

Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
na dzień i za okres dziewięciu miesięcy, zakończony 30 września 2006 roku.



Kielce, 13 listopada 2006 roku

1. Skrócony skonsolidowany bilans w tys. PLN

	stan na 2006.09.30 koniec kwartału	stan na 2005.12.31koniec poprzedniego roku	stan na 2005.09.30 koniec kwartału
A k t y w a			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne i prawne	124	85	63
1.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	33 213	-	-
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe	378 118	245 081	288 201
1.4. Należności długoterminowe	-	-	-
1.5. Nieruchomości inwestycyjne	1 660 358	1 400 398	1 276 615
1.6. Długoterminowe aktywa finansowe	23 833	17 747	20 355
1.7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 524	15 613	19 010
	2 113 170	1 678 924	1 604 244
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	164 036	170 595	153 977
2.2. Należności z tytułu podatków	31 586	35 184	10 405
2.3. Należności z tyt. dostaw i usług i inne	23 980	13 794	5 437
2.4. Krótkoterminowe inwestycje finansowe	561	7 889	1 522
2.5. Rozliczenia międzyokresowe	2 588	831	5 193
2.6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	279 685	242 483	238 514
	502 436	470 776	415 048
A k t y w a r a z e m	2 615 606	2 149 700	2 019 292
P a s y w a			
1. Kapitał własny			
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 156 657	917 103	900 290
1.1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	21 000
1.1.2. Kapitał zapasowy	534 636	353 771	353 771
1.1.3. Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	361 473	347 918	347 918
1.1.4. Zysk (strata) roku bieżącego	239 548	194 414	177 601
1.2. Kapitały mniejszości	14 809	18 145	1 550
	1 171 466	935 248	901 840
2. Rezerwy			
2.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	169 375	125 972	123 918
2.2. Pozostałe rezerwy	32 500	30 797	23 935
	201 875	156 769	147 853
3. Zobowiązania długoterminowe			
3.1. Zobowiązania finansowe	952 691	685 010	666 322
3.2. Pozostałe zobowiązania	34 301	29 255	38 748
	986 992	714 265	705 070
4. Zobowiązania krótkoterminowe			
4.1. Zobowiązania finansowe	99 284	152 992	133 034
4.2. Zobowiązania podatkowe	10 615	57 499	5 351
4.3. Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	49 333	27 878	47 198
4.4. Pozostałe zobowiązania	96 041	105 049	78 946
	255 273	343 418	264 529
P a s y w a r a z e m	2 615 606	2 149 700	2 019 292

Wartość księgowa	1 156 657	917 103	900 290
Liczba akcji	42 000 000	42 000 000	42 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	27,54	21,84	21,44
Rozwodniona liczba akcji	42 000 000	42 000 000	42 000 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	27,54	21,84	21,44

POZYCJE POZABILANSOWE w tys. PLN	stan na 2006.09.30 koniec kwartału	stan na 2005.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2005.09.30 koniec kwartału
1. Należności pozabilansowe	-	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	79 521	24 809	40 352

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

	3 kwartał okres od 2006.07.01 do 2006.09.30	3 kwartały okres od 2006.01.01 do 2006.09.30	3 kwartał okres od 2005.07.01 do 2005.09.30	3 kwartały okres od 2005.01.01 do 2005.09.30
Przychody operacyjne	76 135	260 497	86 794	199 021
Koszty operacyjne	(33 149)	(116 405)	(40 911)	(79 106)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	42 986	144 092	45 883	119 915
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	1 678	11 609	-	65 907
Aktualizacji wartości nieruchomości	134 647	232 843	73 972	90 960
Koszty sprzedaży	(2 201)	(6 634)	(2 332)	(6 405)
Koszty ogólnego zarządu	(8 648)	(33 952)	(4 617)	(19 020)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	7 506	(2 851)	(2 216)	10 684
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	175 968	345 107	110 690	262 041
Przychody finansowe	275	14 164	6 339	9 975
Koszty finansowe	(15 694)	(53 679)	(25 212)	(48 378)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	11 331	(6 575)	12 205	5 215
Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych	(5)	(9)	(3 300)	(6 373)
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych	-	(7)	-	(7)
Zysk (strata) brutto	171 875	299 001	100 722	222 473
Podatek dochodowy	(31 852)	(56 789)	(19 637)	(44 850)
Zysk (strata) netto	140 023	242 212	81 085	177 623
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	2 659	2 664	-	22
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	137 364	239 548	81 085	177 601
Zysk (strata) netto (zanualizowany)		256 361		168 721
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		42 000 000		42 000 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		6,10		4,02
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		42 000 000		42 000 000
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		6,10		4,02

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) roku bieżącego	Kapitał własny przypisany akcjonariusz om jednostki dominującej	Kapitały mniejszości	Kapitał własny razem
Za 3 kwartały (rok bieżący) okres od 2006.01.01 do 2006.09.30							
Stan na początek okresu	21 000	353 771	542 332		917 103	18 145	935 248
Korekty błędów podstawowych			6		6		6
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	353 771	542 338	-	917 109	18 145	935 254
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	180 865	(180 865)	-	-	(6 000)	(6 000)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	239 548	239 548	2 664	242 212
Stan na koniec okresu	21 000	534 636	361 473	239 548	1 156 657	14 809	1 171 466
Za rok poprzedni okres od 2005.01.01 do 2005.12.31							
Stan na początek okresu	21 000	319 084	382 035	-	722 119	1 531	723 650
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	570	-	570	-	570
Korekty błędów podstawowych	-	-	-	-	-	-	-
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 3 kwartały (rok poprzedni) okres od 2005.01.01 do 2005.09.30							
Stan na początek okresu	21 000	319 084	382 035	-	722 119	1 531	723 650
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	570	-	570	-	570
Korekty błędów podstawowych	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	(3)	(3)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	177 601	177 601	22	177 623
Stan na koniec okresu	21 000	353 771	347 918	177 601	900 290	1 550	901 840

4. Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w tys. PLN

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	3 kwartały okres od 2006.01.01 do 2006.09.30	3 kwartały okres od 2005.01.01 do 2005.09.30
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	242 212	177 623
II. Korekty razem		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	7	7
2. Amortyzacja środków trwałych	3 756	4 631
3. Aktualizacja wartości firmy	9	6 373
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	16 757	(3 576)
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	34 319	26 016
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	(220 241)	(134 822)
7. Zmiana stanu rezerw	49 777	3 246
8. Zmiana stanu zapasów	(39 198)	(40 109)
9. Zmiana stanu należności	(32 842)	25 154
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	4 105	29 351
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(13 203)	(3 901)
12. Inne korekty	55	(4)
	(196 699)	(87 634)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	45 513	89 989
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	182	35
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	27 883	251 896
3. Z aktywów finansowych	41 588	13 076
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	69 653	265 007
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(19 302)	(5 190)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(137 940)	(75 512)
3. Na aktywa finansowe	(48 827)	-
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	(44)	(230)
	(206 113)	(80 932)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(136 460)	184 075
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy		
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	228 446	172 184
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	229 465	58 676
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	457 911	230 860

4. Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w tys. PLN c.d.

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych c.d.	3 kwartały okres od 2006.01.01 do 2006.09.30	3 kwartały okres od 2005.01.01 do 2005.09.30
II. Wydatki		
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(6 000)	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(47 777)	(232 383)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(220 800)	(60 000)
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(365)	(365)
8. Odsetki	(51 463)	(41 224)
9. Inne wydatki finansowe	-	(3)
	(326 405)	(333 975)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	131 506	(103 115)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	40 559	170 949
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	37 202	164 904
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(3 357)	(6 045)
F. Środki pieniężne na początek okresu	247 188	73 610
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	287 747	244 559
- o ograniczonej możliwości dysponowania	61 326	-

5. Informacja dodatkowa do skróconego skonsolidowanego raportu**5.1 Informacje podstawowe**

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

Podstawową działalność Grupy Kapitałowej Echo Investment (zwanej dalej Grupą Kapitałową) można podzielić na cztery główne segmenty:

- (a) budowa i wynajem powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych
- (b) budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych
- (c) budowa i wynajem powierzchni w obiektach biurowych
- (d) budowa, sprzedaż i wynajem obiektów hotelowych.

Na dzień 30 września 2006 roku oraz 30 września 2005 roku Grupa Kapitałowa zatrudniała odpowiednio 278 i 256 osób.

Grupa Kapitałowa prowadzi działalność gospodarczą na terenie Polski oraz rozpoczyna działalność na Węgrzech.

Sprawozdanie zostało przedstawione za okres dziewięciu miesięcy, zakończony 30 września 2006 roku, z danymi porównywalnymi za okres dziewięciu miesięcy, zakończony 30 września 2005 roku. Sprawozdanie sporządzono w tysiącach polskich złotych.

Akcje podmiotu dominującego – Echo Investment SA – notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie SA od 1996 roku.

5.2 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego

Sprawozdanie skonsolidowane Echo Investment SA za III kwartał 2006 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Komisję Europejską. Przy jego sporządzeniu korzystano z wytycznych zawartych w MSSF nr 1 oraz MSR nr 34. Zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego przyjęto jak na dzień bilansowy.

Zarząd jednostki dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2006 roku. Sporządzenie sprawozdań finansowych zgodnie z MSSF wymagało od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tych sprawozdaniach. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Zaprezentowane dane finansowe nie podlegały badaniu audytora.

Najważniejsze zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego:

- Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia, a do bilansu przyjmuje się wysokości pomniejszone o dotychczasowe umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
- Wartość firmy jednostek podporządkowanych wynika z wystąpienia różnicy między kosztem nabycia jednostki i wartością godziwą identyfikowalnych składników aktywów i pasywów jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych. Różnica ta wyliczana jest na dzień nabycia danej jednostki. Wartość firmy jest przynajmniej raz w roku poddawana analizie pod kątem utraty wartości.
- 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 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 wypadku środków trwałych, które trwale utraciły przydatność gospodarczą, dokonuje się nieplanowych odpisów amortyzacyjnych.
- Środki trwałe w budowie wycenia się według cen nabycia i kosztu wytworzenia. Do pozycji tej 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 adekwatne koszty finansowe.
- Inwestycje w nieruchomości dotyczą tych nieruchomości, które są traktowane jako źródło przychodów z czynszów, jak również te, które są utrzymywane z uwagi na spodziewany wzrost ich wartości. Nieruchomości wyceniane są w wartości godziwej. Różnicę wynikającą ze zmiany wartości godziwej odnosi się na rachunek wyników danego okresu.
- Udziały w spółkach kapitałowych oraz inne inwestycje zaliczane do aktywów trwałych wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
- Udzielone pożyczki wykazuje się według zamortyzowanej ceny nabycia, ustalonej metodą efektywnej stopy procentowej.
- W pozycji zapasów ujmuje się: półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe oraz zaliczki na poczet dostaw. Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego wycenia się według wartości odpowiadających cenie nabycia nieruchomości gruntowych oraz kosztów wytworzenia produktów działalności deweloperskiej, powiększonych o aktywowane koszty finansowe, lecz nie wyższych niż spodziewana cena sprzedaży netto. Zapasy dotyczące długoterminowych kontraktów budowlanych wycenia się zgodnie z zaleceniami MSR Nr 11 „Umowy o budowę”.
- Należności ujmuje się w bilansie w kwocie wymagającej zapłaty z zachowaniem ostrożności. Odpisy aktualizujące należności tworzy się zgodnie z następującymi kryteriami:
 - w wypadku należności przeterminowanych powyżej roku na pełną wartość należności,
 - w wypadku należności przeterminowanych powyżej pół roku, ale nie dłużej niż rok w wysokości 50% wartości należności.

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

- Inwestycje krótkoterminowe wycenia się według ceny nabycia z uwzględnieniem odpisów z tytułu trwałej utraty wartości. Do środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz oraz inne aktywa finansowe, w szczególności odsetki od udzielonych pożyczek, jeżeli są one wymagalne w ciągu 3 miesięcy od daty sprawozdania. Do rachunku przepływów pieniężnych przyjmuje się tę samą definicję środków pieniężnych.
- Z tytułu podatku odroczonego tworzone są pozycje: aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i rezerwa na podatek dochodowy. Pozycje te wyceniane są według uzasadnionej, oszacowanej wartości. Do obliczania rezerwy stosuje się stopę podatkową, jaka będzie obowiązywała w następnym okresie sprawozdawczym. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu straty podatkowej tworzy się, jeżeli rozliczenie tej straty w latach następnych jest uprawdopodobnione.
- Kapitał akcyjny oraz kapitał zapasowy wycenia się w wartości nominalnej.
- Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych; prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje wypływ środków uosabiających korzyści ekonomiczne; oraz gdy 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 urlopy niewykorzystane przez pracowników oraz koszty audytu, jak również na przewidywane straty, które będą poniesione w przyszłych okresach.
- 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, w przypadku ryzyka wcześniejszej spłaty, na różnicę tworzy się rezerwę. Pozostałe zobowiązania ujmuje się w bilansie w kwocie wymagającej zapłaty.

- Wysokość zakładowego funduszu świadczeń socjalnych ustala się na podstawie ustawy o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (Dz. U. z 1994 r. nr 43, poz. 163 z późn. zm.) i do bilansu przyjmuje się w wartości nominalnej, w kwocie pozostającej do wykorzystania w okresach następnych.
- Rozliczenia międzyokresowe przychodów i kosztów ujmują się w wartości nominalnej.
- Waluty obce na dzień bilansowy wycenia się, przyjmując odpowiednie kursy banku Pekao SA obowiązujące w dniu bilansowym.
- Wynik finansowy ustala się z rachunku zysków i strat, stosując zasady memoriału i współmierności, realizacji i ostrożności, po pomniejszeniu zysku brutto o naliczony podatek dochodowy, odpisy z tytułu rezerwy na przejściową różnicę z tytułu podatku dochodowego oraz pozostałe obciążenia wyniku finansowego. Wynik finansowy ustala się metodą kalkulacyjną.
 - a) Na koszty wytworzenia sprzedanych produktów składają się poniesione koszty dotyczące przychodów w danym roku obrotowym oraz zarachowane zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów, koszty, które nie zostały jeszcze poniesione.
 - b) W zakresie długoterminowych umów budowlanych na wynik finansowy wpływają oszacowane przychody, biorąc pod uwagę stan zaawansowania realizacji inwestycji na dzień bilansowy, na podstawie zasad wynikających z MSR Nr 11 „Umowy o budowę”. Stan zaawansowania realizacji inwestycji jest ustalany jako udział kosztów poniesionych na dzień bilansowy w ogóle szacowanych kosztów inwestycji. W takim samym procencie w stosunku do ogółu szacowanych przychodów ustalane są przychody w bieżącym okresie. Koszt własny sprzedaży produkcji polegającej na realizacji kontraktów budowlanych wykazany jest odpowiednio do stanu zaawansowania realizacji inwestycji.
 - c) Sprzedaż wycenia się na poziomie kosztów wytworzenia stosując w zależności od rodzajów projektu jedną z dwóch metod:
 - poziom rentowności wynikający z umowy sprzedaży lub przeciętny (kalkulowany) poziom rentowności przyjęty przez spółkę;
 - procentowy udział np. sprzedanej powierzchni gruntu, sprzedanych udziałów itp. (według cen przeciętnych). Koszt własny sprzedawanych lokali i gruntów rozliczany jest proporcjonalnie do sprzedanych udziałów w gruncie. W szczególnych uzasadnionych wypadkach dopuszcza się stosowanie metody ścisłej identyfikacji rzeczywistych kosztów sprzedawanych składników aktywów.
 - d) Na wynik wpływają również:
 - w zakresie pozostałej sprzedaży wyrobów i usług – zafakturowane i należne spółce przychody oraz współmierne do nich koszty,
 - poniesione koszty sprzedaży i ogólnego zarządu oraz zarachowane zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów, koszty, które nie zostały jeszcze poniesione,
 - zyski i straty ze sprzedaży papierów wartościowych,
 - należne jednostce wszelkie przychody finansowe,
 - dotyczące okresu bieżącego poniesione i zarachowane koszty finansowe, z wyjątkiem kosztów podlegających aktywowaniu zgodnie z rozwiązaniem alternatywnym, ujętym w MSR Nr 23 „Koszty finansowania zewnętrznego”. Spółka aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych, ujętych jako zapasy i inwestycje rozpoczęte. Aktywowaniu podlega kwota kosztów składająca się z odsetek, dyskonta i prowizji, pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych (czyli kwot odsetek od lokat bankowych – z wyjątkiem lokat wynikających z blokad rachunków, umów akredytywy). Wylicza się strukturę wydatków w firmie na wydatki ogólnego zarządu, zaliczki, udzielone pożyczki, wydatki na środki trwałe, inwestycje finansowe, wartości niematerialne i prawne i zapasy nie podlegające aktywowaniu oraz wydatki pomniejszone o wpływy z zaliczek na projekty podlegające aktywowaniu. Wylicza się proporcjonalnie kwotę kosztów finansowych podlegających aktywowaniu odpowiadających tej ostatniej pozycji. Rozdziela się ją na poszczególne projekty zapasów według struktury wydatków pomniejszonych o zaliczki.
 - zrealizowane zyski nadzwyczajne i poniesione straty nadzwyczajne obejmujące wyłącznie pozycje nie występujące w toku zwykłej działalności gospodarczej.
- Rachunek przepływów środków pieniężnych sporządza się metodą pośrednią.

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

W 2006 roku Grupa Kapitałowa Echo Investment nie zmieniała zasad rachunkowości.

5.4 Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.

Najważniejszą rolę w strukturze Grupy Kapitałowej pełni spółka Echo Investment S.A., która jako właściciel jednostek wchodzących w skład Grupy, nadzoruje, współrealizuje i zapewnia środki finansowe na realizację prowadzonych projektów deweloperskich. Spółki wchodzące w jej skład zostały powołane lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych i nie prowadzą działalności gospodarczej innej niż ta, która wynika z procesu realizacyjnego konkretnego projektu, a następnie świadczenia usług najmu składników majątku już zrealizowanych lub innych usług. W skład Grupy Kapitałowej Echo Investment wchodzi 58 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 Hungary Ingatlanhasznosító Kft.” z siedzibą w Budapeszcie
- „Echo Investment Projekt 1” S.R.L. z siedzibą w Bukareszcie,
- „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
- „Polimeni International Poznań” Spółka z o.o. z siedzibą w Gdyni
- „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 – Echo 41” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 42” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 43” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 44” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 45” 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
- „Szczecin - Projekt Echo 32 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach, dawniej „Echo Investment - Centrum Handlowo-Rozrywkowe Szczecin” sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „WAN 11” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie
- „Wygłędów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Poznaniu

Jednostki wyceniane metodą praw własności:

- „Projekt – Echo 23” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „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

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. – 63% kapitału podstawowego i po 63% praw głosów na walnym zgromadzeniu.

Powiązania kapitałowe wewnątrz Grupy Kapitałowej dotyczą:

- a) „Piomot – Auto” Sp. z o.o., która posiada 15,88% kapitału podstawowego „Echo – Centrum Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o.;
- b) „Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Sp. z o.o., która posiada 99,8% kapitału podstawowego „Projekt Naramowice” Sp. z o.o.;
- c) „Echo Investment – Centrum Handlowo-Rozrywkowe Kielce” Sp. z o.o., która posiada:
 - 99,99% kapitału podstawowego „Kieleckie Centrum Handlowo-Rozrywkowe Echo” Sp. z o.o.;
 - 100% kapitału podstawowego „Princess Boryszewska” 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 32” Spółka z o.o., która posiada 1% wkładu „Szczecin - Projekt Echo 32 Sp. z o.o.” Spółka komandytowa
- i) „Projekt – Echo 17” Sp. z o.o., która posiada odpowiedni udział w kapitale podstawowym spółek:
 - 1,00% kapitału „Wygłędów” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 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.;
 - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 41” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 42” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 43” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 44” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 45” Sp. z o.o.;
 - 0,05% kapitału „Hotel Investment” Sp. z o.o.;
 - 0,03% kapitału „Malta Office Park” Sp. z o.o.;
 - 0,02% kapitału „Echo Centrum Ślichowice” Sp. z o.o.;
 - 0,02% kapitału „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o.;
 - 0,02% kapitału „Projekt Naramowice” Sp. z o.o.;
 - 0,01% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Tczew” Sp. z o.o.;
 - 0,01% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Piła” Sp. z o.o.;
 - 0,01% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Zamość” Sp. z o.o.;
 - 0,01% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowo – Rozrywkowe Gliwice” Sp. z o.o.;
 - 0,009% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Siemianowice Śląskie” Sp. z o.o.;
 - 0,008% kapitału „Athina Park” Sp. z o.o.;
 - 0,007% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Łomża” Sp. z o.o.;
 - 0,006% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Bełchatów” Sp. z o.o.;
 - 0,006% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Rzeszów” Sp. z o.o.;
 - 0,005% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Olkusz” Sp. z o.o.;
 - 0,005% kapitału „Echo Investment – Centrum Gdynia” Sp. z o.o.;
 - 0,004% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe 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.;

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

W dniu 4 sierpnia 2006 roku Sąd Rejonowy w Kielcach zarejestrował spółki:

1. „Projekt Echo – 41” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.
2. „Projekt Echo – 42” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.
3. „Projekt Echo – 45” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

W dniu 17 sierpnia 2006 roku Sąd Rejonowy w Kielcach zarejestrował spółki:

1. „Projekt Echo – 43” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.
2. „Projekt Echo – 44” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

Wysokość kapitału zakładowego każdej ze 5 powyższych spółek wynosi 50.000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 100 głosów na zgromadzeniu wspólników.

W dniu 31 sierpnia 2006r. spółka Echo Investment SA nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Polimeni International Poznań Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni.

5.5 Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie

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

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

Bieżąca działalność Grupy Kapitałowej, poza środkami własnymi, pożyczkami i kredytami, finansowana jest również poprzez emisję dłużnych instrumentów finansowych.

W chwili obecnej podmiot dominujący – Echo Investment S.A. posiada aktywne programy emisji zarówno długo jak i krótkoterminowych instrumentów dłużnych (obligacje). Informacje o emisjach, wykupie bądź też spłacie tych instrumentów znajdują się w załączonym rachunku przepływów środków pieniężnych.

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

Podmiot dominujący – Echo Investment S.A. nie wypłacała w latach poprzednich dywidendy oraz nie deklarowała jej wypłaty w najbliższym okresie.

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

W/w zdarzenia nie wystąpiły.

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

Skład Grupy Kapitałowej powiększony został o 6 spółek, z tego 5 zostało utworzonych („Projekt – Echo 41” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach; „Projekt – Echo 42” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach; „Projekt – Echo 43” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach; „Projekt – Echo 44” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach; „Projekt – Echo 45” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach), a jedna nabyta („Polimeni International Poznań” Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni).

5.10 Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego

Od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego wystąpiły zmiany w zobowiązaniach warunkowych:

1. Wygasła 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. PLN.
2. Wygasła 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.
3. Wygasła 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. Wartość gwarancji to 194 tys. USD.
4. Wygasło poręczenie Echo Investment SA udzielone za zobowiązania Echo Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. wobec Banku EUROHYPO AG w Niemczech z dnia 10 marca 2006r. Wysokość poręczenia 100 mln EUR.
5. Udzielono gwarancji bankowej przez EUROHYPO AG na rzecz Strabag Sp z o.o. na zabezpieczenie płatności wynagrodzenia za roboty budowlane na kwotę 47,65 mln zł. Termin obowiązywania to 30 kwietnia 2007r.
6. Wygasło poręczenie Echo Investment SA udzielone za zobowiązania Echo Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. wobec Banku EUROHYPO AG w Niemczech z dnia 10 marca 2006r. Wysokość poręczenia 538 tys. EUR.

7. W sierpniu 2006r. zawarto aneks nr 1 do umowy gwarancji bankowej z dnia 23 września 2005r., wobec BZ WBK SA, stanowiącej zabezpieczenie płatności za wykonanie budowy przejścia podziemnego i innych elementów przebudowy układu drogowego Placu Grunwaldzkiego we Wrocławiu. Zmianie uległ termin ważności gwarancji, z 30.11.2006r. na 15.01.2007r. oraz zwiększona została wartość gwarancji z 15.860 tys. zł do 17.894 tys. zł.

5.11 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta

W III kwartale 2006 roku Echo Investment S.A. oraz podmioty z Grupy Kapitałowej realizowały projekty rozpoczęte w latach poprzednich oraz zaangażowały się w nowe inwestycje w opisanych poniżej segmentach:

Rynek polski

Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych

Centra handlowe zrealizowane przez Grupę Kapitałową funkcjonują w kilkunastu największych 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 Rossmann oraz inne sieciowe marki.

W III kwartale 2006r. kontynuowano realizację największego projektu Spółki, nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowo-usługowego Pasaż Grunwaldzki, znajdującego się we Wrocławiu przy pl. Grunwaldzkim. Postępowała również komercjalizacja projektu. Zawarto umowy z kolejnymi najemcami. Na koniec III kwartału 2006r. Spółka wynajęła ok. 99% powierzchni centrum. Powierzchnia przeznaczona na wynajem to około 48.700 mkw. Planowany termin otwarcia centrum to początek 2007 roku.

Kontynuowano realizację projektu centrum handlowo-rozrywkowego Pasaż Świętokrzyski, znajdującego się w Kielcach przy os. Ślichowice (powierzchnia netto 13.200 mkw). W realizowanym centrum powstanie hipermarket E.Leclerc. W sierpniu 2006r. spółka Echo Investment S.A. podpisała ostateczną umowę dzierżawy ze spółką Pergranso Sp. z o.o. o wynajem powierzchni 8.500 mkw na okres 30 lat. Zawarto również umowy z innymi najemcami. Na koniec III kwartału 2006r. Spółka wynajęła 100% powierzchni centrum. Planowane zakończenie inwestycji to IV kwartał 2006 roku.

W dniu 31 sierpnia 2006r. spółka Echo Investment SA nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Polimeni International Poznań Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, spółki będącej właścicielem nieruchomości położonych w Poznaniu o powierzchni 47.419 mkw. Na opisywanej nieruchomości Echo Investment SA planuje realizację nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego. Planowany termin zakończenia inwestycji to 2008/2009 rok. Cena sprzedaży wyniesie ok. 45 mln PLN i skorygowana zostanie o istniejące, w dniu wejścia w życie umowy, zobowiązania Spółki Polimeni International Poznań Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni oraz o zobowiązania i należności istniejące pomiędzy stronami umowy.

Spółka Echo Investment S.A. planuje realizację największego w Słupsku centrum handlowo – rozrywkowego ARENA. Planowane centrum powstanie w atrakcyjnej lokalizacji w Słupsku przy ul. Grottgiera, na działce o powierzchni 64.000 mkw. Obiekt będzie oferował około 84.000 mkw. powierzchni całkowitej. W sierpniu 2006r. zawarta została umowa z firmą HS99 Herman i Śmierzewski z siedzibą w Koszalinie na wykonanie prac projektowych powyższego centrum. Planowany termin rozpoczęcia budowy projektu to koniec 2007 roku, zaś zakończenia przełom 2008/2009.

Uzupełnieniem portfela powierzchni handlowych, przy jednoczesnym podniesieniu jakości i nowoczesności oferty Spółki, jest planowana realizacja budowy centrów handlowych w Łomży i Lublinie. Spółka Echo Investment SA posiada wieloletnie umowy dzierżawy powierzchni handlowej ze znaczącymi najemcami. W przygotowywanym do realizacji Centrum Handlowym w Łomży powstanie hipermarket REAL o powierzchni około 8.500 mkw. Strony umowy, Echo Investment SA i real- Sp. z o.o. i Spółka sp.k., mają prawo do odstąpienia od umowy, jeżeli do dnia 30 czerwca 2008r. Echo Investment SA nie uzyska ostatecznego pozwolenia na budowę. Spółka oczekuje na zakończenie procedur administracyjnych. Jednocześnie Spółka planuje rozbudowę niektórych z posiadanych centrów handlowych.

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

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 posiada zrealizowane obiekty z przeznaczeniem na wynajem w największych polskich miastach: Warszawie, Łodzi i Krakowie. 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 Kapitałowej, dzięki odpowiednim warunkom lokalizacyjnym i właściwym standardom, gwarantują stabilne przychody, wynikające z długoterminowych umów najmu.

Powierzchnia biurowa wynajmowana jest uznanym firmom, takim jak: Nordea SA, BRE Bank SA, Bank PeKaO SA, Bank Zachodni WBK SA, Polkomtel SA, Deutsche Leasing, Impel SA, Colgate-Palmolive, Philips, Porr Polska, Modzelewski & Rodek, Roche Diagnostic Polska i inne.

W III kwartale 2006 roku kontynuowano realizację inwestycji zespołu budynków biurowych w Kielcach przy al. Solidarności (powierzchnia netto budynków to około 20.000 mkw.). Projekt zakłada realizację trzech sześciokondygnacyjnych budynków. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji to III kwartał 2007r.

W tym okresie prowadzony był także proces projektowania i przygotowywania realizacji zespołu budynków biurowych wraz z wielopoziomowym parkingiem podziemnym, na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Postępu 21 (powierzchnia ok. 32.000 mkw.). Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I kwartał 2007r., zaś zakończenia to III kwartał 2008r.

Jednocześnie trwał proces przygotowania i realizacji kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu (powierzchnia wynajmowalna to około 28.000 mkw.). Spółka jest w trakcie uzyskiwania pozwolenia na budowę. Realizacja inwestycji rozpocznie się w IV kwartale 2006 roku. Zakończenie I-etapu budowy nastąpi w I kwartale 2008 roku.

Spółka jest również w trakcie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy, dotyczącej realizacji budynku biurowego w Krakowie przy ul. Lea (powierzchnia wynajmowana wyniesie ok. 8.000 mkw.). Nowy obiekt biurowy powstaje w miejscu obecnie istniejącego, który zostanie wyburzony. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to II połowa 2007r., zaś zakończenia II połowa 2008r.

Finansowanie projektów biurowych odbywa się przy współpracy Eurohypo A.G., Banku PeKaO SA oraz RheinHyp BRE Banku Hipotecznego SA.

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, Górny Śląsk, Trójmiasto, co związane jest z przenoszeniem do Polski części działalności przez międzynarodowe koncerny.

Segment hotelowy

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

W III kwartale 2006 roku pomyślnie zakończono realizację czterogwiazdkowego hotelu Qubus w Krakowie (195 pokoi oraz 10.600 mkw. powierzchni użytkowej) oraz trzygwiazdkowego hotelu dla tego samego odbiorcy, w ścisłym centrum Kielc (90 pokoi, 3.700 mkw. powierzchni użytkowej). Hotele zostały oddane do użytkowania w lipcu (hotel w Krakowie) oraz w październiku (hotel w Kielcach). Spółka zawarła z Qubus Hotel System umowy dzierżawy obu hoteli na okres 25 lat.

W przyszłości Spółka zamierza realizować hotele we współpracy z międzynarodowymi sieciami hoteli (hotele trzy- i cztero-gwiazdkowe).

Ostatnie miesiące to okres poprawy koniunktury na rynku hotelarskim. Tendencja ta, biorąc pod uwagę doświadczenie Echo Investment S.A. zdobyte przy realizacji hoteli dla międzynarodowych operatorów, stwarza dobre perspektywy rozwoju z segmentu nieruchomości komercyjnych.

Segment mieszkaniowy

W segmencie mieszkaniowym Grupa Kapitałowa Echo Investment realizuje inwestycje poczynawszy od luksusowych apartamentowców, poprzez budynki mieszkalne o podwyższonym i średnim standardzie, a na osiedlach domów jednorodzinnych skończywszy.

W III kwartale 2006 roku kontynuowane były prace przy realizacji inwestycji mieszkaniowych w Warszawie. Kontynuowano realizację II etapu Osiedla Inflancka. 139 mieszkań oddane zostały do użytkowania w I kwartale 2007r. Realizowano również II etap inwestycji przy ul. Zwycięzców (239 mieszkań). Planowany termin zakończenia inwestycji to I kwartał 2008r.

Rozpoczęto również realizację III etapu Osiedla Inflancka (powierzchnia przeznaczona na sprzedaż to 7.000 mkw.). Planowany termin zakończenia realizacji ostatniego z osiedli to III kwartał 2008r.

Prace budowlane trwały także w Poznaniu. Realizowano kolejny, III etap, Osiedla Naramowice (155 mieszkań). Planowany termin zakończenia inwestycji w Poznaniu to I połowa 2008 roku. Rozpoczęto przygotowanie realizacji kolejnego etapu, Osiedla Naramowice w Poznaniu (powierzchnia netto 14.000 mkw.). Zakończenie inwestycji planowane jest na III kwartał 2008 roku.

Spółka jest w trakcie przygotowania realizacji w Krakowie dwóch apartamentowców o łącznej powierzchni 4.700 mkw. Przy ul. Kilińskiego powstanie 4-kondygnacyjny obiekt o powierzchni 1 300 tys. mkw. (15 mieszkań). Budynek zaprojektowany przez biuro Oleksy&Polaczek, zostanie oddany do użytku w II kw. 2008r. Pod koniec 2008r. Spółka zakończy także realizację inwestycji mieszkaniowej na terenie dzielnicy Wola Justowska. Budynek, zaprojektowany przez biuro The Blok, będzie posiadał powierzchnię ok. 3.400 mkw. (42 mieszkania).

W przygotowaniu znajdują się również projekty budynków mieszkalnych w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej (powierzchnia netto ponad 5 000 mkw.) oraz w Poznaniu przy ul. Wojskowej (powierzchnia na sprzedaż to ok. 17.000 mkw.). Planowany termin oddania budynków do użytkowania to koniec 2008r.

W III kwartale 2006r. trwały także prace przygotowawcze realizacji obiektu mieszkalno-usługowego na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Krasickiego (powierzchnia na sprzedaż to ok. 5.000 mkw.) Zakończenie inwestycji planowane jest na II połowę 2009 roku.

Rozpoczęto proces projektowania i przygotowywania realizacji osiedla miejskich domków wielorodzinnych na nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Litewskiej i ul. Grudzieniec (powierzchnia nieruchomości to ponad 17.000 mkw.). W III kwartale 2006r. zlecono Pracowni Architektonicznej Arpa z siedzibą w Poznaniu wykonanie prac projektowych powyższego projektu mieszkaniowego. Planowany termin zakończenia inwestycji to II połowa 2008 roku.

W lipcu 2006r. zawarto umowę najmu z Alma Market, właściciela sieci supermarketów spożywczych. Umowa dotyczy wynajmu w obiekcie mieszkaniowo-usługowym w Warszawie przy ul. Zwycięzców powierzchni 1470 mkw, na okres 10 lat. Wartość umowy wyniesie ok. 9,7 mln zł. Alma Market prowadzić będzie supermarket branży spożywczo-przemysłowej.

W III kwartale 2006r. rozpoczęto proces projektowania osiedla domów jednorodzinnych na nieruchomości znajdującej się w Bilczy k. Kielc (Bilcza II). W lipcu 2006r. zawarto umowę z Konsorcjum Pisarczyk i Tracz Architekci z siedzibą w Kielcach na wykonanie prac projektowych powyższego osiedla. W kolejnym kwartale 2006r. rozpocznie się także proces projektowania kolejnego osiedla domów na nieruchomości znajdującej się w Dyminach k. Kielc. Po zrealizowaniu infrastruktury technicznej Spółka planuje sprzedaż działek wraz z projektami domów (powierzchnia ok. 300.000 mkw). Planowany termin realizacji inwestycji to 2007/2008r.

Zawarto umowę sprzedaży pomiędzy spółką zależną Centrum Handlowe PHS SA z siedzibą w Szczecinie a spółką Przedsiębiorstwo Produkcyjno - Budowlane ATANER Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu. Przedmiotem umowy jest prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Serbskiej o powierzchni 1,24 ha. Wartość umowy to 3,9 mln PLN.

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

Rynek zagraniczny

W zakresie inwestycji poza granicami kraju, polityka Spółki polega na zróżnicowaniu obszarów geograficznych i dywersyfikacji portfela pod względem sektorów działalności podstawowej. Inwestycje na rynkach zagranicznych dotyczyć mają podstawowych sektorów działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment, przede wszystkim segmentu projektów komercyjnych w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. W ramach działalności poza granicami Polski Spółka planuje współpracować z lokalnymi partnerami.

Węgry

W III kwartale 2006r. Spółka Echo Investment SA nabyła prawo do nieruchomości znajdującej się z XIV Dzielnicy Budapesztu – Zuglo, o powierzchni 6,84 ha. Wartość umowy wyniosła 4,0 mld forintów (równowartość w złotych 59,94 mln zł). Na zakupionej działce Echo Investment SA planuje zrealizować nowoczesny, wielofunkcyjny projekt. Rozpoczęto proces projektowania powyższego centrum dzielnicy. Koszt inwestycji wyniesie około 150 mln EUR. Spółka planuje zakończyć realizację projektu w ciągu 5 lat od dnia wejścia w życie umowy nabycia nieruchomości, tj. do lipca 2011 roku.

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

W III kwartale 2006 roku istotny wpływ na wynik finansowy miała dokonana przez biegłego rzeczoznawcę aktualizacja wyceny posiadanych przez Grupę Kapitałową nieruchomości.

Wpływ na osiągnięty wynik miały także przychody uzyskane ze sprzedaży projektów mieszkaniowych i z wynajmu powierzchni komercyjnych.

5.13 Struktura przychodów

Grupa Kapitałowa Echo Investment generuje przychody z wynajmu posiadanych powierzchni komercyjnych, ze sprzedaży mieszkań, z tytułu realizacji obiektów oraz z tytułu świadczenia usług związanych z zarządzaniem nieruchomościami. Struktura osiąganych 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 na koniec III kwartału 2006 roku stanowiły 42,5% przychodów netto ze sprzedaży.

- sprzedaż i wynajem powierzchni mieszkaniowo-usługowej:

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. 36,3% 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 na koniec III kwartału 2006 roku ok. 16,4% przychodów netto ze sprzedaży.

- pozostałe przychody:

Źródłem pozostałych przychodów są przychody z tytułu usług prawnych, księgowych i konsultingowych związanych z obsługą podmiotów zależnych. W skład przychodów wchodzi również obrót nieruchomościami. Na koniec III kwartału 2006 roku przychody te stanowiły 4,8%.

Wyszczególnienie	Stan na koniec III kwartału 2006 roku	Stan na koniec 2005 roku	Stan na koniec III kwartału 2005 roku
Wynajem powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych	42,5%	59,2%	59,3%
Sprzedaż i wynajem powierzchni mieszkaniowej	36,3%	22,0%	24,5%
Realizacja i wynajem powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych	16,4%	15,0%	12,6%
Pozostałe przychody	4,8%	3,8%	3,6%
Przychody operacyjne, razem	100%	100%	100%

5.14 Wybrane dane finansowe

	w tys. PLN		w tys. EURO	
	3 kwartały narastająco okres od 01.01.06 do 30.09.06r.	3 kwartały narastająco okres od 01.01.05 do 30.09.05r.	3 kwartały narastająco okres od 01.01.06 do 30.09.06r.	3 kwartały narastająco okres od 01.01.05 do 30.09.05r.
I. Przychody operacyjne	260 497	199 021	66 503	49 040
II. Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	345 107	262 041	88 103	64 569
III. Zysk (strata) brutto	299 001	222 473	76 332	54 819
IV. Zysk (strata) netto	239 548	177 601	61 154	43 762
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	45 513	89 989	11 619	22 174
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(136 460)	184 075	(34 837)	45 358
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	131 506	(103 115)	33 572	(25 408)
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	40 559	170 949	10 354	42 123
IX. Aktywa razem	2 615 606	2 019 292	656 610	515 573
X. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 156 657	900 290	290 362	229 865
XI. Zobowiązania długoterminowe	986 992	705 070	247 770	180 021
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	255 273	264 529	64 083	67 540
XIII. Liczba akcji	42 000 000	42 000 000	42 000 000	42 000 000
XIV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	6,10	4,02	1,56	0,99
XV. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	6,10	4,02	1,56	0,99
XVI. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	27,54	21,44	6,91	5,47
XVII. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	27,54	21,44	6,91	5,47

5.15 Struktura własności znaczących pakietów akcji emitenta

Akcjonariuszami posiadającymi, bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Echo Investment S.A., na dzień 13 listopada 2006 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)	17 236 536	41,04%	17 236 536	41,04%
OFE ING Nationale – Nederlanden Polska*	4 160 000	9,90%	4 160 000	9,90%
OFE PZU Złota Jesień*	3 709 372	8,83%	3 709 372	8,83%
Commercial Union OFE*	3 226 016	7,68%	3 226 016	7,68%

*Stan zgodny ze strukturą portfeli inwestycyjnych OFE na dzień 30 grudnia 2005 roku.

W dniu 18 sierpnia 2006r. spółka Echo Investment SA została poinformowana, iż pan Artur Kłoczko, po dokonaniu w dniu 17 sierpnia 2006r. zapisu na rachunku papierów wartościowych, wynikającego ze zbycia akcji Echo Investment S.A., posiada 235.536 akcji emitenta, co stanowi 0,56% w kapitale zakładowym oraz daje 235.536 głosów na WZA stanowiących 0,56% w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment S.A.

Przed dniem 17 sierpnia 2006r. liczba posiadanych akcji Echo Investment S.A. przez pana Artura Kłoczko wynosiła 2.104.276 akcji, stanowiących 5,01% udziału w kapitale zakładowym oraz uprawniających do 2.104.276 głosów na WZA. Procentowy udział ogólnej liczby głosów wynosił 5,01%.

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

Split akcji

Na podstawie podjętej uchwały nr 19 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki Echo Investment SA z dnia 30 maja 2006 roku w sprawie podziału akcji, Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy KRS w dniu 11 lipca 2006 roku dokonał zmiany zapisu w Statucie Spółki w zakresie podziału 10.500.000 akcji Spółki serii A, B, C, D, E i F, w stosunku 1:4 (split), bez zmiany wysokości kapitału zakładowego. Liczba akcji po zmianie wyniosła 42.000.000 akcji zwykłych na okaziciela.

W związku ze zmianą wartości nominalnej akcji Spółki Echo Investment SA, w dniu 2 sierpnia 2006 roku KDPW SA, na podstawie uchwały nr 373/06 z dnia 21 lipca 2006r., dokonał wymiany akcji Spółki Echo Investment SA w depozycie papierów wartościowych. 10.460.000 akcji o wartości nominalnej 2 zł każda podzielono na 41.840.000 akcji o wartości nominalnej 0,50 zł każda.

Dematerializacja i wprowadzenie do obrotu giełdowego akcji serii A

Na podstawie uchwały nr 20, podjętej przez ZWZA Spółki Echo Investment SA w dniu 30 maja 2006 roku, w sprawie wprowadzenia akcji serii A do obrotu na rynku regulowanym i dematerializacji, Zarząd KDPW SA, podjął w dniu 25 lipca 2006r. uchwałę nr 382/06 o przyjęciu do depozytu papierów wartościowych, 160.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A spółki Echo Investment SA, o wartości nominalnej 0,50 zł każda, pod warunkiem dopuszczenia tych akcji do obrotu na rynku regulowanym.

Uchwałą nr 273/2006 z dnia 2 sierpnia 2006r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., na podstawie § 19 ust. 1 i 2 Regulaminu Giełdy, dopuścił powyższe akcje do obrotu giełdowego na rynku podstawowym.

W dniu 4 sierpnia 2006 r. Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (KDPW) dokonał rejestracji w depozycie akcji zwykłych na okaziciela serii A w ilość 160.000 sztuk o wartości nominalnej 0,50 zł każda.

Dnia 7 sierpnia 2006 r. Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. (KDPW) podjął uchwałę nr 416/06, zgodnie z którą 10 sierpnia 2006 r. dokonano asymilacji 160.000 akcji z 41.840.000 akcjami znajdującymi się w obrocie giełdowym.

Na dzień 13 listopada 2006r. w obrocie giełdowym znajduje się 42.000.000 akcji wyemitowanych przez Echo Investment SA.

Zgodnie z posiadanymi przez emitenta informacjami zmiany w stanie posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta w okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu kwartalnego prezentuje poniższa tabela:

Osoby Zarządzające	stan na 13.11.2006	stan na 09.08.2006
Andrzej Majcher – Prezes Zarządu	10 080 akcji	10 080 akcji
Jarosław Grodzki – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Piotr Gromniak – Członek Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Artur Langner – Członek Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Osoby Nadzorujące	stan na 13.11.2006	stan na 09.08.2006
Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej	144 000 akcji	144 000 akcji
Mariusz Waniółka – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Karol Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Robert Oskard – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Kamil Latos – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Tomasz Kalwat – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji

5.17 Informacje o postępowaniu przed sądem

W okresie od 1 stycznia 2006 roku do 30 września 2006 roku nie wszczynano przed sądem, ani organem administracji publicznej postępowań, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Echo Investment S.A. i jednostek od niej zależnych, których łączna wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Echo Investment S.A.

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

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

5.19 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi

W okresie od 1 stycznia 2006 roku do 30 września 2006 roku Spółka Echo Investment S.A. lub jednostka od niego zależna nie zawierała transakcji z podmiotami powiązаныmi, które byłyby nietypowe lub odbiegające od warunków rynkowych, a których łączna wartość w okresie od początku roku obrotowego przekracza wyrażoną w złotych polskich równowartość 500 000 euro.

5.20 Informacje o udzielonych poręczeniach lub gwarancjach

W III kwartale 2006 roku nie udzielono poręczeń lub gwarancji jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, których łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych emitenta.

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

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

6. Śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe w tys. PLN na dzień i za okres dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2006 roku

	stan na 30 września 2006 roku	stan na 31 grudnia 2005 roku	stan na 30 września 2005 roku
Aktywa			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne i prawne	101	58	60
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	52 243	50 263	49 838
1.3. Należności długoterminowe	-	-	-
1.4. Inwestycje długoterminowe	296 862	233 829	242 248
1.4.1. Nieruchomości inwestycyjne	48 258	13 990	13 239
1.4.2. Długoterminowe aktywa finansowe	248 604	219 839	229 008
1.5. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 011	15 479	11 598
	367 217	299 629	303 744
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	301 258	213 559	250 037
2.2. Należności krótkoterminowe	74 973	246 339	106 106
2.2.1. Należności z tyt. podatków	21 841	6 009	1 953
2.2.2. Należności z tyt. dostaw i usług i inne	53 132	240 330	104 153
2.2.2.1. W jednostkach powiązanych	33 447	235 433	102 156
2.2.2.2. W pozostałych jednostkach	7 827	4 672	1 341
2.3. Krótkoterminowe inwestycje finansowe	65 589	46 489	49 683
2.3.1. W jednostkach powiązanych	65 241	46 481	49 671
2.3.2. W pozostałych jednostkach	348	8	12
2.4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	173 199	72 231	72 807
2.5. Rozliczenia międzyokresowe	109	163	218
	615 128	578 781	478 851
Aktywa razem	982 345	878 410	782 595
Pasywa			
1. Kapitał własny			
1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	21 000
1.2. Kapitał zapasowy	298 213	288 690	288 690
1.3. Zysk (strata) z lat ubiegłych	4 083	4 083	5 121
1.4. Zysk (strata) roku bieżącego	52 631	9 523	7 925
	375 927	323 296	322 736
2. Rezerwy			
2.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 937	14 056	13 937
2.2. Pozostałe rezerwy	17 547	15 421	11 406
	30 484	29 477	25 343
3. Zobowiązania długoterminowe			
3.1. Zobowiązania finansowe	370 044	232 328	224 092
3.1.1. Wobec jednostek powiązanych	111 645	82 390	104 869
3.1.2. Wobec pozostałych jednostek	258 399	149 938	119 223
3.2. Pozostałe zobowiązania	-	-	-
	370 044	232 328	224 092
4. Zobowiązania krótkoterminowe			
4.1. Zobowiązania finansowe	65 717	134 763	102 334
4.1.1. Wobec jednostek powiązanych	13 521	4 584	5 544
4.1.2. Wobec pozostałych jednostek	52 196	130 179	96 790
4.2. Zobowiązania podatkowe	3 993	22 685	211
4.3. Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	49 265	50 143	37 305
4.3.1. Wobec jednostek powiązanych	3 567	288	31
4.3.2. Wobec pozostałych jednostek	45 699	49 855	37 274
4.4. Pozostałe zobowiązania	86 863	85 713	70 521
4.5. Fundusze specjalne	52	5	52
	205 890	293 309	210 424
Pasywa razem	982 345	878 410	782 595

Wartość księgowa	375 927	323 296	322 736
Liczba akcji	42 000 000	42 000 000	42 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	8,95	7,70	7,68

Zobowiązania pozabilansowe (w tys. PLN)	stan na 30 września 2006 roku	stan na 31 grudnia 2005 roku	stan na 30 września 2005 roku
1. Należności pozabilansowe	-	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	132 046	25 059	41 342
Razem pozycje pozabilansowe	132 046	25 059	41 342

Rachunek zysków i strat (w tys. PLN)	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2006 roku	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2006 roku	Okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2005 roku	Okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2005 roku
Przychody operacyjne	28 346	112 553	55 566	99 388
Koszty operacyjne	(16 363)	(58 727)	(35 095)	(61 875)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	11 983	53 826	20 471	37 513
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	8	6 576	198	29 853
Aktualizacja wartości nieruchomości	(3 143)	(2 961)	13 093	(1 770)
Koszty sprzedaży	(2 220)	(6 686)	(2 008)	(5 592)
Koszty ogólnego zarządu	(6 175)	(24 042)	(3 426)	(8 692)
Pozostałe przychody / koszty operacyjne	15 366	3 541	(15 555)	(16 310)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	15 819	30 254	12 773	35 002
Przychody finansowe	(1 384)	47 163	2 903	22 568
Koszty finansowe	(5 601)	(23 725)	(14 752)	(46 551)
w tym z tytułu różnic kursowych	(3 492)	1 412	(2 254)	(3 595)
Zysk (strata) brutto	8 834	53 692	924	11 019
Podatek dochodowy	(898)	(1 061)	(254)	(3 094)
Zysk (strata) netto	7 936	52 631	670	7 925
Zysk (strata) netto (zanualizowany)		54 229		7 426
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		42 000 000		42 000 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		1,29		0,18
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		42 000 000		42 000 000
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		1,29		0,18

Zestawienie zmian w kapitale własnym (w tys. PLN)	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zysk z lat ubiegłych	Zysk netto w okresie	Kapitały razem
Za 3 kwartały (rok bieżący) okres od 2006.01.01 do 2006.09.30					
Stan na początek okresu	21 000	288 690	13 606	0	323 296
Korekty błędów podstawowych					
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	288 690	13 606	0	323 296
Podział wyniku z lat ubiegłych		9 523	(9 523)		0
Zysk (strata) netto danego okresu				52 631	52 631
Zmiany razem	0	9 523	(9 523)	52 631	52 631
Stan na koniec okresu	21 000	298 213	4 083	52 631	375 927
Za rok poprzedni okres od 2005.01.01 do 2005.12.31					
Stan na początek okresu	21 000	281 147	7 543	-	309 690
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	4 083	-	4 083
Korekty błędów podstawowych					
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	281 147	11 626	-	313 773
Podział wyniku z lat ubiegłych		7 543	(7 543)		-
Zysk (strata) netto danego okresu				9 523	9 523
Zmiany razem	-	7 543	(7 543)	9 523	9 523
Stan na koniec okresu	21 000	288 690	4 083	9 523	323 296
Za 3 kwartały (rok poprzedni) okres od 2005.01.01 do 2005.09.30					
Stan na początek okresu	21 000	281 147	7 543	-	309 690
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	5 121	-	5 121
Korekty błędów podstawowych					
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	281 147	12 664	-	314 811
Podział wyniku z lat ubiegłych		7 543	(7 543)		-
Zysk (strata) netto danego okresu				7 925	7 925
Zmiany razem	-	7 543	(7 543)	7 925	7 925
Stan na koniec okresu	21 000	288 690	5 121	7 925	322 736

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tys. PLN)	3 kwartały okres od 2006.01.01 do 2006.09.30	3 kwartały okres od 2005.01.01 do 2005.09.30
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	52 631	7 925
II. Korekty:		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	-	-
2. Amortyzacja	2 297	1 943
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	3 357	3 613
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(25 418)	1 001
5. Podatek dochodowy bieżący w rachunku zysków i strat	4 713	10 608
6. Podatek dochodowy zapłacony	(826)	(9 695)
7. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	4 952	(7 489)
8. Zmiana stanu rezerw	1 006	2 089
9. Zmiana stanu zapasów	(130 778)	(36 180)
10. Zmiana stanu należności	170 824	15 844
11. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(28 136)	22 524
12. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(1 143)	(4 833)
13. Inne korekty	55	(4)
	903	(579)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	53 534	7 346
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	182	22
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	15 568	69 151
3. Z aktywów finansowych	64 173	66 779
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	79 923	135 952
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(4 654)	(5 190)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(3 185)	(339)
3. Na aktywa finansowe	(74 858)	(5 662)
4. Inne wydatki inwestycyjne	3 052	(230)
	(79 645)	(11 421)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	278	124 531
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
I. Wpływy		
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	77 615	18 601
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	268 665	58 676
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	346 280	77 277

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tys. PLN) c.d.	3 kwartały okres od 2006.01.01 do 2006.09.30	3 kwartały okres od 2005.01.01 do 2005.09.30
II. Wydatki		
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(14 000)	(67 528)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(265 000)	(60 000)
6. Odsetki	(16 768)	(18 510)
	(295 768)	(146 038)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	50 512	(68 761)
Przepływy pieniężne netto, razem	104 324	63 116
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	100 967	59 503
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(3 357)	(3 613)
Środki pieniężne na początek okresu	72 231	13 304
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	173 198	72 807
- o ograniczonej możliwości dysponowania	59 401	-

Kielce, dnia: 13 listopada 2006r.

Osoby reprezentujące Spółkę:

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Andrzej Majcher

Jarosław Grodzki

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Główny Księgowy

Tomasz Sułek