

Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
na dzień i za okres dwunastu miesięcy, zakończony 31 grudnia 2006 roku.



Kielce, 1 marca 2007 roku

1. Skrócony skonsolidowany bilans w tys. PLN

	stan na 2006.12.31 koniec kwartału	stan na 2005.12.31 koniec poprzedniego roku
A k t y w a		
1. Aktywa trwałe		
1.1. Wartości niematerialne i prawne	91	85
1.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	32 687	-
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe	415 931	245 081
1.4. Należności długoterminowe	-	-
1.5. Nieruchomości inwestycyjne	1 670 859	1 400 398
1.6. Długoterminowe aktywa finansowe	21 677	17 747
1.7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 389	15 613
	2 147 634	1 678 924
2. Aktywa obrotowe		
2.1. Zapasy	216 380	170 595
2.2. Należności z tytułu podatków	48 213	35 184
2.3. Należności z tyt. dostaw i usług i inne	8 837	13 794
2.4. Krótkoterminowe inwestycje finansowe	613	7 889
2.5. Rozliczenia międzyokresowe	895	831
2.6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	297 792	242 483
	572 730	470 776
A k t y w a r a z e m	2 720 364	2 149 700
P a s y w a		
1. Kapitał własny		
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 192 458	917 103
1.1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000
1.1.2. Kapitał zapasowy	534 636	353 771
1.1.3. Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	361 473	347 918
1.1.4. Zysk (strata) roku bieżącego	275 349	194 414
1.2. Kapitały mniejszości	10 210	18 145
	1 202 668	935 248
2. Rezerwy		
2.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	166 912	125 972
2.2. Pozostałe rezerwy	29 523	30 797
	196 435	156 769
3. Zobowiązania długoterminowe		
3.1. Zobowiązania finansowe	905 753	685 010
3.2. Pozostałe zobowiązania	37 333	29 255
	943 086	714 265
4. Zobowiązania krótkoterminowe		
4.1. Zobowiązania finansowe	153 103	152 992
4.2. Zobowiązania podatkowe	8 887	57 499
4.3. Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	88 098	27 878
4.4. Pozostałe zobowiązania	128 087	105 049
	378 175	343 418
P a s y w a r a z e m	2 720 364	2 149 700

Wartość księgowa	1 192 458	917 103
Liczba akcji	42 000 000	42 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	28,39	21,84
Rozwodniona liczba akcji	42 000 000	42 000 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	28,39	21,84

POZYCJE POZABILANSOWE w tys. PLN	stan na 2006.12.31 koniec kwartału	stan na 2005.12.31 koniec poprzedniego roku
1. Należności pozabilansowe	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	78 578	24 809

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

	4 kwartał okres od 2006.10.01 do 2006.12.31	4 kwartały okres od 2006.01.01 do 2006.12.31	4 kwartał okres od 2005.10.01 do 2005.12.31	4 kwartały okres od 2005.01.01 do 2005.12.31
Przychody operacyjne	72 752	333 249	58 918	257 939
Koszty operacyjne	(34 615)	(151 020)	(28 992)	(108 098)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	38 137	182 229	29 926	149 841
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	(2 571)	9 038	(2 235)	63 672
Aktualizacji wartości nieruchomości	6 299	239 142	10 387	101 347
Koszty sprzedaży	(3 102)	(9 736)	(2 054)	(8 459)
Koszty ogólnego zarządu	(9 719)	(43 671)	(9 827)	(28 847)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	3 347	496	3 754	14 438
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	32 391	377 498	29 951	291 992
Przychody finansowe	4 633	18 797	(1 806)	8 169
Koszty finansowe	(15 115)	(68 794)	5 340	(43 038)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	21 656	15 081	10 843	16 058
Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych	(9)	(18)	(2)	(6 375)
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych	6	(1)	7	-
Zysk (strata) brutto	43 562	342 563	44 333	266 806
Podatek dochodowy	(9 860)	(66 649)	(10 924)	(55 774)
Zysk (strata) netto	33 702	275 914	33 409	211 032
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	(2 099)	565	16 596	16 618
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	35 801	275 349	16 813	194 414
Zysk (strata) netto (zanualizowany)		275 349		194 414
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		42 000 000		42 000 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		6,56		4,63
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		42 000 000		42 000 000
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		6,56		4,63

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 akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały mniejszości	Kapitał własny razem
Za 4 kwartały (rok bieżący) okres od 2006.01.01 do 2006.12.31							
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)	-	-	(8 500)	(8 500)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	275 349	275 349	565	275 914
Stan na koniec okresu	21 000	534 636	361 473	275 349	1 192 458	10 210	1 202 668
Za 4 kwartały (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

4. Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w tys. PLN

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	4 kwartały okres od 2006.01.01 do 2006.12.31	4 kwartały okres od 2005.01.01 do 2005.12.31
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	275 914	211 032
II. Korekty razem		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	1	-
2. Amortyzacja środków trwałych	3 488	4 787
3. Aktualizacja wartości firmy	18	6 375
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(6 654)	(15 864)
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	47 030	41 723
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	(230 242)	(135 098)
7. Zmiana stanu rezerw	44 704	8 550
8. Zmiana stanu zapasów	(146 861)	42 350
9. Zmiana stanu należności	(10 755)	21 201
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	64 110	46 760
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	9 240	(1 263)
12. Inne korekty	-	10
	(225 921)	19 531
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	49 993	230 563
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	224	569
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	82 572	251 896
3. Z aktywów finansowych	71 505	124 477
4. Inne wpływy inwestycyjne	13	-
	154 314	376 942
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(171 284)	(66 363)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(31 072)	(185 329)
3. Na aktywa finansowe	(59 086)	(28 200)
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	(8 500)	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	(197)	-
	(270 139)	(279 892)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(115 825)	97 050
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	243 645	113 921
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	334 023	157 242
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	577 668	271 163

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

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych c.d.	4 kwartały okres od 2006.01.01 do 2006.12.31	4 kwartały okres od 2005.01.01 do 2005.12.31
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	(155 846)	(253 958)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(220 800)	(110 000)
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(487)	(487)
8. Odsetki	(71 035)	(54 976)
9. Inne wydatki finansowe	(10)	(11)
	(448 178)	(419 432)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	129 490	(148 269)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	63 658	179 344
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	50 604	168 873
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(13 054)	(10 471)
F. Środki pieniężne na początek okresu	247 188	73 610
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	297 792	242 483
- o ograniczonej możliwości dysponowania	57 333	-

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 31 grudnia 2006 roku oraz 31 grudnia 2005 roku Grupa Kapitałowa zatrudniała odpowiednio 286 i 274 osób.

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

Sprawozdanie zostało przedstawione za okres dwunastu miesięcy, zakończony 31 grudnia 2006 roku, z danymi porównywalnymi za okres dwunastu miesięcy, zakończony 31 grudnia 2005 roku. Sprawozdanie sporządzono w tysiącach polskich złotych.

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

Liczba akcji wynosi 42.000.000 sztuk akcji zwykłych na okaziciela.

5.2 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego

Sprawozdanie skonsolidowane Echo Investment SA za IV 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 czwarty 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 ujmuje 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 na dzień 31 grudnia 2006r. wchodzi 98 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
- „Centrum Handlowe PHS” Spółka Akcyjna z siedzibą w Szczecinie
- „Echo - Arena” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach, dawniej „Hotel Investment” 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 - Centrum Poznań” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach, dawniej „Polimeni International Poznań” Spółka z o.o. z siedzibą w Gdyni
- „Echo - Galaxy” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach, dawniej „Projekt - Echo 32” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Galaxy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach, dawniej „Szczecin - Projekt Echo 32 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp.k. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Pasaż Grunwaldzki” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo - Pasaż Grunwaldzki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Echo ACC” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Echo Bau” 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
- „Galeria Echo - Kielce” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach, dawniej „Projekt 3” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
- „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 2 - Echo Hungary Kft.” z siedzibą w Budapeszcie
- „Projekt - Echo 17” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt - Echo 30” 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 41 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Projekt - Echo 42” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt - Echo 42 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa 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 - Echo 45 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Projekt - Echo 46” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt - Echo 47” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt - Echo 48” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt - Echo 49” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt - Echo 50” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt - Echo 51” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach

- „Projekt – Echo 52” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 53” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 54” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 55” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 56” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 57” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 58” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 59” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 60” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 61” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 62” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 63” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 64” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 65” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 66” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 67” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 68” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 69” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 70” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 71” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 72” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 73” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 74” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 75” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 76” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 77” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 78” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 79” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 80” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 81” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 82” 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:

- „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 Investment – Centrum Handlowe 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) „Echo – Arena” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Hotel Investment Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- h) „Echo – Galaxy” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo – Galaxy Sp. z o.o.” Spółka komandytowa
- i) „Galeria Echo – Kielce” Sp. z o.o., która posiada 0,01% kapitału podstawowego „Kieleckie Centrum Handlowo-Rozrywkowe Echo” Sp. z o.o.;
- j) „Projekt – Echo 41” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Projekt – Echo 41 Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- k) „Projekt – Echo 42” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Projekt – Echo 42 Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- l) „Projekt – Echo 45” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Projekt – Echo 45 Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- m) „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 „Galeria Echo - Kielce” 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 „Echo - Galaxy” 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.;
- 0,1% kapitału „Projekt - Echo 53” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt - Echo 54” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt - Echo 55” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt - Echo 56” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt - Echo 57” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt - Echo 58” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt - Echo 59” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt - Echo 60” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt - Echo 61” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt - Echo 62” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt - Echo 63” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt - Echo 64” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt - Echo 65” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt - Echo 66” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt - Echo 67” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt - Echo 68” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt - Echo 69” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt - Echo 70” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt - Echo 71” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt - Echo 72” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt - Echo 73” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt - Echo 74” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt - Echo 75” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt - Echo 76” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt - Echo 77” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt - Echo 78” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt - Echo 79” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt - Echo 80” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt - Echo 81” Sp. z o.o.;
- 0,1% kapitału „Projekt - Echo 82” Sp. z o.o.;
- 0,05% kapitału „Echo - Arena” Sp. z o.o.;
- 0,03% kapitału „Malta Office Park” Sp. z o.o.;
- 0,02% kapitału „Echo Centrum Ślichowice” Sp. z o.o.;
- 0,02% kapitału „Echo - Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o.;
- 0,02% kapitału „Projekt Naramowice” Sp. z o.o.;
- 0,01% kapitału „Echo Investment - Centrum Handlowe Tczew” Sp. z o.o.;
- 0,01% kapitału „Echo Investment - Centrum Handlowe Piła” Sp. z o.o.;
- 0,01% kapitału „Echo Investment - Centrum Handlowe Zamość” Sp. z o.o.;
- 0,01% kapitału „Echo Investment - Centrum Handlowe - Rozrywkowe Gliwice” Sp. z o.o.;
- 0,009% kapitału „Echo Investment - Centrum Handlowe Siemianowice Śląskie” Sp. z o.o.;
- 0,008% kapitału „Athina Park” Sp. z o.o.;
- 0,007% kapitału „Echo Investment - Centrum Handlowe Łomża” Sp. z o.o.;
- 0,006% kapitału „Echo Investment - Centrum Handlowe Bełchatów” Sp. z o.o.;
- 0,006% kapitału „Echo Investment - Centrum Handlowe Rzeszów” Sp. z o.o.;
- 0,005% kapitału „Echo Investment - Centrum Handlowe Olkusz” Sp. z o.o.;
- 0,005% kapitału „Echo Investment - Centrum Gdynia” Sp. z o.o.;
- 0,004% kapitału „Echo Investment - Centrum Handlowe 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.

5.5 Objasnienia 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 zdywersyfikowana. 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 osiągane wyniki w danym okresie.

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

Bieżąca działalność Grupy Kapitałowej, poza środkami własnymi, 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).

W IV kwartale 2006 roku spółka Echo Investment SA w ramach zawartych Programów Emisji Obligacji wyemitowała obligacje na łączną kwotę 110 mln zł.

1. W ramach podpisanego z BRE Bankiem S.A. z siedzibą w Warszawie, Programu Emisji Obligacji z dnia 15 kwietnia 2004 roku, spółka Echo Investment SA wyemitowała w dniu 24 listopada 2006 roku obligacje dyskontowe na łączną kwotę 50 mln zł. Ilość wyemitowanych obligacji to 500 sztuk o wartości nominalnej 100 tys. zł każda. Cena emisyjna obligacji została określona jako cena nominalna pomniejszona o dyskonto, liczone w oparciu o stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę. Obligacje zostały wyemitowane na okres do 24 maja 2007 roku. Wykup obligacji nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.
2. W ramach podpisanego z Bankiem BPH SA z siedzibą w Krakowie, Programu Emisji Obligacji, w dniu 04 grudnia 2006 roku spółka Echo Investment SA wyemitowała obligacje zero-kuponowe na łączną kwotę 30 mln zł. Cena nominalna wyniosła 100 pkt, pomniejszone o dyskonto.
3. W ramach podpisanego z Bankiem BPH SA z siedzibą w Krakowie, Programu Emisji Obligacji, w dniu 11 grudnia 2006 roku spółka Echo Investment SA wyemitowała obligacje zero-kuponowe na łączną kwotę 30 mln zł. Cena nominalna wyniosła 100 pkt, pomniejszone o dyskonto.

Informacje o wysokości wyemitowanych papierów wartościowych, 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

1. Skład Grupy Kapitałowej, na dzień bilansowy, powiększony został o 41 spółek zależnych, z czego:

– 40 spółek to spółki nowo założone:

- „Projekt – Echo 41” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 42” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 45” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka Komandytowa z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 46” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 47” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 48” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 49” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 50” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 51” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 52” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt – Echo 53” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach

- „Projekt - Echo 54” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
 - „Projekt - Echo 55” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
 - „Projekt - Echo 56” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
 - „Projekt - Echo 57” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
 - „Projekt - Echo 58” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
 - „Projekt - Echo 59” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
 - „Projekt - Echo 60” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
 - „Projekt - Echo 61” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
 - „Projekt - Echo 62” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
 - „Projekt - Echo 63” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
 - „Projekt - Echo 64” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
 - „Projekt - Echo 65” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
 - „Projekt - Echo 66” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
 - „Projekt - Echo 67” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
 - „Projekt - Echo 68” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
 - „Projekt - Echo 69” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
 - „Projekt - Echo 70” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
 - „Projekt - Echo 71” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
 - „Projekt - Echo 72” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
 - „Projekt - Echo 73” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
 - „Projekt - Echo 74” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
 - „Projekt - Echo 75” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
 - „Projekt - Echo 76” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
 - „Projekt - Echo 77” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
 - „Projekt - Echo 78” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
 - „Projekt - Echo 79” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
 - „Projekt - Echo 80” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
 - „Projekt - Echo 81” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
 - „Projekt - Echo 82” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- jedna spółka została nabyta, „Project 2 - Echo Hungary Kft.” z siedzibą w Budapeszcie.

2. Skład Grupy Kapitałowej zmniejszony został o jedną spółkę:

- zbyto 100% udziałów w spółce „Bioelektrownia Hydropol - 4” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

3. Zmianie uległy firmy spółek z Grupy Kapitałowej:

- nastąpiła zmiana nazwy spółki „Projekt Echo 32” sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach na „Echo - Galaxy” sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- nastąpiła zmiana nazwy spółki „Szczecin - Projekt Echo 32 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach na „Echo - Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. z siedzibą w Kielcach,
- nastąpiła zmiana nazwy spółki „Project 3” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na „Galeria Echo - Kielce” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- nastąpiła zmiana nazwy spółki „Hotel Investment” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach na „Echo - Arena” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,
- nastąpiła zmiana nazwy spółki „Polimeni International Poznań” Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni na „Echo - Centrum Poznań” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach,

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. Zawarto aneks do umowy gwarancji bankowej z dnia 7 września 2005 roku, wobec PKO BP SA, stanowiącej zabezpieczenie zobowiązań Spółki wobec Spółdzielni Spożywców MOKPOL. Zmianie uległ termin ważności gwarancji, z 06.09.2006r. na 05.09.2007r.
6. 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.

7. Wygłosiło 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.

8. 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.

9. Zawarto umowę poręczenia za zobowiązania spółki zależnej, Echo-Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach, z tytułu udzielonego kredytu przez Bank EUROHYPO AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy). Poręczenie zostało udzielone przez Echo Investment SA na rzecz Banku EUROHYPO AG do kwoty nie większej niż 100 mln EUR, co na dzień udzielenia poręczenia stanowiło kwotę 383.120.000 zł. Poręczenie obowiązywać będzie do czasu prawomocnego wpisu hipoteki na nieruchomości oraz wpisu zastawów rejestrowych do rejestru zastawów.

5.11 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta

W IV 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 i handlowo-rozrywkowe zrealizowane przez Grupę Kapitałową funkcjonują w kilkunastu 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, Real, Ahold, Nomi, ITI Neovision, Silver Screen, RTV Euro AGD, Empik, Douglas, Saturn Planet, Supermarkety Drogerijne Rossman oraz inne sieciowe marki.

W IV 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 2006r. Spółka wynajęła 100% powierzchni centrum. Powierzchnia przeznaczona na wynajem to około 48.700 mkw. Planowany termin otwarcia centrum to I połowa 2007 roku.

Pomyślnie zakończono realizację centrum handlowego Pasaż Świątokrzeski, znajdującego się w Kielcach przy os. Ślichowice (powierzchnia netto 13.200 mkw). W zrealizowanym centrum wynajęto 100% powierzchni obiektu, z czego 8.500 mkw zajmuje hipermarket E.Leclerc.

W przygotowaniu znajduje się kolejny projekt. Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Hetmańskiej powstanie nowoczesne centrum handlowo-rozrywkowe METROPOLIS, oferujące ok. 50.000 mkw powierzchni na wynajem. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to II połowa 2007r., zaś zakończenia to I połowa 2010r.

W październiku 2006r. wskutek zawarcia ostatecznych umów Grupa Kapitałowa nabyła nieruchomość o powierzchni 64.000 mkw, znajdującą się w atrakcyjnej lokalizacji Słupska przy ul. Grottgera. Wartość umowy wyniosła 24 mln zł. Spółka na zakupionej działce planuje realizację największego w Słupsku centrum handlowo-rozrywkowego ARENA. Obiekt będzie oferował około 75.000 mkw. powierzchni całkowitej oraz 38.000 mkw powierzchni wynajmowanej. Zawarto umowy najmu z takimi firmami jak: Helios, Media Markt, BC Club, Rossmann, Ravel. Na koniec 2006 roku Spółka wynajęła ok. 30% powierzchni centrum. Wartość inwestycji wyniesie ok. 200 mln zł. Planowany termin rozpoczęcia realizacji projektu to II połowa 2007 roku, zaś zakończenia I połowa 2009.

Uzupełnieniem portfela powierzchni handlowych, przy jednoczesnym podniesieniu jakości i nowoczesności oferty Spółki, jest planowana realizacja budowy centrów handlowych w Łomży i Lublinie. 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.

Echo Investment S.A. planuje rozbudowę niektórych posiadanych centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych.

W październiku 2006r. pomiędzy spółką zależną Szczecin - Projekt Echo - 32 Sp. z o.o. (Wydzierżawiający) a Geant Polska Sp. z o.o. (Dzierżawca) zawarty został aneks do umowy dzierżawy pomieszczeń w centrum handlowo-rozrywkowym Galaxy w Szczecinie zawartej w dniu 28 listopada 2001r. Zgodnie z postanowieniem aneksu, Wydzierżawiający wyraża zgodę na zmianę podmiotową oraz przeniesienie całości praw i obowiązków dotychczasowego Dzierżawcy wynikających z umowy na rzecz Real Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Spółka Sp. k., pod warunkiem dokonania stosownych zabezpieczeń do umowy.

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, również projektów w mniejszych miastach Polski, oraz zwiększaniu portfela powierzchni komercyjnych przeznaczonych na wynajem, w tym rozbudowy projektów już istniejących.

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 wysokiej klasy.

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: BRE Bank SA, Bank PeKaO SA, Bank Zachodni WBK SA, Polkomtel SA, Deutsche Leasing, Impel SA, Colgate-Palmolive, Porr Polska, Modzelewski & Rodek, Roche Diagnostic Polska, Dell i inne.

Rynek warszawski

Prowadzony był 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.). Zaprojektowane przez biuro APA Wojciechowski z Warszawy cztery budynki biurowe zostaną zrealizowane w dwóch etapach. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I kwartał 2007r., zaś zakończenia to III kwartał 2008r.

Rynek poznański

Jednocześnie trwał proces przygotowania i realizacji kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu (powierzchnia wynajmowalna to około 28.000 mkw.). Spółka otrzymała decyzję o warunkach zabudowy, zaś obecnie jest w trakcie uzyskiwania pozwolenia na budowę. Sześć budynków biurowych zaprojektowanych przez biuro Litoborski-Marciniak z Poznania zostanie zrealizowanych w trzech etapach. Realizacja inwestycji rozpocznie się w I kwartale 2007 roku. Zakończenie I-go etapu budowy nastąpi w I kwartale 2008 roku.

Rynek kielecki

W IV kwartale 2006 roku kontynuowano realizację inwestycji zespołu budynków biurowych w Kielcach przy al. Solidarności (powierzchnia netto budynków to około 16.000 mkw.). Projekt zakłada realizację trzech sześciokondygnacyjnych budynków. Na podstawie zawartej umowy GRI ze spółką Ustra Sp. z o.o., spółka Echo Investment S.A. (Wykonawca) zobowiązała się do realizacji powyższego kompleksu zespołu budynków biurowych. Z tytułu realizacji niniejszej umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie w wysokości ok. 65,7 mln zł. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji to III kwartał 2007r.

Rynek krakowski

Spółka planuje realizację nowego budynku biurowego w Krakowie przy ul. Lea. Powierzchnia wynajmowana wyniesie ok. 8.000 mkw. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to II połowa 2007r., zaś zakończenia II połowa 2008r.

Rynek gdański

W grudniu 2006r. Spółka Echo Investment SA wygrała przetarg nieograniczony na sprzedaż prawa wieczystego użytkowania na 99 lat gruntu znajdującego się w Gdańsku przy ul. Jana z Kolna. Na powyższej nieruchomości Spółka planuje realizację powierzchni biurowej.

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 Envergure oraz norweską grupą Qubus. Zrealizowane hotele funkcjonują w Warszawie, Kielcach, Krakowie, Szczecinie, Łodzi, Poznaniu, Częstochowie, Zabrzu i Gliwicach.

W związku z otrzymaną od Qubus Hotel System Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu propozycją zakupu hoteli w Kielcach i Krakowie, hoteli wynajmowanych przez tego operatora, Spółka Echo Investment SA zdecydowała się na zawarcie umów sprzedaży. W grudniu 2006 roku Spółka zawarła z Qubus Hotel System Sp. z o.o. umowy sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami hotelowymi. Wartość umowy sprzedaży dotyczącej hotelu położonego w Krakowie przy ul. Nadwiślańskiej - Port Solny wyniosła 47,94 mln zł (brutto), zaś hotelu znajdującego się w Kielcach przy ul. Składowej to 14,4 mln zł (brutto).

Powyższe hotele są kolejnymi projektami jakie Spółka zrealizowała dla spółki Qubus Hotel System Sp. z o.o. W związku z faktem, iż Qubus Hotel System Sp. z o.o. nadal chce rozwijać w Polsce sieć hoteli, strony umowy wyraziły chęć kontynuowania współpracy przy realizowaniu podobnych projektów.

W przyszłości Spółka zamierza realizować hotele we współpracy z międzynarodowymi operatorami hoteli.

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 w tym segmencie.

Segment mieszkaniowy

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

Rynek warszawski

W IV kwartale 2006 roku kontynuowano realizację Osiedla Inflancka w Warszawie (II etap). 140 mieszkania oddane zostaną do użytkowania w I kwartale 2007r.

Rozpoczęto realizację zaprojektowanego przez biuro Are Sp. z o.o. z Warszawy kolejnego, III etapu, Osiedla Inflancka (powierzchnia przeznaczona na sprzedaż to 7.000 mkw.). Planowany termin zakończenia realizacji kolejnego osiedla to I kwartał 2008r. (130 mieszkań).

Realizowano II etap inwestycji przy ul. Zwycięzców. Planowany termin zakończenia realizacji 240 mieszkań zaprojektowanych przez biuro Szaroszyk & Rycerski Architekci Sp z o.o. z Warszawy to II kwartał 2008r.

W przygotowaniu znajduje się projekt budynków mieszkalnych w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej (powierzchnia netto ponad 5 000 mkw.). Spółka uzyskała warunki zabudowy. Planowany termin rozpoczęcia realizacji mieszkań zaprojektowanych przez biuro Mąka Sojka Architekci Sp. J. z Warszawy to II połowa 2007r., zaś zakończenia to I połowa 2009r.

Rynek poznański

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, IV etapu, Osiedla Naramowice w Poznaniu (powierzchnia netto 14.000 mkw.). W zaprojektowanym przez Archiwadrat Sp. z o.o. z Poznania osiedlu zrealizowane zostanie około 180 mieszkań. Zakończenie inwestycji planowane jest na I połowę 2009 roku.

Posiadana przez Grupę Kapitałową Echo Investment rezerwa gruntu w Poznaniu pozwala na realizację kolejnych etapów Osiedla Naramowice.

Rozpoczęto proces 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.). Planowany termin zakończenia inwestycji to I połowa 2009 roku.

W przygotowaniu znajduje się projekt mieszkaniowy w Poznaniu przy ul. Wojskowej. W zaprojektowanych przez biuro architektoniczne Studio Lisiak Sp. z o.o. z Poznania budynkach mieszkalnych powstanie ponad 250 mieszkań (powierzchnia netto to ok. 17.000 mkw.). Planowany termin oddania budynków do użytkowania to I połowa 2009r.

Rynek krakowski

Przy ul. Kilińskiego w Krakowie powstanie 4-kondygnacyjny obiekt o powierzchni 1 500 mkw. (15 mieszkań). Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w II połowie 2007r. Budynek zaprojektowany przez biuro Oleksy&Polaczek, zostanie oddany do użytku w IV kw. 2008r.

Pod koniec 2008r. Spółka zakończy także realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Korzeniowskiego w Krakowie (Wola Justowska). W IV kwartale 2006r. Spółka wystąpiła o pozwolenie na budowę. Budynek, zaprojektowany przez biuro The Blok, będzie posiadał powierzchnię ok. 3.000 mkw. (40 mieszkań).

Rozpoczęto proces projektowania obiektu mieszkalno-usługowego, który powstanie na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Krasickiego (powierzchnia na sprzedaż to ok. 5.000 mkw.) Zawarto umowę z biurem Studio S – Biuro Architektoniczne Szymanowski z Krakowa na wykonanie prac projektowych powyższego obiektu. Zakończenie inwestycji planowane jest na II połowę 2009 roku.

W grudniu 2006r. spółka Echo Investment SA nabyła prawo własności nieruchomości o powierzchni ponad 10.000 mkw. położonej w Krakowie przy ul. Tynieckiej za cenę netto 25,6 mln zł. Na zakupionej nieruchomości spółka planuje realizację budynków mieszkalnych. Spółka wystąpiła o warunki zabudowy. Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na II połowę 2007r., zaś zakończenia I połowę 2009r.

Rynek kielecki

W IV kwartale 2006r. trwał proces projektowania osiedla domów jednorodzinnych na nieruchomości znajdującej się w Bilczy k. Kielc (Bilcza II).

Trwały prace przygotowania realizacji 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 koniec 2007 i 2008r.

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, kieleckim i poznańskim. Echo Investment S.A. posiada na każdym z tych rynków stałą ofertę sprzedaży mieszkań w różnym przedziale cenowym.

Rynek zagraniczny

W związku z ograniczeniem ryzyka prowadzonej działalności, Spółka zmierza do geograficznego zróżnicowania obszarów działalności rozpoczynając realizację inwestycji poza granicami Polski. Inwestycje na rynkach zagranicznych dotyczyć mają przede wszystkim projektów komercyjnych w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. W ramach działalności poza granicami kraju Spółka planuje współpracować z lokalnymi partnerami.

Węgry

Rozpoczęto proces projektowania i przygotowania realizacji projektu w Budapeszcie. Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w XIV Dzielnicy – Zuglo (powierzchnia ok. 6,84 ha) powstanie nowoczesny wielofunkcyjny projekt MUNDO. Planowana powierzchnia wynajmowana projektu handlowo-rozrywkowo-biurowego wyniesie ok. 60.000 mkw. W planach znajduje się również ulokowanie w kompleksie urzędu burmistrzowskiego dzielnicy Zuglo oraz parku biurowego. W pierwszym kwartale 2007 roku Spółka podpisze umowę z biurem projektowym. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2008r., zaś zakończenia to 2011r.

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

W IV kwartale 2006 roku istotny wpływ na wynik finansowy miało przeszacowanie wartości oddanego do użytkowania projektu centrum handlowego Pasaż Świętokrzyski w Kielcach oraz kwartalna aktualizacja wartości godziwej posiadanych przez Grupę Kapitałową nieruchomości, uwzględniająca m.in. zmiany wynikające z różnic kursowych EUR i USD (q/q). 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 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 na koniec IV kwartału 2006 roku stanowiły 45,3% przychodów netto ze sprzedaży.

- sprzedaż powierzchni mieszkaniowej:

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. 33,5% całości rocznych 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 IV kwartału 2006 roku ok. 17,9% przychodów netto ze sprzedaży.

- pozostałe przychody:

Źródłem pozostałych przychodów są przychody z tytułu usług prawnych, księgowych, konsultingowych i zarządczych. W skład pozostałych przychodów wchodzi również obrót nieruchomości. Na koniec IV kwartału 2006 roku przychody te stanowiły 3,3%.

Wyszczególnienie	Przychody w 2006 roku [w mln pln]	Przychody w 2005 roku [w mln pln]
Wynajem powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych	150,9	152,5
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej	111,5	56,6
Realizacja i wynajem powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych	59,7	38,8
Pozostałe przychody	11,1	10,0
Przychody operacyjne, razem	333,2	257,9

5.14 Wybrane dane finansowe

	w tys. PLN		w tys. EURO	
	4 kwartały narastająco okres od 01.01.06 do 31.12.06r.	4 kwartały narastająco okres od 01.01.05 do 31.12.05r.	4 kwartały narastająco okres od 01.01.06 do 31.12.06r.	4 kwartały narastająco okres od 01.01.05 do 31.12.05r.
I. Przychody operacyjne	333 249	257 939	85 468	64 111
II. Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	377 498	291 992	96 817	72 575
III. Zysk (strata) brutto	342 563	266 806	87 857	66 315
IV. Zysk (strata) netto	275 349	194 414	70 619	48 322
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	49 993	230 563	12 822	57 307
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(115 825)	97 050	(29 706)	24 122
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	129 490	(148 269)	33 210	(36 853)
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	63 658	179 344	16 326	44 576
IX. Aktywa razem	2 720 364	2 149 700	710 055	556 946
X. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 192 458	917 103	311 249	237 604
XI. Zobowiązania długoterminowe	943 086	714 265	246 159	185 052
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	378 175	343 418	98 709	88 973
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)	6,56	4,63	1,68	1,15
XV. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	6,56	4,63	1,68	1,15
XVI. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	28,39	21,84	7,41	5,66
XVII. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	28,39	21,84	7,41	5,66

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 1 marca 2007 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)	16 480 963	39,24%	16 480 963	39,24%
OFE ING Nationale – Nederlanden Polska*	3 669 661	8,73%	3 669 661	8,73%
OFE PZU Złota Jesień*	2 790 915	6,64%	2 790 915	6,64%
Commercial Union OFE*	3 073 842	7,31%	3 073 842	7,31%
BZ WBK AIB Asset Management SA	2 119 363	5,05%	2 119 363	5,05%

*Stan zgodny ze strukturą portfeli inwestycyjnych OFE na dzień 31 grudnia 2006 roku.

W dniu 4 grudnia 2006r. spółka Echo Investment SA otrzymała zawiadomienie, na podstawie którego spółka BZ WBK AIB Asset Management SA z siedzibą w Poznaniu, zawiadamia, iż w wyniku nabyć akcji Echo Investment SA, rozliczonych w dniu 30 listopada 2006 roku, klienci BZ WBK AIB Asset Management SA, których rachunki objęte są umowa o zarządzanie, stali się posiadaczami akcji zapewniających ponad 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

Przed zwiększeniem udziału, o którym mowa powyżej klienci BZ WBK AIB Asset Management SA na rachunkach objętych umowami o zarządzanie posiadali 2.099.612 sztuk akcji spółki Echo Investment SA, stanowiących 4,9991% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwało 2.099.612 głosów, które stanowią 4,9991% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

W dniu 30 listopada 2006 roku na rachunkach papierów wartościowych klientów BZ WBK AIB Asset Management SA objętych umowami o zarządzanie znajdowało się 2.119.363 akcji spółki Echo Investment SA, co stanowi 5,05% w kapitale zakładowym Emitenta. Z akcji tych przysługiwało 2.119.363 głosów, które stanowią 5,05% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta.

Ponadto BZ WBK AIB Asset Management SA informuje, iż BZ WBK AIB TFI SA z siedzibą w Poznaniu, w trybie określonym w art. 46 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 maja 2004 roku o funduszach inwestycyjnych (Dz. U. Nr 146, poz.1546, ze zm.), zleciło zarządzanie portfelami inwestycyjnymi funduszy inwestycyjnych spółce BZ WBK Asset Management SA. W związku z powyższym zawiadomienie uwzględnia również akcje spółki Echo Investment SA będące w posiadaniu BZ WBK AIB TFI SA.

W dniu 15 lutego 2007 spółka Echo Investment SA otrzymała zawiadomienie, na podstawie którego p. Michał Sołowow zawiadamia, iż w wyniku transakcji zbycia przez podmiot powiązany akcji Echo Investment SA, rozliczonej w dniu 12 lutego 2007r., posiada on wraz z podmiotami zależnymi:

- bezpośrednio – 1.185.568 akcji spółki Echo Investment SA, co stanowi 2,82% w kapitale zakładowym oraz daje 1.185.568 głosów na WZA, stanowiących 2,82% w ogólnej liczbie głosów na WZA spółki Echo Investment SA,
- pośrednio – poprzez podmioty zależne – 15.295.395 akcji spółki Echo Investment SA, co stanowi 36,42% w kapitale zakładowym oraz daje 15.295.395 głosów na WZA, stanowiących 36,42% w ogólnej liczbie głosów na WZA spółki Echo Investment SA.

Łącznie, bezpośrednio i pośrednio, posiada 16.480.963 akcji spółki Echo Investment SA, co stanowi 39,24% w kapitale zakładowym oraz daje 16.480.963 głosów na WZA stanowiących 39,24% w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment SA.

Przed dniem 12 lutego 2007r. p. Michał Sołowow wraz z podmiotami powiązanymi posiadał:

- bezpośrednio – 1.185.568 akcji spółki Echo Investment SA, co stanowi 2,82% w kapitale zakładowym oraz daje 1.185.568 głosów na WZA, stanowiących 2,82% w ogólnej liczbie głosów na WZA spółki Echo Investment SA,
- pośrednio – poprzez podmioty zależne – 16.050.968 akcji spółki Echo Investment SA, co stanowi 38,22% w kapitale zakładowym oraz daje 16.050.968 głosów na WZA, stanowiących 38,22% w ogólnej liczbie głosów na WZA spółki Echo Investment SA.

Łącznie, pośrednio i bezpośrednio, posiadał 17.236.536 akcji spółki Echo Investment SA, co stanowi 41,04% w kapitale zakładowym oraz daje 17.236.536 głosów na WZA stanowiących 41,04% w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment SA.

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

Akcje spółki Echo Investment SA notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych SA w Warszawie od marca 1996r.

Na dzień 1 marca 2007r. w obrocie giełdowym znajduje się 42.000.000 akcji wyemitowanych przez Spółkę.

Zgodnie z posiadanymi przez Spółkę 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 01.03.2007	stan na 13.11.2006
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 01.03.2007	stan na 13.11.2006
Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej	144 000 akcji	144 000 akcji
Mariusz Waniolka – 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

W dniu 14 lutego 2007r. Spółka otrzymała zawiadomienie, na podstawie którego informuje, iż osoba blisko związana z członkiem Rady Nadzorczej Echo Investment SA, podmiot, w którym pełni on funkcje dyrektora, dokonała w dniu 07 lutego 2007r. na Giełdzie Papierów Wartościowych transakcji zbycia 755.573 akcji Echo Investment S.A. po jednostkowej cenie 110 zł za sztukę. Zawarcie transakcji nastąpiło w trybie transakcji pakietowej sesyjnej. Informujący wniósł o utajnienie danych osobowych powołując się na treść §3 ust.2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 15 listopada 2005r. w sprawie przekazywania i udostępniania informacji, o niektórych transakcjach instrumentami finansowymi oraz zasad sporządzania i prowadzenia listy osób posiadających dostęp do określonych informacji poufnych (Dz. U. Nr 229 poz. 1950).

5.17 Informacje o postępowaniu przed sądem

W okresie od 1 stycznia 2006 roku do 31 grudnia 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 powiązanymi

W okresie od 1 stycznia 2006 roku do 31 grudnia 2006 roku Spółka Echo Investment S.A. lub jednostka od niego zależna nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi, które byłyby nietypowe, odbiegające od warunków rynkowych, lub nie wynikające z bieżącej działalności operacyjnej spółek z Grupy Kapitałowej, 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 dniu 29 grudnia 2006 roku spółka Echo Investment SA podpisała umowę poręczenia za zobowiązania spółki zależnej, Echo-Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach, z tytułu udzielonego kredytu przez Bank EUROHYPO AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy). Poręczenie zostało udzielone do kwoty nie większej niż 100 mln EUR, co na dzień udzielenia poręczenia stanowi kwotę 383.120.000 zł. Poręczenie obowiązywać będzie do czasu prawomocnego wpisu hipoteki na nieruchomości oraz wpisu zastawów rejestrowych do rejestru zastawów.

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

W dniu 1 lutego 2007r. Zarząd Echo Investment SA postanowił wydzielić ze struktury Echo Investment SA (Centrali) Oddział (Zakład) Spółki samodzielnie sporządzający bilans w rozumieniu art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535) oraz stanowiący zorganizowaną część przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 4a pkt 4 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych. Oddział (Zakład) prowadzić będzie działalność pod firmą „Echo Investment S.A. – Oddział Pasaż Świętokrzyski”. W związku z powyższym dla Oddziału (Zakładu) wydzielono zespół składników materialnych i niematerialnych niezbędnych i wiążących się z działalnością, która prowadzona będzie w ramach Oddziału (Zakładu), obejmujących w szczególności: własność nieruchomości położonej w Kielcach między ul. Massalskiego i Szajnowicza, zabudowaną budynkiem centrum handlowym zlokalizowanym w Kielcach przy ul. Massalskiego, Pasaż Świętokrzyski, prawa wynikające z umów najmu i dzierżawy nieruchomości, wierzytelności, środki pieniężne; majątkowe najmu i dzierżawy nieruchomości, wierzytelności, środki pieniężne; majątkowe prawa autorskie i majątkowe prawa pokrewne, księgi i dokumenty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, w tym zobowiązania.

W dniu 8 lutego 2007r. Zarząd Spółki zwołał Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment SA na dzień 5 marca 2007r. w siedzibie Spółki. W porządku obrad znalazł się punkt w sprawie podjęcia uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na zbycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki (Echo Investment S.A. - Oddział Pasaż Świętokrzyski) w drodze wniesienia aportem do spółki z Grupy Kapitałowej Echo Investment.

Zarząd Spółki podjął decyzję o wyborze powyższej formy przeniesienia własności zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki (aport) do spółki zależnej kierując się optymalizacją kosztów oraz ujednoliceniem struktury organizacyjno-prawnej.

Na osiągane wyniki finansowe przez Grupę Kapitałowa 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 i zwiększanie wartości 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 dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2006 roku

	stan na 2006.12.31 koniec kwartału	stan na 2005.12.31 koniec poprzedniego roku
Aktywa		
1. Aktywa trwałe		
1.1. Wartości niematerialne i prawne	89	58
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	51 470	50 263
1.3. Należności długoterminowe	-	-
1.4. Inwestycje długoterminowe	369 845	233 829
1.4.1. Nieruchomości inwestycyjne	102 834	13 990
1.4.2. Długoterminowe aktywa finansowe	267 011	219 839
1.5. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 950	15 479
	429 354	299 629
2. Aktywa obrotowe		
2.1. Zapasy	250 988	213 559
2.2. Należności krótkoterminowe	170 102	246 339
2.2.1. Należności z tyt. podatków	6 032	6 009
2.2.2. Należności z tyt. dostaw i usług i inne	164 070	240 330
2.2.2.1. W jednostkach powiązanych	159 860	235 433
2.2.2.2. W pozostałych jednostkach	1 797	4 672
2.3. Krótkoterminowe inwestycje finansowe	47 769	46 489
2.3.1. W jednostkach powiązanych	47 259	46 481
2.3.2. W pozostałych jednostkach	510	8
2.4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	131 909	72 231
2.5. Rozliczenia międzyokresowe	94	163
	600 862	578 781
Aktywa razem	1 030 216	878 410
Pasywa		
1. Kapitał własny		
1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000
1.2. Kapitał zapasowy	298 213	288 690
1.3. Zysk (strata) z lat ubiegłych	4 083	4 083
1.4. Zysk (strata) roku bieżącego	81 071	9 523
	404 367	323 296
2. Rezerwy		
2.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 355	14 056
2.2. Pozostałe rezerwy	16 153	15 421
	29 508	29 477
3. Zobowiązania długoterminowe		
3.1. Zobowiązania finansowe	252 049	232 328
3.1.1. Wobec jednostek powiązanych	6 088	82 390
3.1.2. Wobec pozostałych jednostek	245 961	149 938
3.2. Pozostałe zobowiązania	-	-
	252 049	232 328
4. Zobowiązania krótkoterminowe		
4.1. Zobowiązania finansowe	145 650	134 763
4.1.1. Wobec jednostek powiązanych	37 075	4 584
4.1.2. Wobec pozostałych jednostek	108 575	130 179
4.2. Zobowiązania podatkowe	2 993	22 685
4.3. Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	84 160	50 143
4.3.1. Wobec jednostek powiązanych	1 412	288
4.3.2. Wobec pozostałych jednostek	82 748	49 855
4.4. Pozostałe zobowiązania	111 481	85 713
4.5. Fundusze specjalne	9	5
	344 292	293 309
Pasywa razem	1 030 216	878 410

Wartość księgowa	404 367	323 296
Liczba akcji	42 000 000	42 000 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	9,63	7,70

Zobowiązania pozabilansowe (w tys. PLN)	stan na 2006.12.31 koniec kwartału	stan na 2005.12.31 koniec poprzedniego roku
1. Należności pozabilansowe	-	-
2. Zobowiązania pozabilansowe	514 008	25 059
Razem pozycje pozabilansowe	514 008	25 059

Rachunek zysków i strat (w tys. PLN)	4 kwartał okres od 2006.10.01 do 2006.12.31	4 kwartały okres od 2006.01.01 do 2006.12.31	4 kwartał okres od 2005.10.01 do 2005.12.31	4 kwartały okres od 2005.01.01 do 2005.12.31
Przychody operacyjne	146 684	259 237	129 088	228 476
Koszty operacyjne	(136 692)	(195 419)	(116 091)	(177 966)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	9 992	63 818	12 997	50 510
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	(2 567)	4 009	20	29 873
Aktualizacja wartości nieruchomości	50 394	47 432	(20 912)	(22 682)
Koszty sprzedaży	(3 132)	(9 818)	(1 969)	(7 561)
Koszty ogólnego zarządu	(6 872)	(30 914)	(6 539)	(15 231)
Pozostałe przychody / koszty operacyjne	(5 295)	(1 753)	12 392	(3 918)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	42 520	72 774	(4 011)	30 991
Przychody finansowe	6 816	53 979	15 912	38 480
Koszty finansowe	(11 294)	(35 019)	(11 731)	(58 282)
w tym z tytułu różnic kursowych	(6 532)	(5 120)	(1 217)	(4 812)
Zysk (strata) brutto	38 042	91 734	170	11 189
Podatek dochodowy	(9 602)	(10 663)	1 429	(1 665)
Zysk (strata) netto	28 440	81 071	1 599	9 523
Zysk (strata) netto (zanualizowany)		81 071		9 523
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		42 000 000		42 000 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		1,93		0,23
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		42 000 000		42 000 000
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		1,93		0,23

Zestawienie zmian w kapitale własnym (w tys. PLN)	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zysk z lat ubiegłych	Zysk netto w okresie	Kapitały razem
Za 4 kwartały (rok bieżący) okres od 2006.01.01 do 2006.12.31					
Stan na początek okresu	21 000	288 690	13 606	-	323 296
Korekty błędów podstawowych	-	-	-	-	-
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	288 690	13 606	-	323 296
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	9 523	(9 523)	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	81 071	81 071
Zmiany razem	-	9 523	(9 523)	81 071	81 071
Stan na koniec okresu	21 000	298 213	4 083	81 071	404 367
Za 4 kwartały (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

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tys. PLN)	4 kwartały okres od 2006.01.01 do 2006.12.31	4 kwartały okres od 2005.01.01 do 2005.12.31
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	81 071	9 523
II. Korekty:		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	-	-
2. Amortyzacja	3 144	2 648
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	8 171	4 812
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(23 038)	(1 593)
5. Podatek dochodowy bieżący w rachunku zysków i strat	3 836	12 694
6. Podatek dochodowy zapłacony	(1 384)	(12 394)
7. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(43 330)	(495)
8. Zmiana stanu rezerw	29	7 679
9. Zmiana stanu zapasów	(135 651)	294
10. Zmiana stanu należności	75 747	(118 707)
11. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	38 209	67 846
12. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	12 455	(11 192)
13. Inne korekty	-	-
	(61 812)	(48 408)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	19 259	(38 885)
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	202	75
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	70 257	69 151
3. Z aktywów finansowych	73 392	85 062
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	143 851	154 288
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(5 211)	(6 379)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(8 992)	(132)
3. Na aktywa finansowe	(83 415)	(7 707)
4. Inne wydatki inwestycyjne	(197)	-
	(97 815)	(14 218)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	46 036	140 071
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	526	10 276
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	373 223	157 242
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	373 749	167 518

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tys. PLN) c.d.		4 kwartały okres od 2006.01.01 do 2006.12.31	4 kwartały okres od 2005.01.01 do 2005.12.31
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		(83 051)	(71 258)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(265 000)	(110 000)
6. Odsetki		(23 145)	(23 706)
		(371 196)	(204 965)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		2 553	(37 448)
Przepływy pieniężne netto, razem		67 848	63 739
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		59 677	58 927
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		(8 171)	(4 812)
Środki pieniężne na początek okresu		72 231	13 304
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:		131 908	72 231
- o ograniczonej możliwości dysponowania		57 333	-

Kielce, dnia: 1 marca 2007r.

Osoby reprezentujące Spółkę:

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Andrzej Majcher

Jarosław Grodzki

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Główny Księgowy

Tomasz Sułek