

ECHO INVESTMENT S.A.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES  
OD 1 STYCZNIA 2005  
DO 30 CZERWCA 2005 ROKU

## Wstęp

1. Podstawowy przedmiot działalności spółki pod firmą "Echo Investment" Spółka Akcyjna z siedzibą w Polsce, Kielce (25-528 Kielce ul Zagnańska 27) wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000007025, Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego - według Polskiej Klasyfikacji Działalności to usługi związane z nieruchomościami - PKD 70, branża wg rynku regulowanego - budownictwo. Czas trwania spółki – nieograniczony.
2. Echo Investment S.A. sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Jednostką dominującą Echo Investment S.A. sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest spółka Magellan Pro – Equity Fund I S.A. (25-528 Kielce ul Zagnańska 27). W stosunku do akcji Echo zastosowana jest metoda praw własności. Sprawozdanie skonsolidowane Magellan Pro – Equity Fund I S.A. sporządza się na koniec roku obrotowego i ogłasza się w Monitorze Polskim B.
3. W sprawozdaniu prezentowane są jednostkowe dane finansowe za okres 1.01.- 30.06.2005 r. w porównaniu do okresu 1.01.- 30.06.2004r. Walutą sprawozdawczą jest złoty polski. Sprawozdanie jest sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.
4. W skład Zarządu Echo Investment S.A. wchodzi: Prezes Zarządu Andrzej Majcher, Wiceprezes Zarządu Jarosław Grodzki, Członek Zarządu Piotr Gromniak i Członek Zarządu Artur Langner, a Rady Nadzorczej - przewodniczący Wojciech Ciesielski, wiceprzewodniczący Mariusz Waniółka, członkowie: Robert Oskard, Karol Żbikowski, Mariusz Gromek i Artur Kłoczko.
5. Sprawozdanie finansowe oraz porównywalne dane finansowe nie zawierają danych łącznych, ze względu na to, iż w skład "Echo Investment" S.A. nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe. W okresie za który zostało sporządzone sprawozdanie nie nastąpiło połączenie.
6. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości oraz nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.
7. Pozycje wykazane w raporcie są ustalone zgodnie z poniższymi zasadami:

### 1. Wartości niematerialne i prawne

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

Ewidencję wartości niematerialnych i prawnych prowadzi się analitycznie. W planie amortyzacyjnym przyjęto stawki określone w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 17.01.1997 r. w sprawie amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych (Dz.U.Nr 6, poz. 35 z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. Z 1993r Nr 106, poz. 482 z późn. zm.). Największą pozycją wartości niematerialnych i prawnych jest oprogramowanie komputerowe.

### 2. Rzeczowe aktywa trwałe

Do środków trwałych zalicza się stanowiące własność spółki nieruchomości (niewynajęte i nie przeznaczone do obrotu), maszyny i urządzenia, środki transportu oraz inne kompletne i 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 - bez względu na cenę.

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

Środki trwałe księguje się na kontach zbiorczych według grup Klasyfikacji Środków Trwałych oraz prowadzi szczegółową ewidencję środków trwałych. Środki trwałe amortyzuje się metodą degresywną i liniową za pomocą stawek podatkowych. Środki trwałe o cenie nabycia do 3,5 tys. zł amortyzuje się jednorazowo w pełnej wysokości pod datą zakupu. W przypadku środków trwałych, które trwałe utraciły przydatność gospodarczą dokonuje się nieplanowych odpisów amortyzacyjnych w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych. Do środków trwałych zalicza się między innymi prawo do wieczystego użytkowania gruntu, które amortyzuje się metodą liniową w ciągu 95 lat, praw własności gruntów nie amortyzuje się.

Spółka dokonała weryfikacji wartości posiadanych środków trwałych. Wykazywane w sprawozdaniu środki trwałe nie odbiegają wartością od ich zakładanego kosztu.

### **3. Środki trwałe w budowie**

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

### **4. Nieruchomości inwestycyjne**

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

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

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

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

### **5. Udziały i akcje**

Udziały i akcje w innych jednostkach wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Pozycja ta obejmuje również rezerwę z wyceny aportu uzyskaną do 31 grudnia 2000 roku.

### **6. Zapasy**

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

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego wycenia się według wartości odpowiadających cenie nabycia nieruchomości gruntowych oraz kosztów wytworzenia produktów działalności developerskiej powiększonych o aktywowane koszty finansowe. Zapasy dotyczące długoterminowych kontraktów budowlanych wycenia się zgodnie z zaleceniami MSR Nr 11 "Umowy o budowę". Następnie zapasy wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/kosztu wytworzenia ustalonego wg powyżej opisanej metodologii i możliwej do uzyskania wartości netto. Zaliczki na poczet dostaw wycenia się według wydatkowanych środków pieniężnych oraz zgodnie z otrzymanymi fakturami VAT dokumentującymi udzielenie zaliczki.

### **7. Należności**

Należności ujmuje się w bilansie w kwocie wymagającej zapłaty z zachowaniem ostrożności. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez

dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące należności tworzy się na koniec półrocza i roku zgodnie z następującymi kryteriami:

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

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

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

## **8. Inwestycje krótkoterminowe**

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

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

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

## **9. Pożyczki udzielone**

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

## **10. Odroczonego podatek dochodowy**

Z tytułu podatku odroczonego tworzone są pozycje: aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i rezerwa na podatek dochodowy. Pozycje te wyceniane są według uzasadnionej, oszacowanej wartości. Do obliczania rezerwy stosuje się stopę podatkową jaka będzie obowiązywała w następnym okresie sprawozdawczym. Aktyw z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu straty podatkowej tworzy się, jeżeli rozliczenie tej straty w latach następnych jest uprawdopodobnione.

## **11. Kapitały własne**

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

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.

## **12. Rezerwy**

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

premii tworzy się na podstawie uchwały zarządu. Pozostałe rezerwy tworzy się na podstawie uchwały zarządu lub decyzji głównego księgowego / jego zastępcy.

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

### **13. Zobowiązania**

Zobowiązania ujmuje się w bilansie w kwocie wymagającej zapłaty. W szczególności zobowiązania obejmują zarachowywane zgodnie z zasadą memoriałową odsetki nie zapadłe od kredytów bankowych. Zobowiązania obejmują ponadto dyskonto od krótkoterminowych i długoterminowych dłużnych papierów wartościowych do rozliczenia w następnym okresie obrotowym ze znakiem ujemnym. Pozycja zaliczki na dostawy obejmuje zarówno zaliczki zafakturowane (w tym na mieszkania) jak i niezafakturowane. Kredyty w walutach obcych wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy wg kursu sprzedaży banku obsługującego spółkę.

### **14. Metody ustalania wyniku finansowego**

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

a) Na koszty wytworzenia sprzedanych produktów składają się poniesione koszty dotyczące przychodów danego roku obrotowego oraz zarachowane zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów, koszty, które nie zostały jeszcze poniesione,

b) Koszt sprzedaży wyrobów i usług wycenia się na poziomie kosztów wytworzenia stosując 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.

c) Do kosztów i przychodów zaliczane są również:

- w zakresie pozostałej sprzedaży wyrobów i usług - zafakturowane i należne spółce przychody oraz współmierne do nich koszty,

- poniesione koszty sprzedaży i ogólnego zarządu oraz zarachowane zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów, koszty, które nie zostały jeszcze poniesione,

- zyski i straty ze sprzedaży papierów wartościowych,

- należne jednostce wszelkie przychody finansowe,

- dotyczące okresu bieżącego poniesione i zarachowane koszty finansowe, z wyjątkiem kosztów podlegających aktywowaniu zgodnie z rozwiązaniem alternatywnym ujętym w MSR Nr 23 "Koszty finansowania zewnętrznego". Spółka aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako zapasy i inwestycje rozpoczęte. Aktywowaniu podlega kwota kosztów składająca się z odsetek, dyskonta i prowizji pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych (czyli kwot odsetek od lokat bankowych (z wyjątkiem lokat wynikających z blokad rachunków, umów akredytywy)).

- zrealizowane zyski nadzwyczajne i poniesione straty nadzwyczajne obejmujące wyłącznie pozycje nie występujące w toku zwykłej działalności gospodarczej.

### **15. Rachunek przepływów środków pieniężnych**

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

8. Dane w sprawozdaniu finansowym za okres 1.01.- 30.06.2005r. zachowują porównywalność w stosunku do danych ze sprawozdania za okres 1.01.- 30.06.2004r. Porównywalne sprawozdania finansowe zostały przekształcone zgodnie z MSSF nr 1. Poniżej opisane są skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości.

Najważniejsze zmiany w sprawozdaniach porównywalnych prezentują poniższe tabele (w tys. zł):

Pozycje bilansowe	BO 2004 wg MSR	BO 2004 wg PSR	Różnica (MSR - PSR)
<b>Aktywa</b>		-	
Rzeczowe aktywa trwałe	35 556	121 089	(85 533)
Inwestycje długoterminowe	335 869	303 412	32 457
Nieruchomości	99 411	-	99 411
Długoterminowe aktywa finansowe	236 458	303 412	(66 954)
w jednostkach powiązanych	235 613	302 567	(66 954)
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	1 458	(1 458)
<b>Pasywa</b>	-	-	-
Kapitał własny	310 351	302 147	8 204
Rezerwy na zobowiązania	18 747	7 846	10 901
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 519	7 846	5 673
Pozostałe rezerwy	5 228		5 228
Zobowiązania krótkoterminowe	200 094	147 017	53 077
Wobec pozostałych jednostek	199 950	146 874	53 077
Rozliczenia międzyokresowe	-	126 717	(126 717)

Pozycje bilansowe	1 półrocze 2004 wg MSR	1 półrocze 2004 wg PSR	Różnica (MSR - PSR)
<b>Aktywa</b>		-	
Rzeczowe aktywa trwałe	38 537	79 299	(40 762)
Inwestycje długoterminowe	385 560	397 128	(11 568)
Nieruchomości	55 387	-	55 387
Długoterminowe aktywa finansowe	330 173	397 128	(66 955)
w jednostkach powiązanych	330 134	397 089	(66 955)
Inne rozliczenia międzyokresowe	-	2 843	(2 843)
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	596	(596)
<b>Pasywa</b>	-	-	-
Kapitał własny	315 394	306 561	8 833
Zysk (strata) z lat ubiegłych	8 204	-	8 204
Zysk (strata) netto	5 043	4 413	629
Rezerwy na zobowiązania	24 505	13 406	11 099
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 027	10 235	5 792
Pozostałe rezerwy	8 479	3 171	5 308
Zobowiązania długoterminowe	250 241	253 084	(2 843)
Zobowiązania krótkoterminowe	143 661	110 484	33 177
Wobec pozostałych jednostek	138 162	104 985	33 177
Rozliczenia międzyokresowe	-	106 034	(106 034)

Pozycje bilansowe	2004 rok wg MSR	2004 rok wg PSR	Różnica (MSR - PSR)
<b>Aktywa</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	46 594	46 404	190
Inwestycje długoterminowe	300 865	357 990	(57 125)
Nieruchomości	53 686	43 863	9 823
Długoterminowe aktywa finansowe	247 178	314 127	(66 949)
w jednostkach powiązanych	247 155	314 104	(66 949)
Inne rozliczenia międzyokresowe	0	2 601	(2 601)
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	488	(488)
<b>Pasywa</b>			
Kapitał własny	314 811	309 690	5 121
Zysk (strata) z lat ubiegłych	8 204	0	8 204
Zysk (strata) netto	4 460	7 543	(3 083)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 511	10 621	4 890
Zobowiązania długoterminowe	230 982	233 582	(2 600)
Zobowiązania krótkoterminowe	229 908	179 656	50 252
Wobec pozostałych jednostek	225 225	174 973	50 252
Rozliczenia międzyokresowe	0	117 690	(117 690)

W sprawozdaniach porównywalnych wprowadzono następujące zmiany:

- przeklasyfikowano dyskonto z tytułu obligacji z rozliczeń międzyokresowych w aktywach na zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów wartościowych ze znakiem ujemnym,
- przeklasyfikowano nieruchomości na wynajem z rzeczowych aktywów trwałych na inwestycje w nieruchomości i wyceniono je w wartości godziwej zamiast wartości zamortyzowanej netto, co drugostronnie wpłynęło na kapitał własny. Spółka wyceniała swoje nieruchomości bazując w głównej mierze na dostępnych historycznych wycenach sporządzonych przez niezależnych rzeczoznawców (w większości na potrzeby banków kredytujących).
- przeklasyfikowano rezerwę z wyceny aportu z rozliczeń międzyokresowych w pasywach na długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych ze znakiem ujemnym,
- przeklasyfikowano zaliczki z rozliczeń międzyokresowych w pasywach na zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek pozostałych,
- przeklasyfikowano rezerwy z rozliczeń międzyokresowych w pasywach na pozostałe rezerwy,
- ujawniono rezerwę na podatek odroczonego w związku z ulgą na mieszkania na wynajem, co drugostronnie wpłynęło na kapitał własny.

W poniższej tabeli znajduje się uzgodnienie kapitałów i wyniku finansowego.

Uzgodnienie kapitałów i wyniku finansowego	BO 2004 roku wg MSR	BO 2004 roku wg PSR	Różnica (MSR - PSR)
<b>Niepodzielony wynik z lat ubiegłych</b>			
Różnica z wyceny nieruchomości (w wartości godziwej) netto	11 241	0	11 241
Odroczony podatek dochodowy od ulgi inwestycyjnej	(3 037)	0	(3 037)
	<b>8 204</b>	<b>0</b>	<b>8 204</b>

Uzgodnienie kapitałów i wyniku finansowego	1 półrocze 2004 wg MSR	1 półrocze 2004 wg PSR	Różnica (MSR - PSR)
<b>Wynik finansowy</b>			
Koszty operacyjne (zmiana o amortyzację inwestycji w nieruchomości)	(120 281)	(121 092)	811
Wycena inwestycji w nieruchomości	(64)	0	(64)
Podatek odroczony	(492)	(374)	(118)
<b>Zysk netto</b>	<b>5 042</b>	<b>4 413</b>	<b>629</b>
<b>Niepodzielony wynik z lat ubiegłych</b>			
Różnica z wyceny nieruchomości (w wartości godziwej) netto	11 241	0	11 241
Odroczony podatek dochodowy od ulgi inwestycyjnej	(3 037)	0	(3 037)
	<b>8 204</b>	<b>0</b>	<b>8 204</b>

Uzgodnienie kapitałów i wyniku finansowego	2004 rok wg MSR	2004 rok wg PSR	Różnica (MSR - PSR)
<b>Wynik finansowy</b>			
Koszty operacyjne (zmiana o amortyzację inwestycji w nieruchomości)	(182 054)	(183 648)	1 594
Wycena inwestycji w nieruchomości	(5 460)		(5 460)
Podatek odroczony	(629)	(1 412)	783
<b>Zysk netto</b>	<b>4 460</b>	<b>7 543</b>	<b>(3 083)</b>
<b>Niepodzielony wynik z lat ubiegłych</b>			
Różnica z wyceny nieruchomości (w wartości godziwej) netto	11 241	0	11 241
Odroczony podatek dochodowy od ulgi inwestycyjnej	(3 037)	0	(3 037)
	<b>8 204</b>	<b>0</b>	<b>8 204</b>

## 9. Dane podstawowe przeliczone na EURO:

Wybrane dane finansowe	2005 półrocze tys. zł	2005 półrocze tys. EUR	2004 półrocze tys. zł	2004 półrocze tys. EUR
Przychody operacyjne	43 822	10 739	111 676	23 604
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	22 229	5 448	12 988	2 745
Zysk brutto	10 095	2 474	6 282	1 328
Zysk netto	7 255	1 778	5 042	1 066
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 023)	(496)	28 373	5 997
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	124 140	30 423	(29 144)	(6 160)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(41 769)	(10 236)	7 166	1 515
Przepływy pieniężne netto, razem	80 348	19 691	6 395	1 352
Aktywa, razem	815 621	201 881	733 801	161 552
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	493 555	122 164	418 407	92 115
Zobowiązania długoterminowe	239 890	59 377	250 241	55 092
Zobowiązania krótkoterminowe	231 175	57 220	143 661	31 628
Kapitał własny	322 066	79 717	315 394	69 436
Kapitał zakładowy	21 000	5 198	21 000	4 623
Liczba akcji (w szt.)	10 500 000	10 500 000	10 500 000	10 500 000
Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,64	0,16	1,21	0,26
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,64	0,16	1,21	0,26
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	30,67	7,59	30,04	6,61
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	30,67	7,59	30,04	6,61
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł / EUR)	-	-	-	-

Przeliczenia dokonano w następujący sposób:

- pozycje aktywów i pasywów bilansu przeliczono według średniego kursu obowiązującego na dzień bilansowy tzn. na dzień 30 czerwca 2005 roku 1EUR= 4,0401 zł, na dzień 30 czerwca 2004 roku 1EUR= 4,5422 zł,
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat i rachunku przepływów pieniężnych za okres 1 stycznia – 30 czerwca 2005 roku przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca; 1EUR = 4,0805 zł, a za okres 1 stycznia – 30 czerwca 2004 roku przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca; 1EUR = 4,7311 zł.

**Bilans**

	stan na dzień	Nota	2005 półrocze	2004 rok	2004 półrocze
<b>Aktywa</b>					
<b>1. Aktywa trwałe</b>					
1.1. Wartości niematerialne i prawne	1		38	65	41
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	2		49 761	46 594	38 537
1.3. Inwestycje długoterminowe	3		246 208	300 865	385 560
1.3.1. Nieruchomości			13 955	53 686	55 387
1.3.2. Długoterminowe inwestycje finansowe			232 253	247 178	330 173
1.4. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4		9 044	5 659	6 314
			<b>305 051</b>	<b>353 183</b>	<b>430 452</b>
<b>2. Aktywa obrotowe</b>					
2.1. Zapasy	5		256 842	214 146	162 162
2.2. Należności krótkoterminowe	6		112 137	122 324	111 563
2.3. Krótkoterminowe inwestycje finansowe	7		49 081	95 996	19 806
2.3.1 W jednostkach powiązanych			49 058	95 950	19 806
2.3.2 W pozostałych jednostkach			23	46	-
2.4 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7		92 292	13 304	9 817
2.5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe			218	-	-
			<b>510 570</b>	<b>445 772</b>	<b>303 349</b>
<b>Aktywa razem</b>			<b>815 621</b>	<b>798 955</b>	<b>733 801</b>
<b>Pasywa</b>					
<b>1. Kapitał własny</b>					
1.1. Kapitał zakładowy	8		21 000	21 000	21 000
1.2. Kapitał zapasowy	9		288 690	281 147	281 147
1.3. Zysk (strata) z lat ubiegłych			5 121	8 204	8 204
1.4. Zysk (strata) netto			7 255	4 460	5 043
			<b>322 066</b>	<b>314 811</b>	<b>315 394</b>
<b>2. Zobowiązania</b>					
2.1. Zobowiązania długoterminowe	10		254 226	246 493	266 267
2.1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11		14 336	15 511	16 027
2.2. Zobowiązania krótkoterminowe	12		239 329	237 650	152 139
2.2.1. Wobec jednostek powiązanych			4 697	4 678	5 440
2.2.2. Wobec pozostałych jednostek			226 420	225 225	138 162
2.2.3. Fundusze specjalne			58	5	58
2.2.4. Rezerwy			8 154	7 743	8 479
			<b>493 555</b>	<b>484 143</b>	<b>418 407</b>
<b>Pasywa razem</b>			<b>815 621</b>	<b>798 955</b>	<b>733 801</b>
Wartość księgowa			322 066	314 811	315 394
Liczba akcji			10 500 000	10 500 000	10 500 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)			30,67	29,98	30,04
Przewidywana liczba akcji			10 500 000	10 500 000	10 500 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)			30,67	29,98	30,04

**Pozycje pozabilansowe**

	nota	2005 półrocze	2004 rok	2004 półrocze
<b>1. Należności warunkowe</b>		-	-	-
<b>2. Zobowiązania warunkowe</b>	13			
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)		76 491	27 769	103 757
- udzielonych gwarancji i poręczeń		76 491	27 769	103 757
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)		5 224	5 193	1 416
- udzielonych gwarancji i poręczeń		5 224	5 193	1 416
		<b>81 715</b>	<b>32 962</b>	<b>105 173</b>
<b>3. Inne (z tytułu)</b>				
- zakup nieruchomości gruntowej w Radomiu		2 000	2 000	2 000
- porozumienie z NOMI S.A. z dnia 1 czerwca 2001 r.		802	810	902
- spraw sądowych przeciwko Echo Investment		700	926	
		<b>3 502</b>	<b>3 736</b>	<b>2 902</b>
<b>Razem</b>		<b>85 217</b>	<b>36 697</b>	<b>108 075</b>

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

1. Solidarne poręczenie wobec Urzędu Miasta Łodzi za wykonanie zobowiązań „MDP” Sp. z o.o. dotyczących uiszczania opłat rocznych za wieczyste użytkowanie gruntu – łączna wartość przypadająca na następne 90 lat wynosi 8.561 tys. zł.
2. Poręczenie z dnia 15 listopada 2000r. za zobowiązania spółki „Echo – Centrum Bełchatów” Sp. z o.o. wynikające z umowy kredytowej z dnia 28 czerwca 2000 roku, zawartej z Bankiem Polska Kasa Spółka Akcyjna, dotyczącej kredytu na finansowanie przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na zakupie i realizacji centrum handlowego w Bełchatowie, w wysokości 740 tys. zł.
3. Gwarancja z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania prac budowlanych z dnia 31 maja 2004 na rzecz Qubus Hotel System Sp. z o.o. udzielona przez T.U. Allianz Polska S.A. Gwarancja wygasa 31 maja 2006 roku. Na dzień 30 czerwca 2005 wartość gwarancji to 649 tys. zł.
4. Gwarancja bankowa terminowego przekazania przedmiotu najmu przez spółkę „WAN 11” Sp. z o.o. dla Najemcy udzielona przez BRE Bank S.A. na kwotę 2.000 tys. EURO. Gwarancja wygasa w dniu 1 stycznia 2006 roku. Na dzień 30 czerwca 2005 roku wartość gwarancji to 8 080 tys. zł.
5. Gwarancja bankowa dobrego i terminowego wykonania umowy z dnia 29 czerwca 2001r. wobec BPH S.A. I oddział w Kielcach w związku z Umową o Roboty Budowlane podpisaną z „Dipservice” i dotyczącą budynku w Warszawie, ul. Wiśniowa na kwotę 534 tys. zł. Gwarancja wygasa po podpisaniu Protokołu Odbioru Pogwarancyjnego Budynku.
6. Gwarancja bankowa z dnia 24 sierpnia 2004 roku wobec Banku Polska Kasa Spółka Akcyjna na kwotę 4.040 tys. zł w związku z umową zakupu gruntu we Wrocławiu od gminy Wrocław za zobowiązania z tytułu ewentualnej kary umownej.
7. Solidarne poręczenie z Wan S.A. za zobowiązania wynikające z umowy kredytowej Wan 11 Sp. z o.o. wobec Eurohypo Aktengesellschaft do kwoty 48 mln eur. Poręczenie jest ważne do dnia 31 gr 2015, nie dłużej jednak niż do momentu przedstawienia kredytodawcy prawomocnego wpisu zastawu i hipoteki. Na dzień 30 czerwca 2005 roku wartość poręczenia to 59 110 tys. zł.

**Pozostałe zobowiązania pozabilansowe:**

1. Zobowiązanie w formie weksla in blanco wystawionego przez „Echo Investment” S.A. na rzecz Gminy Radom w kwocie 2.000 tys. zł. będące zabezpieczeniem prawidłowości zrealizowania inwestycji na nieruchomości zakupionej od Gminy Radom,
2. Zobowiązanie wobec Nomi S.A. wynikające z porozumienia z dnia 1 czerwca 2001 roku do zapłaty kwoty stanowiącej równowartość 198 tys. EUR w przypadku rozpoczęcia zagospodarowywania nieruchomości położonej w Rzeszowie przez Echo Investment S.A. lub Echo – Centrum Rzeszów Sp. z o. o. oraz do zapłaty 50% zysku uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości przekraczającego 397 tys. EUR. Na dzień 30.06.2005 kwota zobowiązania wynosi: 802 tys. zł.
3. Z tytułu spraw sądowych prowadzonych przeciw Echo Investment S.A. 700 tys. zł. Spółka nie utworzyła z tego tytułu rezerwy, ze względu na bardzo duże prawdopodobieństwo uzyskania pozytywnego orzeczenia dla spółki.

**Rachunek zysków i strat**

	nota	2005 półrocze	2004 półrocze
Przychody operacyjne	14	43 822	111 676
Koszty operacyjne	15	26 780	80 212
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>17 042</b>	<b>31 464</b>
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości		29 655	30
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		(14 863)	(8 722)
Koszty sprzedaży		(3 584)	(3 406)
Koszty ogólnego zarządu		(5 266)	(6 454)
Pozostałe przychody / koszty operacyjne	16	(755)	76
<b>Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych</b>		<b>22 229</b>	<b>12 988</b>
Przychody finansowe	17	19 665	7 458
Koszty finansowe	18	(31 799)	(14 164)
<b>Zysk brutto</b>		<b>10 095</b>	<b>6 282</b>
Podatek dochodowy	19	(2 840)	(1 240)
a) część bieżąca		(7 398)	(748)
b) część odroczone		4 558	(492)
<b>Zysk netto</b>	20	<b>7 255</b>	<b>5 042</b>
Zysk (strata) netto (zanalizowany)		6 671	12 705
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		10 500 000	10 500 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,64	1,21
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		10 500 000	10 500 000
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,64	1,21

**Zestawienie zmian w kapitale własnym**

	<b>Kapitał zakładowy</b>	<b>Kapitał zapasowy</b>	<b>Zysk z lat ubiegłych</b>	<b>Zysk netto w okresie</b>	<b>Kapitały razem</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2004 roku</b>	<b>21 000</b>	<b>270 355</b>	<b>10 792</b>	<b>-</b>	<b>302 147</b>
zmiany przyjętych zasad rachunkowości w związku z przejściem na MSR	-	-	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
<b>Stan na 30 czerwca 2004 roku</b>	<b>21 000</b>	<b>281 147</b>	<b>8 204</b>	<b>5 044</b>	<b>315 395</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2004 roku</b>	<b>21 000</b>	<b>270 355</b>	<b>10 792</b>	<b>-</b>	<b>302 147</b>
zmiany przyjętych zasad rachunkowości w związku z przejściem na MSR	-	-	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	-	-	-	4 460	4 460
Zmiany razem	-	10 792	(10 792)	4 460	4 460
<b>Stan na 31 grudnia 2004 roku</b>	<b>21 000</b>	<b>281 147</b>	<b>8 204</b>	<b>4 460</b>	<b>314 811</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2005 roku</b>	<b>21 000</b>	<b>281 147</b>	<b>12 664</b>	<b>-</b>	<b>314 811</b>
Stan na 1 stycznia 2005 roku po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	281 147	12 664	-	314 811
Zmiany w okresie:					
Podział zysku	-	7 543	(7 543)	-	-
Wynik netto w okresie	-	-	-	7 255	7 255
Zmiany razem	-	7 543	(7 543)	7 255	7 255
<b>Stan na 30 czerwca 2005 roku</b>	<b>21 000</b>	<b>288 690</b>	<b>5 121</b>	<b>7 255</b>	<b>322 066</b>

**Rachunek przepływów środków pieniężnych**

	nota	2005 półrocze	2004 półrocze
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia</b>			
<b>I. Zysk (strata) netto</b>		<b>7 255</b>	<b>5 043</b>
<b>II. Korekty</b>			
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		1 360	-
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(3 084)	5 308
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	21	(4)	40 069
		<b>(9 278)</b>	<b>23 330</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(2 023)</b>	<b>28 373</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
<b>I. Wpływy</b>			
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, w tym:		64 543	93 244
a) w jednostkach powiązanych		64 492	79 646
- zbycie aktywów finansowych		-	-
- dywidendy i udziały w zyskach		12 700	1 500
- spłata udzielonych pożyczek		49 240	75 247
- odsetki		2 552	2 899
- inne wpływy z aktywów finansowych		-	-
b) w pozostałych jednostkach		51	13 598
- zbycie aktywów finansowych		51	13 598
- dywidendy i udziały w zyskach		-	-
- spłata udzielonych pożyczek		-	-
- odsetki		-	-
- inne wpływy z aktywów finansowych		-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne		-	-
		<b>133 252</b>	<b>93 707</b>
<b>II. Wydatki</b>			
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, w tym:		4 114	121 223
a) w jednostkach powiązanych		4 114	121 223
- nabycie aktywów finansowych		3 067	20 610
- udzielone pożyczki długoterminowe		1 047	100 613
b) w pozostałych jednostkach		-	-
- nabycie aktywów finansowych		-	-
- udzielone pożyczki		-	-
4. Inne wydatki inwestycyjne		323	-
		<b>9 112</b>	<b>122 851</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>124 140</b>	<b>(29 144)</b>

**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. Emisja dłużnych papierów wartościowych
4. Inne wpływy finansowe

-	-
-	1 524
58 280	249 116
-	-
<b>58 280</b>	<b>250 640</b>

**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
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego
8. Odsetki
9. Inne wydatki finansowe

-	-
-	-
-	-
26 478	65 556
60 000	168 800
-	-
-	-
13 571	9 118
-	-
<b>100 049</b>	<b>243 474</b>

**Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej****(41 769) 7 166****Przepływy pieniężne netto, razem****80 348 6 395**

Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:

78 988 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:**

22

**92 292 9 817**

- o ograniczonej możliwości dysponowania

- -

**Dodatkowe noty objaśniające****Nota 1A**

<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>2005 półrocze</b>	<b>2004 rok</b>	<b>2004 półrocze</b>
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-	-
b) wartość firmy	-	-	-
c) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	26	53	37
- oprogramowanie komputerowe	26	53	37
d) inne wartości niematerialne i prawne	12	12	4
e) zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-	-
<b>Wartości niematerialne i prawne, razem</b>	<b>38</b>	<b>65</b>	<b>41</b>

**NOTA 1B****Zmiana wartości niematerialnych i prawnych (wg grup rodzajowych)**

	a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	- oprogramowanie komputerowe	b) inne wartości niematerialne i prawne	c) zaliczki na wartości niematerialne i prawne	d) wartości niematerialne i prawne przeznaczone do sprzedaży	Wartości niematerialne i prawne razem
<b>a) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu</b>	<b>1 137</b>	<b>1 095</b>	<b>28</b>			<b>1 165</b>
<b>b) zwiększenia (z tytułu)</b>						
- zakupu	52	52	-			52
	52	52	-	-	-	52
<b>c) zmniejszenia (z tytułu)</b>						
- sprzedaż	1	1				1
	1	1	-	-	-	1
<b>d) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu</b>	<b>1 188</b>	<b>1 146</b>	<b>28</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 216</b>
<b>e) skumulowana amortyzacja na początek okresu</b>	<b>1 083</b>	<b>1 041</b>	<b>16</b>			<b>1 099</b>
<b>f) amortyzacja za okres (z tytułu)</b>						
- planowana	80	80	-			80
- sprzedaż	(1)	(1)				(1)
	79	79	-	-	-	79
<b>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>1 162</b>	<b>1 120</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 178</b>
<b>h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- zwiększenie	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenie	-	-	-	-	-	-
<b>i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>j) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>38</b>

Wszystkie wartości niematerialne i prawne posiadane przez jednostkę zostały nabyte.

Zastowane metody amortyzacji i przyjęte okresy użytkowania lub zastosowane stawki amortyzacyjne dla:

- nabytych koncesji, patentów, licencji i podobnych wartości - metoda liniowa, 50%, amortyzacja księgowana na koszty ogólnego zarządu
- innych wartości niematerialnych i prawnych - nieprzekazane do użytkowania, na dzień 30 czerwca 2005 roku nieamortyzowane

**Nota 2A**

<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>2005 półrocze</b>	<b>2004 rok</b>	<b>2004 półrocze</b>
a) środki trwałe, w tym:	49 761	46 594	38 537
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	3 551	3 557	2 016
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	40 454	40 507	33 509
- urządzenia techniczne i maszyny	466	535	611
- środki transportu	5 207	1 951	2 342
- inne środki trwałe	83	44	59
b) środki trwałe w budowie	-	-	-
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-	-
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, razem</b>	<b>49 761</b>	<b>46 594</b>	<b>38 537</b>

Prawo wieczystego użytkowania gruntu w Warszawie przy ul. Zeusa, Hery ujęte na środkach trwałych jest obciążone hipoteką zwykłą, ustanowioną na rzecz Banku Amerykańskiego w Polsce S.A. stanowiącą zabezpieczenie kredytu w wysokości 3,66 mln USD. Na dzień 30 czerwca 2005 roku kredyt jest spłacony. Złożono wniosek o wykreślenie tej hipoteki.

**NOTA 2B****Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych)**

	- grunty własne i prawo wieczystego użytkowania gruntów	- budynki i budowle	- urządzenia techniczne i maszyny	- środki transportu	- pozostałe środki trwałe	środki trwałe, razem
<b>a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu</b>	<b>3 678</b>	<b>43 596</b>	<b>2 572</b>	<b>4 027</b>	<b>1 868</b>	<b>55 741</b>
<b>b) zwiększenia (z tytułu)</b>						
- zakupu	-	639	164	3 715	55	4 573
	-	639	164	3 715	55	4 573
<b>c) zmniejszenia (z tytułu)</b>						
- sprzedaż	-	-	30	-	12	42
- przeniesienie na inwestycje	-	145				145
	-	145	30	-	12	187
<b>d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>3 678</b>	<b>44 090</b>	<b>2 706</b>	<b>7 742</b>	<b>1 911</b>	<b>60 127</b>
<b>e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu</b>	<b>114</b>	<b>3 267</b>	<b>2 036</b>	<b>2 076</b>	<b>1 824</b>	<b>9 317</b>
<b>f) amortyzacja za okres (z tytułu)</b>						
- amortyzacja planowana	13	369	234	459	16	1 091
- sprzedaż	-	-	(30)	-	(12)	(42)
	13	369	204	459	4	1 049
<b>g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu</b>	<b>127</b>	<b>3 636</b>	<b>2 240</b>	<b>2 535</b>	<b>1 828</b>	<b>10 366</b>
<b>h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu</b>	-	-	-	-	-	-
- zwiększenie	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenie	-	-	-	-	-	-
<b>i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu</b>	-	-	-	-	-	-
<b>j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>3 551</b>	<b>40 454</b>	<b>466</b>	<b>5 207</b>	<b>83</b>	<b>49 761</b>

Zastowane metody amortyzacji i przyjęte okresy użytkowania lub zastosowane stawki amortyzacyjne dla:

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

Kwota zobowiązań umownych zaciągniętych w związku z nabyciem rzeczowych aktywów trwałych wynosi:

93

tys zł

**Nota 3A**

<b>Zmiana inwestycji w nieruchomości</b>	<b>2005 półrocze</b>	<b>2004 rok</b>	<b>2004 półrocze</b>
<b>A) wartość brutto inwestycji w nieruchomości na początek okresu</b>	<b>48 773</b>	<b>89 037</b>	<b>89 037</b>
<b>a) zwiększenia (z tytułu)</b>			
- zakupu	24	-	-
- przeniesienie z środków trwałych	146	-	-
- przeniesienie z zapasów	292	3 695	-
- przeniesienie ze środków trwałych w budowie	23	-	-
	<b>485</b>	<b>3 695</b>	<b>-</b>
<b>b) zmniejszenia (z tytułu)</b>			
- sprzedaż	34 750	43 959	43 959
	<b>34 750</b>	<b>43 959</b>	<b>43 959</b>
<b>B) wartość brutto inwestycji w nieruchomości na koniec okresu</b>	<b>14 508</b>	<b>48 773</b>	<b>45 078</b>
<b>D) wycena do wartości godziwej na początek okresu</b>	<b>5 091</b>	<b>10 373</b>	<b>10 373</b>
<b>a) zwiększenia</b>	-	-	-
<b>b) zmniejszenia (z tytułu)</b>			
- sprzedaż	4 259	-	-
- wycena	958	5 460	64
	<b>5 217</b>	<b>5 460</b>	<b>64</b>
<b>E) wycena do wartości godziwej na koniec okresu</b>	<b>(126)</b>	<b>4 913</b>	<b>10 309</b>
<b>F) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu</b>	<b>8</b>	-	-
- zmniejszenie	-	-	-
- zwiększenie	419	-	-
<b>G) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu</b>	<b>427</b>	-	-
<b>Wartość netto środków trwałych na koniec okresu</b>	<b>13 955</b>	<b>53 686</b>	<b>55 387</b>

**Nota 3B**

<b>Ujęte w rachunku zysków i strat kwoty</b>	<b>2005 półrocze</b>	<b>2004 rok</b>	<b>2004 półrocze</b>
przychodów z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	1 463	14 837	8 812
bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów	349	3 730	2 417
bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z czynszów	-	-	-

## Nota 3C

Długoterminowe aktywa finansowe	2005 półrocze	2004 rok	2004 półrocze
<b>a) w jednostkach zależnych</b>			
- udziały lub akcje	199 985	215 002	213 470
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
- udzielone pożyczki	10 599	9 668	14 527
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	9 500	9 500	12 773
- zaliczki na poczet udziałów	9 500	9 500	12 773
	<b>220 084</b>	<b>234 171</b>	<b>240 771</b>
<b>b) w jednostkach współzależnych</b>			
- udziały lub akcje	1 500	1 525	50
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
- udzielone pożyczki	-	809	78 638
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-	-
- zaliczki na poczet udziałów	-	-	-
	<b>1 500</b>	<b>2 334</b>	<b>78 688</b>
<b>c) w jednostkach stowarzyszonych</b>			
- udziały lub akcje	10 650	10 650	10 675
	<b>10 650</b>	<b>10 650</b>	<b>10 675</b>
<b>d) w znaczącym inwestorze</b>	-	-	-
<b>e) w jednostce dominującej</b>	-	-	-
<b>f) w pozostałych jednostkach</b>			
- udzielone pożyczki	19	23	39
	<b>19</b>	<b>23</b>	<b>39</b>
<b>Długoterminowe aktywa finansowe, razem</b>	<b>232 253</b>	<b>247 178</b>	<b>330 173</b>

Podstawowe dane na temat największych długoterminowych pożyczek przedstawia tabela:

Nazwa kontrahenta	Kwota	Oprocentowa- nie	Termin spłaty
Echo - Centrum Biznesu Łódź Sp. z o.o.	6 515	stopa kredytu lombardowego + marża	podporządkowany Umowie Kredytu zawartej 21 grudnia 2001 r. pomiędzy Pożyczkobiorcą a RHEINHYP-BRE
Centrum Bankowości i Finansów Łódź Sp. z o.o.	3 176	stopa kredytu lombardowego + marża	31 grudzień 2011
Projekt S Sp. z o.o.	909	stałe 5% + waloryzacja wg kursu USD	19 sierpień 2008
pozostałe	19	stałe 15%	31 grudzień 2007
<b>Razem:</b>	<b>10 619</b>		

Na obecnych i przyszłych udziałach spółki „Echo – Centrum Siemianowice Śląskie” Sp. z o.o. ustanowiono zastaw rejestrowy o wartości 4.214 tys. zł. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej „Echo – Centrum Siemianowice Śląskie” Sp. z o.o. przez Eurohypo Aktiengesellschaft Europäische Hypothekenbank Der Deutschen Bank w wysokości 3 600 tys. EUR. Na dzień 30 czerwca 2005 roku kredyt jest spłacony.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki MDP Sp z o o o wartości 0 tys. zł jako zabezpieczenie zobowiązań spółki MDP SP z o o wobec banku PeKaO S.A. Maksymalna kwota zabezpieczenia to 4 924 000 EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki MDP Sp z o o o wartości 0 tys. zł jako zabezpieczenie zobowiązań spółki MDP SP z o o wobec banku PeKaO S.A. Maksymalna kwota zabezpieczenia to 6 773 000 USD.

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

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

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki „Echo – Centrum Świętochłowice” Sp. z o.o. o wartości 2.321 tys. zł. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej „Echo – Centrum Świętochłowice” Sp. z o.o. przez Bank Śląski S.A. w wysokości 5 000 tys. EUR. Złożono wniosek o wykreślenie tego zastawu. Wniosek został rozpatrzony pozytywnie w dniu 5 lipca 2005 roku.

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

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Centrum Bankowości i Finansów Łódź" Sp. z o.o. o wartości 3.008 tys. zł jako zabezpieczenie zobowiązań finansowych spółki "Echo Investment" S.A. wobec banku Polska Kasa Opieki S.A. w Warszawie. Zastaw został ustanowiony do wysokości kwoty 31 000 tys. zł.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Bełchatów" Sp. z o.o. o wartości 2.083 tys. zł jako zabezpieczenie zobowiązań finansowych spółki "Echo Investment" S.A. wobec banku Polska Kasa Opieki S.A. w Warszawie. Zastaw został ustanowiony do wysokości kwoty 23 326 tys. zł.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "MDP" Sp. z o.o. o wartości 0 tys. zł jako zabezpieczenie zobowiązań finansowych spółki "Echo Investment" S.A. wobec banku Polska Kasa Opieki S.A. w Warszawie. Zastaw został ustanowiony do wysokości kwoty 61 976 tys. zł.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investments - Centrum Handlowe Jelenia Góra" Sp. z o.o. o wartości 5.401 tys. zł jako zabezpieczenie zobowiązań finansowych spółki "Echo Investment" S.A. wobec banku Polska Kasa Opieki S.A. w Warszawie. Zastaw został ustanowiony do wysokości kwoty 11 831 tys. zł.

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

Ustanowiono zastaw rejestrowy na obecnych i przyszłych udziałach spółki „Echo – Centrum Szczecin” Sp. z o.o. o wartości 35.882 tys. zł. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej przez Eurohypo Aktiengesellschaft Europäische Hypothekenbank der Deutsche Bank w wysokości 66 300 tys. EUR.

Ustanowiono zastawy rejestrowe na udziałach spółek:

Echo Investment - Centrum Handlowe Tczew Sp. z o.o. o wartości 1.514 tys. zł

Echo Investment - Centrum Handlowe Piła Sp. z o.o. o wartości 350 tys. zł

Echo Investment - Centrum Handlowe Olkusz Sp. z o.o. o wartości 8.083 tys. zł

jako zabezpieczenie zobowiązań finansowych ww. spółek wobec banku Eurohypo Aktiengesellschaft Europäische Hypothekenbank der Deutsche Bank w wysokości 18

Ustanowiono zastawy rejestrowe na udziałach w podmiotach zależnych:

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

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

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

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach Echo Investment - Centrum Handlowe Radom Sp. z o.o. o wartości 11.730 tys. zł Zastaw rejestrowy stanowi zabezpieczenie umowy kredytowej podpisanej przez wyżej wymienioną spółkę zależną z BPH PBK S.A. Zastawy zostały ustanowione do kwoty 72.600 tys. EUR.

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

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

### Nota 3D

Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych (wg grup rodzajowych)	2005 półrocze	2004 rok	2004 półrocze
<b>a) stan na początek okresu, w tym:</b>	<b>247 178</b>	<b>236 458</b>	<b>236 458</b>
- akcje i udziały	227 178	218 615	218 615
- udzielone pożyczki długoterminowe	10 500	17 047	17 047
- inne długoterminowe aktywa finansowe	9 500	796	796
<b>b) zwiększenia (z tytułu)</b>			
- zakup udziałów	3 076	-	406
- udzielenie pożyczki	-	22	77 216
- naliczenie odsetek i różnic kursowych	429	841	1 406
- zaliczki na poczet nabycia udziałów	-	9 500	11 977
- objęcie akcji, udziałów	-	14 176	9 059
- inne	-	498	-
	<b>3 505</b>	<b>25 037</b>	<b>100 065</b>
<b>c) zmniejszenia (z tytułu)</b>			
- sprzedaż udziałów	-	6	2
- zmiana kwalifikacji bilansowej	-	5 088	-
- wycena bilansowa	18 114	5 612	3 883
- spłata raty	216	2 816	2 463
- rozliczenie zaliczek na poczet zakupu udziałów	-	796	-
- inne	99	-	-
	<b>18 429</b>	<b>14 318</b>	<b>6 348</b>
<b>d) stan na koniec okresu, w tym:</b>	<b>232 253</b>	<b>247 177</b>	<b>330 175</b>
- akcje i udziały	212 135	227 178	224 196
- udzielone pożyczki długoterminowe	10 618	10 500	93 206
- inne długoterminowe aktywa finansowe	9 500	9 500	12 773

### Nota 3E

Papiery wartościowe, udziały i inne długoterminowe aktywa finansowe (struktura walutowa)	2005 półrocze	2004 rok	2004 półrocze
a) w walucie polskiej	212 135	227 177	224 196
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-	-
<b>Papiery wartościowe, udziały i inne długoterminowe aktywa finansowe, razem</b>	<b>212 135</b>	<b>227 177</b>	<b>224 196</b>

**Nota 3F**

<b>Papiery wartościowe, udziały i inne długoterminowe aktywa finansowe (wg zbywalności)</b>	<b>2005 półrocze</b>	<b>2004 rok</b>	<b>2004 półrocze</b>
<b>A. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na giełdach (wartość bilansowa)</b>	-	-	-
<b>B. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na rynkach pozagiełdowych (wartość bilansowa)</b>	-	-	-
<b>C. Z nieograniczoną zbywalnością, nienotowane na rynku regulowanym (wartość bilansowa)</b>			
a) akcje (wartość bilansowa):	4 742	4 742	4 810
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	34	34	-
- wartość brutto	4 776	4 776	4 810
- wartość netto (bilansowa)	4 742	4 742	4 810
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa) - udziały:	150 067	168 088	164 274
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	20 480	2 463	3 008
- wartość brutto	170 547	170 551	167 282
- wartość netto (bilansowa)	150 067	168 088	164 274
	<b>154 809</b>	<b>172 830</b>	<b>169 084</b>
<b>D. Z ograniczoną zbywalnością (wartość bilansowa)</b>			
a) udziały i akcje (wartość bilansowa):	57 326	54 347	55 112
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	3 212	3 115	875
- wartość brutto	60 538	57 462	55 987
- wartość netto (bilansowa)	57 326	54 347	55 112
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-	-
	<b>57 326</b>	<b>54 347</b>	<b>55 112</b>
Wartość netto (bilansowa), razem	212 135	227 177	224 196
Wartość brutto, razem	235 861	232 789	228 079
Korekty aktualizujące wartość (za okres), razem	23 726	5 612	3 883
<b>Wartość bilansowa, razem</b>	<b>212 135</b>	<b>227 177</b>	<b>224 196</b>

**Nota 3G**

<b>Udzielone pożyczki długoterminowe (struktura walutowa)</b>	<b>2005 półrocze</b>	<b>2004 rok</b>	<b>2004 półrocze</b>
a) w walucie polskiej	9 710	9 692	92 222
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	908	809	983
- jednostka/waluta tys/USD	271	271	255
- tys. zł	908	809	983
<b>Udzielone pożyczki długoterminowe, razem</b>	<b>10 618</b>	<b>10 501</b>	<b>93 205</b>

## Nota 3H Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość - zmiana	Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / alcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
1	"PHS Szczecin" S.A.	Szczecin	działalność handlowa	spółka zależna	pełna	1999-06-01	4 776				4 776	100,00%	100,00%	brak
2	"Piomot Auto" Sp. z o.o.	Kielce	motoryzacja	spółka zależna	pełna	1997-03-11	320				320	100,00%	100,00%	brak
3	"M.D.P." Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana	spółka zależna	pełna	1996-11-22	16 019		16 019	16 019	-	99,99%	99,99%	brak
4	"Projekt 3" Sp. z o.o.	Kielce	dział.developerska	spółka zależna	pełna	1997-04-25	51				51	99,00%	99,00%	brak
5	"Wyględów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana	spółka zależna	pełna	1998-10-21	51		51	51	-	99,00%	99,00%	brak
6	"Princess Boryszewska" Sp. z o.o.	Kielce	dział.developerska	spółka zależna	pełna	1999-10-26	1 962	1 637	30	1 667	295	100,00%	100,00%	brak
7	"Princess Investment" Sp. z o.o.	Kielce	dział.developerska	spółka zależna	pełna	1999-10-26	2 663	1 478	67	1 545	1 118	100,00%	100,00%	brak
8	"Echo Investment Centrum Handlowe w Radomiu" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	11 730				11 730	99,99%	99,99%	brak
9	"Echo Investment - Centrum Handlowe Tarnów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-11-09	13 329				13 329	99,99%	99,99%	brak
10	"Echolinvestment - Centrum Handlowe Jelenia Góra" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	5 401				5 401	100,00%	100,00%	brak
11	"Echo Investment - Centrum Handlowe Siemianowice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-11-10	4 214				4 214	99,99%	99,99%	brak
12	"Echo Investment - Centrum Handlowe Belchatów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	2 083				2 083	99,99%	99,99%	brak
13	"Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	6 510				6 510	84,00%	84,00%	brak
14	"Echo Investment - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	2 511				2 511	99,98%	99,98%	brak
15	"Echo Investment - Centrum Handlowe Przemyśl" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-11-06	1 279				1 279	100,00%	100,00%	brak
16	"Echo Investment - Centrum Handlowe Świętochłowice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1999-02-23	2 321				2 321	100,00%	100,00%	brak
17	"Echo Investment - Centrum Handlowe - Rozrywkowe Szczecin" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	35 882				35 882	99,99%	99,99%	brak
18	"Echo Investment - Centrum Handlowe Tczew" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	1 514				1 514	99,99%	99,99%	brak
19	"Echo Investment - Centrum Bankowości i Finansów Łódź" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	3 008	2 463	(2 463)		3 008	100,00%	100,00%	brak
20	"Echo Investment - Centrum Handlowe Pabianice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	10 526				10 526	100,00%	100,00%	brak
21	"Echo Investment - Centrum Handlowe Piła" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	350				350	99,99%	99,99%	brak
22	"Echo Investment - Centrum Handlowe Olkusz" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	8 083				8 083	99,99%	99,99%	brak
23	"Echo Investment - Centrum Handlowe Rzeszów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	4 969		4 174	4 174	795	99,99%	99,99%	brak
24	"Projekt Echo -17" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	52				52	100,00%	100,00%	brak
25	"Echo Investment - Centrum Handlowe Zamość" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	1 888				1 888	99,99%	99,99%	brak
26	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Usługowo - Rozrywkowe Gliwice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	2 477		236	236	2 241	99,99%	99,99%	brak
27	"Echo - Centrum Gdynia" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	9 284				9 284	99,99%	99,99%	brak
28	"Echo Investment - Centrum Handlowe Łomża" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	6 133				6 133	99,99%	99,99%	brak
29	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Kielce" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	8 369				8 369	99,99%	99,99%	brak
30	"Kieleckie Centrum Handlowo - Rozrywkowe Echo" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	5				5	0,03%	0,03%	brak
31	"Bioelektrownia Hydropol - 4" Sp. z o.o.	Kielce	wytwarzanie energii elektrycznej	spółka zależna	pełna	1998-10-30	101				101	100,00%	100,00%	brak
32	"Echo Acc" Sp. z o.o.	Kielce	dział.rachunkowo - księgowo	spółka zależna	pełna	1998-10-30	51				51	99,99%	99,99%	brak
33	"Athina Park" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	6 009				6 009	99,99%	99,99%	brak
34	"Echo Centrum Slichowice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	2 508				2 508	99,99%	99,99%	brak
35	"Malta Office Park" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	2 007				2 007	99,99%	99,99%	brak
36	"Projekt Echo -30" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	51				51	99,00%	99,00%	brak
37	"Hotel Investment" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	1 008				1 008	99,99%	99,99%	brak
38	"Projekt Echo -32" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	51				51	99,00%	99,00%	brak
39	"Echo - Pasaż Grunwaldzki" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	51				51	99,99%	99,99%	brak
40	"Projekt Echo -34" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	51				51	99,00%	99,00%	brak
41	"Projekt Echo -36" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	51				51	99,00%	99,00%	brak
42	"Projekt Echo -37" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	51				51	99,00%	99,00%	brak
43	"EchoBau" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	52				52	100,00%	100,00%	brak
44	"Projekt Echo -39" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	51				51	99,00%	99,00%	brak
45	"Zakłady Ogrodnicze Naramowice" Sp. z o.o.	Poznań	dział.sadowniczo	spółka zależna	praw własności	2000-05-11	40 673				40 673	100,00%	100,00%	brak
46	"EST-ON Property Management" Sp. z o.o.	Kielce	zarządzanie nieruchomościami	spółka zależna	pełna	1998-10-27	50				50	99,00%	99,00%	brak
47	"Projekt S" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2004-03-23	3 101				3 101	56,00%	56,00%	brak
48	"Wan 11" Sp. z o.o.	Warszawa	dział.budowlana i obsługa nieruch.	sp. współzależna	pełna	2004-03-08	1 500				1 500	50,00%	50,00%	brak
49	"Projekt Echo -23" Sp. z o.o.	Kielce	obróbka metali nieżelaznych	sp. stowarzyszona	praw własności	1998-10-30	11				11	37,50%	37,50%	brak
50	W.A. Hotele Sp. z o.o.	Warszawa	dział.budowlana i obsługa nieruch.	sp. stowarzyszona	praw własności	2002-04-18	10 639				10 639	43,45%	43,45%	brak
51	"SPC" S.A.	Warszawa	zarządzanie innymi podmiotami	sp. stowarzyszona	praw własności	1996-03-26	34	34		34	-	34,00%	34,00%	brak
<b>Razem</b>							<b>235 861</b>	<b>5 612</b>	<b>18 114</b>	<b>23 726</b>	<b>212 135</b>			

Zmiana wartości korekt aktualizujących wartość udziałów została wykazana na wyniku w 1 półroczu 2005 roku w pozycji aktualizacja wartości inwestycji w przychodach / kosztach finansowych.

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

20 577 tys. zł.

A na przychodach znalazła się kwota odwrócenia odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w tys.

2 463 tys. zł.

Zmiany odpisu wyniknęły ze zmiany wartości spółek.

Spółka nie wycenia udziałów i akcji w jednostkach podporządkowanych (również przeznaczonych do obrotu) w wartości godziwej ponieważ aktywa te obejmują udziały i akcje dla których nie istnieje aktywny rynek.

**NOTA 3I Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych - cd.**

Lp.	nazwa jednostki	kapitał własny jednostki, w tym:							zobowiązania i rezerwy na zobowiązania jednostki, w tym			należności jednostki, w tym			aktywa jednostki razem	przychody ze sprzedaży	nieopłacona przez emitenta wartość udziałów / akcji w jednostce	dywidendy od jednostki na ostatni rok obrotowy
		kapitał zakładowy	nałożne wpłaty na poczet kapitału zakładowego (wielkość ujemna)	kapitał zapasowy	pozostały kapitał własny, w tym:			zobowiązania długoterminowe	zobowiązania krótkoterminowe	należności długoterminowe	należności krótkoterminowe							
						niepodzielony zysk (niepokryta strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto											
Akcje/udziały w podmiotach zależnych i współzależnych																		
1	"PHS Szczecin" S.A.	17 779	2 519	-	5 563	9 697	8 838	859	5 746	974	933	897	-	897	25 484	4 322	-	500
2	"Piomot Auto" Sp. z o.o.	77	150	-	-	(73)	(71)	(2)	1 737	-	79	0	-	0	1 814	-	-	-
3	"M.D.P." Sp. z o.o.	(4 051)	16 004	-	382	(20 437)	(31 635)	11 198	53 465	34 285	17 839	1 447	-	1 447	45 288	3 464	-	-
4	"Projekt 3" Sp. z o.o.	51	50	-	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	52	-	-	-
5	"Wygłędów" Sp. z o.o.	53	50	-	2	1	(0)	1	1	-	0	-	-	-	53	-	-	-
6	"Princess Boryszewska" Sp. z o.o.	295	900	-	-	(605)	(573)	(32)	21	-	21	9	-	9	316	72	-	-
7	"Princess Investment" Sp. z o.o.	1 113	1 600	-	-	(487)	(413)	(74)	2 080	-	2 080	52	-	52	3 194	24	-	-
8	"Echo Investment Centrum Handlowe Radom" Sp.z o.o.	49 897	14 102	-	5 099	30 696	28 162	2 534	55 136	48 970	3 991	41	-	41	110 469	6 134	-	1 500
9	"Echo Investment - Centrum Handlowe Tarnów" Sp. z o.o.	51 333	12 894	-	5 872	32 567	29 600	2 967	28 796	22 518	5 719	68	-	68	87 561	6 511	-	1 500
10	"Echo Investment - Centrum Handlowe Jelenia Góra" Sp.z o.o.	47 008	11 057	-	8 146	27 805	21 208	6 597	22 191	15 943	5 779	48	-	48	74 136	6 145	-	1 000
11	"Echo Investment - Centrum Handlowe Siemianowice" Sp.z o.o.	15 419	5 289	-	1 819	8 311	4 191	4 120	4 105	-	4 105	167	-	167	20 311	1 048	-	1 250
12	"Echo Investment - Centrum Handlowe Bełchatów" Sp. z o.o.	24 147	8 524	-	4 998	10 625	7 830	2 795	10 570	7 853	2 517	28	-	28	36 562	2 846	-	-
13	"Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski" Sp. z o. o.	46 322	11 420	-	4 706	30 196	26 293	3 903	49 112	43 928	3 327	58	-	58	100 324	5 482	-	-
14	"Echo - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o.	9 131	2 504	-	3 865	2 762	(850)	3 612	30 708	25 031	4 544	128	-	128	38 321	2 787	-	-
15	"Echo Investment - Centrum Handlowe Przemyśl" Sp. z o.o.	8 483	3 784	-	2 806	1 893	898	995	14 807	10 048	4 733	13	-	13	23 543	2 249	-	-
16	"Echo Investment - Centrum Handlowe Świętochłowice" Sp. z o.o.	17 109	5 789	-	2 609	8 711	4 419	4 292	3 292	-	3 278	321	-	321	21 317	1 484	-	1 000
17	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Szczecin" Sp. z o.o.	188 425	36 635	-	4 699	147 091	131 649	15 442	207 317	179 522	16 741	725	-	725	423 043	25 555	-	3 000
18	"Echo Investment - Centrum Handlowe Tczew" Sp. z o.o.	11 759	3 583	-	246	7 930	5 057	2 873	44	-	4	137	-	137	12 588	832	-	250
19	"Echo Investment -Centrum Bankowości i Finansów Łódź" Sp. z o. o.	4 383	5 718	(2 717)	-	1 382	(2 501)	3 883	25 356	19 091	4 525	43	-	43	28 166	2 658	-	-
20	"Echo Investment - Centrum Handlowe Pabianice" Sp. z o.o.	37 843	13 311	-	1 985	22 547	20 212	2 335	42 573	37 860	3 173	93	-	93	83 954	4 753	-	1 500
21	"Echo Investment - Centrum Handlowe Piła" Sp. z o.o.	10 955	4 442	-	189	6 324	4 769	1 555	72	-	42	156	-	156	11 677	919	-	400
22	"Echo Investment - Centrum Handlowe Olkusz" Sp. z o.o.	18 380	10 044	-	228	8 108	6 416	1 692	593	-	477	4	-	4	19 842	1 270	-	800
23	"Echo Investment - Centrum Handlowe Rzeszów" Sp. z o.o.	795	7 782	-	-	(6 987)	-	(6 987)	2 635	-	2 635	-	-	-	3 430	8	-	-
24	"Projekt Echo -17" Sp. z o.o.	57	50	-	10	(3)	(2)	(1)	1	-	1	2	-	2	60	-	-	-
25	"Echo Investment - Centrum Handlowe Zamość" Sp. z o.o.	18 187	4 543	-	2 839	10 805	4 244	6 561	2 735	-	2 735	202	-	202	21 838	1 136	-	-
26	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Usługowo - Rozrywkowe Gliwice" Sp. z o.o.	2 222	3 436	-	-	(1 214)	(1 323)	109	1	-	1	1 195	-	1 195	2 222	172	-	-
27	"Echo - Centrum Gdynia" Sp. z o.o.	9 277	9 270	-	-	7	-	7	1 821	-	1 821	12	-	12	11 098	10	-	-
28	"Echo Investment - Centrum Handlowe Łomża" Sp. z o.o.	6 805	6 781	-	-	24	-	24	677	-	677	6	-	6	7 482	8 000	-	-
29	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Kielce" Sp. z o.o.	34 720	32 132	-	1 880	708	-	708	2 793	-	1 010	257	-	257	37 512	-	-	-
30	"Kieleckie Centrum Handlowo - Rozrywkowe Echo" Sp. z o.o.	55 516	11 544	-	8 682	35 290	24 931	10 359	98 928	61 956	6 793	869	-	869	159 173	9 677	-	-
31	"Bioelektrownia Hydropol - 4" Sp. z o.o.	173	100	-	1	73	-	73	4 752	-	4 752	17	-	17	4 926	211	-	-
32	"Echo Acc" Sp. z o.o.	246	50	-	1	195	-	195	362	-	162	307	-	307	608	788	-	-
33	"Athina Park" Sp. z o.o.	(1 506)	6 000	-	-	(7 506)	(8 461)	955	102 637	3 527	99 068	300	-	300	100 963	5 352	-	-
34	"Echo Centrum Ślischowice" Sp. z o.o.	2 662	2 500	-	87	75	-	75	38	-	-	0	-	0	2 701	-	-	-
35	"Malta Office Park" Sp. z o.o.	2 038	2 000	-	3	35	-	35	5 319	-	5 319	102	-	102	7 357	172	-	-
36	"Projekt Echo -30" Sp. z o.o.	54	50	-	3	1	-	1	1	-	-	-	-	-	55	-	-	-
37	"Hotel Investment" Sp. z o.o.	1 066	1 000	-	36	30	-	30	15	-	-	-	-	-	1 081	-	-	-
38	"Projekt Echo -32" Sp. z o.o.	54	50	-	3	1	-	1	1	-	-	-	-	-	55	-	-	-
39	"Echo - Pasaż Grunwaldzki" Sp. z o.o.	52	50	-	2	-	-	(0)	2	-	1	0	-	0	54	-	-	-
40	"Projekt Echo -34" Sp. z o.o.	55	50	-	4	1	-	1	1	-	-	-	-	-	55	-	-	-
41	"Projekt Echo -36" Sp. z o.o.	54	50	-	3	1	-	1	1	-	-	-	-	-	55	-	-	-
42	"Projekt Echo -37" Sp. z o.o.	54	50	-	3	1	-	1	1	-	-	-	-	-	55	-	-	-
43	"EchoBau" Sp. z o.o.	52	50	-	2	-	(1)	1	-	-	-	-	-	-	53	-	-	-
44	"Projekt Echo -39" Sp. z o.o.	54	50	-	3	1	-	1	1	-	-	-	-	-	55	-	-	-
45	"Zakłady Ogrodnicze Naramowice" Sp. z o.o.	789	12 997	-	524	(12 732)	(11 382)	(1 427)	12 333	-	12 209	316	-	316	13 122	572	-	-
46	"EST-ON Property Management" Sp. z o. o.	1 212	50	-	1 113	49	-	49	3 309	-	2 827	1 189	-	1 189	4 522	6 750	-	-
47	"Projekt S " Sp. z o.o.	54	50	-	3	1	-	1	1 033	-	1 033	-	-	-	1 086	-	-	-
48	"Wan 11" Sp. z o.o.	3 051	3 000	-	7	44	(1)	45	93 163	59 110	34 053	4 174	-	4 174	96 214	12	-	-
Akcje/udziały w podmiotach stowarzyszonych																		
1	"Projekt Echo -23" Sp. z o.o.	23	28	-	-	(6)	(5)	(1)	-	-	-	-	-	-	23	-	-	-
2	W.A. Hotele Sp. z o.o.	25 522	25 537	-	17	(32)	-	(32)	40	-	40	8	-	8	25 562	25	-	-
3	"S.P.C." S.A.	100	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	-	-	-

**Nota 4**

<b>Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>2005 półrocze</b>	<b>2004 rok</b>	<b>2004 półrocze</b>
<b>1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:</b>			
a) odniesionych na wynik finansowy	5 661	4 296	4 297
Rzeczowe aktywa trwałe	-	631	631
Inwestycje długoterminowe	1 688	607	607
Zapasy	1 755	650	650
Należności krótkoterminowe	536	578	578
Inwestycje krótkoterminowe	7	584	584
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	774	992	992
Rezerwy na zobowiązania	133	-	-
Zobowiązania długoterminowe	-	103	103
Zobowiązania krótkoterminowe	768	151	151
b) odniesionych na kapitał własny	-	-	-
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-	-
	<b>5 661</b>	<b>4 296</b>	<b>4 297</b>
<b>2. Zwiększenia</b>			
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi na pozycjach bilansowych:	4 110	2 936	2 666
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	-
Inwestycje długoterminowe	3 418	1 081	40
Zapasy	-	1 106	2 315
Należności krótkoterminowe	-	-	29
Inwestycje krótkoterminowe	281	-	94
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	29
Rezerwy na zobowiązania	-	133	-
Zobowiązania długoterminowe	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	411	616	159
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową	-	-	-
c) odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	-	-	-
d) odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową	-	-	-
e) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	-	-	-
	<b>4 110</b>	<b>2 936</b>	<b>2 666</b>
<b>3. Zmniejszenia</b>			
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi na pozycjach bilansowych:	(727)	(1 573)	(649)
Rzeczowe aktywa trwałe	-	(631)	(593)
Inwestycje długoterminowe	-	-	-
Zapasy	(168)	-	-
Należności krótkoterminowe	-	(43)	(2)
Inwestycje krótkoterminowe	-	(577)	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	(426)	(218)	-
Rezerwy na zobowiązania	(133)	-	-
Zobowiązania długoterminowe	-	(103)	(54)
Zobowiązania krótkoterminowe	-	-	-
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	-	-	-
c) odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-	-
d) odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	-	-	-
e) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-	-
	<b>(727)</b>	<b>(1 573)</b>	<b>(649)</b>
<b>4. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:</b>			
a) odniesionych na wynik finansowy	9 044	5 659	6 314
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	38
Inwestycje długoterminowe	5 108	1 688	647
Zapasy	1 587	1 755	2 964
Należności krótkoterminowe	536	536	607
Inwestycje krótkoterminowe	287	7	677
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	348	774	1 021
Rezerwy na zobowiązania	-	133	-
Zobowiązania długoterminowe	-	-	49
Zobowiązania krótkoterminowe	1 178	768	310
b) odniesionych na kapitał własny	-	-	-
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-	-
	<b>9 044</b>	<b>5 659</b>	<b>6 314</b>

**Nota 5A**

<b>Zapasy</b>	<b>2005 półrocze</b>	<b>2004 rok</b>	<b>2004 półrocze</b>
a) materiały	-	-	-
b) półprodukty i produkty w toku	239 367	195 258	102 456
c) produkty gotowe	8 069	9 406	27 696
d) towary	9 027	8 789	12 109
e) zaliczki na dostawy	379	694	19 902
<b>Zapasy, razem</b>	<b>256 842</b>	<b>214 146</b>	<b>162 162</b>

**Nota 5B**

<b>Zapasy</b>	<b>2005 półrocze</b>	<b>2004 rok</b>	<b>2004 półrocze</b>
Wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w okresie	66 658	54 400	27 270
Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	177	9 238	7 408
Kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako koszt	1 579	3 995	3 685

Zapasy wyceniane są nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość netto. Wartość ta uzyskana jest z informacji z aktywnego rynku.

Odwrócenie odpisu wartości zapasów nastąpiło albo w związku ze sprzedażą zapasu lub w związku ze wzrostem ceny sprzedaży netto.

Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt znajdują się w rachunku wyników w pozycji aktualizacja wartości aktywów niefinansowych.

Kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychód znajdują się w rachunku wyników w pozycji inne przychody.

Nieruchomość w Zabrze ujęta w pozycji półprodukty i produkty w toku obciążona jest hipoteką kaucyjną w kwocie 3 700 tys. zł na rzecz Gminy Miejskiej Zabrze tytułem zabezpieczenia zapłaty wszelkich ewentualnych roszczeń mogących wynikać z tytułu zapłaty kary umownej w związku z nie wywiązaniem się przez Spółkę z wykonania w terminie inwestycji.

**Nota 6A**

<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>2005 półrocze</b>	<b>2004 rok</b>	<b>2004 półrocze</b>
<b>a) od jednostek powiązanych</b>	<b>107 007</b>	<b>109 898</b>	<b>99 766</b>
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	107 007	109 898	99 766
- do 12 miesięcy	102 902	92 239	85 248
- powyżej 12 miesięcy	4 105	17 659	14 517
- inne	-	-	-
- dochodzone na drodze sądowej	-	-	-
<b>b) odpisy aktualizujące wartość należności powiązani</b>	<b>16 150</b>	<b>2 819</b>	<b>2 819</b>
<b>c) należności od pozostałych jednostek</b>	<b>5 130</b>	<b>12 426</b>	<b>11 797</b>
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	950	3 000	11 265
- do 12 miesięcy	941	2 950	10 648
- powyżej 12 miesięcy	9	50	616
- z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	3 896	9 341	369
- inne	284	85	164
- dochodzone na drodze sądowej	-	-	-
<b>d) odpisy aktualizujące wartość należności pozostali</b>	<b>2 260</b>	<b>2 693</b>	<b>4 033</b>
<b>Należności krótkoterminowe netto, razem</b>	<b>112 137</b>	<b>122 324</b>	<b>111 563</b>
odpisy aktualizujące wartość należności razem	18 410	5 512	6 852
<b>Należności krótkoterminowe brutto, razem</b>	<b>130 547</b>	<b>127 837</b>	<b>118 415</b>

Rezerwa na należności od spółek powiązanych jest rezerwą na należności, które nie są jeszcze przeterminowane.

**Nota 6B**

<b>Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych</b>	<b>2005 półrocze</b>	<b>2004 rok</b>	<b>2004 półrocze</b>
a) z tytułu dostaw i usług, w tym:	107 008	109 898	99 765
- od jednostek zależnych	100 840	109 764	99 764
- od jednostek współzależnych	6 168	134	1
- od jednostek stowarzyszonych	-	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-	-
- od jednostki dominującej	-	-	-
b) inne	-	-	-
c) dochodzone na drodze sądowej	-	-	-
<b>Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych netto, razem</b>	<b>107 008</b>	<b>109 898</b>	<b>99 765</b>
d) odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych	16 150	2 819	2 819
<b>Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych brutto, razem</b>	<b>123 158</b>	<b>112 717</b>	<b>102 583</b>

(1)

Należności od spółek powiązanych nie są zabezpieczone. W związku z należnościami od spółek powiązanych nie ma udzielonych ani otrzymanych gwarancji. W 1 półroczu 2005 roku nie spisano należności od podmiotów powiązanych, utworzono natomiast rezerwę na należności wątpliwe w kwocie 13 331 tys. zł

**Nota 6C**

<b>Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych</b>	<b>2005 półrocze</b>	<b>2004 rok</b>	<b>2004 półrocze</b>
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>5 512</b>	<b>9 747</b>	<b>9 747</b>
a) zwiększenia (z tytułu)	13 332	1 409	908
- utworzenie odpisu	13 332	1 409	908
b) zmniejszenia (z tytułu)	(434)	(5 644)	(3 803)
- spłata	(396)	(5 644)	(3 803)
- wykorzystanie	(38)	-	-
<b>Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu</b>	<b>18 410</b>	<b>5 512</b>	<b>6 852</b>

**Nota 6D**

<b>Należności krótkoterminowe brutto (struktura walutowa)</b>	<b>2005 półrocze</b>	<b>2004 rok</b>	<b>2004 półrocze</b>
a) w walucie polskiej	130 547	127 837	118 415
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-	-
<b>Należności krótkoterminowe, razem</b>	<b>130 547</b>	<b>127 837</b>	<b>118 415</b>

**Nota 6E**

<b>Należności z tytułu dostaw i usług (brutto) - o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty</b>	<b>2005 półrocze</b>	<b>2004 rok</b>	<b>2004 półrocze</b>
a) do 1 miesiąca	2 158	2 703	6 442
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	6 287	7 906	1 452
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	2 025	1 874	11 448
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	78 751	81 088	3 186
e) powyżej 1 roku	20 265	20 527	17 952
f) należności przeterminowane	16 881	4 312	77 401
<b>Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)</b>	<b>126 367</b>	<b>118 410</b>	<b>117 881</b>
g) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(18 310)	(5 412)	(6 852)
<b>Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)</b>	<b>108 057</b>	<b>112 998</b>	<b>111 029</b>

**Nota 6F**

<b>Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane (brutto) - z podziałem na należności nie spłacone w okresie</b>	<b>2005 półrocze</b>	<b>2004 rok</b>	<b>2004 półrocze</b>
a) do 1 miesiąca	2 540	767	41 149
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 379	333	26 011
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	10 858	231	993
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	67	809	5 180
e) powyżej 1 roku	2 038	2 172	4 069
<b>Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)</b>	<b>16 882</b>	<b>4 312</b>	<b>77 401</b>
f) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	(2 160)	(2 593)	(4 033)
<b>Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)</b>	<b>14 722</b>	<b>1 718</b>	<b>73 368</b>

**Nota 6G**

<b>Należności sporne i przeterminowane</b>	<b>2005 półrocze</b>	<b>2004 rok</b>	<b>2004 półrocze</b>
<b>Należności sporne</b>	-	-	-
- z tytułu dostaw robót i usług	-	-	-
- w tym nie pokryte odpisem aktualizacyjnym	-	-	-
<b>Należności przeterminowane</b>	<b>16 881</b>	<b>4 312</b>	<b>77 401</b>
- z tytułu dostaw robót i usług	16 881	4 312	77 401
- w tym nie pokryte odpisem aktualizacyjnym	14 722	1 718	73 368

**Nota 7A**

<b>Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne</b>	<b>2005 półrocze</b>	<b>2004 rok</b>	<b>2004 półrocze</b>
<b>a) w jednostkach zależnych</b>			
- udzielone pożyczki	24 505	92 088	18 003
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	2 394	3 416	1 357
- odsetki od 3 do 12 miesięcy	2 394	3 416	1 357
	<b>26 899</b>	<b>95 504</b>	<b>19 360</b>
<b>b) w jednostkach współzależnych</b>			
- udzielone pożyczki	21 156	-	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	556	-	-
- odsetki od 3 do 12 miesięcy	556	-	-
	<b>21 712</b>	-	-
<b>c) w jednostkach stowarzyszonych</b>			
- udziały lub akcje	447	447	447
	<b>447</b>	<b>447</b>	<b>447</b>
<b>d) w znaczącym inwestorze</b>	-	-	-
<b>e) w jednostce dominującej</b>	-	-	-
<b>f) w pozostałych jednostkach</b>			
- udzielone pożyczki	19	43	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	4	3	-
- odsetki od 3 do 12 miesięcy	4	3	-
	<b>23</b>	<b>46</b>	-
<b>g) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</b>			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	92 218	13 246	9 817
- inne środki pieniężne	-	-	-
- inne aktywa pieniężne	74	59	-
	<b>92 292</b>	<b>13 304</b>	<b>9 817</b>
<b>Krótkoterminowe aktywa finansowe, razem</b>	<b>141 373</b>	<b>109 301</b>	<b>29 624</b>

Podstawowe dane na temat największych krótkoterminowych pożyczek przedstawia tabela:

Nazwa kontrahenta	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
WAN 11 Sp. z o.o.	21 100	stopa kredytu lombardowego + marża	31 grudzień 2005
Athina Park Sp. z o.o.	19 450	stopa kredytu lombardowego + marża	31 grudzień 2005
Malta Office Park Sp. z o.o.	4 874	stopa kredytu lombardowego + marża	31 grudzień 2005
Est On Sp. z o.o.	2 553	stopa kredytu lombardowego + marża	31 grudzień 2005
pozostałe	731	stopa kredytu lombardowego + marża	31 grudzień 2005
<b>Razem:</b>	<b>48 708</b>		

## Nota 7B

Papiery wartościowe, udziały i inne krótkoterminowe aktywa finansowe (str walutowa)	2005 półrocze	2004 rok	2004 półrocze
a) w walucie polskiej	447	447	447
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-	-
<b>Papiery wartościowe, udziały i inne krótkoterminowe aktywa finansowe, razem</b>	<b>447</b>	<b>447</b>	<b>447</b>

## Nota 7C

Papiery wartościowe, udziały i inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg zbywalności)	2005 półrocze	2004 rok	2004 półrocze
<b>A. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na giełdach (wartość bilansowa)</b>	-	-	-
<b>B. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na rynkach pozagiełdowych (wartość bilansowa)</b>	-	-	-
<b>C. Z nieograniczoną zbywalnością, nienotowane na rynku regulowanym (wartość bilansowa)</b>			
a) akcje (wartość bilansowa):	-	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-	-
c) inne - udziały	447	447	447
- wartość godziwa	-	-	-
- wartość rynkowa	447	447	447
- wartość według cen nabycia	447	447	447
	<b>447</b>	<b>447</b>	<b>447</b>
<b>D. Z ograniczoną zbywalnością (wartość bilansowa)</b>	-	-	-
Wartość według cen nabycia, razem	447	447	447
Wartość na początek okresu, razem	447	447	447
Korekty aktualizujące wartość (za okres), razem	-	-	-
<b>Wartość bilansowa, razem</b>	<b>447</b>	<b>447</b>	<b>447</b>

## Nota 7D

Udzielone pożyczki krótkoterminowe (struktura walutowa)	2005 półrocze	2004 rok	2004 półrocze
a) w walucie polskiej	48 634	95 550	19 360
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-	-
<b>Udzielone pożyczki krótkoterminowe, razem</b>	<b>48 634</b>	<b>95 550</b>	<b>19 360</b>

## Nota 7E

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne (struktura walutowa)	2005 półrocze	2004 rok	2004 półrocze
a) w walucie polskiej	18 877	4 331	9 817
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	73 415	8 974	-
- jednostka/waluta eur	18 172	2 200	-
- tys. zł	73 415	8 974	-
<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem</b>	<b>92 292</b>	<b>13 305</b>	<b>9 817</b>

## Nota 8

Kapitał zakładowy (struktura)

KAPITAŁ ZAKŁADOWY					Wartość nominalna jednej akcji = 2,00 zł			
Seria / emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcja	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	na okaziciela	zwykle	brak	40 000	80,0	aport	1994-06-30	1995-01-01
B	na okaziciela	zwykle	brak	960 000	1 920,0	gotówka	1994-06-30	1995-01-01
C	na okaziciela	zwykle	brak	500 000	1 000,0	gotówka	1995-11-13	1995-01-01
D	na okaziciela	zwykle	brak	1 500 000	3 000,0	gotówka	1997-02-18	1996-01-01
E	na okaziciela	zwykle	brak	500 000	1 000,0	gotówka	1997-12-30	1997-01-01
F	na okaziciela	zwykle	brak	7 000 000	14 000,0	gotówka	2002-11-26	2002-01-01
<b>Liczba akcji razem</b>				<b>10 500 000</b>				
<b>Kapitał zakładowy razem</b>					<b>21 000,0</b>			

**Akcjonariusze Echo Investment S. A. posiadający powyżej 5% kapitału akcyjnego na dzień 30 czerwca 2005 roku**

Akcjonariusz	Liczba głosów / akcji	% kapit. akcyjnego	% głosów na WZA
Michał Solowow (bezpośrednio i pośrednio)	3 964 134	37,75%	37,75%
Artur Kłoczko	766 069	7,30%	7,30%
ING Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	1 040 000	9,90%	9,90%
PZU Złota Jesień	544 125	5,18%	5,18%
CU OFE BPH CU WBK	542 340	5,17%	5,17%
Pozostali Akcjonariusze	3 643 332	34,70%	34,70%
<b>Razem</b>	<b>10 500 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

W posiadaniu emitenta lub innych jednostek podporządkowanych nie ma akcji emitenta.

**Nota 9**

Kapitał zapasowy	2005 półrocze	2004 rok	2004 półrocze
a) ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	100 943	100 943	100 943
b) utworzony ustawowo	80	80	80
c) utworzony zgodnie ze statutem / umową, ponad wymaganą ustawowo (minimalną) wartość	187 840	180 297	180 297
d) z dopłat akcjonariuszy / wspólników	-	-	-
e) inny (wg rodzaju)	22	22	22
- koszty emisji akcji	(195)	(195)	(195)
<b>Kapitał zapasowy, razem</b>	<b>288 690</b>	<b>281 147</b>	<b>281 147</b>

**Nota 10A**

Zobowiązania długoterminowe (bez rezerwy na podatek dochodowy)	2005 półrocze	2004 rok	2004 półrocze
<b>a) wobec jednostek zależnych</b>			
- kredyty i pożyczki	52 252	63 582	65 067
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	58 500	58 500	-
	<b>110 752</b>	<b>122 082</b>	<b>65 067</b>
<b>b) wobec jednostek współzależnych</b>	-	-	-
<b>c) wobec jednostek stowarzyszonych</b>	-	-	-
<b>d) wobec znaczącego inwestora</b>	-	-	-
<b>e) wobec jednostki dominującej</b>	-	-	-
<b>f) wobec pozostałych jednostek</b>			
- kredyty i pożyczki	40 000	-	2 617
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	89 138	108 899	182 557
	<b>129 138</b>	<b>108 899</b>	<b>185 174</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, razem</b>	<b>239 890</b>	<b>230 982</b>	<b>250 241</b>

**Nota 10B**

Zobowiązania długoterminowe (bez rezerwy na podatek dochodowy) o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	2005 półrocze	2004 rok	2004 półrocze
a) powyżej 1 roku do 3 lat	40 104	20 097	42 116
b) powyżej 3 do 5 lat	-	-	-
c) powyżej 5 lat	199 786	210 884	208 125
<b>Zobowiązania długoterminowe, razem</b>	<b>239 890</b>	<b>230 981</b>	<b>250 241</b>

**Nota 10C**

Zobowiązania długoterminowe (bez rezerwy na podatek dochodowy) (struktura walutowa)	2005 półrocze	2004 rok	2004 półrocze
a) w walucie polskiej	239 890	230 981	247 624
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-	2 617
- jednostka/waluta tys / USD	-	-	686
- tys. zł	-	-	2 617
<b>Zobowiązania długoterminowe, razem</b>	<b>239 890</b>	<b>230 981</b>	<b>250 241</b>

**NOTA 10D****Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek**

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia	Inne
		w tys zł	waluta USD	w tys zł	waluta USD				
PeKaO S.A.*	Kraków	80 000		40 000		Wibor + marża	2007-07-30	pełnomocnictwo do rachunku	
EI - Centrum Handlowo-Rozrywkowe Szczecin Sp. z o.o.	Kielce	739		1 344		Wibor + marża	2023-12-31	brak	
EI - Centrum Handlowe Tczew Sp. z o.o.	Kielce	1 198		1 408		Wibor + marża	2023-12-31	brak	
EI - Centrum Handlowe Piła Sp. z o.o.	Kielce	1 313		1 467		Wibor + marża	2023-12-31	brak	
EI - Centrum Handlowe Olkusz Sp. z o.o.	Kielce	6 800		530		Wibor + marża	2023-12-31	brak	
EI - Centrum Handlowo-Rozrywkowe Kielce Sp. z o.o.	Kielce	12 416		1 896		Wibor + marża	2023-12-31	brak	
Kieleckie Centrum Handlowo-Rozrywkowe Echo Sp. z o.o.	Kielce	13 700		14 708		Wibor + marża	2013-12-31	brak	
Projekt 3 Sp. z o.o.	Kielce	50		48		Wibor	2006-12-31	brak	
EI - Centrum Handlowe Piotrków Tryb. Sp. z o.o.	Kielce	18 000		3 726		Wibor + marża	2019-12-31	brak	
EI - Centrum Handlowe Radom Sp. z o.o.	Kielce	10 709		11 996		Wibor + marża	2019-12-31	brak	
EI - Centrum Handlowe Pabianice Sp. z o.o.	Kielce	13 720		15 071		Wibor + marża	2019-12-31	brak	
Wyględów Sp. z o.o.	Kielce	50		50		Wibor	2006-12-31	brak	
EI - Centrum Handlowe Świętochłowice Sp. z o.o.	Kielce	2 671		7		Wibor + marża	2006-12-31	brak	
<b>Razem</b>		<b>161 365</b>	<b>-</b>	<b>92 252</b>	<b>-</b>				

\* Krótkoterminowa część kredytu w kwocie 40.000 tys zł została zaprezentowana w zobowiązaniach krótkoterminowych.

**NOTA 10E****Zobowiązania długoterminowe z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych**

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Termin wykupu	Gwarancje/ zabezpieczenia	Dodatkowe prawa	Rynek notowań	Inne
obligacje (BRE Bank S.A. )	150 000	Wibor + marża	2011-05-25	brak		brak	
<b>Razem</b>	<b>150 000</b>						

## Nota 11

Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2005 półrocze	2004 rok	2004 półrocze
<b>1. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:</b>			
a) odniesionej na wynik finansowy	9 836	7 844	7 844
Rzeczowe aktywa trwałe	1 170	1 190	1 190
Inwestycje długoterminowe	5 981	6 857	6 857
Zapasy	1 368	1 690	1 690
Należności krótkoterminowe	565	804	804
Inwestycje krótkoterminowe	661	550	550
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	(77)	(500)	(500)
Zobowiązania krótkoterminowe	(383)	(1)	(1)
Rozliczenia międzyokresowe	551	(2 744)	(2 744)
b) odniesionej na kapitał własny	5 675	5 675	5 675
Rzeczowe aktywa trwałe	3 036	3 036	3 036
Inwestycje długoterminowe	2 639	2 639	2 639
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-	-
	<b>15 511</b>	<b>13 519</b>	<b>13 519</b>
<b>2. Zwiększenia</b>			
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi na pozycjach bilansowych	946	3 830	3 828
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	-
Inwestycje długoterminowe	-	-	193
Zapasy	762	-	-
Należności krótkoterminowe	54	-	-
Inwestycje krótkoterminowe	-	111	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	424	468
Zobowiązania krótkoterminowe	130	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	-	3 295	3 167
b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-	-
c) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-	-
	<b>946</b>	<b>3 830</b>	<b>3 828</b>
<b>3. Zmniejszenia</b>			
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi na pozycjach bilansowych	(2 122)	(1 838)	(1 320)
Rzeczowe aktywa trwałe	(335)	(20)	(51)
Inwestycje długoterminowe	(1 603)	(876)	-
Zapasy	-	(321)	(594)
Należności krótkoterminowe	-	(239)	(108)
Inwestycje krótkoterminowe	(86)	-	(279)
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	(98)	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	-	(382)	(288)
Rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-	-
c) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-	-
	<b>(2 122)</b>	<b>(1 838)</b>	<b>(1 320)</b>
<b>4. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem</b>			
a) odniesionej na wynik finansowy	8 661	9 836	10 352
Rzeczowe aktywa trwałe	835	1 170	1 138
Inwestycje długoterminowe	4 378	5 981	7 050
Zapasy	2 131	1 368	1 095
Należności krótkoterminowe	619	565	697
Inwestycje krótkoterminowe	575	661	270
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	(175)	(77)	(32)
Zobowiązania krótkoterminowe	(253)	(383)	(290)
Rozliczenia międzyokresowe	551	551	423
b) odniesionej na kapitał własny	5 675	5 675	5 675
Rzeczowe aktywa trwałe	3 036	3 036	3 036
Inwestycje długoterminowe	2 639	2 639	2 639
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-	-
	<b>14 336</b>	<b>15 511</b>	<b>16 027</b>

**Nota 12A**

<b>Zobowiązania krótkoterminowe (bez rezerw)</b>	<b>2005 półrocze</b>	<b>2004 rok</b>	<b>2004 półrocze</b>
<b>a) wobec jednostek zależnych</b>			
- kredyty i pożyczki, w tym:	4 210	4 131	3
- długoterminowe w okresie spłaty	-	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-	-
- z tytułu dywidend	-	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	445	485	-
- zarachowane odsetki od obligacji	445	485	-
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	42	62	5 432
- do 12 miesięcy	42	62	5 432
- powyżej 12 miesięcy	-	-	-
	<b>4 697</b>	<b>4 678</b>	<b>5 435</b>
<b>b) wobec jednostek współzależnych</b>			
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-	5
- do 12 miesięcy	-	-	5
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5</b>
<b>c) wobec jednostek stowarzyszonych</b>	-	-	-
<b>d) wobec znaczącego inwestora</b>	-	-	-
<b>e) wobec jednostki dominującej</b>	-	-	-
<b>f) wobec pozostałych jednostek</b>			
- kredyty i pożyczki, w tym:	59 121	113 713	52 683
- długoterminowe w okresie spłaty	-	-	1 745
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	44 095	24 512	9 404
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	936	1 531	-
- naliczone odsetki	936	1 531	-
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	31 838	33 598	36 390
- do 12 miesięcy	22 296	24 041	26 833
- powyżej 12 miesięcy	9 542	9 557	9 557
- zaliczki otrzymane na dostawy	89 437	50 903	32 434
- zobowiązania wekslowe	-	-	-
- z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	-	389	6 651
- z tytułu wynagrodzeń	-	-	-
- inne (wg tytułów)	993	579	600
- otrzymane depozyty zabezpieczające	666	551	553
- ubezpieczenia	301	-	-
- pozostałe	26	28	47
	<b>226 420</b>	<b>225 225</b>	<b>138 162</b>
<b>g) fundusze specjalne - zakładowy fundusz świadczeń socjalnych</b>	<b>58</b>	<b>5</b>	<b>58</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, razem</b>	<b>231 175</b>	<b>229 908</b>	<b>143 661</b>

**Nota 12B**

<b>Zobowiązania krótkoterminowe (bez rezerw) (struktura walutowa)</b>	<b>2005 półrocze</b>	<b>2004 rok</b>	<b>2004 półrocze</b>
a) w walucie polskiej	231 175	229 908	141 916
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-	1 745
- jednostka/waluta tys / USD	-	-	457
- tys. zł	-	-	1 745
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, razem</b>	<b>231 175</b>	<b>229 908</b>	<b>143 661</b>

## NOTA 12C

## Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia	Inne
		w tys zł	waluta UŚ	w tys zł	waluta USD				
PeKaO S.A.	Warszawa	20 000	PLN	19 102	PLN	Wibor+marża	2006-06-30	weksle własne in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji	
PeKaO S.A.*	Warszawa	80 000	PLN	40 000	PLN	Wibor+marża	2006-06-30	pisemne oświadczenie o poddaniu się egzekucji, pełnomocnictwo do dokonywania potrąceń wierzytelności Banku z rachunku bankowego	
PKO BP S.A.	Warszawa	20 000	PLN		PLN	Wibor+marża	2005-12-31	pełnomocnictwo do rachunku, weksle in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji	
Bank BPH S.A.	Kraków	20 000	PLN	-	PLN	Wibor+marża	2006-04-28	pełnomocnictwo do rachunku	
Bank Handlowy w Warszawie S.A.	Warszawa	20 000	PLN	19	PLN	Wibor+marża	2006-01-27	zobowiązanie do przeprowadzenia przez rachunek kwoty 13.000 tys zł	
Bioelektrownia Hydropol - 4 Sp. z o.o.	Kielce	4		1		stałe	2005-12-30	kwartalnie	brak
Echo Acc Sp. z o. o.	Kielce	50		41		Wibor	2005-12-30		brak
Echo Centrum - Ślchowice Sp. z o.o.	Kielce	2 500		2 699		Wibor + marża	2005-12-30		brak
Projekt Echo 30 Sp. z o.o.	Kielce	50		55		Wibor	2005-12-30		brak
Hotel Investment Sp. z o.o.	Kielce	1 000		1 080		Wibor + marża	2005-12-30		brak
Projekt Echo 32 Sp. z o.o.	Kielce	50		55		Wibor	2005-12-30		brak
Projekt Echo 33 Sp. z o.o.	Kielce	50		55		Wibor	2005-12-30		brak
Projekt Echo 34 Sp. z o.o.	Kielce	50		55		Wibor	2005-12-30		brak
Projekt Echo 36 Sp. z o.o.	Kielce	50		55		Wibor	2005-12-30		brak
Projekt Echo 37 Sp. z o.o.	Kielce	50		55		Wibor	2005-12-30		brak
Echo Bau Sp. z o.o.	Kielce	50		53		Wibor	2005-12-30		brak
Projekt Echo 39 Sp. z o.o.	Kielce	50		55		Wibor	2005-12-30		brak
<b>Razem</b>		<b>163 954</b>		<b>63 380</b>					

\* Długoterminowa część kredytu w kwocie 40.000 tys zł została zaprezentowana w zobowiązaniach długoterminowych.

## NOTA 12D

## Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Termin wykupu	Gwarancje/ zabezpieczenia	Dodatkowe prawa	Inne
obligacje (Bank BRE S.A.)	25 000,00	Wibor + marża	2005-10-05	brak		
obligacje (Bank BPH S.A.)	20 000,00	Wibor + marża	2006-02-26	brak		
<b>Razem</b>	<b>45 000,00</b>					

**Nota 12E**

<b>Zmiana stanu rezerw krótkoterminowych (wg tytułów)</b>	<b>2005 półrocze</b>	<b>2004 rok</b>	<b>2004 półrocze</b>
<b>a) stan na początek okresu</b>			
- naprawy gwarancyjne	700	-	-
- sprawy sądowe	508	-	-
- poręczenia za zobowiązania	2 500	-	-
- premie, urlopy, audyt	4 035	5 222	5 222
	<b>7 743</b>	<b>5 222</b>	<b>5 222</b>
<b>b) zwiększenia (z tytułu)</b>			
- naprawy gwarancyjne	-	700	-
- utworzenie rezerw na kary	1 747	-	3 257
- sprawy sądowe	150	508	-
- poręczenia za zobowiązania	1 547	2 500	-
- premie, urlopy, audyt	-	-	-
	<b>3 444</b>	<b>3 708</b>	<b>3 257</b>
<b>c) wykorzystanie (z tytułu)</b>			
- premie, urlopy, audyt	932	1 187	-
- naprawy gwarancyjne	700	-	-
- sprawy sądowe	67	-	-
	<b>1 699</b>	<b>1 187</b>	<b>-</b>
<b>d) rozwiązanie (z tytułu)</b>			
- premie, urlopy, audyt	1 334	-	-
	<b>1 334</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>e) stan na koniec okresu</b>			
- rezerwy na kary	1 747	-	3 257
- naprawy gwarancyjne	-	700	-
- sprawy sądowe	591	508	-
- poręczenia za zobowiązania	4 047	2 500	-
- premie, urlopy, audyt	1 769	4 035	5 222
	<b>8 154</b>	<b>7 743</b>	<b>8 479</b>

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

Rezerwa na sprawy sądowe obejmuje sprawy sądowe prowadzone przeciw spółce, w przypadku których prawdopodobieństwo zakończenia się

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

Rezerwa na premie, urlopy i audyt obejmuje rezerwę na niewypłacone premie dotyczące pierwszego półrocza bieżącego roku i ewentualnie poprzedniego roku, na koszty audytu sprawozdania za pierwsze półrocze i kosztów niewykorzystanych urlopów.

**Nota 13**

<b>Zobowiązania warunkowe na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)</b>	<b>2005 półrocze</b>	<b>2004 rok</b>	<b>2004 półrocze</b>
a) udzielonych gwarancji i poręczeń, w tym:	76 491	27 769	103 757
- na rzecz jednostek zależnych	76 491	27 769	103 757
- na rzecz jednostek współzależnych	67 190	-	-
b) pozostałe	-	-	-
<b>Zobowiązania warunkowe na rzecz jednostek powiązanych, razem</b>	<b>76 491</b>	<b>27 769</b>	<b>103 757</b>

**Nota 14A**

<b>Przychody operacyjne (struktura rzeczowa - rodzaje działalności)</b>	<b>2005 półrocze</b>	<b>2004 półrocze</b>
<b>A. Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej</b>	<b>2 417</b>	<b>21 883</b>
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
<b>B. Usługi realizacji inwestycji</b>	<b>19 571</b>	<b>67 462</b>
- w tym: od jednostek powiązanych	19 571	43 204
od jednostek zależnych	10 368	43 204
od jednostek współzależnych	9 203	-
<b>C. Obrót nieruchomościami</b>	<b>2 265</b>	<b>109</b>
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
<b>D. Usługi najmu</b>	<b>5 422</b>	<b>10 984</b>
- w tym: od jednostek powiązanych	125	86
od jednostek zależnych	124	85
od jednostki dominującej	1	1
<b>E. Usługi prawne, księgowe i konsultingowe</b>	<b>12 900</b>	<b>9 776</b>
- w tym: od jednostek powiązanych	12 844	9 598
od jednostek zależnych	12 695	9 593
od jednostek współzależnych	149	5
<b>F. Pozostałe przychody</b>	<b>1 247</b>	<b>1 462</b>
- w tym: od jednostek powiązanych	435	357
od jednostek zależnych	434	355
od jednostek współzależnych	-	-
od kluczowego personelu	1	2
<b>Przychody operacyjne, razem</b>	<b>43 822</b>	<b>111 676</b>
- w tym: od jednostek powiązanych	32 975	53 245
od jednostek zależnych	23 621	53 237
od jednostek współzależnych	9 352	5
od jednostki dominującej	1	1
od kluczowego personelu	1	2

**Nota 14B**

<b>Przychody operacyjne (struktura terytorialna)</b>	<b>2005 półrocze</b>	<b>2004 półrocze</b>
a) kraj	43 822	111 676
- w tym: od jednostek powiązanych	32 975	53 242
b) eksport	-	-
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem</b>	<b>43 822</b>	<b>111 676</b>
- w tym: od jednostek powiązanych	32 975	53 242

**Nota 15**

<b>Koszty operacyjne według rodzaju</b>	<b>2005 półrocze</b>	<b>2004 półrocze</b>
<b>Koszty według rodzaju, razem</b>		
a) amortyzacja	1 201	1 684
b) zużycie materiałów i energii	3 107	65 112
c) usługi obce	63 418	59 581
d) podatki i opłaty	1 531	2 191
e) wynagrodzenia	5 200	3 494
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	924	828
g) pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu)	4 392	2 731
- aktywowane koszty finansowe	3 833	2 036
- podróże służbowe	45	62
- inne	514	633
	<b>79 773</b>	<b>135 621</b>
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	(43 851)	(45 549)
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	(292)	-
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(3 584)	(3 406)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(5 266)	(6 454)
<b>Koszt wytworzenia sprzedanych produktów</b>	<b>26 780</b>	<b>80 212</b>

**Nota 16A**

<b>Inne przychody operacyjne</b>	<b>2005 półrocze</b>	<b>2004 półrocze</b>
a) rozwiązane rezerwy (z tytułu)	396	3 803
- należności	396	3 803
b) pozostałe, w tym:	1 678	647
- kary umowne	58	485
- pozostałe	1 620	162
<b>Inne przychody operacyjne, razem</b>	<b>2 074</b>	<b>4 450</b>

**Nota 16B**

Inne koszty operacyjne	2005 półrocze	2004 półrocze
a) utworzone rezerwy (z tytułu)	2 676	3 171
- na przewidywane koszty	2 676	3 171
b) pozostałe, w tym:	153	1 203
- darowizny	16	447
- kary umowne	113	1
- inne	24	755
<b>Inne koszty operacyjne, razem</b>	<b>2 829</b>	<b>4 374</b>

**Nota 17A**

Przychody finansowe z tytułu dywidend i udziałów w zyskach	2005 półrocze	2004 półrocze
a) od jednostek powiązanych, w tym:	12 700	1 500
- od jednostek zależnych	12 700	1 500
b) od pozostałych jednostek	-	-
<b>Przychody finansowe z tytułu dywidend i udziałów w zyskach, razem</b>	<b>12 700</b>	<b>1 500</b>

**Nota 17B**

Przychody finansowe z tytułu odsetek	2005 półrocze	2004 półrocze
a) z tytułu udzielonych pożyczek		
- od jednostek powiązanych, w tym:	3 951	2 298
- od jednostek zależnych	1 522	1 302
- od jednostek współzależnych	2 429	996
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
- od pozostałych jednostek	3	6
	<b>3 954</b>	<b>2 304</b>
b) pozostałe odsetki		
- od jednostek powiązanych, w tym:	-	400
- od jednostek zależnych	-	400
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
- od pozostałych jednostek	540	155
	<b>540</b>	<b>555</b>
<b>Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem</b>	<b>4 494</b>	<b>2 859</b>

**Nota 17C**

Inne przychody finansowe	2005 półrocze	2004 półrocze
a) dodatnie różnice kursowe	-	25
- zrealizowane	-	(94)
- niezrealizowane	-	119
b) aktualizacja wartości inwestycji	2 471	3 074
c) pozostałe, w tym:	-	-
-	-	-
<b>Inne przychody finansowe, razem</b>	<b>2 471</b>	<b>3 099</b>

**Nota 18A**

Koszty finansowe z tytułu odsetek	2005 półrocze	2004 półrocze
a) od kredytów i pożyczek		
- dla jednostek powiązanych, w tym:	2 995	2 553
- dla jednostek zależnych	2 995	2 553
- dla jednostek współzależnych	-	-
- dla jednostek stowarzyszonych	-	-
- dla znaczącego inwestora	-	-
- dla jednostki dominującej	-	-
- dla innych jednostek	6 550	3 945
	<b>9 545</b>	<b>6 498</b>
b) pozostałe odsetki		
- dla innych jednostek	24	9
	<b>24</b>	<b>9</b>
<b>Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem</b>	<b>9 569</b>	<b>6 507</b>

W 1 półroczu 2005 roku kwota kosztów finansowania zewnętrznego aktywowana wynosiła 3 834 tys zł  
Zastosowana stopa kapitalizacji do ustalenia kwoty kosztów finansowania zewnętrznego, która może być aktywowana to 6,27%

**Nota 18B**

Inne koszty finansowe	2005 półrocze	2004 półrocze
a) ujemne różnice kursowe, w tym:	1 341	-
- zrealizowane	-	-
- niezrealizowane	1 341	-
b) aktualizacja wartości inwestycji	20 577	3 930
c) strata ze zbycia inwestycji	-	3 074
d) pozostałe, w tym:	312	652
- prowizje	312	646
- inne	-	6
<b>Inne koszty finansowe, razem</b>	<b>22 230</b>	<b>7 656</b>

**Nota 19A**

<b>Podatek dochodowy bieżący</b>	<b>2005 półrocze</b>	<b>2004 półrocze</b>
<b>1. Zysk (strata) brutto</b>	<b>10 095</b>	<b>6 282</b>
<b>2. Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów)</b>		
Przychody przyszłych okresów uznane za przychody podatkowe w roku bieżącym	-	-
Odsetki uzyskane od należności za poprzednie lata	62	-
Odsetki uzyskane od pożyczek za poprzednie lata	2 552	2 899
Przychody dotyczące wyceny kontraktów długoterminowych	(346)	(16 092)
Naliczone nie otrzymane odsetki od pożyczek	(2 101)	(1 699)
Naliczone nie otrzymane odsetki od lokat	(2)	(10)
Dywidendy otrzymane	(12 700)	(1 500)
Rozwiązane rezerwy na należności	(396)	(3 803)
Darowizny	16	447
Rezerwa na należności	13 332	1 248
Kary za zwłokę	-	2
Odsetki budżetowe	-	3
Amortyzacja nieplanowana	-	-
Inne koszty nie stanowiące k.u.p.	3 588	3 977
Koszty zarachowane dot. wyceny kontraktów długoterminowych i utworzone rezerwy	517	4 773
Dyskonto od bonów dłużnych zarachowane a nie zapłacone	632	171
Utworzone rezerwy na RMK dot. inwestycji i kosztów ogólnego zarządu	-	(3 172)
Wycena pożyczek, inwestycji i zapasów	16 705	8 465
Odsetki od kredytów naliczone a nie zapłacone	1 332	1 524
Odsetki od zobowiązań nie zapłacone	2 162	1 441
Nie zrealizowane różnice kurs.	1 360	(119)
Aktywowane koszty finansowe rozliczone jako k.u.p. w latach poprzednich	2 870	3 250
Amortyzacja objęta ulgą inwestycyjną	127	116
Oplaty za wieczyste użytkowanie rozliczone jako k.u.p. w latach poprzednich.	-	0
Aktywowane koszty finansowe na projekty developerskie	(2 850)	(91)
Wycena wartości godziwej	-	(747)
Amortyzacja podatkowa nieruchomości	-	-
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	(700)	-
Dyskonto od bonów dłużnych zarachowane do kosztów roku ubiegłego, a zapłacone w bieżącym	(114)	(2 633)
Odsetki od kredytów zarachowane w koszty w poprzednim roku, a zapłacone w bieżącym	(2 016)	(6)
Odsetki od zobowiązań zarachowane w koszty w poprzednim roku, a zapłacone w bieżącym	-	(778)
Rozwiązane rezerwy na koszty	(2 242)	-
Darowizny odliczalne	(16)	(11)
	<b>21 772</b>	<b>(2 344)</b>
<b>3. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym</b>	<b>31 867</b>	<b>3 938</b>
<b>4. Podatek dochodowy</b>	<b>7 398</b>	<b>748</b>
<b>5. Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>6. Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej okresu, w tym:</b>	<b>7 398</b>	<b>748</b>
- wykazany w rachunku zysków i strat	7 398	748
- dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły kapitał własny	-	-
- dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

**Nota 19B**

<b>Podatek dochodowy odroczony, wykazany w rachunku zysków i strat</b>	<b>2005 półrocze</b>	<b>2004 półrocze</b>
Zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu powstania i odwrócenia się różnic przejściowych	(4 558)	492
<b>Podatek dochodowy odroczony, razem</b>	<b>(4 558)</b>	<b>492</b>

**Nota 19C**

<b>Łączna kwota podatku odroczonego</b>	<b>2005 półrocze</b>	<b>2004 półrocze</b>
- ujętego w kapitale własnym	-	-
- ujętego w wartości firmy lub ujemnej wartości firmy	-	-
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Nota 20****Podział zysku**

Wypracowany przez spółkę "Echo Investment" S. A. w roku 2004 zysk netto wynoszący 7.543.423,38 zł został uchwałą nr 3 ZWZA z dnia 14 czerwca 2005 przeznaczony na kapitał zapasowy.

**Nota 21**

<b>Korekty do zmian stanu pozycji bilansowych ujęte w pozycji II.11 "Inne korekty"</b>	<b>2005 półrocze</b>	<b>2004 półrocze</b>
Przekwalifikowanie inwestycji w nieruchomości na zapasy	-	40 069
Korekta dotycząca rezerwy z wyceny aportu	(4)	-
<b>Korekty razem</b>	<b>(4)</b>	<b>40 069</b>

**Nota 22**

<b>Środki pieniężne przyjęte do rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>2005 półrocze</b>	<b>2004 półrocze</b>
<b>Stan na początek okresu, w tym</b>	<b>13 304</b>	<b>3 422</b>
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	13 245	598
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	59	2 824
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>92 292</b>	<b>9 817</b>
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	92 218	9 817
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	74	-

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

Zmiana stanu zapasów:

- w kwocie -292 tys. zł - zmiana ta wynika z korekty tego stanu o przekazania z zapasów na potrzeby własne

Zmiana stanu należności:

- w kwocie -46.875 tys. zł - zmiana ta wynika z korekty tego stanu o zmianę stanu należności inwestycyjnych

- w kwocie 2.298 tys. zł - zmiana ta wynika z korekty tego stanu o zmianę stanu należności z tytułu podatku dochodowego

- w kwocie 411 tys. zł - zmiana ta wynika z korekty tego stanu o zmianę stanu pożyczek i emisji

Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów:

- w kwocie 60.148 tys. zł - zmiana ta wynika z korekty tego stanu o zmianę stanu zobowiązań finansowych

- w kwocie 323 tys. zł - zmiana ta wynika z korekty tego stanu o zmianę stanu zobowiązań inwestycyjnych

Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych

- w kwocie 1.324 tys. zł - zmiana ta wynika z korekty tego stanu o zmianę stanu dyskonta z tytułu długoterminowych papierów dłużnych

## **Dodatkowe objaśnienia:**

### **1. Działalność zaniechana**

W 1 półroczu 2005 roku nie wystąpiły pozycje związane z działalnością zaniechaną i Zarząd nie przewiduje w następnym okresie zaniechania prowadzonej działalności.

### **2. Podmioty powiązane**

W związku z przyjętą przez „Echo Investment” S.A. strategią realizacji każdego centrum handlowego przez odrębny podmiot zależny oraz w związku z wniesieniem przez „Echo Investment” S.A. do spółek celowych, jako wkładu rzeczowego nieruchomości, na których realizowane są centra handlowe duża część realizowanych przez Echo Investment transakcji realizowana jest z podmiotami powiązanymi. Największe transakcje w 1 półroczu 2005 roku z podmiotami powiązanymi realizowane były na podstawie umów:

- Umową o generalną realizację inwestycji zawartą w dniu 21 grudnia 2004 roku ze spółką Wan 11 Sp. z o.o. jako inwestorem i Wan S.A. jako drugim Generalnym Realizatorem Inwestycji. Na mocy tej umowy Wan 11 Sp. z o.o. powierzył Generalnym Realizatorom prowadzenie prac wykończeniowo – adaptacyjnych w budynku biurowym w Warszawie przy ul Postępu.
- Umową o generalną realizację inwestycji zawartą w dniu 25 lipca 2003 roku ze spółką Athina Park Sp. z o.o. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Athina Park Sp. z o.o. powierzyła Generalnemu Realizatorowi prowadzenie prac budowlanych 4 budynków biurowych wraz z parkingami w Warszawie przy ul Wybrzeże Gdyńskie.

Udział powyższych transakcji w przychodach spółki znajduje się w Sprawozdaniu Zarządu.

Osoby zarządzające i nadzorujące w Echo Investment S.A. w 1 półroczu 2005 roku nie otrzymały żadnych: świadczeń po okresie zatrudnienia, pozostałych świadczeń długoterminowych, świadczeń z tytułu rozwiązania stosunku pracy oraz wypłat z tytułu posiadanych udziałów. Osoby zarządzające i nadzorujące w Echo Investment S.A. w 1 półroczu 2005 roku z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych otrzymały łącznie 1.492 tys. zł wynagrodzenia.

Na dzień 30 czerwca 2005 roku nie było kredytów, pożyczek, gwarancji i zaliczek udzielonych osobom zarządzającym i nadzorującym Spółkę ani ich współmałżonkom, krewnym i powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym oraz innym osobom, z którymi są one powiązane osobiście.

**3. Znaczące zdarzenia występujące po dacie bilansu:**

- W dniu 15 lipca 2005 roku spółka podpisała z firmą Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę o prowadzenie prac związanych z realizacją obiektu budowlanego – kompleks mieszkaniowo – usługowy w Warszawie przy ul. Inflanckiej – Etap B. Wynagrodzenie dla Modzelewski & Rodek Sp. z o.o., z tytułu realizacji przedmiotu umowy jest ryczałtowe i wynosi 27.200 tys. PLN (dwadzieścia siedem milionów dwieście tysięcy złotych) netto. Termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy został wyznaczony na dzień 15 grudnia 2006 roku. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy Echo Investment S.A. będzie naliczać kary umowne. Jeżeli szkoda przekracza wysokość kary umownej, Echo Investment S.A. może żądać odszkodowania uzupełniającego. Strony zobowiązane są do zapłaty kary umownej, w wysokości 10 % wartości umowy, w razie odstąpienia którejkolwiek ze stron od umowy z przyczyn, za które dana strona ponosi odpowiedzialność.
- W dniu 26 lipca 2005 r. Spółka podpisała umowę sprzedaży udziałów ze spółką Echo Investment – Centrum Handlowo – Rozrywkowe Kielce Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zbyła na rzecz w/w spółki 1800 udziałów o wartości nominalnej 500 złotych każdy, reprezentujących 100% kapitału zakładowego i uprawniających do 100% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników spółki „Princess Boryszewska Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (podmiot zależny w 100% od Echo Investment S.A.). Strony ustaliły, że cena sprzedaży udziałów wynosi 296.000 zł. Wartość ewidencyjna zbywanych aktywów w księgach rachunkowych wynosi 295.000 zł.

Dnia: 1 września 2005 roku

Andrzej Majcher

Jarosław Grodzki

Piotr Gromniak

Artur Langner

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Członek Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Tomasz Sułek

Główny Księgowy

ECHO INVESTMENT S.A.

RAPORT Z PRZEGLĄDU  
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
ZA OKRES  
OD 1 STYCZNIA 2005  
DO 30 CZERWCA 2005 ROKU

**Raport niezależnego biegłego rewidenta  
z przeglądu sprawozdania finansowego  
obejmującego okres od 1 stycznia 2005 roku do 30 czerwca 2005 roku**

Dla Rady Nadzorczej **Echo Investment S.A.**

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

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2005 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 815.621 tysięcy złotych;
- rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2005 roku do dnia 30 czerwca 2005 roku wykazujący zysk netto w wysokości 7.255 tysięcy złotych;
- zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące wzrost kapitału własnego o kwotę 7.255 tysięcy złotych;
- rachunek przepływów pieniężnych wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych netto w okresie od dnia 1 stycznia 2005 roku do dnia 30 czerwca 2005 roku o kwotę 80.348 tysięcy złotych;
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie tego sprawozdania odpowiada Zarząd Spółki.

Naszym zadaniem było dokonanie przeglądu tego sprawozdania.

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do przepisów ustawy o rachunkowości oraz norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Normy nakładają na nas obowiązek zaplanowania i przeprowadzenia przeglądu w taki sposób, aby uzyskać umiarkowaną pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości.

Przeglądu dokonałiśmy głównie drogą analizy danych sprawozdania finansowego, wglądu w księgi rachunkowe oraz wykorzystania informacji uzyskanych od kierownictwa oraz osób odpowiedzialnych za finanse i księgowość jednostki.

Zakres i metoda przeglądu sprawozdania finansowego istotnie różni się od badań leżących u podstaw opinii wyrażanej o rzetelności, prawidłowości i jasności rocznego sprawozdania finansowego, dlatego nie możemy wydać takiej opinii o załączonym sprawozdaniu.

Przeprowadzony przez nas przegląd nie wykazał potrzeby dokonania istotnych zmian w załączonym sprawozdaniu finansowym, aby przedstawiało ono prawidłowo, rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową jednostki na dzień 30 czerwca 2005 roku oraz jej wynik finansowy za okres od 1 stycznia 2005 roku do 30 czerwca 2005 roku zgodnie z zasadami wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym przez te przepisy zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o rachunkowości (Dz.U. z 2002 roku Nr 76, poz. 694 z późniejszymi zmianami) i wydanymi na jej podstawie przepisami, jak również z wymogami określonymi w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 11 sierpnia 2004 roku w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinien odpowiadać prospekt emisyjny oraz skrót prospektu (Dz.U. Nr 186 poz. 1921 z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 marca 2005 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz.U. Nr 49 poz. 463).

Nie zgłaszając zastrzeżeń, zwracamy uwagę, że prezentowane sprawozdanie finansowe jest sprawozdaniem jednostkowym i nie może stanowić jedynej podstawy oceny sytuacji finansowej i majątkowej Spółki, gdyż sporządza ona również skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej, dla której jest jednostką dominującą. W przychodach ze sprzedaży produktów 75% stanowią przychody zrealizowane w ramach jednostek powiązanych wchodzących w skład grupy kapitałowej, które podlegają wyłączeniu w sprawozdaniu skonsolidowanym.

Katowice, dnia 2 września 2005 roku

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

**Biegły dokonujący przeglądu**  
Barbara Kubas  
Biegły Rewident  
nr ident. 6452/447

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