

Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
na dzień i za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2005 roku.

Kielce, dnia 16 sierpnia 2005 roku

1. Skrócony skonsolidowany bilans w tys. zł.

	stan na 30.06.2005	stan na 31.12.2004	stan na 30.06.2004
A k t y w a			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne i prawne	41	66	43
1.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	(571)	(571)	(3 423)
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe	257 629	273 167	171 637
1.4. Należności długoterminowe	2 785	-	-
1.5. Nieruchomości inwestycyjne	1 205 185	1 310 606	1 380 974
1.6. Długoterminowe aktywa finansowe	20 577	21 086	63 271
1.7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 406	20 245	16 451
	1 501 052	1 624 599	1 628 953
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	173 195	155 196	170 816
2.2. Należności krótkoterminowe, w tym:	22 383	36 962	52 261
2.2.1. Należności z tytułu podatków	11 503	16 240	369
2.3. Krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	260 707	75 065	70 306
2.3.1. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	259 165	73 610	63 532
	456 285	267 223	293 383
A k t y w a r a z e m	1 957 337	1 891 822	1 922 336
P a s y w a			
1. Kapitał własny			
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	820 140	723 156	737 997
1.1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	21 000
1.1.2. Kapitał zapasowy	349 025	314 339	324 605
1.1.3. Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	353 131	360 381	349 980
1.1.4. Zysk (strata) roku bieżącego	96 984	27 436	42 412
1.2. Kapitały mniejszości	1 549	1 531	60
	821 689	724 687	738 057
2. Zobowiązania			
2.1. Zobowiązania długoterminowe	851 962	826 274	918 184
2.1.1. Rezerwy długoterminowe	159	11 729	139
2.1.2. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	104 722	112 535	109 357
2.1.3. Zobowiązania długoterminowe, w tym:	747 081	702 010	808 688
2.1.3.1. Zobowiązania finansowe	707 910	691 225	799 985
2.2. Zobowiązania krótkoterminowe	283 686	340 861	266 095
2.2.1. Rezerwy krótkoterminowe	18 811	29 633	14 126
2.2.2. Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	264 875	311 228	251 969
2.2.2.1. Zobowiązania finansowe	117 066	177 757	111 743
2.2.2.2. Zobowiązania z tytułu podatków	9 120	4 232	15 119
	1 135 648	1 167 135	1 184 279
P a s y w a r a z e m	1 957 337	1 891 822	1 922 336

POZYCJE POZABILANSOWE

1. Należności pozabilansowe			
2. Zobowiązania pozabilansowe	27 915	21 665	24 404

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

	2 kwartał okres od 2005.04.01 do 2005.06.30	2 kwartały okres od 2005.01.01 do 2005.06.30	2 kwartał okres od 2004.04.01 do 2004.06.30	2 kwartały okres od 2004.01.01 do 2004.06.30
Przychody operacyjne	54 905	112 084	88 287	161 143
Koszty operacyjne	(20 011)	(38 052)	(36 673)	(73 662)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	34 894	74 032	51 614	87 481
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	551	63 192	-	-
Aktualizacji wartości nieruchomości	16 999	16 988	(42 840)	(6 231)
Koszty sprzedaży	(2 072)	(4 073)	(1 821)	(3 401)
Koszty ogólnego zarządu	(7 977)	(14 403)	(7 976)	(12 832)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	14 171	14 230	(10 282)	(13 108)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	56 566	149 966	(11 305)	51 909
Przychody finansowe	1 649	4 264	1 375	5 101
Koszty finansowe	(12 581)	(26 886)	(12 457)	(25 313)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	(362)	(3 878)	30 979	24 521
Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych	-	(3 073)	(724)	(909)
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych	(1)	(1)	(817)	(817)
Zysk (strata) brutto	45 271	120 392	7 051	54 492
Podatek dochodowy	(7 691)	(23 386)	(2 239)	(12 072)
Zysk (strata) netto	37 580	97 006	4 812	42 420
1. Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	(397)	22	(9)	8
2. Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	37 977	96 984	4 821	42 412
Zysk (strata) netto (zanalizowany)		82 008		55 890
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		10 500 000		10 500 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		7,81		5,32
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		10 500 000		10 500 000
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		7,81		5,32

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 akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały mniejszości	Kapitał własny razem
Za 2 kwartały (rok bieżący) okres od 2005.01.01 do 2005.06.30							
Stan na początek okresu	21 000	314 339	39 431	-	374 770	1 531	376 301
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	348 386	-	348 386	-	348 386
Korekty błędów podstawowych					-		-
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	314 339	387 817	-	723 156	1 531	724 687
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	34 686	(34 686)	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	(4)	(4)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	96 984	96 984	22	97 006
Stan na koniec okresu	21 000	349 025	353 131	96 984	820 140	1 549	821 689
Za 2 kwartały (rok poprzedni) okres od 2004.01.01 do 2004.06.30							
Stan na początek okresu	21 000	289 724	29 293	-	340 017	177	340 194
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	355 636	-	355 636	-	355 636
Korekty błędów podstawowych	-	-	-	-	-	-	-
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	289 724	384 929	-	695 653	177	695 830
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	34 881	(34 881)	-	-	-	-
Aktualizacja wartości nieruchomości	-	-	(68)	-	(68)	-	(68)
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	(125)	(125)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	42 412	42 412	8	42 420
Stan na koniec okresu	21 000	324 605	349 980	42 412	737 997	60	738 057

4. Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w tys. zł.

	2 kwartały okres od 2005.01.01 do 2005.06.30	2 kwartały okres od 2004.01.01 do 2004.06.36
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	97 006	42 420
II. Korekty razem		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	1	817
2. Amortyzacja środków trwałych	3 330	1 871
3. Aktualizacja wartości firmy	3 073	911
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	1 917	(30 953)
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	17 376	20 857
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	(43 973)	3 128
7. Zmiana stanu rezerw	(36 430)	17 746
8. Zmiana stanu zapasów	(44 436)	(1 860)
9. Zmiana stanu należności	21 541	17 334

10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	45 555	(11 090)
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(3 408)	(10 282)
12. Inne korekty	(117)	-
	-35 571	8 479
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	61 435	50 899
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	33	637
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	251 436	-
3. Z aktywów finansowych	3 262	15 714
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	254 731	16 351
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(4 336)	(703)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(52 670)	(126 026)
3. Na aktywa finansowe	-	-
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	(323)	-
	(57 329)	(126 729)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	197 402	(110 378)
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	133 089	236 788
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	58 280	188 029
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	191 369	424 817
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	(175 850)	(152 973)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(60 000)	(168 800)
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(243)	(243)
8. Odsetki	(28 558)	(28 165)
9. Inne wydatki finansowe	-	-
	(264 651)	(350 181)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(73 282)	74 636
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	185 555	15 157
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	185 555	15 157
F. Środki pieniężne na początek okresu	73 610	48 375
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	259 165	63 532
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

5. Informacja dodatkowa do skróconego skonsolidowanego raportu

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 sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2005 roku, z danymi porównywalnymi za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 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 II kwartały 2005 roku zostało 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 wymagało 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 trwale amortyzuje się metodą degresywną i liniową za pomocą stawek podatkowych. Środki trwale 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. 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 trwale 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 developerskiej 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 obrachunkowym, 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 wypływ 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 wpływy 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 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 349.884 tys. pln.

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

Dane za II kwartały 2004 roku:

- Wynik finansowy:
 - wg. PSR 15.396 tys. pln
 - wg. MSR 42.412 tys. pln
 - różnica 27.016 tys. pln, z czego:
 - 6.528 - Różnica z wyceny nieruchomości (w wartości godziwej)
 - 27.941 - Wycofanie wyceny pochodnego instrumentu finansowego wbudowanego w umowy najmu
 - (1.146) - Wycena zobowiązań walutowych
 - (6.331) - Odroczony podatek dochodowy od ww. pozycji
 - 24 - Odroczony podatek dochodowy od amortyzacji lokali na Bemowie
- Niepodzielony wynik z lat ubiegłych:
 - wg. PSR (5.656) tys. pln
 - wg. MSR 349.980 tys. pln
 - różnica 355.636 tys. pln, z czego:
 - 497.072 - Różnica z wyceny nieruchomości (w wartości godziwej)
 - (53.610) - Wycofanie wyceny pochodnego instrumentu finansowego wbudowanego w umowy najmu
 - (657) - Wycena zobowiązań walutowych
 - (84.133) - Odroczony podatek dochodowy od ww. pozycji
 - (3.036) - Odroczony podatek dochodowy od ulgi inwestycyjnej lokali na Bemowie
- Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej:
 - wg. PSR 355.345 tys. pln
 - wg. MSR 737.997 tys. pln
 - różnica 382.652 tys. pln, z czego:
 - 355.636 - Niepodzielony wynik z lat ubiegłych
 - 27.016 - Wynik netto roku obrotowego
- Rzeczowe aktywa trwałe:
 - wg. PSR 1.050.928 tys. pln
 - wg. MSR 171.637 tys. pln
 - różnica (879.291) tys. pln - Wycofanie środków trwałych przeznaczonych na wynajem
- Inwestycje w nieruchomości
 - wg. PSR 0 tys. pln
 - wg. MSR 1.380.974 tys. pln
 - różnica 1.380.974 tys. pln - Ujawnienie środków trwałych przeznaczonych na wynajem (wg. wartości godziwej)
- Inne inwestycje długoterminowe
 - wg. PSR 36.249 tys. pln
 - wg. MSR 0 tys. pln
 - różnica (36.249) tys. pln - Wycofanie wyceny pochodnego instrumentu finansowego wbudowanego w umowy najmu
- Aktyw z tytułu odroczonego podatku dochodowego
 - wg. PSR 11.231 tys. pln
 - wg. MSR 16.451 tys. pln
 - różnica 4.877 tys. pln - Powstanie przejściowych różnic w podatku dochodowym
- Rezerwa na podatek dochodowy
 - wg. PSR 10.661 tys. pln
 - wg. MSR 109.357 tys. pln
 - różnica 98.696 tys. pln - Powstanie przejściowych różnic w podatku dochodowym
- Zobowiązania finansowe długoterminowe
 - wg. PSR 798.182 tys. pln
 - wg. MSR 799.985 tys. pln
 - różnica (1.803) tys. pln - Wycena zobowiązań walutowych

- Inne zobowiązania długoterminowe
 - wg. PSR 67.705 tys. zł
 - wg. MSR 57.125 tys. zł
 - różnica (10.580) tys. zł - Wycofanie wyceny pochodnego instrumentu finansowego wbudowanego w umowy najmu
- Rozliczenia międzyokresowe kosztów krótkoterminowe
 - wg. PSR 29.219 tys. zł
 - wg. MSR 27.302 tys. zł
 - różnica (1.917) tys. zł - Wycofanie rezerwy na remonty środków trwałych przeznaczonych na wynajem

Dane za 2004 rok:

- Wynik finansowy:
 - wg. PSR 34.686 tys. zł
 - wg. MSR 27.436 tys. zł
 - różnica (7.250) tys. zł, z czego:
 - (114.689) - Różnica z wyceny nieruchomości (w wartości godziwej)
 - 106.871 - Wycofanie wyceny pochodnego instrumentu finansowego wbudowanego w umowy najmu
 - (1.192) - Wycena zobowiązań walutowych
 - 1.712 - Odroczonego podatku dochodowego od ww. pozycji
 - 48 - Odroczonego podatku dochodowego od amortyzacji lokali na Bemowie
- Niepodzielony wynik z lat ubiegłych:
 - wg. PSR 4.745 tys. zł
 - wg. MSR 360.381 tys. zł
 - różnica 355.636 tys. zł, z czego:
 - 497.072 - Różnica z wyceny nieruchomości (w wartości godziwej)
 - (53.610) - Wycofanie wyceny pochodnego instrumentu finansowego wbudowanego w umowy najmu
 - (657) - Wycena zobowiązań walutowych
 - (84.133) - Odroczonego podatku dochodowego od ww. pozycji
 - (3.036) - Odroczonego podatku dochodowego od ulgi inwestycyjnej lokali na Bemowie
- Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej:
 - wg. PSR 374.770 tys. zł
 - wg. MSR 723.156 tys. zł
 - różnica 348.386 tys. zł, z czego:
 - 355.636 - Niepodzielony wynik z lat ubiegłych
 - (7.250) - Wynik netto roku obrotowego
- Inwestycje w nieruchomości
 - wg. PSR 928.223 tys. zł
 - wg. MSR 1.310.606 tys. zł
 - różnica 382.383 tys. zł - Różnica z wyceny nieruchomości (wg. wartości godziwej)
- Inne inwestycje długoterminowe
 - wg. PSR 5.174 tys. zł
 - wg. MSR 0 tys. zł
 - różnica (5.174) tys. zł - Wycofanie wyceny pochodnego instrumentu finansowego wbudowanego w umowy najmu
- Rezerwa na podatek dochodowy
 - wg. PSR 27.126 tys. zł
 - wg. MSR 112.535 tys. zł
 - różnica 85.761 tys. zł - Powstanie przejściowych różnic w podatku dochodowym

➤ Zobowiązania finansowe długoterminowe

wg. PSR 747.812 tys. pln

wg. MSR 691.225 tys. pln

różnica (56.587) tys. pln, z czego:

1.849 – Niepodzielony wynik z lat ubiegłych
 (58.436) – Wycofanie 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 developerskich. 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 – Pasaż Grunwaldzki” 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 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,
- „Wygledów” 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 „Wygledów” 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 Handlowo – 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 Handlowo – Rozrywkowe Kielce” Sp. z o.o.;
- 0,001% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowo – Rozrywkowe Szczecin” Sp. z o.o.

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

5.5 Objaśnienia 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 w dużej mierze zdywersyfikowana. 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 działalność o mniejszym znaczeniu. Posiadany portfel aktywów przeznaczonych na wynajem, systematyczne 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.

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

5.11 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta.

W II kwartale 2005 roku działalność podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej koncentrowała się na kontynuacji działalności podstawowej we wszystkich dotychczasowych segmentach rynku nieruchomości:

Hotele

Kontynuowana była realizacja czterogwiazdkowego hotelu Qubus w Krakowie (196 pokoi, 12.000 mkw. powierzchni użytkowej). W tym samym okresie trwał proces projektowania i przygotowania realizacji trzygwiazdkowego hotelu zlokalizowanego w ścisłym centrum Kielc (90 pokoi, 3550 mkw. pow. użytkowej). Hotele w Krakowie i Kielcach realizowane są dla Qubus Hotel, posiadającego w Polsce sieć hoteli trzy- i czterogwiazdkowych, z którym Echo Investment S.A. podpisała umowę dzierżawy na okres 25 lat.

Kilkanaście ostatnich miesięcy to okres poprawy koniunktury na rynku hotelarskim. Tendencja wzrostowa jest szczególnie widoczna w segmencie hoteli jedno i dwugwiazdkowych co, biorąc pod uwagę doświadczenie Echo Investment zdobyte przy realizacji ponad 1500 pokoi w takich obiektach dla międzynarodowych operatorów, stwarza dobre perspektywy rozwoju w tym segmencie nieruchomości komercyjnych.

W III i IV kwartale br. Spółka planuje prowadzić rozmowy z operatorami hoteli ekonomicznych, dotyczące możliwości realizacji takich obiektów na obszarze całej Polski.

Biura

Zakończona została realizacja i komercjalizacja zespołu budynków biurowych wraz z parkingiem podziemnym „Athina Park” w Warszawie (pow. użytkowa ponad 15.000 mkw.).

W tym samym okresie prowadzone były prace wykończeniowe i adaptacyjne w budynku biurowym zlokalizowanym przy ul. Postępu w Warszawie (pow. użytkowa ponad 25.000 mkw.). Obiekt ten wraz z dwupoziomowym parkingiem został wynajęty w całości.

W II kwartale 2005 r. prowadzony był proces projektowania i przygotowania realizacji kompleksu biurowego „Malta Office Park” w Poznaniu (pow. użytkowa ponad 25.000 mkw.).

Jednocześnie prowadzona była rekomercjalizacja dwóch budynków biurowych w Łodzi, w których Spółka oferuje najemcom ponad 17 000 mkw. klimatyzowanej powierzchni w wysokim standardzie wraz z parkingiem podziemnym.

Aktualnie obydwa budynki są w 100% wynajęte, co jednak nie oznacza zaprzestania działań w zakresie podnoszenia wartości tych nieruchomości poprzez optymalizację struktury najemców i warunków najmu.

Sytuacja na rynku nieruchomości biurowych poprawia się od czasu przystąpienia Polski do Unii Europejskiej, co związane jest z poprawą kondycji i dynamicznym rozwojem wielu firm a w konsekwencji zwiększonym popytem na powierzchnię biurową, co przyczynia się do stabilizacji poziomu stawek czynszu i obniżenia się wskaźnika powierzchni nie wynajętej.

Dobre perspektywy dotyczą zarówno rynku warszawskiego jak i rynków regionalnych jak Łódź, Poznań, Kraków, Wrocław, co związane jest z dużym zainteresowaniem międzynarodowych koncernów do przenoszenia do Polski części działalności, tzw. Business Offshoring Process.

Echo Investment S.A. już jest beneficjentem takiej sytuacji – firma Philips International wybrała Łódź na siedzibę centrum obsługi finansowo-księgowej swoich oddziałów na terenie Europy Środkowej i jest głównym najemcą w należącym do Spółki budynku biurowym Orion.

Centra handlowe

Prowadzone były intensywne prace przy realizacji centrum handlowo-rozrywkowego Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu (pow. całkowita ponad 130.000 mkw.) Na początku maja 2005 r. została podpisana umowa ze Strabag Sp. z o.o. na kompleksowe wykonanie stanu surowego tego projektu. Postępowała również komercjalizacja projektu. Wskaźnik powierzchni wynajętej wyniósł 31,5 %. Tak wysoki wskaźnik wynajmu został osiągnięty już na 16 miesięcy przed planowanym otwarciem centrum, co świadczy o wyjątkowo dobrej pozycji rynkowej Pasażu Grunwaldzkiego i jego bardzo dużej atrakcyjności wśród najemców.

Jednocześnie prowadzone były prace nad przygotowaniem do realizacji centrów handlowych w Kielcach (pow. całkowita ok. 22.000 mkw.) i Łomży (pow. całkowita ok. 18.000 mkw.).

W czerwcu 2005 r. podpisana została umowa z Pergranso Sp. z o.o. dotycząca dzierżawy powierzchni handlowej w przygotowywanym do realizacji Centrum Handlowym w Kielcach na osiedlu Ślichowice. Na podstawie niniejszej umowy w planowanym centrum powstanie wielkopowierzchniowy sklep spożywczo-przemysłowy E.LECLERC (ok. 8.000 mkw.). Umowa dzierżawy przewiduje 30 letni okres obowiązywania.

W kolejnych miesiącach Spółka będzie się koncentrować na realizacji i komercjalizacji ww. projektów, a także na poszukiwaniu możliwości dalszego rozwoju w tym segmencie rynku nieruchomości.

Mieszkania

Kontynuowane były prace przy realizacji inwestycji mieszkaniowych w Warszawie (Mondrian House, II etap Osiedla Inflancka), Poznaniu (II etap Osiedla Małe Naramowice) i Krakowie (Dom pod Pegazem).

Koniec II kwartału 2005 przyniósł znaczne ożywienie sprzedaży, szczególnie na rynku warszawskim, spowodowane m.in. wzrostem zainteresowania nowoczesnymi apartamentami wśród inwestorów zagranicznych.

Rośnie popyt na mieszkania i apartamenty, a perspektywy inwestowania na rynku mieszkaniowym, szczególnie w dużych miastach, są bardzo optymistyczne. Obecnie projekty Spółki realizowane są na rynkach: warszawskim, krakowskim i poznańskim. Echo Investment S.A. posiada na każdym z tych rynków stałą ofertę sprzedaży mieszkań w różnym przedziale cenowym. W przyszłości Spółka zamierza utrzymywać obecny poziom inwestycji w tym segmencie.

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

Znaczący wpływ na osiągnięty wynik finansowy w pierwszych dwóch kwartałach miała zakończona transakcja sprzedaży siedmiu centrów handlowych w Płocku, Olkuszu, Pile, Siemianowicach - Bytków, Świętochłowicach, Tczewie, Zamościu, zabudowanych budynkami centrów handlowych „Echo”. Wartość netto transakcji wynosi 249.063.000 (słownie: dwieście czterdzieści dziewięć milionów sześćdziesiąt trzy tysiące) złotych. Łączna wartość ewidencyjna sprzedawanych aktywów zgodnie z opublikowanym finansowym skonsolidowanym raportem po IV kwartale 2004 roku wyniosła 147.444 tysiące złotych.

Nabywcą pośrednim 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. 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.

5.13 Wybrane dane finansowe

	w tys. PLN		w tys. EURO	
	2 kwartały od 01.01.05 do 30.06.05r.	2 kwartały od 01.01.04 do 30.06.04r.	2 kwartały od 01.01.05 do 30.06.05r.	2 kwartały od 01.01.04 do 30.06.04r.
I. Przychody operacyjne	112 084	161 143	27 468	34 060
II. Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	149 966	51 909	36 752	10 972
III. Zysk (strata) brutto	120 392	54 492	29 504	11 518
IV. Zysk (strata) netto	96 984	42 412	23 768	8 965
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	61 435	50 899	15 056	10 758
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	197 402	(110 378)	48 377	(23 330)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(73 282)	74 636	(17 959)	15 776
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	185 555	15 157	45 474	3 204
IX. Aktywa razem	1 957 337	1 922 336	484 477	423 217
X. Kapitał własny	821 689	738 057	203 383	162 489
XI. Zobowiązania długoterminowe	851 962	918 184	210 876	202 145
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	283 686	266 095	70 218	58 583
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)	7,81	5,32	1,93	1,17
XV. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	7,81	5,32	1,93	1,17

5.14 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 sierpnia 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 Solowow (bepośrednio 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	600.000	5,71%	600.000	5,71%
OFE PZU Złota Jesień PTE	544.125	5,18%	544.125	5,18%

W odniesieniu do ostatnio przekazanej informacji o znaczących akcjonariuszach zamieszczonej w poprzednim raporcie kwartalnym nastąpiły następujące zmiany:

W dniu 22 czerwca 2005 roku Spółka otrzymała od Otwartego Funduszu Emerytalnego PZU „Złota Jesień” Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU S.A. z siedzibą w Warszawie zawiadomienie o stanie posiadania akcji Emitenta. Otwarty Fundusz Emerytalny PZU „Złota Jesień” Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU S.A. informuje, iż posiadał na dzień 17 czerwca 2005 roku 544.125 akcji Echo Investment S.A., stanowiących 5,18% kapitału akcyjnego oraz dających 544.125 głosów na WZA, stanowiących 5,18% w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment S.A.

Commercial Union PTE zarejestrował na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Echo Investment S.A. w dniu 14 czerwca 2005 roku 600.000 akcji.

5.15 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.

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 16 maja 2005 r	stan na 16 sierpnia 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
Artur Langner – Członek Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Osoby Nadzorujące		
Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej	36 000 akcji	36 000 akcji
Mariusz Waniółka – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Mariusz Gromek - Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Artur Kłoczko – Członek Rady Nadzorczej	766 069 akcji	766 069 akcji
Robert Oskard - Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Karol Żbikowski - Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji

5.16 Informacje o postępowaniach przed sądem

W okresie od 1 stycznia 2005 roku do 30 czerwca 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 SA.

5.17 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.

5.18 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi

W okresie od 1 stycznia 2005 roku do 30 czerwca 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.

5.19 Informacje o udzielonych poręczeniach lub gwarancjach

W okresie od 1 stycznia 2005 roku do 30 czerwca 2005 roku Grupa Kapitałowa Echo Investment SA 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.

5.20 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.

6. Śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe w tys. zł. na dzień i za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2005 roku.

Skrócony bilans	stan na 30.06.2005	stan na 31.12.2004
Aktywa		
1. Aktywa trwałe		
1.1. Wartości niematerialne i prawne	38	65
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	49 761	46 593
1.3. Należności długoterminowe	2 785	2 601
1.4. Nieruchomości inwestycyjne	13 955	53 686
1.5. Długoterminowe aktywa finansowe	232 253	247 177
1.6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 043	5 660
	307 835	355 782
2. Aktywa obrotowe		
2.1. Zapasy	256 842	214 146
2.2. Należności krótkoterminowe, w tym	112 837	122 812
2.2.1. należności z tytułu podatków	3 896	702
2.3. Krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym	141 375	109 304
2.3.1. pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	48 611	95 551
2.3.2. środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	92 294	13 304
	511 054	446 262
Aktywa razem	818 889	802 044
Pasywa		
1. Kapitał własny		
1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000
1.2. Kapitał zapasowy	288 690	281 147
1.3. Niepodzielony zysk z lat ubiegłych	5 121	8 204
1.4. Zysk netto roku bieżącego	7 255	4 461
	322	
	066	314 812
2. Zobowiązania		
2.1. Zobowiązania długoterminowe		
2.1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 336	15 511
2.1.2. Zobowiązania długoterminowe, w tym	267 252	233 582
2.1.2.1. zobowiązania finansowe, w tym	267 252	233 582
2.1.2.1.1. od jednostek powiązanych	110 752	122 082
	281 588	249 093
2.2. Zobowiązania krótkoterminowe		
2.2.1. Rezerwy krótkoterminowe	8 154	7 743
2.2.2. Zobowiązania krótkoterminowe, w tym	207 081	230 396
2.2.2.1. zobowiązania finansowe, w tym	84 714	128 713
2.2.2.1.1. od jednostek powiązanych	4 704	4 616
2.2.2.2. zobowiązania z tytułu podatków	-	-
	215 235	238 139
Pasywa razem	818 889	802 044

Zobowiązania pozabilansowe	stan na 30 czerwca 2005 roku	stan na 31 grudnia 2004 roku
Należności warunkowe	-	
Zobowiązania warunkowe	81 715	32 962
Inne	3 502	3 736
Razem pozycje pozabilansowe	85 217	36 698

Skrócony rachunek zysków i strat	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2005 roku	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2005 roku	Okres trzech miesięcy zakończony 30 czerwca 2004 roku	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2004 roku
Przychody operacyjne	21 569	43 822	99 919	151 673
Koszty operacyjne	(14 870)	(26 780)	(77 795)	(120 282)
Zysk brutto ze sprzedaży	6 699	17 042	22 124	31 391
Zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	234	29 654	(92)	(92)
Koszty sprzedaży	(1 832)	(3 584)	(1 827)	(3 406)
Koszty ogólnego zarządu	(2 436)	(5 266)	(3 532)	(6 454)
Zmiana wartości godziwej	(1 354)	(1 354)	(2 144)	(64)
Inne przychody / koszty operacyjne	(74)	(14 263)	(7 086)	(8 388)
Zysk z działalności operacyjnej	1 237	22 229	7 443	12 987
Przychody finansowe	18 304	19 665	1 792	7 458
Koszty finansowe	(26 239)	(31 799)	(8 530)	(14 163)
w tym z tytułu różnic kursowych	(783)	(1 341)	74	25
Zysk brutto	(6 698)	10 095	705	6 282
Podatek dochodowy	3 153	(2 840)	(159)	(1 238)
Zysk netto	(3 545)	7 255	546	5 044
Zysk netto (zanualizowany)		9 754		5 036
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		10 500 000		10 500 000
Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,93		0,48
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		10 500 000		10 500 000
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,93		0,48

Zestawienie zmian w kapitale własnym	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:					
Podział zysku		10 792	(10 792)		-
Wynik netto w okresie				5 044	5 044
Zmiany razem	-	10 792	(10 792)	5 044	5 044
Stan na 30 czerwca 2004 roku	21 000	281 147	8 204	5 044	315 395
Stan na 1 stycznia 2005 roku	21 000	281 147	7 543	0	309 690
Zmiany przyjętych zasad rachunkowości	0	0	5 121	0	5 121
Stan na 1 stycznia 2005 roku po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	281 147	12 664	0	314 811
Zmiany w okresie:					
Podział zysku		7 543	-7 543		0
Wynik netto w okresie				7 255	7 255
Zmiany razem	0	7 543	-7 543	7 255	7 255
Stan na 30 czerwca 2005 roku	21 000	288 690	5 121	7 255	322 066

Skrócone sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2005 roku	Okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2004 roku
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	7 255	5 044
II. Korekty:		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-
2. Amortyzacja	1 201	1 685
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-	-
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(3 084)	5 307
5. Podatek dochodowy bieżący w rachunku zysków i strat	7 397	748
6. Podatek dochodowy zapłacony	(9 695)	1 336
7. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(10 221)	(3 112)
8. Zmiana stanu rezerw	(764)	5 757
9. Zmiana stanu zapasów	(42 988)	(7 283)
10. Zmiana stanu należności	12 423	9 455
11. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	37 155	(32 720)
12. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(2 058)	2 087
13. Inne korekty	(4)	40 069
	(10 638)	23 329
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3 383)	28 373

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

1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	19	463
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	68 690	-
3. Z aktywów finansowych	64 543	93 244
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	133 252	93 707

II. Wydatki

1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(4 336)	(1 628)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(339)	-
3. Na aktywa finansowe	(4 114)	(121 223)
4. Inne wydatki inwestycyjne	(323)	-
	(9 112)	(122 851)

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	124 140	(29 144)
---	----------------	-----------------

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	-	1 524
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	58 280	249 116
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	58 280	250 640

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	(26 476)	(65 556)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(60 000)	(168 800)
6. Odsetki	(13 571)	(9 118)
	(100 047)	(243 474)

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(41 767)	7 166
--	-----------------	--------------

Przepływy pieniężne netto, razem	78 990	6 395
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	78 990	6 395
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(1 360)	-
Środki pieniężne na początek okresu	13 304	3 422
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	92 294	9 817
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Podpisy:**Zarząd:**

Andrzej Majcher Prezes Zarządu
Jarosław Grodzki Wiceprezes Zarządu
Piotr Gromniak Członek Zarządu
Artur Langnar Członek Zarządu

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Tomasz Sułek Główny Księgowy