

RAPORT PÓŁROCZNY 2006

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A.

Kielce, 29 września 2006 r.

KOMISJA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH i GIEŁD

Raport półroczny P 2006

(zgodnie z § 86 ust. 1 pkt.2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 października 2005 r.
- Dz. U. Nr 209, poz. 1744)

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

Raport za I półrocze 2006 obejmujący okres od 01 stycznia 2006 do 30 czerwca 2006 roku
zawierający sprawozdanie finansowe według MSR
w walucie PLN

dnia 29 września 2006 roku
(data przekazania)

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

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

Raport półroczny zawiera :

- ☒ Raport podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych z przeglądu półrocznego sprawozdania finansowego
- ☐ Opinię i raport podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych z badania półrocznego sprawozdania finansowego
- ☒ Półroczne sprawozdanie finansowe
- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Wprowadzenie | <input checked="" type="checkbox"/> Zestawienie zmian w kapitale własnym |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bilans | <input checked="" type="checkbox"/> Rachunek przepływów pieniężnych |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rachunek zysków i strat | <input checked="" type="checkbox"/> Dodatkowe informacje i objaśnienia |
- ☒ Sprawozdanie zarządu (sprawozdanie z działalności emitenta)
- ☒ Oświadczenie zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego
- ☒ Oświadczenie zarządu w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

| Wybrane dane finansowe | w tys. zł | | w tys. EUR | |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | I półrocze 2006 rok | I półrocze 2005 rok | I półrocze 2006 rok | I półrocze 2005 rok |
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 84 207 | 43 822 | 21 590 | 10 739 |
| II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 14 434 | 22 229 | 3 701 | 5 448 |
| III. Zysk (strata) brutto | 44 856 | 10 095 | 11 501 | 2 474 |
| IV. Zysk (strata) netto | 44 693 | 7 255 | 11 459 | 1 778 |
| V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 69 106 | (2 023) | 17 718 | (496) |
| VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | 74 501 | 124 140 | 19 102 | 30 423 |
| VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | (52 190) | (41 769) | (13 381) | (10 236) |
| VIII. Przepływy pieniężne netto, razem | 91 418 | 80 348 | 23 439 | 19 691 |
| IX. Aktywa, razem | 836 281 | 815 621 | 206 826 | 201 881 |
| X. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 468 292 | 493 497 | 112 449 | 122 150 |
| XI. Zobowiązania długoterminowe | 299 994 | 239 890 | 74 194 | 59 377 |
| XII. Zobowiązania krótkoterminowe | 137 068 | 231 175 | 33 899 | 57 220 |
| XIII. Kapitał własny | 367 989 | 322 066 | 91 010 | 79 717 |
| XIV. Kapitał zakładowy | 21 000 | 21 000 | 84 911 | 84 842 |
| XV. Liczba akcji (w szt.) | 10 500 000 | 10 500 000 | 10 500 000 | 10 500 000 |
| XVI. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR) | 4,47 | 0,64 | 1,15 | 0,16 |
| XVII. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR) | 4,47 | 0,64 | 1,15 | 0,16 |
| XVIII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR) | 35,05 | 30,67 | 8,67 | 7,59 |
| XIX. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR) | 35,05 | 30,67 | 8,67 | 7,59 |
| XX. Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł / EUR) | - | - | - | - |

Wstęp

1. Podstawowy przedmiot działalności spółki "Echo Investment" Spółka Akcyjna z siedzibą w Polsce, Kielce (25-528 Kielce ul Zagnańska 27) wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000007025, Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego - według Polskiej Klasyfikacji Działalności to usługi związane z nieruchomościami - PKD 70, branża wg rynku regulowanego - budownictwo. Czas trwania spółki – nieograniczony.
2. Echo Investment S.A. sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Jednostką dominującą Echo Investment S.A., sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe, jest spółka Magellan Pro – Equity Fund I S.A. (25-528 Kielce ul Zagnańska 27). W stosunku do akcji Echo zastosowana jest metoda praw własności. Sprawozdanie skonsolidowane Magellan Pro – Equity Fund I S.A. sporządza się na koniec roku obrotowego i ogłasza się w Monitorze Polskim B.
3. W sprawozdaniu prezentowane są jednostkowe dane finansowe za okres 1.01.- 30.06.2006 r. w porównaniu do okresu 1.01.- 30.06.2005r. Walutą sprawozdawczą jest złoty polski. Sprawozdanie jest sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.
4. W skład Zarządu Echo Investment S.A. wchodzi: Prezes Zarządu Andrzej Majcher, Wiceprezes Zarządu Jarosław Grodzki, Członek Zarządu Piotr Gromniak i Członek Zarządu Artur Langner, a Rady Nadzorczej - przewodniczący Wojciech Ciesielski, wiceprzewodniczący Mariusz Waniółka, członkowie: Robert Oskard, Karol Żbikowski, Kamil Latos i Tomasz Kalwat.
5. Sprawozdanie finansowe oraz porównywalne dane finansowe nie zawierają danych łącznych, ze względu na to, iż w skład "Echo Investment" S.A. nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe. W okresie za który zostało sporządzone sprawozdanie nie nastąpiło połączenie.
6. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.
7. Pozycje wykazane w raporcie są ustalone zgodnie z poniższymi zasadami:

1. Wartości niematerialne i prawne

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

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

2. Rzeczowe aktywa trwałe

Do środków trwałych zalicza się stanowiące własność spółki nieruchomości (niewynajęte i nie przeznaczone do obrotu), maszyny i urządzenia, środki transportu oraz inne kompletne i zdadne do użytku przedmioty o przewidywanym okresie używania dłuższym niż rok. W szczególności do środków trwałych zalicza się meble, telefony stacjonarne i komórkowe, sprzęt elektroniczny - bez względu na cenę.

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

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

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

3. Środki trwałe w budowie

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

4. Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są stanowiące własność spółki wynajęte nieruchomości wraz z gruntami bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami oraz nieruchomości utrzymywane w celu wzrostu ich wartości.

Nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Wycena wartości godziwej jest aktualizowana co najmniej raz na kwartał. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie w jakim powstały w pozycji aktualizacja wartości nieruchomości.

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

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

5. Udziały i akcje

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

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

6. Zapasy

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

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

7. Należności

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

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

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

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

8. Inwestycje krótkoterminowe

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

9. Środki pieniężne

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

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

10. Pożyczki udzielone

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

11. Odroczony podatek dochodowy

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

tytułu straty podatkowej tworzy się, jeżeli rozliczenie tej straty w latach następnych jest uprawdopodobnione.

12. Kapitały własne

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

13. Rezerwy

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

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

14. Zobowiązania

Zobowiązania ujmuje się w bilansie w kwocie wymagającej zapłaty.

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

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

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

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

15. Metody ustalania wyniku finansowego

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

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

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

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

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

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

c) Do kosztów i przychodów zaliczane są również:

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

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

- zyski i straty ze sprzedaży papierów wartościowych oraz z wyceny aktywów i zobowiązań spółki (w tym różnice w odpisach aktualizujących należności),

- należne jednostce wszelkie przychody finansowe,

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

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

16. Rachunek przepływów pieniężnych

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

8. Dane w sprawozdaniu finansowym za okres 1.01.- 30.06.2006r. zachowują porównywalność w stosunku do danych ze sprawozdania za okres 1.01.- 30.06.2005r.

9. Dane podstawowe przeliczone na EURO:

| Wybrane dane finansowe | I półrocze 2006 rok | I półrocze 2005 rok | I półrocze 2006 rok | I półrocze 2005 rok |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | tys. zł | | tys. EUR | |
| Przychody operacyjne | 84 207 | 43 822 | 21 590 | 10 739 |
| Zysk z działalności operacyjnej | 14 434 | 22 229 | 3 701 | 5 448 |
| Zysk brutto | 44 856 | 10 095 | 11 501 | 2 474 |
| Zysk netto | 44 693 | 7 255 | 11 459 | 1 778 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 69 106 | (2 023) | 17 718 | (496) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | 74 501 | 124 140 | 19 102 | 30 423 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | (52 190) | (41 769) | (13 381) | (10 236) |
| Przepływy pieniężne netto, razem | 91 418 | 80 348 | 23 439 | 19 691 |
| Aktywa, razem | 836 281 | 815 621 | 206 826 | 201 881 |
| Zobowiązania długoterminowe | 299 994 | 239 890 | 74 194 | 59 377 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 137 068 | 231 175 | 33 899 | 57 220 |
| Kapitał własny | 367 989 | 322 066 | 91 010 | 79 717 |
| Liczba akcji (w szt.) | 10 500 000 | 10 500 000 | 10 500 000 | 10 500 000 |
| Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR) | 4,47 | 0,64 | 1,15 | 0,16 |
| Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR) | 4,47 | 0,64 | 1,15 | 0,16 |
| Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR) | 35,05 | 30,67 | 8,67 | 7,59 |
| Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR) | 35,05 | 30,67 | 8,67 | 7,59 |
| Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł / EUR) | - | - | - | - |

Przeliczenia dokonano w następujący sposób:

- pozycje aktywów i pasywów bilansu przeliczono według średniego kursu obowiązującego na dzień bilansowy tzn. na dzień 30 czerwca 2006 roku 1EUR= 4,0434 zł, na dzień 30 czerwca 2005 roku 1EUR= 4,0401 zł,
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat i rachunku przepływów pieniężnych za okres 1 stycznia – 30 czerwca 2006 roku przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca; 1EUR = 3,9002 zł, a za okres 1 stycznia – 30 czerwca 2005 roku przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca; 1EUR = 4,0805 zł.

Bilans

| stan na dzień | Nota | I półrocze 2006r. | 2005 r. | I półrocze 2005r. |
|---|------|----------------------|----------------|----------------------|
| Aktywa | | | | |
| 1. Aktywa trwałe | | | | |
| 1.1. Wartości niematerialne i prawne | 1 | 97 | 58 | 38 |
| 1.2. Rzeczowe aktywa trwałe | 2 | 50 033 | 50 263 | 49 761 |
| 1.3. Inwestycje długoterminowe | 3 | 219 492 | 233 829 | 246 208 |
| 1.3.1. Nieruchomości | | 5 334 | 13 990 | 13 955 |
| 1.3.2. Długoterminowe inwestycje finansowe | | 214 158 | 219 839 | 232 253 |
| 1.4. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 4 | 17 665 | 15 479 | 9 044 |
| | | 287 287 | 299 629 | 305 051 |
| 2. Aktywa obrotowe | | | | |
| 2.1. Zapasy | 5 | 267 486 | 213 559 | 256 842 |
| 2.2. Należności krótkoterminowe | 6 | 82 586 | 246 339 | 112 137 |
| 2.3. Krótkoterminowe inwestycje finansowe | 7 | 25 383 | 46 489 | 49 081 |
| 2.3.1. W jednostkach powiązanych | | 25 040 | 46 481 | 49 058 |
| 2.3.2. W pozostałych jednostkach | | 343 | 8 | 23 |
| 2.4 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 7 | 173 302 | 72 231 | 92 292 |
| 2.5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | | 238 | 163 | 218 |
| | | 548 994 | 578 781 | 510 570 |
| Aktywa razem | | 836 281 | 878 410 | 815 621 |
| Pasywa | | | | |
| 1. Kapitał własny | | | | |
| 1.1. Kapitał zakładowy | 8 | 21 000 | 21 000 | 21 000 |
| 1.2. Kapitał zapasowy | 9 | 298 213 | 288 690 | 288 690 |
| 1.3. Zysk (strata) z lat ubiegłych | | 4 083 | 4 083 | 5 121 |
| 1.4. Zysk (strata) netto | | 44 693 | 9 523 | 7 255 |
| | | 367 989 | 323 296 | 322 066 |
| 2. Rezerwy | | | | |
| 2.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 10 | 13 614 | 14 056 | 14 336 |
| 2.2. Rezerwy | | 17 616 | 15 421 | 8 154 |
| | | 31 230 | 29 477 | 22 490 |
| 3. Zobowiązania | | | | |
| 3.1. Zobowiązania długoterminowe | 11 | 299 994 | 232 328 | 239 890 |
| 3.2. Zobowiązania krótkoterminowe | 12 | 137 068 | 293 308 | 231 175 |
| 3.2.1. Wobec jednostek powiązanych | | 10 451 | 4 872 | 4 697 |
| 3.2.2. Wobec pozostałych jednostek | | 126 552 | 288 431 | 226 420 |
| 3.2.3. Fundusze specjalne | | 65 | 5 | 58 |
| | | 437 062 | 525 636 | 471 065 |
| Pasywa razem | | 836 281 | 878 410 | 815 621 |
| Wartość księgowa | | 367 989 | 323 296 | 322 066 |
| Liczba akcji | | 10 500 000 | 10 500 000 | 10 500 000 |
| Wartość księgowa na jedną akcję (w zł) | | 35,05 | 30,79 | 30,67 |
| Przewidywana liczba akcji | | 10 500 000 | 10 500 000 | 10 500 000 |
| Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł) | | 35,05 | 30,79 | 30,67 |

Pozycje pozabilansowe

| | Nota | I półrocze 2006r. | 2005 r. | I półrocze 2005r. |
|--|------|----------------------|---------------|----------------------|
| 1. Należności warunkowe | | - | - | - |
| 2. Zobowiązania warunkowe | 13 | | | |
| 2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu) | | 457 644 | 17 020 | 76 491 |
| - udzielonych gwarancji i poręczeń | | 457 644 | 17 020 | 76 491 |
| 2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu) | | 28 369 | 4 493 | 5 224 |
| - udzielonych gwarancji i poręczeń | | 28 369 | 4 493 | 5 224 |
| | | 486 013 | 21 513 | 81 715 |
| 3. Inne (z tytułu) | | | | |
| - zakup nieruchomości gruntowej w Radomiu | | 0 | 2 000 | 2 000 |
| - inne porozumienia | | 803 | 775 | 802 |
| - spraw sądowych przeciwko Echo Investment | | 737 | 771 | 700 |
| | | 1 540 | 3 546 | 3 502 |
| Razem | | 487 553 | 25 059 | 85 217 |

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

1. Solidarne poręczenie wobec Urzędu Miasta Łodzi za wykonanie zobowiązań „MDP” Sp. z o.o. dotyczących uiszczania opłat rocznych za wieczyste użytkowanie gruntu – łączna wartość przypadająca na następne 89 lat wynosi 8.466 tys. zł.
2. Poręczenie z dnia 15 listopada 2000r. za zobowiązania spółki „Echo – Centrum Bełchatów” Sp. z o.o. wynikające z umowy kredytowej z dnia 28 czerwca 2000 roku, zawartej z Bankiem PeKaO Spółka Akcyjna, dotyczącej kredytu na finansowanie przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na zakupie i realizacji centrum handlowego w Bełchatowie, w wysokości 740 tys. zł.
3. Poręczenie z 10 marca 2006 roku za zobowiązania spółki zależnej Echo – Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. (Kredytobiorca) z tytułu kredytu udzielonego przez Bank Eurohypo AG. Poręczenie zostało udzielone do kwoty nie większej niż 100 mln euro, co na 30 czerwca 2006 stanowi kwotę 404.340 tys. zł.
4. Poręczenie z 20 czerwca 2006 roku za zobowiązania spółki zależnej Echo – Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. (Kredytobiorca) z tytułu umowy kredytowej podpisanej z Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) (Kredytodawca). Poręczenie zostało udzielone do maksymalnej wysokości 13 mln euro, co na 30 czerwca 2006 stanowi kwotę 52.564 tys. zł.
5. Gwarancja bankowa z dnia 24 sierpnia 2004 roku wobec Banku PeKaO Spółka Akcyjna na kwotę 4.043 tys. zł w związku z umową zakupu gruntu we Wrocławiu od gminy Wrocław za zobowiązania z tytułu ewentualnej kary umownej.
6. Gwarancja bankowa z dnia 23 września 2005, dotyczy zabezpieczenia płatności za wykonanie budowy przejścia podziemnego i innych elementów przebudowy układu drogowego Placu Grunwaldzkiego we Wrocławiu. Na dzień 30 czerwca 2006 wartość gwarancji to 15.860 tys. zł.

Zestawienie zmian w kapitale własnym

| | Kapitał zakładowy | Kapitał zapasowy | Zysk (strata) z lat ubiegłych | Zysk (strata) roku bieżącego | Kapitał własny razem |
|---|----------------------|---------------------|-------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| Stan na 1 stycznia 2005 roku | 21 000 | 281 147 | 11 626 | - | 313 773 |
| zmiany przyjętych zasad rachunkowości | - | - | | - | - |
| korekty błędów podstawowych | - | - | - | - | - |
| Stan na 1 stycznia 2005 roku po uzgodnieniu do danych porównywalnych | 21 000 | 281 147 | 11 626 | - | 313 773 |
| Zmiany w okresie: | | | | | |
| Podział wyniku z lat ubiegłych | - | 7 543 | (7 543) | - | - |
| Zysk (strata) netto danego okresu | | | | 7 255 | 7 255 |
| Zmiany razem | - | 7 543 | (7 543) | 7 255 | 7 255 |
| Stan na 30 czerwca 2005 roku | 21 000 | 288 690 | 4 083 | 7 255 | 321 028 |
| Stan na 1 stycznia 2005 roku | 21 000 | 281 147 | 11 626 | - | 313 773 |
| zmiany przyjętych zasad rachunkowości w związku z przejściem na MSR | - | - | - | - | - |
| korekty błędów podstawowych | - | - | - | - | - |
| Stan na 1 stycznia 2005 roku po uzgodnieniu do danych porównywalnych | 21 000 | 281 147 | 11 626 | - | 313 773 |
| Zmiany w okresie: | | | | | |
| 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 31 grudnia 2005 roku | 21 000 | 288 690 | 4 083 | 9 523 | 323 296 |
| Stan na 1 stycznia 2006 roku | 21 000 | 288 690 | 13 606 | - | 323 296 |
| zmiany przyjętych zasad rachunkowości w związku z przejściem na MSR | - | - | - | - | - |
| korekty błędów podstawowych | - | - | - | - | - |
| Stan na 1 stycznia 2004 roku po uzgodnieniu do danych porównywalnych | 21 000 | 288 690 | 13 606 | - | 323 296 |
| Zmiany w okresie: | | | | | |
| Podział wyniku z lat ubiegłych | - | 9 523 | (9 523) | - | - |
| Zysk (strata) netto danego okresu | - | - | - | 44 693 | 44 693 |
| Zmiany razem | - | 9 523 | (9 523) | 44 693 | 44 693 |
| Stan na 30 czerwca 2006 roku | 21 000 | 298 213 | 4 083 | 44 693 | 367 989 |

Rachunek zysków i strat

| | Nota | I półrocze 2006r. | I półrocze 2005r. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Przychody operacyjne | 14 | 84 207 | 43 822 |
| Koszty operacyjne | 15 | 42 364 | 26 780 |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży | | 41 843 | 17 042 |
| Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości | | 6 568 | 29 655 |
| Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | | (11 447) | (14 863) |
| Koszty sprzedaży | | (4 466) | (3 584) |
| Koszty ogólnego zarządu | | (17 867) | (5 266) |
| Pozostałe przychody / koszty operacyjne | 16 | (196) | (755) |
| Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych | | 14 434 | 22 229 |
| Przychody finansowe | 17 | 48 546 | 19 665 |
| Koszty finansowe | 18 | (18 124) | (31 799) |
| Zysk brutto | | 44 856 | 10 095 |
| Podatek dochodowy | 19 | (163) | (2 840) |
| a) część bieżąca | | (2 792) | (7 398) |
| b) część odroczone | | 2 629 | 4 558 |
| Zysk netto | 20 | 44 693 | 7 255 |
| Zysk (strata) netto (zanalizowany) | | 46 961 | 6 671 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych | | 10 500 000 | 10 500 000 |
| Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł) | | 4,47 | 0,64 |
| Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych | | 10 500 000 | 10 500 000 |
| Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł) | | 4,47 | 0,64 |

Rachunek przepływów pieniężnych

| | Nota | I półrocze 2006r. | I półrocze 2005r. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Przepływy pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia | | | |
| I. Zysk (strata) netto | | 44 693 | 7 255 |
| II. Korekty | | | |
| 1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności | | - | - |
| 2. Amortyzacja | | 1 593 | 1 201 |
| 3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych | | (9 729) | 1 360 |
| 4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | | (28 995) | (3 084) |
| 5. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej | | (725) | (10 221) |
| 6. Zmiana stanu rezerw | | 1 752 | (764) |
| 7. Zmiana stanu zapasów | | (53 925) | (42 988) |
| 8. Zmiana stanu należności | | 163 753 | 12 423 |
| 9. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów | | (47 050) | 37 155 |
| 10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych | | (2 261) | (2 058) |
| 11. Inne korekty | 21 | - | (4) |
| | | 24 413 | (9 278) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | | 69 106 | (2 023) |
| Przepływy pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | | |
| I. Wpływy | | | |
| 1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | | 225 | 19 |
| 2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | | 15 568 | 68 690 |
| 3. Z aktywów finansowych, w tym: | | 70 451 | 64 543 |
| a) w jednostkach powiązanych | | 70 451 | 64 492 |
| - zbycie aktywów finansowych | | - | - |
| - dywidendy i udziały w zyskach | | 39 660 | 12 700 |
| - spłata udzielonych pożyczek | | 22 097 | 49 240 |
| - odsetki | | 1 913 | 2 552 |
| - inne wpływy z aktywów finansowych | | 6 780 | - |
| b) w pozostałych jednostkach | | - | 51 |
| - zbycie aktywów finansowych | | - | 51 |
| - dywidendy i udziały w zyskach | | - | - |
| - spłata udzielonych pożyczek | | - | - |
| - odsetki | | - | - |
| - inne wpływy z aktywów finansowych | | - | - |
| 4. Inne wpływy inwestycyjne | | - | - |
| | | 86 245 | 133 252 |

II. Wydatki

| | | |
|---|---------------|--------------|
| 1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 1 587 | 4 336 |
| 2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | 188 | 339 |
| 3. Na aktywa finansowe, w tym: | 9 620 | 4 114 |
| a) w jednostkach powiązanych | 9 620 | 4 114 |
| - nabycie aktywów finansowych | 8 955 | 3 067 |
| - udzielone pożyczki długoterminowe | 665 | 1 047 |
| b) w pozostałych jednostkach | - | - |
| - nabycie aktywów finansowych | - | - |
| - udzielone pożyczki | - | - |
| 4. Inne wydatki inwestycyjne | 350 | 323 |
| | 11 744 | 9 112 |

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej

| | | |
|--|---------------|----------------|
| | 74 501 | 124 140 |
|--|---------------|----------------|

Przepływy 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 | 11 750 | - |
| 3. Emisja dłużnych papierów wartościowych | 99 654 | 58 280 |
| 4. Inne wpływy finansowe | - | - |
| | 111 404 | 58 280 |

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 | 59 789 | 26 478 |
| 5. Wykup dłużnych papierów wartościowych | 95 000 | 60 000 |
| 6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych | - | - |
| 7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | - | - |
| 8. Odsetki | 8 804 | 13 571 |
| 9. Inne wydatki finansowe | - | - |
| | 163 593 | 100 049 |

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej

| | | |
|--|-----------------|-----------------|
| | (52 190) | (41 769) |
|--|-----------------|-----------------|

Przepływy pieniężne netto, razem

| | | |
|--|---------------|---------------|
| | 91 418 | 80 348 |
|--|---------------|---------------|

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym: | 101 146 | 78 988 |
| - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych | 9 729 | (1 360) |

Środki pieniężne na początek okresu

| | | |
|--|---------------|---------------|
| | 76 936 | 13 304 |
|--|---------------|---------------|

Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:

22

| | | |
|--|----------------|---------------|
| | 168 354 | 92 292 |
|--|----------------|---------------|

| | | |
|--|---------------|----------|
| - o ograniczonej możliwości dysponowania | 66 704 | - |
|--|---------------|----------|

Dodatkowe noty objaśniające**Nota 1A**

| Wartości niematerialne i prawne | I półrocze 2006r. | 2005 r. | I półrocze 2005r. |
|--|-------------------|-----------|-------------------|
| a) koszty zakończonych prac rozwojowych | - | - | - |
| b) wartość firmy | - | - | - |
| c) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym: | 85 | 46 | 26 |
| - oprogramowanie komputerowe | 83 | 46 | 26 |
| d) inne wartości niematerialne i prawne | 12 | 12 | 12 |
| e) zaliczki na wartości niematerialne i prawne | - | - | - |
| Wartości niematerialne i prawne, razem | 97 | 58 | 38 |

Nota 1B

Zmiana wartości niematerialnych i prawnych (wg grup rodzajowych)

| | a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym: | oprogramowanie komputerowe | b) inne wartości niematerialne i prawne | c) zaliczki na wartości niematerialne i prawne | d) wartości niematerialne i prawne przeznaczone do sprzedaży | Wartości niematerialne i prawne razem |
|--|---|-------------------------------|---|---|--|---|
| a) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu | 1 308 | 1 264 | 28 | - | - | 1 336 |
| b) zwiększenia (z tytułu) | 332 | 330 | - | - | - | 332 |
| - zakupu | 332 | 330 | | | | 332 |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | - | - | - | - | - | - |
| - sprzedaż | - | - | | | | - |
| d) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu | 1 641 | 1 594 | 28 | - | - | 1 668 |
| e) skumulowana amortyzacja na początek okresu | 1 262 | 1 219 | 15 | - | - | 1 277 |
| f) amortyzacja za okres (z tytułu) | | | | - | - | |
| - planowana | 294 | 292 | - | - | - | 294 |
| - sprzedaż | - | - | - | - | - | - |
| | 294 | 292 | - | - | - | 294 |

| | a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym: | oprogramowanie komputerowe | b) inne wartości niematerialne i prawne | c) zaliczki na wartości niematerialne i prawne | d) wartości niematerialne i prawne przeznaczone do sprzedaży | Wartości niematerialne i prawne razem |
|---|---|-------------------------------|---|---|--|---|
| g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu | 1 556 | 1 511 | 15 | - | - | 1 572 |
| h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu | - | - | - | - | - | - |
| - zwiększenie | - | - | - | - | - | - |
| - zmniejszenie | - | - | - | - | - | - |
| i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu | - | - | - | - | - | - |
| j) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu | 85 | 83 | 12 | - | - | 97 |

Wszystkie wartości niematerialne i prawne posiadane przez jednostkę zostały nabyte.

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

- nabytych koncesji, patentów, licencji i podobnych wartości - metoda liniowa, 50%, amortyzacja księgowana na koszty ogólnego zarządu
- innych wartości niematerialnych i prawnych - nieprzekazane do użytkowania, na dzień 30 czerwca 2006 roku nie są amortyzowane

Nota 2A

| Rzeczowe aktywa trwałe | I półrocze 2006r. | 2005 r. | I półrocze 2005r. |
|---|----------------------|---------------|----------------------|
| a) środki trwałe, w tym: | 50 032 | 50 262 | 49 761 |
| - grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) | 3 525 | 3 538 | 3 551 |
| - budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 40 012 | 40 447 | 40 454 |
| - urządzenia techniczne i maszyny | 563 | 478 | 466 |
| - środki transportu | 5 845 | 5 712 | 5 207 |
| - inne środki trwałe | 87 | 87 | 83 |
| b) środki trwałe w budowie | 1 | - | - |
| c) zaliczki na środki trwałe w budowie | - | - | - |
| Rzeczowe aktywa trwałe, razem | 50 033 | 50 262 | 49 761 |

Nota 2B

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych)

| | - grunty własne i prawo wieczystego użytkowania gruntów | - budynki i budowle | - urządzenia techniczne i maszyny | środki transportu | - pozostałe środki trwałe | środki trwałe, razem |
|---|---|------------------------|---|-------------------|------------------------------|-------------------------|
| a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu | 3 678 | 44 458 | 2 945 | 8 422 | 2 044 | 61 547 |
| b) zwiększenia (z tytułu) | | | | | | |
| - zakupu | - | 102 | 280 | 828 | 42 | 1 252 |
| - przeniesienie ze środków trwałych w budowie | - | - | - | - | - | - |
| | - | 102 | 280 | 828 | 42 | 1 252 |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | | | | | | |
| - sprzedaż | - | 146 | 4 | 193 | 20 | 363 |
| - przeniesienie na inwestycje | - | - | - | - | - | - |
| | - | 146 | 4 | 193 | 20 | 363 |
| d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu | 3 678 | 44 414 | 3 221 | 9 057 | 2 066 | 62 436 |
| e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu | 140 | 4 010 | 2 467 | 2 711 | 1 956 | 11 285 |
| f) amortyzacja za okres (z tytułu) | | | | | | |
| - amortyzacja planowana | 13 | 392 | 195 | 633 | 42 | 1 275 |
| - sprzedaż | - | - | 4 | 132 | 20 | 156 |
| | 13 | 392 | 191 | 501 | 23 | 1 120 |

| | - grunty własne i prawo wieczystego użytkowania gruntów | - budynki i budowle | - urządzenia techniczne i maszyny | - środki transportu | - pozostałe środki trwałe | środki trwałe, razem |
|--|---|------------------------|---|---------------------|------------------------------|-------------------------|
| g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu | 153 | 4 402 | 2 659 | 3 212 | 1 979 | 12 404 |
| h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu | | | | | | |
| - zwiększenie | - | - | - | - | - | - |
| - zmniejszenie | - | - | - | - | - | - |
| i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu | - | - | - | - | - | - |
| j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu | 3 525 | 40 012 | 563 | 5 845 | 87 | 50 032 |

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

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

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

371 tys. zł

Nota 3A

| Zmiana inwestycji w nieruchomości | I półrocze 2006r. | 2005 r. | I półrocze 2005r. |
|--|----------------------|---------------|----------------------|
| A) wartość brutto inwestycji w nieruchomości na początek okresu | 14 302 | 48 773 | 48 773 |
| a) zwiększenia (z tytułu) | | | |
| - zakupu | 188 | 110 | 24 |
| - przeniesienie z środków trwałych | - | 145 | 146 |
| - przeniesienie z zapasów | - | 292 | 292 |
| - przeniesienie ze środków trwałych w budowie | - | 23 | 23 |
| | 188 | 570 | 485 |
| b) zmniejszenia (z tytułu) | | | |
| - sprzedaż | 4 888 | 35 041 | 34 750 |
| | 4 888 | 35 041 | 34 750 |
| B) wartość brutto inwestycji w nieruchomości na koniec okresu | 9 602 | 14 302 | 14 508 |
| C) wycena do wartości godziwej na początek okresu | (260) | 5 091 | 5 091 |
| a) zwiększenia | 736 | 1 315 | - |
| b) zmniejszenia (z tytułu) | | | |
| - sprzedaż | (4 124) | 4 259 | 4 259 |
| - wycena | (555) | 2 407 | 958 |
| | (4 679) | 6 666 | 5 217 |
| D) wycena do wartości godziwej na koniec okresu | (4 203) | (260) | (126) |
| E) amortyzacja | 52 | 8 | 8 |
| - zmniejszenie - sprzedaż | (11) | (11) | - |
| - zwiększenie - amortyzacja planowana | 24 | 55 | 419 |
| F) amortyzacja na koniec okresu | 65 | 52 | 427 |
| Wartość netto środków trwałych na koniec okresu | 5 334 | 13 990 | 13 955 |

Nota 3B

| Ujęte w rachunku zysków i strat kwoty | I półrocze 2006r. | 2005 r. | I półrocze 2005r. |
|---|----------------------|---------|----------------------|
| przychodów z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej | 1 188 | 4 953 | 1 463 |
| bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów | 328 | 1 271 | 349 |
| bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z czynszów | - | - | - |

Nota 3C

| Długoterminowe aktywa finansowe | I półrocze 2006r. | 2005 r. | I półrocze 2005r. |
|---|-------------------|----------------|-------------------|
| a) w jednostkach zależnych | | | |
| - udziały lub akcje | 183 342 | 190 151 | 199 985 |
| - dłużne papiery wartościowe | - | - | - |
| - inne papiery wartościowe (wg rodzaju) | - | - | - |
| - udzielone pożyczki | 10 562 | 10 446 | 10 599 |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju) | 9 248 | 6 732 | 9 500 |
| - zaliczki na poczet udziałów | 9 248 | 6 732 | 9 500 |
| | 203 152 | 207 329 | 220 084 |
| b) w jednostkach współzależnych | | | |
| - udziały lub akcje | 344 | 1 500 | 1 500 |
| - dłużne papiery wartościowe | - | - | - |
| - inne papiery wartościowe (wg rodzaju) | - | - | - |
| - udzielone pożyczki | - | - | - |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju) | - | - | - |
| - zaliczki na poczet udziałów | - | - | - |
| | 344 | 1 500 | 1 500 |
| c) w jednostkach stowarzyszonych | | | |
| - udziały lub akcje | 10 650 | 10 993 | 10 650 |
| | 10 650 | 10 993 | 10 650 |
| d) w znaczącym inwestorze | - | - | - |
| e) w jednostce dominującej | - | - | - |
| f) w pozostałych jednostkach | | | |
| - udzielone pożyczki | 13 | 16 | 19 |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju) | - | - | - |
| - zaliczki na poczet udziałów | - | - | - |
| | 13 | 16 | 19 |
| Długoterminowe aktywa finansowe, razem | 214 158 | 219 838 | 232 253 |

Podstawowe dane na temat największych długoterminowych pożyczek przedstawia tabela:

| Nazwa kontrahenta | Kwota | Oprocentowanie | Termin spłaty | Inne |
|---|---------------|-------------------------------------|--------------------|---|
| Echo - Centrum Biznesu Łódź Sp. z o.o. | 6 330 | stopa kredytu lombardowego + marża | 28 czerwca 2012 r. | podporządkowany Umowie Kredytu zawartej 21 grudnia 2001r. pomiędzy Pożyczkobiorcą a RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny SA w Warszawie |
| Centrum Bankowości i Finansów Łódź Sp. z o.o. | 3 321 | stopa kredytu lombardowego + marża | 31 grudzień 2011 | |
| Projekt S Sp. z o.o. | 911 | stałe 5% + waloryzacja wg kursu USD | 19 sierpień 2008 | |
| pozostałe | 13 | stałe 15% | 31 grudzień 2007 | |
| Razem: | 10 575 | | | |

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki MDP Sp. z o.o. o wartości 16.019 tys. zł jako zabezpieczenie zobowiązań spółki MDP SP z o. o. wobec banku PeKaO S.A. Maksymalna kwota zabezpieczenia to 4 924 000 EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki MDP Sp. z o.o. wartości 16.019 tys. zł jako zabezpieczenie zobowiązań spółki MDP SP z o.o. wobec banku PeKaO S.A. Maksymalna kwota zabezpieczenia to 6 773 000 USD.

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

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

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

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

Ustanowiono zastaw rejestrowy na obecnych i przyszłych udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Szczecin" Sp. z o.o. wartości 35.882 tys. zł. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej przez Eurohypo Aktiengesellschaft Europaische Hypothekenbank der Deutsche Bank w wysokości 66 300 tys. EUR.

Ustanowiono zastawy rejestrowe na udziałach w podmiotach zależnych:

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

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

- Echo Investment - Centrum Handlowe Radom Sp. z o.o. o wartości 11.730 tys. zł

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

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

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

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo - Pasaż Grunwaldzki" Sp. z o.o. o wartości 51 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. K. przez Eurohypo AG do nieprzekraczającej kwoty 100 mln EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na wkładach spółki "Echo Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. K. o wartości 11 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. K. przez Eurohypo AG do nieprzekraczającej kwoty 100 mln EUR.

Nota 3D

| Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych (wg grup rodzajowych) | I półrocze 2006r. | 2005 r. | I półrocze 2005r. |
|---|-------------------|----------------|-------------------|
| a) stan na początek okresu, w tym: | 219 838 | 247 178 | 247 178 |
| - akcje i udziały | 202 644 | 227 178 | 227 178 |
| - udzielone pożyczki długoterminowe | 10 462 | 10 500 | 10 500 |
| - zaliczki na poczet nabycia udziałów | 6 732 | 9 500 | 9 500 |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe | - | - | - |
| b) zwiększenia (z tytułu) | | | |
| - zakup udziałów | 57 | 6 835 | 3 076 |
| - udzielenie pożyczki | - | - | - |
| - naliczenie odsetek i różnic kursowych | 558 | 795 | 429 |
| - zaliczki na poczet nabycia udziałów | 9 248 | - | - |
| - objęcie akcji, udziałów | - | - | - |
| - wycena bilansowa | - | 197 | - |
| - inne | - | - | - |
| | 9 863 | 7 827 | 3 505 |
| c) zmniejszenia (z tytułu) | | | |
| - sprzedaż udziałów | 51 | 1 962 | - |
| - zmiana kwalifikacji bilansowej | - | - | - |
| - wycena bilansowa | 8 315 | 29 405 | 18 114 |
| - spłata raty | 255 | 1 030 | 216 |
| - rozliczenie zaliczek na poczet zakupu udziałów | 6 732 | 2 768 | - |
| - inne | 190 | - | 99 |
| | 15 543 | 35 165 | 18 429 |
| d) stan na koniec okresu, w tym: | 214 158 | 219 838 | 232 253 |
| - akcje i udziały | 194 335 | 202 644 | 212 135 |
| - udzielone pożyczki długoterminowe | 10 575 | 10 462 | 10 618 |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe | 9 248 | 6 732 | 9 500 |

Nota 3E

| Papiery wartościowe, udziały i inne długoterminowe aktywa finansowe (struktura walutowa) | I półrocze 2006r. | 2005 r. | I półrocze 2005r. |
|--|-------------------|----------------|-------------------|
| a) w walucie polskiej | 194 335 | 202 644 | 212 135 |
| b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł) | - | - | - |
| Papiery wartościowe, udziały i inne długoterminowe aktywa finansowe, razem | 194 335 | 202 644 | 212 135 |

Nota 3F

| Papiery wartościowe, udziały i inne długoterminowe aktywa finansowe (wg zbywalności) | I półrocze 2006r. | 2005 r. | I półrocze 2005r. |
|---|-------------------|----------------|-------------------|
| A. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na giełdach (wartość bilansowa) | - | - | - |
| B. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na rynkach pozagiełdowych (wartość bilansowa) | - | - | - |
| C. Z nieograniczoną zbywalnością, nienotowane na rynku regulowanym (wartość bilansowa) | | | |
| a) akcje (wartość bilansowa): | 4 776 | 4 776 | 4 742 |
| - korekty aktualizujące wartość (za okres) | 34 | 34 | 34 |
| - wartość brutto | 4 810 | 4 810 | 4 776 |
| - wartość netto (bilansowa) | 4 776 | 4 776 | 4 742 |
| b) obligacje (wartość bilansowa): | - | - | - |
| c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa) - udziały: | 100 215 | 119 154 | 150 067 |
| - korekty aktualizujące wartość (za okres) | 27 277 | 18 962 | 20 480 |
| - wartość brutto | 127 492 | 138 116 | 170 547 |
| - wartość netto (bilansowa) | 100 215 | 119 154 | 150 067 |
| | 104 991 | 123 930 | 154 809 |
| D. Z ograniczoną zbywalnością (wartość bilansowa) | | | |
| a) udziały i akcje (wartość bilansowa): | 89 344 | 78 714 | 57 326 |
| - korekty aktualizujące wartość (za okres) | 16 019 | 16 019 | 3 212 |
| - wartość brutto | 105 363 | 94 733 | 60 538 |
| - wartość netto (bilansowa) | 89 344 | 78 714 | 57 326 |
| b) obligacje (wartość bilansowa): | - | - | - |
| c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa): | - | - | - |
| | 89 344 | 78 714 | 57 326 |
| Wartość netto (bilansowa), razem | 194 335 | 202 644 | 212 135 |
| Wartość brutto, razem | 237 665 | 237 659 | 235 861 |
| Korekty aktualizujące wartość (za okres), razem | 43 330 | 35 015 | 23 726 |
| Wartość bilansowa, razem | 194 335 | 202 644 | 212 135 |

Nota 3G

| Udzielone pożyczki długoterminowe (struktura walutowa) | I półrocze 2006r. | 2005 r. | I półrocze 2005r. |
|---|-------------------|---------------|-------------------|
| a) w walucie polskiej | 9 663 | 9 552 | 9 710 |
| b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł) | 911 | 910 | 908 |
| - jednostka/waluta tys./USD | 279 | 279 | 271 |
| - tys. zł | 911 | 910 | 908 |
| Udzielone pożyczki długoterminowe, razem | 10 575 | 10 462 | 10 618 |

Nota 3H Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych

| Lp. | Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej | Siedziba | Przedmiot przedsiębiorstwa | Charakter powiązania | Zastosowana metoda konsolidacji | Data objęcia kontroli | Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia | Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy | Korekty aktualizujące wartość - zmiana | Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy | Wartość bilansowa udziałów / akcji | Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego | Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu | Wskazanie innej podstawy kontroli |
|-----|---|----------|----------------------------------|----------------------|---------------------------------|-----------------------|--|---|--|--|------------------------------------|--|--|-----------------------------------|
| 1 | "PHS Szczecin" S.A. | Szczecin | dz. handlowa | spółka zależna | pełna | 1999-06-01 | 4 776 | | | | 4 776 | 100,00% | 100,00% | brak |
| 2 | "Piomot Auto" Sp. z o.o. | Kielce | motoryzacja | spółka zależna | pełna | 1997-03-11 | 320 | | 250 | 250 | 70 | 100,00% | 100,00% | brak |
| 3 | "M.D.P." Sp. z o.o. | Kielce | dz. budowlana | spółka zależna | pełna | 1996-11-22 | 16 019 | | | 16 019 | - | 99,99% | 99,99% | brak |
| 4 | "Projekt 3" Sp. z o.o. | Kielce | dz. developerska | spółka zależna | pełna | 1997-04-25 | 51 | | | | 51 | 99,00% | 99,00% | brak |
| 5 | "Wyględów" Sp. z o.o. | Kielce | dz. budowlana | spółka zależna | pełna | 1998-10-21 | 51 | 51 | | 51 | - | 99,00% | 99,00% | brak |
| 6 | "Princess Investment" Sp. z o.o. | Kielce | dz. developerska | spółka zależna | pełna | 1999-10-26 | 2 663 | 1 595 | | 1 595 | 1 068 | 100,00% | 100,00% | brak |
| 7 | "Echo Investment Centrum Handlowe w Radomiu" Sp.z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 1998-10-30 | 11 731 | | | | 11 731 | 99,99% | 99,99% | brak |
| 8 | "Echo Investment - Centrum Handlowe Tarnów" Sp. z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 1998-11-09 | 13 329 | | | | 13 329 | 99,99% | 99,99% | brak |
| 9 | "Echo Investment - Centrum Handlowe Jelenia Góra" Sp.z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 1998-10-30 | 5 401 | | | | 5 401 | 100,00% | 100,00% | brak |
| 10 | "Echo Investment - Centrum Handlowe Siemianowice" Sp.z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 1998-11-10 | 4 214 | | | | 4 214 | 99,99% | 99,99% | brak |
| 11 | "Echo Investment - Centrum Handlowe Bełchatów" Sp. z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 1998-10-30 | 2 083 | | | | 2 083 | 99,99% | 99,99% | brak |
| 12 | "Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski" Sp. z o. o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 1998-10-30 | 6 510 | | | | 6 510 | 84,12% | 84,12% | brak |
| 13 | "Echo Investment - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 1998-10-30 | 2 511 | | | | 2 511 | 99,98% | 99,98% | brak |

| Lp. | Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej | Siedziba | Przedmiot przedsiębiorstwa | Charakter powiązania | Zastosowana metoda konsolidacji | Data objęcia kontrolni | Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia | Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy | Korekty aktualizujące wartość - zmiana | Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy | Wartość bilansowa udziałów / akcji | Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego | Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu | Wskazanie innej podstawy kontrolni |
|-----|---|----------|-------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|------------------------------|--|--|---|---|---|--|---|---|
| 14 | "Echo Investment - Centrum Handlowe Przemysław" Sp. z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 1998-11-06 | 1 279 | | | | 1 279 | 100,00% | 100,00% | brak |
| 15 | "Echo Investment - Centrum Handlowe Świętochłowice" Sp. z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 1999-02-23 | 2 321 | | | | 2 321 | 100,00% | 100,00% | brak |
| 16 | "Echo Investment - Centrum Handlowe Tczew" Sp. z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 1998-10-30 | 1 514 | | | | 1 514 | 99,99% | 99,99% | brak |
| 17 | "Echo Investment - Centrum Bankowości i Finansów Łódź" Sp. z o. o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 1998-10-30 | 3 008 | | | | 3 008 | 100,00% | 100,00% | brak |
| 18 | "Echo Investment - Centrum Handlowe Pabianice" Sp. z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 1998-10-30 | 10 526 | | | | 10 526 | 100,00% | 100,00% | brak |
| 19 | "Echo Investment - Centrum Handlowe Piła" Sp. z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 1998-10-30 | 350 | | | | 350 | 99,99% | 99,99% | brak |
| 20 | "Echo Investment - Centrum Handlowe Olkusz" Sp. z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 1998-10-30 | 8 083 | | | | 8 083 | 99,99% | 99,99% | brak |
| 21 | "Echo Investment - Centrum Handlowe Rzeszów" Sp. z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 1998-10-30 | 4 969 | 4 174 | 94 | 4 268 | 701 | 99,99% | 99,99% | brak |
| 22 | "Projekt Echo -17" Sp. z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 1998-10-30 | 52 | | | | 52 | 100,00% | 100,00% | brak |
| 23 | "Echo Investment - Centrum Handlowe Zamość" Sp. z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 1998-10-30 | 1 888 | | | | 1 888 | 99,99% | 99,99% | brak |
| 24 | "Echo Investment - Centrum Handlowo - Usługowo - Rozrywkowe Gliwice" Sp. z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 1998-10-30 | 2 477 | 236 | 8 | 244 | 2 233 | 99,99% | 99,99% | brak |
| 25 | "Echo - Centrum Gdynia" Sp. z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 1998-10-30 | 9 284 | 7 101 | 71 | 7 172 | 2 112 | 99,99% | 99,99% | |
| 26 | "Echo Investment - Centrum Handlowe Łomża" Sp. z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 1998-10-30 | 6 133 | | | | 6 133 | 99,99% | 99,99% | brak |
| 27 | "Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Kielce" Sp. z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 1998-10-30 | 8 369 | | | | 8 369 | 99,99% | 99,99% | brak |

| Lp. | Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej | Siedziba | Przedmiot przedsiębiorstwa | Charakter powiązania | Zasto sowa na metod a konso lidacji | Data objęcia kontroli | Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia | Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy | Korekty aktualizujące wartość - zmiana | Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy | Wartość bilansowa udziałów / akcji | Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego | Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu | Wskazanie innej podstawy kontroli |
|-----|---|----------|--|-------------------------|---|-----------------------------|--|--|---|---|---|--|---|--|
| 28 | "Kieleckie Centrum Handlowo - Rozrywkowe Echo" Sp. z o. o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 1998-10-30 | 5 | | | | 5 | 0,03% | 0,03% | brak |
| 29 | "Bioelektrownia Hydropol - 4" Sp. z o.o. | Kielce | wytwarzanie energii elektrycznej | spółka zależna | pełna | 1998-10-30 | 101 | | | | 101 | 100,00% | 100,00% | brak |
| 30 | "Echo Acc" Sp. z o.o. | Kielce | dz. rachunkowo - księgową | spółka zależna | pełna | 1998-10-30 | 51 | | | | 51 | 99,99% | 99,99% | brak |
| 31 | "Athina Park" Sp. z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 1998-10-30 | 6 009 | | | | 6 009 | 99,99% | 99,99% | brak |
| 32 | "Echo Centrum Ślíchowice" Sp. z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 1998-10-30 | 2 508 | | | | 2 508 | 99,99% | 99,99% | brak |
| 33 | "Malta Office Park" Sp. z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 1998-10-30 | 2 007 | | | | 2 007 | 99,99% | 99,99% | brak |
| 34 | "Projekt Echo -30" Sp. z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 1998-10-30 | 51 | | | | 51 | 99,00% | 99,00% | brak |
| 35 | "Hotel Investment" Sp. z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 1998-10-30 | 1 008 | | | | 1 008 | 99,99% | 99,99% | brak |
| 36 | "Projekt Echo -32" Sp. z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 1998-10-30 | 51 | | | | 51 | 99,00% | 99,00% | brak |
| 37 | "Echo - Pasaż Grunwaldzki" Sp. z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 1998-10-30 | 51 | | | | 51 | 99,99% | 99,99% | brak |
| 38 | "Projekt Echo -34" Sp. z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 1998-10-30 | 51 | | | | 51 | 99,00% | 99,00% | brak |
| 39 | "Projekt Echo -36" Sp. z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 1998-10-30 | 51 | | | | 51 | 99,00% | 99,00% | brak |
| 40 | "Projekt Echo -37" Sp. z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 1998-10-30 | 51 | | | | 51 | 99,00% | 99,00% | brak |
| 41 | "Echo Bau" Sp. z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 1998-10-30 | 52 | | 1 | 1 | 52 | 100,00% | 100,00% | brak |
| 42 | "Projekt Echo -39" Sp. z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 1998-10-30 | 51 | | | | 51 | 99,00% | 99,00% | brak |
| 43 | "Zakłady Ogrodnicze Naramowice" Sp. z o.o. | Poznań | dz. sadownicza | spółka zależna | pełna | 2000-05-11 | 40 673 | 5 702 | 7 841 | 13 543 | 27 130 | 100,00% | 100,00% | brak |

| Lp. | Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej | Siedziba | Przedmiot przedsiębiorstwa | Charakter powiązania | Zasto sowa na metod a konso lidacji | Data objęcia kontroli | Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia | Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy | Korekty aktualizujące wartość - zmiana | Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy | Wartość bilansowa udziałów / akcji | Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego | Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu | Wskazanie innej podstawy kontroli |
|-----|---|----------|--|---------------------------|---|-----------------------------|--|--|---|---|---|--|---|--|
| 44 | "EST-ON Property Management" Sp. z o. o. | Kielce | zarządzanie nieruchomościami | spółka zależna | pełna | 1998-10-27 | 50 | | 50 | 50 | - | 99,00% | 99,00% | brak |
| 45 | "Projekt S " Sp. z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 2004-03-23 | 6 402 | | | | 6 402 | 63,00% | 63,00% | brak |
| 46 | "Echo - Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. K. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 2005-08-30 | 11 | | | | 11 | 90,00% | 90,00% | brak |
| 47 | "Hotel Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. K. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 2005-09-27 | 2 | | | | 2 | 90,00% | 90,00% | brak |
| 48 | "Wan 11" Sp. z o.o. | Warszawa | dz. budowlana i obsługa nieruch. | sp. współ- zależna | pełna | 2004-03-08 | 1 500 | | | | 1 500 | 50,00% | 50,00% | brak |
| 49 | "Projekt Echo -23" Sp. z o.o. | Kielce | obróbka metali nieżelaznych | sp. stolarzy- szona | praw własno- ści | 1998-10-30 | 11 | | | | 11 | 37,50% | 37,50% | brak |
| 50 | W.A. Hotele Sp. z o.o. | Warszawa | dz. budowlana i obsługa nieruch. | sp. stolarzy- szona | praw własno- ści | 2002-04-18 | 10 639 | | | | 10 639 | 43,45% | 43,45% | brak |
| 51 | "SPC" S.A | Warszawa | zarządzanie innymi podmiotami | sp. stolarzy- szona | praw własno- ści | 1996-03-26 | 34 | 34 | | 34 | - | 34,00% | 34,00% | brak |
| 52 | Wan - Invest Sp. z o.o. | Warszawa | dz. budowlana i obsługa nieruch. | sp. stolarzy- szona | praw własno- ści | | 446 | 103 | | 103 | 343 | 50,00% | 50,00% | brak |
| 53 | „Projekt Echo – 41” Sp. z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | | 1 | | | | 1 | 99,00% | 99,00% | brak |
| 54 | „Projekt Echo – 42” Sp. z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | | 1 | | | | 1 | 99,00% | 99,00% | brak |

| Lp. | Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej | Siedziba | Przedmiot przedsiębiorstwa | Charakter powiązania | Zasto sowa na metod a konso lidacji | Data objęcia kontroli | Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia | Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy | Korekty aktualizujące wartość - zmiana | Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy | Wartość bilansowa udziałów / akcji | Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego | Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu | Wskazanie innej podstawy kontroli |
|--------------|---|-----------|--|-------------------------|---|-----------------------------|--|--|---|---|---|--|---|--|
| 55 | „Projekt Echo – 43” Sp. z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | | 1 | | | | 1 | 99,00% | 99,00% | brak |
| 56 | „Projekt Echo – 44” Sp. z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | | 1 | | | | 1 | 99,00% | 99,00% | brak |
| 57 | „Projekt Echo – 45” Sp. z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | | 1 | | | | 1 | 99,00% | 99,00% | brak |
| 58 | „Szczecin – Projekt Echo – 32 Sp. z o.o.” Sp.k. dawniej Echo Investment Centrum Handlowo – Rozrywkowe Szczecin Sp. z o.o. | Kielce | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 2006-06-29 | 35 882 | | | | 35 882 | 99,99% | 99,99% | brak |
| 59 | „Echo Investment Hungary” KFT | Budapeszt | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 2006-04-24 | 47 | | | | 47 | 100,00% | 100,00% | brak |
| 60 | „Echo Investment Projekt -1” S.R.L. | Bukareszt | dz. budowlana i obsługa nieruch. | spółka zależna | pełna | 2006-02-27 | 4 | | | | 4 | 100,00% | 100,00% | brak |
| Razem | | | | | | | 237 665 | 35 015 | 8 315 | 43 330 | 194 335 | | | |

Zmiana wartości korekt aktualizujących wartość udziałów została wykazana na wyniku na 30 czerwca 2006 roku w pozycji aktualizacja wartości inwestycji w przychodach / kosztach finansowych.

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

8 315 tys. zł

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

0 tys. zł

Zmiany odpisu wyniknęły ze zmiany wartości spółek

194 335 tys. zł

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

| Lp. | nazwa jednostki | kapitał własny jednostki, w tym: | | | | | | | zobowiązania i rezerwy na zobowiązania jednostki, w tym | | | należności jednostki, w tym | | | aktywa jednostki razem | przychody ze sprzedaży | nieopłacon a przez emitenta wartość udziałów / akcji w jednostce | dywidendy od jednostki na ostatni rok obrotowy |
|---|---|----------------------------------|-------------------|---|------------------|----------------------------------|--|---------------------|---|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|--|--|
| | | | kapitał zakładowy | należne wpłaty na poczet kapitału zakładowego (wielkość ujemna) | kapitał zapasowy | pozostały kapitał własny, w tym: | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | niepodzielony zysk (niepokryta strata) z lat ubiegłych | zysk (strata) netto | | zobowiązania długoterminowe | zobowiązania krótkoterminowe | | należności długoterminowe | należności krótkoterminowe | | | | |
| Akcje/udziały w podmiotach zależnych i współzależnych | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | "PHS Szczecin" S.A. | 8 583 | 2 519 | - | 5 095 | 969 | - | 969 | 5 214 | 487 | 894 | 936 | - | 936 | 13 787 | 3 805 | - | - |
| 2 | "Piomot Auto" Sp. z o.o. | 70 | 150 | - | - | (80) | (76) | (4) | 1 744 | - | 86 | 0 | - | 0 | 1 814 | - | - | - |
| 3 | "M.D.P." Sp. z o.o. | 19 065 | 16 004 | - | 382 | 2 679 | 3 910 | (1 230) | 52 234 | 32 851 | 17 977 | 455 | - | 455 | 71 300 | 3 654 | - | - |
| 4 | "Projekt 3" Sp. z o.o. | 51 | 50 | - | 1 | - | - | - | 3 | - | 2 | - | - | - | 53 | - | - | - |
| 5 | "Wyględów" Sp. z o.o. | 51 | 50 | - | 2 | (1) | (0) | (1) | 3 | - | 2 | 0 | - | 0 | 54 | - | - | - |
| 6 | "Princess Investment" Sp. z o.o. | 988 | 1 600 | - | - | (612) | (554) | (58) | 2 385 | - | 2 385 | 177 | - | 177 | 3 373 | - | - | - |
| 7 | "Echo Investment Centrum Handlowe Radom" Sp.z o.o. | 34 595 | 14 102 | - | 13 647 | 6 846 | 6 898 | (52) | 51 866 | 46 137 | 3 656 | 230 | - | 230 | 86 461 | 5 932 | - | - |
| 8 | "Echo Investment - Centrum Handlowe Tarnów" Sp. z o.o. | 24 684 | 12 894 | - | 11 967 | (177) | (1 711) | 1 534 | 24 825 | 18 258 | 5 922 | 81 | - | 81 | 49 509 | 6 380 | - | - |
| 9 | "Echo Investment - Centrum Handlowe Jelenia Góra" Sp.z o.o. | 28 818 | 11 057 | - | 16 443 | 1 318 | (345) | 1 663 | 17 982 | 12 292 | 5 081 | 634 | - | 634 | 46 800 | 6 102 | - | - |
| 10 | "Echo Investment - Centrum Handlowe Siemianowice" Sp.z o.o. | 14 290 | 5 289 | - | 8 355 | 646 | (100) | 746 | 670 | - | 1 | 91 | - | 91 | 14 959 | - | - | - |
| 11 | "Echo Investment - Centrum Handlowe Bełchatów" Sp. z o.o. | 16 856 | 8 524 | - | 7 557 | 775 | - | 775 | 8 387 | 5 662 | 2 489 | 39 | - | 39 | 25 243 | 2 647 | - | - |
| 12 | "Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski" Sp. z o. o. | 31 279 | 11 420 | - | 13 431 | 6 427 | 6 091 | 337 | 46 237 | 41 303 | 3 405 | 183 | - | 183 | 77 516 | 5 381 | - | - |
| 13 | "Echo - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o. | 11 327 | 2 504 | - | 3 865 | 4 958 | 5 275 | (317) | 29 788 | 23 280 | 5 308 | 198 | - | 198 | 41 115 | 2 796 | - | - |
| 14 | "Echo Investment - Centrum Handlowe Przemyśl" Sp. z o.o. | 10 857 | 3 784 | - | 4 795 | 2 279 | (277) | 2 556 | 10 478 | 6 073 | 4 356 | 11 | - | 11 | 21 336 | 1 829 | - | - |
| 15 | "Echo Investment - Centrum Handlowe Świętochłowice" Sp. z o.o. | 15 090 | 5 789 | - | 9 006 | 294 | (554) | 848 | 777 | - | 21 | 52 | - | 52 | 15 867 | - | - | - |

| Lp. | nazwa jednostki | kapitał własny jednostki, w tym: | | | | | | | zobowiązania i rezerwy na zobowiązania jednostki, w tym | | | należności jednostki, w tym | | | aktywa jednostki razem | przychody ze sprzedaży | nieopłacon a przez emitenta wartość udziałów / akcji w jednostce | dywidendy od jednostki na ostatni rok obrotowy |
|-----|---|----------------------------------|-------------------|---|------------------|----------------------------------|--|---------------------|---|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|--|--|
| | | | kapitał zakładowy | należne wpłaty na poczet kapitału zakładowego (wielkość ujemna) | kapitał zapasowy | pozostały kapitał własny, w tym: | | | | Zobowiązania długoterminowe | zobowiązania krótkoterminowe | | należności długoterminowe | należności krótkoterminowe | | | | |
| | | | | | | | niepodzielony zysk (niepokryta strata) z lat ubiegłych | zysk (strata) netto | | | | | | | | | | |
| 16 | „Szczecin – Projekt Echo – 32 Sp. z o.o.” Sp.k. dawniej "Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Szczecin" Sp. z o.o. | 35 865 | 36 635 | - | 411 | (1 181) | (3 683) | 2 502 | 189 095 | 173 916 | 13 907 | 424 | - | 424 | 224 959 | 44 | - | 34 000 |
| 17 | "Echo Investment - Centrum Handlowe Tczew" Sp. z o.o. | 12 400 | 3 583 | - | 7 459 | 1 358 | 766 | 592 | 492 | - | 1 | 37 | - | 37 | 12 891 | - | - | - |
| 18 | "Echo Investment -Centrum Bankowości i Finansów Łódź" Sp. z o. o. | 6 376 | 5 718 | (2 717) | 81 | 3 295 | 2 309 | 986 | 23 886 | 16 960 | 4 925 | 167 | - | 167 | 30 262 | 2 919 | - | - |
| 19 | "Echo Investment - Centrum Handlowe Pabianice" Sp. z o.o. | 24 635 | 13 311 | - | 6 542 | 4 783 | 5 313 | (530) | 40 341 | 35 545 | 3 179 | 166 | - | 166 | 64 976 | 4 628 | - | - |
| 20 | "Echo Investment - Centrum Handlowe Piła" Sp. z o.o. | 11 375 | 4 442 | - | 5 430 | 1 503 | 1 123 | 380 | 661 | - | 1 | 145 | - | 145 | 12 036 | - | - | - |
| 21 | "Echo Investment - Centrum Handlowe Olkusz" Sp. z o.o. | 19 243 | 10 044 | - | 7 316 | 1 883 | 1 539 | 345 | 993 | - | 89 | 43 | - | 43 | 20 237 | - | - | - |
| 22 | "Echo Investment - Centrum Handlowe Rzeszów" Sp. z o.o. | 701 | 7 782 | - | - | (7 081) | (7 046) | (34) | 2 618 | - | 2 618 | 1 | - | 1 | 3 319 | 2 | - | - |
| 23 | "Projekt Echo -17" Sp. z o.o. | 52 | 50 | - | 10 | (8) | (5) | (3) | - | - | - | 4 | - | 4 | 53 | - | - | - |
| 24 | "Echo Investment - Centrum Handlowe Zamość" Sp. z o.o. | 16 446 | 4 543 | - | 11 695 | 209 | (729) | 937 | 394 | - | 19 | 59 | - | 59 | 16 840 | - | - | - |
| 25 | "Echo Investment - Centrum Handlowo - Usługowo - Rozrywkowe Gliwice" Sp. z o.o. | 2 233 | 3 436 | - | - | (1 203) | (1 220) | 17 | 81 | - | 1 | 1 | - | 1 | 2 314 | 4 | - | - |
| 26 | "Echo - Centrum Gdynia" Sp. z o.o. | 2 112 | 9 270 | - | - | (7 158) | (7 087) | (71) | 0 | - | 0 | 20 | - | 20 | 2 112 | - | - | - |
| 27 | "Echo Investment - Centrum Handlowe Łomża" Sp. z o.o. | 6 742 | 6 781 | - | - | (39) | (40) | 1 | 313 | - | 313 | - | - | - | 7 055 | 12 | - | - |
| 28 | "Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Kielce" Sp. z o.o. | 36 022 | 32 132 | - | 3 182 | 708 | - | 708 | 1 911 | - | 51 | 242 | - | 242 | 37 933 | - | - | - |
| 29 | "Kieleckie Centrum Handlowo - Rozrywkowe Echo" Sp. z o.o. | 31 587 | 11 544 | - | 18 770 | 1 274 | 704 | 570 | 86 826 | 52 633 | 5 234 | 483 | - | 483 | 118 413 | 9 659 | - | - |
| 30 | "Bioelektrownia Hydropol - 4" Sp. z o.o. | (634) | 100 | - | 74 | (807) | - | (807) | 5 222 | - | 4 178 | 39 | - | 39 | 4 589 | 465 | - | - |

| Lp. | nazwa jednostki | kapitał własny jednostki, w tym: | | | | | | | zobowiązania i rezerwy na zobowiązania jednostki, w tym | | | należności jednostki, w tym | | | aktywa jednostki razem | przychody ze sprzedaży | nieopłacon a przez emitenta wartość udziałów / akcji w jednostce | dywidendy od jednostki na ostatni rok obrotowy |
|--|---|----------------------------------|------------------------------|---|------------------|----------|--|---------------------|---|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|--|--|
| | | | zobowiązania krótkoterminowe | należne wpłaty na poczet kapitału zakładowego (wielkość ujemna) | kapitał zapasowy | | | | | Zobowiązania długoterminowe | zobowiązania krótkoterminowe | | należności długoterminowe | należności krótkoterminowe | | | | |
| | | | | | | | niepodzielony zysk (niepokryta strata) z lat ubiegłych | zysk (strata) netto | | | | | | | | | | |
| 31 | "Echo Acc" Sp. z o.o. | 949 | 50 | - | 568 | 332 | (0) | 332 | 434 | - | 134 | 379 | - | 379 | 1 383 | 1 621 | - | - |
| 32 | "Athina Park" Sp. z o.o. | 7 921 | 6 000 | - | 956 | 965 | - | 965 | 99 761 | 82 066 | 17 455 | 276 | - | 276 | 107 682 | 7 924 | - | - |
| 33 | "Echo Centrum Ślichowice" Sp. z o.o. | 2 775 | 2 500 | - | 222 | 53 | - | 53 | 73 | - | 7 | 1 | - | 1 | 2 848 | - | - | - |
| 34 | "Malta Office Park" Sp. z o.o. | 2 033 | 2 000 | - | 22 | 10 | - | 10 | 6 005 | - | 6 005 | 57 | - | 57 | 8 037 | 84 | - | - |
| 35 | "Projekt Echo -30" Sp. z o.o. | 53 | 50 | - | 4 | (1) | - | (1) | 3 | - | 2 | - | - | - | 56 | - | - | - |
| 36 | "Hotel Investment" Sp. z o.o. | 1 106 | 1 000 | - | 87 | 19 | - | 19 | 28 | - | 2 | 1 | - | 1 | 1 135 | - | - | - |
| 37 | Hotel Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp.K. | - | 1 | - | - | (1) | - | (1) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 38 | "Projekt Echo -32" Sp. z o.o. | 392 | 50 | - | 4 | 338 | - | 338 | 1 | - | - | - | - | - | 393 | - | - | - |
| 39 | "Echo - Pasaż Grunwaldzki" Sp. z o.o. | 52 | 50 | - | 4 | (1) | - | (1) | 17 | - | 17 | 1 | - | 1 | 70 | - | - | - |
| 40 | "Projekt Echo -34" Sp. z o.o. | 53 | 50 | - | 4 | (1) | - | (1) | 3 | - | 2 | - | - | - | 56 | - | - | - |
| 41 | "Echo - Pasaż Grunwaldzki" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp.K. | (254) | 11 | - | - | (265) | - | (265) | 172 813 | 120 777 | 51 990 | 24 496 | - | 24 496 | 172 559 | 36 | - | - |
| 42 | "Projekt Echo -37" Sp. z o.o. | 53 | 50 | - | 4 | (1) | - | (1) | 3 | - | 2 | 0 | - | 0 | 56 | - | - | - |
| 43 | "EchoBau" Sp. z o.o. | 51 | 50 | - | 3 | (1) | (1) | (1) | 3 | - | 2 | 0 | - | 0 | 54 | - | - | - |
| 44 | "Projekt Echo -39" Sp. z o.o. | 53 | 50 | - | 4 | (1) | - | (1) | 3 | - | 2 | 0 | - | 0 | 56 | - | - | - |
| 45 | "Zakłady Ogrodnicze Naramowice" Sp. z o.o. | (163) | 13 000 | - | 526 | (13 690) | (12 452) | (1 313) | 12 986 | - | 12 885 | 301 | - | 301 | 12 823 | 896 | - | - |
| 46 | "EST-ON Property Management" Sp. z o. o. | (190) | 50 | - | 1 113 | (1 354) | (628) | (726) | 4 371 | - | 3 162 | 821 | - | 821 | 4 181 | 3 510 | - | - |
| 47 | "Projekt S " Sp. z o.o. | 29 | 50 | - | 3 | (25) | (4) | (21) | 1 076 | 1 073 | 3 | 1 | - | 1 | 1 105 | - | - | - |
| 48 | "Wan 11" Sp. z o.o. | 24 270 | 3 000 | - | 21 245 | 25 | - | 25 | 133 035 | 129 509 | 3 526 | 1 520 | - | 1 520 | 157 306 | 8 223 | - | 6 000 |
| 49 | Wan - Invest Sp. z o. o. | 698 | 760 | - | - | (62) | (58) | (4) | - | - | - | 28 | - | 28 | 698 | - | - | - |
| Akcje/udziały w podmiotach stowarzyszonych | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | "Projekt Echo -23" Sp. z o.o. | 21 | 28 | - | - | (7) | (6) | (1) | - | - | - | 0 | - | 0 | 21 | - | - | - |
| 2 | W.A. Hotele Sp. z o.o. | 25 559 | 25 537 | - | 31 | (9) | - | (9) | - | - | - | 102 | - | 102 | 25 560 | 50 | - | - |
| 3 | "S.P.C." S.A. | 100 | 100 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 100 | - | - | - |

Nota 4

| Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego | I półrocze 2006r. | 2005 r. | I półrocze 2005r. |
|--|-------------------|--------------|-------------------|
| 1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym: | | | |
| a) odniesionych na wynik finansowy | 15 479 | 5 904 | 5 661 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | - | - | - |
| Inwestycje długoterminowe | 7 197 | 1 688 | 1 688 |
| Zapasy | 4 289 | 1 755 | 1 755 |
| Należności krótkoterminowe | 536 | 536 | 536 |
| Inwestycje krótkoterminowe | 978 | 7 | 7 |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 645 | 774 | 774 |
| Rezerwy na zobowiązania | 419 | 133 | 133 |
| Zobowiązania długoterminowe | - | 243 | - |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 1 417 | 768 | 768 |
| b) odniesionych na kapitał własny | - | - | - |
| c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy | - | - | - |
| | 15 479 | 5 904 | 5 661 |
| 2. Zwiększenia | | | |
| a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi na pozycjach bilansowych: | 3 556 | 9 947 | 4 110 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | - | - | - |
| Inwestycje długoterminowe | 2 414 | 5 507 | 3 418 |
| Zapasy | 740 | 2 533 | - |
| Należności krótkoterminowe | - | - | - |
| Inwestycje krótkoterminowe | - | 971 | 281 |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 365 | - | - |
| Rezerwy na zobowiązania | - | 286 | - |
| Zobowiązania długoterminowe | - | - | - |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 37 | 649 | 411 |
| b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową | - | - | - |
| c) odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi | - | - | - |
| d) odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową | - | - | - |
| e) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi | - | - | - |
| | 3 556 | 9 947 | 4 110 |
| 3. Zmniejszenia | | | |
| a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi na pozycjach bilansowych: | (1 370) | (372) | (727) |
| Rzeczowe aktywa trwałe | - | - | - |
| Inwestycje długoterminowe | - | - | - |
| Zapasy | - | - | (168) |
| Należności krótkoterminowe | - | - | - |
| Inwestycje krótkoterminowe | (951) | - | - |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | - | (129) | (426) |
| Rezerwy na zobowiązania | (419) | - | (133) |
| Zobowiązania długoterminowe | - | (243) | - |
| Zobowiązania krótkoterminowe | - | - | - |

| | | | |
|---|---------|-------|-------|
| b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową (z tytułu) | - | - | - |
| c) odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu) | - | - | - |
| d) odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu) | - | - | - |
| e) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu) | - | - | - |
| | (1 370) | (372) | (727) |

4. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:

| | | | |
|---|---------------|---------------|--------------|
| a) odniesionych na wynik finansowy | 17 665 | 15 480 | 9 044 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | - | - | - |
| Inwestycje długoterminowe | 9 610 | 7 197 | 5 108 |
| Zapasy | 5 029 | 4 289 | 1 587 |
| Należności krótkoterminowe | 536 | 536 | 536 |
| Inwestycje krótkoterminowe | 27 | 978 | 287 |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 1 010 | 645 | 348 |
| Rezerwy na zobowiązania | - | 419 | - |
| Zobowiązania długoterminowe | - | - | - |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 1 454 | 1 417 | 1 178 |
| b) odniesionych na kapitał własny | - | - | - |
| c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy | - | - | - |
| | 17 665 | 15 479 | 9 044 |

Nota 5A

| Zapasy | I półrocze 2006r. | 2005 r. | I półrocze 2005r. |
|----------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| a) materiały | - | - | - |
| b) półprodukty i produkty w toku | 249 261 | 191 116 | 239 367 |
| c) produkty gotowe | 12 818 | 15 056 | 8 069 |
| d) towary | 5 283 | 6 974 | 9 027 |
| e) zaliczki na dostawy | 124 | 414 | 379 |
| Zapasy, razem | 267 486 | 213 559 | 256 842 |

Nota 5B

| Zapasy | I półrocze 2006r. | 2005 r. | I półrocze 2005r. |
|--|-------------------|---------|-------------------|
| Wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w okresie | 37 181 | 171 549 | 66 658 |
| Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt | 11 420 | 7 247 | 177 |
| Kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychody | 649 | 2 046 | 1 579 |

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

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

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

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

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

Nota 6A

| Należności krótkoterminowe | I półrocze 2006r. | 2005 r. | I półrocze 2005r. |
|--|----------------------|----------------|----------------------|
| a) od jednostek powiązanych | | | |
| - z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: | 61 263 | 235 433 | 107 007 |
| - do 12 miesięcy | 61 263 | 235 433 | 107 007 |
| - powyżej 12 miesięcy | 61 263 | 235 433 | 102 902 |
| - inne | - | - | 4 105 |
| - dochodzone na drodze sądowej | - | - | - |
| b) odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych | 17 300 | 16 150 | 16 150 |
| c) należności od pozostałych jednostek | 21 323 | 10 906 | 5 130 |
| - z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty: | 2 462 | 4 672 | 950 |
| - do 12 miesięcy | 1 364 | 4 622 | 941 |
| - powyżej 12 miesięcy | 1 098 | 50 | 9 |
| - z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń | 12 804 | 6 009 | 3 896 |
| - inne | 6 058 | 224 | 284 |
| - dochodzone na drodze sądowej | - | - | - |
| d) odpisy aktualizujące wartość należności pozostali | 1 901 | 7 021 | 2 260 |
| Należności krótkoterminowe netto, razem | 82 586 | 246 339 | 112 137 |
| odpisy aktualizujące wartość należności razem | 19 202 | 23 171 | 18 410 |
| Należności krótkoterminowe brutto, razem | 101 788 | 269 510 | 130 547 |

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

Nota 6B

| Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych | I półrocze 2006r. | 2005 r. | I półrocze 2005r. |
|--|----------------------|----------------|----------------------|
| a) z tytułu dostaw i usług, w tym: | 61 263 | 235 433 | 107 008 |
| - od jednostek zależnych | 61 263 | 233 923 | 100 840 |
| - od jednostek współzależnych | - | 1 510 | 6 168 |
| - od jednostek stowarzyszonych | - | - | - |
| - od znaczącego inwestora | - | - | - |
| - od jednostki dominującej | - | - | - |
| b) inne | - | - | - |
| c) dochodzone na drodze sądowej | - | - | - |
| Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych netto, razem | 61 263 | 235 433 | 107 008 |
| d) odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych | 17 300 | 16 150 | 16 150 |
| Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych brutto, razem | 78 563 | 251 583 | 123 158 |

Należności od spółek powiązanych nie są zabezpieczone. W związku z należnościami od spółek powiązanych nie ma udzielonych ani otrzymanych gwarancji.

Na 30 czerwca 2006 roku nie spisano należności od podmiotów powiązanych, utworzono natomiast rezerwę na należności wątpliwe w kwocie 1 145 tys. zł

Nota 6C

| Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych | I półrocze 2006r. | 2005 r. | I półrocze 2005r. |
|---|-------------------|---------------|-------------------|
| Stan na początek okresu | 23 171 | 5 512 | 5 512 |
| a) zwiększenia (z tytułu) | 1 145 | 18 121 | 13 332 |
| - utworzenie odpisu | 1 145 | 18 121 | 13 332 |
| | | | - |
| b) zmniejszenia (z tytułu) | (5 114) | (462) | (434) |
| - spłata | - | (60) | (396) |
| - rozwiązane | (2 737) | (402) | (38) |
| | (2 377) | | |
| Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu | 19 202 | 23 171 | 18 410 |

Nota 6D

| Należności krótkoterminowe brutto (struktura walutowa) | I półrocze 2006r. | 2005 r. | I półrocze 2005r. |
|---|-------------------|----------------|-------------------|
| a) w walucie polskiej | 101 788 | 269 510 | 130 547 |
| b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł) | - | - | - |
| Należności krótkoterminowe, razem | 101 788 | 269 510 | 130 547 |

Nota 6E

| Należności z tytułu dostaw i usług (brutto) – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty | I półrocze 2006r. | 2005 r. | I półrocze 2005r. |
|---|-------------------|----------------|-------------------|
| a) do 1 miesiąca | 2 512 | 7 193 | 2 158 |
| b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy | 906 | 137 328 | 6 287 |
| c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy | 481 | 604 | 2 025 |
| d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku | 53 231 | 90 323 | 78 751 |
| e) powyżej 1 roku | 17 260 | 16 203 | 20 265 |
| f) należności przeterminowane | 8 525 | 11 626 | 16 881 |
| Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto) | 82 915 | 263 277 | 126 367 |
| g) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług | (19 190) | (23 171) | (18 310) |
| Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto) | 63 725 | 240 106 | 108 057 |

Nota 6F

| Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane (brutto) - z podziałem na należności nie spłacone w okresie | I półrocze 2006r. | 2005 r. | I półrocze 2005r. |
|---|-------------------|---------------|-------------------|
| a) do 1 miesiąca | 1 503 | 1 957 | 2 540 |
| b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy | 1 070 | 929 | 1 379 |
| c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy | 903 | 382 | 10 858 |
| d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku | 185 | 6 542 | 67 |
| e) powyżej 1 roku | 4 864 | 1 816 | 2 038 |
| Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto) | 8 525 | 11 626 | 16 882 |
| f) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane | (1 889) | (7 021) | (2 160) |
| Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto) | 6 636 | 4 605 | 14 722 |

Nota 6G

| Należności sporne i przeterminowane | I półrocze 2006r. | 2005 r. | I półrocze 2005r. |
|---|-------------------|---------------|-------------------|
| Należności sporne | 12 | - | - |
| - z tytułu dostaw robót i usług | 12 | - | - |
| - w tym nie pokryte odpisem aktualizacyjnym | - | - | - |
| | | - | - |
| Należności przeterminowane | 8 513 | 11 626 | 16 881 |
| - z tytułu dostaw robót i usług | 8 513 | 11 626 | 16 881 |
| - w tym nie pokryte odpisem aktualizacyjnym | 6 636 | 4 605 | 14 722 |

Nota 7A

| Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne | I półrocze 2006r. | 2005 r. | I półrocze 2005r. |
|--|-------------------|----------------|-------------------|
| a) w jednostkach zależnych | | | |
| - udzielone pożyczki | 23 392 | 24 969 | 24 505 |
| - inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju) | 1 648 | 2 567 | 2 394 |
| - odsetki od 3 do 12 miesięcy | 1 648 | 2 567 | 2 394 |
| | 25 040 | 27 536 | 26 899 |
| b) w jednostkach współzależnych | | | |
| - udzielone pożyczki | - | 18 903 | 21 156 |
| - inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju) | - | 42 | 556 |
| - odsetki od 3 do 12 miesięcy | - | 42 | 556 |
| | - | 18 945 | 21 712 |
| c) w jednostkach stowarzyszonych | | | |
| - udziały lub akcje | - | - | 447 |
| | - | - | 447 |
| d) w znaczącym inwestorze | - | - | - |
| e) w jednostce dominującej | - | - | - |
| f) w pozostałych jednostkach | | | |
| - udzielone pożyczki | 340 | 8 | 19 |
| - inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju) | 3 | - | 4 |
| - odsetki od 3 do 12 miesięcy | 3 | - | 4 |
| | 343 | 8 | 23 |
| g) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | | | |
| - środki pieniężne w kasie i na rachunkach | 173 271 | 72 125 | 92 218 |
| - inne środki pieniężne | - | - | - |
| - inne aktywa pieniężne | 30 | 107 | 74 |
| | 173 302 | 72 231 | 92 292 |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe, razem | 198 685 | 118 720 | 141 373 |

Podstawowe dane na temat największych krótkoterminowych pożyczek przedstawia tabela:

| Nazwa kontrahenta | Kwota | Oprocentowanie | Termin spłaty |
|------------------------------|---------------|------------------------------------|------------------|
| Athina Park Sp. z o.o. | 16 000 | stopa kredytu lombardowego + marża | 31 grudzień 2006 |
| Malta Office Park Sp. z o.o. | 4 870 | stopa kredytu lombardowego + marża | 31 grudzień 2006 |
| Est On Sp. z o.o. | 2 450 | stopa kredytu lombardowego + marża | 31 grudzień 2006 |
| pozostałe | 555 | stopa kredytu lombardowego + marża | 31 grudzień 2006 |
| Razem: | 23 875 | | |

Nota 7B

| Papiery wartościowe, udziały i inne krótkoterminowe aktywa finansowe (strona walutowa) | I półrocze 2006r. | 2005 r. | I półrocze 2005r. |
|--|-------------------|---------|-------------------|
| a) w walucie polskiej | - | - | 447 |
| b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł) | - | - | - |
| Papiery wartościowe, udziały i inne krótkoterminowe aktywa finansowe, razem | - | - | 447 |

Nota 7C

| Papiery wartościowe, udziały i inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg zbywalności) | I półrocze 2006r. | 2005 r. | I półrocze 2005r. |
|---|-------------------|---------|-------------------|
| A. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na giełdach (wartość bilansowa) | - | - | - |
| B. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na rynkach pozagiełdowych (wartość bilansowa) | - | - | - |
| C. Z nieograniczoną zbywalnością, nienotowane na rynku regulowanym (wartość bilansowa) | | | |
| a) akcje (wartość bilansowa): | - | - | - |
| b) obligacje (wartość bilansowa): | - | - | - |
| c) inne - udziały | - | - | 447 |
| - wartość godziwa | - | - | - |
| - wartość rynkowa | - | - | 447 |
| - wartość według cen nabycia | - | - | 447 |
| | - | - | 447 |
| D. Z ograniczoną zbywalnością (wartość bilansowa) | - | - | - |
| Wartość według cen nabycia, razem | - | - | 447 |
| Wartość na początek okresu, razem | - | - | 447 |
| Korekty aktualizujące wartość (za okres), razem | - | - | - |
| Wartość bilansowa, razem | - | - | 447 |

Nota 7D

| Udzielone pożyczki krótkoterminowe (struktura walutowa) | I półrocze 2006r. | 2005 r. | I półrocze 2005r. |
|---|-------------------|---------------|-------------------|
| a) w walucie polskiej | 25 383 | 46 489 | 48 634 |
| b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł) | - | - | - |
| Udzielone pożyczki krótkoterminowe, razem | 25 383 | 46 489 | 48 634 |

Nota 7E

| Środki pieniężne i inne aktywa pieniężna (struktura walutowa) | I półrocze 2006r. | 2005 r. | I półrocze 2005r. |
|--|-------------------|---------------|-------------------|
| a) w walucie polskiej | 8 493 | 1 211 | 18 877 |
| b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł) | 164 809 | 71 020 | 73 415 |
| - jednostka/waluta eur | 34 186 | 18 437 | 18 172 |
| - tys. zł | 138 523 | 71 020 | 73 415 |
| - jednostka/waluta usd | 8 236 | - | - |
| - tys. zł | 26 273 | - | - |
| - jednostka/waluta huf | 957 | - | - |
| - tys. zł | 14 | - | - |
| Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem | 173 302 | 72 231 | 92 292 |

Nota 8

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

* Dnia 30 maja 2006 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki postanowiło dokonać zmiany dotychczasowej liczby akcji Spółki w drodze podziału ich wartości nominalnej w stosunku 1 : 4 w ten sposób, iż dotychczasową wartość każdej akcji w wysokości 2 złotych ustala się na kwotę 0,50 zł dla każdej akcji. Sąd Rejonowy w Kielcach dnia 11 lipca 2006 roku dokonał wpisu podziału akcji w KRS.

**Akcjonariusze Echo Investment S. A. posiadający powyżej 5% kapitału akcyjnego
na dzień 30 czerwca 2006 roku**

| Akcjonariusz | Liczba głosów / akcji | % kapitału akcyjnego | % głosów na WZA |
|---|-----------------------------|-------------------------|--------------------|
| Michał Sołowow (bezpośrednio i pośrednio) | 4 309 134 | 41,04% | 41,04% |
| Artur Kłoczko | 526 069 | 5,01% | 5,01% |
| OFE ING NN Polska* | 1 040 000 | 9,90% | 9,90% |
| Commercial Union PTE* | 806 504 | 7,68% | 7,68% |
| OFE PZU Złota Jesień PTE* | 927 343 | 8,83% | 8,83% |
| Pozostali Akcjonariusze | 2 890 950 | 27,54% | 27,54% |
| Razem | 10 500 000 | 100,00% | 100,00% |

* Stan zgodny ze strukturą portfeli inwestycyjnych OFE na 31 grudnia 2005.

Nota 9

| Kapitał zapasowy | I półrocze 2006r. | 2005 r. | I półrocze 2005r. |
|--|----------------------|----------------|----------------------|
| a) ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | 100 943 | 100 943 | 100 943 |
| b) utworzony ustawowo | 80 | 80 | 80 |
| c) utworzony zgodnie ze statutem / umową, ponad wymaganą ustawowo (minimalną) wartość | 197 363 | 187 840 | 187 840 |
| d) z dopłat akcjonariuszy / wspólników | - | - | - |
| e) inny (wg rodzaju) | 22 | 22 | 22 |
| - koszty emisji akcji | (195) | (195) | (195) |
| Kapitał zapasowy, razem | 298 213 | 288 690 | 288 690 |

Nota 10

| Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego | I półrocze 2006r. | 2005 r. | I półrocze 2005r. |
|---|----------------------|---------------|----------------------|
| 1. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek | | | |
| okresu, w tym: | | | |
| a) odniesionej na wynik finansowy | 8 381 | 9 836 | 9 836 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 807 | 1 170 | 1 170 |
| Inwestycje długoterminowe | 4 397 | 5 981 | 5 981 |
| Zapasy | 1 812 | 1 368 | 1 368 |
| Należności krótkoterminowe | 549 | 565 | 565 |
| Inwestycje krótkoterminowe | 516 | 661 | 661 |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | (269) | (77) | (77) |
| Zobowiązania krótkoterminowe | (220) | (383) | (383) |
| Rozliczenia międzyokresowe | 789 | 551 | 551 |
| b) odniesionej na kapitał własny | 5 675 | 5 675 | 5 675 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 3 036 | 3 036 | 3 036 |
| Inwestycje długoterminowe | 2 639 | 2 639 | 2 639 |
| c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy | - | - | - |
| | 14 056 | 15 511 | 15 511 |

| Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego – c.d. | I półrocze 2006r. | 2005 r. | I półrocze 2005r. |
|--|-------------------|----------------|-------------------|
| 2. Zwiększenia | | | |
| a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi na pozycjach bilansowych | 279 | 845 | 946 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | - | - | - |
| Inwestycje długoterminowe | 126 | - | - |
| Zapasy | 75 | 443 | 762 |
| Należności krótkoterminowe | - | - | 54 |
| Inwestycje krótkoterminowe | - | - | - |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 77 | - | - |
| Zobowiązania krótkoterminowe | - | 163 | 130 |
| Rozliczenia międzyokresowe | - | 239 | - |
| b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu) | - | - | - |
| c) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu) | - | - | - |
| | 279 | 845 | 946 |
| 3. Zmniejszenia | | | |
| a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi na pozycjach bilansowych | (722) | (2 300) | (2 122) |
| Rzeczowe aktywa trwałe | (462) | (363) | (335) |
| Inwestycje długoterminowe | - | (1 583) | (1 603) |
| Zapasy | - | - | - |
| Należności krótkoterminowe | (13) | (16) | - |
| Inwestycje krótkoterminowe | (176) | (145) | (86) |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | - | (193) | (98) |
| Zobowiązania krótkoterminowe | (70) | - | - |
| Rozliczenia międzyokresowe | - | - | - |
| b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu) | - | - | - |
| c) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu) | - | - | - |
| | (722) | (2 300) | (2 122) |
| 4. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem | | | |
| a) odniesionej na wynik finansowy | 7 939 | 8 382 | 8 661 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 345 | 807 | 835 |
| Inwestycje długoterminowe | 4 523 | 4 397 | 4 378 |
| Zapasy | 1 887 | 1 812 | 2 131 |
| Należności krótkoterminowe | 536 | 549 | 619 |
| Inwestycje krótkoterminowe | 340 | 516 | 575 |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | (192) | (269) | (175) |
| Zobowiązania krótkoterminowe | (290) | (220) | (253) |
| Rozliczenia międzyokresowe | 789 | 789 | 551 |
| b) odniesionej na kapitał własny | 5 675 | 5 675 | 5 675 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 3 036 | 3 036 | 3 036 |
| Inwestycje długoterminowe | 2 197 | 2 197 | 2 639 |
| c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy | - | - | - |
| | 13 614 | 14 056 | 14 336 |

Nota 11A

| Zobowiązania długoterminowe (bez rezerwy na podatek dochodowy) | I półrocze 2006r. | 2005 r. | I półrocze 2005r. |
|---|----------------------|----------------|----------------------|
| a) wobec jednostek zależnych | | | |
| - kredyty i pożyczki | 39 356 | 44 551 | 52 252 |
| - z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 18 325 | 37 839 | 58 500 |
| | 57 681 | 82 390 | 110 752 |
| b) wobec jednostek współzależnych | - | - | - |
| c) wobec jednostek stowarzyszonych | - | - | - |
| d) wobec znaczącego inwestora | - | - | - |
| e) wobec jednostki dominującej | - | - | - |
| f) wobec pozostałych jednostek | - | - | - |
| - kredyty i pożyczki | 13 000 | 40 000 | 40 000 |
| - z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 229 313 | 109 938 | 89 138 |
| | 242 313 | 149 938 | 129 138 |
| Zobowiązania długoterminowe, razem | 299 994 | 232 328 | 239 890 |

Nota 11B

| Zobowiązania długoterminowe (bez rezerwy na podatek dochodowy) o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty | I półrocze 2006r. | 2005 r. | I półrocze 2005r. |
|--|----------------------|----------------|----------------------|
| a) powyżej 1 roku do 3 lat | 13 000 | 40 000 | 40 104 |
| b) powyżej 3 do 5 lat | 186 994 | - | - |
| c) powyżej 5 lat | 100 000 | 109 938 | 199 786 |
| Zobowiązania długoterminowe, razem | 299 994 | 149 938 | 239 890 |

Nota 11C

| Zobowiązania długoterminowe (bez rezerwy na podatek dochodowy), struktura walutowa | I półrocze 2006r. | 2005 r. | I półrocze 2005r. |
|---|----------------------|----------------|----------------------|
| a) w walucie polskiej | 299 994 | 149 938 | 239 890 |
| b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł) | - | - | - |
| - jednostka/waluta tys / USD | - | - | - |
| - tys. zł | - | - | - |
| Zobowiązania długoterminowe, razem | 299 994 | 149 938 | 239 890 |

Nota 11D

Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek

| Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej | Siedziba | Kwota kredytu / pożyczki wg umowy | | Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty | | Warunki oprocentowania | Termin spłaty | Zabezpieczenia |
|---|----------|-----------------------------------|----------|--|----------|------------------------|---------------|----------------------------|
| | | w tys. zł | waluta | w tys. zł | waluta | | | |
| PeKaO S.A.* | Kraków | 40 000 | PLN | 13 000 | PLN | Wibor + marża | 2007-06-30 | pełnomocnictwo do rachunku |
| EI - Centrum Handlowe Tczew Sp. z o.o. | Kielce | 1 198 | PLN | 1 198 | PLN | Wibor + marża | 2023-12-31 | brak |
| EI - Centrum Handlowe Piła Sp. z o.o. | Kielce | 1 313 | PLN | 1 313 | PLN | Wibor + marża | 2023-12-31 | brak |
| Kieleckie Centrum Handlowo-Rozrywkowe Echo Sp. z o.o. | Kielce | 6 700 | PLN | 6 700 | PLN | Wibor + marża | 2013-12-31 | brak |
| EI - Centrum Handlowe Piotrków Tryb. Sp. z o.o. | Kielce | 18 000 | PLN | 3 231 | PLN | Wibor + marża | 2019-12-31 | brak |
| EI - Centrum Handlowe Radom Sp. z o.o. | Kielce | 10 709 | PLN | 6 210 | PLN | Wibor + marża | 2019-12-31 | brak |
| EI - Centrum Handlowe Pabianice Sp. z o.o. | Kielce | 13 720 | PLN | 13 720 | PLN | Wibor + marża | 2019-12-31 | brak |
| Razem | | 91 640 | - | 85 371 | - | | | |

* PeKaO S.A. - aneks z dnia 29 czerwca 2006 obowiązujący od 01 lipca 2006 roku wydłuża termin spłaty kredytu - 30 czerwca 2009 i zwiększa limit kredytu do 60 000 tys. zł

Nota 11E

Zobowiązania długoterminowe z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych

| Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju | Wartość nominalna | Warunki oprocentowania | Termin wykupu | Gwarancje/zabezpieczenia | Dodatkowe prawa | Rynek notowań |
|---|-------------------|------------------------|---------------|--------------------------|-----------------|---------------|
| obligacje (BRE Bank S.A.) | 150 000 | Wibor + marża | 2011-05-25 | brak | - | brak |
| obligacje (BRE Bank S.A.) | 100 000 | Wibor + marża | 2013-05-25 | brak | - | brak |
| Razem | 250 000 | | | | | |

Nota 12A

| Zobowiązania krótkoterminowe (bez rezerw) | I półrocze 2006r. | 2005 r. | I półrocze 2005r. |
|---|-------------------|----------------|-------------------|
| a) wobec jednostek zależnych | | | |
| - kredyty i pożyczki, w tym: | 10 420 | 4 282 | 4 210 |
| - długoterminowe w okresie spłaty | - | - | - |
| - z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | - | - | - |
| - z tytułu dywidend | - | - | - |
| - inne zobowiązania finansowe, w tym: | - | 302 | 445 |
| - zarachowane odsetki od obligacji | - | 235 | 445 |
| - z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | 31 | 288 | 42 |
| - do 12 miesięcy | 31 | 288 | 42 |
| - powyżej 12 miesięcy | - | - | - |
| | 10 451 | 4 872 | 4 697 |
| b) wobec jednostek współzależnych | | | |
| - z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | - | - | - |
| - do 12 miesięcy | - | - | - |
| | - | - | - |
| c) wobec jednostek stowarzyszonych | - | - | - |
| d) wobec znaczącego inwestora | - | - | - |
| e) wobec jednostki dominującej | - | - | - |
| f) wobec pozostałych jednostek | | | |
| - kredyty i pożyczki, w tym: | 13 810 | 35 348 | 59 121 |
| - długoterminowe w okresie spłaty | - | - | - |
| - z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | - | 93 911 | 44 095 |
| - inne zobowiązania finansowe, w tym: | 1 343 | 920 | 936 |
| - naliczone odsetki | 1 343 | 920 | 936 |
| - z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności: | 39 287 | 49 855 | 31 838 |
| - do 12 miesięcy | 30 806 | 41 294 | 22 296 |
| - powyżej 12 miesięcy | 8 480 | 8 561 | 9 542 |
| - zaliczki otrzymane na dostawy | 68 478 | 84 505 | 89 437 |
| - zobowiązania wekslowe | - | - | - |
| - z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń | 2 532 | 22 685 | - |
| - z tytułu wynagrodzeń | 1 | 1 | - |
| - inne (wg tytułów) | 1 101 | 1 205 | 993 |
| - otrzymane depozyty zabezpieczające | 889 | 919 | 666 |
| - ubezpieczenia | 198 | 275 | 301 |
| - pozostałe | 14 | 11 | 26 |
| | 126 552 | 288 430 | 226 420 |
| g) fundusze specjalne - zakładowy fundusz świadczeń socjalnych | 65 | 5 | 58 |
| Zobowiązania krótkoterminowe, razem | 137 068 | 293 307 | 231 175 |

Nota 12B

| Zobowiązania krótkoterminowe (bez rezerw) (struktura walutowa) | I półrocze 2006r. | 2005 r. | I półrocze 2005r. |
|---|-------------------|----------------|-------------------|
| a) w walucie polskiej | 137 068 | 293 307 | 231 175 |
| b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł) | - | - | - |
| - jednostka/waluta tys. / USD | - | - | - |
| - tys. zł | - | - | - |
| Zobowiązania krótkoterminowe, razem | 137 068 | 293 307 | 231 175 |

Nota 12C

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek

| Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej | Siedziba | Kwota kredytu / pożyczki wg umowy | | Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty | | Warunki oprocentowania | Termin spłaty | Zabezpieczenia | Inne |
|---|----------|-----------------------------------|--------|--|--------|------------------------|---------------|---|------|
| | | w tys. zł | waluta | w tys. zł | waluta | | | | |
| PeKaO S.A. | Warszawa | 20 000 | PLN | 13 138 | PLN | Wibor+marża | 2007-06-30 | weksel własny in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji | |
| PKO BP S.A. | Warszawa | 20 000 | PLN | | PLN | Wibor+marża | 2006-12-31 | pełnomocnictwo do rachunku, weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji | |
| Bank BPH S.A. | Kraków | 20 000 | PLN | | PLN | Wibor+marża | 2007-04-27 | pełnomocnictwo do rachunku | |
| Bank Handlowy w Warszawie S.A. | Warszawa | 20 000 | PLN | 672 | PLN | Wibor+marża | 2007-03-08 | zobowiązanie do przeprowadzenia przez rachunek kwoty 13.000 tys. zł kwartalnie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji | |
| Echo Centrum - Ślichowice Sp. z o.o. | Kielce | 2 500 | PLN | 2 498 | PLN | Wibor + marża | 2006-12-31 | brak | |
| Projekt Echo 30 Sp. z o.o. | Kielce | 50 | PLN | 49 | PLN | Wibor | 2006-12-31 | brak | |
| Hotel Investment Sp. z o.o. | Kielce | 1 000 | PLN | 993 | PLN | Wibor + marża | 2006-12-31 | brak | |
| Projekt 3 Sp. z o.o. | Kielce | 50 | PLN | 44 | PLN | Wibor | 2006-12-31 | | |
| Projekt Echo 32 Sp. z o.o. | Kielce | 50 | PLN | 45 | PLN | Wibor | 2006-12-31 | brak | |
| Projekt Echo 34 Sp. z o.o. | Kielce | 50 | PLN | 48 | PLN | Wibor | 2006-12-31 | brak | |
| Projekt Echo 37 Sp. z o.o. | Kielce | 50 | PLN | 49 | PLN | Wibor | 2006-12-31 | brak | |
| Wyględów | Kielce | 50 | PLN | 46 | PLN | Wibor | 2006-12-31 | brak | |
| Echo Bau Sp. z o.o. | Kielce | 50 | PLN | 48 | PLN | Wibor | 2006-12-31 | brak | |
| Projekt Echo 39 Sp. z o.o. | Kielce | 50 | PLN | - | PLN | Wibor | 2006-12-31 | brak | |
| EI – Centrum Handlowo-Rozrywkowe Gliwice Sp. z o.o. | Kielce | 1 700 | PLN | 1 700 | PLN | Wibor + marża | 2006-12-31 | brak | |
| EI – Centrum Handlowo-Rozrywkowe Kielce Sp. z o.o. | Kielce | 2 000 | PLN | 2 000 | PLN | Wibor + marża | 2006-12-31 | brak | |
| EI – Centrum Handlowe Olkusz Sp. z o.o. | Kielce | 2 050 | PLN | 2 050 | PLN | Wibor + marża | 2006-12-31 | brak | |
| Razem | | 89 650 | | 23 380 | | | | | |

Nota 12D

| Zmiana stanu rezerw krótkoterminowych (wg tytułów) | I półrocze 2006r. | 2005 r. | I półrocze 2005r. |
|---|----------------------|---------------|----------------------|
| a) stan na początek okresu | | | |
| - rezerwy na kary | 5 516 | - | - |
| - naprawy gwarancyjne | 2 024 | 700 | 700 |
| - sprawy sądowe | 441 | 508 | 508 |
| - poręczenia za zobowiązania | 4 047 | 2 500 | 2 500 |
| - premie, urlopy, audyt | 3 394 | 4 035 | 4 035 |
| | 15 421 | 7 743 | 7 743 |
| b) zwiększenia (z tytułu) | | | |
| - rezerwy na kary | 2 298 | - | - |
| - naprawy gwarancyjne | - | 2 524 | - |
| - utworzenie rezerw na kary | - | 5 516 | 1 747 |
| - sprawy sądowe | - | 150 | 150 |
| - poręczenia za zobowiązania | - | 1 547 | 1 547 |
| - premie, urlopy, audyt | 4 424 | 1 700 | - |
| | 6 722 | 11 437 | 3 444 |
| c) wykorzystanie (z tytułu) | | | |
| - premie, urlopy, audyt | 2 238 | 1 186 | 932 |
| - naprawy gwarancyjne | - | 1 200 | 700 |
| - sprawy sądowe | - | 217 | 67 |
| | 2 238 | 2 603 | 1 699 |
| d) rozwiązanie (z tytułu) | | | |
| - naprawy gwarancyjne | 2 024 | - | - |
| - premie, urlopy, audyt | 265 | 1 155 | 1 334 |
| | 2 289 | 1 155 | 1 334 |
| e) stan na koniec okresu | | | |
| - rezerwy na kary | 7 814 | 5 516 | 1 747 |
| - naprawy gwarancyjne | - | 2 024 | - |
| - sprawy sądowe | 441 | 441 | 591 |
| - poręczenia za zobowiązania | 4 047 | 4 047 | 4 047 |
| - premie, urlopy, audyt | 5 314 | 3 394 | 1 769 |
| | 17 616 | 15 421 | 8 154 |

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

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

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

Rezerwa na premie, urlopy i audyt obejmuje rezerwę na niewypłacone premie dotyczące drugiego półrocza bieżącego roku, na koszty audytu sprawozdania za drugie półrocze i kosztów niewykorzystanych urlopów.

Nota 13

| Zobowiązania warunkowe na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu) | I półrocze 2006r. | 2005 r. | I półrocze 2005r. |
|---|--------------------------|----------------|--------------------------|
| a) udzielonych gwarancji i poręczeń, w tym: | 457 644 | 17 020 | 76 491 |
| - na rzecz jednostek zależnych | 457 644 | 17 020 | 76 491 |
| - na rzecz jednostek współzależnych | - | 7 720 | 67 190 |
| b) pozostałe | - | - | - |
| Zobowiązania warunkowe na rzecz jednostek powiązanych, razem | 457 644 | 17 020 | 76 491 |

Nota 14A

| Przychody operacyjne (struktura rzeczowa - rodzaje działalności) | I półrocze 2006r. | I półrocze 2005r. |
|---|--------------------------|--------------------------|
| A. Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej | 61 232 | 2 417 |
| - w tym: od jednostek powiązanych | - | - |
| B. Usługi realizacji inwestycji | 8 501 | 19 571 |
| - w tym: od jednostek powiązanych | 3 986 | 19 571 |
| od jednostek zależnych | 3 986 | 10 368 |
| od jednostek współzależnych | - | 9 203 |
| C. Obrót nieruchomościami | - | 2 265 |
| - w tym: od jednostek powiązanych | - | - |
| D. Usługi najmu | 3 755 | 5 422 |
| - w tym: od jednostek powiązanych | 117 | 125 |
| od jednostek zależnych | 115 | 124 |
| od jednostki dominującej | 2 | 1 |
| E. Usługi prawne, księgowe i konsultingowe | 8 797 | 12 900 |
| - w tym: od jednostek powiązanych | 8 155 | 12 844 |
| od jednostek zależnych | 8 155 | 12 695 |
| od jednostek współzależnych | - | 149 |
| F. Pozostałe przychody | 1 922 | 1 247 |
| - w tym: od jednostek powiązanych | 687 | 435 |
| od jednostek zależnych | 683 | 434 |
| od jednostek współzależnych | - | - |
| od kluczowego personelu | 4 | 1 |
| Przychody operacyjne, razem | 84 207 | 43 822 |
| - w tym: od jednostek powiązanych | 12 945 | 32 975 |
| od jednostek zależnych | 12 939 | 23 621 |
| od jednostek współzależnych | - | 9 352 |
| od jednostki dominującej | 2 | 1 |
| od kluczowego personelu | 4 | 1 |

Nota 14B

| Przychody operacyjne (struktura terytorialna) | I półrocze 2006r. | I półrocze 2005r. |
|--|-------------------|-------------------|
| a) kraj | 84 207 | 43 822 |
| - w tym: od jednostek powiązanych | 12 945 | 32 975 |
| b) eksport | - | - |
| - w tym: od jednostek powiązanych | - | - |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem | 84 207 | 43 822 |
| - w tym: od jednostek powiązanych | 12 945 | 32 975 |

Nota 15

| Koszty operacyjne według rodzaju | I półrocze 2006r. | I półrocze 2005r. |
|---|-------------------|-------------------|
| Koszty według rodzaju, razem | | |
| a) amortyzacja | 1 593 | 1 201 |
| b) zużycie materiałów i energii | 35 697 | 3 107 |
| c) usługi obce | 77 518 | 63 418 |
| d) podatki i opłaty | 1 534 | 1 531 |
| e) wynagrodzenia | 6 889 | 5 200 |
| f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | 1 226 | 924 |
| g) pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu) | 2 188 | 4 392 |
| - aktywowane koszty finansowe | 1 268 | 3 833 |
| - podróże służbowe | 276 | 45 |
| - inne | 645 | 514 |
| | 126 645 | 79 773 |
| Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych | (61 948) | (43 851) |
| Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna) | - | (292) |
| Koszty sprzedaży (wielkość ujemna) | (4 466) | (3 584) |
| Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna) | (17 867) | (5 266) |
| Koszt wytworzenia sprzedanych produktów | 42 364 | 26 780 |

Nota 16A

| Inne przychody operacyjne | I półrocze 2006r. | I półrocze 2005r. |
|---|-------------------|-------------------|
| a) rozwiązane rezerwy (z tytułu) | 1 322 | 396 |
| - należności | 1 322 | 396 |
| b) pozostałe, w tym: | 4 225 | 1 678 |
| - kary umowne | 344 | 58 |
| - pozostałe | 3 882 | 1 620 |
| Inne przychody operacyjne, razem | 5 547 | 2 074 |

Nota 16B

| Inne koszty operacyjne | I półrocze 2006r. | I półrocze 2005r. |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| a) utworzone rezerwy (z tytułu) | 2 298 | 2 676 |
| - na przewidywane koszty | 2 298 | 2 676 |
| b) pozostałe, w tym: | 3 446 | 153 |
| - darowizny | 48 | 16 |
| - kary umowne | - | 113 |
| - inne | 3 398 | 24 |
| Inne koszty operacyjne, razem | 5 743 | 2 829 |

Nota 17A

| Przychody finansowe z tytułu dywidend i udziałów w zyskach | I półrocze 2006r. | I półrocze 2005r. |
|--|-------------------|-------------------|
| a) od jednostek powiązanych, w tym: | 39 660 | 12 700 |
| - od jednostek zależnych | 39 660 | 12 700 |
| b) od pozostałych jednostek | - | - |
| Przychody finansowe z tytułu dywidend i udziałów w zyskach, razem | 39 660 | 12 700 |

Nota 17B

| Przychody finansowe z tytułu odsetek | I półrocze 2006r. | I półrocze 2005r. |
|--|-------------------|-------------------|
| a) z tytułu udzielonych pożyczek | | |
| - od jednostek powiązanych, w tym: | 2 272 | 3 951 |
| - od jednostek zależnych | 2 272 | 1 522 |
| - od jednostek współzależnych | - | 2 429 |
| - od jednostek stowarzyszonych | - | - |
| - od znaczącego inwestora | - | - |
| - od jednostki dominującej | - | - |
| - od pozostałych jednostek | - | 3 |
| | 2 272 | 3 954 |
| b) pozostałe odsetki | | |
| - od jednostek powiązanych, w tym: | - | - |
| - od jednostek zależnych | - | - |
| - od jednostek współzależnych | - | - |
| - od jednostek stowarzyszonych | - | - |
| - od znaczącego inwestora | - | - |
| - od jednostki dominującej | - | - |
| - od pozostałych jednostek | 1 706 | 540 |
| | 1 706 | 540 |
| Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem | 3 978 | 4 494 |

Nota 17C

| Inne przychody finansowe | I półrocze 2006r. | I półrocze 2005r. |
|--|-------------------|-------------------|
| a) dodatnie różnice kursowe | 4 903 | - |
| - zrealizowane | (14) | - |
| - niezrealizowane | 4 917 | - |
| b) aktualizacja wartości inwestycji | 5 | 2 471 |
| c) pozostałe | - | - |
| Inne przychody finansowe, razem | 4 908 | 2 471 |

Nota 18A

| Koszty finansowe z tytułu odsetek | I półrocze 2006r. | I półrocze 2005r. |
|---|-------------------|-------------------|
| a) od kredytów i pożyczek | | |
| - dla jednostek powiązanych, w tym: | 2 102 | 2 995 |
| - dla jednostek zależnych | 2 102 | 2 995 |
| - dla jednostek współzależnych | - | - |
| - dla jednostek stowarzyszonych | - | - |
| - dla znaczącego inwestora | - | - |
| - dla jednostki dominującej | - | - |
| - dla innych jednostek | 8 112 | 6 550 |
| | 10 214 | 9 545 |
| b) pozostałe odsetki | | |
| - dla innych jednostek | 1 | 24 |
| | 1 | 24 |
| c) aktywowane koszty finansowe | (1 192) | - |
| | (1 192) | - |
| Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem | 9 023 | 9 569 |

Na 30 czerwca 2006 roku kwota kosztów finansowania zewnętrznego aktywowana wynosiła 1 268 tys. zł

Nota 18B

| Inne koszty finansowe | I półrocze 2006r. | I półrocze 2005r. |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| a) ujemne różnice kursowe, w tym: | - | 1 341 |
| - zrealizowane | - | - |
| - niezrealizowane | - | 1 341 |
| b) aktualizacja wartości inwestycji | 8 315 | 20 577 |
| c) strata ze zbycia inwestycji | 3 | - |
| d) pozostałe, w tym: | 859 | 312 |
| - prowizje | 854 | 312 |
| - inne | 5 | - |
| e) aktywowane koszty finansowe | (76) | - |
| Inne koszty finansowe, razem | 9 101 | 22 230 |

Nota 19A

| Podatek dochodowy bieżący | I półrocze 2006r. | I półrocze 2005r. |
|---|-------------------|-------------------|
| 1. Zysk (strata) brutto | 44 856 | 10 095 |
| 2. Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów) | | |
| Przychody przyszłych okresów uznane za przychody podatkowe w roku bieżącym | - | - |
| Odsetki uzyskane od należności za poprzednie lata | 70 | 62 |
| Odsetki uzyskane od pożyczek za poprzednie lata | 1 913 | 2 552 |
| Przychody dotyczące wyceny kontraktów długoterminowych | (6 877) | (346) |
| Naliczone nie otrzymane odsetki od pożyczek | (1 186) | (2 101) |
| Naliczone nie otrzymane odsetki od lokat | - | (2) |
| Dywidendy otrzymane | (39 660) | (12 700) |
| Rozwiązane rezerwy na należności | (3 525) | (396) |
| Darowizny | 48 | 16 |
| Rezerwa na należności | 1 145 | 13 332 |
| Kary za zwłokę | - | - |
| Odsetki budżetowe | 1 | - |
| Amortyzacja nieplanowana | - | - |
| Inne koszty nie stanowiące k.u.p. | 6 525 | 3 588 |
| Koszty zarachowane dot. wyceny kontraktów długoterminowych i utworzone rezerwy | - | 517 |
| Dyskonto od bonów dłużnych zarachowane a nie zapłacone | 239 | 632 |
| Utworzone rezerwy na RMK dot. inwestycji i kosztów ogólnego zarządu | - | - |
| Wycena pożyczek, inwestycji i zapasów | 19 082 | 16 705 |
| Odsetki od kredytów naliczone a nie zapłacone | 1 525 | 1 332 |
| Odsetki od zobowiązań nie zapłacone | 1 179 | 2 162 |
| Nie zrealizowane różnice kurs. | (4 917) | 1 360 |
| Aktywowane koszty finansowe rozliczone jako k.u.p. w latach poprzednich | 864 | 2 870 |
| Amortyzacja objęta ulgą inwestycyjną | 127 | 127 |
| Opłaty za wieczyste użytkowanie rozliczone jako k.u.p. w latach poprzednich. | - | - |
| Aktywowane koszty finansowe na projekty developerskie | (1 200) | (2 850) |
| Wycena wartości godziwej | 3 943 | - |
| Amortyzacja podatkowa nieruchomości | (140) | - |
| Rezerwa na naprawy gwarancyjne | (2 204) | (700) |
| Dyskonto od bonów dłużnych zarachowane do kosztów roku ubiegłego, a zapłacone w bieżącym | (647) | (114) |
| Odsetki od kredytów zarachowane w koszty w poprzednim roku, a zapłacone w bieżącym | (1 156) | (2 016) |
| Odsetki od zobowiązań zarachowane w koszty w poprzednim roku, a zapłacone w bieżącym | (984) | - |
| Rozwiązane rezerwy na koszty | 1 920 | (2 242) |
| Darowizny odliczalne | (32) | (16) |
| | (23 946) | 21 772 |

| | | |
|--|--------------|--------------|
| 3. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym | 20 910 | 31 867 |
| 4. Podatek dochodowy | 3 973 | 7 398 |
| 5. Zwiększania, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku | (1 181) | - |
| 6. Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej okresu, w tym: | 2 792 | 7 398 |
| - wykazany w rachunku zysków i strat | 2 792 | 7 398 |
| - dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły kapitał własny | - | - |
| - dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły wartość firmy lub ujemną wartość firmy | - | - |

Nota 19B

| Podatek dochodowy odroczony, wykazany w rachunku zysków i strat | I półrocze 2006r. | I półrocze 2005r. |
|---|-------------------|-------------------|
| Zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu powstania i odwrócenia się różnic przejściowych | (2 629) | (4 558) |
| Podatek dochodowy odroczony, razem | (2 629) | (4 558) |

Nota 19C

| Łączna kwota podatku odroczonego | I półrocze 2006r. | I półrocze 2005r. |
|---|-------------------|-------------------|
| - ujętego w kapitale własnym | - | - |
| - ujętego w wartości firmy lub ujemnej wartości firmy | - | - |
| Razem | - | - |

Nota 20**Podział zysku**

Wypracowany przez spółkę "Echo Investment" S. A. w roku 2005 zysk netto wynoszący 9.523 tys zł. został uchwałą z dnia 30 maja 2006 przeznaczony na zasilenie kapitału zapasowego.

Nota 21

| Korekty do zmian stanu pozycji bilansowych ujęte w pozycji II.11 "Inne korekty" | I półrocze 2006r. | I półrocze 2005r. |
|---|-------------------|-------------------|
| Przekwalifikowanie inwestycji w nieruchomości na zapasy | - | - |
| Korekta dotycząca rezerwy z wyceny aportu | - | (4) |
| Korekty razem | - | (4) |

Nota 22

| Środki pieniężne przyjęte do rachunku przepływów pieniężnych | I półrocze 2006r. | I półrocze 2005r. |
|--|-------------------|-------------------|
| Stan na początek okresu, w tym | 72 231 | 13 304 |
| - środki pieniężne w kasie i na rachunkach | 72 125 | 13 245 |
| - inne środki pieniężne | - | - |
| - inne aktywa pieniężne | 107 | 59 |
| Stan na koniec okresu | 173 302 | 92 292 |
| - środki pieniężne w kasie i na rachunkach | 173 271 | 92 218 |
| - inne środki pieniężne | - | - |
| - inne aktywa pieniężne | 30 | 74 |

* Do rachunku przepływów pieniężnych Spółka przyjęła środki pieniężne skorygowane o różnice kursowe na:

- 31.12.2005 $72.125 + 4.811 = 76.936$,

- 30.06.2006 $173.271 - 4.917 = 168.354$.

Dodatkowe objaśnienia:

1. Ryzyka

Spółka może być narażona na ryzyko zmiany krótkoterminowych stóp procentowych stosowanych dla zadłużenia o zmiennym oprocentowaniu, a także na zmiany długoterminowych stóp procentowych w przypadku zaciągania nowego lub refinansowania obecnego zadłużenia na finansowanie długoterminowe. W I półroczu 2006 roku Spółka nie zabezpieczała się przed ryzykiem stóp procentowych.

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

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

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

Spółka nie zabezpieczała planowanych transakcji ani uprawdopodobnionych przyszłych zobowiązań.

2. Działalność zaniechana

W I półroczu 2006 roku nie wystąpiły pozycje związane z działalnością zaniechaną i Zarząd nie przewiduje w następnym okresie zaniechania prowadzonej działalności.

3. Podmioty powiązane

W związku z przyjętą przez „Echo Investment” S.A. strategią realizacji każdego centrum handlowego przez odrębny podmiot zależny oraz w związku z wniesieniem przez „Echo Investment” S.A. do spółek celowych, jako wkładu rzeczowego nieruchomości, na których realizowane są centra handlowe duża część realizowanych przez Echo Investment transakcji realizowana jest z podmiotami powiązanymi. Największe transakcje w I półroczu 2006 roku z podmiotami powiązanymi realizowane były na podstawie umów:

- Umowy o generalną realizację inwestycji zawartej w dniu 21 grudnia 2004 roku ze spółką „Wan 11” Sp. z o.o. jako inwestorem i „Wan” S.A. jako drugim Generalnym Realizatorem Inwestycji. Na mocy tej umowy „Wan 11” Sp. z o.o. powierzył Generalnym Realizatorom prowadzenie prac wykończeniowo – adaptacyjnych w budynku biurowym w Warszawie przy ul. Postępu.
- Umowy o generalną realizację inwestycji zawartej w dniu 30 grudnia 2005 roku ze spółką „Echo – Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k. jako inwestorem. Na mocy tej umowy „Echo – Pasaż Grunwaldzki Spółka z o.o.” Sp. k. powierzyła Generalnemu Realizatorowi kompleksową realizację inwestycji nowoczesnego centrum handlowo-usługowo-rozrywkowego wraz z parkingiem na nieruchomości znajdującej się we Wrocławiu między ul. Marii Curie-Skłodowskiej, pl. Grunwaldzkim, ul. Piastowską i ul. Grunwaldzką.

Osoby zarządzające i nadzorujące w Grupie Kapitałowej Echo Investment S.A. w I półroczu 2006 roku nie otrzymały żadnych: świadczeń po okresie zatrudnienia, pozostałych świadczeń długoterminowych, świadczeń z tytułu rozwiązania stosunku pracy oraz wypłat z tytułu posiadanych udziałów. Osoby zarządzające w Echo Investment S.A. w I półroczu 2006 roku z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych otrzymały łącznie 1.714 tys. zł wynagrodzenia. Osoby nadzorujące Echo Investment S.A. w I półroczu 2006 roku z tytułu pełnienia funkcji otrzymały łącznie 24 tys. zł wynagrodzenia. Osoby zarządzające pozostałymi spółkami z Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych otrzymały łącznie 162 tys. zł wynagrodzenia. Osoby nadzorujące pozostałymi spółkami z Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. nie pobierały wynagrodzeń.

Na dzień 30.06.2006r. nie było kredytów, pożyczek, gwarancji i zaliczek udzielonych osobom zarządzającym i nadzorującym Spółkami z Grupy Kapitałowej ani ich współmałżonkom, krewnym i powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym oraz innym osobom, z którymi są one powiązane osobiście.

4. Znaczące zdarzenia występujące po dacie bilansu:

- w dniu 21 lipca 2006 roku Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych SA w Warszawie, Uchwałą Nr 373/06 postanowił, że w związku ze zmianą wartości nominalnej akcji Spółki Echo Investment SA, dzień 2 sierpnia 2006 roku będzie dniem podziału 10.460.000 akcji Spółki Echo Investment SA o wartości nominalnej 2 zł każda, oznaczonych kodem PLECHPS00019 na 41.840.000 akcji Spółki Echo Investment SA o wartości nominalnej 0,50 zł każda.
- Z dniem 24 lipca 2006 roku weszła w życie warunkowa umowa nabycia nieruchomości – działki o powierzchni 6,84 ha, położonej w XIV Dzielnicy Miasta Stołecznego Budapeszt – Zuglo na Węgrzech, podpisana przez Echo Investment S.A. z Samorządem XIV Dzielnicy Miasta Stołecznego Budapeszt – Zuglo na Węgrzech. Na zakupionej działce Echo Investment SA planuje zrealizować nowoczesny, wielofunkcyjny projekt. Koszt inwestycji wyniesie około 150 mln euro. Echo Investment SA planuje zakończyć realizację projektu w ciągu 5 lat od dnia wejścia w życie umowy nabycia nieruchomości.
- W dniu 21 sierpnia 2006 r. pomiędzy Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach (Kredytobiorca) a Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski SA z siedzibą w Warszawie (Kredytodawca) zawarta została umowa kredytu w formie limitu kredytowego wielocelowego na łączną kwotę 80 mln zł. Środki uzyskane, na podstawie powyższej umowy, przeznaczone zostaną na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Kredytobiorcy. Umowa kredytu obowiązuje od 21 sierpnia 2006 roku do 20 sierpnia 2009 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 o wartości 50.000 zł, uprawniające do 100 głosów na zgromadzeniu wspólników. Wartość nominalna jednego udziału to 500 zł. Na posiadanej przez Polimeni International Poznań Sp. z o.o. nieruchomości położonej w Poznaniu, Spółka planuje zrealizować nowoczesne centrum handlowo-rozrywkowe.

Dnia: 25 września 2006 roku

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

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Tomasz Sułek

Główny Księgowy

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
Echo Investment S.A.
w pierwszym półroczu 2006 roku**

Kielce, 25 września 2006r.

Sprawozdanie z działalności Echo Investment S.A. w pierwszym półroczu 2006r.

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

1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w sprawozdaniu finansowym Echo Investment S.A. za I półrocze 2006 roku

Bilans

Suma bilansowa na koniec I połowy 2006 roku zamknęła się kwotą **836,3 mln zł**, co w porównaniu ze stanem na koniec analogicznego okresu w 2005 roku oznacza wzrost wartości o **2,53%**.

Aktywa

Struktura aktywów na koniec czerwca 2006 roku wyglądała następująco:

- aktywa trwałe stanowią **34,4%** aktywów, z czego dominującą pozycję stanowią inwestycje długoterminowe **76,4%** aktywów trwałych, rzeczowe aktywa trwałe **17,4%** sumy aktywów trwałych,
- aktywa obrotowe stanowią **65,6%** aktywów, z czego zapasy – **48,7%** sumy aktywów obrotowych, należności krótkoterminowe **15,0%** aktywów obrotowych, a inwestycje krótkoterminowe **4,6%** sumy aktywów obrotowych.

Pasywa

- kapitał akcyjny Echo Investment S.A. na dzień 30 czerwca 2006 roku wynosił **21,0 mln zł** i dzielił się na 10.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D, E i F, o wartości nominalnej 2,0 złote każda,
- kapitał własny na dzień 30 czerwca 2006 roku wynosił **367,9 mln zł**, co w porównaniu ze stanem na koniec czerwca 2005 roku oznacza wzrost o **14,2%**.
- struktura kapitału własnego na koniec I połowy 2006 roku przedstawiała się następująco:
 - kapitał zakładowy – **5,7%**,
 - kapitał zapasowy – **81,0%**,
- wartość księgowa netto w przeliczeniu na jedną akcję stanowi **35,0 zł**,
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowiły **56 %** sumy bilansowej i zamknęły się kwotą **468,3 mln zł**.

Rachunek zysków i strat

- przychody netto ze sprzedaży osiągnęły na koniec czerwca 2006 roku poziom **84,2 mln zł**, co w odniesieniu do analogicznego okresu roku poprzedniego stanowi wzrost o **92,1%**,
- zysk na działalności operacyjnej na koniec I połowy 2006 roku zamknął się kwotą **14,4 mln zł**, i był niższy o **35%** od zysku osiągniętego w poprzednim roku obrotowym,
- zysk brutto zamknął się kwotą **44,8 mln zł** i był wyższy w odniesieniu do I połowy 2005 roku o **344,3%**,
- zysk netto osiągnął wartość **44,7 mln zł**, co stanowi wzrost o **516%** w odniesieniu do 2005 roku,
- zysk netto na jedną akcję wyniósł **4,47 zł**.

Rachunek przepływów pieniężnych

- okres sprawozdawczy rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie **76,9 mln zł**,
- na działalności operacyjnej Spółka odnotowała w I połowie 2006 roku wpływ środków pieniężnych na kwotę **69,1 mln zł**, z czego największe pozycje dotyczyły:
 - zmiany stanu zapasów **(-) 53,9 mln zł**,
 - zmiany stanu należności na kwotę **(+) 163,7 mln zł**,
 - zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów na kwotę **(-) 47,0 mln zł**,
- na działalności inwestycyjnej Spółka odnotowała w I połowie 2006 roku wpływ środków pieniężnych o kwotę **74,5 mln zł**, a największy wpływ na to miały:
 - zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne **(+) 15,6 mln zł**,
 - wpływy z aktywów finansowych kwotę **(+) 70,4 mln zł**,
- na działalności finansowej Spółka odnotowała na koniec czerwca 2006 roku przepływ środków pieniężnych w kwocie **163,3 mln zł**, a największy wpływ na to miały:
 - emisja dłużnych papierów wartościowych, przyrost środków w kwocie **(+) 99,6 mln zł**,
 - spłata kredytów i pożyczek w kwocie **(-) 59,8 mln zł**,
 - wykup dłużnych papierów wartościowych **(-) 95,0 mln zł**,
- w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2006 roku stan środków pieniężnych zwiększył się o kwotę **101,2 mln zł**;
- środki pieniężne na koniec czerwca 2006 roku wyniosły **168,4 mln zł**.

2. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń z określeniem w jakim stopniu Echo Investment S.A. jest na nie narażona

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

- ryzyko konkurencji – w ostatnich latach rynek nieruchomości w Polsce stał się bardzo atrakcyjny dla inwestorów zagranicznych ze względu na osiągnięte stopy zwrotu. Atutem podmiotów zagranicznych są posiadane zasoby kapitałowe, które tworzą pewną przewagę konkurencyjną nad rodzimymi firmami deweloperskimi. Na korzyść Echo Investment S.A. przemawia duże doświadczenie w realizacji projektów deweloperskich w różnych segmentach rynku oraz ugruntowana pozycja na rynku nieruchomości w Polsce. Dynamiczny rozwój Grupy Kapitałowej w ostatnich latach oraz posiadany portfel aktywów wskazuje, iż Echo Investment S.A. potrafi skutecznie funkcjonować w warunkach konkurencji rynkowej.
- ryzyko działalności na rynkach zagranicznych – związane z sytuacją gospodarczą i polityczną kraju, w którym Spółka zamierza rozpocząć działalność. Polityka Spółki polega na zróżnicowaniu obszarów geograficznych (region Europy Środkowo-Wschodniej) i dywersyfikacji portfela pod względem sektorów działalności.
- ryzyko stóp procentowych – działalność Echo Investment S.A. oraz podmiotów zależnych oparta jest na zewnętrznym finansowaniu (w fazie realizacji obiektu) i refinansowaniu (w okresie eksploatacji projektu). Ryzyko związane ze zmianą stóp procentowych ograniczane poprzez instrumenty zabezpieczające. Echo Investment S.A. jako podmiot dominujący koncentruje działania na rynku finansowym, obejmujące swym zakresem finanse całej grupy kapitałowej.
- ryzyko kursowe – jest związane z zaciąganiem kredytów wyrażonych w walutach (najczęściej w euro) w ramach Grupy Kapitałowej. Umowy z najemcami wyrażone są w walucie kredytu, który został zaciągnięty w celu finansowania projektu. Uzyskane w ten sposób płatności od najemców przeznaczone są na spłatę wspomnianych kredytów. Takie powiązanie finansowania ze źródłami przychodów ogranicza ryzyko kursowe do minimum.

- ryzyko kondycji finansowej najemców – w ramach prowadzonej przez grupę kapitałową działalności większość przychodów generowana jest z tytułu najmu powierzchni handlowych i biurowych.

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

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

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

3.1. Segmenty działalności

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

Rynek polski

Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych

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

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

Najemcami powierzchni komercyjnych są zarówno krajowe i międzynarodowe sieci handlowe, jak i lokalne przedsiębiorstwa. Do kluczowych najemców w centrach handlowych należą: Carrefour, Tesco,

Geant, Ahold, Nomi, Multikino, Silver Screen ITI Neovision, RTV Euro AGD, Empik, Douglas, Saturn Planet, Supermarkety Drogerijne Rossman oraz inne sieciowe marki.

W pierwszym półroczu 2006 roku Spółka kontynuowała realizację nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowo-usługowego Pasaż Grunwaldzki znajdującego się we Wrocławiu. Planowana powierzchnia przeznaczona na wynajem to ok. 48.200 mkw. Atrakcyjność inwestycji potwierdzona została zainteresowaniem ze strony najemców. Na koniec czerwca 2006r. Spółka wynajęła 96% powierzchni centrum. Planowany termin otwarcia centrum to początek 2007r.

W czerwcu spółka zależna, Echo Pasaż Grunwaldzki Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością Sp. k., nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności budynków i budowli położonej we Wrocławiu przy ul. M. Curie Skłodowskiej o pow. 6.826 mkw. Działka ta przylega do Pasażu Grunwaldzkiego i uzupełnia posiadany przez Spółkę teren. Działka zostanie przeznaczona pod budowę obiektu o charakterze handlowo-rozrywkowo-biurowym, który w przyszłości stanie się integralną częścią Pasażu Grunwaldzkiego.

W I kwartale 2006r. Spółka uzyskała prawomocne pozwolenie na budowę centrum handlowo-rozrywkowego Pasaż Świętokrzyski w Kielcach (powierzchnia 13.200 mkw.). W marcu 2006r. podpisana została umowa ze spółką Polimex-Mostostal S.A. w Warszawie o generalną realizację tego projektu. Wartość umowy wynosi 31 mln zł. W planowanym centrum powstanie hipermarket E.Leclerc. Zawarto również umowy z innymi najemcami. Na koniec czerwca Spółka wynajęła 99% powierzchni centrum. Planowane zakończenie inwestycji to IV kwartał 2006 roku.

W I kwartale 2006r. Spółka zawarła umowę sprzedaży dwóch centrów: w Legionowie przy ul. Zegrzyńskiej oraz w Kaliszu przy ul. Wojska Polskiego. Łączna wielkość sprzedanej powierzchni centrów to 4.004 mkw. Najemcami powyższych powierzchni byli: Jeronimo Martins Dystrybucja Sp. z o.o. oraz NOMI S.A. Spółka pozyskane środki ze sprzedaży zamierza przeznaczyć na aktualnie realizowane oraz przyszłe inwestycje.

W maju 2006 roku, pomiędzy Echo Investment SA („Kupujący”) i Polimeni International Two LLC z siedzibą w Garden City New York, Polimeni International Funding LLC z siedzibą w Garden City New York oraz Panem Karolem Kalickim (zwani łącznie „Sprzedający”), zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży udziałów w spółce Polimeni International Poznań Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni. Na mocy tej umowy, Sprzedający i Kupujący zobowiązują się do zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży 100% udziałów w spółce Polimeni International Poznań Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, zgodnie z którą udziały sprzedane zostaną „Kupującemu” w terminie nie później niż do 12 lipca 2007 roku. Cena sprzedaży udziałów wyniesie ok. 45 mln PLN i może ulec zmianie w dniu podpisania ostatecznej umowy. W czerwcu 2006 roku, podpisany został aneks nr 1 do przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów, zgodnie z którym termin zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży udziałów uległ wydłużeniu do 31 sierpnia 2007 roku. W dniu 6 lipca 2006 roku pomiędzy Echo Investment SA („Kupujący”) i Polimeni International Two LLC Sp. z o.o. z siedzibą w Garden City New York, Polimeni International Funding LLC z siedzibą w Garden City New York oraz NOTISTA LTD z siedzibą w Nikozji (poprzednio: Karol Kalicki), (zwani dalej łącznie „Sprzedający”), zawarta została ostateczna warunkowa umowa sprzedaży udziałów w spółce Polimeni International Poznań Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni.

Przedmiotem umowy było nabycie przez „Kupującego” 100% udziałów w spółce Polimeni International Poznań Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni nabytych od „Sprzedających” w ilości:

1. Polimeni International Two LLC – 91 udziałów,
2. Polimeni International Funding LLC – 1 udział,
3. NOTISTA LTD – 8 udziałów.

Cena sprzedaży wyniesie ma 44,9 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.

Warunkiem wejścia w życie warunkowej umowy sprzedaży udziałów jest nabycie do 31 sierpnia 2007 roku przez spółkę Polimeni International Poznań Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni tytułu własności do

nieruchomości położonych w Poznaniu o powierzchni 47.419 mkw. Warunek jest warunkiem zawieszającym.

W dniu 26 lipca 2006 roku zawarty został aneks nr 1 do warunkowej umowy sprzedaży udziałów z dnia 6 lipca 2006 roku. Zgodnie z postanowieniami zawartego aneksu zmianie ulegną warunki finansowe, w zakresie rozliczenia zobowiązań i należności pomiędzy stronami umowy, które wpłyną na wysokość ostatecznej ceny sprzedaży udziałów.

W dniu 31 sierpnia 2006 roku spółka Polimeni International Poznań Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni nabyła tytuł własności do opisanej powyżej nieruchomości, w związku z czym spełniony został warunek wejścia w życie warunkowej umowy sprzedaży udziałów z dnia 6 lipca 2006 roku. W związku z powyższym 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 o wartości 50.000 zł, uprawniające do 100 głosów na zgromadzeniu wspólników. Wartość nominalna jednego udziału to 500 zł.

Uzupełnieniem portfela powierzchni handlowych, przy jednoczesnym podniesieniu jakości i nowoczesności oferty spółki, jest planowana realizacja budowy centrów handlowych w Łomży i Lublinie. W 2005 roku zawarte zostały wieloletnie umowy dzierżawy powierzchni handlowej ze znaczącymi najemcami. W przygotowywanym do realizacji Centrum Handlowym w Łomży powstanie hipermarket REAL o powierzchni ok. 8.500 mkw. Spółka oczekuje na zakończenie procedur administracyjnych.

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

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

Segment powierzchni biurowych

W segmencie inwestycji biurowych Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A. posiada zrealizowane obiekty z przeznaczeniem na wynajem w największych polskich miastach: Warszawie, Łodzi 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, dzięki warunkom lokalizacyjnym i właściwym standardom, gwarantują stabilne przychody wynikające z długoterminowych umów najmu. Powierzchnia biurowa wynajmowana jest uznanym firmom, takim jak: Nordea S.A., BRE Bank S.A., Bank PeKaO S.A., Bank Zachodni WBK S.A., Polkomtel S.A., Deutsche Leasing, Impel S.A., Colgate-Palmolive, Philips, Porr Polska, Modzelewski & Rodek, Roche Diagnostic Polska i inne.

W I połowie 2006 roku rozpoczęto realizację inwestycji zespołu budynków biurowych w Kielcach przy al. Solidarności (powierzchnia netto budynków to około 20.000 mkw.). Projekt zakłada realizację trzech sześciokondygnacyjnych budynków. W czerwcu została podpisana umowa na wykonanie stanu surowego kompleksu biurowego ze spółką Mitex S.A. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji to III kwartał 2007r.

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.). W czerwcu zawarto umowę z Biurem Projektowym APA Wojciechowski Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na wykonanie prac projektowych powyższego zespołu budynków biurowych. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I kwartał 2007r., zaś zakończenia to III kwartał 2008r.

Jednocześnie trwał proces przygotowywania i realizacji kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu (powierzchnia użytkowa ponad 28.000 mkw.). Planowane rozpoczęcie realizacji inwestycji to

IV kwartał 2006 roku. Zakończenie I-go etapu budowy nastąpi w I kwartał 2008 roku. Planowany termin realizacji inwestycji to I kwartał 2009r.

W I kwartale Spółka sprzedała prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z czterokondygnacyjnym budynkiem o powierzchni 1.154 mkw., znajdujące się w Szczecinie przy ul. 3 Maja. Głównymi najemcami budynku są ING Bank Śląski S.A. oraz spółka Provident Polska S.A.

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

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

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

Segment hotelowy

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

W pierwszym półroczu 2006 roku spółka kontynuowała proces realizacji czterogwiazdkowego hotelu Qubus w Krakowie (195 pokoi, 10.600 mkw. powierzchni użytkowej) oraz trzygwiazdkowego hotelu dla tego samego odbiorcy, w ścisłym centrum Kielc (90 pokoi, 3.700 mkw. powierzchni użytkowej). Spółka podpisała z Qubus Hotel System umowy dzierżawy obu hoteli na okres 25 lat. Planowany termin zakończenia realizacji hotelu w Krakowie to lipiec 2006 rok, zaś w Kielcach wrzesień 2006 rok.

W lutym 2006 roku spółki zależne zawarły umowę sprzedaży udziałów w spółce zależnej Projekt Gdynia -1 Sp. z o.o. Kupującym była spółka P.H.REDA Sp.J. D.Guzek i R.Guzek z siedzibą w Łodzi, która w skutek podpisanej umowy nabyła również prawo własności do dokumentacji projektowej i decyzji pozwolenia na budowę hotelu na nieruchomości znajdującej się przy ul. Ejsmonda w Gdyni. Pozyskane środki Spółka zamierza przeznaczyć na realizację aktualnych oraz przyszłych inwestycji.

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

W pierwszym półroczu 2006 roku kontynuowane były prace przy realizacji inwestycji mieszkaniowych w Warszawie. Rozpoczęto II etap Osiedla Inflancka. 139 mieszkań oddane zostać mają 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 netto 7.000 mkw.). Planowany termin zakończenia realizacji ostatniego z osiedli to I połowa 2008r.

Prace budowlane trwały także w Poznaniu. Realizowano kolejny, III etap, Osiedla Naramowice (156 mieszkań). Planowany termin zakończenia inwestycji w Poznaniu to I połowa 2008 roku. Rozpoczęto przygotowanie realizacji kolejnego, IV etapu, Osiedla Małe Naramowice w Poznaniu (powierzchnia netto 14.000 mkw.). Zakończenie inwestycji planowane jest na II połowa 2008 roku.

Spółka jest w trakcie przygotowania realizacji w Krakowie dwóch apartamentowców o łącznej powierzchni 4.300 mkw. Przy ul. Kilińskiego powstanie 4-kondygnacyjny obiekt o powierzchni 1.300 mkw (15 mieszkań). Budynek zaprojektowany przez biuro Oleksy&Polaczek, zostanie oddany do użytku w II kw. 2008 r. Pod koniec 2008 r. Spółka zakończy realizację inwestycji mieszkaniowej na terenie dzielnicy Wola Justowska. Budynek, zaprojektowany przez biuro The Blok, będzie posiadał powierzchnię ok. 3.000 mkw. (42 mieszkania).

W przygotowaniu znajdują się również projekty budynków mieszkalnych w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej (powierzchnia netto 5.600 mkw.) oraz w Poznaniu przy ul. Wojskowej (powierzchnia netto to ok. 16.000 mkw). Planowany termin oddania budynków do użytkowania to koniec 2008r.

W I kwartale Spółka zakupiła działki w Dyminach koło Kielc z przeznaczeniem na sprzedaż działek wraz z projektami domów osiedlowych. Rozpoczęto przygotowanie podobnej inwestycji również w Bilczy koło Kielc („Bilcza II”). Planowany termin zakończenia realizacji obu inwestycji to przełom roku 2007 i 2008. Powierzchnia netto działek to 300.000 mkw.

W maju 2006 roku zawarto umowę nabycia przez Echo Investment SA prawa wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Krasickiego o powierzchni ponad 3.300 mkw. Na zakupionym terenie Spółka planuje zrealizować obiekt mieszkalno-usługowy.

W czerwcu 2006 roku spółka nabyła nieruchomość w Poznaniu przy ul. Litewskiej i ul. Grudzieniec o powierzchni ponad 17.000 mkw. Na zakupionym terenie Spółka planuje zrealizować osiedle miejskich domków wielorodzinnych (powierzchnia na sprzedaż to ok. 7.000 mkw).

W I połowie 2006r. utrzymywało się wysokie tempo sprzedaży spowodowane m.in. wzrostem zainteresowania nowoczesnymi apartamentami wśród inwestorów zagranicznych.

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

Rynek zagraniczny

W 2005 roku spółka rozpoczęła proces analizy i sytuacji prawnej rynków zagranicznych. W ramach działalności poza granicami Polski, spółka planuje współpracować z lokalnymi partnerami. Inwestycje na rynkach zagranicznych dotyczyć miałyby podstawowych segmentów działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.

Rumunia

W marcu 2006 roku Sąd Rejonowy w Bukareszcie zarejestrował spółkę zależną emitenta, Echo Investment Projekt 1 S.R.L. z siedzibą w Bukareszcie. Spółka ta będzie prowadzić działalność deweloperską na terytorium Rumunii.

Węgry

W czerwcu 2006 roku, w wyniku rozstrzygnięcia przetargu, Spółka Echo Investment SA (Kupujący) podpisała z Samorządem XIV Dzielnicy Miasta Stołecznego Budapesztu – Zuglo na Węgrzech, (Sprzedający) warunkową umowę nabycia nieruchomości. Przedmiotem umowy jest nieruchomość - działka położona w XIV Dzielnicy Budapesztu – Zuglo o powierzchni 6,84 ha. Na zakupionej działce Echo Investment S.A. planuje zrealizować nowoczesny, wielofunkcyjny projekt. Warunkiem wejścia w życie powyższej umowy jest nie skorzystanie przez Samorząd Stołeczny miasta Budapesztu z przysługującego mu prawa pierwokupu. Wartość umowy wyniosła 4,0 mld forintów, co na dzień zawarcia umowy, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 59,94 mln złotych. Źródłem finansowania są środki własne Spółki.

Polityka Spółki polega na zróżnicowaniu obszarów geograficznych i dywersyfikacji portfela pod względem sektorów. Spółka planuje prowadzenie działalności przede wszystkim w segmencie nowoczesnych, wielofunkcyjnych projektów komercyjnych w regionie Europy Środkowo-Wschodniej.

3.2. Struktura przychodów

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

- sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej:

Głównym źródłem przychodów w tym segmencie jest sprzedaż mieszkań, a w mniejszym stopniu sprzedaż powierzchni komercyjnej (powierzchnie handlowe, biura oraz inne lokale usytuowane w wielofunkcyjnych projektach mieszkaniowych). Uzyskane z tego tytułu przychody stanowiły **72,68%** całości przychodów ze sprzedaży produktów.

- usługi realizacji inwestycji:

Głównym Realizatorem Inwestycji dla potencjalnych inwestorów jest Echo Investment S.A. Z tego tytułu w I połowie 2006 roku. Usługi realizacji inwestycji stanowiły **10,10%**.

- usługi najmu:

Przychody z usług najmu generowane są z tytułu wynajmu powierzchni w centrach handlowych i budynkach biurowych, których właścicielami są poszczególne podmioty zależne. Przychody z tego tytułu stanowiły na koniec czerwca 2006 roku **4,51%** przychodów netto ze sprzedaży.

- usługi prawne, księgowe i konsultingowe:

Ten rodzaj działalności związany jest z obsługą podmiotów zależnych w zakresie obsługi prawnej, księgowej i konsultingowej. Przychody generowane w tym obszarze stanowią **10,45%** ogólnych przychodów netto ze sprzedaży.

Struktura osiągniętych przychodów netto ze sprzedaży [w mln. zł] w I połowie 2006-2005 roku przez Echo Investment S.A.:

| Wyszczególnienie | 01.01.2006 - 30.06.2006 | 01.01.2005 - 30.06.2005 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej | 61,2 | 2,4 |
| Usługi realizacji inwestycji | 8,5 | 19,6 |
| Usługi najmu | 3,8 | 5,4 |
| Usługi prawne, księgowe i konsultingowe | 8,8 | 12,9 |
| Pozostałe przychody | 1,9 | 3,5 |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem | 84,2 | 43,8 |

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

Rynki zbytu

W I połowie 2006 roku wszystkie realizowane przez Echo Investment S.A. projekty były zlokalizowane wyłącznie na polskim rynku. Spółka realizowała swoje inwestycje na rynkach: warszawskim, kieleckim, krakowskim, poznańskim i wrocławskim.

Zmiany w źródłach zaopatrzenia

Pod względem zakupu usług dokonywanych przez Echo Investment S.A., dominujący udział mierzony udziałem zakupów do przychodów ze sprzedaży ogółem posiadają podmioty, z którymi Echo Investment S.A. współpracuje w zakresie realizacji konkretnych projektów deweloperskich. W I połowie 2006 roku obroty z trzema kontrahentami przekroczyły próg 10% wartości przychodów Grupy Kapitałowej:

Najwięksi dostawcy Echo Investment S.A. w I połowie 2006 roku:

| Kontrahent | Wartość obrotów [w mln. zł] | %-wy udział w przychodach netto ze sprzedaży |
|----------------------------|--------------------------------|--|
| Strabag Sp. z o.o. | 22,3 | 26,48% |
| Hochtief Polska Sp. z o.o. | 13,9 | 16,54% |
| Mitex SA | 10,2 | 12,11% |

Zmiany wśród odbiorców

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

W I połowie 2006 roku nie odnotowano wartości obrotów, które przekroczyły 10% przychodów netto ze sprzedaży.

5. Informacje o umowach znaczących dla działalności gospodarczej Echo Investment S.A., w tym znanych Echo Investment S.A. umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami oraz umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji, zawartych w I połowie 2006 roku.

5.1. Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Echo Investment S.A.

Specyfika działalności Echo Investment S.A. zakłada realizację inwestycji poprzez podmioty zależne. Echo Investment S.A. samodzielnie realizuje projekty mieszkaniowe oraz świadczy usługi generalnego realizatora inwestycji dla podmiotów zależnych oraz zewnętrznych inwestorów.

Centra handlowe i handlowo - rozrywkowe

W marcu 2006 roku Spółka Echo Investment SA zawarła ze spółką Polimex-Mostostal SA umowę o Generalne Wykonanie Obiektu Pasaż Świętokrzyski w Kielcach w terminie do października 2006 roku. Wartość umowy to ok. 31 mln zł.

W maju 2006 roku, pomiędzy Echo Investment SA („Kupujący”) i Polimeni International Two LLC z siedzibą w Garden City New York, Polimeni International Funding LLC z siedzibą w Garden City New York oraz Panem Karolem Kalickim (zwani łącznie „Sprzedający”), zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży udziałów w spółce Polimeni International Poznań Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni. Na mocy tej umowy, Sprzedający i Kupujący zobowiązują się do zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży 100% udziałów w spółce Polimeni International Poznań Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni, zgodnie z którą udziały sprzedane zostaną „Kupującemu” w terminie nie później niż do 12 lipca 2007 roku. Cena sprzedaży udziałów wyniesie ok. 45 mln PLN i może ulec zmianie w dniu podpisania ostatecznej umowy. W czerwcu 2006 roku, podpisany został aneks nr 1 do przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów, zgodnie z którym termin zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży udziałów uległ wydłużeniu do 31 sierpnia 2007 roku.

W dniu 6 lipca 2006 roku pomiędzy Echo Investment SA („Kupujący”) i Polimeni International Two LLC Sp. z o.o. z siedzibą w Garden City New York, Polimeni International Funding LLC z siedzibą w Garden City New York oraz NOTISTA LTD z siedzibą w Nikozji (poprzednio: Karol Kalicki), (zwani dalej łącznie „Sprzedający”), zawarta została ostateczna warunkowa umowa sprzedaży udziałów w spółce Polimeni International Poznań Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni.

Przedmiotem umowy jest nabycie przez „Kupującego” 100% udziałów w spółce Polimeni International Poznań Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni nabytych od „Sprzedających” w ilości:

1. Polimeni International Two LLC – 91 udziałów,
2. Polimeni International Funding LLC – 1 udział,
3. NOTISTA LTD – 8 udziałów.

Cena sprzedaży wyniesie ma 44,9 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.

Warunkiem wejścia w życie warunkowej umowy sprzedaży udziałów jest nabycie do 31 sierpnia 2007 roku przez spółkę Polimeni International Poznań Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni tytułu własności do nieruchomości położonych w Poznaniu o powierzchni 47.419 mkw. Warunek jest warunkiem zawieszającym.

W dniu 26 lipca 2006 roku zawarty został aneks nr 1 do warunkowej umowy sprzedaży udziałów z dnia 6 lipca 2006 roku. Zgodnie z postanowieniami zawartego aneksu zmianie ulegną warunki finansowe, w zakresie rozliczenia zobowiązań i należności pomiędzy stronami umowy, które wpłyną na wysokość ostatecznej ceny sprzedaży udziałów.

W dniu 31 sierpnia 2006 roku spółka Polimeni International Poznań Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni nabyła tytuł własności do opisanej powyżej nieruchomości, w związku z czym spełniony został warunek wejścia w życie warunkowej umowy sprzedaży udziałów z dnia 6 lipca 2006 roku.

W związku z powyższym 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 o wartości 50.000 zł, uprawniające do 100 głosów na zgromadzeniu wspólników. Wartość nominalna jednego udziału to 500 zł.

W wyniku rozstrzygnięcia przetargu, Spółka Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach (Kupujący) podpisała w dniu 12 czerwca 2006 roku z Samorządem XIV Dzielnicy Miasta Stołecznego Budapeszt-Buglo na Węgrzech, (Sprzedający) warunkową umowę nabycia nieruchomości. Przedmiotem umowy jest nieruchomość - działka położona w XIV Dzielnicy Budapesztu - Zuglo o powierzchni 6,84 ha. Na zakupionej działce Echo Investment S.A. planuje zrealizować nowoczesny, wielofunkcyjny projekt. Warunkiem wejścia w życie powyższej umowy jest nie skorzystanie przez Samorząd Stołeczny miasta Budapeszt z przysługującego mu prawa pierwokupu. Wartość umowy wynosi 4.000.000.000 forintów, co na dzień zawarcia umowy, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 59.940.000 złotych. Umowa została uznana za znaczącą na podstawie kryterium kapitałów własnych emitenta.

Hotele i Biura

W czerwcu Spółka Echo Investment SA podpisała umowę ze spółką Mitex SA na wykonanie stanu surowego kompleksu biurowego w Kielcach przy al. Solidarności w terminie do grudnia 2006 roku. Wartość umowy wyniosła 10,5 mln zł.

Mieszkania

W maju 2006 roku zawarto umowę nabycia przez Echo Investment SA prawa wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Krasickiego o powierzchni ponad 3,3 tys. mkw, za cenę netto 4,7 mln złotych.

W czerwcu 2006 roku spółka nabyła nieruchomość w Poznaniu przy ul. Litewskiej i ul. Grudzieniec o powierzchni ponad 17.000 mkw. za cenę netto 4,7 mln zł. Na zakupionym terenie Spółka planuje zrealizować osiedle miejskich domków wielorodzinnych. (powierzchnia wynajmowalna to ok. 7.000 mkw).

W czerwcu 2006 r. została podpisana umowa na wykonanie stanu surowego kompleksu mieszkaniowego w Warszawie przy ul. Zwycięzców. Wykonawcą projektu jest spółka Mostostal Warszawa S.A. z siedzibą w Warszawie. Wartość umowy to 17,4 mln PLN.

5.2. Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Echo Investment S.A. nie posiada żadnych informacji na temat zawartych w I połowie 2006 roku umów pomiędzy akcjonariuszami.

5.3. Umowy ubezpieczenia

| Przedmiot ubezpieczenia | Ubezpieczyciel | Suma ubezpieczenia [w tys. zł] |
|--|--|-----------------------------------|
| polisy majątkowe - obiekty biurowe | PTU SA, TU Compensa S.A | 28 418 |
| polisy majątkowe - wyposażenie | TU Compensa S.A., PTU S.A., STU Ergo Hestia S.A. | 1806 |
| polisa odpowiedzialności cywilnej | TU Compensa S.A., PTU S.A., AIG Polska TU S.A. | 15 232 |
| polisy majątkowe - lokale mieszkaniowe | TU Compensa S.A., STU Ergo Hestia S.A. | 70 265 |
| polisy ryzyk budowlano montażowych | TUiR WARTA S.A., TU Allianz Polska, Generali S.A.. | 250 700 |
| RAZEM | | 366 421 |

5.4. Umowy współpracy lub kooperacji

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

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

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

- W dniu 12 stycznia 2006 roku spółka Echo Investment SA powzięła informację, iż 06 grudnia 2005 roku Sąd Rejonowy w Kielcach dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w podmiocie zależnym, spółce Projekt Echo - 36 Sp. z o.o., o kwotę 4.000.000 złotych. Jednocześnie wraz z podwyższeniem kapitału nastąpiła zmiana nazwy spółki Projekt Echo - 36 Sp. z o.o. na Projekt Gdynia - 1 Sp. z o.o. Po zarejestrowaniu podwyższenia kapitał zakładowy spółki Projekt Gdynia-1 Sp. z o.o. wynosi 4.050.000 złotych i dzieli się na 8100 udziałów o wartości nominalnej 500 złotych każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 8100 głosów. Podwyższenie kapitału nastąpiło poprzez wniesienie wkładów niepieniężnych przez spółkę zależną Echo Centrum Gdynia Sp. z o.o. do spółki Projekt Gdynia - 1 Sp. z o.o. w postaci prawa wieczystego użytkowania nieruchomości znajdującej się w Gdyni wraz z prawami do projektu budowlanego zaprojektowanego na przedmiotowej nieruchomości. Wartość ewidencyjna wniesionych aktywów w księgach rachunkowych wynosi 11.097.649,74 zł, zaś wartość aktywów, po jakiej zostały wniesione wkłady niepieniężne wynosi 4.000.000,00 zł. Po dokonaniu rejestracji podwyższenia kapitału struktura udziałowców spółki Projekt Gdynia - 1 Sp. z o.o. przedstawia się następująco: - Echo Centrum Gdynia Sp. z o.o. posiada 8000 udziałów, - Echo Investment S.A. posiada 99 udziałów, - Projekt Echo - 17 Sp. z o.o. posiada 1 udział.

- W dniu 23 lutego 2006 roku zawarto umowę sprzedaży 100% udziałów spółki zależnej Projekt Gdynia -1 Sp. z o.o. Sprzedającym są spółki zależne: Echo Centrum Gdynia Sp. z o.o., Echo Projekt – 17 Sp. z o.o. i Echo Investment S.A., zaś kupującym P.H.REDA Sp.J. D.Guzek i R.Guzek z siedzibą w Łodzi. Przedmiotem umowy sprzedaży jest 100% udziałów spółki zależnej emitenta, Projekt Gdynia – 1 Sp. z o.o. Cena sprzedaży udziałów wyniosła 4.000.000 zł (słownie: cztery miliony), zaś wartość ewidencyjna aktywów w księgach rachunkowych emitenta i jednostek zależnych, według stanu na dzień 31 grudnia 2005r., wyniosła łącznie 4.052.000 zł (słownie: cztery miliony pięćdziesiąt dwa tysiące). Pomiedzy emitentem i osobami zarządzającymi i nadzorującymi emitenta a nabywającymi aktywa nie istnieją żadne powiązania.
- W dniu 03 marca 2006 roku Sąd Rejonowy w Bukareszcie dokonał rejestracji spółki zależnej Echo Investment Projekt 1 S.R.L. z siedzibą w Bukareszcie. Wysokość kapitału zakładowego wynosi 4.000 RON (wg średniego kursu NBP na dzień wystąpienia zdarzenia stanowi równowartość 4.344 zł) i dzieli się na 400 udziałów o wartości nominalnej 10 RON każdy. Posiadaczowi jednego udziału przysługuje jeden głos. Właścicielem wszystkich udziałów jest Echo Investment S.A. Zarejestrowana spółka zależna będzie prowadzić działalność deweloperską na terytorium Rumunii.
- W dniu 27 kwietnia 2006 roku Sąd Rejestacyjny w Budapeszcie dokonał rejestracji spółki zależnej Echo Investment Hungary Ingatlanhasznosító Kft. z siedzibą w Budapeszcie. Wysokość kapitału zakładowego wynosi 3.000.000 HUF (wg średniego kursu NBP na dzień wystąpienia zdarzenia stanowi równowartość 43.812,00 zł). Spółka jest w 100% własnością Echo Investment S.A..
- W dniu 29 czerwca 2006 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Gospodarczego, dokonał rejestracji spółki zależnej "Szczecin - Projekt Echo 32 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" spółka komandytowa. Spółka powstała z przekształcenia spółki "Echo Investment - Centrum Handlowo-Rozrywkowe Szczecin" sp. z o.o., która z kolei została wykreślona z rejestru.

6.2. Inwestycje w akcje spółek giełdowych

W ramach rachunku papierów wartościowych Echo Investment S.A. nie dokonywała w I połowie 2006 roku żadnych inwestycji w akcje spółek giełdowych.

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

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

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

W I połowie 2006 roku pomiędzy Echo Investment S.A. a podmiotami z Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. zawarte zostały następujące umowy:

- w dniu 28 marca 2006 roku Sąd Rejonowy we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu do księgi wieczystej hipoteki kaucyjnej na nieruchomościach będących własnością spółki zależnej Echo - Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Kielcach. Aktywa, na których ustanowiono hipotekę znajdują się we Wrocławiu przy pl. Grunwaldzkim, gdzie realizowana jest budowa centrum handlowo-rozrywkowego Pasaż Grunwaldzki. Ustanowiona hipoteka stanowi zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty wierzytelności wynikającej z umowy kredytowej, nie przekraczającej kwoty 100 mln EUR, o której Spółka raportowała w dniu 10 marca 2006 roku. Wartość ewidencyjna w księgach rachunkowych aktywów, na których ustanowiono hipotekę, wynosi 110.671.725,90 zł. Pomiędzy emitentem i osobami zarządzającymi lub nadzorującymi emitenta, a podmiotem, na rzecz którego ustanowiono hipotekę i osobami nim zarządzającymi nie istnieją żadne powiązania.
- w 19 maja 2006 roku Sąd Rejonowy w Krakowie VII Wydział Rejestru Zastawów dokonał wpisu w Rejestrze Zastawów, zastawu na 99 udziałach w spółce zależnej emitenta Echo-Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, będących własnością Echo Investment SA. Zastaw na udziałach ustanowiony został w oparciu o umowę zastawu rejestrowego na udziałach zawartą pomiędzy Echo Investment SA a Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) w dniu 10 marca 2006 roku. Obciążone zastawem udziały stanowią 99% kapitału zakładowego spółki Echo-Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o. i mają dla emitenta charakter długoterminowej lokaty kapitałowej. Wartość nominalna jednego udziału to 500 zł. Ustanowiony zastaw na udziałach stanowi zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty wierzytelności wynikającej z umowy kredytowej, nie przekraczającej kwoty 100 mln EUR, o której Spółka raportowała w dniu 10 marca 2006 roku. Wartość ewidencyjna aktywów w księgach rachunkowych emitenta, na których ustanowiono zastaw, wynosi 51.250 zł. Pomiędzy emitentem i osobami zarządzającymi lub nadzorującymi emitenta, a podmiotem, na rzecz którego ustanowiono zastaw i osobami nim zarządzającymi nie istnieją żadne powiązania. Umowa została uznana za znaczącą na podstawie kryterium aktywów finansowych o znacznej wartości.
- w 24 maja 2006 roku Sąd Rejonowy w Krakowie VII Wydział Rejestru Zastawów dokonał wpisu w Rejestrze Zastawów, zastawu na 1 udziale w spółce zależnej emitenta Echo-Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach, będących własnością spółki Projekt Echo – 17 Sp. z o.o. Zastaw na udziałach ustanowiony został w oparciu o umowę zastawu rejestrowego na udziałach zawartą pomiędzy Echo Investment SA a Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) w dniu 10 marca 2006 roku. Obciążone zastawem udziały stanowią 1% kapitału zakładowego spółki Echo-Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o. i mają charakter długoterminowej lokaty kapitałowej. Wartość nominalna jednego udziału to 500 zł. Ustanowiony zastaw na udziale stanowi zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty wierzytelności wynikającej z umowy kredytowej, nie przekraczającej kwoty 100 mln EUR, o której Spółka raportowała w dniu 10 marca 2006 roku.
- w 25 maja 2006 roku Sąd Rejonowy w Krakowie VII Wydział Rejestru Zastawów dokonał wpisu w Rejestrze Zastawów, zastawu na 99 wkładach w spółce zależnej emitenta Echo-Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Kielcach, będących własnością spółki Echo Investment SA. Wartość obciążonych wkładów to 10.900 zł. Ustanowiony zastaw na ogóle praw i obowiązków stanowi zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty wierzytelności wynikającej z umowy kredytowej, nie przekraczającej kwoty 100 mln EUR, o której Spółka raportowała w dniu 10 marca 2006 roku.
- w 14 czerwca 2006 roku Sąd Rejonowy w Krakowie VII Wydział Rejestru Zastawów dokonał wpisu w Rejestrze Zastawów, zastawu na 1 wkładzie w spółce zależnej emitenta Echo-Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Kielcach, będących własnością spółki Projekt Echo – 17 Sp. z o.o. Wartość obciążonego wkładu to 100 zł. Ustanowiony zastaw na ogóle praw i obowiązków stanowi zabezpieczenie na rzecz Banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy), dotyczące spłaty

wierzytelności wynikającej z umowy kredytowej, nie przekraczającej kwoty 100 mln EUR, o której Spółka raportowała w dniu 10 marca 2006 roku.

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

W I połowie 2006 roku nie wystąpiły żadne transakcje pomiędzy Echo Investment S.A. a osobami zarządzającymi bądź nadzorującymi, których jednorazowa lub łączna wartość w okresie 12 miesięcy stanowiłaby wyrażoną w złotych równowartość kwoty 500.000 euro.

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

8.1. Umowy kredytowe

Zobowiązania Echo Investment S.A. z tytułu zaciągniętych kredytów wg stanu na koniec czerwca 2006 roku przedstawia poniższa tabela:

| Nazwa banku | Charakter zobowiązań | Waluta kredytu | Kwota kredytu wg umowy [w tys. zł] | Stan wykorzystania kredytu [w tys. zł] na dzień 30.06.2006 r. | Ostateczny termin spłaty |
|--------------------------------|----------------------------|----------------|------------------------------------|---|--------------------------|
| Pekao S.A. O/Warszawa | Kredyt w rachunku bieżącym | PLN | 20.000 | 13.138 | 30.06.2007 |
| Pekao S.A. O/Warszawa | Kredyt obrotowy | PLN | 40.000 | 13.000 | 30.06.2007 |
| Bank Handlowy w Warszawie S.A. | Kredyt w rachunku bieżącym | PLN | 20.000 | 672 | 08.03.2007 |
| PKO BP SA | Kredyt w rachunku bieżącym | PLN | 20.000 | 0 | 31.12.2006 |
| Bank BPH S.A. | Kredyt w rachunku bieżącym | PLN | 20.000 | 0 | 27.04.2007 |

8.3. Umowy pożyczek

8.3.1. Pożyczki zaciągnięte - krótkoterminowe

| Podmiot | Kwota pożyczki [w tys. zł] | Ostateczny termin spłaty |
|--|----------------------------|--------------------------|
| Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice Sp. z o.o. | 2 498 | 31 grudnia 2006 |
| Echo Investment – Centrum Handlowe Olkusz Sp. z o.o. | 2 050 | 31 grudnia 2006 |
| Echo Investment – Centrum Handlowo-Rozrywkowe Kielce Sp. z o.o. | 2 000 | 31 grudnia 2006 |
| Echo Investment – Centrum Handlowo-Rozrywkowe Gliwice Sp. z o.o. | 1 700 | 31 grudnia 2006 |
| Hotel Investment Sp. z o.o. | 993 | 31 grudnia 2006 |
| Pozostałe | 329 | 31 grudnia 2006 |

8.3.1. Pożyczki zaciągnięte - długoterminowe

| Podmiot | Kwota pożyczki [w tys. zł] | Ostateczny termin spłaty |
|--|----------------------------|--------------------------|
| Echo Investment – Centrum Handlowe Pabianice Sp. z o.o. | 13 720 | 31 grudnia 2019 |
| Kieleckie Centrum Handlowo-Rozrywkowe Echo Sp. z o.o. | 6 700 | 31 grudnia 2013 |
| Echo Investment – Centrum Handlowe Radom Sp. z o.o. | 6 210 | 31 grudnia 2019 |
| Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski Sp. z o.o. | 3 231 | 31 grudnia 2019 |
| Echo Investment – Centrum Handlowe Tczew Sp. z o.o. | 1 198 | 31 grudnia 2023 |
| Echo Investment – Centrum Handlowe Piła Sp. z o.o. | 1 313 | 31 grudnia 2023 |

8.3.2. Pożyczki udzielone - krótkoterminowe

| Podmiot | Kwota pożyczki pozostała do spłaty [w tys. zł] na dzień 30.06.2006 r. | Ostateczny termin spłaty |
|------------------------------|---|--------------------------|
| Athina Park Sp. z o.o. | 16 000 | 31 grudnia 2006 |
| Malta Office Park Sp. z o.o. | 4 870 | 31 grudnia 2006 |
| Est On Sp. z o.o. | 2 450 | 31 grudnia 2006 |
| Pozostałe | 555 | 31 grudnia 2006 |

8.3.3. Pożyczki udzielone - długoterminowe

| Podmiot | Kwota pożyczki pozostała do spłaty [w tys. zł] na dzień 30.06.2006 r. | Ostateczny termin spłaty |
|---|---|--------------------------|
| Echo - Centrum Biznesu Łódź Sp. z o.o. | 6 330 | 28 czerwiec 2012 |
| Centrum Bankowości i Finansów Łódź Sp. z o.o. | 3 321 | 31 grudzień 2011 |
| Projekt S Sp. z o.o. | 911 | 19 sierpień 2008 |
| pozostałe | 13 | 31 grudzień 2007 |

8.4. Umowy instrumentów dłużnych

W ramach zawartych w umów w sprawie Programu Emisji Obligacji z BRE Bankiem w 2004r. oraz Bankiem BPH S.A w 2003r., spółka Echo Investment S.A. posiada zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych.

W lutym 2006 roku Echo Investment SA podpisała z Bankiem BPH S.A. z siedzibą w Krakowie aneks do umowy o przeprowadzenie Programu Emisji Obligacji zawartej w dniu 03 kwietnia 2003 roku (RB 10/2003). Aneks do Umowy Programu Emisji Obligacji przewiduje wielokrotne emisje obligacji kuponowych dokonywane przez Spółkę. Spółka pozyskane środki pieniężne w ramach przeprowadzanych emisji przeznacza na finansowanie podstawowej działalności bieżącej. Bank BPH S.A. w ramach zawartego aneksu do umowy będzie organizował i przeprowadzał kompleksową obsługę emisji obligacji kuponowych Echo Investment S.A. na rynku niepublicznym. Maksymalna łączna wartość nominalna wszystkich obligacji nie przekroczy kwoty 60 mln zł. Obligacje będą niezabezpieczone i będą emitowane jako papiery wartościowe na okaziciela. Okres zapadalności ustalony został jako nie krótszy niż 365 dni i nie dłuższy niż 10 lat, zaś odsetki naliczane będą według stopy procentowej. Warunki emisji ustalane będą na kilka dni przed dokonaniem emisji, w trakcie trwania umowy Programu. Podpisany aneks do umowy wydłuża okres trwania umowy do 30 maja 2009 roku.

W ramach podpisanego z BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie, Programu Emisji Obligacji, Spółka wyemitowała w dniu 23 maja 2006 roku obligacje kuponowe na łączną kwotę 100 mln zł. Wartość nominalna oraz cena emisyjna jednej obligacji wynoszą 100 tys. zł. Obligacje zostały wyemitowane na okres siedmioletni, tj. Dzień Wykupu obligacji przypada 25 maja 2013 roku. Oprocentowanie jest płatne w okresach półrocznych, w oparciu o stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę dla inwestorów. Wykup obligacji w Dniu Wykupu nastąpi po wartości nominalnej obligacji. Wyemitowane obligacje nie są zabezpieczone.

Stan tych zobowiązań na koniec I półrocza 2006 roku przedstawia poniższa tabela:

| Nazwa banku | Charakter instrumentu | Kwota wykorzystana [w tys. zł] | Termin obowiązywania umowy |
|---------------|-----------------------|--------------------------------|----------------------------|
| BRE Bank S.A. | obligacje | 150.000 | 25.05.2011 |
| BRE Bank S.A. | obligacje | 100.000 | 25.05.2013 |

8.5. Umowy poręczeń

Solidarne poręczenie Echo Investment S.A. wobec Urzędu Miasta Łodzi za wykonanie zobowiązań „MDP” Sp. z o.o. (podmiot w 100 % zależny od „Echo Investment” S.A.), dotyczących uiszczania opłat rocznych za wieczyste użytkowanie gruntu – łączna wartość przypadająca na następne 90 lat wynosi 8.466 tys. zł.

Poręczenie Echo Investment SA za zobowiązanie Echo Investment – Centrum Bełchatów Sp. z o.o. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego przez Bank PeKaO SA w dniu 28 czerwca 2000 roku. Łączna wartość wynosi 740ys. zł.

Spółka w dniu 10 marca 2006 roku udzieliła poręczenia za zobowiązania spółki Echo – Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z tytułu kredytu udzielonego przez Bank EUROHYPO AG. Poręczenie zostało udzielone do kwoty nie większej niż 100 mln euro, co na dzień udzielenia poręczenia stanowi kwotę 389.050.000 zł. Poręczenie obowiązywać będzie do czasu prawomocnego wpisu hipoteki kaucyjnej na nieruchomości oraz wpisu zastawów rejestrowych do rejestru zastawów, wymaganych zgodnie z postanowieniami zawartej umowy kredytowej. Echo – Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. jest spółką zależną od Echo Investment S.A.

Spółka w dniu 20 czerwca 2006 roku udzieliła na rzecz Banku Eurohypo AG (Niemcy) warunkowego poręczenia za zobowiązania spółki Echo – Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. Poręczenie zostało udzielone do maksymalnej wysokości 13.000.000 euro, co na dzień udzielenia poręczenia stanowi kwotę 52.538.200 zł. Poręczenie będzie ewentualnie obowiązywać najwcześniej od dnia 30 czerwca 2007r. natomiast wygaśnie najpóźniej do dnia 30 czerwca 2013 roku lub 30 września 2013 roku. Echo – Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. jest spółką zależną od Echo Investment S.A.

| Poręczenie na rzecz | Wartość [w tys.] | Termin ważności | Tytułem |
|---------------------|---------------------|---|---|
| Urząd Miasta Łodzi | 8.466 PLN | rok 2095 | uiszczania przez MDP Sp. z o.o. (podmiot w 100% zależny od Echo Investment S.A.) opłat za wieczyste użytkowanie gruntu |
| Bank PeKaO SA | 740 PLN | do dnia zawarcia umowy przelewu z praw bankowej gwarancji dobrego wykonania na rzecz Banku PeKaO SA | Poręczenie za zobowiązania Echo Investment – Centrum Bełchatów Sp. z o.o. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego przez Bank PeKaO SA |
| Bank Eurohypo AG | 100.000 EUR | III kwartał 2006 roku | zabezpieczenia udzielonego kredytu |
| Bank Eurohypo AG | 13.000 EUR | rok 2013 | zabezpieczenia udzielonego kredytu |

8.6. Umowy gwarancji

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

Gwarancja bankowa z dnia 24 sierpnia 2004 roku udzielona przez Bank PeKaO S.A. na kwotę 1.000 tys. EURO w związku z umową zakupu gruntu we Wrocławiu od gminy Wrocław za zobowiązania z tytułu ewentualnej kary umownej. Na dzień 30 czerwca 2006 roku wartość gwarancji to 4.043 tys. zł.

Gwarancja bankowa z dnia 7 września 2005 roku udzielona przez Bank PKO BP SA tytułem zabezpieczenia zobowiązań wobec Spółdzielni Spożywców MOKPOL. Gwarancja jest ważna do 06 września 2006r. Na dzień 30 czerwca 2006r. wartość gwarancji wynosi 3.995 tys. zł.

| Gwarant | Wartość [w tys. zł] | Termin ważności | Tytułem |
|-------------------|------------------------|--------------------|---|
| Bank BZ WBK S.A. | 15.860 | 30.11.2006 | Zabezpieczenie płatności za wykonanie budowy przejścia podziemnego i innych elementów przebudowy układu drogowego Placu Grunwaldzkiego we Wrocławiu |
| PeKaO S.A. Kielce | 4.043 | 31.01.2007 | Zabezpieczenie związane z umową zakupu gruntu we Wrocławiu od gminy Wrocław za zobowiązania i ewentualne kary umowne |
| PKO BP S.A. | 3.995 | 06.09.2006 | Zabezpieczenie zobowiązań wobec Spółdzielni Spożywców MOKPOL |

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

W I połowie 2006 roku Echo Investment S.A. nie emitowała papierów wartościowych (akcji).

10. Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami na rok 2006

Echo Investment S.A. nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2006 rok.

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

Zarządzanie zasobami finansowymi Echo Investment S.A. w I połowie 2006 roku, w związku z prowadzonym procesem inwestycyjnym budowy obiektów komercyjnych i mieszkań koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania dla realizowanych projektów, finansowaniu pomostowym (do momentu uzyskania finansowania przez podmioty zależne) oraz na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników płynności i założonej struktury finansowania.

Działalność Spółki w I połowie 2006 roku generowała dodatni wynik na każdym poziomie rachunku wyników. Echo Investment S.A. w ostatnich latach kładła większy nacisk na powiększenie portfela powierzchni komercyjnych, które w ocenie Zarządu, powinny zapewnić stabilne przychody i przepływy

środków pieniężnych oraz uniezależnić Echo Investment S.A. od cyklicznych faz w gospodarce i budownictwie.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Echo Investment S.A. na koniec czerwca 2006 roku świadczy o stabilnej kondycji finansowej grupy kapitałowej, a perspektywa najbliższych lat jest optymistyczna.

Wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej działalności Spółki w I połowie 2006 roku są lepsze w porównaniu z rokiem poprzednim. Wzrost zysku netto spowodował poprawę wskaźnika rentowności netto. Pozytywnie prezentują się także wskaźniki obrazujące rentowność pozycji bilansowych – aktywów (ROA) oraz kapitału własnego (ROE).

Wskaźniki zyskowości w I połowie 2006-2005 ukazuje poniższa tabela:

| Wskaźniki rentowności | I półrocze 2006r. | I półrocze 2005r. |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Wskaźnik marży zysku operacyjnego <i>zysk operacyjny / przychody netto ze sprzedaży</i> | 17,1% | 50,7% |
| Wskaźnik marży zysku bilansowego netto <i>zysk netto / przychody netto ze sprzedaży</i> | 53,1% | 16,6% |
| Stopa zwrotu z aktywów (ROA) <i>zysk netto / aktywa ogółem</i> | 5,3% | 0,9% |
| Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) <i>zysk netto / kapitał własny</i> | 12,1% | 2,3% |

Rotacja głównych składników aktywów i pasywów Echo Investment S.A. jest uwarunkowana specyfiką prowadzonej działalności. Wiąże się ona ze stosunkowo długim cyklem realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych oraz rosnącym, wartościowo i ilościowo, „portfelem” prowadzonych inwestycji. Wpływa to bezpośrednio na wzrost wartości zapasów, do których zalicza się: nabyte prawa własności i prawa wieczystego użytkowania gruntów oraz wszelkie nakłady i koszty budowlane dotyczące realizowanych projektów deweloperskich, które są przeznaczone na sprzedaż. Znacznemu skróceniu uległy wszystkie wskaźniki aktywności.

Rotację głównych składników aktywów i pasywów w I połowa 2006-2005 ukazuje poniższa tabela:

| Wskaźniki aktywności | I półrocze 2006r. | I półrocze 2005r. |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Rotacja zapasów w dniach <i>(stan zapasów * 180) / przychody netto ze sprzedaży</i> | 572 | 1055 |
| Rotacja należności krótkoterminowych w dniach <i>(stan należności krótkoterminowych * 180) / przychody netto ze sprzedaży</i> | 177 | 461 |
| Rotacja zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług w dniach <i>(stan zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług * 180) / przychody netto ze sprzedaży</i> | 84 | 131 |

Wskaźniki płynności utrzymują się na bezpiecznych poziomach. Wskaźniki płynności bieżącej, szybki i płynności natychmiastowej są na wyższym poziomie w porównaniu z analogicznym okresem roku 2005. Na taki stan rzeczy miała przede wszystkim wpływ polityka zarządu związana z finansowaniem realizowanych inwestycji. Wiarygodność Echo Investment S.A. na rynku finansowym stale wzrasta, czego dowodem jest zdywersyfikowana struktura banków finansujących działalność Spółki. Na wysokość wskaźników płynności wpływa również duży stan gotówki.

Wskaźniki płynności Echo Investment S.A. w I połowie 2006-2005 ukazuje poniższa tabela:

| Wskaźniki płynności | I półrocze 2006r. | I półrocze 2005r. |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Wskaźnik bieżący (current ratio) <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe</i> | 4,01 | 2,21 |
| Wskaźnik szybki (quick ratio) <i>(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe</i> | 2,05 | 1,10 |
| Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) <i>środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe</i> | 1,26 | 0,40 |

Dzięki odpowiedniej strukturze finansowania wskaźniki zadłużenia utrzymują się na zbliżonych poziomach w stosunku do analogicznego okresu roku 2005. Wartości prezentowanych wskaźników są bezpieczne zarówno dla prowadzonej działalności, jak również potwierdzają wiarygodność kredytową Echo Investment S.A. na rynku finansowym.

Wskaźniki pokrycia majątku i zadłużenia Echo Investment S.A. w I połowie 2006-2005 ukazuje poniższa tabela:

| Wskaźniki zadłużenia | I półrocze 2006r. | I półrocze 2005r. |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <i>kapitał własny / aktywa ogółem</i> | 44,0% | 39,5% |
| Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym <i>kapitał własny / aktywa trwałe</i> | 128,1% | 105,6% |
| Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>zobowiązania ogółem / aktywa ogółem</i> | 52,3% | 57,8% |
| Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>zobowiązania ogółem / kapitał własny</i> | 118,8% | 146,3% |

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

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

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

13. Ocena nietypowych czynników i zdarzeń mających wpływ na wyniki finansowe osiągnięte w I połowie 2006 roku

Znaczący wpływ na osiągnięty wynik finansowy w I połowie 2006r. miała transakcja sprzedaży dwóch centrów w Legionowie, i Kaliszu oraz powierzchni biurowej w Szczecinie. Istotny wpływ na wynik finansowy miała również, dokonywana na koniec każdego kwartału, aktualizacja wartości godziwej posiadanych nieruchomości. Wpływ na osiągnięty wynik miały również przychody uzyskane ze sprzedaży projektów mieszkaniowych i wynajmu powierzchni komercyjnych.

W kolejnych okresach, na osiągane wyniki, będą miały wpływ takie czynniki jak: systematyczne przychody z umów najmu, przebieg realizacji, wynajmu i sprzedaży obecnie budowanych inwestycji

komercyjnych i mieszkaniowych. Ważnym aspektem jest również sytuacja na rynku finansowym, ogólna koniunktura gospodarcza w Polsce i rynkach zagranicznych, gdzie Spółka planuje realizację inwestycji. Ponadto istotne czynniki i zdarzenia mogące w przyszłości mieć wpływ na wyniki to realizacja planów Spółki związana z działalnością poza granicami kraju. Spółka na rynkach zagranicznych zamierza realizować inwestycje w ramach podstawowej działalności, skupiając się przede wszystkim na projektach powierzchni biurowych i centrach handlowo-rozrywkowych.

14. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Echo Investment S.A. oraz opis perspektyw rozwoju działalności gospodarczej Spółki.

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

Do najważniejszych **zewnętrznych** czynników wpływających na rozwój Spółki można zaliczyć:

Czynniki pozytywne:

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

Czynniki negatywne:

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

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

Czynniki pozytywne:

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

Czynniki negatywne:

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

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

Zarząd Echo Investment S.A. przewiduje dalszy dynamiczny rozwój Spółki. Jej podstawą są dobre perspektywy rynku nieruchomości w Polsce. Działania podmiotów z Grupy Kapitałowej skoncentrowane będą na zwiększaniu portfela posiadanych powierzchni komercyjnych przeznaczonych na wynajem (centra handlowo-rozrywkowe i biura). Ponadto Echo Investment S.A. zamierza utrzymać sprzedaż projektów mieszkaniowych na dotychczasowym poziomie. Realizacja hoteli jest w dużej mierze uzależniona od sytuacji w branży turystycznej oraz od skłonności sieci hotelowych do podejmowania nowych inwestycji. Obecna działalność Echo Investment S.A. skupiona jest na rynku polskim. W 2006 roku Zarząd Spółki planuje rozpoczęcie działalności gospodarczej na rynkach zagranicznych w Europie Środkowo-Wschodniej. Podjęte zostały starania zmierzające do poszerzenia działalności Spółki poza granicami Polski.

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

15. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Echo Investment S.A. oraz w poziomie komputeryzacji wspomagającej zarządzanie w Echo Investment S.A i Grupie Kapitałowej Echo Investment S.A.

W I półroczu 2006 roku nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania. Rozwój organizacji wymusza doskonalenie obowiązujących procedur zarządzania obowiązujących zarówno w Echo Investment S.A., jak również w pozostałych podmiotach Grupy Kapitałowej.

16. Zmiany w składzie osób zarządzających i nadzorujących Echo Investment S.A. w ciągu ostatniego roku obrotowego oraz zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz uprawnienia osób zarządzających, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.**16.1. Zarząd**

W I półroczu 2006 roku skład Zarządu Spółki nie zmienił się. Na dzień przekazania niniejszego raportu w skład Zarządu Echo Investment SA wchodzi:

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

16.2. Rada Nadzorcza

W I połowie 2006 roku skład Rady Nadzorczej Echo Investment SA uległ zmianie. W dniu 30 maja 2006 roku rezygnację z pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Echo Investment SA złożyli: Pan Mariusz Gromek i Pan Artur Kłoczko. Tego samego dnia, 30 maja 2006r., ZWZA Echo Investment SA powołało dwóch nowych Członków Rady Nadzorczej. Obecnie skład Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

Wojciech Ciesielski - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
Mariusz Waniółka - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
Robert Oskard - Członek Rady Nadzorczej,
Karol Żbikowski - Członek Rady Nadzorczej,
Kamil Latos - Członek Rady Nadzorczej,
Tomasz Kalwat - Członek Rady Nadzorczej.

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

16.3.1. Zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających

W spółce zasady te reguluje Kodeks spółek handlowych oraz statut Spółki Echo Investment S.A. Zarząd lub poszczególnych jego członków powołuje, odwołuje i zawiesza Rada Nadzorcza, która wybiera Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu. Kadencja pierwszego Zarządu trwa dwa lata, kadencja Zarządów następnych trzy lata, przy czym członków zarządu powołuje się na okres wspólnej kadencji, co nie wyłącza prawa do wcześniejszego odwołania każdego z członków Zarządu. Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, którego przedmiotem jest zatwierdzenie sprawozdania finansowego za ostatni rok kadencji Zarządu. Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być odwołani przez Radę Nadzorczą przed upływem kadencji, w tym w szczególności na pisemny wniosek akcjonariuszy reprezentujących, co najmniej 1/3 część kapitału akcyjnego lub w wyniku podjęcia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwały o nie udzieleniu Zarządowi pokwitowania z wykonywania obowiązków w zakończonym roku obrotowym.

16.3.2. Uprawnienia osób zarządzających

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

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

Na dzień 30 czerwca 2006r. nie istnieją nie spłacone pożyczki, gwarancje i poręczenia udzielone przez emitenta osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich osobom bliskim.

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

Na dzień 30 czerwca 2006r. nie istnieją umowy zawarte między emitentem a osobami zarządzającymi przewidujące rekompensatę.

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

19.1 Wynagrodzenie osób zarządzających

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. w I połowie 2006r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. oraz z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych odpowiednio:

- Andrzej Majcher pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 500 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Jarosław Grodzki pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 444 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 418 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 352 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;

Pozostałym osobom zarządzającym spółkami zależnymi, współzależnymi i stowarzyszonymi z Echo Investment S.A. (poza osobami wymienionymi powyżej) wypłacono łącznie 162 tysiące złotych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych,

19.2 Wynagrodzenie osób nadzorujących

Osoby nadzorujące Echo Investment SA z tytułu pełnienia funkcji nadzorczych Spółki w I połowie 2006r. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment SA odpowiednio:

- Wojciech Ciesielski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 7 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
- Mariusz Waniółka pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 5 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
- Robert Oskard pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 3 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
- Karol Żbikowski pobrał wynagrodzenie w Echo Investment SA w łącznej kwocie 3 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
- Tomasz Kalwat pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 3 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych
- Kamil Latos pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 3 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

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

Łączna liczba akcji Echo Investment S.A. na dzień 30 czerwca 2006 roku wynosi 10.500.000 sztuk akcji.

W dniu 30 maja 2006r. ZWZA podjęło uchwałę nr 19 w sprawie podziału akcji (split) w drodze podziału wartości nominalnej w stosunku 1:4, w ten sposób, iż dotychczasową wartość nominalną każdej akcji w wysokości 2 zł ustala się na kwotę 0,50 zł. Liczba akcji po dokonaniu splitu wyniesie 42.000.000 sztuk.

Podjęto również uchwałę nr 20 w sprawie wprowadzenia akcji serii A, akcji założycielskich, do obrotu na rynku regulowanym i dematerializacji. Na dzień ZWZA akcje te miały formę dokumentu.

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

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby nadzorujące, na dzień 30 czerwca 2006 roku przedstawia poniższa tabela:

| Osoba nadzorująca | Stan na 30.06.2006 | Wartość nominalna jednej akcji | Łączna wartość nominalna | Procent kapitału akcyjnego |
|--|--------------------|--------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej | 36.000 | 2,00 zł | 72.000 zł | 0,34% |
| Mariusz Waniółka – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej | nie posiadał akcji | – | – | – |
| Robert Oskard – Członek Rady Nadzorczej | nie posiadał akcji | – | – | – |
| Karol Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej | nie posiadał akcji | – | – | – |
| Kamil Latos – Członek Rady Nadzorczej* | nie posiadał akcji | – | – | – |
| Tomasz Kalwat – Członek Rady Nadzorczej* | nie posiadał akcji | – | – | – |

* członek Rady Nadzorczej Echo Investment SA powołany przez ZWZA w dniu 30 maja 2006r.

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

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające, na dzień 30 czerwca 2006 roku przedstawia poniższa tabela:

| Osoba zarządzająca | Stan na 30.06.2006 [szt.] | Wartość nominalna jednej akcji | Łączna wartość nominalna | % kapitału akcyjnego |
|---------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|--------------------------|----------------------|
| Andrzej Majcher – Prezes Zarządu | 2.520 | 2,00 zł | 5 040 zł | 0,02% |
| Jarosław Grodzki – Wiceprezes Zarządu | nie posiadał akcji | - | - | - |
| Piotr Gromniak – Członek Zarządu | nie posiadał akcji | - | - | - |
| Artur Langner – Członek Zarządu | nie posiadał akcji | - | - | - |

21. Akcjonariusze Echo Investment S.A. posiadający, na dzień 30 czerwca 2006 roku, bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy.

Akcjonariuszami posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Echo Investment S.A., na dzień 30 czerwca 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) | 4.309.134 | 41,04% | 4.309.134 | 41,04% |
| OFE ING NN Polska* | 1.040.000 | 9,90% | 1.040.000 | 9,90% |
| PZU Złota Jesień PTE* | 927.343 | 8,83% | 927.343 | 8,83% |
| Commercial Union PTE* | 806.504 | 7,68% | 806.504 | 7,68% |
| Artur Kłoczko | 526.069 | 5,01% | 526.069 | 5,01% |

*stan zgodny ze strukturą portfeli OFE na dzień 31 grudnia 2005r.

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

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

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

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

24. Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce nie funkcjonuje program akcji pracowniczych.

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

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

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

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

Wynagrodzenie wynikające z umowy z tytułu przeglądu sprawozdania finansowego w I połowie 2006 roku wyniesie 41.400 złotych, a z tytułu przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego w I połowie 2006 roku 40.500 złotych. Za analogiczny okres poprzedniego roku dane te wynoszą odpowiednio 41.400 złotych i 40.500 złotych.

Pozostałe łączne wynagrodzenie, wynikającego z umowy należne z innych tytułów dotyczyć może:

- wynagrodzenia za weryfikację poprawności przekształcenia na MSR danych spółek zależnych objętych konsolidacją, a sporządzających sprawozdania finansowe wg PSR w kwocie 1.900 zł za każdą spółkę wymagającą takiej weryfikacji, przy czym nie więcej niż 45.000 zł rocznie. Wynagrodzenie zapłacone w 2005 roku wyniosło 45.000 złotych.
- kosztów delegacji poniesionych przez BDO Polska Sp. z o.o. z związku z realizacją zlecenia, których wartość, zgodnie z obowiązującą, umową nie może przekroczyć 21.000 złotych rocznie. Wynagrodzenie zapłacone w 2005 roku z tytułu kosztów delegacji wyniosło 15.910 złotych..

Kielce, dnia 25 września 2006 roku

Podpisy Zarządu Echo Investment SA

Andrzej Majcher
Prezes Zarządu

Jarosław Grodzki
Wiceprezes Zarządu

Piotr Gromniak
Członek Zarządu

Artur Langner
Członek Zarządu

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

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

Kielce, dnia 25 września 2006r.

Podpisy Zarządu Echo Investment SA

Andrzej Majcher
Prezes Zarządu

Jarosław Grodzki
Wiceprezes Zarządu

Piotr Gromniak
Członek Zarządu

Artur Langner
Członek Zarządu

