w ramach prowadzonej przez grupę kapitałową działalności większość przychodów generowana jest z tytułu najmu powierzchni handlowych i biurowych. Kluczowym aspektem jest dobór najemców o stabilnej kondycji ekonomiczno-finansowej. Najemcami powierzchni w centrach handlowych są operatorzy sieciowi (Tesco, Carrefour, Ahold, Nomi, markowe sklepy odzieżowe, wieloekranowe kina, itp.). Współpraca z najemcami pozwala na podejmowanie takich działań, które stale podnoszą atrakcyjność wynajmowanych powierzchni oraz eksponują prestiż danego obiektu, przyciągając w ten sposób klientów. Kontrahentami w obiektach biurowych są takie firmy jak: Philips, Nordea, BRE Bank S.A., Deutsche Leasing i inne.
- ryzyko związane z wykonawcami zewnętrznymi - Echo Investment S.A. lub podmiot zależny występując jako inwestor danego projektu powierza jego wykonanie podmiotom zewnętrznym. Realizacja tych obiektów, terminowość, jakość, a także ewentualny wzrost kosztów w dużej części zależy od tych podmiotów. Czynniki ten w znacznym stopniu jest wyeliminowany przez różnego rodzaju zabezpieczenia zawarte w umowach o wykonawstwo.

3. Informacje o podstawowych produktach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów w sprzedaży Echo Investment S.A.

3.1. Segmenty działalności

W roku 2004 Echo Investment S.A. oraz podmioty z grupy kapitałowej realizowały projekty rozpoczęte w latach poprzednich oraz zaangażowały się w nowe inwestycje w poniżej opisanych segmentach:

Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych

Pod koniec roku 2004 rozpoczęto proces zmian w strukturze portfela centrów handlowych. Z posiadanych przez podmioty zależne centrów handlowych w Siemianowicach Śląskich, Bełchatowie, Radomiu, Piotrkowie Trybunalskim, Jeleniej Górze, Tarnowie, Przemyślu, Świętochłowicach, Pile, Pabianicach, Tczewie, Płocku, Zamościu i Olkuszu, Zarząd Echo Investment S.A. postanowił sprzedać 7 następujących projektów: Siemianowice Śląskie, Świętochłowice, Piła, Płock, Tczew, Zamość i Olkusz. Uzupełnieniem sprzedanej powierzchni będą nowe inwestycje: centrum handlowo-rozrywkowe „Pasaż Grunwaldzki” we Wrocławiu, centra handlowe w Łomży i Kielcach. Kolejnym planowanym projektem jest „Park Echo” w Lublinie.

Zgodnie z przyjętą przez Echo Investment S.A. strategią, realizatorami oraz w dalszym etapie właścicielami obiektów przeznaczonych na wynajem są podmioty celowe, w 100% zależne od Echo Investment S.A. W ten sposób Echo Investment S.A. posiada pełną kontrolę nad projektem.

Po zakończeniu zadania inwestycyjnego Echo Investment S.A. oraz inne spółki zależne – Est-On Property Management Sp. z o.o. (zarządzanie nieruchomościami), Echo ACC Sp. z o.o. (usługi księgowe) – podpisują ze spółkami celowymi umowy ramowe, które kompleksowo regulują zasady współpracy, dotyczące obsługi funkcjonowania centrów handlowych, a w szczególności:

- stałej i kompleksowej obsługi księgowej, finansowej i prawnej,
- zarządzaniu najmem powierzchni komercyjnych,
- prowadzeniu kompleksowych akcji marketingowych i promocyjnych,
- sprawowaniu nadzoru i koordynowaniu działań podmiotu zarządzającego centrum handlowym,
- zasad korzystania ze znaku towarowego „Echo”.

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

Do kluczowych najemców w centrach handlowych zaliczamy: Carrefour, Tesco, Geant, Ahold, Champion, Nomi, Multikino, RTV Euro AGD, Empik, Douglas oraz inne sieciowe marki z różnych branż.

Segment powierzchni biurowych

W segmencie inwestycji biurowych Echo Investment S.A. poprzez podmioty celowe realizuje nowe projekty oraz nabywa gotowe obiekty biurowe z przeznaczeniem na wynajem. Spółka posiada obecnie w portfelu zarówno biurowce w najwyższej klasie i standardzie (Łódź, Warszawa) jak również budynki o niższym standardzie.

W 2004 roku Echo Investment S.A. oddała do użytku Centrum Olimpijskie dla Polskiego Komitetu Olimpijskiego (PKOl.) w Warszawie. Główne miejsce zajmuje Centrum Edukacji Olimpijskiej z Muzeum Sportu, Centrum Konferencyjne, siedziba Polskiego Komitetu Olimpijskiego, Polskiej Fundacji Olimpijskiej i Fundacji Centrum Edukacji Olimpijskiej, Klub Olimpijski z restauracją i tarasem widokowym.

W 2004 roku Echo Investment S.A. została współwłaścicielem biurowca o powierzchni ponad 20 tys. m² przy ul. Postępu w Warszawie, poprzez podmiot Wan-11 Sp. z o.o., w którym Echo Investment S.A. posiada 50% udziałów. Obecnie trwają w nim prace wykończeniowe i adaptacyjne do potrzeb najemcy, który wprowadzi się do tego obiektu we wrześniu 2005 roku.

W czwartym kwartale 2004 oddano do użytku nowy projekt biurowy na wynajem - Athina Park w Warszawie, w sąsiedztwie siedziby PKOl. Jest to zespół czterech biurowców, z których każdy liczy po około 3 tys. m². Cała powierzchnia biurowa w tym kompleksie została wynajęta.

Echo Investment S.A. przygotowuje się do realizacji parku biurowego w Poznaniu. Projektowany Malta Office Park będzie składał się z ośmiu budynków, o łącznej powierzchni ok. 27 tys. m². Planowana inwestycja będzie realizowana etapowo i w całości przeznaczona będzie na wynajem.

Powierzchnia biurowa jest wynajmowana uznanym firmom, takim jak: Philips, Nordea S.A., BRE Bank S.A., Bank Zachodni WBK S.A., Provident S.A., Deutsche Leasing, Impel S.A., Colgate-Palmolive, Porr Polska, Modzelewski & Rodek i inne.

Segment hotelowy

W poprzednich latach Spółka zajmowała się kompleksową realizacją hoteli dla konkretnego klienta pełniąc rolę generalnego realizatora inwestycji.

Dotychczas Echo Investment S.A. współpracowała z francuską grupą Accor, dla której zrealizowała hotele w następujących miastach w Polsce: Warszawa, Łódź, Poznań, Częstochowa, Zabrze, Kraków, Szczecin. Kolejnym partnerem w segmencie hotelowym była również francuska grupa Enverqure. Dla tego operatora Echo Investment S.A. oddała do użytku na początku kwietnia 2004 roku zespół trzech hoteli w Warszawie. Dla norweskiej sieci Qubus Hotel zrealizowano hotel w Gliwicach. Obecnie realizowany jest dla tego operatora hotel ze 195 pokojami w Krakowie, drugi mniejszy jest na etapie prac projektowych i powstanie w Kielcach. Hotele w Krakowie i Kielcach dla Qubus Hotel System będą wynajmowane na podstawie wieloletnich umów.

Segment mieszkaniowy

W segmencie mieszkaniowym Echo Investment S.A. realizuje inwestycje począwszy od luksusowych apartamentowców, poprzez budynki mieszkalne o podwyższonym i średnim standardzie, na osiedlach domów jednorodzinnych kończąc. Projekty mieszkaniowe realizowane były na rynkach: warszawskim, krakowskim, poznańskim, kieleckim i szczecińskim. W chwili obecnej kontynuowane są realizacje: osiedla Inflancka i apartamentowca Mondrian House w Warszawie, osiedla Małe Naramowice w Poznaniu oraz budynku mieszkalnego „Pod Pegazem” w Krakowie.

3.2. Struktura przychodów

Echo Investment S.A. generuje przychody z wynajmu posiadanych powierzchni komercyjnych, ze sprzedaży mieszkań, z tytułu realizacji obiektów oraz świadczenia usług związanych z zarządzaniem nieruchomościami. Struktura osiąganych przychodów przedstawia się następująco:

- sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej:

Głównym źródłem przychodów w tym segmencie jest sprzedaż mieszkań a w mniejszym stopniu sprzedaż powierzchni komercyjnych (powierzchnie handlowe, biura oraz inne lokale usytuowane w wielofunkcyjnych projektach mieszkaniowych). Uzyskane z tego tytułu przychody stanowiły ok. 30% całości przychodów.

- usługi realizacji inwestycji:

Z tytułu usług realizacji inwestycji w 2004 roku, Echo Investment S.A. uzyskała głównie przychody z realizacji w formule Generalnego Realizatora Inwestycji (GRI) zespołu hotelowego dla francuskiej grupy Envergure oraz biurowca dla Polskiego Komitetu Olimpijskiego. Obydwie inwestycje zlokalizowane są w Warszawie. Ponadto Echo Investment S.A. świadczy usługi tego rodzaju dla swoich podmiotów zależnych. Usługi realizacji inwestycji stanowiły ok. 39% osiągniętych przychodów.

- usługi najmu:

Przychody z usług najmu generowane są z tytułu wynajmu powierzchni w centrach handlowych i budynkach biurowych. Przychody z tego tytułu stanowiły ok. 8% przychodów netto ze sprzedaży Echo Investment S.A.

- obrót nieruchomościami:

Echo Investment S.A. jako firma deweloperska posiada pewien zasób nieruchomości, które mogą zostać przeznaczone pod konkretne projekty lub na sprzedaż. W tym obszarze działalności sprzedaż Spółki osiągnęła wartość ok. 9% ogólnych przychodów ze sprzedaży.

- usługi prawne, księgowe i konsultingowe:

Ten rodzaj działalności związany jest z obsługą podmiotów zależnych w zakresie obsługi prawnej, księgowej i konsultingowej. Przychody generowane w tym obszarze stanowią ok. 12% ogólnych przychodów netto ze sprzedaży Spółki.

- pozostałe przychody stanowią ok. 2% ogólnej sprzedaży.

Struktura osiągniętych przychodów netto ze sprzedaży [w mln. zł] w latach 2004-2003 roku przez Echo Investment S.A.:

Wyszczególnienie	01.01.2004 - 31.12.2004	01.01.2003 - 31.12.2003
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej	71,1	54,3
Usługi realizacji inwestycji	92,8	225,2
Obrót nieruchomościami	20,4	8,4
Usługi najmu	18,9	21,4
Usługi prawne, księgowe i konsultingowe	28,9	12,3
Pozostałe przychody	3,3	6,1
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	235,4	327,7

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 2004 roku wszystkie realizowane przez Echo Investment S.A. projekty były zlokalizowane wyłącznie na polskim rynku. Spółka realizowała swoje inwestycje na rynkach: warszawskim, 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 deweloperskich. W 2004 roku obroty z trzema kontrahentami przekroczyły próg 10% wartości przychodów Spółki:

Najwięksi dostawcy w 2004 roku:

Kontrahent	Wartość obrotów [w mln. zł]	%-wy udział w przychodach netto ze sprzedaży
Urząd Miasta Wrocław	54,9	23,3%
Modzelewski & Rodek Sp. z o.o.	54,0	23,0%
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wola” w Warszawie	41,1	17,5%

Obecność Urzędu Miasta Wrocław jako największego dostawcy Spółki jest wynikiem zakupu nieruchomości od miasta Wrocław przez Echo Investment S.A., na której rozpoczęto realizację centrum handlowo-rozrywkowego „Pasaż Grunwaldzki”. Drugim pod względem wartości obrotów jest firma Modzelewski & Rodek, która świadczy na rzecz Echo Investment S.A. usługi budowlane. Od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wola” w Warszawie Spółka odkupiła realizowane budynki mieszkalne (osiedle Inflancka) wraz gruntem.

Zmiany wśród odbiorców

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

W 2004 roku udział, przekraczający 10% przychodów netto ze sprzedaży, miała sprzedaż usług generalnej realizacji inwestycji na rzecz podmiotu zależnego w związku z realizacją zespołu biurowego Athina Park w Warszawie oraz budynków mieszkalnych dla SM „Wola”.

Najwięksi odbiorcy Echo Investment S.A. w 2004 roku:

Odbiorca	Wartość obrotów [w mln. zł]	%-wy udział w przychodach netto ze sprzedaży
Athina Park Sp. z o.o.	91,5	38,9%
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wola” w Warszawie	24,7	10,5%

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 2004 roku

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

Centra handlowe i handlowo - rozrywkowe

W dniu 25 sierpnia 2004 roku Echo Investment S.A., w konsekwencji rozstrzygniętego przetargu w dniu 30 lipca 2004 roku podpisała umowę kupna nieruchomości we Wrocławiu przy Placu Grunwaldzkim od Gminy Wrocław. Wartość umowy wyniosła 45,0 mln złotych netto plus należny podatek VAT. Na podstawie podpisanej umowy Echo Investment S.A. zobowiązała się do wybudowania na w/w nieruchomości nowoczesnego, wielofunkcyjnego obiektu – „Pasaż Grunwaldzki”. Projekt architektoniczny zakłada powstanie centrum handlowo-usługowego, wraz z funkcjami rozrywkowo-rekreacyjnymi, ogrodem spacerowym oraz parkingiem. Realizacja inwestycji rozpoczęła się wiosną 2005 roku, a przewidywany termin zakończenia prac stanu surowego zamkniętego określono na koniec 2006 roku. W przypadku niedotrzymania umownego terminu z winy Echo Investment S.A., Spółka zapłaci Gminie Wrocław karę umowną w wysokości stanowiącej równowartość 1,0 mln euro.

Hotele

W dniu 21 października 2004 roku Echo Investment S.A. podpisała ostateczną umowę z Qubus Hotel System Sp. z o.o. z siedzibą w Zielonej Górze, na mocy której Echo Investment S.A. nabyła prawo wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Krakowie. Wartość sprzedaży prawa wieczystego użytkowania nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy została określona jako równowartość 620.000 USD netto. Umowa mogła zostać podpisana, ponieważ Gmina Miasto Kraków nie skorzystała z prawa pierwokupu nieruchomości będącej przedmiotem umowy. Niniejszym spełnił się warunek dotyczący zawartej w dniu 22 września 2004 roku warunkowej umowy sprzedaży przez Qubus Hotel System Sp. z o.o. prawa wieczystego użytkowania gruntu w Krakowie spółce Echo Investment S.A. Sfinalizowanie umowy z Qubus Hotel System Sp. z o.o. pozwala Spółce Echo Investment S.A. rozpocząć ostatni etap przygotowań do realizacji projektu hotelowego w Krakowie. Ponadto trwają prace nad uruchomieniem budowy hotelu w Kielcach. Zrealizowane obiekty hotelowe zostaną wydierżawione Qubus Hotel System Sp. z o.o. na okres 25 lat.

W dniu 10 listopada 2004 roku Echo Investment S.A. podpisała z firmą Hochtief Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę o Generalne wykonanie obiektu budowlanego – Hotel Qubus w Krakowie przy ul. Nadwiślańskiej – Port Solny. Wynagrodzenie dla Hochtief Polska Sp. z o.o., z tytułu realizacji przedmiotu umowy jest ryczałtowe i wynosi 38,8 mln. złotych netto. Termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy przewidziany jest na maj 2006 roku.

Biura

W dniu 2 marca 2004 roku Echo Investment S.A. podpisała z firmą Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę o Wykonanie Robót Wykończeniowych – Kompleks Biurowy „Athina Park” przy Centrum Olimpijskim Warszawa ul. Wybrzeże Gdyńskie. Wynagrodzenie dla Modzelewski & Rodek Sp. z o.o., z tytułu realizacji przedmiotu umowy było ryczałtowe i wynosiło 18,9 mln. złotych netto. Prace zakończono w 2004 roku.

W dniu 17 maja 2004 roku Echo Investment S.A. powzięła wiadomość o tym, iż Spółka Wan-11 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której Echo Investment S.A. posiada 50% udziałów podpisała umowę najmu obiektu biurowego w Warszawie. Przedmiotem najmu jest ok. 20 tys. m² powierzchni biurowej w Warszawie w nowo nabytym przez spółkę Wan-11 Sp. z o.o. biurowcu wraz z podziemnym i nadziemnym parkingiem. W związku z rozpoczynającymi się pracami wykończeniowymi, termin oddania obiektu do użytkowania został określony na wrzesień 2005 roku.

Umowa została zawarta na okres 10 lat. Wynagrodzenie z tytułu umowy będzie płatne miesięcznie i denominowane jest w euro. Najemcą jest renomowana i dynamicznie rozwijająca się firma, o stabilnej sytuacji finansowo-ekonomicznej z dobrymi perspektywami rozwoju.

W dniu 27 grudnia 2004 roku, Spółka otrzymała podpisaną przez Zarządy spółek Wan-11 Sp. z o.o. oraz Wan S.A., umowę z dnia 21 grudnia 2004 roku, pomiędzy spółką Wan-11 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (podmiot w 50% zależny od Echo Investment S.A.) a spółkami Echo Investment S.A. i Wan S.A. Na podstawie podpisanej umowy Wan-11 Sp. z o.o. jako „Inwestor” zleca spółkom Echo Investment S.A. i Wan S.A. jako „Generalnym Realizatorom Inwestycji” kompleksowe wykonanie inwestycji na budynku biurowym w Warszawie. Z tytułu realizacji niniejszej umowy „Generalni Realizatorzy Inwestycji” otrzymają od Inwestora wynagrodzenie oparte na Budżecie Inwestycji, który jest aktualnie opracowywany. Niezwłocznie po ustaleniu ostatecznej kwoty wynagrodzenia Echo Investment S.A. przekaze tę informację do publicznej wiadomości.

Mieszkania

W dniu 3 sierpnia 2004 roku Echo Investment S.A. zawarła umowę kupna nieruchomości wraz z budynkiem mieszkalnym w stanie surowym przy ul. Inflanckiej w Warszawie od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wola” z siedzibą w Warszawie. Wartość umowy wynosi 40,8 mln złotych.

5.2. Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Echo Investment S.A. nie posiada żadnych informacji na temat zawartych w 2004 roku umów pomiędzy akcjonariuszami.

5.3. Umowy ubezpieczenia

Przedmiot ubezpieczenia	Ubezpieczyciel	Suma ubezpieczenia [w tys. zł]
polisy majątkowe - obiekty biurowe	TU Cigna S.A.	5 824
polisy majątkowe - obiekt handlowy	TU Compensa S.A.	26 974
polisy majątkowe - obiekt handlowy	TU Cigna S.A.	1 835
polisy majątkowe - wyposażenie	STU Ergo Hestia S.A.	437
polisy majątkowe - wyposażenie	TU Cigna S.A.	20
polisy majątkowe - wyposażenie	TU Compensa S.A.	1 178
polisa odpowiedzialności cywilnej	TU Compensa S.A.	5 000
polisy majątkowe - lokale mieszkalne	STU Ergo Hestia S.A.	22 003
polisy majątkowe - lokale mieszkalne	TU Compensa S.A.	2 590
RAZEM		65 861

5.4. Umowy współpracy lub kooperacji

Poza umową zawartą z Qubus Hotel System Sp. z o.o. Echo Investment S.A. nie zawierała innych 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 9 stycznia 2004 roku, Spółka otrzymała obustronnie podpisaną umowę, na mocy której zbyła na rzecz osoby fizycznej, 5.052 udziały o wartości nominalnej 600 złotych jeden udział, w kapitale zakładowym spółki „Przedsiębiorstwo Consultingowo-Handlowe BJS International” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach. Zbyte udziały stanowią 100% w kapitale i głosach spółki „Przedsiębiorstwo Consultingowo-Handlowe BJS International” Sp. z o.o. Strony ustaliły, że cena sprzedaży udziałów wynosi 50 tys. zł. Wartość ewidencyjna zbywanych aktywów w księgach rachunkowych wynosiła 0 zł.

- w dniu 15 marca 2004 roku zawarła z firmami Wan S.A. oraz PPH Witan umowy na mocy których Echo Investment S.A. nabyła 25 udziałów, o wartości 1.000 złotych jeden udział, w kapitale zakładowym spółki Wan-11 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Nabyte udziały stanowią 50% w kapitale i głosach spółki Wan-11 Sp. z o.o. Łączna cena nabycia przez Echo Investment S.A. 25 udziałów wyniosła 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) złotych. Udziały nabyte przez Echo Investment S.A. zostały sfinansowane ze środków własnych i są traktowane jako długoterminowa lokata kapitału. Podmioty sprzedające udziały nie są podmiotami powiązanymi wobec Echo Investment S.A.

- w dniu 22 czerwca 2004 roku, Spółka otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 16 czerwca 2004 roku o dokonaniu rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego spółki „Athina Park” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło w wyniku objęcia przez Echo Investment S.A. 11.950 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy, co dało kwotę 5.975.000 złotych. Objęte przez „Echo Investment S.A.” udziały zostały opłacone w całości gotówką. Po zarejestrowaniu podwyższenia, kapitał zakładowy spółki „Athina Park” Sp. z o.o. wynosi 6.000.000 złotych i dzieli się 12.000 udziałów o wartości nominalnej 500 złotych każdy. Echo Investment S.A. posiada bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółkę zależną „Projekt Echo 17” Sp. z o.o. – 12.000 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy i łącznej wartości 6.000.000 złotych, które stanowią 100% kapitału zakładowego spółki „Athina Park” Sp. z o.o. i upoważniają do 100% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

- w dniu 13 lipca 2004 roku, Spółka otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 7 lipca 2004 roku o dokonaniu rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego oraz zmiany nazwy spółki „Projekt Echo – 31” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło w wyniku objęcia przez Echo Investment S.A. 1.900 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy, co dało kwotę 950.000 złotych. Objęte przez Echo Investment S.A. udziały zostały opłacone w całości gotówką. Ponadto nazwa spółki „Projekt Echo – 31” Sp. z o.o., została zmieniona na „Hotel Investment” Sp. z o.o. Po zarejestrowaniu podwyższenia, kapitał zakładowy spółki „Hotel Investment” Sp. z o.o. wynosi 1.000.000 złotych i dzieli się na 2.000 udziałów o wartości nominalnej 500 złotych każdy. Echo Investment S.A. posiada bezpośrednio oraz pośrednio poprzez spółkę zależną „Projekt Echo 17” Sp. z o.o. – 2.000 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy i łącznej wartości 1.000.000 złotych, które stanowią 100% kapitału zakładowego spółki „Hotel Investment” Sp. z o.o. i upoważniają do 100% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

- w dniu 3 października 2004 roku spółka powzięła informację o zarejestrowaniu w dniu 17 września 2004 przez Sąd Rejonowy w Kielcach podwyższenia kapitału zakładowego w podmiocie zależnym - „Bioelektrownia Hydropol – 4” Sp. z o.o. o kwotę 96,0 tys. złotych. Po zarejestrowaniu podwyższenia, kapitał zakładowy spółki „Bioelektrownia Hydropol – 4” Sp. z o.o. wynosi 100.000 złotych i dzieli się na 200 udziałów o wartości nominalnej 500 złotych każdy. Podwyższony kapitał objęła w całości i opłaciła w spółka „Echo Investment” S.A., która jest jedynym udziałowcem i posiada 100,0% udziałów w kapitale i głosach spółki „Bioelektrownia Hydropol – 4” Sp. z o.o.

- w dniu 27 grudnia 2004 roku, Spółka otrzymała podpisaną przez Zarządy spółek Wan-11 Sp. z o.o. oraz Wan S.A., umowę z dnia 21 grudnia 2004 roku, pomiędzy spółką Wan-11 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (podmiot w 50% zależny od Echo Investment S.A.) a spółkami Echo Investment S.A. i Wan S.A. Na podstawie podpisanej umowy Wan-11 Sp. z o.o. jako „Inwestor” zleca spółkom Echo Investment S.A. i Wan S.A. jako „Generalnym Realizatorom

Inwestycji” kompleksowe wykonanie inwestycji na budynku biurowym w Warszawie. Z tytułu realizacji niniejszej umowy „Generalni Realizatorzy Inwestycji” otrzymają od Inwestora wynagrodzenie oparte na Budżecie Inwestycji, który jest aktualnie opracowywany. Niezwłocznie po ustaleniu ostatecznej kwoty wynagrodzenia Echo Investment S.A. przekaze tę informację do publicznej wiadomości.

6.2. Inwestycje w akcje spółek giełdowych

W ramach rachunku papierów wartościowych Echo Investment S.A. nie dokonywała w 2004 roku żadnych inwestycji w akcje spółek giełdowych.

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 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, w 2004 roku zostało zawartych szereg umów pomiędzy Echo Investment S.A. a podmiotami z Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.:

- ustanowienie zastawu rejestrowego na udziałach w spółce: Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski Sp. z o.o. Zastawcą jest Piomot Auto Sp. z o.o. (podmiot w 100% zależny od Echo Investment S.A.). Zastaw rejestrowy stanowi zabezpieczenie umowy kredytowej podpisanej z Bankiem BPH S.A., o której Echo Investment S.A. raportowała w dniu 26 stycznia 2004 r. (RB nr 3/2004). Zastaw został ustanowiony do kwoty 72.600 tys. EUR, co na dzień przekazania raportu stanowiło kwotę 346,6 mln PLN. Wartość ewidencyjna w księgach rachunkowych Piomot Auto Sp. z o.o. zastawionych aktywów wynosi 1.813 tys. PLN (wg stanu na dzień 31.12.2003 r.).

- ustanowienie zastawów rejestrowych na udziałach w podmiotach zależnych: Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski Sp. z o.o. oraz Echo Investment - Centrum Handlowe Pabianice Sp. z o.o., na rzecz Banku BPH S.A. z siedzibą w Krakowie. Zastawcą jest Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach. Zastawy rejestrowe stanowią zabezpieczenie umowy kredytowej podpisanej przez wyżej wymienione spółki zależne z Bankiem BPH S.A., o której Echo Investment S.A. raportowała w dniu 26 stycznia 2004 r. (RB nr 3/2004). Zastawy zostały ustanowione do kwoty 72.600 tys. EUR, co na dzień przekazania raportu stanowiło kwotę 345,1 mln PLN. Wartość ewidencyjna w księgach rachunkowych Echo Investment S.A. zastawionych aktywów wynosi odpowiednio dla: Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski Sp. z o.o. – 9.623 tys. PLN oraz Echo Investment - Centrum Handlowe Pabianice Sp. z o.o. – 13.328 tys. PLN (wg stanu na dzień 31.12.2003 r.). Ponadto zostały ustanowione zastawy rejestrowe na rzecz Banku BPH S.A. na wierzytelnościach pieniężnych wynikających z posiadanych przez: Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski Sp. z o.o., Echo Investment - Centrum Handlowe Radom Sp. z o.o. oraz Echo Investment - Centrum Handlowe Pabianice Sp. z o.o. - rachunków bankowych.

- ustanowienie zastawów rejestrowych na udziałach w podmiocie zależnym: Echo Investment - Centrum Handlowe Radom Sp. z o.o. na rzecz Banku BPH S.A. z siedzibą w Krakowie. Zastawcą jest Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach. Zastaw rejestrowy stanowi zabezpieczenie umowy kredytowej podpisanej przez wyżej wymienioną spółkę zależną z Bankiem BPH S.A., o której Echo Investment S.A. raportowała w dniu 26 stycznia 2004 r. (RB nr 3/2004). Zastawy zostały ustanowione do kwoty 72.600 tys. EUR, co na dzień przekazania raportu stanowi kwotę 345,1 mln PLN. Wartość ewidencyjna w księgach rachunkowych Echo Investment S.A. zastawionych aktywów wynosi odpowiednio dla: Echo Investment - Centrum Handlowe Radom Sp. z o.o. – 14.142 tys. PLN (wg stanu na dzień 31.12.2003 r.). Ponadto zostały ustanowione zastawy rejestrowe na rzecz Banku BPH S.A. na wierzytelnościach pieniężnych wynikających z posiadanych przez: Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski Sp. z o.o., Echo Investment - Centrum Handlowe Radom Sp. z o.o. - rachunków bankowych.

- udzielenie w dniu 24.04.2004 r. poręczenia za zobowiązanie do zapłaty cen zakupu przez spółkę Wan-11 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, mogące powstać w przyszłości z tytułu zawartych przez spółkę Wan-11 Sp. z o.o. umów zakupu nieruchomości zabudowanej położonej w Warszawie. Poręczenie zostało udzielone do kwoty 18,88 mln. USD, co na dzień przekazania niniejszego raportu stanowi równowartość 75,64 mln. PLN. Poręczenie obowiązuje do momentu spłaty przez spółkę Wan-11 Sp. z o.o. zobowiązań wynikających z zawartych umów. Ostateczny termin zapłaty cen zakupu przez spółkę Wan-11 Sp. z o.o. za nabywaną nieruchomość został określony na 30.06.2004 r. Echo Investment S.A. posiada 50% udziałów w spółce Wan-11 Sp. z o.o. i za jej pośrednictwem realizuje w takiej proporcji projekt deweloperski na wynajem. Wartość udzielonego poręczenia stanowi 25% kapitałów własnych Echo Investment S.A. (wg stanu na dzień 31.12.2003 r.)

- ustanowienie zastawów rejestrowych na udziałach w podmiocie zależnym: Athina Park Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach na rzecz Eurohypo Aktiengesellschaft z siedzibą w Eschborn w Niemczech. Zastawcą jest Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach. Zastaw rejestrowy stanowi zabezpieczenie umowy kredytowej podpisanej przez wyżej wymienioną spółkę zależną z Eurohypo Aktiengesellschaft, o której Echo Investment S.A. raportowała w dniu 9 lipca 2004 r. (RB nr 32/2004). Zastawy zostały ustanowione do kwoty 30,6 mln. EUR, co na dzień przekazania raportu stanowi kwotę 135,5 mln PLN. Wartość ewidencyjna w księgach rachunkowych Echo Investment S.A. zastawionych aktywów wynosi 6.009 tys. PLN (wg stanu na dzień 30.06.2004 r.).

- podmiot zależny w 100% od Echo Investment S.A. - Athina Park Sp. z o.o. ustanowiła hipotekę kaucyjną na nieruchomościach położonych w Warszawie i będących własnością Athina Park Sp. z o.o. Ustanowiona hipoteka stanowi zabezpieczenie umowy kredytowej podpisanej przez Athina Park Sp. z o.o. z bankiem Eurohypo Aktiengesellschaft z siedzibą w Eschborn (Niemcy), o której Echo Investment S.A. raportowała w dniu 9 lipca 2004 r. (RB nr 32/2004). Hipoteka została ustanowiona do łącznej kwoty 30,6 mln euro, co na dzień przekazania raportu stanowi kwotę 179,1 mln złotych. W księgach rachunkowych Athina Park Sp. z o.o. wartość ewidencyjna aktywów, na których została ustanowiona hipoteka, wynosi 40,0 mln złotych (wg stanu na dzień 31.07.2004 r.).

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

W 2004 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 obrotowego 2004 przedstawia poniższa tabela:

Nazwa banku	Charakter zobowiązań	Waluta kredytu	Kwota kredytu wg umowy [w tys. zł]	Stan wykorzystania kredytu [w tys. zł] na dzień 31.12.2004 r.	Ostateczny termin spłaty
Pekao S.A. O/Warszawa	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	20.000	0	30.06.2005
Pekao S.A. O/Warszawa	Kredyt obrotowy	PLN	80.000	80.000	30.06.2005
Bank Handlowy w Warszawie S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	25.000	23.168	28.01.2005
PKO BP SA	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	20.000	4.115	31.12.2005
Bank BPH S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	20.000	6.430	30.04.2005
Bank BPH S.A.	Kredyt zabezpieczający	PLN	30.000	0	28.02.2006

8.2. Umowy pożyczek

8.2.1. Pożyczki zaciągnięte

Zobowiązania krótkoterminowe Echo Investment S.A. z tytułu zaciągniętych pożyczek wg stanu na koniec roku obrotowego 2004 przedstawia poniższa tabela:

Podmiot	Kwota pożyczki pozostała do spłaty [w tys. zł] na dzień 31.12.2004 r.	Ostateczny termin spłaty
Bioelektrownia Hydropol – 4 Sp. z o.o.	2	30.12.2005
Projekt Echo 26 Sp. z o.o.	50	30.12.2005
Echo Centrum - Ślichowice Sp. z o.o.	2.606	30.12.2005
Projekt Echo 30 Sp. z o.o.	54	30.12.2005
Hotel Investment Sp. z o.o.	1.044	30.12.2005
Projekt Echo 32 Sp. z o.o.	54	30.12.2005
Projekt Echo 33 Sp. z o.o.	53	30.12.2005
Projekt Echo 34 Sp. z o.o.	54	30.12.2005
Projekt Echo 36 Sp. z o.o.	54	30.12.2005
Projekt Echo 37 Sp. z o.o.	54	30.12.2005
Echo Bau Sp. z o.o.	52	30.12.2005
Projekt Echo 39 Sp. z o.o.	54	30.12.2005

Zobowiązania długoterminowe Echo Investment S.A. z tytułu zaciągniętych pożyczek wg stanu na koniec roku obrotowego 2004 przedstawia poniższa tabela:

Podmiot	Kwota pożyczki pozostała do spłaty [w tys. zł] na dzień 31.12.2004 r.	Ostateczny termin spłaty
Echo Investment - Centrum Handlowo-Rozrywkowe Szczecin Sp. z o.o.	3.662	31.12.2023
Kieleckie Centrum Handlowo - Rozrywkowe Echo Sp. z o.o.	14.222	31.12.2013
Echo Investment - Centrum Handlowo-Rozrywkowe Kielce Sp. z o.o.	1.836	31.12.2023
Echo Investment - Centrum Handlowe Olkusz Sp. z o.o.	7.174	31.12.2023
Echo Investment - Centrum Handlowe Tczew Sp. z o.o.	2.638	31.12.2023
Echo Investment - Centrum Handlowe Piła Sp. z o.o.	1.794	31.12.2023
Projekt 3 Sp. z o.o.	48	31.12.2006
Echo Investment - Centrum Handlowo-Rozrywkowe Piotrków Trybunalski Sp. z o.o.	3.612	31.12.2019
Echo Investment - Centrum Handlowo-Rozrywkowe Radom Sp. z o.o.	12.790	31.12.2019
Echo Investment - Centrum Handlowo-Rozrywkowe Pabianice Sp. z o.o.	15.757	31.12.2019
Wyględów Sp. z o.o.	49	31.12.2006

8.2.2. Pożyczki udzielone

Należności Echo Investment S.A. z tytułu udzielonych pożyczek wg stanu na koniec roku obrotowego 2004 przedstawia poniższa tabela:

Podmiot	Kwota pożyczki wg umowy [w tys. zł]	Ostateczny termin spłaty
Wan-11 Sp. z o.o.	69.722	31.12.2005
Athina Park Sp. z o.o.	18.896	31.12.2005
Echo – Centrum Biznesu Łódź Sp. z o.o.	7.311	31.12.2005

Centrum Bankowości i Finansów Sp. z o.o.	3.280	podporządkowana Umowie Kredytu zawartej 21 grudnia 2001 r. pomiędzy Pożyczkobiorcą a Rheinhyp-BRE Bank Hipoteczny S.A. w Warszawie
Malta Office Park Sp. z o.o.	4.242	31.12.2005
Projekt S Sp. z o.o.	1.013	19.08.2008
Est-On Sp. z o.o.	2.471	31.12.2005
Echo Investment – Centrum Handlowe Rzeszów Sp. z o.o.	25	31.12.2005
Princess Investment Sp. z o.o.	362	31.12.2005

8.3. Umowy instrumentów dłużnych

BRE Bank S.A.

- w dniu 15 kwietnia 2004 roku spółka podpisała z BRE Bankiem S.A. z siedzibą w Warszawie umowy („Umowy”) w sprawie Programu Emisji Obligacji („Obligacje”). Na mocy tych umów Echo Investment S.A. może wyemitować krótko-, średnio- i długoterminowe Obligacje denominowane w złotych polskich. BRE Bank S.A. będzie w ramach Programu Emisji Obligacji organizował i kompleksowo obsługiwał niepubliczne emisje Obligacji Echo Investment S.A. Maksymalna łączna wartość nominalna wszystkich wyemitowanych Obligacji nie przekroczy kwoty 300.000.000 zł. Planowane warunki emisji Obligacji zakładają, iż Obligacje mogą być emitowane w okresie 3 lat od dnia podpisania Umów, będą niezabezpieczone, oprocentowanie Obligacji może być stałe lub zmienne. Obligacje nie będą uprawniały do żadnych świadczeń niepieniężnych. Maksymalna wartość nominalna planowanego Programu Emisji Obligacji stanowi 99,3% kapitałów własnych Echo Investment SA (wg stanu na dzień 31.12.2003 r.). Ponadto suma maksymalnej wartości nominalnej planowanego Programu Emisji Obligacji oraz wcześniej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji w kwocie 50,0 mln złotych, stanowi 115,9% kapitałów własnych Echo Investment S.A. (wg stanu na dzień 31.12.2003 r.). Jednocześnie Zarząd Echo Investment S.A. oświadcza, iż na dzień podpisania umów nie przewiduje wprowadzenia obligacji do publicznego obrotu.

- w ramach podpisanego z BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, Programu Emisji Obligacji (rb nr 19/2004 z dnia 16.04.2004 r.) - Spółka wyemitowała w dniu 25 maja 2004 roku obligacje na łączną kwotę 150,0 mln. zł. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 100 tys. zł, a cena emisyjna obligacji została określona w drodze przetargu. Obligacje zostały wyemitowane na okres siedmioletni, tj. Dzień Wykupu obligacji przypada 25 maja 2011 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. Wyemitowane obligacje stanowią 49,2% kapitałów własnych Echo Investment S.A. wg stanu na dzień 31 marca 2004 r. W ramach zarządzania płynnością i alokowania środków pieniężnych w Grupie Kapitałowej Echo Investment S.A. trzy podmioty zależne w 100% od Emitenta, tj.: Echo Investment - Centrum Handlowo-Rozrywkowe Szczecin Sp. z o.o., Echo Investment - Centrum Handlowe Radom Sp. z o.o. oraz Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski Sp. z o.o., objęły część wyemitowanych obligacji, na warunkach podanych powyżej.

Zobowiązania Echo Investment S.A. z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych wg stanu na koniec roku obrachunkowego 2004 przedstawia poniższa tabela:

Nazwa banku	Charakter instrumentu	Kwota wykorzystana [w tys. zł]	Termin obowiązywania umowy
BRE Bank S.A.	obligacje	150.000	25.05.2005
Bank BPH S.A.	obligacje	25.000	19.01.2005
Bank BPH S.A.	obligacje	20.000	26.02.2006

8.4. Umowy poręczeń

Poręczenie na rzecz	Wartość [w tys. zł]	Termin ważności	Tytułem
Urząd Miasta Łodzi	8.656	rok 2095	uiszczania przez MDP Sp. z o.o. (podmiot w 100% zależny od Echo Investment S.A.) opłat za wieczyste użytkowanie gruntu
Pekao S.A.	10.957	Do przedłożenia w banku wpisu do księgi wieczystej hipoteki na nieruchomości, dokonania cesji z gwarancji dobrego wykonania przedstawionej w związku ze zwolnieniem kaucji gwarancyjnej Mostostal Warszawa S.A.	poręczenie za zobowiązania Echo Investment – Centrum Belchatów Sp. z o.o. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego przez Bank Pekao S.A.

8.5. Umowy gwarancji

Gwarant	Wartość [w tys. zł]	Termin ważności	Tytułem
Bank BPH S.A.	8.156	1.01.2006	Zabezpieczenie terminowego przekazania przedmiotu najmu przez spółkę Wan-11 Sp. z o.o.
Pekao S.A. Kielce	4.078		Zabezpieczenie związane z umową zakupu gruntu we Wrocławiu od gminy Wrocław za zobowiązania i ewentualne kary umowne
Pekao S.A. Kielce	534	Gwarancja wygasa po podpisaniu protokołu Odbioru Pogwarancyjnego budynku	Zabezpieczenie dobrego i terminowego wykonania umowy zawartej z Przedsiębiorstwem Obsługi Cudzoziemców „Dipservice” Przedsiębiorstwo Państwowe
T.U. Allianz Polska S.A.	580	01.05.2006	Zabezpieczenie należytego wykonania umowy jako właściwego usunięcia wad i usterek przy realizacji hotelu w Gliwicach dla Qubus Hotel

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

W 2004 roku Spółka nie emitowała papierów wartościowych (akcji).

10. Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami na rok 2004.

Echo Investment S.A. nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2004 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 2004 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 2004 roku generowała dodatni wynik na każdym poziomie rachunku wyników, szczególnie zdecydowanie poprawiając rentowność operacyjną.

Spółka w ostatnich latach zwiększa w swojej strategii nacisk na powiększanie portfela powierzchni komercyjnych, które w ocenie Spółki, powinny zapewnić stabilne przychody i przepływy środków pieniężnych oraz uniezależnić Echo Investment S.A. od cyklicznych faz w gospodarce i budownictwie.

Według Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Echo Investment S.A. na koniec 2004 roku świadczy o stabilnej kondycji finansowej Spółki, a perspektywa najbliższych lat jest optymistyczna w związku z pojawieniem się oznak ożywienia gospodarki.

Wskaźniki rentowności operacyjnej zdecydowanie się poprawił. Świadczy to o zwiększeniu marży na podstawowej działalności Spółki. Rentowność netto została utrzymana na poziomie poprzedniego roku. Stopy zwrotu zarówno z aktywów jak i z kapitału własnego nieznacznie się pogorszyły, co jest wynikiem z jednej strony wzrostu wartości pozycji aktywów i kapitału własnego, a z drugiej strony niższym zyskiem netto na poziomie jednostkowym. Bardziej obiektywnymi wskaźnikami służącymi do oceny rentowności prowadzonej działalności są dane skonsolidowane.

Kształtowanie się poszczególnych wskaźników rentowności w latach 2004-2003 przedstawia się następująco:

Wskaźniki rentowności	2004 rok	2003 rok
Wskaźnik marży zysku operacyjnego <i>zysk operacyjny / przychody netto ze sprzedaży</i>	9,7%	2,9%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto <i>zysk netto / przychody netto ze sprzedaży</i>	3,2%	3,3%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA) <i>zysk netto / aktywa ogółem</i>	0,9%	1,4%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) <i>zysk netto / kapitał własny</i>	2,4%	3,6%

Rotacja głównych składników aktywów i pasywów uwarunkowana jest 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 uległy przedstawiane w tabeli cykle rotacji głównych składników bilansu. Za jedną z głównych przyczyn można podać spadek poziomu przychodów na poziomie jednostkowym.

Rotację głównych składników aktywów i pasywów w latach 2004-2003 ukazuje poniższa tabela:

Wskaźniki aktywności	2004 rok	2003 rok
Rotacja zapasów w dniach <i>(średni stan zapasów * 365) / przychody netto ze sprzedaży</i>	287	170
Rotacja należności krótkoterminowych w dniach <i>(średni stan należności krótkoterminowych * 365) / przychody netto ze sprzedaży</i>	194	141
Rotacja zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług w dniach <i>(średni stan zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług * 365) / przychody netto ze sprzedaży</i>	240	161

Wskaźniki płynności utrzymują się na wysokich, bezpiecznych poziomach. Wiarygodność Echo Investment S.A. na rynku finansowym stale wzrasta, czego dowodem jest zdywersyfikowana struktura banków finansujących działalność Spółki. Dzięki odpowiedniej strukturze finansowania, zmniejszeniu projekcji kredytowej na poziomie Echo Investment S.A. poprawiły się również wskaźniki zadłużenia.

Wielkość wskaźników płynności Echo Investment S.A. w latach 2004-2003 ukazuje poniższa tabela:

Wskaźniki płynności	2004 rok	2003 rok
Wskaźnik bieżący (current ratio) <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe</i>	2,67	2,60
Wskaźnik szybki (quick ratio) <i>(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,39	1,54
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) <i>środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,08	0,02

Wskaźniki obrazujące poziom zadłużenia systematycznie się poprawiają. Obniża się poziom zadłużenia zarówno aktywów, jak i kapitału własnego. Wskaźniki pokrycia majątku kapitałem własnym wskazują na zmniejszający się poziom ich obciążenia długiem.

Wielkość wskaźników pokrycia majątku i zadłużenia Echo Investment S.A. w latach 2004-2003 ukazuje poniższa tabela:

Wskaźniki zadłużenia	2004 rok	2003 rok
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <i>kapitał własny / aktywa ogółem</i>	36,1%	38,2%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym <i>kapitał własny / aktywa trwałe</i>	75,3%	73,9%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>zobowiązania ogółem / aktywa ogółem</i>	47,9%	61,8%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>zobowiązania ogółem / kapitał własny</i>	132,8%	161,6%

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. oraz podmioty zależne posiadają pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie projektów inwestycyjnych. Echo Investment S.A., realizując projekty we wszystkich obszarach aktywności, zamierza finansować je przy wykorzystaniu środków pochodzących z kapitałów własnych, kredytów bankowych, emisji dłużnych papierów wartościowych. Spółka 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 2004 roku

W 2004 roku nie było nietypowych czynników bądź zdarzeń, które miały wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Echo Investment S.A. Umowy podpisywane przez Spółkę, mają charakter zdarzeń gospodarczych o dużej jednostkowej wartości, są jednak związane ze specyfiką działalności deweloperskiej i nie należy ich traktować jako coś wyjątkowego i niepowtarzalnego.

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 wyższymi stopami kapitalizacji niż na macierzystych rynkach,
- 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 reparywatywacji 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 o sprecyzowanej, konsekwentnej polityce właścicielskiej wobec Spółki,
- zdefiniowana grupa produktów,
- ugruntowana pozycja na rynku deweloperskim oraz duża wiarygodność potwierdzona obecnością 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, związane z ilością i wartością realizowanych projektów.

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

Zarząd Echo Investment S.A. przewiduje dalszy dynamiczny rozwój całej organizacji. Jego podstawą są dobre perspektywy rynku nieruchomości w Polsce. Działania podmiotów z grupy kapitałowej skoncentrowane będą na zwiększaniu portfela posiadanych powierzchni komercyjnych przeznaczonych na wynajem (centra handlowo-rozrywkowe i biura). Ponadto Echo Investment S.A. zamierza utrzymać sprzedaż projektów mieszkaniowych na dotychczasowym poziomie. Realizacja hoteli jest w dużej mierze uzależniona od sytuacji w branży turystycznej oraz od skłonności sieci hotelowych do podejmowania nowych inwestycji. Obecna działalność Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. skupiona jest na rynku polskim, jednak Zarząd nie wyklucza w przyszłości wychodzenia z działalnością gospodarczą na rynki zagraniczne.

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

W 2004 roku nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania. Rozwój organizacji wymusza doskonalenie obowiązujących procedur zarządzania obowiązujących zarówno w Echo Investment S.A., jak również w pozostałych podmiotach grupy kapitałowej.

16. Zmiany w składzie osób zarządzających i nadzorujących Echo Investment S.A. w ciągu ostatniego roku obrotowego**16.1. Zarząd**

W ciągu ostatniego roku obrotowego nie nastąpiły żadne zmiany w składzie Zarządu Spółki.

16.2. Rada Nadzorcza

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment S.A. w dniu 6 kwietnia 2004 roku odwołało Panów Michała Sołowowa i Krzysztofa Zdeba z funkcji pełnionych w Radzie Nadzorczej Emitenta. Ponadto na mocy podjętych uchwał NWZA zwiększono skład Rady Nadzorczej z trzech do pięciu osób oraz dokonano zmian w

składzie Rady Nadzorczej. 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, Mariusz Gromek - Członek Rady Nadzorczej, Robert Oskard - Członek Rady Nadzorczej, Karol Żbikowski - Członek Rady Nadzorczej.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment S.A. w dniu 23 grudnia 2004 roku rozszerzyło skład Rady Nadzorczej do sześciu osób, powołując w jej skład Pana Artura Kłoczko, powierzając mu funkcję członka RN.

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 2004 roku nie było pożyczek, gwarancji ani poręczeń, udzielonych przez Echo Investment S.A. osobom zarządzającym i nadzorującym, a także ich osobom bliskim.

18. 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

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

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby nadzorujące, na dzień 31 grudnia 2004 roku przedstawia poniższa tabela:

	Stan na 31.12.2004	Wartość nominalna jednej akcji	Łączna wartość nominalna	Procent kapitału akcyjnego
Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej	36.000	2,00 zł	72.000 zł	0,69%
Mariusz Waniółka – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	–	–	–
Mariusz Gromek – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	–	–	–
Artur Kłoczko – Członek Rady Nadzorczej	766.069	2,00 zł	1.532.138 zł	7,30%
Robert Oskard – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	–	–	–
Karol Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	–	–	–

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

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające, na dzień 31 grudnia 2004 roku przedstawia poniższa tabela:

	Stan na 31.12.2004 [szt.]	Wartość nominalna jednej kcji	Łączna wartość nominalna	% kapitału akcyjnego
Andrzej Majcher – Prezes Zarządu	197.520	2,00 zł	395 040 zł	1,88%
Jarosław Grodzki – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	–	–	–
Piotr Gromniak – Członek Zarządu	nie posiadał akcji	–	–	–

19. Akcjonariusze Echo Investment S.A. posiadający, na dzień 31 grudnia 2004 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 2004 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)	3.964.134	37,75%	3.964.134	37,75%
OFE ING Nationale – Nederlanden Polska	1.040.000	9,90%	1.040.000	9,90%
Artur Kłoczko	766.069	7,30%	766.069	7,30%

W dniu 4 kwietnia 2005 roku Echo Investment S.A. otrzymała od Commercial Union Powszechne Towarzystwo Emerytalne BPH CU WBK S.A. z siedzibą w Warszawie zawiadomienie o stanie posiadania akcji Emitenta. Commercial Union Powszechne Towarzystwo Emerytalne BPH CU WBK S.A. informuje, iż Commercial Union Otwarty Fundusz Emerytalny BPH CU WBK posiadał na dzień 30 marca 2005 roku 542.340 akcji Echo Investment S.A., stanowiących 5,17% kapitału akcyjnego oraz dających 542.340 głosów na WZA, stanowiących 5,17% w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment S.A.

20. 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.

Kielce, dnia 29 kwietnia 2005 r.

Podpisy Zarządu

Andrzej Majcher
Prezes Zarządu

Jarosław Grodzki
Wiceprezes Zarządu

Piotr Gromniak
Członek Zarządu