

Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
na dzień i za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2005 roku.**

Kielce, 16 maja 2005 r.

Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.

1. Skrócony skonsolidowany bilans w tys. zł.

	stan na 2005.03.31	stan na 2004.12.31	stan na 2004.03.31
A k t y w a			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne i prawne	51	66	33
1.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	(571)	(571)	(3 077)
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe	241 031	213 730	149 415
1.4. Należności długoterminowe	2 577	-	-
1.5. Nieruchomości inwestycyjne	1 145 824	1 339 148	1 324 126
1.6. Długoterminowe aktywa finansowe	20 813	21 086	55 069
1.7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 478	20 245	19 346
	1 421 203	1 593 704	1 544 912
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	163 377	155 197	176 082
2.2. Należności krótkoterminowe, w tym:	26 338	36 962	34 353
2.2.1. Należności z tytułu podatków	8 681	16 240	15 652
2.3. Krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	355 137	75 065	60 407
2.3.1. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	353 669	73 610	49 559
	544 852	267 224	270 842
A k t y w a r a z e m	1 966 055	1 860 928	1 815 754
P a s y w a			
1. Kapitał własny			
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	758 636	699 629	708 826
1.1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	21 000
1.1.2. Kapitał zapasowy	314 339	314 339	289 724
1.1.3. Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	364 290	335 964	360 511
1.1.4. Zysk (strata) roku bieżącego	59 007	28 326	37 591
1.2. Kapitały mniejszości	1 946	1 531	194
	760 582	701 160	709 020
2. Zobowiązania			
2.1. Zobowiązania długoterminowe	790 357	818 907	873 047
2.1.1. Rezerwy długoterminowe	10 928	11 729	139
2.1.2. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	90 548	107 017	107 292
2.1.3. Zobowiązania długoterminowe, w tym:	688 881	700 161	765 616
2.1.3.1. Zobowiązania finansowe	678 515	689 376	756 841
2.2. Zobowiązania krótkoterminowe	415 116	340 861	233 687
2.2.1. Rezerwy krótkoterminowe	31 766	29 633	3 936
2.2.2. Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	383 350	311 228	229 751
2.2.2.1. Zobowiązania finansowe	169 332	177 757	79 159
2.2.2.2. Zobowiązania z tytułu podatków	74 614	4 232	14 849
	1 205 473	1 159 768	1 106 734
P a s y w a r a z e m	1 966 055	1 860 928	1 815 754
POZYCJE POZABILANSOWE			
w tys. zł	stan na 2005.03.31	stan na 2004.12.31	stan na 2004.03.31
1. Należności pozabilansowe			
2. Zobowiązania pozabilansowe	14 955	21 665	18 643

2. Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat w tys. zł.

	1 kwartał okres od 2005.01.01 do 2005.03.31	1 kwartał okres od 2004.01.01 do 2004.03.31
Przychody operacyjne	57 179	72 856
Koszty operacyjne	(18 041)	(36 989)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	39 138	35 867
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	62 641	-
Aktualizacji wartości nieruchomości	(11)	36 609
Koszty sprzedaży	(2 001)	(1 580)
Koszty ogólnego zarządu	(6 426)	(4 856)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	59	(2 826)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	93 400	63 214
Przychody finansowe	2 615	3 726
Koszty finansowe	(14 305)	(12 856)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	(3 516)	(6 458)
Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych	(3 073)	(185)
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych	-	-
Zysk (strata) brutto	75 121	47 441
Podatek dochodowy	(15 695)	(9 833)
Zysk (strata) netto	59 426	37 608
1. Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	419	17
2. Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	59 007	37 591

3. Skrócone zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym w tys. zł.

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) roku bieżącego	Kapitał własny przypisany akcjonariusz om jednostki dominującej	Kapitały mniejszości	Kapitał własny razem
Za 1 kwartał (rok bieżący) okres od 2005.01.01 do 2005.03.31							
Stan na początek okresu	21 000	314 339	34 686	-	370 025	1 531	371 556
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			329 604		329 604		329 604
Korekty błędów podstawowych					-		-
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	314 339	364 290	-	699 629	1 531	701 160
Zmiany w udziałach mniejszościowych						(4)	(4)
Zysk (strata) netto danego okresu				59 007	59 007	419	59 426
Stan na koniec okresu	21 000	314 339	364 290	59 007	758 636	1 946	760 582
Za 1 kwartał (rok poprzedni) okres od 2004.01.01 do 2004.03.31							
Stan na początek okresu	21 000	289 724	24 548	-	335 272	177	335 449
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			335 963		335 963		335 963
Korekty błędów podstawowych					-		-
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	289 724	360 511	-	671 235	177	671 412
Zmiany w udziałach mniejszościowych						-	-
Zysk (strata) netto danego okresu				37 591	37 591	17	37 608
Stan na koniec okresu	21 000	289 724	360 511	37 591	708 826	194	709 020

4. Skrócony skonsolidowany rachunek przepływu środków pieniężnych w tys. zł.

	1 kwartał okres od 2005.01.01 do 2005.03.31	1 kwartał okres od 2004.01.01 do 2004.03.31
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	59 426	37 608
II. Korekty razem		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	-	-
2. Amortyzacja środków trwałych	1 455	1 688
3. Aktualizacja wartości firmy	3 073	185
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	3 535	8 119
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	10 818	9 627
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	(62 770)	(38 283)
7. Zmiana stanu rezerw	(10 683)	9 762
8. Zmiana stanu zapasów	(13 592)	6 832
9. Zmiana stanu należności	13 098	13 605
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	103 188	(31 507)
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(2 908)	(7 122)
12. Inne korekty	(4)	-
	45 210	-27 094
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	104 636	10 514
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	23	491
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	249 076	-
3. Z aktywów finansowych	2 739	10 119
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	10
	251 838	10 620
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(3 029)	(703)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(15 633)	(14 393)
3. Na aktywa finansowe	-	-
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	(120)	-
	(18 782)	(15 096)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	233 056	(4 476)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy		
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	46 166	240 600
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	34 522	59 000
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	80 688	299 600
II. Wydatki		
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	(97 452)	(184 069)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(25 000)	(107 600)
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-

7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(122)	(122)
8. Odsetki	(15 747)	(12 663)
9. Inne wydatki finansowe	-	-
	(138 321)	(304 454)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(57 633)	(4 854)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	280 059	1 184
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	280 059	1 184
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	73 610	48 375
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	353 669	49 559
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

5. Informacja dodatkowa do skróconego skonsolidowanego raportu za I kwartał 2005 roku

5.1. Informacje podstawowe.

Echo Investment S.A. („Spółka”), działająca wcześniej jako „Echo Press” Sp. z o.o. została zarejestrowana w Kielcach 23 lipca 1992 roku. Siedzibą Spółki są Kielce ul. Zagnańska 27.

Podstawową działalnością Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. („Grupa Kapitałowa”) jest realizacja obiektów na wynajem i na sprzedaż.

Grupa Kapitałowa prowadzi działalność na terenie Polski.

Sprawozdanie zostało przedstawione za trzy miesiące zakończone 31 marca 2005 roku, z danymi porównywalnymi za trzy miesiące zakończone 31 marca 2004 roku. Sprawozdanie sporządzono w tysiącach polskich złotych.

Akcje podmiotu dominującego – Echo Investment S.A. – notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

5.2. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego.

Sprawozdanie skonsolidowane Echo Investment S.A. za I kwartał 2005 roku zostało po raz pierwszy sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej. Przy jego sporządzeniu korzystano z wytycznych zawartych w MSSF nr 1 oraz MSR nr 34. Zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego przyjęto jak na dzień bilansowy.

Zarząd jednostki dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę co do zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I kwartał 2005 roku. Sporządzenie sprawozdań finansowych zgodnie z MSSF wymaga od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tych sprawozdaniach. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Zaprezentowane dane finansowe nie podlegały badaniu audytora.

Najważniejsze zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego:

- 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.
- Wartość firmy jednostek podporządkowanych wynika z wystąpienia różnicy między kosztem nabycia jednostki i wartością godziwą identyfikowalnych składników aktywów i pasywów jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych. Różnica ta wyliczana jest na dzień nabycia danej jednostki. Wartość firmy jest przynajmniej raz w roku poddawana analizie pod kątem 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 trwałe utraciły przydatność gospodarczą dokonuje się nieplanowych odpisów amortyzacyjnych. Do środków trwałych zalicza się stanowiące własność spółki nieruchomości (wykorzystywane w celach administracyjnych), 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.

- Środki trwałe w budowie wycenia się według cen nabycia i 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 adekwatne koszty finansowe.
- Inwestycje w nieruchomości stanowią te nieruchomości, które są traktowane jako źródło przychodów z czynszu jak również te, które są utrzymywane z uwagi na spodziewany wzrost ich wartości. Nieruchomości wyceniane są w wartości godziwej. Różnicę wynikającą ze zmiany wartości godziwej odnosi się na rachunek wyników danego okresu.
- Udziały w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczane do aktywów trwałych wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości..
- Udzielone pożyczki wykazuje się wg zamortyzowanej ceny nabycia ustalonej metodą efektywnej stopy procentowej.
- W pozycji zapasów ujmuje się: półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe oraz zaliczki na poczet dostaw. 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, lecz nie wyższych niż spodziewana cena sprzedaży netto. Zapasy dotyczące długoterminowych kontraktów budowlanych wycenia się zgodnie z zaleceniami MSR Nr 11 "Umowy o budowę".
- Należności ujmuje się w bilansie w kwocie wymagającej zapłaty z zachowaniem ostrożności. Odpisy aktualizujące należności tworzy się 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 obejmują ponadto dyskonto od krótkoterminowych i długoterminowych dłużnych papierów wartościowych do rozliczenia w następnym okresie obrotowym, naliczone i nie zapadłe odsetki od lokat wycenione w wartości wymagającej zapłaty.

- Inwestycje krótkoterminowe wycenia się według ceny nabycia z uwzględnieniem odpisów z tytułu trwałej utraty wartości. 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.
- Z tytułu podatku odroczonego tworzone są pozycje: aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i rezerwa na podatek dochodowy. Pozycje te wyceniane są według uzasadnionej, oszacowanej wartości. Do obliczania rezerwy stosuje się stopę podatkową jaka będzie obowiązywała w następnym okresie sprawozdawczym. Aktyw z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu straty podatkowej tworzy się, jeżeli rozliczenie tej straty w latach następnych jest uprawdopodobnione.
- 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.
- Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych, prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. W szczególności rezerwy tworzy się na nie poniesione, lecz przypadające na okres bieżący koszty prowadzonych projektów inwestycyjnych, koszty premii, ekwiwalentów pieniężnych za nie wykorzystane przez pracowników urlopy oraz koszty audytu, jak również na przewidywane straty, które będą poniesione w przyszłych okresach.
- Zobowiązania ujmuje się w bilansie w kwocie wymagającej zapłaty. W szczególności zobowiązania obejmują zarachowywane zgodnie z zasadą memoriałową odsetki nie zapadłe od kredytów bankowych. Pozycja zaliczki na dostawy obejmuje zarówno zaliczki zafakturowane (w tym na mieszkania) jak i niezafakturowane.
- Rozliczenia międzyokresowe przychodów i kosztów ujmuje się w wartości nominalnej.
- Waluty obce na dzień bilansowy wycenia się przyjmując średnie kursy NBP obowiązujące w dniu bilansowym.

- Wynik finansowy ustala się z rachunku zysków i strat, stosując zasady memoriału i współmierności, realizacji i ostrożności, po pomniejszeniu zysku brutto o naliczony podatek dochodowy, odpisy z tytułu rezerwy na przejściową różnicę z tytułu podatku dochodowego oraz pozostałe obciążenia wyniku finansowego. Wynik finansowy ustala się metodą kalkulacyjną.
- a) W zakresie długoterminowych umów na wynik finansowy wpływają 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. Koszt własny sprzedaży produkcji polegającej na realizacji kontraktów budowlanych wykazany jest odpowiednio do stanu zaawansowania realizacji inwestycji.
- b) 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,
- c) 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 (kalkulowany) poziom rentowności przyjęty przez spółkę;
 - procentowy udział np.: sprzedanej powierzchni gruntu, sprzedanych udziałów itp., (według cen przeciętnych). Koszt własny sprzedawanych lokali i gruntów rozliczany jest proporcjonalnie do sprzedanych udziałów w gruncie. W szczególnych uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie metody ścisłej identyfikacji rzeczywistych kosztów sprzedawanych składników aktywów.
- d) Do kosztów zaliczane są również:
- w zakresie pozostałej sprzedaży wyrobów i usług - zafakturowane i należne spółce przychody oraz współmierne do nich koszty,
 - poniesione koszty sprzedaży i ogólnego zarządu oraz zarachowane zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów, koszty, które nie zostały jeszcze poniesione,
 - zyski i straty ze sprzedaży papierów wartościowych,
 - 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)). Wylicza się strukturę wydatków w firmie na wydatki ogólnego zarządu, zaliczki, udzielone pożyczki, wydatki na środki trwałe, inwestycje finansowe, wartości niematerialne i prawne i zapasy nie podlegające aktywowaniu oraz wydatki pomniejszone o wpływ z zaliczek na projekty podlegające aktywowaniu. Wylicza się proporcjonalnie kwotę kosztów finansowych podlegających aktywowaniu odpowiadających tej ostatniej pozycji. Rozdziela się ją na poszczególne projekty zapasów wg struktury wydatków pomniejszonych o zaliczki.
 - zrealizowane zyski nadzwyczajne i poniesione straty nadzwyczajne obejmujące wyłącznie pozycje nie występujące w toku zwykłej działalności gospodarczej.
- Rachunek przepływów środków pieniężnych sporządza się metodą pośrednią.

5.3. Skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości (przekształcenia sprawozdań finansowych za poprzednie okresy) z opisem.

Porównywalne sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej zostały przekształcone zgodnie z MSSF nr 1.

Największy wpływ na porównywalne sprawozdania wywarło zastosowanie wyceny nieruchomości w wartości godziwej zgodnie z MSR nr 40. Grupa Kapitałowa wyceniała swoje nieruchomości bazując w głównej mierze na dostępnych historycznych wycenach sporządzonych przez niezależnych rzeczoznawców (w większości na potrzeby banków kredytujących). W efekcie dokonania wycen nieruchomości kapitał własny Grupy Kapitałowej na koniec 2004 roku wzrósł o 284.705 tys. zł.

W związku ze zmieniającymi się warunkami rynkowymi (zmiana stóp dyskontowych) nieruchomości mogą zostać ponownie poddane wycenie, co może wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.

Zgodnie z MSR nr 39 od 1 stycznia 2005 roku przepływów pieniężnych opartych na EUR bądź USD wynikających z umów najmu nie identyfikuje się jako pochodny instrument finansowy. Zaprzestanie wyceny pochodnego instrumentu finansowego wbudowanego w umowy najmu miało równie duży wpływ na porównywalne sprawozdania finansowe. W efekcie dokonania odpowiednich korekt kapitał własny Grupy Kapitałowej na koniec 2004 roku wzrósł o 43.144 tys. zł.

W związku z różnicami między zapisami MSR 12 a PSR dotyczących wyznaczania wartości podatkowej aktywów, ujawniono rezerwę na przejściową różnicę z tytułu odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych wynikającą z wykorzystania

ulgi podatkowej na budowę mieszkań na wynajem na Bemowie. W efekcie dokonania odpowiednich korekt kapitał własny Grupy Kapitałowej na koniec 2004 roku spadł o 2.991 tys. zł.

Wpływ korekt na dane za I kwartał 2004 roku.

W związku z metodologią wyliczenia wartości godziwej nieruchomości, duży wpływ na tą wartość ma kształtowanie się kursu złotówki wobec waluty, o którą oparte są czynsze najmu (EUR lub USD). Na koniec I kwartału 2004 roku kurs EUR/PLN. osiągnął jeden z najwyższych poziomów - 4,7455, a w następnych okresach spadał. Miało to wpływ na wyniki osiągnięte z tytułu wyceny nieruchomości w I i następnych kwartałach 2004 roku.

- Wynik finansowy:

wg PSR	7.901 tys. zł.
wg MSR	37.591 tys. zł.
różnica	29.690 tys. zł., z czego:
41.758	– Różnica z wyceny nieruchomości (w wartości godziwej)
(5.118)	– Wycofanie wyceny pochodnego instrumentu finansowego wbudowanego w umowy najmu
(6.962)	– Odroczony podatek dochodowy od ww. pozycji
12	– Odroczony podatek dochodowy od amortyzacji lokali na Bemowie
- Niepodzielony wynik z lat ubiegłych:

wg PSR	29.293 tys. zł.
wg MSR	360.511 tys. zł.
różnica	331.218 tys. zł., z czego:
466.270	– Różnica z wyceny nieruchomości (w wartości godziwej)
(53.610)	– Wycofanie wyceny pochodnego instrumentu finansowego wbudowanego w umowy najmu
(78.405)	– Odroczony podatek dochodowy od ww. pozycji
(3.037)	– Odroczony podatek dochodowy od ulgi inwestycyjnej lokali na Bemowie
- Kapitał własny:

wg PSR	347.918 tys. zł.
wg MSR	709.020 tys. zł.
różnica	361.102 tys. zł., z czego:
331.218	– Niepodzielony wynik z lat ubiegłych
26.690	– Wynik netto roku obrotowego
194	– Kapitały mniejszości
- Rzeczowe aktywa trwałe:

wg PSR	965.513 tys. zł.
wg MSR	149.415 tys. zł.
różnica	(816.098) tys. zł. - Wycofanie środków trwałych przeznaczonych na wynajem
- Inwestycje w nieruchomości

wg PSR	0 tys. zł.
wg MSR	1.324.126 tys. zł.
różnica	1.324.126 tys. zł. - Ujawnienie środków trwałych przeznaczonych na wynajem (wg wartości godziwej)
- Aktyw z tytułu odroczonego podatku dochodowego

wg PSR	8.188 tys. zł.
wg MSR	19.346 tys. zł.
różnica	11.158 tys. zł. - Powstanie przejściowych różnic z tytułu wycofania wyceny pochodnego instrumentu finansowego wbudowanego w umowy najmu
- Rezerwa na podatek dochodowy

wg PSR	7.742 tys. zł.
wg MSR	107.292 tys. zł.
różnica	99.550 tys. zł., z czego:
96.526	– Powstanie przejściowych różnic z tytułu wyceny nieruchomości (w wartości godziwej)
3.024	– Powstanie przejściowych różnic z tytułu ulgi inwestycyjnej lokali na Bemowie

Wpływ korekt na dane za 2004 rok:

- Wynik finansowy:

wg PSR	34.686 tys. zł.
wg MSR	28.326 tys. zł.
różnica	(6.360) tys. zł., z czego:
(114.782)	– Różnica z wyceny nieruchomości (w wartości godziwej)
106.871	– Wycofanie wyceny pochodnego instrumentu finansowego wbudowanego w umowy najmu

- 1.503 – Odroczony podatek dochodowy od ww. pozycji
 48 – Odroczony podatek dochodowy od amortyzacji lokali na Bemowie
- Niepodzielony wynik z lat ubiegłych:
 wg PSR 4.746 tys. zł.
 wg MSR 335.964 tys. zł.
 różnica 331.218 tys. zł., z czego:
- 466.270 – Różnica z wyceny nieruchomości (w wartości godziwej)
 (53.610) – Wycofanie wyceny pochodnego instrumentu finansowego wbudowanego w umowy najmu
 (78.405) – Odroczony podatek dochodowy od ww. pozycji
 (3.037) – Odroczony podatek dochodowy od amortyzacji lokali na Bemowie
- Kapitał własny:
 wg PSR 374.770 tys. zł.
 wg MSR 701.160 tys. zł.
 różnica 326.390 tys. zł., z czego:
- 331.218 – Niepodzielony wynik z lat ubiegłych
 (6.360) – Wynik netto roku obrotowego
 1.532 – Kapitały mniejszości
- Inwestycje w nieruchomości
 wg PSR 987.660 tys. zł.
 wg MSR 1.339.148 tys. zł.
 różnica 351.488 tys. zł. - Różnica z wyceny nieruchomości (wg wartości godziwej)
- Rezerwa na podatek dochodowy
 wg PSR 27.126 tys. zł.
 wg MSR 107.017 tys. zł.
 różnica 79.891 tys. zł., z czego:
- 66.783 – Powstanie przejściowych różnic z tytułu wyceny nieruchomości (w wartości godziwej)
 2.988 – Powstanie przejściowych różnic z tytułu amortyzacji lokali na Bemowie
 10.120 – Powstanie przejściowych różnic z tytułu wycofania wyceny pochodnego instrumentu finansowego wbudowanego w umowy najmu

5.4. Skład Grupy kapitałowej Echo Investment S.A.

Najważniejszą rolę w strukturze Grupy Kapitałowej pełni spółka „Echo Investment” S.A., która jako właściciel jednostek wchodzących w skład Grupy, nadzoruje, współrealizuje i zapewnia środki finansowe na realizację prowadzonych projektów deweloperskich. Spółki wchodzące w jej skład zostały powołane lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych i nie prowadzą działalności gospodarczej innej niż ta, która wynika z procesu realizacyjnego konkretnego obiektu budowlanego, a potem świadczenia usług najmu składników majątku już zrealizowanych lub innych usług.

W skład Grupy Kapitałowej „Echo Investment” S.A. wchodzi 49 spółek zależnych i współzależnych konsolidowanych metodą pełną i 4 spółki wyceniane metodą praw własności.

Jednostki konsolidowane metodą pełną:

- „Athina Park” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Bioelektrownia Hydropol - 4” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Centrum Handlowe PHS” Spółka Akcyjna z siedzibą w Szczecinie,
- „Echo Bau” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo – Centrum Bankowości i Finansów Łódź” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo ACC” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Centrum Ślichowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Gdynia” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Bełchatów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Jelenia Góra” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Łomża” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Olkusz” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Pabianice” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Piła” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Przemyśl” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Radom” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Rzeszów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Siemianowice Śląskie” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,

- „Echo Investment – Centrum Handlowe Tarnów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Tczew” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Zamość” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowo – Usługowo – Rozrywkowe Gliwice” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowo – Rozrywkowe Kielce” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowo – Rozrywkowe Szczecin” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Est-On Property Management” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Hotel Investment” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Kieleckie Centrum Handlowo – Rozrywkowe Echo” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Malta Office Park” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „MDP” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Piomot Auto” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Princess Boryszewska” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Princess Investment” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Project 3” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- „Projekt – Echo 17” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 30” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 32” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 33” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 34” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 36” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 37” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 39” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Naramowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt S” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „WAN 11” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- „Wygłędów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- „Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Poznaniu,

Jednostki wyceniane metodą praw własności:

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

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

- „WAN 11” Sp. z o.o. - 50% kapitału podstawowego i po 50% praw głosów na walnym zgromadzeniu.
- „Projekt S” Sp. z o.o. - 56% kapitału podstawowego i po 56% praw głosów na walnym zgromadzeniu.

Powiązania kapitałowe wewnątrz Grupy Kapitałowej dotyczą:

- a) „Piomot – Auto” Sp. z o.o., która posiada 15,88% kapitału podstawowego „Echo – Centrum Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o.;
- b) „Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Sp. z o.o., która posiada 99,8% kapitału podstawowego „Projekt Naramowice” Sp. z o.o.;
- c) „Echo Investment – Centrum Handlowo – Rozrywkowe Kielce” Sp. z o.o., która posiada 99,99% kapitału podstawowego „Kieleckie Centrum Handlowo – Rozrywkowe Echo” Sp. z o.o.;
- d) „Projekt – Echo 17” Sp. z o.o., która posiada odpowiedni udział w kapitale podstawowym spółek:
 - 1,00% kapitału „Wygłędów” Sp. z o.o.
 - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 36” Sp. z o.o.
 - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 37” Sp. z o.o.
 - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 39” Sp. z o.o.
 - 1,00% kapitału „Project 3” Sp. z o.o.
 - 1,00% kapitału „Echo ACC” Sp. z o.o.
 - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 30” Sp. z o.o.
 - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 32” Sp. z o.o.
 - 1,00% kapitału „Echo - Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o.
 - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 34” Sp. z o.o.
 - 1,00% kapitału „Est-On Property Management” Sp. z o.o.;
 - 0,05% kapitału „Hotel Investment” Sp. z o.o.
 - 0,03% kapitału „Malta Office Park” Sp. z o.o.
 - 0,02% kapitału „Echo Centrum Ślichowice” Sp. z o.o.
 - 0,02% kapitału „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o.;
 - 0,02% kapitału „Projekt Naramowice” Sp. z o.o.;
 - 0,01% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Tczew” Sp. z o.o.;

- 0,01% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Piła” Sp. z o.o.;
- 0,01% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Zamość” Sp. z o.o.;
- 0,01% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe – Rozrywkowe Gliwice” Sp. z o.o.;
- 0,009% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Siemianowice Śląskie” Sp. z o.o.;
- 0,008% kapitału „Athina Park” Sp. z o.o.
- 0,007% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Łomża” Sp. z o.o.;
- 0,006% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Bełchatów” Sp. z o.o.;
- 0,006% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Rzeszów” Sp. z o.o.;
- 0,005% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Olkusz” Sp. z o.o.;
- 0,005% kapitału „Echo Investment – Centrum Gdynia” Sp. z o.o.;
- 0,004% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Radom” Sp. z o.o.;
- 0,004% kapitału „MDP” Sp. z o.o.;
- 0,004% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Tarnów” Sp. z o.o.;
- 0,002% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe – Rozrywkowe Kielce” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe – Rozrywkowe Szczecin” Sp. z o.o.

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

5.5. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie.

Działalność grupy kapitałowej Echo Investment S.A. obejmuje wiele segmentów rynku nieruchomości, dlatego też sezonowość lub cykliczność osiąganych przychodów czy też wyników jest nieistotna. Skonsolidowane przychody ze sprzedaży generowane są w dużej mierze z wynajmu powierzchni komercyjnych (centra handlowe, biura), natomiast ich uzupełnieniem są pozostałe rodzaje działalności: sprzedaż mieszkań, usługi generalnego realizatora inwestycji, zarządzanie i obrót nieruchomościami oraz inna. Posiadany portfel aktywów przeznaczonych na wynajem, systematyczna realizacja i sprzedaż projektów mieszkaniowych, uzupełnione pozostałą działalnością zapewniają porównywalne przychody w każdym kwartale. Zarząd nie może wykluczyć innych zdarzeń o charakterze jednorazowym, które mogą mieć wpływ na osiągane wyniki w danym okresie.

5.6. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.

Bieżąca działalność grupy kapitałowej poza środkami własnymi i kredytami finansowana również jest poprzez emisję dłużnych instrumentów finansowych. W chwili obecnej podmiot dominujący – Echo Investment S.A. posiada aktywne programy emisji zarówno długo- (obligacje, weksle komercyjne) jak również krótkoterminowych instrumentów dłużnych (obligacje). Dokładne informacje o emisjach, wykupie bądź też spłacie tych instrumentów znajdują się w załączonym rachunku przepływów środków pieniężnych.

5.7. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.

Podmiot dominujący - Echo Investment S.A. nie wypłacała w latach poprzednich dywidendy oraz nie deklarowała jej wypłaty w najbliższym okresie. Kapitał akcyjny podmiotu dominującego – Echo Investment S.A. składa się wyłącznie z akcji zwykłych na okaziciela.

5.8. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe emitenta.

W/w zdarzenia nie wystąpiły.

5.9. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

W/w zdarzenia nie wystąpiły

5.10. Informację dotyczącą zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego.

Szczegółowa informacja na w/w temat znajduje się w sprawozdaniach finansowych w zestawieniu zobowiązań pozabilansowych.

6. Zgodnie z § 98 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 marca 2005 roku (Dz. U. Nr 49, poz. 463) w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych Zarząd Echo Investment S.A. przekazuje informacje uzupełniające do kwartalnego sprawozdania finansowego, będące składnikiem raportu kwartalnego.

6.1. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta.

W pierwszym kwartale 2005 roku działalność podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej koncentrowała się na podstawowej działalności. Kontynuowano prace na rozpoczętych inwestycjach, m.in. Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu, budynek apartamentowy Mondrian House i osiedle Inflancka w Warszawie oraz osiedle Małe Naramowice w Poznaniu. Prace na tych obiektach przebiegają zgodnie z założonymi harmonogramami.

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. Przewidywane wynagrodzenie w okresie najmu nie przekroczy 10% kapitałów własnych Echo Investment S.A. (wg stanu na dzień 30.09.2004 r.).

Planowane Multikino będzie posiadało 11 sal kinowych, które pomieszczą prawie 2600 widzów. Standard wykończenia przewyższać będzie jakość najnowszego i najnowocześniejszego obecnie kina należącego do sieci Multikino, otwartego na początku 2004 roku w szczecińskim centrum Galaxy – obiekcie również zrealizowanym przez Echo Investment S.A. Podobnie jak wszystkie dotychczasowe obiekty sieci, również wrocławskie Multikino zaproponuje widzom kompleksową propozycję spędzenia wolnego czasu, obejmującą zarówno najlepsze filmy, jak i uroczyste premiery filmowe, a także wydarzenia specjalne, koncerty czy inne imprezy artystyczne.

6.2. Czynniki i zdarzenia, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

Znaczący wpływ na osiągnięty wynik finansowy w pierwszym kwartale ma zakończona transakcja sprzedaży siedmiu centrów handlowych w Płocku, Olsztynie, Pile, Siemianowicach - Bytków, Świętochłowicach, Tczewie i Zamościu, zabudowanych budynkami centrów handlowych „Echo”. Wartość netto transakcji wyniosła 249.063. tysięcy złotych. Zgodnie z wyceną tych nieruchomości według wartości godziwej (w oparciu o MSR nr 40) zaprezentowaną w niniejszym sprawozdaniu, wartość sprzedanych nieruchomości na koniec roku 2004 wynosiła 186.435 tysięcy złotych, zatem zysk ze sprzedaży wyniósł 62.628 tysięcy złotych, co miało istotny wpływ na prezentowane sprawozdanie.

Nabywcą pośrednim w/w nieruchomości jest Meinl European Land Ltd. fundusz inwestujący w nieruchomości komercyjne. Sprzedaż 7 centrów handlowych świadczy o profesjonalnym funkcjonowaniu naszych obiektów, ich atutach i potencjale rozwoju. Jednocześnie rozpoczęta budowa Pasażu Grunwaldzkiego we Wrocławiu, a w niedługim czasie centrów handlowych w Łomży i Kielcach, oraz parku biurowego w Poznaniu w doskonały sposób uzupełnią portfel powierzchni komercyjnych, przy jednoczesnym podniesieniu jakości i nowoczesności naszej oferty. W opinii Zarządu 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 na aktualnie realizowane oraz przyszłe inwestycje, w międzyczasie zmniejszając zobowiązania kredytowe.

6.3. Wybrane dane finansowe, zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego (również przeliczone na euro)

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. PLN		w tys. EURO	
	1 kwartał okres od 2005.01.01 do 2005.03.31	1 kwartał okres od 2004.01.01 do 2004.03.31	1 kwartał okres od 2005.01.01 do 2005.03.31	1 kwartał okres od 2004.01.01 do 2004.03.31
I. Przychody operacyjne	57 179	72 856	14 240	15 198
II. Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	93 400	63 214	23 261	13 187
III. Zysk (strata) brutto	75 121	47 441	18 709	9 896
IV. Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	59 007	37 591	14 696	7 842
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	104 636	10 514	26 059	2 193
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	233 056	(4 476)	58 042	(934)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(57 633)	(4 854)	(14 353)	(1 013)
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	280 059	1 184	69 748	247
IX. Aktywa razem	1 966 055	1 815 754	481 440	382 626
X. Kapitał własny	760 582	709 020	186 248	149 409
XI. Zobowiązania długoterminowe	790 357	873 047	193 539	183 974
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	415 116	233 687	101 652	49 244
XIII. Liczba akcji	10 500 000	10 500 000	10 500 000	10 500 000
XIV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	4,74	5,61	1,16	1,18
XV. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	4,74	5,61	1,16	1,18

6.4. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.

Zarząd Echo Investment S.A. nie publikował prognoz finansowych zarówno w odniesieniu do podmiotu dominującego, jak i grupy kapitałowej.

6.5. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego.

Akcjonariuszami posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Echo Investment S.A., na dzień 16 maja 2005 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%
Commercial Union PTE	542.340	5,17%	542.340	5,17%

W odniesieniu do ostatnio przekazanej informacji o znaczących akcjonariuszach zamieszczonej w poprzednim raporcie kwartalnym nastąpiła jedna zmiana. W dniu 4 kwietnia 2005 roku 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.

6.6. Zestawienie zmian w stanie posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta, zgodnie z posiadanymi przez emitenta informacjami, w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego.

Zgodnie z posiadanymi przez emitenta informacjami w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego nie nastąpiły żadne zmiany w stanie posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta. W Spółce nie funkcjonuje żaden program opcji menadżerskich.

Stan posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące na dzień 16 maja 2005 roku przedstawiają poniższa tabela:

Osoby Zarządzające	stan na 1 marca 2005 r.	stan na 16 maja 2005 r.
Andrzej Majcher – Prezes Zarządu	197.520 akcji	197.520 akcji
Jarosław Grodzki – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Piotr Gromniak – Członek Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Osoby Nadzorujące		
Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej	36.000 akcji	36 000 akcji
Mariusz Waniolka – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	-	nie posiadał akcji
Mariusz Gromek – Członek Rady Nadzorczej	-	nie posiadał akcji
Artur Kłoczko – Członek Rady Nadzorczej	766.069 akcji	766 069 akcji
Robert Oskard – Członek Rady Nadzorczej	-	nie posiadał akcji
Karol Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej	-	nie posiadał akcji

6.7. Informacje o postępowaniach przed sądem.

W okresie od 1 stycznia 2005 roku do 31 marca 2005 roku nie wszczynano przed sądem ani organem administracji publicznej postępowań, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. i jednostek od niej zależnych, których łączna wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.

6.8. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi.

W okresie od 1 stycznia 2005 roku do 31 marca 2005 roku Echo Investment S.A. lub jednostka od niego zależna nie zawarły żadnej transakcji z podmiotami powiązanymi, która byłaby nietypowa lub odbiegająca od warunków rynkowych, a której wartość przekracza wyrażoną w złotych polskich równowartość 500.000 EURO.

6.9. Informacje o udzielonych poręczeniach lub gwarancjach.

W okresie od 1 stycznia 2005 roku do 31 marca 2005 roku Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A. nie udzielała żadnych poręczeń kredytu lub pożyczki oraz nie udzielała gwarancji, których łączna wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.

6.10. Wskazanie czynników, które w ocenie emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.

Na osiągane wyniki finansowe przez Grupę Kapitałową Echo Investment S.A. w kolejnych okresach będą miały wpływ takie czynniki jak: systematyczne przychody z umów najmu, przebieg realizacji, wynajmu i sprzedaży obecnie budowanych inwestycji komercyjnych i mieszkaniowych. Ważnym aspektem jest również sytuacja na rynku finansowym i ogólna koniunktura gospodarcza w Polsce.

7. Śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe w tys. zł. na dzień i za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2005 roku.

7.1. Śródroczny jednostkowy bilans Echo Investment S.A. w tys. zł.

	stan na 2005.03.31	stan na 2005.12.31	stan na 2005.03.31
Aktywa			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne i prawne	51	65	29
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	49 109	46 593	34 664
1.3. Należności długoterminowe	2 577	2 601	-
1.4. Nieruchomości inwestycyjne	15 362	53 686	101 491
1.5. Długoterminowe aktywa finansowe	250 130	247 177	231 756
1.6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 883	5 660	3 642
	323 112	355 782	371 582
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	227 828	214 146	147 668
2.2. Należności krótkoterminowe, w tym	106 961	122 812	85 101
2.2.1. należności z tytułu podatków	-	702	2 295
2.3. Krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym	187 085	109 304	18 232
2.3.1. pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	96 986	95 551	12 015
2.3.2. środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	89 656	13 304	5 377
	521 874	446 262	251 001
Aktywa razem	844 986	802 044	622 583
Pasywa			
1. Kapitał własny			
1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	21 000
1.2. Kapitał zapasowy	281 147	281 147	270 354
1.3. Niepodzielony zysk z lat ubiegłych	12 665	8 204	18 997
1.4. Zysk netto roku bieżącego	10 800	4 461	4 498
	325 612	314 812	314 849
2. Zobowiązania			
2.1. Zobowiązania długoterminowe			
2.1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 742	15 511	13 006
2.1.2. Zobowiązania długoterminowe, w tym	249 693	233 582	173 412
2.1.2.1. zobowiązania finansowe, w tym	249 693	233 582	173 412
2.1.2.1.1. od jednostek powiązanych	123 193	122 082	134 859
	263 435	249 093	186 418
2.2. Zobowiązania krótkoterminowe			
2.2.1. Rezerwy krótkoterminowe	9 241	7 743	5 156
2.2.2. Zobowiązania krótkoterminowe, w tym	246 698	230 396	116 160
2.2.2.1. zobowiązania finansowe, w tym	128 740	128 713	27 246
2.2.2.1.1. od jednostek powiązanych	5 602	4 616	-
2.2.2.2. zobowiązania z tytułu podatków	7 282	-	-
	255 939	238 139	121 316
Pasywa razem	844 986	802 044	622 583

Zobowiązania pozabilansowe w tys. zł	stan na 2005.03.31	stan na 204.12.31
Należności warunkowe		
Zobowiązania warunkowe	83 955	32 962
Inne	3 559	3 736
Razem pozycje pozabilansowe	87 514	36 698

7.2. Śródroczny jednostkowy rachunek zysków i strat Echo Investment S.A. w tys. zł.

	1 kwartał okres od 2005.01.01 do 2005.03.31	1 kwartał okres od 2004.01.01 do 2004.03.31
Przychody operacyjne	22 253	51 754
Koszty operacyjne	(11 910)	(42 487)
Zysk brutto ze sprzedaży	10 343	9 267
Zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	29 420	-
Aktualizacja wartości nieruchomości	-	2 080
Koszty sprzedaży	(1 752)	(1 579)
Koszty ogólnego zarządu	(2 830)	(2 922)
Inne przychody / koszty operacyjne	(14 189)	(1 302)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	20 992	5 544
Przychody finansowe	1 361	5 666
Koszty finansowe	(5 560)	(5 633)
w tym z tytułu różnic kursowych	(558)	(49)
Zysk brutto	16 793	5 577
Podatek dochodowy	(5 993)	(1 079)
Zysk netto	10 800	4 498
Zysk netto (zanualizowany)	10 763	14 298
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	10 500 000	10 500 000
Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)	1,03	1,36
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	10 500 000	10 500 000
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)	1,03	1,36

7.3. Zestawienie zmian w kapitale własnym Echo Investment S.A. w tys. zł.

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zysk z lat ubiegłych	Zysk netto w okresie	Kapitały razem
Stan na 1 stycznia 2004 roku	21 000	270 355	10 792	-	302 147
zmiany przyjętych zasad rachunkowości	-	-	8 204	-	8 204
Stan na 1 stycznia 2004 roku po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	270 355	18 996	-	310 351
Zmiany w okresie:					
Wynik netto w okresie	-	-	-	4 498	4 498
Zmiany razem	-	-	-	4 498	4 498
Stan na 31 marca 2004 roku	21 000	270 355	18 996	4 498	314 849

Stan na 1 stycznia 2005 roku	21 000	281 147	7 544	-	309 691
zmiany przyjętych zasad rachunkowości	-	-	5 121	-	5 121
Stan na 1 stycznia 2005 roku po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	281 147	12 665	-	314 812
Zmiany w okresie:					
Wynik netto w okresie	-	-	-	10 800	10 800
Zmiany razem	-	-	-	10 800	10 800
Stan na 31 marca 2005 roku	21 000	281 147	12 665	10 800	325 612

7.4. Śródroczne jednostkowe sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych Echo Investment S.A. w tys. zł.

	1 kwartał okres od 2005.01.01 do 2005.03.31	1 kwartał okres od 2004.01.01 do 2004.03.31
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	10 800	4 498
II. Korekty:		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-
2. Amortyzacja	506	861
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-	-
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	6 130	201
5. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(29 421)	(5 155)
6. Zmiana stanu rezerw	(271)	(584)
7. Zmiana stanu zapasów	(13 681)	7 211
8. Zmiana stanu należności	15 824	38 924
9. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	23 609	(25 469)
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	285	654
11. Inne korekty	(4)	-
	2 977	16 643
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	13 777	21 141
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	15	335
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	67 903	-
3. Z aktywów finansowych	384	80 402
4. Inne wpływy inwestycyjne	(120)	10
	68 182	80 747
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(3 029)	(703)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Na aktywa finansowe	(3 558)	(5 371)
4. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
	(6 587)	(6 074)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	61 595	74 673

Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej**I. Wpływy**

1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	3 763	64 483
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	34 522	60 195
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	38 285	124 678

II. Wydatki

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	(4 973)	(108 625)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(25 000)	(107 600)
6. Odsetki	(7 332)	(2 312)
	(37 305)	(218 537)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	980	(93 859)

Przepływy pieniężne netto, razem	76 352	1 955
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	76 352	1 955
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne na początek okresu	13 304	3 422
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	89 656	5 377
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Podpisy:**Zarząd:**

Andrzej Majcher Prezes Zarządu

Jarosław Grodzki Wiceprezes Zarządu

Piotr Gromniak Członek Zarządu

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Tomasz Sułek Główny Księgowy