

RAPORT ROCZNY 2005

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.

Kielce, 12 maja 2006 r.

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów

Szanowni Państwo,

Z przyjemnością pragnę stwierdzić, że 2005 rok był dla Echo Investment S.A. wyjątkowo udany.

Na rekordowy w naszej historii zysk, który wyniósł w skali Grupy Kapitałowej 194 miliony,łożyło się wiele czynników. Jednym z bardziej istotnych było wyraźne ożywienie rynku po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej. Dla zachodnich inwestorów nasz rynek okazał się niezwykle atrakcyjny, co znalazło odzwierciedlenie we wzroście popytu na powierzchnie biurowe i mieszkania, szczególnie te o wysokim standardzie. Również rynek powierzchni handlowych cieszył się wśród inwestorów dużym zainteresowaniem, czego przykładem może być – mająca znaczący wpływ na osiągnięty przez Grupę wynik - transakcja sprzedaży siedmiu centrów handlowych „Echo” międzynarodowej grupie inwestycyjnej Meinl European Land.

Wychodząc naprzeciw koniunkturze, przez ostatni rok prowadziliśmy inwestycje we wszystkich sektorach naszej działalności. Uczestniczyliśmy w realizacji projektów deweloperskich, zwiększając jednocześnie liczbę inwestycji przeznaczonych na wynajem. Przygotowaliśmy kolejne projekty o łącznej powierzchni około 300 tys. mkw.

Perspektywy dalszego rozwoju Spółki są bardzo optymistyczne. Nadal zamierzamy aktywnie uczestniczyć w polskim rynku nieruchomości. Wzbogaceni o wiedzę i doświadczenie podjęliśmy decyzję o rozszerzeniu działalności Spółki poza granice kraju. Nasi specjaliści dokonują analizy rynków w państwach Europy Środkowej i Wschodniej, na których zamierzamy rozpocząć działalność inwestycyjną i deweloperską, zwłaszcza w sektorze projektów komercyjnych.

Jestem przekonany, że wyniki finansowe osiągnięte w roku 2005 spełniły oczekiwania naszych Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów. Ten wielki sukces nie byłby możliwy, gdyby nie zaangażowanie i ogromny wysiłek całego zespołu. To naszym ludziom zawdzięczamy wieloletni rozwój, wzrost potencjału i wyników. Dlatego też w imieniu całego Zarządu chciałbym podziękować tym wszystkim, którzy bezpośrednio przyczyniają się do osiągania tak znakomitych wyników przez spółki Grupy Kapitałowej Echo Investment.

Naszych Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów pragnę zapewnić, że w dalszym ciągu będziemy umacniać pozycję Grupy na rynku nieruchomości, gwarantując zysk i wzrost wartości aktywów.

Z wyrazami szacunku,

Andrzej Majcher
Prezes Zarządu

KOMISJA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH i GIEŁD

Skonsolidowany raport roczny RS 2005

(zgodnie z § 86 ust. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 października 2005 r. - Dz. U. Nr 209, poz. 1744)

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

Za bieżący rok obrotowy 2005 obejmujący okres od 01 stycznia 2005 do 31 grudnia 2005 roku
zawierający skonsolidowane sprawozdanie finansowe według MSR
w walucie PLN dnia 12 maja 2006 roku
(data przekazania)

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

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

Skonsolidowany raport roczny zawiera :

- ☐ Raport podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych z przeglądu rocznego sprawozdania finansowego
- ☒ Opinię i raport podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych z badania rocznego sprawozdania finansowego (§ 62 ust.6. pkt 2 ww. rozporządzenia)
- ☒ Skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe
- ☒ Wprowadzenie ☒ Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
- ☒ Skonsolidowany bilans ☒ Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
- ☒ Skonsolidowany rachunek zysków i strat ☒ Dodatkowe informacje i objaśnienia
- ☒ Sprawozdanie zarządu (sprawozdanie z działalności emitenta)
- ☒ Oświadczenie zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego
- ☒ Oświadczenie zarządu w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Wybrane dane finansowe	w tys. zł		w tys. EUR	
	2005 rok	2004 rok	2005 rok	2004 rok
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	257 939	332 114	64 111	73 506
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	291 992	(24 101)	72 575	(5 334)
III. Zysk (strata) brutto	266 806	34 354	66 315	7 603
IV. Zysk (strata) netto	194 414	26 399	48 322	5 843
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	230 563	85 358	57 307	18 892
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	97 050	(149 579)	24 122	(33 106)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(148 269)	89 456	(36 853)	19 799
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	179 344	25 235	44 576	5 585
IX. Aktywa, razem	2 149 700	1 889 329	556 946	463 184
X. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 214 452	1 165 679	314 641	285 775
XI. Zobowiązania długoterminowe	714 265	746 793	185 052	183 082
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	343 418	264 338	88 973	64 805
XIII. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	917 103	722 119	237 604	177 033
XIV. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	5 440	5 148
XV. Liczba akcji (w szt.)	10 500 000	10 500 000	10 500 000	10 500 000
XVI. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	18,52	2,51	4,6	0,56
XVII. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	18,52	2,51	4,6	0,56
XVIII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	87,34	68,77	22,63	16,86
XIX. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	87,34	68,77	22,63	16,86
XX. Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł / EUR)	-	-	-	-

Wstęp

1. Podstawowy przedmiot działalności spółki dominującej 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 skonsolidowane dane finansowe za okres 1.01.- 31.12.2005 r. w porównaniu do okresu 1.01.- 31.12.2004r. 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. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz porównywalne dane finansowe nie zawierają danych łącznych, ze względu na to, iż w skład Grupy kapitałowej "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 w dającej się przewidzieć przyszłości oraz nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.
7. Pozycje wykazane w raporcie są ustalone zgodnie z poniższymi zasadami:

1. Wartości niematerialne i prawne

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

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

2. Rzeczowe aktywa trwałe

Do środków trwałych zalicza się stanowiące własność spółki nieruchomości (niewynajęte i nie przeznaczone do obrotu), maszyny i urządzenia, środki transportu oraz inne kompletne i 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. Koszty dotyczące środka trwałego, poniesione po przyjęciu tego środka trwałego do używania odnoszone są do rachunku zysków i strat, z wyjątkiem sytuacji, gdzie możliwe jest wykazanie, że koszty te spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego. Wówczas poniesione koszty zwiększają wartość początkową środka trwałego.

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

Spółka dokonała weryfikacji wartości posiadanych środków trwałych. Wykazywane w sprawozdaniu środki trwałe nie odbiegają 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 i bezpośrednie koszty finansowe. Po otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie wybudowane nieruchomości przekwalifikowywane są na środki trwałe lub inwestycje w nieruchomości w zależności od przeznaczenia. Środki trwałe w budowie wycenia się według cen nabycia lub kosztu wytworzenia.

4. Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są stanowiące własność spółki wynajęte nieruchomości wraz z gruntami bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami. 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 kwartał. 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. pln, ze względu na nieistotną różnicę pomiędzy taką wyceną a wyceną wg wartości godziwej, są wyceniane wg metody kosztu wytworzenia skorygowanego o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Różnice z nieruchomości inwestycyjnych odnosi się na rachunek wyników w pozycji aktualizacja wartości nieruchomości.

5. Udziały i akcje

Udziały i akcje w innych spółkach kapitałowych wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Udziały w spółkach osobowych wycenia się według wartości godziwej zgodnie z MSR 39.

Różnice z wyceny udziałów i akcji odnosi się na rachunek wyników w pozycji przychody / koszty finansowe.

6. Zapasy

W pozycji zapasów ujmuje się: półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe, towary oraz zaliczki na poczet dostaw. Ze względu na specyfikę działalności zakupione grunty lub prawa wieczystego użytkowania gruntów klasyfikuje się na produkcje w toku, jeżeli grunt przeznaczony jest do zabudowy

lub na towary, jeżeli grunt przeznaczony jest na sprzedaż. Wyroby gotowe obejmują głównie sprzedawane umowami ostatecznymi lokale mieszkalne i użytkowe.

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego wycenia się według wartości odpowiadających cenie nabycia nieruchomości gruntowych oraz kosztów wytworzenia produktów działalności developerskiej powiększonych o aktywowane koszty finansowe. Zapasy dotyczące długoterminowych kontraktów budowlanych wycenia się zgodnie z zaleceniami MSR Nr 11 "Umowy o budowę". Zapasy wyceniane są nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość netto przy sprzedaży. Zaliczki na poczet dostaw wycenia się według wydatkowanych środków pieniężnych oraz zgodnie z otrzymanymi fakturami VAT dokumentującymi udzielenie zaliczki.

7. Należności

Należności ujmuje się w bilansie w kwocie wymagającej zapłaty z zachowaniem ostrożności. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące należności tworzy się na koniec półrocza i roku zgodnie z następującymi kryteriami:

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

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

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

8. Inwestycje krótkoterminowe

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

9. Środki pieniężne

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

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

10. Pożyczki udzielone

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

11. Odroczony podatek dochodowy

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

12. Kapitały własne

Kapitał akcyjny oraz kapitał zapasowy wycenia się w wartości nominalnej. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej. Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki

akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy spółki do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji, a pozostałą ich część zalicza się do kosztów finansowych.

13. Rezerwy

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

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

14. Zobowiązania

Zobowiązania ujmuje się w bilansie w kwocie wymagającej zapłaty.

W szczególności zobowiązania finansowe obejmują kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, zarachowywane zgodnie z zasadą memoriałową odsetki nie zapadłe od kredytów bankowych, jak również dyskonto od krótkoterminowych dłużnych papierów wartościowych do rozliczenia w następnym okresie obrotowym ze znakiem ujemnym. Kredyty w walutach obcych wycenia się wg kursu sprzedaży banku obsługującego spółkę.

Długoterminowe zobowiązania finansowe wycenia się metodą „zamortyzowanego kosztu składnika zobowiązań” zgodnie z MSR 39. Przy wycenie bierze się pod uwagę ryzyko i możliwość wcześniejszej spłaty zobowiązań długoterminowych. W szczególności, gdy wartość zobowiązania wyliczona metodą „zamortyzowanego kosztu składnika zobowiązań” jest niższa od wartości zobowiązania podlegającego wcześniejszej spłacie, na różnicę tworzy się rezerwę.

Pozycja zaliczki na dostawy obejmuje zarówno zaliczki zafakturowane (w tym na mieszkania) jak i niezafakturowane.

Wysokość zakładowego funduszu świadczeń socjalnych ustala się w oparciu o ustawę o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (Dz. U. z 1994 r. nr 43, poz. 163 z późn. zm.) i do bilansu przyjmuje się w wartości nominalnej, w kwocie pozostającej do wykorzystania w okresach następnych.

15. Metody ustalania wyniku finansowego

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

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

b) Koszt sprzedanych usług i wyrobów wycenia się na poziomie kosztów wytworzenia stosując w zależności od rodzajów projektu jedną z dwóch metod:

- poziom rentowności wynikający z umowy sprzedaży lub przeciętny (kalkulowany) poziom rentowności przyjęty przez spółkę;

- procentowy udział np.: sprzedanej powierzchni gruntu, sprzedanych udziałów itp. (według cen przeciętnych). W szczególności koszt własny sprzedawanych lokali i gruntów rozliczany jest proporcjonalnie do sprzedanych udziałów w gruncie.

W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie metody ścisłej identyfikacji rzeczywistych kosztów sprzedawanych składników aktywów.

c) Do kosztów i przychodów zaliczane są również:

- w zakresie pozostałej sprzedaży wyrobów i usług - zafakturowane i należne spółce przychody oraz współmierne do nich koszty,
- poniesione koszty sprzedaży i ogólnego zarządu oraz zarachowane zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów, koszty, które nie zostały jeszcze poniesione,
- zyski i straty ze sprzedaży papierów wartościowych oraz z wyceny aktywów i zobowiązań spółki (w tym różnice w odpisach aktualizujących należności),
- należne jednostce wszelkie przychody finansowe,
- dotyczące okresu bieżącego poniesione i zarachowane koszty finansowe, z wyjątkiem kosztów podlegających aktywowaniu zgodnie z rozwiązaniem alternatywnym ujętym w MSR 23. Spółka aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako zapasy i inwestycje rozpoczęte. Aktywowaniu podlega kwota kosztów składająca się z odsetek, dyskonta i prowizji pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych (czyli kwot odsetek od lokat bankowych (z wyjątkiem lokat wynikających z blokad rachunków, umów akredytywy)).
- zrealizowane zyski nadzwyczajne i poniesione straty nadzwyczajne obejmujące wyłącznie pozycje nie występujące w toku zwykłej działalności gospodarczej.

16. Rachunek przepływów pieniężnych

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

8. Dane w sprawozdaniu finansowym za okres 1.01.- 31.12.2005r. zachowują porównywalność w stosunku do danych ze sprawozdania za okres 1.01.- 31.12.2004r. 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):

	BO 2004 PSR	BO 2004 MSR	Różnica
AKTYWA			
Aktywa trwałe	1 087 173	1 536 756	449 583
Rzeczowe aktywa trwałe	961 394	146 700	(814 694)
Nieruchomości	-	1 311 766	1 311 766
Inne inwestycje długoterminowe	57 800	-	(57 800)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 634	16 945	10 311
A K T Y W A R A Z E M	1 362 561	1 812 144	449 583

PASYWA			
Kapitał własny	340 017	695 653	355 636
Zysk (strata) z lat ubiegłych	24 548	380 184	355 636
Zobowiązania	1 018 944	1 112 891	93 947
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 595	105 075	97 480
Zobowiązania finansowe długoterminowe	694 825	691 292	(3 533)
P A S Y W A R A Z E M	1 362 561	1 812 144	449 583

	2004 PSR	2004 MSR	Różnica
AKTYWA			
Aktywa trwałe	1 180 808	1 561 623	380 815
Rzeczowe aktywa trwałe	158 884	214 148	55 264
Nieruchomości	975 925	1 306 300	330 375
Inne inwestycje długoterminowe	5 175	-	(5 175)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 243	20 594	351
A K T Y W A R A Z E M	1 508 270	1 889 329	381 059

PASYWA

Kapitał własny	376 301	724 688	348 387
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	355 636	355 636
Zysk (strata) netto	34 686	26 399	(8 287)
Zobowiązania	1 131 969	1 165 679	33 710
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27 126	112 887	85 761
Zobowiązania finansowe długoterminowe	745 212	689 906	(55 306)
Rezerwy	38 247	41 502	3 255
P A S Y W A R A Z E M	1 508 270	1 889 329	381 059

Uzgodnienie kapitałów własnych i zysku netto prezentują poniższe tabele (w tys. zł):

	BO 2004 PSR	BO 2004 MSR	Różnica
Niepodzielony wynik z lat ubiegłych:			
Zysk z lat ubiegłych	24 548	24 548	-
Różnica z wyceny nieruchomości (w wartości godziwej)	-	497 072	497 072
Wycofanie wyceny pochodnego instrumentu finansowego	-	(53 610)	(53 610)
Wycena zobowiązań walutowych	-	(657)	(657)
Odroczony podatek dochodowy od ww. pozycji	-	(84 133)	(84 133)
Odroczony podatek dochodowy od ulgi inwestycyjnej	-	(3 036)	(3 036)
Razem	24 548	380 184	355 636

	2004 PSR	2004 MSR	Różnica
Niepodzielony wynik z lat ubiegłych:			
Zysk z lat ubiegłych	-	-	-
Różnica z wyceny nieruchomości (w wartości godziwej)	-	497 072	497 072
Wycofanie wyceny pochodnego instrumentu finansowego	-	(53 610)	(53 610)
Wycena zobowiązań walutowych	-	(657)	(657)
Odroczony podatek dochodowy od ww. pozycji	-	(84 133)	(84 133)
Odroczony podatek dochodowy od ulgi inwestycyjnej	-	(3 036)	(3 036)
Razem	-	355 636	355 636

	2004 PSR	2004 MSR	Różnica
Zysk netto:			
Koszty sprzedanych produktów (korekta o amortyzację)	(172 147)	(149 983)	22 164
Koszty utrzymania, remontów i ulepszenia nieruchomości	-	(7 996)	(7 996)
Aktualizacji wartości nieruchomości	-	(130 433)	(130 433)
Wycofanie rezerw dot. nieruchomości	(1 576)	-	1 576
Wycofanie wyceny pochodnego instrumentu finansowego	(106 871)	-	106 871
Wycena długoterminowych zobowiązań finansowych	-	(1 282)	(1 282)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	104 748	103 557	(1 191)
Podatek dochodowy	(9 955)	(7 951)	2 004
Zysk netto	34 686	26 399	(8 287)

W sprawozdaniach porównywalnych wprowadzono następujące zmiany:

- 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).
- ujawniono rezerwę na podatek odroczony w związku z ulgą na mieszkania na wynajem, co drugostronnie wpłynęło na kapitał własny.
- wyceniono zobowiązania walutowe z tytułu długoterminowych kredytów inwestycyjnych wg kursu sprzedaży banku Pekso S.A. (banku, którego usług korzysta większość spółek z Grupy Kapitałowej)
- wyceniono długoterminowe zobowiązania z tytułu dłużnych papierów wartościowych według „zamortyzowanego kosztu składnika zobowiązań” zgodnie z MSR 39.

9. Dane podstawowe przeliczone na EURO:

WYBRANE DANE FINANSOWE	2005 rok w tys. zł.	2005 rok w tys. euro	2004 rok w tys. zł.	2004 rok w tys. euro
Przychody operacyjne	257 939	64 111	332 114	73 506
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	291 992	72 575	(24 101)	(5 334)
Zysk (strata) brutto	266 806	66 315	34 354	7 603
Zysk (strata) netto	194 414	48 322	26 399	5 843
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	230 563	57 307	85 358	18 892
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	97 050	24 122	(149 579)	(33 106)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(148 269)	(36 853)	89 456	19 799
Przepływy pieniężne netto, razem	179 344	44 576	25 235	5 585
Aktywa razem	2 149 700	556 946	1 889 329	463 184
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	917 103	237 604	722 119	177 033
Zobowiązania długoterminowe	714 265	185 052	746 793	183 082
Zobowiązania krótkoterminowe	343 418	88 973	264 338	64 805
Liczba akcji	10 500 000	10 500 000	10 500 000	10 500 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	18,52	4,60	2,51	0,56
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	87,34	22,63	68,77	16,86

Przeliczenia dokonano w następujący sposób:

- pozycje aktywów i pasywów bilansu przeliczono według średniego kursu obowiązującego na dzień bilansowy tzn. na dzień 31 grudnia 2005 roku 1EUR= 3,8598 zł, na dzień 31 grudnia 2004 roku 1EUR= 4,0790 zł,
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat i rachunku przepływów pieniężnych za okres 1 stycznia – 31 grudnia 2005 roku przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca; 1EUR = 4,0233 zł, a za okres 1 stycznia – 31 grudnia 2004 roku przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca; 1EUR = 4,5182 zł.

BILANS

	Nota	2005	2004
AKTYWA			
1. Aktywa trwałe		1 678 924	1 561 867
1.1. Wartości niematerialne i prawne	1	85	66
1.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	2	-	(571)
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe	3	245 081	214 148
1.3.1. Środki trwałe		65 763	61 668
1.3.2. Środki trwałe w budowie		179 318	152 480
1.4. Należności długoterminowe	4	-	-
1.5. Nieruchomości inwestycyjne	5	1 400 398	1 306 300
1.6. Długoterminowe inwestycje finansowe	6	17 747	21 086
1.7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7	15 613	20 838
2. Aktywa obrotowe		470 776	327 462
2.1. Zapasy	8	170 595	218 524
2.2. Należności z tytułu podatków	9	35 184	16 240
2.2. Należności krótkoterminowe	9	13 794	13 784
2.3. Krótkoterminowe inwestycje finansowe	10	7 889	1 455
2.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11	831	3 849
2.5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	12	242 483	73 610
A K T Y W A R A Z E M		2 149 700	1 889 329

PASYWA

1. Kapitał własny		935 248	723 650
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		917 103	722 119
1.1.1. Kapitał zakładowy	13	21 000	21 000
1.1.2. Kapitał zapasowy	14	353 771	319 084
1.1.3. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych z lat ubiegłych		347 918	355 636
1.1.4. Zysk (strata) netto roku obrotowego		194 414	26 399
1.2. Kapitały mniejszości	15	18 145	1 531
2. Rezerwy		156 769	154 548
2.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	125 972	112 887
2.2. Pozostałe rezerwy	17	30 797	41 661
3. Zobowiązania długoterminowe		714 265	746 793
3.1. Zobowiązania finansowe	18	685 010	689 906
3.2. Pozostałe zobowiązania	19	29 255	56 887
4. Zobowiązania krótkoterminowe		343 418	264 338
4.1. Zobowiązania finansowe	20	152 992	177 763
4.2. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	21	57 499	40 252
4.3. Zobowiązania z tytułu podatków	21	27 878	4 232
4.4. Pozostałe zobowiązania	21	105 049	42 091
P A S Y W A R A Z E M		2 149 700	1 889 329
Wartość księgowa		917 103	722 119
Liczba akcji (w tys. sztuk)		10 500	10 500
Wartość księgowa na jedną akcję		87,34	68,77

POZYCJE POZABILANSOWE

	Nota	2005	2004
1. Należności warunkowe			
2. Zobowiązania warunkowe		24 809	21 665
2.1 Na rzecz jednostek powiązanych, z tytułu:		8 561	8 656
a) udzielonych gwarancji i poręczeń		8 561	8 656
2.2 Na rzecz pozostałych jednostek, z tytułu:		16 249	13 009
a) udzielonych gwarancji i poręczeń		12 747	9 273
b) spraw sądowych		700	926
c) zakupu nieruchomości gruntowej w Radomiu		2 000	2 000
d) porozumienie z dnia 1 czerwca 2001 r.		802	810
Zobowiązania warunkowe, razem		24 809	21 665

UDZIELONE PORĘCZENIA I GWARANCJE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A.

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.

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 31 grudnia 2005 wartość gwarancji to 633 tys. zł.

Gwarancja bankowa terminowego przekazania przedmiotu najmu przez spółkę „Wan 11” Sp. z o.o. dla spółki „Polkomtel” S.A. wobec banku Przemysłowo Handlowego PBK S.A. na kwotę 2.000 tys. eur. Gwarancja wygasa w dniu 1 stycznia 2006 roku. Na dzień 31 grudnia 2005 wartość gwarancji to 7 720 tys. zł.

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.

Gwarancja bankowa z dnia 24 sierpnia 2004 roku wobec Banku Polska Kasa Spółka Akcyjna na kwotę 3 860 tys. zł w związku z umową zakupu gruntu we Wrocławiu od gminy Wrocław za zobowiązania z tytułu ewentualnej kary umownej.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	2005	2004
Przychody operacyjne	22	257 939	332 114
Koszty operacyjne	23	(108 098)	(157 979)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		149 841	174 135
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	24	63 672	-
Aktualizacji wartości nieruchomości		101 347	(130 433)
Koszty sprzedaży		(8 459)	(8 008)
Koszty ogólnego zarządu		(28 847)	(30 968)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	25	14 438	(28 827)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych		291 992	(24 101)
Przychody finansowe	26	8 169	8 227
Koszty finansowe	27	(43 038)	(52 417)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	28	16 058	103 557
Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych		(6 375)	(910)
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych		-	(2)
Zysk (strata) brutto		266 806	34 354
Podatek dochodowy	29	(55 774)	(7 951)
- część bieżąca		(37 467)	(12 986)
- część odroczone		(18 307)	5 035
Zysk (strata) netto, w tym:	30	211 032	26 403

Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		194 414	26 399
Zysk (strata) mniejszości		16 618	4

Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (zanalizowany)		194 414,00	26 399,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk)		10 500	10 500
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		18,52	2,51

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) roku bieżącego	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały mniejszości	Kapitał własny razem
--	----------------------	---------------------	---	---------------------------------------	--	-------------------------	----------------------------

**Za okres od 1 stycznia 2005
do 31 grudnia 2005**

Stan na początek okresu	21 000	319 084	382 035	-	722 119	1 531	723 650
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	570	-	570	-	570
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	319 084	382 605	-	722 689	1 531	724 220
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	34 687	(34 687)	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	(4)	(4)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	194 414	194 414	16 618	211 032
Stan na koniec okresu	21 000	353 771	347 918	194 414	917 103	18 145	935 248

**Za okres od 1 stycznia 2004
do 31 grudnia 2004**

Stan na początek okresu	21 000	294 469	24 548	-	340 017	177	340 194
Korekty błędów podstawowych	-	-	68	-	68	-	68
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	355 635	-	355 635	-	355 635
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	294 469	380 251	-	695 720	177	695 897
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	24 615	(24 615)	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	1 350	1 350
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	26 399	26 399	4	26 403
Stan na koniec okresu	21 000	319 084	355 636	26 399	722 119	1 531	723 650

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Nota	2005	2004
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia			
I. Zysk (strata) netto		211 032	26 403
II. Korekty razem		19 531	58 955
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych		-	2
2. Amortyzacja środków trwałych		4 787	11 022
3. Aktualizacja wartości firmy		6 375	912
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(15 864)	(157 605)
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		41 723	41 852
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej		(135 098)	144 492
7. Zmiana stanu rezerw		8 550	36 048

8. Zmiana stanu zapasów		42 350	(63 144)
9. Zmiana stanu należności		21 201	4 676
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		46 760	42 016
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(1 263)	(1 196)
12. Inne korekty	31	10	(120)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)		230 563	85 358
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		376 942	21 549
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		569	2 055
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		251 896	-
3. Z aktywów finansowych		124 477	19 494
4. Inne wpływy inwestycyjne		-	-
II. Wydatki		(279 892)	(171 128)
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(66 363)	(83 544)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		(185 329)	(87 539)
3. Na aktywa finansowe		(28 200)	(45)
4. Inne wydatki inwestycyjne		-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)		97 050	(149 579)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		271 163	512 028
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-	-
2. Kredyty i pożyczki		113 921	201 310
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		157 242	310 600
4. Inne wpływy finansowe		-	118
II. Wydatki		(419 432)	(422 572)
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych		-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek		(253 958)	(131 750)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(110 000)	(229 200)
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(487)	(487)
8. Odsetki		(54 976)	(61 135)
9. Inne wydatki finansowe		(11)	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)		(148 269)	89 456
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)		179 344	25 235
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		168 873	25 235
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		(10 471)	-
F. Środki pieniężne na początek okresu		73 610	48 375
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	32	242 483	73 610
- o ograniczonej możliwości dysponowania		-	

NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO BILANSU

NOTA 1A

WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	2005	2004
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
b) wartość firmy	-	-
c) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	73	54
- oprogramowanie komputerowe	73	54
d) inne wartości niematerialne i prawne	12	12
e) zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
Wartości niematerialne i prawne razem	85	66

NOTA 1B

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	a) koszty zakończonych prac rozwojowych	b) wartość firmy	c) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:		d) inne wartości niematerialne i prawne	e) zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych	Wartości niematerialne i prawne razem
				- nabyte oprogramowanie komputerowe			
a) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu			1 145	1 102	28		1 173
- suma wartości spółek			1 145	1 102	28		1 173
b) zwiększenia (z tytułu)			201	201			201
- zakupu			201	201			201
c) zmniejszenia (z tytułu)			1	1			1
- sprzedaż			1	1			1
d) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu			1 345	1 302	28		1 373
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu			1 091	1 048	15		1 106
f) amortyzacja za okres (z tytułu)			181	181	1		182
- planowana			182	182	1		183
- sprzedaż			(1)	(1)			(1)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu			1 272	1 229	16		1 288
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu							
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu							
j) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu			73	73	12		85

Nota 1C

WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	2005	2004
a) własne	85	66
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	-	-
-	-	-
Wartości niematerialne i prawne razem	85	66

Nota 2A

WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	2005	2004
a) wartość firmy - jednostki zależne	-	-
b) wartość firmy - jednostki współzależne	-	-
c) wartość firmy - jednostki stowarzyszone	-	-
a) ujemna wartość firmy - jednostki zależne	-	(571)
b) ujemna wartość firmy - jednostki współzależne	-	-
c) ujemna wartość firmy - jednostki stowarzyszone	-	-
Wartość firmy jednostek podporządkowanych razem	-	(571)

Nota 2B

ZMIANA STANU WARTOŚCI FIRMY - JEDNOSTKI ZALEŻNE	2005	2004
a) wartość firmy brutto na początek okresu	6 017	5 636
b) zwiększenia (z tytułu)	6 373	379
- zakupu akcji w PHS S.A.	-	352
- zakupu udziałów WAN 11 Sp. z o.o.	-	1
- zakupu udziałów Projekt S Sp. z o.o.	6 373	-
- podwyższenia kapitału Bioelektrownia Hydropol - 4 Sp. z o.o.	-	1
- podwyższenia kapitału Malta Office Park Sp. z o.o.	-	6
- podwyższenia kapitału Echo Centrum Ślichowice Sp. z o.o.	-	6
- podwyższenia kapitału Athina Park Sp. z o.o.	-	7
- podwyższenia kapitału Hotel Investment Sp. z o.o.	-	6
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
d) wartość firmy brutto na koniec okresu	12 390	6 015
e) odpis wartości firmy z konsolidacji na początek okresu	6 017	5 105
f) odpis wartości firmy z konsolidacji za okres (z tytułu)	6 373	910
- PHS S.A.	-	510
- WAN 11 Sp. z o.o.	-	1
- Princess Boryszewska Sp z o.o.	-	184
- Princess Investment Sp z o.o.	-	189
- Bioelektrownia Hydropol - 4 Sp. z o.o.	-	1
- Malta Office Park Sp. z o.o.	-	6
- Echo Centrum Ślichowice Sp. z o.o.	-	6
- Athina Park Sp. z o.o.	-	7
- Hotel Investment Sp. z o.o.	-	6
- Projekt S Sp. z o.o.	6 373	-
g) korekta odpisu wartości firmy z konsolidacji za lata ubiegłe	-	-
g) odpis wartości firmy z konsolidacji na koniec okresu	12 390	6 015
h) wartość firmy netto na koniec okresu	-	-

ZMIANA STANU WARTOŚCI FIRMY - JEDNOSTKI WSPÓLZALEŻNE	2005	2004
a) wartość firmy brutto na początek okresu	-	-
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-
d) wartość firmy brutto na koniec okresu	-	-
e) odpis wartości firmy z konsolidacji na początek okresu	-	-
f) odpis wartości firmy z konsolidacji za okres (z tytułu)	-	-
g) odpis wartości firmy z konsolidacji na koniec okresu	-	-
h) wartość firmy netto na koniec okresu	-	-

Nota 2C

ZMIANA STANU WARTOŚCI FIRMY - JEDNOSTKI STOWARZYSZONE	2005	2004
a) wartość firmy brutto na początek okresu	67	67
b) wartość firmy brutto na koniec okresu	67	67
c) odpis wartości firmy z konsolidacji na początek okresu	67	67
d) odpis wartości firmy z konsolidacji na koniec okresu	67	67
e) wartość firmy netto na koniec okresu	-	-

Nota 2D

ZMIANA STANU UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY - JEDNOSTKI ZALĘŻNE	2005	2004
a) ujemna wartość firmy brutto na początek okresu	571	3 423
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	571	2 852
- zmiana zasad MSR	571	-
- aktualizacja wartości inwestycji	-	2 852
d) ujemna wartość firmy brutto na koniec okresu	-	571
e) odpis ujemnej wartości firmy na początek okresu	-	-
f) odpis ujemnej wartości firmy za okres (z tytułu)	-	-
g) odpis ujemnej wartości firmy na koniec okresu	-	-
h) ujemna wartość firmy netto na koniec okresu	-	571

Ujemna wartość firmy powstała na skutek wyceny na dzień objęcia kontroli "Zakładów Ogrodniczych Naramowice" Sp. z o.o. Przy wycenie Spółki uwzględniono wycenę posiadanego przez Spółkę gruntu w Poznaniu na podstawie operatu szacunkowego wykonanego 25 marca 2004 roku.

Zgodnie z nowo wprowadzonym MSSF 3 p. 81 wartość tę przeniesiono na niepodzielony wynik z lat ubiegłych.

Nota 3A

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	2005	2004
a) środki trwałe, w tym:	65 763	61 668
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	7 777	12 059
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	44 376	41 342
- urządzenia techniczne i maszyny	4 367	2 359
- środki transportu	9 152	5 859
- inne środki trwałe	91	49
b) środki trwałe w budowie	179 318	152 480
Rzeczowe aktywa trwałe razem	245 081	214 148

Nieruchomość gruntowa w Warszawie ujęta na środkach trwałych w budowie, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 48.000 tys. EUR ustanowioną na rzecz Euohypo A.G. z siedzibą w Eschborn stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego.

Nota 3B

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	- grunty własne	- budynki i budowle	- urządzenia techniczne i maszyny	- środki transportu	- pozostałe środki trwałe	środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	13 888	47 596	4 544	8 008	1 895	75 931
- wartość brutto środków trwałych na początek okresu - suma spółek	13 713	48 959	4 544	8 008	1 895	77 119
- korekty konsolidacyjne	175	(1 363)				(1 188)
b) zwiększenia (z tytułu)	82	4 369	2 855	4 836	193	12 335
- zakupu	82	2 128	494	4 836	193	7 733
- przeniesienie z działalności inwestycyjnej		2 241	2 361			4 602
c) zmniejszenia (z tytułu)	4 613	2 796	46	417	12	7 884
- sprzedaż	306		46	417	12	781
- przeniesienie do działalności inwestycyjnej	3 907	145				4 052
- likwidacja		2 809				2 809
- pozostałe	400					400
- korekty konsolidacyjne		(158)				(158)
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	9 357	49 169	7 353	12 427	2 076	80 382
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	1 762	6 297	2 183	2 148	1 846	14 236
- skumulowana amortyzacja na początek okresu - suma spółek	1 762	6 297	2 183	2 148	1 846	14 236
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	(182)	(1 504)	803	1 127	139	383
- amortyzacja planowana	58	1 022	849	1 516	151	3 596
- sprzedaż	(240)		(46)	(389)	(12)	(687)
- likwidacja		(2 526)				(2 526)
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	1 580	4 793	2 986	3 275	1 985	14 619
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu						
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu						
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	7 777	44 376	4 367	9 152	91	65 763

Nota 3C

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	2005	2004
a) własne	245 080	214 148
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze	-	-
Środki trwałe bilansowe razem	245 080	214 148

Nota 5A

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI (WG GRUP RODZAJOWYCH)	2005	2004
a) stan na początek okresu	1 306 300	1 311 766
b) zwiększenia (z tytułu)	306 705	123 479
- zakupu	250	-
- przeniesienia z środków trwałych w budowie	178 221	64 201
- przeniesienia z środków trwałych	2 731	-
- przeniesienia z zapasów	292	3 715
- zmiany wyceny nieruchomości	125 211	-
- korekty konsolidacyjne	-	55 563
c) zmniejszenia (z tytułu)	212 607	128 945
- sprzedaży	188 246	-
- zmiany wyceny nieruchomości	23 925	128 945
- przeniesienie do środków trwałych w budowie	-	-
- przeniesienie do zapasów	436	-
d) stan na koniec okresu	1 400 398	1 306 300

Nieruchomość gruntowa w Radomiu ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 2.720 tys. EUR ustanowioną na rzecz BPH PBK S.A. stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Piotrkowie Trybunalskim ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 2.440 tys. EUR ustanowioną na rzecz BPH PBK S.A. stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Pabianicach ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 2.100 tys. EUR ustanowioną na rzecz BPH PBK S.A. stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomości gruntowe w Radomiu, Piotrkowie Trybunalskim i Pabianicach ujęte na inwestycjach długoterminowych, są obciążone hipoteką kaucyjną do wysokości 72.600 tys. EUR ustanowioną na rzecz BPH PBK S.A. stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Jeleniej Górze ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 11.831 tys. EUR oraz 42.750 PLN ustanowioną na rzecz Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Bełchatowie, ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, obciążona jest hipoteką kaucyjną do wysokości 6.451 tys. EUR oraz 23.326 tys. PLN na rzecz Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie, stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Łodzi ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 14.970 tys. USD oraz 61.976 tys. PLN ustanowioną na rzecz Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Łodzi ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 7.506 tys. USD oraz 31.000 tys. USD ustanowioną na rzecz Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Szczecinie ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką zwykłą do wysokości 30.000 tys. PLN ustanowioną na rzecz Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Szczecinie ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką zwykłą do wysokości 3.165 tys. PLN ustanowioną na rzecz Skarbu Państwa stanowiącą zabezpieczenie spłat z tytułu umowy leasingu

Nieruchomość gruntowa w Przemyśle ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 3.420 tys. EUR ustanowioną na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. z siedzibą w Katowicach stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Szczecinie ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką zwykłą do wysokości 1.656 tys. EUR ustanowioną na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Łodzi ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 11.250 tys. USD ustanowioną na rzecz Reinhyp - BRE S.A. z siedzibą w Warszawie stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Kielcach ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 27.000 tys. EUR ustanowioną na rzecz Kredyt Bank S.A. z siedzibą w Warszawie stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Tarnowie ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 15.540 tys. EUR ustanowioną na rzecz Euohypo A.G. z siedzibą w Eschborn stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Szczecinie ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 66.300 tys. EUR ustanowioną na rzecz Euohypo A.G. z siedzibą w Eschborn stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Warszawie ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 48.000 tys. EUR ustanowioną na rzecz Euohypo A.G. z siedzibą w Eschborn stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Warszawie ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 30.600 tys. EUR ustanowioną na rzecz Euohypo A.G. z siedzibą w Eschborn stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nota 5B

UJĘTE W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT KWOTY	2005	2004
a) przychodów z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	170 515	220 091
b) bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów	63 869	89 893
c) bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z czynszów	-	-

Nota 6A

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	2005	2004
a) w jednostkach zależnych	6 737	9 500
- udziały lub akcje	5	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	6 732	9 500
- zaliczki na poczet zakupu udziałów	6 732	9 500
b) w jednostkach współzależnych	344	-
- udziały lub akcje	344	-
c) w jednostkach stowarzyszonych	10 650	10 650
- udziały lub akcje	10 650	10 650
d) w znaczącym inwestorze	-	-
e) w jednostce dominującej	-	-
f) w pozostałych jednostkach	16	936
- udzielone pożyczki	16	936
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
- zaliczki	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	17 747	21 086

Nota 6B

ZMIANA STANU DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	2005	2004
a) stan na początek okresu	21 086	60 796
b) zwiększenia (z tytułu)	352	10 421
- nabycie udziałów	-	9
- zaliczki na poczet zakupu udziałów	-	9 500
- udzielenie pożyczek	-	912
- naliczenie odsetek i różnic kursowych	3	-
- aktualizacja wartości udziałów	5	-
- zmiana kwalifikacji bilansowej udziałów	344	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	3 691	50 131
- aktualizacja wartości udziałów	-	34
- zmiana kwalifikacji bilansowej udziałów	-	43 962
- spłata rat pożyczek	923	6 123
- zwrot zaliczek	2 768	-
- pozostałe	-	12
d) stan na koniec okresu	17 747	21 086

Nota 6C

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH												
Lp.	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l
	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania kapitałowego jednostki	Zastosowanie metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość akcji/ udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość (razem)	Wartość bilansowa akcji/ udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej niż określona pod lit. j) lub k) podstawy kontroli
1	"Athina Park" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	6 009	-	6 009	100,00%	100,00%	brak
2	"Bioelektrownia Hydropol - 4" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	101	-	101	100,00%	100,00%	brak
3	"Echo - Centrum Gdynia" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	9 284	7 101	2 183	100,00%	100,00%	brak
4	"Echo ACC" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
5	"Echo Bau" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	53	-	53	100,00%	100,00%	brak
6	"Echo Centrum Ślichowice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	2 508	-	2 508	100,00%	100,00%	brak
7	"Echo Investment - Centrum Bankowości i Finansów Łódź" Sp. z o. o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	3 008	-	3 008	100,00%	100,00%	brak
8	"Echo Investment - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	2 511	-	2 511	100,00%	100,00%	brak
9	"Echo Investment - Centrum Handlowe Bełchatów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	2 084	-	2 084	100,00%	100,00%	brak
10	"Echo Investment - Centrum Handlowe Jelenia Góra" Sp.z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	5 401	-	5 401	100,00%	100,00%	brak
11	"Echo Investment - Centrum Handlowe Łomża" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	6 134	-	6 134	100,00%	100,00%	brak
12	"Echo Investment - Centrum Handlowe Olkusz" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	8 084	-	8 084	100,00%	100,00%	brak
13	"Echo Investment - Centrum Handlowe Pabianice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	10 526	-	10 526	100,00%	100,00%	brak
14	"Echo Investment - Centrum Handlowe Piła" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	350	-	350	100,00%	100,00%	brak
15	"Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski" Sp. z o. o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	6 510	-	6 510	100,00%	100,00%	brak
16	"Echo Investment - Centrum Handlowe Przemysł" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	6.11.1998	1 279	-	1 279	100,00%	100,00%	brak
17	"Echo Investment - Centrum Handlowe Radom" Sp.z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	11 729	-	11 729	100,00%	100,00%	brak
18	"Echo Investment - Centrum Handlowe Rzeszów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	4 969	4 174	795	100,00%	100,00%	brak
19	"Echo Investment - Centrum Handlowe Siemianowice" Sp.z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	10.11.1998	4 214	-	4 214	100,00%	100,00%	brak

Lp.	a Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	b Siedziba	c Przedmiot przedsiębiorstwa	d Charakter powiązania kapitałowego jednostki	e Zastosowanie a metoda konsolidacji	f Data objęcia kontroli	g Wartość akcji/ udziałów wg ceny nabycia	h Korekty aktualizujące wartość (razem)	i Wartość bilansowa akcji/ udziałów	j Procent posiadanego kapitału zakładowego	k Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	l Wskazanie innej niż określona pod lit. j) lub k) podstawy kontroli
20	"Echo Investment - Centrum Handlowe Świętochłowice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	23.02.1999	2 321	-	2 321	100,00%	100,00%	brak
21	"Echo Investment - Centrum Handlowe Tarnów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	9.11.1998	13 329	-	13 329	100,00%	100,00%	brak
22	"Echo Investment - Centrum Handlowe Tczew" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	1 515	-	1 515	100,00%	100,00%	brak
23	"Echo Investment - Centrum Handlowe Zamość" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	1 889	-	1 889	100,00%	100,00%	brak
24	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Kielce" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	8 369	-	8 369	100,00%	100,00%	brak
25	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Szczecin" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	35 882	-	35 882	100,00%	100,00%	brak
26	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Usługowo - Rozrywkowe Gliwice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	2 478	236	2 242	100,00%	100,00%	brak
27	"Echo Pasaz Grunwaldzki" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
28	"Echo Pasaz Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	19.10.2005	1	-	1	100,00%	100,00%	brak
29	"Est-On Property Management" Sp. z o. o.	Kielce	zarządzanie nieruchomościami	spółka zależna	pełna	27.10.1998	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
30	"Hotel Investment" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	1 008	-	1 008	100,00%	100,00%	brak
31	"Hotel Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	31.10.2005	1	-	1	100,00%	100,00%	brak
32	"Kieleckie Centrum Handlowo - Rozrywkowe Echo" Sp. z o. o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	11 545	-	11 545	100,00%	100,00%	brak
33	"M.D.P." Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana	spółka zależna	pełna	22.11.1996	16 020	16 020	-	100,00%	100,00%	brak
34	"Malta Office Park" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	2 008	-	2 008	100,00%	100,00%	brak
35	"PHS Szczecin" S.A.	Szczecin	działalność handlowa	spółka zależna	pełna	01.06.1999	4 776	-	4 776	100,00%	100,00%	brak
36	"Piomot Auto" Sp. z o.o.	Kielce	motoryzacja	spółka zależna	pełna	11.03.1997	320	-	320	100,00%	100,00%	brak
37	"Princess Boryszewska" Sp. z o.o.	Kielce	dział.developerska	spółka zależna	pełna	26.10.1999	1 962	1 667	295	100,00%	100,00%	brak
38	"Princess Investment" Sp. z o.o.	Kielce	dział.developerska	spółka zależna	pełna	26.10.1999	2 663	1 595	1 068	100,00%	100,00%	brak
39	"Project 3" Sp. z o.o.	Kielce	dział.developerska	spółka zależna	pełna	25.04.1997	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
40	"Projekt Echo - 17" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
41	"Projekt Echo - 23" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	sp. stowarzyszona	praw własności	30.10.1998	11	-	11	37,50%	37,50%	brak
42	"Projekt Echo - 30" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
43	"Projekt Echo - 32" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak

	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l
Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania kapitałowego jednostki	Zastosowanie metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość akcji/ udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość (razem)	Wartość bilansowa akcji/ udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej niż określona pod lit. j) lub k) podstawy kontroli
44	"Projekt Echo - 34" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
45	"Projekt Echo - 37" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
46	"Projekt Echo - 39" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
47	"Projekt Gdynia - 1" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	27.10.1998	4 052	-	4 052	100,00%	100,00%	brak
48	"Projekt Naramowice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	15.05.2001	3 542	-	3 542	100,00%	100,00%	brak
49	"Projekt S" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	23.04.2003	6 402	-	6 402	63,00%	63,00%	brak
50	"SPC" S.A	Warszawa	zarządzanie innymi podmiotami	sp. stowarzyszona	praw własności	26.03.1996	34	34	-	34,00%	34,00%	brak
51	"W.A. Hotele" Sp. z o.o.	Warszawa	dział.budowlana i obsługa nieruch.	sp. stowarzyszona	praw własności	18.04.2002	10 639	-	10 639	43,45%	43,45%	brak
52	"WAN 11" Sp. z o.o.	Warszawa	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka współzależna	pełna	08.03.2004	1 500	-	1 500	50,00%	50,00%	brak
53	"WAN Invest" Sp. z o.o.	Warszawa	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka współzależna	praw własności	18.04.2002	447	-	447	50,00%	50,00%	brak
54	"Wyględów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana	spółka zależna	pełna	21.10.1998	51	51	-	100,00%	100,00%	brak
55	"Zakład Ogrodniczy Naramowice" Sp. z o.o.	Poznań	dział sadownicza	spółka zależna	pełna	11.05.2000	40 673	5 702	34 971	100,00%	100,00%	brak

NOTA 6D

AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH

Lp.	a	m							n			o			p	r	s	t
	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	otrzymane lub należne dywidendy od jednostki za ostatni rok obrotowy
		pozostały kapitał własny, w tym:																
			kapitał zakładowy	należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	kapitał zapasowy		zysk (strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto		zobowiązania długoterm.	zobowiązania krótkoterm.		należności długoterm	-należności krótkoterm				
1	"Athina Park" Sp. z o.o.	15 509	6 000		-	9 509	(8 460)	17 969	104 387	5 434	98 953	361	-	361	119 896	12 092	-	-
2	"Bioelektrownia Hydropol - 4" Sp. z o.o.	174	100		1	73	-	73	4 390	-	4 390	108	-	108	4 563	522	-	-
3	"Echo - Centrum Gdynia" Sp. z o.o.	2 183	9 270		-	(7 087)	-	(7 087)	1 845	-	1 845	25	-	25	4 027	26	-	-
4	"Echo ACC" Sp. z o.o.	618	50		1	567	-	567	355	1	354	396	-	396	972	2 346	-	-
5	"Echo Bau" Sp. z o.o.	52	50		2	-	(1)	1	2	1	1	-	-	-	54	-	-	-
6	"Echo Centrum Ślichowice" Sp. z o.o.	2 722	2 500		87	135	-	135	57	53	4	1	-	1	2 779	-	-	-
7	"Echo Investment - Centrum Bankowości i Finansów Łódź" Sp. z o. o.	4 986	3 000		-	1 986	(2 501)	4 487	23 905	19 770	4 135	72	-	72	28 891	5 337	-	-
8	"Echo Investment - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o.	7 971	2 504		3 865	1 602	(850)	2 452	29 319	24 081	5 238	209	-	209	37 290	5 501	-	-
9	"Echo Investment - Centrum Handlowe Bełchatów" Sp. z o.o.	24 198	8 524		4 498	11 176	7 830	3 346	10 984	8 386	2 598	72	-	72	35 182	5 508	-	-
10	"Echo Investment - Centrum Handlowe Jelenia Góra" Sp.z o.o.	53 453	11 057		8 146	34 250	21 208	13 042	25 269	19 604	5 665	147	-	147	78 722	11 935	-	-
11	"Echo Investment - Centrum Handlowe Łomża" Sp. z o.o.	6 741	6 781		-	(40)	-	(40)	612	-	612	8	-	8	7 353	20	-	-
12	"Echo Investment - Centrum Handlowe Olkusz" Sp. z o.o.	18 899	10 044		228	8 627	6 415	2 212	916	164	752	17	-	17	19 814	1 270	-	-
13	"Echo Investment - Centrum Handlowe Pabianice" Sp. z o.o.	38 454	13 311		985	24 158	20 211	3 947	42 887	40 138	2 749	92	-	92	81 341	9 298	-	-

Lp.	a	m							n			o			p	r	s	t
	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	otrzymane lub należne dywidendy od jednostki za ostatni rok obrotowy
			kapitał zakładowy	należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	kapitał zapasowy	pozostały kapitał własny, w tym:			zobowiązania długoterm.	zobowiązania krótkoterm.		należności długoterm.	należności krótkoterm.					
							zysk (strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto										
15	"Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski" Sp. z o. o.	52 900	11 420		4 706	36 774	26 293	10 481	50 885	47 784	3 101	180	-	180	103 784	10 684	-	-
16	"Echo Investment - Centrum Handlowe Przemyśl" Sp. z o.o.	11 911	3 784		2 806	5 321	898	4 423	14 144	9 813	4 331	80	-	80	26 055	4 339	-	-
17	"Echo Investment - Centrum Handlowe Radom" Sp.z o.o.	60 413	14 102		4 099	42 212	28 162	14 050	57 595	53 636	3 959	150	-	150	118 008	11 957	-	-
18	"Echo Investment - Centrum Handlowe Rzeszów" Sp. z o.o.	736	7 782		-	(7 046)	-	(7 046)	2 674	-	2 674	1	-	1	3 410	20	-	-
19	"Echo Investment - Centrum Handlowe Siemianowice" Sp.z o.o.	13 543	5 289		319	7 935	4 560	3 375	6 313	-	6 313	35	-	35	19 856	1 047	-	-
20	"Echo Investment - Centrum Handlowe Świętochłowice" Sp. z o.o.	14 242	5 789		109	8 344	5 267	3 077	6 840	-	6 840	6	-	6	21 082	1 483	-	-
21	"Echo Investment - Centrum Handlowe Tarnów" Sp. z o.o.	52 906	12 894		5 872	34 140	29 600	4 540	32 396	26 490	5 906	473	-	473	85 302	12 620	-	-
22	"Echo Investment - Centrum Handlowe Tczew" Sp. z o.o.	11 808	3 583		246	7 979	5 057	2 922	489	46	442	27	-	27	12 297	799	-	-
23	"Echo Investment - Centrum Handlowe Zamość" Sp. z o.o.	15 509	4 543		239	10 727	4 244	6 483	5 767	-	5 767	18	-	18	21 276	1 135	-	-
24	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Kielce" Sp. z o.o.	35 314	32 132		1 880	1 302	-	1 302	1 828	324	1 504	213	-	213	37 142	-	-	-
25	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Szczecin" Sp. z o.o.	215 240	36 635		2 699	175 906	131 649	44 257	225 450	203 934	21 516	1 033	-	1 033	440 690	50 894	-	-
26	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Usługowo - Rozrywkowe Gliwice" Sp. z o.o.	2 216	3 436		-	(1 220)	(1 324)	104	123	62	61	637	-	637	2 339	155	-	-
27	"Echo Pasaz Grunwaldzki" Sp. z o.o.	54	50		2	2	-	2	251	1	250	-	-	-	305	-	-	-

Lp.	a	m							n			o			p	r	s	t
		kapitał własny jednostki, w tym:							zobowiązania i rezerwy na zobowiązania jednostki, w tym:			należności jednostki, w tym:						
		kapitał zakładowy	należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	kapitał zapasowy	pozostały kapitał własny, w tym:			zobowiązania długoterm.	zobowiązania krótkoterm.		należności długoterm.	należności krótkoterm.						
	zysk (strata) z lat ubiegłych				zysk (strata) netto													
28	"Echo Pasaz Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	1	1	-	-	-	-	135 443	-	135 443	24 417	-	24 417					
29	"Est-On Property Management" Sp. z o. o.	535	50		1 113	(628)	-	(628)	4 498	163	4 335	1 538	-	1 538	5 033	10 853	-	-
30	"Hotel Investment" Sp. z o.o.	1 087	1 000		36	51	-	51	26	21	5	1	-	1	1 113	-	-	
31	"Hotel Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	-	1		-	(1)	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
32	"Kieleckie Centrum Handlowo - Rozrywkowe" Sp. z o. o.	71 699	11 544		8 682	51 473	24 930	26 543	95 791	89 539	6 251	1 409	-	1 409	167 490	19 421	-	-
33	"M.D.P." Sp. z o.o.	(10 550)	16 004		382	(26 936)	(31 635)	4 699	51 290	33 006	18 284	202	-	202	40 740	7 044	-	-
34	"Malta Office Park" Sp. z o.o.	2 022	2 000		3	19	-	19	5 587	-	5 587	35	-	35	7 610	266	-	-
35	"PHS Szczecin" S.A.	16 038	2 519		4 063	9 456	8 838	618	7 790	2 706	5 084	841	-	841	23 829	8 049	-	-
36	"Piomot Auto" Sp. z o.o.	74	150		-	(76)	(71)	(5)	81	-	81	-	-	-	156	-	-	-
37	"Princess Boryszewska" Sp. z o.o.	292	900		-	(608)	(573)	(35)	1	-	1	2	-	2	293	77	-	-
38	"Princess Investment" Sp. z o.o.	1 046	1 600		-	(554)	(413)	(141)	2 211	-	2 211	74	-	74	3 257	36	-	-
39	"Projekt 3" Sp. z o.o.	51	50		1	-	-	-	2	1	1	-	-	-	53	-	-	-
40	"Projekt Echo - 17" Sp. z o.o.	55	50		10	(5)	(2)	(3)	1	-	1	3	-	3	56	-	-	-
41	"Projekt Echo - 23" Sp. z o.o.	22	28		-	(6)	(5)	(1)	-	-	-	-	-	-	22	-	-	-
42	"Projekt Echo - 30" Sp. z o.o.	54	50		3	1	-	1	2	1	1	-	-	-	56	-	-	-
43	"Projekt Echo - 32" Sp. z o.o.	54	50		3	1	-	1	2	1	1	-	-	-	56	-	-	-
44	"Projekt Echo - 34" Sp. z o.o.	54	50		4	-	-	-	2	1	1	-	-	-	56	-	-	-

Lp.	a nazwa jednostki	m							n			o			p aktywa jednostki, razem	r przychody ze sprzedaży	s nieopłac ona przez emitenta wartość udziałów / akcji	t otrzymane lub należne dywidendy od jednostki za ostatni rok obrotowy
		kapitał własny jednostki, w tym:							zobowiązania i rezerwy na zobowiązania jednostki, w tym:			należności jednostki, w tym:						
		kapitał zakładowy	należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	kapitał zapasowy	pozostały kapitał własny, w tym:			zobowiązania długoterm.	zobowiązania krótkoterm.	zobowiązania krótkoterm.	należności długoterm.	należności krótkoterm.						
	zysk (strata) z lat ubiegłych				zysk (strata) netto													
45	"Projekt Echo - 37" Sp. z o.o.	54	50	3	1	-	1	2	1	1	-	-	-					
46	"Projekt Echo - 39" Sp. z o.o.	54	50	3	1	-	1	2	1	1	-	-	-	56	-	-	-	
47	"Projekt Gdynia - 1" Sp. z o.o.	4 006	4 050	3	(47)	-	(47)	6	-	6	7	-	7	4 012	-	-	-	
48	"Projekt Naramowice" Sp. z o.o.	37 778	2 838	39 553	(4 613)	-	(4 613)	19 374	8 103	11 270	974	-	974	57 152	1 455	-	-	
49	"Projekt S" Sp. z o.o.	50	50	3	(3)	-	(3)	1 056	1 054	2	2	-	2	1 106	-	-	-	
50	"SPC" S.A.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	
51	"W.A. Hotele" Sp. z o.o.	25 568	25 537	18	13	-	13	6	-	6	110	-	110	25 574	166	-	-	
52	"WAN 11" Sp. z o.o.	36 245	3 000	7	33 238	(1)	33 239	116 230	92 532	23 698	5 473	-	5 473	152 475	4 665	-	-	
53	"WAN Invest" Sp. z o.o.	702	760	-	(58)	(59)	1	2	-	2	31	-	31	703	25	-	-	
54	"Wyględów" Sp. z o.o.	52	50	2	-	-	-	2	1	1	-	-	-	54	-	-	-	
55	"Zakład Ogrodniczy Naramowice" Sp. z o.o.	1 147	12 997	602	(12 452)	(11 382)	(1 070)	12 253	-	12 253	503	-	503	13 400	3 136	-	-	

Nota 6E

PAPIERY WARTOŚCIOWE I INNE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA NSOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	2005	2004
a) w walucie polskiej	17 731	20 150
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Papiery wartościowe, udziały i inne długoterminowe aktywa finansowe, razem	17 731	20 150

Nota 6F

PAPIERY WARTOŚCIOWE (WG ZBYWALNOŚCI)	2005	2004
A. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na giełdach (wartość bilansowa)	-	-
a) akcje (wartość bilansowa):	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-
B. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na rynkach pozagiełdowych (wartość bilansowa)	-	-
a) akcje (wartość bilansowa):	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-
C. Z nieograniczoną zbywalnością, nie notowane na rynku regulowanym (wartość bilansowa)	10 988	10 639
a) akcje (wartość bilansowa):	10 988	10 639
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	(34)
- wartość na początek okresu	10 988	10 673
- wartość według cen nabycia	11 121	10 673
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa)	-	-
D. Z ograniczoną zbywalnością (wartość bilansowa)	11	11
a) udziały i akcje (wartość bilansowa):	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	11	11
c1 udziały	11	11
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-
- wartość na początek okresu	11	11
- wartość według cen nabycia	-	-
Wartość według cen nabycia, razem	11 121	10 673
Wartość na początek okresu, razem	10 999	10 684
Korekty aktualizujące wartość (za okres), razem	-	(34)
Wartość bilansowa, razem	10 999	10 650

Nota 6G

UDZIELONE POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	2005	2004
a) w walucie polskiej	13	936
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Udzielone pożyczki długoterminowe, razem	13	936

Nota 6H

INNE INWESTYCJE I AKTYWA FINANSOWE DŁUGOTERMINOWE (WG RODZAJU)	2005	2004
- zaliczki na poczet udziałów	6 732	-
Inne inwestycje długoterminowe, razem	6 732	-

Nota 7

ZMIANA STANU AKTYWÓW Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	2005	2004
1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	20 838	16 948
a) odniesionych na wynik finansowy	20 838	16 945
- rzeczowe aktywa trwałe	2 740	2 458
- inwestycje długoterminowe	1 320	239
- zapasy	1 754	648
- należności krótkoterminowe	546	609
- inwestycje krótkoterminowe	6	578
- rozliczenia międzyokresowe	4 342	2 119
- rezerwy	2 896	-
- zobowiązania długoterminowe	437	10 227
- zobowiązania krótkoterminowe	6 764	-
- strata podatkowa	33	67
b) odniesionych na kapitał własny	-	3
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
2. Zwiększenia	10 889	15 288
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	10 500	15 288
i. powstania różnic przejściowych	10 500	15 288
- rzeczowe aktywa trwałe	-	-
- inwestycje długoterminowe	169	1 081
- zapasy	2 967	1 106
- należności krótkoterminowe	40	-
- inwestycje krótkoterminowe	2 022	5
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 147	2 637
- rezerwy	2 368	2 896
- zobowiązania długoterminowe	887	498
- zobowiązania krótkoterminowe	900	7 065
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową	389	-
c) odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	-	-
d) odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową	-	-

e) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	-	-
3. Zmniejszenia	16 114	11 398
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	16 081	11 362
i. powstania różnic przejściowych	16 081	11 362
- rzeczowe aktywa trwałe	2 740	(282)
- inwestycje długoterminowe	-	-
- zapasy	-	-
- należności krótkoterminowe	6	63
- inwestycje krótkoterminowe	9	577
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 536	414
- rezerwy	4 351	-
- zobowiązania długoterminowe	1 143	10 288
- zobowiązania krótkoterminowe	5 296	302
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową	33	33
c) odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	-	3
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	-	-
4. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu razem, w tym:	15 613	20 838
a) odniesionych na wynik finansowy	15 613	20 838
- rzeczowe aktywa trwałe	-	2 740
- inwestycje długoterminowe	1 489	1 320
- zapasy	4 721	1 754
- należności krótkoterminowe	580	546
- inwestycje krótkoterminowe	2 019	6
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 953	4 342
- rezerwy	913	2 896
- zobowiązania długoterminowe	181	437
- zobowiązania krótkoterminowe	2 368	6 763
- strata podatkowa	389	34
b) odniesionych na kapitał własny	-	-
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

Nota 8A

ZAPASY	2005	2004
a) materiały	312	181
b) półprodukty i produkty w toku	146 874	198 774
c) produkty gotowe	15 936	10 075
d) towary	7 058	8 790
e) zaliczki na dostawy	415	704
Zapasy, razem	170 595	218 524

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

Zapasy wyceniane są nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość netto. Wartość ta uzyskana jest z informacji z aktywnego rynku. Odwrócenie odpisu wartości zapasów następuje albo w związku ze sprzedażą zapasu lub w związku ze wzrostem ceny sprzedaży netto. Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt oraz kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychód znajdują się w rachunku wyników w pozycji pozostałe przychody / koszty operacyjne.

Nota 8B

ZAPASY - WPLYW NA WYNIK	2005	2004
a) wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w danym okresie	172 885	61 423
b) kwoty odpisów wartości zapasów w danym okresie	9 545	9 238
c) kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów w danym okresie	2 846	3 995

Nota 9A

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTRMINOWE	2005	2004
a) od jednostek powiązanych	-	-
b) należności od pozostałych jednostek	13 794	13 784
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	13 473	13 322
- do 12 miesięcy	8 851	13 272
- powyżej 12 miesięcy	4 622	50
- inne	321	462
Należności krótkoterminowe netto, razem	13 794	13 784
c) odpisy aktualizujące wartość należności	11 320	7 454
Należności krótkoterminowe brutto, razem	25 114	21 238

Nota 9B

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH	2005	2004
Stan na początek okresu	7 453	10 336
a) zwiększenia (z tytułu)	6 394	4 340
- utworzenie odpisu	6 394	4 340
b) zmniejszenia (z tytułu)	2 527	7 223
- spłata	1 529	7 179
- rozwiązanie rezerwy	665	-
- umorzenie postępowania egzekucyjnego	333	44
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	11 320	7 453

Nota 9C

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO (STRUKTURA WALUTOWA)	2005	2004
a) w walucie polskiej	25 114	21 238
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Należności krótkoterminowe, razem	25 114	21 238

Nota 9D

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG (BRUTTO) - O POZOSTAŁYM DO DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY	2005	2004
a) do 1 miesiąca	10 226	431
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	769	649
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	91	117
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	3 553	5 053
e) powyżej 1 roku	58	1 261
f) należności przeterminowane	10 096	13 265
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	24 793	20 776
g) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(11 320)	(7 454)
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)	13 473	13 322

Nota 9E

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE (BRUTTO) - Z PODZIAŁEM NA NALEŻNOŚCI NIE SPŁACONE W OKRESIE	2005	2004
a) do 1 miesiąca	2 645	2 704
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 221	3 024
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	706	1 633
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1 020	1 713
e) powyżej 1 roku	4 504	4 191
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)	10 096	13 265
f) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	(6 277)	(7 455)
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)	3 819	5 810

Nota 9F

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU PODATKÓW WG TYTUŁÓW	2005	2004
- podatek dochodowy	1 961	3 172
- VAT	33 223	13 068
Należności z tytułu podatków, razem	35 184	16 240

Nota 10A

KRÓTKOTERMINOWE INWESTYCJE FINANSOWE	2005	2004
a) w jednostkach zależnych	-	-
b) w jednostkach współzależnych	-	-
c) w jednostkach stowarzyszonych	-	349
- udziały lub akcje	-	349
d) w znaczącym inwestorze	-	-
e) w jednostce dominującej	-	-
f) w pozostałych jednostkach	7 889	1 106
- udzielone pożyczki (w tym odsetki od pożyczek)	7 889	1 106
Krótkoterminowe inwestycje finansowe, razem	7 889	1 455

Nota 10B

PAPIERY WARTOŚCIOWE I INNE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	2005	2004
a) w walucie polskiej	-	379
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Papiery wartościowe, udziały i inne krótkoterminowe aktywa finansowe, razem	-	379

Nota 10C

PAPIERY WARTOŚCIOWE (WG ZBYWALNOŚCI)	2005	2004
A. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na giełdach (wartość bilansowa)	-	-
a) akcje (wartość bilansowa):	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-
c1) odsetki	-	-
- wartość godziwa	-	-
- wartość rynkowa	-	-
- wartość według cen nabycia	-	-
B. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na rynkach pozagiełdowych (wartość bilansowa)	-	-
a) akcje (wartość bilansowa):	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-
C. Z nieograniczoną zbywalnością, nienotowane na rynku regulowanym (wartość bilansowa)	-	379
a) akcje (wartość bilansowa):	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	379
c1) udziały i odsetki	-	379
- wartość godziwa	-	-
- wartość rynkowa	-	379
- wartość według cen nabycia	-	379
D. Z ograniczoną zbywalnością (wartość bilansowa)	-	-
a) udziały i akcje (wartość bilansowa):	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-
Wartość według cen nabycia, razem	-	379
Wartość na początek okresu, razem	-	379
Korekty aktualizujące wartość (za okres), razem	-	
Wartość bilansowa, razem	-	379

Nota 10D

UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	2005	2004
a) w walucie polskiej	7 889	1 106
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Udzielone pożyczki krótkoterminowe, razem	7 889	1 106

Nota 11

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	2005	2004
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	831	3 849
- wieczyste użytkowanie	13	-
- energia	-	334
- ubezpieczenia	226	387
- koszty sprzedaży	365	-
- inne	227	3 128
Rozliczenia międzyokresowe, razem	831	3 849

Nota 12A

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE	2005	2004
a) środki pieniężne w kasie i na rachunkach	242 476	73 551
b) inne środki pieniężne	2	-
c) inne aktywa pieniężne	5	59
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	242 483	73 610

Nota 12B

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE (STRUKTURA WALUTOWA)	2005	2004
a) w walucie polskiej	91 901	64 636
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	150 582	8 974
b1. w tys USD	-	-
b1. w przeliczeniu na tys. zł	-	-
b2. w tys EURO	39 050	2 200
b2. w przeliczeniu na tys. zł	150 582	8 974
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	242 483	73 610

Nota 13A

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

Nota 13B**AKCJONARIUSZE ECHO INVESTMENT S.A. POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2005 R.**

Akcyjonariusze	Liczba głosów / akcji	% kapitału akcyjnego	% głosów na WZA
Michał Sołowow - bezpośrednio	146 392	1,39%	1,39%
Michał Sołowow - pośrednio poprzez:	3 817 742	36,36%	36,36%
- Magellan Pro-Equity Fund I S.A.	2 608 242	24,84%	24,84%
- Columbus Pro-Equity Fund II Sp. z o.o.	927 000	8,83%	8,83%
- Amundsen Pro-Equity Fund III Sp. z o.o.	282 500	2,69%	2,69%
Otwarty Fundusz Emerytalny ING NN	1 040 000	9,90%	9,90%
OFE PZU Złota Jesień PTE	927 343	8,83%	8,83%
Commercial Union PTE	806 504	7,68%	7,68%
Artur Kłoczko	676 069	6,44%	6,44%
Pozostali Akcyjonariusze	3 085 950	29,39%	29,39%

Nota 13C**AKCJE (UDZIAŁY) WŁASNE**

Liczba	Wartość wg cen nabycia	Wartość bilansowa	Cel nabycia	Przeznaczenie
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

Nota 13D**AKCJE (UDZIAŁY) EMITENTA BĘDĄCE WŁASNOŚCIĄ JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH**

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

Nota 14**KAPITAŁ ZAPASOWY**

	2005	2004
a) ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	100 943	100 943
b) utworzony ustawowo	80	80
c) utworzony zgodnie ze statutem / umową, ponad wymaganą ustawowo wartość	252 921	218 234
d) z dopłat akcyjonariuszy / wspólników	-	-
e) koszty emisji akcji	(195)	(195)
f) inny	22	22
g) rezerwowy (z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości)	-	-
Kapitał zapasowy, razem	353 771	319 084

Nota 15

ZMIANA STANU KAPITAŁÓW MNIEJSZOŚCI	2005	2004
Stan na początek okresu	1 531	177
a) zwiększenia (z tytułu)	16 619	1 530
- wynik netto Projekt S Sp. z o.o.	-	27
- wynik netto WAN 11 Sp. z o.o.	16 619	1 503
b) zmniejszenia (z tytułu)	5	176
- wykup akcji udziałowców mniejszościowych w PHS S.A.	-	176
- wynik netto i zakup udziałów Projekt S Sp. z o.o.	5	-
Stan kapitałów mniejszości na koniec okresu	18 145	1 531

Nota 16

ZMIANA STANU REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	2005	2004
1. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	112 887	105 073
a) odniesionej na wynik finansowy	112 887	105 073
- rzeczowe aktywa trwałe	4 630	4 225
- należności długoterminowe	-	-
- nieruchomości inwestycyjne	82 422	95 153
- inwestycje długoterminowe	5 981	5 981
- zapasy	1 368	1 690
- należności krótkoterminowe	1 065	850
- inwestycje krótkoterminowe	884	338
- rozliczenia międzyokresowe	66	(468)
- zobowiązania długoterminowe	7 924	-
- zobowiązania krótkoterminowe	8 547	(2 696)
2. Zwiększenia	35 035	31 494
a) odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych (z tytułu)	35 035	21 624
- rzeczowe aktywa trwałe	5 947	453
- należności długoterminowe	1 391	-
- nieruchomości inwestycyjne	15 260	-
- inwestycje długoterminowe	-	-
- zapasy	444	-
- należności krótkoterminowe	913	454
- inwestycje krótkoterminowe	3 077	558
- rozliczenia międzyokresowe	2 193	561
- zobowiązania długoterminowe	5 643	7 924
- zobowiązania krótkoterminowe	167	11 674
b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	9 870
- nieruchomości inwestycyjne	-	9 870
c) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	-
3. Zmniejszenia	21 950	23 680
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	21 950	23 012
- rzeczowe aktywa trwałe	3 399	48

- należności długoterminowe	66	-
- nieruchomości inwestycyjne	4 065	21 933
- inwestycje długoterminowe	1 583	-
- zapasy	-	321
- należności krótkoterminowe	299	239
- inwestycje krótkoterminowe	961	13
- rozliczenia międzyokresowe	1 739	27
- zobowiązania długoterminowe	905	-
- zobowiązania krótkoterminowe	8 933	431
b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	668
- nieruchomości inwestycyjne	-	668
c) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	-
4. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem	125 972	112 887
a) odniesionej na wynik finansowy	125 972	103 685
- rzeczowe aktywa trwałe	7 178	4 630
- należności długoterminowe	1 325	-
- nieruchomości inwestycyjne	93 617	73 220
- inwestycje długoterminowe	4 398	5 981
- zapasy	1 812	1 369
- należności krótkoterminowe	1 679	1 065
- inwestycje krótkoterminowe	3 000	883
- rozliczenia międzyokresowe	520	66
- zobowiązania długoterminowe	12 662	7 924
- zobowiązania krótkoterminowe	(219)	8 547
b) odniesionej na kapitał własny	-	9 202
- nieruchomości inwestycyjne	-	9 202
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

Nota 17

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW (WG TYTUŁÓW)	2005	2004
a) stan na początek okresu	41 661	12 983
b) zwiększenia (z tytułu)	4 455	30 271
- rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu (audyt, urlopy, premie itp.)	1 435	7 346
- rezerwa na przewidywane kary i straty	1 399	3 950
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych, remontów i zw. z nimi odszkodowania	-	9 267
- rezerwa na przewidywane płatności z tytułu udzielonych poręczeń	1 547	2 500
- rezerwa na przewidywane koszty i straty wynikające z przekazania majątku	-	6 100
- rezerwa na sprawy sądowe	74	1 108
c) wykorzystanie (z tytułu)	8 612	1 593
- poniesionych kosztów ogólnego zarządu	5 975	1 593
- poniesionych kar i strat	800	-
- poniesionych kosztów napraw gwarancyjnych, remontów i zw. z nimi odszkodowania	1 620	-
- poniesionych kosztów wynikających ze spraw sądowych	217	-
d) rozwiązanie (z tytułu)	6 707	-
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych, remontów i zw. z nimi odszkodowania	5 976	-
- rezerwa na przewidywane koszty i straty wynikające z przekazania majątku	731	-
e) stan na koniec okresu	30 797	41 661
- rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu (audyt, urlopy, premie itp.)	11 415	15 955
- rezerwa na przewidywane kary i straty	6 373	5 774
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych, remontów i zw. z nimi odszkodowania	2 024	9 620
- rezerwa na przewidywane płatności z tytułu udzielonych poręczeń	4 047	2 500
- rezerwa na przewidywane koszty i straty wynikające z przekazania majątku	5 938	6 669
- rezerwa na koszty wieczystego użytkowania	-	-
- rezerwa na sprawy sądowe	1 000	1 143

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

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

Rezerwa na poręczenia obejmuje rezerwę na dokonane dla Princess Investment Sp. z o.o. i Princess Boryszewska Sp. z o.o. poręczenia. Spółka Echo Investment SA 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 koszty ogólnego zarządu obejmuje rezerwę na niewypłacone premie dotyczące pierwszego półrocza bieżącego roku i ewentualnie poprzedniego roku, na koszty audytu sprawozdania, kosztów niewykorzystanych urlopów itp.

Nota 18A

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE DŁUGOTERMINOWE	2005	2004
a) wobec jednostek zależnych	-	-
b) wobec jednostek współzależnych	-	-
c) wobec jednostek stowarzyszonych	-	-
d) wobec znaczącego inwestora	-	-
e) wobec jednostki dominującej	-	-
f) wobec pozostałych jednostek	685 010	689 906
- kredyty i pożyczki (w tym odsetki)	574 342	578 500
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	109 938	110 181
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	730	1 225
- z tytułu leasingu finansowego	730	1 217
- z wyceny instrumentów finansowych	-	8
Zobowiązania finansowe długoterminowe, razem	685 010	689 906

Nota 18B

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE DŁUGOTERMINOWE O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY	2005	2004
a) powyżej 1 roku do 3 lat	112 339	122 545
b) powyżej 3 do 5 lat	77 389	95 379
c) powyżej 5 lat	495 282	471 982
Zobowiązania finansowe długoterminowe, razem	685 010	689 906

Nota 18C

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE DŁUGOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	2005	2004
a) w walucie polskiej	150 668	111 406
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	534 342	578 500
b1. w tys USD	15 419	15 638
b1. w przeliczeniu na tys. zł	50 329	47 355
b2. w tys EURO	125 392	129 906
b2. w przeliczeniu na tys. zł	484 013	531 145
Zobowiązania finansowe długoterminowe, razem	685 010	689 906

NOTA 18D

ZOBOWIĄZANIA DŁGOTERMINOWE 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	Zabezpieczenia	Inne
		w tys zł	waluta	w tys zł	waluta				
PEKAO S.A.	Warszawa	80 000		40 000		Wibor + marża	2007-06-30	- pełnomocnictwo do rachunku	
PEKAO S.A.	Warszawa	35 130	9 101 tys. EUR	16 951	4 392 tys. EUR	EURIBOR + marża	2010-08-31	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 11 831 tys. EUR, - cesja wierzytelności z umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji lub poręczeń, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - oświadczenie "Echo Investment" S.A. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Jelenia Góra" Sp. z o.o., - pełnomocnictwo do rachunku bankowego	
PEKAO S.A.	Warszawa	19 154	4 962 tys. EUR	8 427	2 183 tys. EUR	EURIBOR + marża	2010-04-30	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 6 451 tys. EUR, - cesja wierzytelności z umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji lub poręczeń, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - oświadczenie "Echo Investment" S.A. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Bełchatów" Sp. z o.o., - pełnomocnictwo do rachunku bankowego	
Eurohypo AG	Frankfurt	41 688	10 800 tys.EUR	23 454	6 076 tys. EUR	EURIBOR + marża	2010-07-15	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 15 540 tys. EUR, - cesja wierzytelności z umów najmu i umowy o zarządzanie, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji lub poręczeń, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Tarnów" Sp. z o.o., - cesja wierzytelności z tytułu umowy rachunku bankowego	

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin	Zabezpieczenia	Inne
		w tys. zł	waluta	w tys. zł	waluta				
ING Bank Śląski SA	Katowice	18 748	4 857 tys.EUR	10 362	2 684 tys. EUR	EURIBOR + marża	2010-12-31	- hipoteka kaucyjna na nieruchomościach na kwoty 5 076 tys. EUR, - cesja wierzytelności z umów najmu i umowy o zarządzanie, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji lub poręczeń, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Przemysł" Sp. z o.o., - poręczenie "Echo Investment - Centrum Handlowe Świętochłowice" Sp. z o.o., - cesja wierzytelności z tytułu umowy rachunku bankowego	
PEKAO S.A.	Warszawa	40 278	4 600 tys. EUR 6 900 tys. USD	31 345	3 764 tys. EUR 5 152 tys. USD	EURIBOR + marża LIBOR + marża	2011-04-30	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 14 970 tys. USD, - cesja wierzytelności z umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "M.D.P." Sp. z o.o., - oświadczenie "Echo Investment" S.A. i "M.D.P." Sp. z o.o. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, - pełnomocnictwo do rachunków bankowych "Echo Investment" S.A. i "M.D.P." Sp. z o.o.	
Eurohypo AG	Frankfurt	196 860	51 000 tys.EUR	175 365	45 431 tys. EUR	EURIBOR + marża	2018-03-31	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 66 300 tys. EUR, - cesja wierzytelności z umów najmu i umowy o zarządzanie, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji lub poręczeń, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Szczecin" Sp. z o.o., - cesja wierzytelności z tytułu umowy rachunku bankowego, - cesja wierzytelności z tytułu transakcji typu CAP, - cesja wierzytelności z tytułu roszczeń "Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Szczecin" Sp. z o.o. o zwrot VAT, - cesja wierzytelności z tytułu umowy dzierżawy działki, - zobowiązanie "Echo Investment" S.A. wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji	

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki mowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin	Zabezpieczenia	Inne
		w tys. zł	waluta	w tys. zł	waluta				
Rheinhyp - BRE S.A.	Warszawa	24 480	7 500 tys.USD	18 058	5 533 tys.USD	LIBOR + marża	2012-06-28	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 11 250 tys. USD,- cesja wierzytelności z tytułu umów najmu,- cesja wierzytelności z tytułu gwarancji,- cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych,- cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych,- zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o.,- pełnomocnictwo do rachunków bankowych "Echo - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o.,- oświadczenie "Echo - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji,- podprządkowanie pożyczek udzielonych przez "Echo Investment" S.A.,- oświadczenie "Echo Investment" S.A. o niezbywaniu nieruchomości bez zgody Kredytodawcy	
PEKAO S.A.	Warszawa	23 600	5 714 tys.USD	15 888	4 868 tys.USD	LIBOR + marża	2011-12-31	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 7.506 tys. USD, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo - Centrum Bankowości I Finansów Łódź" Sp. z o.o., - pełnomocnictwo do rachunków bankowych "Echo - Centrum Bankowości I Finansów Łódź" Sp. z o.o., - oświadczenie "Echo - Centrum Bankowości I Finansów Łódź" Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji,	
BPH PBK S.A.	Kraków	140 118	36 300 tys. EUR	127 660	33 073 tys. EUR	EURIBOR + marża	2019-01-23	- hipoteka kaucyjna na nieruchomościach do kwoty 72.600 tys. EUR, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Radom" Sp. z o.o., - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski" Sp. z o.o., - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Pabianice" Sp. z o.o. - cesję wierzytelności z umów najmu, - cesję wierzytelności z umów ubezpieczenia finansowanych nieruchomości, - zastaw rejestrowy na wierzytelności z tytułu umów rachunków bankowych	

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki mowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin	Zabezpieczenia	Inne
		w tys. zł	waluta	w tys. zł	waluta				
Kredyt Bank S.A.	Warszawa	69 480	18 000 tys. EUR	54 117	14 020 tys. EUR	EURIBOR + marża	2013-10-31	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 27 000 tys. EUR, - cesja wierzytelności z tytułu umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Kieleckie Centrum Handlowo - Rozrywkowe Echo" Sp. z o.o., - pełnomocnictwo do rachunków bankowych "Kieleckie Centrum Handlowo - Rozrywkowe Echo" Sp. z o.o.	
Eurohypo AG	Frankfurt	80 187	13 840 tys. EUR 8 200 tys. USD	3 427	1 050 tys. USD		2014-09-30	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 30 600 tys. EUR, - cesja wierzytelności z tytułu umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - cesja wierzytelności z tytułu umów hedgingowych, - cesja wierzytelności z rachunków przychodów z najmu i kaucji, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Athina Park" Sp. z o.o.	
Eurohypo AG	Frankfurt	78 551	22 075 tys. EUR	85 208	22 075 tys. EUR		2016-01-29	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 48 000 tys. EUR, - cesja wierzytelności z tytułu umów najmu, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "WAN 11" Sp. z o.o., - podporządkowanie zobowiązań kredytobiorcy względem wspólników zobowiązaniom kredytobiorcy względem banku z tytułu udzielonego kredytu	
Razem		848 273		610 262					

* Na wartość kredytów do spłaty składają się kwoty kredytu do spłaty w ciągu jednego roku: 35 920 tys. zł (zobowiązania krótkoterminowe) i powyżej roku (zobowiązanie długoterminowe) 574 342 tys. zł.

NOTA 18E

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 S.A.)	111 500	WIBOR + marża	2011-05-25				
Razem	111 500						

Nota 19

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	2005	2004
a) otrzymane zaliczki	27 636	53 165
b) otrzymane kaucje	1 619	-
c) rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	-
d) z tytułu spłaty wieczystego użytkowania	-	3 722
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, razem	29 255	56 887

Nota 20A

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE KRÓTKOTERMINOWE	2005	2004
a) wobec jednostek zależnych	-	-
b) wobec jednostek współzależnych	-	-
c) wobec jednostek stowarzyszonych	-	-
d) wobec znaczącego inwestora	-	-
e) wobec jednostki dominującej	-	-
f) wobec pozostałych jednostek	152 992	177 763
- kredyty i pożyczki, w tym:	57 525	151 226
- długoterminowe w okresie spłaty	35 920	43 942
- z tytułu odsetek od kredytów i pożyczek	1 069	1 531
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	93 911	24 512
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	487	494
- leasing	487	494
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	152 992	177 763

Nota 20B

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	2005	2004
a) w walucie polskiej	116 991	133 819
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	36 001	43 944
b1. w tys. USD	1 183	1 183
b1. w przeliczeniu na tys. zł	3 861	3 538
b2. w tys. EURO	8 326	9 906
b2. w przeliczeniu na tys. zł	32 140	40 406
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	152 992	177 763

NOTA 20C

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK									
Nazwa (firma) jednostki	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia	Inne
		w tys zł	waluta	w tys zł	waluta				
Pekao S.A.	Warszawa	20 000	PLN	13 717	PLN	WIBOR + marża	2006-06-30	- weksel własny in blanco, - pełnomocnictwo do rachunku bankowego, - oświadczenie o poddaniu się egzekucji	
PKO BP S.A.	Warszawa	20 000	PLN	7 760	PLN	WIBOR + marża	2005-12-31	- pełnomocnictwo do rachunku, - weksel in blanco, - oświadczenie o poddaniu się egzekucji	
BPH S.A.	Kraków	20 000	PLN	-	PLN	WIBOR + marża	2006-04-28	- pełnomocnictwo do rachunku	
Bank Handlowy w Warszawie S.A.	Warszawa	25 000	PLN	128	PLN	WIBOR + marża	2006-01-27	- weksel własny in blanco z deklaracją wekslową - zobowiązanie do przeprowadzenia przez rachunek odpowiedniej kwoty kwartalnie	
Razem		85 000		21 605					

NOTA 20D

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH						
Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Termin wykupu	Gwarancje/ zabezpieczenia	Dodatkowe prawa	Inne
Weksle komercyjne (BPH S.A.)	20 000	Wibor + marża	2006-02-26	-		
	30 000	Wibor + marża	2006-01-12			
obligacje (BRE S.A.)	20 000	Wibor + marża	2006-05-31	-	-	
	25 000	Wibor + marża	2006-02-08			
Razem	95 000					

Nota 21A

INNE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	2005	2004
a) wobec jednostek zależnych	-	-
b) wobec jednostek współzależnych	-	-
c) wobec jednostek stowarzyszonych	-	-
d) wobec znaczącego inwestora	-	-
e) wobec jednostki dominującej	-	-
f) wobec pozostałych jednostek	190 426	86 575
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	57 499	40 252
- do 12 miesięcy	48 938	30 695
- powyżej 12 miesięcy	8 561	9 557
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	27 878	4 232
- inne (wg tytułów)	105 049	42 091
- zaliczki otrzymane na dostawy	92 739	35 192
- kaucje	5 757	5 988
- rozliczenie międzyokresowe przychodów	2 186	
- otrzymane depozyty zabezpieczające	-	551
- z tytułu wynagrodzeń	46	48
- prawo wieczystego użytkowania	3 625	
- ubezpieczenia	275	
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	291	282
- pozostałe	130	30
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	190 426	86 575

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Nota 22A

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	2005	2004
a) od jednostek powiązanych	-	
b) od pozostałych jednostek, z tytułu:	257 939	332 114
- wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo - rozrywkowych	152 571	193 029
- sprzedaży i wynajmu powierzchni mieszkaniowej	56 592	60 081
- realizacji i wynajmu powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych	38 813	54 969
- obrotu nieruchomościami	2 546	2 885
- usług prawnych, księgowych, zarządczych i konsultingowych	1 656	-
- pozostałe przychody	5 761	21 150
Przychody netto ze sprzedaży, razem	257 939	332 114

Nota 22B

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY (STRUKTURA TERYTORIALNA)	2005	2004
a) kraj	257 939	332 114
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
b) eksport	-	-
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży, razem	257 939	332 114
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-

Nota 23A

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	2005	2004
a) amortyzacja	(3 773)	(3 269)
b) zużycie materiałów i energii	(52 465)	(90 645)
c) usługi obce	(55 738)	(134 811)
d) podatki i opłaty	(16 903)	(18 131)
e) wynagrodzenia	(17 693)	(13 434)
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(3 100)	(2 527)
g) pozostałe koszty rodzajowe	(8 480)	(3 945)
h) wartość sprzedanych towarów i materiałów	(304)	(262)
Koszty według rodzaju, razem	(158 456)	(267 024)
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	(12 760)	(58 604)
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	(292)	(11 465)
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(8 459)	(8 008)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(28 847)	(30 968)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	(108 098)	(157 979)

Nota 23B

KOSZTY OPERACYJNE (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	2005	2004
a) od jednostek powiązanych	-	
b) od pozostałych jednostek, dotyczące przychodów z:	(108 098)	(157 979)
- wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo - rozrywkowych	(44 693)	(66 344)
- sprzedaży i wynajmu powierzchni mieszkaniowej	(36 925)	(52 981)
- realizacji i wynajmu powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych	(19 176)	(30 787)
- obrotu nieruchomościami	(342)	(3 484)
- usług prawnych, księgowych, zarządczych i konsultingowych	(299)	-
- pozostałych	(6 367)	(4 383)
Koszty operacyjne, razem	(108 098)	(157 979)

Nota 24

ZYSK (STRATA) NETTO ZE SPRZEDAŻY INWESTYCJI	2005	2004
Przychody ze sprzedaży	251 943	-
- nieruchomości	251 943	-
Koszty sprzedaży	(188 271)	-
- nieruchomości	(188 271)	-
Zysk (strata) netto ze sprzedaży inwestycji	63 672	-

Nota 25A

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	2005	2004
a) przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	494	688
b) aktualizacja aktywów niefinansowych	5 969	8 356
c) rozwiązane rezerwy	24 867	513
d) kary umowne	4 678	2 043
e) pozostałe, w tym:	940	1 193
- dotacje	259	258
- zyski nadzwyczajne	-	9
- odszkodowania i kary	83	-
- pozostałe	598	926
Inne przychody operacyjne, razem	36 948	12 793

Nota 25B

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	2005	2004
a) koszty sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	(1 829)	
b) aktualizacja aktywów niefinansowych	(9 478)	(1 378)
c) utworzone rezerwy	(8 925)	(23 737)
d) kary umowne	(339)	(316)
e) darowizny	(66)	(605)
f) pozostałe, w tym:	(1 873)	(2 617)
- spisanie należności nieściągalnych	(314)	(175)
- straty nadzwyczajne	(22)	(15)
- kary umowne nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu	(22)	-
- koszty spraw sądowych	(57)	-
- pozostałe	(1 458)	(2 427)
Inne koszty operacyjne, razem	(22 510)	(28 653)

Nota 26

PRZYCHODY FINANSOWE	2005	2004
a) od jednostek powiązanych	-	-
b) od pozostałych jednostek	8 169	8 227
- przychody z tyt. odsetek od pożyczek	218	142
- przychody z tyt. pozostałych odsetek	6 377	4 516
- zysk ze zbycia inwestycji	141	218
- przychody z tyt. aktualizacji aktywów finansowych	1 428	3 224
- pozostałe przychody finansowe	5	127
Przychody finansowe, razem	8 169	8 227

Nota 27

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	2005	2004
a) od jednostek powiązanych	-	
b) od pozostałych jednostek	(43 038)	(52 417)
- koszty z tyt. pozostałych odsetek	(38 288)	(43 074)
- prowizje finansowe	(667)	(3 203)
- strata ze zbycia inwestycji	(3)	(3 075)
- koszty z tyt. aktualizacji aktywów finansowych	(66)	(1 686)
- pozostałe koszty finansowe	(4 014)	(1 379)
Koszty finansowe, razem	(43 038)	(52 417)

W 2005 roku kwota kosztów finansowania zewnętrznego aktywowana wynosiła 6 033 tys. zł

Nota 28

ZYSK (STRATA) Z TYTUŁU RÓŻNIC KURSOWYCH	2005	2004
a) dodatnie różnice kursowe	16 058	106 804
- zrealizowane	4 342	1 755
- niezrealizowane	11 716	105 049
b) ujemne różnice kursowe	-	(3 247)
- zrealizowane	-	(2 053)
- niezrealizowane	-	(1 194)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych, razem	16 058	103 557

Nota 29A

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY	2005	2004
1. Zysk (strata) brutto (skonsolidowany)	266 807	34 354
2. Korekty konsolidacyjne	(12 555)	3 065
3. Różnice pomiędzy zyskiem (stratą brutto) a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów)	(56 885)	31 913
- Przychody szacowane	6 569	(19 731)
- Różnice podatkowo - rachunkowe przychodów (media, czynsze)	1 228	(1 156)
- Odsetki uzyskane od pożyczek za poprzednie lata	3 403	3 227
- Naliczone nie otrzymane odsetki od pożyczek	(6 138)	(7 938)
- Pozostałe odsetki uzyskane za poprzednie lata	62	-
- Naliczone nie otrzymane pozostałe odsetki	(413)	(63)
- Rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	(2 777)	(8 395)
- Rozwiązanie rezerw	(27 289)	-
- Obciążenia z tytułu kar umownych	(529)	-
- Dywidendy otrzymane	(25 299)	(1 603)
- Różnice podatkowo - rachunkowe w amortyzacji	(13 899)	(19 194)
- Odsetki od kredytów i pożyczek naliczone a nie zapłacone	2 357	3 403
- Odsetki od pożyczek i kredytów zarachowane w koszty w poprzednim roku, a zapłacone w br	(2 436)	(3 304)
- Pozostałe odsetki naliczone, a nie zapłacone	4 731	4 028
- Pozostałe odsetki zarachowane w koszty w poprzednim roku, a zapłacone w br	(291)	(1 176)
- Odsetki i kary budżetowe	5	1 050
- Utworzenie odpisów aktualizujących należności	15 809	4 586
- Kary umowne nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu	47	5
- Darowizny	16	525
- Należności odpisane w koszty	155	-
- Utworzone rezerwy	9 077	24 523
- Koszty reprezentacji i reklamy limitowanej	815	-
- Koszty odsetek wynikających z "cienkiej kapitalizacji"	-	-
- Koszty wieczystego użytkowania nieruchomości	418	-
- Koszty szacowane	110	-
- Niezrealizowane różnice kursowe	(11 050)	(106 190)
- Wycena instrumentów finansowych	32 601	-
- Wycena inwestycji	(57 708)	150 144
- Koszty szacowane	160	-
- Aktywowane koszty finansowe	1 745	1 528

- Koszty n.k.u.p.	8 161	5 875
- Straty podatkowe jednostek konsolidowanych	3 439	1 894
- Pozostałe	36	(125)
4. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	197 367	69 332
5. Podatek dochodowy według stawki 19%	37 500	13 173
6. Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku	(33)	(187)
7. Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej okresu, w tym:	37 467	12 986
- wykazany w rachunku zysków i strat	37 467	12 986
- dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły kapitał własny	-	
- dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	

Nota 29B

PODATEK DOCHODOWY ODROZCZONY, WYKAZANY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	2005	2004
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu powstania i odwrócenia się różnic przejściowych	18 307	(5 035)
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu zmiany stawek podatkowych	-	-
Podatek dochodowy odroczony, razem	18 307	(5 035)

Nota 30

Zysk (strata) netto	2005	2004
a) zysk (strata) netto jednostki dominującej	9 523	4 414
b) zysk (strata) netto jednostek zależnych	189 162	39 847
c) zysk (strata) netto jednostek współzależnych	-	-
d) zysk (strata) netto jednostek stowarzyszonych	-	-
e) korekty konsolidacyjne	12 347	(17 858)
Zysk (strata) netto	211 032	26 403

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.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Nota 31

KOREKTY DO ZMIAN STANU POZYCJI BILANSOWYCH UJĘTE W POZYCJI A. II. 10 "POZOSTAŁE KOREKTY"	2005	2004
Konwersja zapasów na środki trwałe	10	-
Korekty razem	10	-

Nota 32

ŚRODKI PIENIĘŻNE PRZYJĘTE DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	2005	2004
Stan na początek okresu, w tym	73 610	48 375
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	73 600	48 367
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	10	8
Stan na koniec okresu	242 483	73 610
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	242 478	73 600
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	5	10

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

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

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

Rodzaje segmentów działalności ze wskazaniem produktów (usług) i towarów w ramach każdego wykazywanego segmentu branżowego lub składu każdego wykazywanego segmentu geograficznego oraz wskazanie, który podział segmentów (branżowy czy geograficzny) stanowi podział podstawowy, a który uzupełniający.

Podział podstawowy to podział na segmenty geograficzne.

W Grupie Kapitałowej wyodrębniono dwa segmenty geograficzne:

- sprzedaż krajowa,
- sprzedaż eksportowa.

Podział uzupełniający to podział na segmenty branżowe.

W Grupie Kapitałowej wyodrębniono jeden segment branżowy:

działalność deweloperska w ramach której Grupa kapitałowa wykonuje usługi najmu powierzchni handlowych, usługowych i mieszkalnych, usługi generalnej realizacji inwestycji oraz sprzedaży nieruchomości,

Zasady (polityka) rachunkowości przyjęte w stosunku do sprawozdawczości dotyczącej segmentów, a w szczególności odnoszące się do: sposobu wydzielenia segmentów, przypisywania im i wyceny przychodów, kosztów i ustalania wyniku finansowego, sposobu przypisywania segmentom i wyceny aktywów i pasywów oraz metody ustalania cen transferowych.

Segmenty branżowe określono jako dające się wyodrębnić obszary jednostki gospodarczej, w ramach których następuje dystrybucja towarów lub świadczenie usług lub grupy powiązanych towarów lub usług, podlegające ryzyku i charakteryzujące się poziomem zwrotu z poniesionych nakładów inwestycyjnych różniącym się od tych, które są właściwe dla innych segmentów branżowych.

Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości segmentu są zasadami rachunkowości przyjętymi do sporządzania i prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy, jak również zasadami rachunkowości, które odnoszą się konkretnie do sprawozdawczości dotyczącej segmentów.

Przychody segmentu

Przychody segmentu są przychodami osiąganymi bądź to ze sprzedaży zewnętrznym klientom bądź z transakcji z innymi segmentami Grupy, które są wykazywane w rachunku zysków i strat Grupy i dają się bezpośrednio przyporządkować do danego segmentu wraz z odpowiednią częścią przychodów Grupy, którą w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do tego segmentu. Do przychodów segmentu nie zalicza się:

- a) zysków nadzwyczajnych,
- b) przychodu z tytułu odsetek lub dywidend, łącznie z odsetkami uzyskanymi z zaliczek przekazanych lub pożyczek udzielonych innym segmentom, chyba że działalność segmentu ma przede wszystkim charakter finansowy,
- c) zysków ze sprzedaży inwestycji lub zysków wynikających z wygaśnięcia zadłużenia, chyba że działalność segmentu ma przede wszystkim charakter finansowy.

Do przychodów segmentu zalicza się udziały Grupy Kapitałowej w zyskach lub stratach jednostek stowarzyszonych, wspólnych przedsięwzięć lub pozostałych inwestycji finansowych konsolidowanych metodą praw własności, pod warunkiem jednak, że powyższe pozycje są zawarte w skonsolidowanych lub ogólnych przychodach jednostki gospodarczej.

Koszty segmentu

Koszty segmentu są kosztami składającymi się z kosztów sprzedaży zewnętrznym klientom oraz kosztów transakcji realizowanych z innymi segmentami w ramach Grupy, które wynikają z działalności operacyjnej danego segmentu i dają się bezpośrednio przyporządkować do tego segmentu wraz z odpowiednią częścią Grupy, które w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do danego segmentu. Do kosztów segmentu nie zalicza się:

- a) strat nadzwyczajnych,
- b) odsetek, łącznie z odsetkami z tytułu zaliczek lub pożyczek uzyskanych od innych segmentów, chyba że działalność segmentu ma przede wszystkim charakter finansowy,
- c) strat na sprzedaży inwestycji lub strat poniesionych wskutek wygaśnięcia zadłużenia, chyba że działalność segmentu ma przede wszystkim charakter finansowy,
- d) udziału jednostki gospodarczej w stratach jednostek stowarzyszonych, wspólnych przedsięwzięć lub innych inwestycji finansowych konsolidowanych metodą praw własności,
- e) obciążeń z tytułu podatku dochodowego lub

f) kosztów ogólnego zarządu oraz innych kosztów powstających na poziomie Grupy, które dotyczą Grupy jako całości. Jednakże niekiedy koszty następujące na poziomie Grupy ponoszone są na rzecz segmentu. Takie koszty stanowią koszty segmentu, jeżeli dotyczą działalności operacyjnej segmentu i można je w oparciu o racjonalne przesłanki bezpośrednio przyporządkować lub przypisać do segmentu.

Wynik segmentu

Wynik segmentu jest różnicą między przychodami segmentu a kosztami segmentu. Wynik segmentu ustala się przed wprowadzeniem korekt z tytułu udziałów mniejszości.

Aktywa segmentu

Aktywa segmentu są aktywami operacyjnymi wykorzystywanymi przez segment w działalności operacyjnej, które dają się bezpośrednio przyporządkować do danego segmentu lub w oparciu o racjonalne przesłanki przypisać do tego segmentu.

Jeżeli na wynik segmentu składa się przychód z tytułu odsetek lub dywidend, na aktywa segmentu składają się odpowiednie należności, pożyczki, inwestycje lub inne aktywa powodujące powstawanie przychodów.

Pasywa segmentu

Pasywa segmentu są pasywami operacyjnymi powstałymi w wyniku działalności operacyjnej segmentu, które dają się bezpośrednio przyporządkować do danego segmentu lub w oparciu o racjonalne przesłanki przypisać do tego segmentu.

Jeżeli na wynik segmentu składają się koszty odsetek, na jego pasywa składają się odpowiadające im oprocentowane zobowiązania.

PODZIAŁ PODSTAWOWY WEDŁUG SEGMENTÓW BRANŻOWYCH

W związku ze skoncentrowaniem się Grupy kapitałowej w segmencie działalności deweloperskiej realizowanej w kraju, z której to Grupa osiągnęła 100% przychodów, przyjmuje się, że zestawienie przychodów i kosztów tego segmentu jest tożsame z rachunkiem zysków i strat oraz odpowiednio zestawienie aktywów i pasywów tego segmentu (w tym także nakładów inwestycyjnych) jest tożsame z bilansem Grupy Kapitałowej.

Dodatkowe objaśnienia:

1. Ryzyka

Spółka może być narażona na ryzyko zmiany krótkoterminowych stóp procentowych stosowanych dla zadłużenia o zmiennym oprocentowaniu, a także na zmiany długoterminowych stóp procentowych w przypadku zaciągania nowego lub refinansowania obecnego zadłużenia na finansowanie długoterminowe. W 2005 roku Spółka nie zabezpieczała się przed ryzykiem stóp procentowych.

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

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

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

Spółka nie zabezpieczała planowanych transakcji ani uprawdopodobnionych przyszłych zobowiązań.

2. Działalność zaniechana

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

3. Podmioty powiązane

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

- Umowy o generalną realizację inwestycji zawartej 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.
- Umowy o generalną realizację inwestycji zawartej 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.
- Umowy o generalną realizację inwestycji zawartej w dniu 30 grudnia 2005 roku ze spółką „Echo – Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. jako inwestorem. Na mocy tej umowy „Echo – Pasaż Grunwaldzki Spółka z o.o.” Sp. k. powierzyła Generalnemu Realizatorowi kompleksową realizację inwestycji nowoczesnego centrum handlowo-usługowo-rozrywkowego wraz z parkingiem na nieruchomości znajdującej się we Wrocławiu między ul. Marii Curie-Skłodowskiej, pl. Grunwaldzkim, ul. Piastowską i ul. Grunwaldzką.

Osoby zarządzające i nadzorujące w Grupie Kapitałowej Echo Investment S.A. w 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 w Echo Investment S.A. w 2005 roku z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych otrzymały łącznie 2.638 tys. zł wynagrodzenia. Osoby nadzorujące Echo Investment S.A. nie pobierały wynagrodzeń. Osoby zarządzające pozostałymi spółkami z Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych otrzymały łącznie 322 tys. zł wynagrodzenia. Osoby nadzorujące pozostałymi spółkami z Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. nie pobierały wynagrodzeń. Na dzień 31.12.2005r. nie było kredytów, pożyczek, gwarancji i zaliczek udzielonych osobom zarządzającym i nadzorującym Spółkami z Grupy Kapitałowej ani ich współmałżonkom, krewnym i powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym oraz innym osobom, z którymi są one powiązane osobiście.

4. Znaczące zdarzenia występujące po dacie bilansu:

- W dniu 23 lutego Echo Centrum Gdynia Sp. z o.o., Echo Projekt - 17 Sp. z o.o. i Echo Investment S.A. dokonały zbycia 100% udziałów w spółce zależnej „Projekt Gdynia – 1” Sp. z o.o. na rzecz P.H.REDA Sp.J. D.Guzek i R.Guzek z siedzibą w Łodzi za kwotę 4 miliony złotych.
- W dniu 3 marca 2006 roku Sąd Rejonowy w Bukareszcie zarejestrował Spółkę „Echo Investment Projekt 1” S.R.L. z siedzibą w Bukareszcie. Wysokość kapitału zakładowego spółki wynosi 4.000 RON (wg średniego kursu NBP na dzień wystąpienia zdarzenia stanowi równowartość 4.344 zł) i dzieli się na 400 udziałów o wartości nominalnej 10 RON każdy. Właścicielem wszystkich udziałów jest Echo Investment S.A. Zarejestrowana spółka będzie prowadzić działalność deweloperską na terytorium Rumunii.
- W dniu 10 marca 2006 roku „Echo - Pasaż Grunwaldzki Spółka z o.o.” Sp. k. z siedzibą w Kielcach („Kredytobiorca”) oraz Echo - Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Komplementariusz”) podpisały z Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), umowę kredytu w wysokości nie przekraczającej kwoty 100 mln euro. Kredyt zostanie przeznaczony na finansowanie lub refinansowanie kosztów budowy Centrum Handlowo-Rozrywkowego Pasaż Grunwaldzki znajdującego się we Wrocławiu przy pl. Grunwaldzkim, oraz na finansowanie bieżącej działalności Kredytobiorcy.
- W dniu 28 marca 2006 roku Sąd Rejonowy we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu do księgi wieczystej hipoteki kaucyjnej na nieruchomościach będących własnością spółki zależnej

„Echo - Pasaż Grunwaldzki Spółka z o.o.” Sp. k. z siedzibą w Kielcach. Aktywa, na których ustanowiono hipotekę znajdują się we Wrocławiu przy pl. Grunwaldzkim, gdzie realizowana jest budowa centrum handlowo-rozrywkowego Pasaż Grunwaldzki. Ustanowiona hipoteka stanowi zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty wierzytelności wynikającej z umowy kredytowej, nie przekraczającej kwoty 100 mln EUR.

Dnia: 8 maja 2006 roku

Zarząd Echo Investment S.A.

Andrzej Majcher

Jarosław Grodzki

Piotr Gromniak

Artur Langner

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Członek Zarządu

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Tomasz Sułek

Główny Księgowy

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.
w 2005 roku**

Kielce, 8 maja 2006r

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. w 2005r.

Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A. działa na rynku nieruchomości od 1996 roku. Podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej jest Echo Investment S.A., spółka notowana na GPW w Warszawie. Echo Investment S.A. organizuje cały proces inwestycyjny dla danego projektu, od zakupu nieruchomości, poprzez uzyskiwanie decyzji administracyjnych, finansowanie, nadzór nad realizacją, aż do oddania obiektu do użytku. Echo Investment S.A. świadczy również usługi generalnego realizatora inwestycji dla zewnętrznych inwestorów. Poszczególne projekty deweloperskie i inwestycyjne realizowane są przez spółki zależne, co znacząco ułatwia organizację prowadzonych procesów i zapewnia przejrzystość struktury Grupy. Podmioty te zajmują się głównie wynajmem powierzchni komercyjnych (centra handlowo-rozrywkowe, biura), realizacją i sprzedażą mieszkań oraz usługami zarządzania nieruchomościami.

1. Struktura Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.

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

W skład Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. wchodzi 51 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną i 4 spółki wyceniane metodą praw własności.

Jednostki konsolidowane metodą pełną:

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

- „Echo Investment – Centrum Handlowo-Usługowo-Rozrywkowe Gliwice” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Handlowo-Rozrywkowe Kielce” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Investment – Centrum Handlowo-Rozrywkowe Szczecin” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Est-On Property Management” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Hotel Investment” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Hotel Investment Sp. z o.o.” Spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Kieleckie Centrum Handlowo-Rozrywkowe Echo” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Malta Office Park” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „MDP” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Piomot Auto” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Princess Boryszewska” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Princess Investment” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Project 3” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie
- „Projekt – Echo 17” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 30” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 32” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 34” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 37” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 39” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Gdynia – 1” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Naramowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt S” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „WAN 11” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie
- „Wyględów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Poznaniu

Jednostki wyceniane metodą praw własności:

- „SPC” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
- „W.A. Hotele” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie
- „WAN Invest” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie
- „Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Poznaniu

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

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

Powiązania kapitałowe wewnątrz Grupy Kapitałowej dotyczą:

- „Piomot – Auto” Sp. z o.o., która posiada 15,88% kapitału podstawowego „Echo – Centrum Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o.;
- „Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Sp. z o.o., która posiada 99,8% kapitału podstawowego „Projekt Naramowice” Sp. z o.o.;
- „Echo Investment – Centrum Handlowo-Rozrywkowe Kielce” Sp. z o.o., która posiada:
 - 99,99% kapitału podstawowego „Kieleckie Centrum Handlowo-Rozrywkowe Echo” Sp. z o.o.;
 - 100% kapitału podstawowego „Princess Boryszewska” Sp. z o.o.
- „Echo Investment – Centrum Gdynia” Sp. z o.o., która posiada 98,77% kapitału podstawowego „Projekt Gdynia – 1” Sp. z o.o.;

- e) „Projekt – Echo 37” Sp. z o.o., która posiada 0,001% kapitału podstawowego „Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice” Sp. z o.o.;
- f) „Echo – Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo – Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- g) „Hotel Investment” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Hotel Investment Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- h) „Projekt – Echo 17” Sp. z o.o., która posiada odpowiedni udział w kapitale podstawowym spółek:
- 1,00% kapitału „Wyględów” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 37” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 39” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Project 3” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Echo ACC” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 30” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 32” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Echo – Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 34” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Est-On Property Management” Sp. z o.o.;
 - 0,05% kapitału „Hotel Investment” Sp. z o.o.;
 - 0,03% kapitału „Malta Office Park” Sp. z o.o.;
 - 0,02% kapitału „Echo Centrum Ślichowice” Sp. z o.o.;
 - 0,02% kapitału „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o.;
 - 0,02% kapitału „Projekt Naramowice” Sp. z o.o.;
 - 0,01% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Tczew” Sp. z o.o.;
 - 0,01% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Piła” Sp. z o.o.;
 - 0,01% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Zamość” Sp. z o.o.;
 - 0,01% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowo – Rozrywkowe Gliwice” Sp. z o.o.;
 - 0,01% kapitału „Projekt Gdynia – 1” Sp. z o.o.;
 - 0,009% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Siemianowice Śląskie” Sp. z o.o.;
 - 0,008% kapitału „Athina Park” Sp. z o.o.;
 - 0,007% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Łomża” Sp. z o.o.;
 - 0,006% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Bełchatów” Sp. z o.o.;
 - 0,006% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Rzeszów” Sp. z o.o.;
 - 0,005% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Olkusz” Sp. z o.o.;
 - 0,005% kapitału „Echo Investment – Centrum Gdynia” Sp. z o.o.;
 - 0,004% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Pabianice” Sp. z o.o.;
 - 0,004% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Radom” Sp. z o.o.;
 - 0,004% kapitału „MDP” Sp. z o.o.;
 - 0,004% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Tarnów” Sp. z o.o.;
 - 0,002% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowo – Rozrywkowe Kielce” Sp. z o.o.;
 - 0,001% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowo – Rozrywkowe Szczecin” Sp. z o.o.

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

2. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. za 2005r.

Skonsolidowany bilans

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej na koniec roku 2005 zamknęła się kwotą **2 150 mln zł**, co w porównaniu ze stanem na koniec 2004 roku oznacza wzrost wartości o 13,78%.

Aktywa

Struktura aktywów na koniec 2005 roku wyglądała następująco:

- aktywa trwałe stanowią – 78,1% aktywów, z czego dominującą pozycję stanowią nieruchomości inwestycyjne – 83,4% aktywów trwałych, rzeczowe aktywa trwałe – 14,6% sumy aktywów trwałych,

- aktywa obrotowe stanowią 21,9% aktywów, z czego zapasy – 36,2 % sumy aktywów obrotowych, należności krótkoterminowe – 10,4% aktywów obrotowych a środki pieniężne 51,5% sumy aktywów obrotowych.

Pasywa

- kapitał akcyjny podmiotu dominującego – Echo Investment S.A. na dzień 31 grudnia 2005 roku wynosił **21,0 mln zł** i dzielił się na 10.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D, E i F, o wartości nominalnej 2,0 złote każda,
- skonsolidowany kapitał własny na dzień 31 grudnia 2005 roku wynosił **917,1 mln zł**, co w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2004 roku oznacza wzrost o 27,0%.
- skonsolidowana wartość księgowa netto w przeliczeniu na jedną akcję stanowi 87,34 zł,
- zobowiązania stanowiły 49,2% sumy bilansowej i zamknęły się kwotą **1.057,7 mln zł**.

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

- skonsolidowane przychody netto ze sprzedaży osiągnęły w 2005 roku poziom 257,9 mln zł,
- skonsolidowany zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych na koniec roku 2005 zamknął się kwotą 291,9 mln zł, w porównaniu do straty (24,1) mln zł w 2004 roku,
- skonsolidowany zysk brutto zamknął się kwotą 266,8 mln zł i był wyższy w odniesieniu do 2004 roku ponad sześciokrotnie,
- skonsolidowany zysk netto osiągnął wartość 194,4 mln zł, w porównaniu do zysku 26,4 mln zł w 2004 roku,
- skonsolidowany zysk netto na jedną akcję wyniósł 18,52 zł.

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

- okres sprawozdawczy rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 73,6 mln zł, na działalności operacyjnej grupa kapitałowa odnotowała w 2005 roku wpływ środków pieniężnych o kwotę 230,6 mln zł,
- na działalności inwestycyjnej grupa kapitałowa odnotowała w 2005 roku wpływ środków pieniężnych o kwotę 97,1 mln zł,
- na działalności finansowej Spółka odnotowała w 2005 roku wpływ środków pieniężnych w kwocie 148,3 mln zł,
- w okresie od 1 stycznia 2005 roku do 31 grudnia 2005 roku bilansowy stan środków pieniężnych zwiększył się o kwotę 168,9 mln zł;

środki pieniężne na koniec grudnia 2005 roku wyniosły 242,5 mln zł.

3. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń z określeniem w jakim stopniu Grupa Kapitałowa emitenta jest na nie narażona

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

- ryzyko konkurencji – w ostatnich latach rynek nieruchomości w Polsce stał się bardzo atrakcyjny dla inwestorów zagranicznych ze względu na osiąganą stopę zwrotu. Atutem podmiotów zagranicznych są posiadane zasoby kapitałowe, które tworzą pewną przewagę konkurencyjną nad rodzimymi firmami deweloperskimi. Na korzyść Echo Investment S.A. przemawia duże doświadczenie w realizacji projektów deweloperskich w różnych segmentach rynku oraz ugruntowana pozycja na rynku nieruchomości w Polsce. Dynamiczny rozwój Grupy Kapitałowej w ostatnich latach oraz posiadany portfel aktywów wskazuje, iż Echo Investment S.A. potrafi skutecznie funkcjonować w warunkach konkurencji rynkowej.
- ryzyko stóp procentowych – działalność Echo Investment S.A. oraz podmiotów zależnych oparta jest na zewnętrznym finansowaniu (w fazie realizacji obiektu) i refinansowaniu (w okresie

eksploatacji projektu). Ryzyko związane ze zmianą stóp procentowych jest ograniczane poprzez dywersyfikację oprocentowania zaciąganych kredytów oraz instrumenty zabezpieczające. Echo Investment S.A. jako podmiot dominujący koncentruje działania na rynku finansowym, obejmujące swym zakresem finanse całej grupy kapitałowej.

- ryzyko kursowe – jest związane z zaciąganiem kredytów wyrażonych w walutach (najczęściej w euro) w ramach Grupy Kapitałowej. Umowy z najemcami wyrażone są w walucie kredytu, który został zaciągnięty w celu jego refinansowania. Uzyskane w ten sposób płatności od najemców przeznaczone są na spłatę wspomnianych kredytów. Takie powiązanie finansowania ze źródłami przychodów ogranicza ryzyko kursowe do minimum lub je całkowicie eliminuje.
- ryzyko kondycji finansowej najemców – w ramach prowadzonej przez grupę kapitałową działalności większość przychodów generowana jest z tytułu najmu powierzchni handlowych i biurowych.

Kluczowym aspektem jest dobór najemców o stabilnej kondycji ekonomiczno-finansowej. Najemcami powierzchni w centrach handlowych są operatorzy sieciowi (Tesco, Carrefour, Ahold, Nomi, markowe sklepy odzieżowe, wieloekranowe kina, itp.). Współpraca z najemcami pozwala na podejmowanie takich działań, które stale podnoszą atrakcyjność wynajmowanych powierzchni oraz eksponują prestiż danego obiektu, przyciągając w ten sposób klientów. Kontrahentami w obiektach biurowych są takie firmy jak: Philips, Nordea, Polkomtel S.A., BRE Bank S.A., Deutsche Leasing i inne.

- ryzyko związane z wykonawcami zewnętrznymi - Echo Investment S.A. lub podmiot zależny występując jako inwestor danego projektu powierza jego wykonanie podmiotom zewnętrznym. Realizacja tych obiektów, terminowość, jakość, a także ewentualny wzrost kosztów w dużej części zależy od tych podmiotów. Czynniki te w znacznym stopniu jest wyeliminowany przez różnego rodzaju zabezpieczenia zawarte w umowach o wykonawstwo.
- ryzyko fiskalno-prawne związane z niestabilnym systemem podatkowym, systemem prawnym, brakiem jednoznacznych uregulowań własnościowych. Przystąpienie do struktur europejskich oraz przyjęcie obowiązujących w UE procedur w najbliższych latach będzie miało znaczący wpływ na zmniejszenie lub całkowite wyeliminowanie tego ryzyka.
- ryzyko procedur administracyjnych - działalność Echo Investment S.A., jako podmiotu od początku zaangażowanego w proces realizacji poszczególnych projektów, uwarunkowana jest od procedur administracyjnych. Czasochłonność procedur organów administracyjnych uzależnia rozpoczęcie realizacji zaplanowanych inwestycji Spółki, co może skutkować opóźnieniem w ich realizacji.

4. Informacje o podstawowych produktach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów w sprzedaży Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A., a także zmianach w tym zakresie w roku obrotowym.

4.1. Segmenty działalności

W roku 2005 Echo Investment S.A. oraz podmioty z Grupy Kapitałowej realizowały projekty rozpoczęte w latach poprzednich oraz zaangażowały się w nowe inwestycje w poniżej opisanych segmentach:

Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych

Centra handlowe zrealizowane przez Grupę funkcjonują w kilkunastu większych miastach w całej Polsce.

Stabilność rynku powierzchni handlowych wynika z dużego popytu rynkowego, możliwości adaptacyjnych do wymagań poszczególnych kontrahentów i znacznej dywersyfikacji branż.

Najemcami powierzchni komercyjnych są zarówno krajowe i międzynarodowe sieci handlowe, jak i lokalne przedsiębiorstwa. Do kluczowych najemców w centrach handlowych należą: Carrefour, Tesco, Geant, Ahold, Champion, Nomi, Multikino, Silver Screen ITI Neovision, RTV Euro AGD, Empik, Douglas, Saturn Planet, Supermarkety Drogerijne Rossman oraz inne sieciowe marki.

W marcu 2005r. Echo Investment S.A. oraz podmioty zależne sprzedały siedem centrów handlowych „Echo” położonych w Olkuszu, Pile, Płocku, Siemianowicach Śląskich, Świętochłowicach, Tczewie i Zamościu. Nabywcą była spółka z grupy Meinl European Land Ltd, jednego z funduszy inwestujących w nieruchomości komercyjne. Sprzedaż siedmiu centrów handlowych świadczy o ich dużych atutach, profesjonalnym funkcjonowaniu. Uzyskane środki Zarząd Echo Investment S.A. zamierza przeznaczyć na przyszłe i aktualnie realizowane inwestycje.

Jednym z największych projektów spółki w 2005r. jest realizacja nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowo-usługowego Pasaż – Grunwaldzki znajdującego się we Wrocławiu. W maju podpisana została umowa ze Strabag Sp. z o.o. na kompleksowe wykonanie stanu surowego tego projektu. Postępowała również komercjalizacja projektu. Planowana powierzchnia przeznaczona na wynajem to ok. 47.000 mkw. Atrakcyjność inwestycji potwierdzona została zainteresowaniem ze strony najemców. Spółka wynajęła 70% powierzchni centrum (stan na koniec 2005 roku) podpisując wieloletnie umowy z dużą ilością najemców.

Uzupełnieniem portfela powierzchni handlowych, przy jednoczesnym podniesieniu jakości i nowoczesności oferty spółki, jest realizacja budowy centrów handlowych w Łomży i Kielcach. W połowie 2005 roku zawarte zostały wieloletnie umowy dzierżawy powierzchni handlowej ze znaczącymi najemcami. W przygotowywanym do realizacji Centrum Handlowym w Łomży powstanie hipermarket REAL o powierzchni ok. 8.500 mkw., zaś w Centrum Handlowym w Kielcach hipermarket E.LECLERC o powierzchni 13.200 mkw.

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

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych w 2005 roku wyniosły 152,5 mln zł co stanowiło 59,1 % przychodów ogółem.

Działania podmiotów z Grupy Kapitałowej skoncentrowane będą w przyszłości na realizacji nowych projektów i zwiększaniu portfela powierzchni komercyjnych przeznaczonych na wynajem.

Segment powierzchni biurowych

W segmencie inwestycji biurowych Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A. posiada zrealizowane obiekty z przeznaczeniem na wynajem w największych polskich miastach: Warszawie, Łodzi, Krakowie i Szczecinie. Grupa realizuje nowe inwestycje, a także nabywa funkcjonujące już na rynku projekty, a jej oferta obejmuje biurowce o różnym standardzie, w tym również w klasie najwyższej.

Pomimo dużej konkurencji w tym segmencie rynku projekty grupy, dzięki warunkom lokalizacyjnym i właściwym standardom, gwarantują stabilne przychody wynikające z długoterminowych umów najmu.

Powierzchnia biurowa wynajmowana jest uznanym firmom, takim jak: Nordea S.A., BRE Bank S.A., Bank PeKaO S.A., Bank Zachodni WBK S.A., ING Bank Śląski S.A., Polkomtel S.A., Provident S.A.,

Deutsche Leasing, Impel S.A., Colgate-Palmolive, Philips, Porr Polska, Modzelewski & Rodek, Roche Diagnostic Polska i inne.

W pierwszym półroczu 2005r. zakończona została realizacja i komercjalizacja zespołu budynków biurowych wraz z parkingiem podziemnym „Athina Park” w Warszawie przy ul. Wybrzeże Gdyńskie (powierzchnia użytkowa ponad 15.000 mkw.), zaś w trzecim kwartale zakończono proces przekazywania do użytkowania najemcom tejże powierzchni biurowej.

W IV kwartale 2005 roku zakończono proces adaptacji biurowca przy ulicy Postępu 3 w Warszawie. Cała powierzchnia obiektu wraz z dwupoziomowym parkingiem oddana została do użytkowania jednemu najemcy - spółce Polkomtel SA (powierzchnia netto budynku około 20 400 mkw.). Umowa najmu zawarta została na okres 10 lat.

Prowadzony był także proces projektowania i przygotowywania realizacji kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu (powierzchnia użytkowa ponad 25 000 mkw.). Spółka uzyskała decyzję o warunkach zabudowy dotyczącą realizacji zespołu budynków biurowych. Planowane rozpoczęcie realizacji inwestycji to IV kwartał 2006 roku.

Jednocześnie prowadzona była rekomercjalizacja dwóch budynków biurowych w Łodzi, w których Spółka oferuje najemcom ponad 17 000 mkw. klimatyzowanej powierzchni w wysokim standardzie wraz z parkingiem podziemnym. Budynki, o których mowa powyżej, są w stu procentach wynajęte, co jednak nie oznacza zaprzestania działań w zakresie podnoszenia wartości tych nieruchomości poprzez optymalizację struktury najemców i warunków najmu.

W 2005r. Echo Investment S.A. nabyła nieruchomość znajdującą się przy ul. Postępu 21 w Warszawie z przeznaczeniem na budowę zespołu budynków biurowych. Planowany termin rozpoczęcia realizacji inwestycji to kwiecień 2007r.

W związku z planowaną realizacją przygotowanego projektu budowy zespołu budynków biurowych w Kielcach przy al. Solidarności, Spółka uzyskała w 2005 roku decyzję o warunkach zabudowy. Planowany termin rozpoczęcia budowy to marzec 2006r. (powierzchnia netto budynków to ok. 20.000 mkw.).

Finansowanie projektów biurowych odbywa się przy współpracy z Eurohypo A.G., Bankiem PeKaO S.A., RheinHyp BRE Bankiem Hipotecznym S.A. oraz ING Bankiem Śląskim S.A.

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni w segmencie powierzchni biurowych i hotelowych w 2005 roku wyniosły 38,8 mln zł co stanowiło 15,1 % przychodów ogółem.

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

Dobre perspektywy dotyczą zarówno rynku warszawskiego, jak i rynków regionalnych, takich jak Łódź, Poznań, Kraków i Wrocław, co związane jest z przenoszeniem do Polski części działalności przez międzynarodowe koncerny.

Spółka Echo Investment SA współpracuje z firmą Philips International. Spółka ta jest głównym najemcą w należącym do Spółki budynku biurowym Orion znajdującym się w Łodzi. Firma Philips International wybrała Łódź na siedzibę centrum obsługi finansowo-księgowej swoich oddziałów na terenie Europy Środkowej.

Segment hotelowy

Wieloletnie doświadczenie i renomowani partnerzy stanowią stabilne podstawy działalności spółki na rynku hoteli. W poprzednich latach Echo Investment S.A. zajmowała się kompleksową realizacją hoteli dla kluczowych klientów pełniąc rolę generalnego realizatora inwestycji. Projekty Grupy w sektorze hotelowym prowadzone były we współpracy z międzynarodowymi sieciami hoteli: z francuską grupą hoteli Accor i Envergure oraz norweską grupą Qubus. Zrealizowane hotele funkcjonują w Warszawie, Krakowie, Szczecinie, Łodzi, Poznaniu, Częstochowie, Zabrzu i Gliwicach.

W 2005 roku spółka kontynuowała proces realizacji czterogwiazdkowego hotelu Qubus w Krakowie (196 pokoi oraz 12.000 mkw. powierzchni użytkowej), zaś w sierpniu rozpoczęła się realizacja trzygwiazdkowego hotelu dla tego samego odbiorcy, w ścisłym centrum Kielc (90 pokoi, 3.550 mkw. powierzchni użytkowej). Spółka podpisała z Qubus Hotel System umowy dzierżawy obu hoteli na okres 25 lat.

Kilkanaście ostatnich miesięcy to okres poprawy koniunktury na rynku hotelarskim. Tendencja wzrostowa jest szczególnie widoczna w segmencie hoteli jedno- i dwugwiazdkowych, co – biorąc pod uwagę doświadczenie Echo Investment S.A. zdobyte przy realizacji hoteli dla międzynarodowych operatorów – stwarza dobre perspektywy rozwoju z segmencie nieruchomości komercyjnych.

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni w segmencie powierzchni biurowych i hotelowych w 2005 roku wyniosły 38,8 mln zł co stanowiło 15,1 % przychodów ogółem.

Segment mieszkaniowy

W segmencie mieszkaniowym podmiot dominujący – Echo Investment S.A. – realizuje inwestycje począwszy od luksusowych apartamentowców, poprzez budynki mieszkalne o podwyższonym i średnim standardzie, a na osiedlach domów jednorodzinnych skończywszy.

W 2005r. kontynuowane były prace przy realizacji inwestycji mieszkaniowych w Warszawie (II etap Osiedla Inflancka) i w Poznaniu (II etap Osiedla Małe Naramowice). Zakończyła się realizacja dwóch budynków apartamentowych: Mondrian House w Warszawie i Cztery Pory Roku w Krakowie. Oba projekty przekazane zostały do użytkowania. Zakończono również realizację budynku mieszkalnego, wraz z podziemnym parkingiem, Domu Pod Pegazem w Krakowie – oddano do użytku 69 apartamentów. Wznowiono prace projektowe nad II etapem inwestycji przy ul. Zwycięzców w Warszawie i rozpoczęto przygotowanie kolejnego etapu Osiedla Małe Naramowice w Poznaniu.

W 2005r. Echo Investment S.A. nabyła nieruchomość znajdująca się przy ul. Kazimierzowskiej w Warszawie z przeznaczeniem na budowę zespołu budynków mieszkalnych.

Przychody z tytułu sprzedaży i wynajmu mieszkań i apartamentów w 2005 roku wyniosły 56,6 mln zł co stanowiło 21,9 % przychodów ogółem.

W 2005r. utrzymywało się wysokie tempo sprzedaży spowodowane m.in. wzrostem zainteresowania nowoczesnymi apartamentami wśród inwestorów zagranicznych.

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

Rynek zagraniczny

W 2005 roku spółka rozpoczęła proces analizy i sytuacji prawnej rynków zagranicznych. Zarząd spółki oczekuje, że wnioski gotowe będą w 2006r. W ramach działalności poza granicami Polski, spółka planuje współpracować z lokalnymi partnerami. Inwestycje na rynkach zagranicznych dotyczyć miałyby podstawowych segmentów działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.

4.2. Struktura przychodów

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

-wynajem powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych:

Przychody z usług najmu generowane są z tytułu wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych. Skonsolidowane przychody z tego tytułu stanowiły w 2005 roku 59,1% przychodów netto ze sprzedaży

- sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej:

Głównym źródłem przychodów w tym segmencie jest sprzedaż mieszkań, a w mniejszym stopniu sprzedaż powierzchni komercyjnej (powierzchnie handlowe, biura oraz inne lokale usytuowane w wielofunkcyjnych projektach mieszkaniowych). Uzyskane z tego tytułu przychody stanowiły ok. 21,9% całości skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży produktów.

- realizacja i wynajem powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych:

Przychody z usług najmu generowane są z tytułu wynajmu powierzchni w budynkach biurowych i hotelowych, których właścicielami są poszczególne podmioty zależne. Skonsolidowane przychody z tego tytułu oraz z tytułu realizacji inwestycji stanowiły w 2005 roku ok. 15,0% przychodów netto ze sprzedaży.

- obrót nieruchomościami:

Specyfika działania Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. wymusza niejako posiadanie pewien zasób nieruchomości, które następnie przeznaczone są pod konkretne projekty. W tym obszarze działalności grupa kapitałowa wygenerowane przychody stanowią ok. 0,98% ogólnych przychodów ze sprzedaży.

- usługi prawne, księgowe i konsultingowe:

Ten rodzaj działalności związany jest z obsługą podmiotów zależnych w zakresie obsługi prawnej, księgowej i konsultingowej. Przychody generowane w tym obszarze stanowią ok. 0,62% ogólnych przychodów netto ze sprzedaży.

Struktura osiągniętych przychodów netto ze sprzedaży [w mln. zł] w latach 2005-2004 roku przez Grupę Kapitałową Echo Investment S.A.:

Wyszczególnienie	01.01.2005 - 31.12.2005	01.01.2004 - 31.12.2004
Wynajem powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych	152,5	193,0
Sprzedaż i wynajem powierzchni mieszkaniowej	56,6	60,0
Realizacja i wynajem powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych	38,8	54,9
Obrót nieruchomościami	2,5	2,8
Usługi prawne, księgowe i konsultingowe	1,6	-
Pozostałe przychody	5,7	21,1
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	257,9	332,1

5. Informacja o zmianach rynków zbytu, w podziale na krajowe i zagraniczne oraz zmianach w źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, ze wskazaniem uzależnienia od jednego lub kilku odbiorców i dostawców, a w przypadku, gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10% przychodów ze sprzedaży ogółem - nazwy dostawcy lub odbiorcy, jego udziały w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania z Grupą Kapitałową Echo Investment S.A.

Rynki zbytu

W 2005 roku wszystkie realizowane przez Grupę Kapitałową Echo Investment S.A. projekty były zlokalizowane wyłącznie na polskim rynku. Podmioty tworzące Grupę Kapitałową realizowały swoje inwestycje na rynkach: warszawskim, krakowskim, poznańskim, kieleckim i wrocławskim.

Zmiany w źródłach zaopatrzenia

Pod względem zakupu usług dokonywanych przez podmioty z Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A., dominujący udział mierzony udziałem zakupów do przychodów ze sprzedaży ogółem posiadają podmioty, z którymi Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A. współpracuje w zakresie realizacji konkretnych projektów deweloperskich. W 2005 roku obroty z trzema kontrahentami przekroczyły próg 10% wartości przychodów Grupy Kapitałowej:

Najwięksi dostawcy Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. w 2005 roku:

Kontrahent	Wartość obrotów [w mln. zł]	%-wy udział w przychodach netto ze sprzedaży
Strabag Sp. z o.o.	34,4	13,8%
Modzelewski & Rodek Sp. z o.o.	28,9	11,0%
Hochtief Sp z o.o.	21,4	8,1%

Zmiany wśród odbiorców

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

W 2005 roku udział, przekraczający 10% skonsolidowanych przychodów netto ze sprzedaży, miała transakcja sprzedaży siedmiu centrów handlowych z firmą Projekt Echo – 35 Sp. z o.o. z grupy Meinl European Land Ltd.

Najwięksi odbiorcy Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. w 2005 roku:

Odbiorca	Wartość obrotów [w mln. zł]	%-wy udział w przychodach netto ze sprzedaży
Projekt Echo – 35 Sp. z o.o.*	251,2	95,6%
Carrefour Polska Sp. z o.o.	23,1	8,8%
Nomi S.A.	19,2	7,3%
Geant Polska Sp. z o.o.	13,1	5,0%
Ahold Polska Sp. z o.o.	12,6	4,8%

**Zwraca się uwagę, że kwota sprzedaży centrów handlowych na rzecz Projekt Echo – 35 Sp. z o.o. wykazana została w sprawozdaniu w pozycji zysk ze sprzedaży nieruchomości, a nie w przychodach operacyjnych*

6. Informacje o umowach znaczących dla działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A., w tym znanych podmiotom z Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami oraz umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji, zawartych w 2005 roku.

6.1. Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej Echo Investment SA

Specyfika działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. zakłada realizację inwestycji poprzez podmioty zależne. Echo Investment S.A. samodzielnie realizuje projekty mieszkaniowe oraz świadczy usługi generalnego realizatora inwestycji dla podmiotów zależnych oraz zewnętrznych inwestorów. Podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej są spółkami prawa handlowego, powołanymi w celu realizacji, a następnie prowadzenia działalności w ramach danego projektu.

Centra handlowe i handlowo - rozrywkowe

W dniu 17 stycznia 2005r. podmiot zależny Echo - Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o. podpisała z M-Investments Sp. z o.o. (podmiot grupy ITI) przedwstępną umowę najmu powierzchni przeznaczonej na prowadzenie 11-salonowego „Multikina” w centrum handlowo-rozrywkowym Pasaż Grunwaldzkim we Wrocławiu. Przedwstępna umowa najmu została zawarta na okres 10 lat. Jednocześnie strony wyraziły intencję podpisania umowy na kolejne 5 lat.

W dniu 31 marca 2005r. Echo Investment S.A. oraz podmioty zależne sprzedały na rzecz Meinl European Land Ltd (fundusz inwestujący w nieruchomości komercyjne) siedem centrów handlowych „Echo” położonych w Olkuszu, Pile, Płocku, Siemianowicach Śląskich, Świętochłowicach, Tczewie i Zamościu. Wartość netto transakcji wyniosła 250.648.000 PLN. Dodatkowo zostały podpisane umowy zawierające postanowienia, na mocy których Est-On Property Management Sp. z o.o. - podmiot zależny od Echo Investment S.A. będzie świadczył usługi związane z zarządzaniem tymi centrami handlowymi.

W dniu 5 maja 2005r. została podpisana umowa ze Strabag Sp. z o.o. na kompleksowe wykonanie stanu surowego centrum handlowo-rozrywkowego Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu (powierzchnia całkowita ponad 130.000 mkw.). Wartość netto kontraktu wyniosła 98.000.000 PLN.

W dniu 22 czerwca 2005r. została podpisana umowa z Pergranso Sp. z o.o. dotycząca dzierżawy powierzchni handlowej w przygotowanym do realizacji Centrum Handlowym w Kielcach na osiedlu Ślichowice. Na podstawie niniejszej umowy w planowanym centrum powstanie hipermarket E.LECLERC (ok.8.500 mkw.). Umowa dzierżawy przewiduje 30 letni okres obowiązywania.

W dniu 22 czerwca 2005r. podmiot zależny Echo Investment - Centrum Handlowe Łomża Sp. z o.o. i „Real Sp. z o.o. i Spółka” spółka komandytowa, podpisały umowę dotyczącą używania powierzchni komercyjnej w ramach powstającego centrum handlowego w Łomży. Powierzchnia sklepu użytkowanego przez hipermarket REAL wyniesie ma ok. 8.500 mkw. Jednocześnie spółka zależna Echo Investment – Centrum Handlowe Łomża Sp. z o.o. podpisała umowę ze spółką real,- Sp. z o.o. i Spółka spółka komandytowa o wybudowanie hipermarketu w ramach budowy Centrum Handlowego w Łomży i oddanie go spółce real,- do korzystania i pobierania pożytków przez okres 15 lat. Wynagrodzenie z tytułu realizacji przedmiotu umowy wyniesie równowartość w złotych polskich 11 322 tys. EUR netto.

W dniu 30 grudnia 2005r. podpisana została umowa sprzedaży nieruchomości wraz z nakładami ze spółką zależną Echo – Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Kielcach. Nieruchomość położona jest we Wrocławiu między ul. Marii Curie-Skłodowskiej, pl. Grunwaldzkim, ul. Piastowską

i ul. Grunwaldzką. Na w/w nieruchomości rozpoczęta została inwestycja realizacji nowoczesnego centrum handlowo-usługowo-rozrywkowego wraz parkingiem. Spółka zależna będzie kontynuowała dotychczasowe wykorzystanie nabytych nieruchomości. Warunkiem zbycia nieruchomości było nieskorzystanie przez Gminę Wrocław z prawa pierwokupu nieruchomości. Gmina Wrocław nie skorzystała z przysługującego jej prawa. Wartość umowy wyniosła 103.646.500 PLN.

Hotele i Biura

W dniu 2 listopada 2005r. spółka zależna WAN-11 Sp. z o.o. w związku z wykonaniem umowy najmu obiektu biurowego w Warszawie przekazała do użytkowania powierzchnię biurową najemcy – spółce Polkomtel S.A. (20.400 mkw.) w nabytym przez spółkę WAN-11 Sp. z o.o. biurowcu wraz z podziemnym i nadziemnym parkingiem, mieszczącym się przy ul. Postępu w Warszawie. Polkomtel S.A. jest najemcą całej powierzchni w przekazany do użytkowania budynek. Umowa została zawarta na okres 10 lat.

Mieszkania

W dniu 15 lipca 2005r. została podpisana umowa z firmą Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o prowadzenie prac związanych z realizacją obiektu budowlanego, kompleksu mieszkaniowo – usługowy w Warszawie przy ul. Inflanckiej – Etap B. Termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy został wyznaczony na dzień 15 grudnia 2006 roku. Wynagrodzenie dla Modzelewski & Rodek Sp. z o.o., z tytułu realizacji przedmiotu umowy jest ryczałtowe i wynosi 27.200 tys. PLN netto.

6.2. Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Echo Investment S.A. nie posiada żadnych informacji na temat zawartych w 2005 roku umów pomiędzy akcjonariuszami.

6.3. Umowy ubezpieczenia

Przedmiot ubezpieczenia	Ubezpieczyciel	Suma ubezpieczenia [w tys. zł]
polisy majątkowe - obiekty biurowe	TU Allianz Polska S.A., TU Compensa S.A., PTU S.A., Generali TU S.A.	286 474
polisy majątkowe - obiekty handlowe	PTU S.A., TU Allianz Polska S.A.	573 549
polisy majątkowe - lokale mieszkaniowe	TU Compensa S.A., STU Ergo Hestia S.A.	67 617
polisy majątkowe - pozostałe	TU Compensa S.A., TUiR Cigna S.A., PTU S.A., STU Ergo Hestia S.A.	7 421
polisa odpowiedzialności cywilnej	TU Compensa S.A., Generali TU S.A., PTU S.A., STU Ergo Hestia S.A., TU Tryg S.A., PZU S.A., AIG Polska TU S.A.	47 470
polisy ryzyk budowlano montażowych	TUiR WARTA S.A., TU Allianz Polska, Generali TU S.A.	250 700
polisy utraty zysku	TU Allianz Polska S.A., PTU S.A., Generali TU S.A.	104 943
RAZEM		1 338 174

6.4. Umowy współpracy lub kooperacji

Poza umową zawartą z Qubus Hotel System Sp. z o.o. Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A. nie zawierała innych umów dotyczących współpracy lub kooperacji.

7. Informacje o zmianach w powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Echo Investment S.A. z innymi podmiotami oraz wskazanie jej głównych inwestycji krajowych i zagranicznych (papiery wartościowe, instrumenty finansowe i nieruchomości), w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jej grupą kapitałową oraz opis metod ich finansowania

7.1. Zmiany w powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Echo Investment S.A.

- W dniu 13 stycznia 2005r. Spółka otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie XIX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 29 grudnia 2004 roku o dokonaniu rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w podmiocie „WAN 11” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, podmiotu w 50% zależnego od Echo Investment S.A. Podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło w wyniku objęcia przez dotychczasowych udziałowców, tj. Echo Investment S.A. oraz WAN S.A. łącznie 59.000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy, co dało kwotę 2.950.000 złotych. Objęte przez udziały zostały opłacone w całości gotówką. Po zarejestrowaniu podwyższenia, kapitał zakładowy spółki „WAN 11” Sp. z o.o. wynosi 3.000.000 złotych i dzieli się na 60.000 udziałów o wartości nominalnej 50 złotych każdy, które stanowią 100% kapitału zakładowego spółki „WAN 11” Sp. z o.o. i upoważniają do 100% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników spółki. Echo Investment S.A. posiada bezpośrednio 30.000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy i łącznej wartości 1.500.000 złotych, które stanowią 50% kapitału zakładowego spółki „WAN 11” Sp. z o.o. i upoważniają do 50% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników spółki
- W dniu 28 lipca 2005r. Spółka otrzymała podpisaną w dniu 26 lipca 2005r., umowę sprzedaży udziałów pomiędzy Echo Investment S.A. a 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.). Spółka Echo Investment – Centrum Handlowo – Rozrywkowe Kielce Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach jest podmiotem pośrednio lub bezpośrednio zależnym 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. Pomiędzy Echo Investment S.A. i jej osobami zarządzającymi a Spółką nabywającą aktywa, tj. Echo Investment – Centrum Handlowo – Rozrywkowe Kielce Sp. z o.o. i jej osobami zarządzającymi istnieją powiązania polegające na tym, iż stanowisko prezesa zarządu w obu spółkach pełni ta sama osoba, natomiast dwóch członków zarządu Echo Investment S.A. pełni funkcję prokurentów w spółce nabywającej aktywa.
- W dniu 30 sierpnia 2005r. spółka Echo Investment S.A. oraz Echo - Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach zawiązały spółkę zależną Echo - Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o. sp.k. Wkłady w zawiązanej spółce posiadają odpowiednio: 90% Echo Investment S.A. oraz 10% Echo – Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o.

- W dniu 29 września 2005r. Echo Investment S.A. zawiązała spółkę zależną Hotel Investment Sp. z o.o. sp.k. Wkłady w zawiązanej spółce posiadają odpowiednio: 99% Echo Investment S.A. oraz 1% Hotel Investment Sp z o.o.
- W dniu 9 listopada 2005r. Sąd Rejonowy w Kielcach X wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Gospodarczego, dokonał rejestracji sprzedaży 1 udziału spółki Echo Investment – Centrum Handlowe Pabianice Sp. z o.o. o wartości nominalnej 500 złotych każdy. Zbycie udziału nastąpiło na mocy umowy sprzedaży zawartej przez Echo Investment S.A. („Sprzedający”) ze spółką zależną Projekt Echo – 17 Sp. z o.o. („Kupujący”).
- W dniu 30 listopada 2005 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Gospodarczego, dokonał rejestracji sprzedaży jednego udziału spółki Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice Sp. z o.o. Zbycie udziału nastąpiło na mocy umowy sprzedaży zawartej przez Echo Investment S.A. („Sprzedający”) ze spółką zależną Projekt Echo – 37 Sp. z o.o. („Kupujący”). Wartość nominalna udziału wynosi 50 złotych każdy, zaś cena sprzedanego udziału to 160 złotych.
- W dniu 06 grudnia 2005r. Sąd Rejonowy w Kielcach zarejestrował podwyższenie kapitału w spółce zależnej Projekt Echo - 36 Sp. z o.o. o kwotę 4.000.000 złotych. Jednocześnie wraz z podwyższeniem kapitału nastąpiła zmiana nazwy spółki Projekt Echo – 36 Sp. z o.o. na Projekt Gdynia – 1 Sp. z o.o. Po zarejestrowaniu podwyższenia, kapitał zakładowy spółki Projekt Gdynia-1 Sp. z o.o. wynosi 4.050.000 złotych i dzieli się na 8100 udziałów o wartości nominalnej 500 złotych każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 8100 głosów. Podwyższenie kapitału nastąpiło poprzez wniesienie wkładów niepieniężnych przez spółkę zależną Echo Centrum Gdynia Sp. z o.o. do spółki Projekt Gdynia – 1 Sp. z o.o. w postaci prawa wieczystego użytkowania nieruchomości znajdującej się w Gdyni wraz z prawami do projektu budowlanego zaprojektowanego na przedmiotowej nieruchomości. Wartość ewidencyjna wniesionych aktywów w księgach rachunkowych wynosi 11.097.649,74 zł, zaś wartość aktywów, po jakiej zostały wniesione wkłady niepieniężne wynosi 4.000.000,00 zł. Po dokonaniu rejestracji podwyższenia kapitału struktura udziałowców spółki Projekt Gdynia – 1 Sp. z o.o. przedstawia się następująco:
 - Echo Centrum Gdynia Sp. z o.o. posiada 8000 udziałów,
 - Echo Investment S.A. posiada 99 udziałów,
 - Projekt Echo – 17 Sp. z o.o. posiada 1 udział.Umowa została uznana za znaczącą na podstawie kryterium o znacznej wartości dla aktywów finansowych.

7.2. Inwestycje w akcje spółek giełdowych

W ramach rachunku papierów wartościowych podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. nie dokonywały w 2005 roku żadnych inwestycji w akcje spółek giełdowych.

8. Opis transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli jednorazowa lub łączna wartość kilku transakcji zawartych przez dany podmiot powiązany w okresie 12 miesięcy stanowi wyrażoną w złotych równowartość kwoty 500.000 EURO.

8.1. Transakcje z podmiotami z Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.

W związku z przyjętą przez podmiot dominujący – Echo Investment S.A. strategią realizacji każdego centrum handlowego przez odrębny podmiot zależny oraz w związku z wniesieniem przez Echo Investment S.A. do spółek celowych, jako wkładu rzeczowego nieruchomości, na których zrealizowane zostały centra handlowe duża część realizowanych przez Echo Investment S.A. transakcji realizowana jest z podmiotami powiązanymi.

W 2005 roku pomiędzy Echo Investment S.A. a podmiotami z Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. zawarte zostały następujące umowy:

- W dniu 20 lipca 2005r. spółka powzięła informację o tym, iż Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, VII Wydział Ksiąg Wieczystych na wniosek podmiotu zależnego w 50% od Echo Investment S.A. – WAN 11 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w dniu 8 lipca 2005r. dokonał wpisu do księgi wieczystej umownej łącznej hipoteki kaucyjnej na nieruchomościach położonych w Warszawie przy ul. Postępu, będących w wieczystym użytkowaniu WAN 11 Sp. z o.o., na których posadowiony jest budynek biurowy o pow. około 20 tys m2 wraz z podziemnym i nadziemnym parkingiem. Hipoteka została ustanowiona na rzecz banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn, Niemcy i stanowi zabezpieczenie należności banku, wynikających z umowy kredytowej podpisanej przez WAN 11 Sp. z o.o. z w/w bankiem. Hipoteka została ustanowiona do maksymalnej kwoty 48 mln euro.
- w dniu 30 grudnia 2005r. Spółka Echo Investment S.A. w Kielcach, jako „Sprzedający”, podpisała umowę sprzedaży nieruchomości wraz z nakładami ze spółką Echo – Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Kielcach, jako „Kupującym”. Wartość umowy wyniosła 103.646.500 zł (słownie: sto trzy miliony sześćset czterdzieści sześć tysięcy pięćset złotych), zaś wartość zbywanych aktywów w księgach ewidencyjnych wyniosła 99.423.500 zł (słownie: dziewięćdziesiąt dziewięć milionów czterysta dwadzieścia trzy tysiące pięćset złotych). Ze względu na kryterium kapitałów własnych aktywa zostały uznane za znaczące. Warunkiem zbycia nieruchomości było nieskorzystanie przez Gminę Wrocław z prawa pierwokupu nieruchomości. Gmina Wrocław nie skorzystała z przysługującego jej prawa. Również w dniu 30 grudnia 2005r. spółka zależna Echo - Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o. ("Cedent") zawarła ze spółką Echo - Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Kielcach ("Cesjonariusz") umowę przeniesienia praw i obowiązków wynikających z zawartych uprzednio przez Cedenta umów.
- Jednocześnie dnia 30 grudnia 2005r. Spółka Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach podpisała umowę o generalną realizację inwestycji ze spółką Echo – Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Kielcach. Na podstawie zawartej umowy Echo Investment S.A. zobowiązuje się do kompleksowej realizacji inwestycji nowoczesnego centrum handlowo-usługowo-rozrywkowego

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

W 2005 roku nie wystąpiły żadne transakcje pomiędzy Echo Investment S.A. a osobami zarządzającymi bądź nadzorującymi, których jednorazowa lub łączna wartość w okresie 12 miesięcy stanowiłaby wyrażoną w złotych równowartość kwoty 500.000 euro.

9. Informacje o zaciągniętych kredytach i umowach pożyczki z uwzględnieniem terminów ich wymagalności oraz umowach poręczeń i gwarancji

9.1. Umowy kredytowe podmiotu dominującego.

Zobowiązania Echo Investment S.A. z tytułu zaciągniętych kredytów wg stanu na koniec roku obrachunkowego 2005 przedstawia poniższa tabela:

Nazwa banku	Charakter zobowiązań	Waluta kredytu	Kwota kredytu wg umowy [w tys. zł]	Stan wykorzystania kredytu [w tys. zł] na dzień 31.12.2005 r.	Ostateczny termin spłaty
Pekao S.A. O/Warszawa	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	20.000	13.717	30.06.2006
Pekao S.A. O/Warszawa	Kredyt obrotowy	PLN	40.000	40.000	30.06.2007
Bank Handlowy w Warszawie S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	20.000	128	27.01.2006
PKO BP SA	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	20.000	7.760	31.12.2006
Bank BPH S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	20.000	-	28.04.2006

9.2. Umowy kredytowe podmiotów zależnych

Podmiot zaciągający kredyt	Nazwa banku	Charakter zobowiązań	Waluta kredytu	Kwota kredytu wg umowy [w tys.]	Stan wykorzystania kredytu [w tys.] na dzień 31.12.2005 r.	Ostateczny termin spłaty
Echo Investment – Centrum Handlowe Jelenia Góra Sp. z o.o.	Pekao S.A.	Kredyt długoterminowy	EUR	9 101	4 392	2010-08-31

Echo Investment – Centrum Handlowe Bełchatów Sp. z o.o.	Pekao S.A.	Kredyt długoterminowy	EUR	4 962	2 183	2010-04-30
Echo Investment – Centrum Handlowe Tarnów Sp. z o.o.	Eurohypo AG	Kredyt długoterminowy	EUR	10 800	6 076	2010-07-15
Echo Investment – Centrum Handlowe Przemyśl Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	Kredyt długoterminowy	EUR	4 857	2 684	2010-12-31
MDP Sp. z o.o.	Pekao S.A.	Kredyt długoterminowy	EUR USD	4 600 6 900	3 764 5 152	2011-04-30
Echo Investment – Centrum Handlowo-Rozrywkowe Szczecin Sp. z o.o.	Eurohypo AG	Kredyt długoterminowy	EUR	51 000	45 431	2018-03-31
Echo – Centrum Biznesu Łódź Sp. z o.o.	Rheinhyp - BRE S.A.	Kredyt długoterminowy	USD	7 500	5 533	2012-06-28
Echo Investment – Centrum Bankowości i Finansów Łódź Sp. z o.o.	Pekao S.A.	Kredyt długoterminowy	USD	5 714	4 868	2011-12-31
Echo Investment – Centrum Handlowe Radom Sp. z o.o. Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski Sp. z o.o. Echo Investment – Centrum Handlowe Pabianice Sp. z o.o.	Bank BPH S.A.	Kredyt długoterminowy	EUR	36 300	33 072	2019-01-23
Kieleckie Centrum Handlowo-Rozrywkowe Sp. z o.o.	Kredyt Bank S.A.	Kredyt długoterminowy	EUR	18 000	14 020	2013-10-31

9.3. Umowy pożyczek

9.3.1. Pożyczki zaciągnięte

Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A. w 2005 roku nie zaciągała pożyczek.

9.3.2. Pożyczki udzielone

Należności Echo Investment S.A. z tytułu udzielonych pożyczek wg stanu na koniec roku obrachunkowego 2005 przedstawia poniższa tabela:

Podmiot	Kwota pożyczki do spłaty [w tys. zł]	Ostateczny termin spłaty
PPH Witan	6.731	31.12.2006
Empik Sp. z o.o.	1.007	22.11.2006
Pozostali	41	-

9.4. Umowy instrumentów dłużnych

W ramach zawartych w umów w sprawie Programu Emisji Obligacji z BRE Bankiem w 2004r. oraz Bankiem BPH S.A w 2003r., spółka Echo Investment S.A. posiada zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych. Stan tych zobowiązań na koniec roku obrotowego 2005 przedstawia poniższa tabela:

Nazwa banku	Charakter instrumentu	Kwota wykorzystana [w tys. zł]	Termin obowiązywania umowy
BRE Bank S.A.	obligacje	150.000	25.05.2011
BRE Bank S.A.	obligacje	25.000	08.02.2006
BRE Bank S.A.	obligacje	20.000	31.05.2005
Bank BPH S.A.	obligacje	30.000	12.01.2005
Bank BPH S.A.	obligacje	20.000	26.02.2006

9.5. Umowy poręczeń

Solidarne poręczenie Echo Investment S.A. wobec Urzędu Miasta Łodzi za wykonanie zobowiązań „MDP” Sp. z o.o. (podmiot w 100 % zależny od „Echo Investment” S.A.), dotyczących uiszczania opłat rocznych za wieczyste użytkowanie gruntu – łączna wartość przypadająca na następne 90 lat wynosi 8.561 tys. zł..

Poręczenie na rzecz	Wartość [w tys. zł]	Termin ważności	Tytułem
Urząd Miasta Łodzi	8.561	rok 2095	uiszczania przez MDP Sp. z o.o. (podmiot w 100% zależny od Echo Investment S.A.) opłat za wieczyste użytkowanie gruntu

9.6. Umowy gwarancji

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 jest udzielona do 02 marca 2006 roku. Na dzień 31 grudnia 2005 roku wartość gwarancji to 7.720 tys. zł.

Gwarancja bankowa z dnia 23 września 2005 roku udzielona przez Bank BZ WBK S.A. tytułem zabezpieczenia płatności za wykonanie budowy przejścia podziemnego i innych elementów układu drogowego Placu Grunwaldzkiego we Wrocławiu. Gwarancja jest ważna do 30 listopada 2006r. Na dzień 31 grudnia 2005r. wartość gwarancji wynosi 15.860 tys. zł

Gwarancja bankowa z dnia 24 sierpnia 2004 roku udzielona przez Bank PeKaO S.A. na kwotę 1.000 tys. EURO w związku z umową zakupu gruntu we Wrocławiu od gminy Wrocław za zobowiązania z tytułu ewentualnej kary umownej. Na dzień 31 grudnia 2005 roku wartość gwarancji to 3.860 tys. zł.

Gwarancja bankowa z dnia 7 września 2005 roku udzielona przez Bank PKO BP SA tytułem zabezpieczenia zobowiązań wobec Spółdzielni Spożywców MOKPOL. Gwarancja jest ważna do 06 września 2006r. Na dzień 31 grudnia 2005r. wartość gwarancji wynosi 3.995 tys. zł.

Gwarancja bankowa w kwocie 194 tys. USD udzielona przez T.U. Allianz Polska S.A. tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy jako właściwego usunięcia wad i usterek przy realizacji hotelu w Gliwicach dla Qubus Hotel. Gwarancja jest udzielona do 1 maja 2006 roku. Na dzień 31 grudnia 2005 roku wartość gwarancji to 633 tys. zł.

Gwarant	Wartość [w tys. zł]	Termin ważności	Tytułem
BRE Bank S.A.	7.690	02.03.2006	Zabezpieczenie terminowego przekazania przedmiotu najmu przez spółkę Wan-11 Sp. z o.o.
Bank BZ WBK S.A.	15.860	30.11.2006	Zabezpieczenie płatności za wykonanie budowy przejścia podziemnego i innych elementów przebudowy układu drogowego Placu Grunwaldzkiego we Wrocławiu
PeKaO S.A. Kielce	3.845	31.01.2007	Zabezpieczenie związane z umową zakupu gruntu we Wrocławiu od gminy Wrocław za zobowiązania i ewentualne kary umowne
PKO BP S.A.	3.995	06.09.2006	Zabezpieczenie zobowiązań wobec Spółdzielni Spożywców MOKPOL
T.U. Allianz Polska S.A.	618	01.05.2006	Zabezpieczenie należytego wykonania umowy jako właściwego usunięcia wad i usterek przy realizacji hotelu w Gliwicach dla Qubus Hotel

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

W 2005 roku podmiot dominujący – Echo Investment S.A. nie emitowała papierów wartościowych (akcji).

11. Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami na rok 2005

Zarówno Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A., jak i podmiot dominujący – Echo Investment S.A. nie publikowały prognoz wyników finansowych na 2005 rok.

12. Ocena zarządzania zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A., ze szczególnym uwzględnieniem zdolności wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. w 2005 roku, w związku z prowadzonym procesem inwestycyjnym budowy obiektów komercyjnych i mieszkań koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania dla realizowanych projektów, finansowaniu pomostowym (do momentu uzyskania finansowania przez podmioty zależne) oraz na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników płynności i założonej struktury finansowania.

Działalność grupy kapitałowej w 2005 roku generowała dodatni wynik na każdym poziomie rachunku wyników. Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A. w ostatnich latach kładła większy nacisk na powiększenie portfela powierzchni komercyjnych, które w ocenie zarządu, powinny zapewnić stabilne przychody i przepływy środków pieniężnych oraz uniezależnić Grupę Kapitałową Echo Investment S.A. od cyklicznych faz w gospodarce i budownictwie.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. na koniec 2005 roku świadczy o stabilnej kondycji finansowej grupy kapitałowej, a perspektywa najbliższych lat jest optymistyczna w związku z ożywieniem na rynku nieruchomości po wejściu Polski do Unii Europejskiej.

Wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej działalności w ramach Grupy Kapitałowej w 2005 roku są zdecydowanie lepsze w porównaniu z rokiem poprzednim. Największą aprecjację wykazuje wskaźnik rentowności operacyjnej, co jest dowodem na zwiększenie efektywności podstawowej działalności. Wzrost zysku netto spowodował poprawę wskaźnika rentowności netto.

Bardzo pozytywnie prezentują się także wskaźniki obrazujące rentowność pozycji bilansowych – aktywów (ROA) oraz kapitału własnego (ROE)

Wskaźniki zyskowości w latach 2005-2004 ukazuje poniższa tabela:

Wskaźniki rentowności	2005 rok	2004 rok
Wskaźnik marży zysku operacyjnego <i>zysk operacyjny / przychody netto ze sprzedaży</i>	113,2%	-7,3%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto <i>zysk netto / przychody netto ze sprzedaży</i>	75,4%	7,9%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA) <i>zysk netto / aktywa ogółem</i>	9,0%	1,4%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) <i>zysk netto / kapitał własny</i>	21,2%	3,7%

Rotacja głównych składników aktywów i pasywów w Grupie Kapitałowej Echo Investment S.A. jest uwarunkowana specyfiką prowadzonej działalności. Wiąże się ona ze stosunkowo długim cyklem realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych oraz rosnącym, wartościowo i ilościowo, „portfelem” prowadzonych inwestycji. Wpływa to bezpośrednio na wzrost wartości zapasów, do których grupa kapitałowa zalicza: nabyte prawa własności i prawa wieczystego użytkowania gruntów oraz wszelkie nakłady i koszty budowlane dotyczące realizowanych projektów deweloperskich, które są przeznaczone na sprzedaż. Cykl rotacji zapasów uległ niewielkiej zmianie, natomiast wydłużyły się okresy rotacji należności krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług oraz należności krótkoterminowych w dniach.

Rotację głównych składników aktywów i pasywów w latach 2005-2004 ukazuje poniższa tabela:

Wskaźniki aktywności	2005 rok	2004 rok
Rotacja zapasów w dniach <i>(średni stan zapasów * 365) / przychody netto ze sprzedaży</i>	241	240
Rotacja należności krótkoterminowych w dniach <i>(średni stan należności krótkoterminowych * 365) / przychody netto ze sprzedaży</i>	69	33
Rotacja zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług w dniach <i>(średni stan zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług * 365) / przychody netto ze sprzedaży</i>	81	44

Wskaźniki płynności utrzymują się na bezpiecznych poziomach. Wskaźniki płynności natychmiastowej i szybki są na wyższym poziomie w porównaniu z rokiem 2004. Natomiast wskaźnik płynności bieżącej można uznać, iż jest na bardzo zbliżonym poziomie w porównywalnych okresach. Na taki stan rzeczy miała przede wszystkim wpływ polityka zarządu związana z finansowaniem realizowanych inwestycji. Wiarygodność Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. na rynku finansowym stale wzrasta, czego dowodem jest zdywersyfikowana struktura banków finansujących działalność całej grupy. Wpływ na poprawę wskaźników ma również stan środków pieniężnych, który w stosunku do 2004 roku uległ zwiększeniu.

Wskaźniki płynności Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. w latach 2005-2004 ukazuje poniższa tabela:

Wskaźniki płynności	2005 rok	2004 rok
Wskaźnik bieżący (current ratio) <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,37	1,24
Wskaźnik szybki (quick ratio) <i>(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,87	0,41
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) <i>środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,71	0,28

Dzięki odpowiedniej strukturze finansowania wskaźniki zadłużenia uległy poprawie w stosunku do roku 2004. Zmiany widoczne są szczególnie przy wskaźnikach ogólnego zadłużenia i zadłużenia kapitału własnego. Wartości prezentowanych wskaźników są bezpieczne zarówno dla prowadzonej

działalności, jak również potwierdzają wiarygodność kredytową Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. na rynku finansowym.

Wskaźniki pokrycia majątku i zadłużenia Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. w latach 2005-2004 ukazuje poniższa tabela:

Wskaźniki zadłużenia	2005 rok	2004 rok
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <i>kapitał własny / aktywa ogółem</i>	42,7%	38,2%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym <i>kapitał własny / aktywa trwałe</i>	54,6%	46,2%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>zobowiązania ogółem / aktywa ogółem</i>	49,2%	53,5%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>zobowiązania ogółem / kapitał własny</i>	115,3%	140,0%

13. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności

W ramach Grupy Kapitałowej – Echo Investment S.A. oraz podmioty zależne posiadają pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie projektów inwestycyjnych. Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A., realizując projekty we wszystkich obszarach aktywności, zamierza finansować je przy wykorzystaniu środków pochodzących z kapitałów własnych, kredytów bankowych, emisji dłużnych papierów wartościowych. Podmiot dominujący kieruje swoje wysiłki, ku temu aby programy emisji dłużnych papierów wartościowych były gwarantowane i posiadały dłuższy niż rok okres zapadalności.

Jednocześnie Grupa Kapitałowa zamierza realizować szereg przedsięwzięć za pośrednictwem podmiotów zależnych, w szczególności dotyczy to projektów przeznaczonych na wynajem, a więc centrów handlowych i handlowo - rozrywkowych oraz biur, pozyskując finansowanie (kredyty celowe) bezpośrednio dla tych spółek.

14. Ocena nietypowych czynników i zdarzeń mających wpływ na wyniki finansowe osiągnięte w 2005 roku

W 2005 roku znaczący wpływ na osiągnięty wynik finansowy miała sprzedaż siedmiu centrów handlowych Echo w Płocku, Olkuszu, Pile, Siemianowicach Śląskich, Świętochłowicach, Tczewie, Zamościu. Wartość netto transakcji wyniosła 250.648 tys. PLN (słownie: dwieście pięćdziesiąt milionów sześćset czterdzieści osiem tysięcy złotych). Łączna wartość ewidencyjna sprzedawanych aktywów, wyniosła 147.444.000 PLN (słownie: sto czterdzieści siedem milionów czterysta czterdzieści cztery tysiące złotych). Nabywcą pośrednim jest Meinl European Land Ltd, fundusz inwestujący w nieruchomości komercyjne. W ocenie Zarządu Echo Investment S.A. decyzja o sprzedaży wybranych centrów handlowych korzystnie wpłynie na dalszy rozwój grupy kapitałowej.

Poza opisaną powyżej transakcją na osiągnięty wynik w 2005r. miała wpływ prowadzona przez Grupę Kapitałową Echo Investment S.A. podstawowa działalność gospodarcza oraz aktualizacja wyceny posiadanych wartości zgodnie z MSR 40.

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

Ponadto istotne czynniki i zdarzenia mogące w przyszłości mieć wpływ na wyniki to realizacja planów Spółki związana z działalnością poza granicami kraju. Spółka na rynkach zagranicznych zamierza realizować inwestycje w ramach podstawowej działalności, skupiając się przede wszystkim na projektach powierzchni biurowych i centrach handlowo-rozrywkowych.

15. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. oraz opis perspektyw rozwoju działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej.

15.1. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Echo Investment S.A.

Do najważniejszych **zewnętrznych** czynników wpływających na rozwój Grupy Kapitałowej można zaliczyć:

Czynniki pozytywne:

- utrzymująca się nadal aktywność inwestycyjna podmiotów gospodarczych zarówno polskich jak i zagranicznych i wynikające z tego zapotrzebowanie na usługi świadczone przez podmioty z Grupy Kapitałowej,
- deficyt powierzchni mieszkaniowych,
- spadający koszt kredytów hipotecznych zachęcający do ich zaciągania przez konsumentów,
- skłonność krajowych i zagranicznych instytucji finansowych do angażowania się w finansowanie inwestycji na rynku nieruchomości,
- wzrost zainteresowania zagranicznych funduszy inwestycyjnych polskim rynkiem nieruchomości zachęconych wysokimi stopami kapitalizacji
- większa dostępność do źródeł kapitału dzięki wejściu na rynek szeregu instytucji zainteresowanych inwestycjami w sektorze nieruchomości.
- wejście Polski w struktury europejskie

Czynniki negatywne:

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

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

Czynniki pozytywne:

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

Czynniki negatywne:

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

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

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

W ramach prowadzonej polityki budowania portfela inwestycji, Spółka nie wyklucza sprzedaży części dotychczasowych projektów w celu uzyskania środków na finansowanie realizowanych i przyszłych inwestycji.

16. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem emitenta i jego Grupą Kapitałową

W 2005 roku nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania. Rozwój organizacji wymaga doskonalenia obowiązujących procedur zarządzania obowiązujących zarówno w Echo Investment S.A., jak również w pozostałych podmiotach Grupy Kapitałowej. W ramach ograniczania ryzyka operacyjnego Dział Księgowości został wydzielony ze struktur Echo Investment S.A. i przeniesiony do Echo ACC Sp. z o.o., która to spółka od I półrocza 2005 roku zajmuje się obsługą podatkowo – rachunkową całej grupy kapitałowej Echo Investment S.A.

17. Zmiany w składzie osób zarządzających i nadzorujących Echo Investment S.A. w ciągu ostatniego roku obrotowego oraz zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz uprawnienia osób zarządzających, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.**17.1. Zarząd**

W dniu 14 czerwca 2005 roku Rada Nadzorcza Spółki Echo Investment SA działając na podstawie §14 ust. 1 Statutu Spółki powołała na następną 3-letnią kadencję skład Zarządu Spółki w następujących osobach:

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

W porównaniu ze składem Zarządu poprzedniej kadencji nową osobą jest Pan Artur Langner.

17.2. Rada Nadzorcza

W 2005r. skład Rady Nadzorczej nie zmienił się. Na dzień przekazania niniejszego raportu rocznego w skład Rady Nadzorczej Echo Investment S.A. wchodzi:

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

17.3. Zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz uprawnienia osób zarządzających, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.

17.3.1. Zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających

W spółce zasady te reguluje Kodeks spółek handlowych oraz statut Spółki Echo Investment S.A. Zarząd lub poszczególnych jego członków powołuje, odwołuje i zawiesza Rada Nadzorcza, która wybiera Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu.

Kadencja pierwszego Zarządu trwa dwa lata, kadencja Zarządów następnych trzy lata, przy czym członków zarządu powołuje się na okres wspólnej kadencji, co nie wyłącza prawa do wcześniejszego odwołania każdego z członków Zarządu. Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, którego przedmiotem jest zatwierdzenie sprawozdania finansowego za ostatni rok kadencji Zarządu. Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być odwołani przez Radę Nadzorczą przed upływem kadencji, w tym w szczególności na pisemny wniosek akcjonariuszy reprezentujących, co najmniej 1/3 część kapitału akcyjnego lub w wyniku podjęcia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwały o nie udzieleniu Zarządowi pokwitowania z wykonywania obowiązków w zakończonym roku obrachunkowym.

17.3.2. Uprawnienia osób zarządzających

Uprawnienia osób zarządzających reguluje statut Spółki Echo Investment SA. Osoby zarządzające reprezentują Spółkę na zewnątrz w stosunku do władz, urzędów i osób trzecich, w postępowaniu przed sądem oraz organami i urzędami państwowymi. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków zarządu albo jednego członka łącznie z ustanowionym ewentualnie Prokurentem. Zaciągnięcie przez osoby składające oświadczenia w imieniu Spółki zobowiązania na kwotę przekraczającą 20 % kapitałów własnych Spółki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej wydanej na piśmie. Zarząd prowadzi wszystkie bieżące sprawy Spółki w zakresie nie zastrzeżonym przepisami Kodeksu spółek handlowych i Statutu spółki do kompetencji Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej.

Decyzje o emisji i wykupie akcji regulują przepisy Kodeksu spółek handlowych.

18. Wartość wszystkich nie spłaconych pożyczek udzielonych przez emitenta osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich osobom bliskim (oddzielnie), a także udzielonych im gwarancji i poręczeń (oddzielnie).

Na dzień 31 grudnia 2005r. nie istnieją nie spłacone pożyczki, gwarancje i poręczenia udzielone przez emitenta osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich osobom bliskim.

19. Umowy zawarte między emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie

Na dzień 31 grudnia 2005r. nie istnieją umowy zawarte między emitentem a osobami zarządzającymi przewidujące rekompensatę.

20. Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiowych opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych, wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących emitenta oraz wartości wynagrodzeń i nagród otrzymywanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych.

Osoby nadzorujące Echo Investment S.A. w 2005r. nie pobierały wynagrodzenia w Echo Investment S.A. ani też z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. w 2005r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. oraz z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych odpowiednio:

- Andrzej Majcher pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 999 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Jarosław Grodzki pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 713 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 626 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 300 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Pozostałym osobom zarządzającym spółkami zależnymi, współzależnymi i stowarzyszonymi z Echo Investment S.A. (poza osobami wymienionymi powyżej) wypłacono łącznie 322 tysięcy złotych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych,

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

21. Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji (udziałów) emitenta oraz akcji i udziałów w jednostkach Grupy Kapitałowej emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

Łączna liczba akcji Echo Investment S.A. wynosi 10.500.000 sztuk akcji.

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

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby nadzorujące, na dzień 31 grudnia 2005 roku przedstawia poniższa tabela:

Osoba nadzorująca	Stan na 31.12.2005	Wartość nominalna jednej akcji	Łączna wartość nominalna	Procent kapitału akcyjnego
Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej	36.000	2,00 zł	72.000 zł	0,34%
Mariusz Waniółka – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	–	–	–
Mariusz Gromek – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	–	–	–
Artur Kłoczko – Członek Rady Nadzorczej	676.069	2,00 zł	1.352.138 zł	6,43%
Robert Oskard – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	–	–	–
Karol Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	–	–	–

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

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające, na dzień 31 grudnia 2005 roku przedstawia poniższa tabela:

Osoba zarządzająca	Stan na 31.12.2005 [szt.]	Wartość nominalna jednej akcji	Łączna wartość nominalna	% kapitału akcyjnego
Andrzej Majcher – Prezes Zarządu	197.520	2,00 zł	395 040 zł	1.88%
Jarosław Grodzki – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	–	–	–
Piotr Gromniak – Członek Zarządu	nie posiadał akcji	–	–	–
Artur Langner – Członek Zarządu	nie posiadał akcji	–	–	–

22. Akcjonariusze Echo Investment S.A. posiadający, na dzień 31 grudnia 2005 roku, bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy.

Akcjonariuszami posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Echo Investment S.A., na dzień 31 grudnia 2005 roku byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji [szt.]	% kapitału zakładowego Echo Investment S.A.	Liczba głosów na WZA Echo Investment S.A.	% ogólnej liczby głosów na WZA Echo Investment S.A.
Michał Sołowow (bezpośrednio i pośrednio)	3.964.134	37,75%	3.964.134	37,75%
OFE ING Nationale – Nederlanden Polska*	1.040.000	9,90%	1.040.000	9,90%
Artur Kłoczko	676.069	6,43%	676.069	6,43%
Commercial Union PTE*	806.504	7,68%	806.504	7,68%
PZU Złota Jesień PTE*	927.343	8,83%	927.343	8,83%

*stan na 31 grudnia 2005r.

23. Informacje o znanych emitentowi, zawartych w ciągu ostatniego roku obrotowego umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy

Zarządowi Echo Investment S.A. nie są znane w/w umowy.

24. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do emitenta, wraz z opisem tych uprawnień

Papiery wartościowe wyemitowane przez Echo Investment S.A. nie dają specjalnych uprawnień kontrolnych w stosunku do emitenta.

25. Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W spółce nie funkcjonuje program akcji pracowniczych.

26. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta oraz ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje emitenta

Nie istnieją ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych i wykonywania prawa głosu z akcji.

27. Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, o dokonanie badania lub przeglądu sprawozdania finansowego lub skonsolidowanego sprawozdania finansowego

W dniu 2 sierpnia 2005 roku spółka Echo Investment S.A. zawarła z BDO Polska Sp. z o.o. (podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych) umowę o dokonywanie badań i przeglądów sprawozdań finansowych jednostkowych oraz skonsolidowanych. Umowa zawarta jest na okres 2 lat i zawiera opcję przedłużenia na trzeci rok.

Wynagrodzenie wynikające z umowy z tytułu badania sprawozdania finansowego w 2005 roku wynosi 144.900 złotych, a z tytułu badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego w 2005 roku 103.500 złotych. Za analogiczny okres poprzedniego roku dane te wynoszą odpowiednio 110.000 złotych i 50.000 złotych.

Pozostałe łączne wynagrodzenie, wynikającego z umowy należne z innych tytułów dotyczyć może kosztów delegacji poniesionych przez BDO Polska Sp. z o.o. z związku z realizacją zlecenia, których wartość, zgodnie z umową obowiązującą w 2005 roku, nie może przekroczyć 21.000 złotych. Wynagrodzenie zapłacone w 2004 roku z tytułu kosztów delegacji wyniosło 5.682 złotych.

Kielce, dnia 8 maja 2006 roku

Podpisy Zarządu Echo Investment SA

Andrzej Majcher
Prezes Zarządu

Jarosław Grodzki
Wiceprezes Zarządu

Piotr Gromniak
Członek Zarządu

Artur Langner
Członek Zarządu

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd Spółki Echo Investment S.A. oświadcza, iż wedle jego najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, a także, że roczne sprawozdanie zarządu zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz z sytuacji Grupy Kapitałowej emitenta, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Dodatkowo Zarząd spółki Echo Investment SA oświadcza, że spółka BDO Polska Sp. z o.o. dokonująca badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego została wybrana zgodnie z przepisami prawa oraz że spółka ta oraz biegli rewidenci dokonujący tego badania spełniali warunki bezstronnego i niezależnego raportu z badania, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Kielce, dnia 8 maja 2006r.

Andrzej Majcher
Prezes Zarządu

Jarosław Grodzki
Wiceprezes Zarządu

Piotr Gromniak
Członek Zarządu

Artur Langner
Członek Zarządu

OŚWIADCZENIE W SPRAWIE STOSOWANIA ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

Spółka Echo Investment S.A. przyjęła do stosowania zasady ładu korporacyjnego zalecane przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie SA Oświadczenie o przestrzeganiu zasad ładu korporacyjnego zostało zaakceptowane przez Walne Zgromadzenie Echo Investment SA w dniu 14 czerwca 2005 roku. Treść Oświadczenia dostępna jest na stronie internetowej Spółki pod adresem www.echo.com.pl.

Zaktualizowane oświadczenie w sprawie przestrzegania przez Echo Investment SA zasad ładu korporacyjnego, zostanie opublikowane przez Spółkę do 1 lipca 2006 roku.

Kielce, dnia 8 maja 2006r.

Andrzej Majcher
Prezes Zarządu

Jarosław Grodzki
Wiceprezes Zarządu

Piotr Gromniak
Członek Zarządu

Artur Langner
Członek Zarządu