

RAPORT PÓŁROCZNY 2006

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.

Kielce, 29 września 2006 r.

KOMISJA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH i GIEŁD

Skonsolidowany raport półroczny SA-PS 2006

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

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

Za I półrocze 2006 obejmujący okres od 01 stycznia 2006 do 30 czerwca 2006 roku
zawierający skonsolidowane 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)

Skonsolidowany 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
- ☒ Skonsolidowane półroczne sprawozdanie finansowe
- ☒ Wprowadzenie ☒ Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
- ☒ Skonsolidowany bilans ☒ Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
- ☒ Skonsolidowany rachunek zysków i strat ☒ Dodatkowe informacje i objaśnienia
- ☒ Sprawozdanie zarządu (sprawozdanie z działalności emitenta)
- ☒ Oświadczenie zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego
- ☒ Oświadczenie zarządu w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Wybrane dane finansowe	w tys. zł		w tys. EUR	
	I połowa 2006 rok	I połowa 2005 rok	I połowa 2006 rok	I połowa 2005 rok
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	184 362	112 227	47 270	27 503
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	169 139	151 351	43 367	37 091
III. Zysk (strata) brutto	127 126	121 751	32 595	29 837
IV. Zysk (strata) netto	102 184	96 516	26 200	23 653
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4 933)	64 420	(1 265)	15 787
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(10 177)	196 322	(2 609)	48 112
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	106 258	(72 239)	27 244	(17 703)
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	91 148	188 503	23 370	46 196
IX. Aktywa, razem	2 392 222	1 957 810	591 636	484 594
X. Zobowiązania długoterminowe	992 190	710 979	245 385	175 981
XI. Zobowiązania krótkoterminowe	194 803	300 002	48 178	74 256
XII. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 019 287	819 205	252 087	202 768
XIII. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	5 194	5 198
XIV. Liczba akcji (w szt.)	10 500 000	10 500 000	10 500 000	10 500 000
XV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	19,06	7,77	4,89	1,90
XVI. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	19,06	7,77	4,89	1,90
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	97,07	78,02	24,01	19,31
XVIII. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	97,07	78,02	24,01	19,31
XIX. Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł / EUR)	-	-	-	-

Wstęp

1. Podstawowy przedmiot działalności spółki dominującej pod firmą "Echo Investment" Spółka Akcyjna z siedzibą w Polsce, Kielce (25-528 Kielce ul Zagnańska 27) wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000007025, Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego - według Polskiej Klasyfikacji Działalności to usługi związane z nieruchomościami - PKD 70, branża wg rynku regulowanego - budownictwo. Czas trwania spółki - nieograniczony.
2. Echo Investment S.A. sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Jednostką dominującą Echo Investment S.A. sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest spółka Magellan Pro - Equity Fund I S.A. (25-528 Kielce ul Zagnańska 27). W stosunku do akcji Echo zastosowana jest metoda praw własności. Sprawozdanie skonsolidowane Magellan Pro - Equity Fund I S.A. sporządza się na koniec roku obrotowego i ogłasza się w Monitorze Polskim B.
3. W sprawozdaniu prezentowane są skonsolidowane dane finansowe za okres 1.01.- 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, Tomasz Kalwat i Kamil Latos.
5. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz porównywalne dane finansowe nie zawierają danych łącznych, ze względu na to, iż w skład Grupy kapitałowej "Echo Investment" S.A. nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe. W okresie za który zostało sporządzone sprawozdanie nie nastąpiło połączenie.
6. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.
7. Pozycje wykazane w raporcie są ustalone zgodnie z poniższymi zasadami:

1. Wartości niematerialne i prawne

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

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

2. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

3. Środki trwałe w budowie

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

4. Nieruchomości inwestycyjne

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

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 każdego 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 obrachunkowym 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 rodzaju 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. Porównywalne sprawozdania finansowe zostały przekształcone zgodnie z MSSF nr 1. W związku z wyceną długoterminowych zobowiązań z tytułu dłużnych papierów wartościowych według „zamortyzowanego kosztu składnika zobowiązań” zgodnie z MSR 39, w porównywalnym sprawozdaniu za I półrocze 2005 roku zostały zmienione następujące pozycje:

	Było	Jest
- Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14.461	14.705
- Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	348.957	347.918
- Zobowiązania finansowe długoterminowe	681.365	682.648

Dodatkowo w związku ze zmianą prezentacji sprawozdania w bilansie za I półrocze 2005 roku:

- długoterminowe rezerwy na świadczenia emerytalne w kwocie 159 tys. pln zaprezentowano w pozycji Rezerwy (poprzednio pozostałe zobowiązania długoterminowe);
- rozliczenia między okresowe kosztów w kwocie 3.675 tys. pln zaprezentowano w pozycji Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe (poprzednio pozostałe zobowiązania długoterminowe).

9. Dane podstawowe przeliczone na EURO:

WYBRANE DANE FINANSOWE	I półrocze 2006 w tys. zł.	I półrocze 2006 w tys. euro	I półrocze 2005 w tys. zł.	I półrocze 2005 w tys. euro
Przychody netto ze sprzedaży	184 362	47 270	112 227	27 503
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	169 139	43 367	151 351	37 091
Zysk (strata) brutto	127 126	32 595	121 751	29 837
Zysk (strata) netto	102 184	26 200	96 516	23 653
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4 933)	(1 265)	64 420	15 787
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(10 177)	(2 609)	196 322	48 112
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	106 258	27 244	(72 239)	(17 703)
Przepływy pieniężne netto, razem	91 148	23 370	188 503	46 196
Aktywa razem	2 392 222	591 636	1 957 810	484 594
Zobowiązania długoterminowe	992 190	245 385	710 979	175 981
Zobowiązania krótkoterminowe	194 803	48 178	300 002	74 256
Kapitał własny	1 019 287	252 087	819 205	202 768
Kapitał zakładowy	21 000	5 194	21 000	5 198
Liczba akcji	10 500 000	10 500 000	10 500 000	10 500 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	19,06	4,89	7,77	1,90
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	97,07	24,01	78,02	19,31

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

	Nota	I półrocze 2006r.	2005r.	I półrocze 2005r.
AKTYWA				
1. Aktywa trwałe				
1.1. Wartości niematerialne i prawne	1	124	85	41
1.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	2	-	-	-
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe	3	305 154	245 081	265 504
1.4. Należności długoterminowe	4	-	-	-
1.5. Nieruchomości inwestycyjne	5	1 481 387	1 400 398	1 201 278
1.6. Długoterminowe inwestycje finansowe	6	22 649	17 747	20 643
1.7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7	16 984	15 613	14 705
		1 826 298	1 678 924	1 502 171
2. Aktywa obrotowe				
2.1. Zapasy	8	163 791	170 595	173 196
2.2. Należności z tytułu podatków	9	40 452	35 184	11 503
2.3. Należności krótkoterminowe	9	12 980	13 794	6 452
2.4. Krótkoterminowe inwestycje finansowe	10	842	7 889	1 536
2.5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11	4 575	831	3 877
2.6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	12	343 284	242 483	259 075
		565 924	470 776	455 639
A K T Y W A R A Z E M		2 392 222	2 149 700	1 957 810
PASYWA				
1. Kapitał własny				
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		1 019 287	917 103	819 205
1.1.1. Kapitał zakładowy	13	21 000	21 000	21 000
1.1.2. Kapitał zapasowy	14	534 636	353 771	353 771
1.1.3. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych z lat ubiegłych		361 467	347 918	347 918
1.1.4. Zysk (strata) netto roku obrotowego		102 184	194 414	96 516
1.2. Kapitały mniejszości	15	12 150	18 145	1 550
		1 031 437	935 248	820 755
2. Rezerwy				
2.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	141 162	125 972	105 604
2.2. Pozostałe rezerwy	17	32 630	30 797	20 470
		173 792	156 769	126 074
3. Zobowiązania długoterminowe				
3.1. Zobowiązania finansowe	18	958 834	685 010	682 648
3.2. Pozostałe zobowiązania	19	33 356	29 255	28 331
		992 190	714 265	710 979
4. Zobowiązania krótkoterminowe				
4.1. Zobowiązania finansowe	20	52 881	152 992	141 622
4.2. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	21	49 597	57 499	42 559
4.3. Zobowiązania z tytułu podatków	21	13 322	27 878	9 120
4.4. Pozostałe zobowiązania	21	79 003	105 049	106 701
		194 803	343 418	300 002
P A S Y W A R A Z E M		2 392 222	2 149 700	1 957 810

Wartość księgowa	1 019 287,00	917 103,00	819 205,00
Liczba akcji (w tys. sztuk)	10 500	10 500	10 500
Wartość księgowa na jedną akcję	97,07	87,34	78,02

POZYCJE POZABILANSOWE

	Nota	I półrocze 2006r.	2005r.	I półrocze 2005r.
1. Zobowiązania warunkowe				
1.1 Na rzecz jednostek powiązanych, z tytułu:				
a) udzielonych gwarancji i poręczeń		8 466	8 561	8 561
		8 466	8 561	8 561
1.2 Na rzecz pozostałych jednostek, z tytułu:				
a) udzielonych gwarancji i poręczeń		4 043	12 747	13 304
b) spraw sądowych		737	771	700
c) zakupu nieruchomości gruntowej w Radomiu		-	-	2 000
d) innych porozumień		802	802	802
		5 582	14 320	16 806
Zobowiązania warunkowe, razem		14 048	22 880	25 367

UDZIELONE PORĘCZENIA I GWARANCJE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A.

Solidarne poręczenie wobec Urzędu Miasta Łodzi za wykonanie zobowiązań „MDP” Sp. z o.o. dotyczących uiszczania opłat rocznych za wieczyste użytkowanie gruntu – łączna wartość przypadająca na następne 89 lat wynosi 8.466 tys. złotych.

Gwarancja bankowa z dnia 24 sierpnia 2004 roku wobec Banku Polska Kasa Spółka Akcyjna 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. złotych.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	I półrocze 2006r.	I półrocze 2005r.
Przychody operacyjne	22	184 362	112 227
Koszty operacyjne	23	(83 256)	(38 195)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		101 106	74 032
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	24	9 931	65 907
Aktualizacji wartości nieruchomości		98 196	16 988
Koszty sprzedaży		(4 433)	(4 073)
Koszty ogólnego zarządu		(25 304)	(14 403)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	25	(10 357)	12 900
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych		169 139	151 351
Przychody finansowe	26	13 889	3 636
Koszty finansowe	27	(37 985)	(23 166)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	28	(17 906)	(6 990)
Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych		(4)	(3 073)
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych		(7)	(7)
Zysk (strata) brutto		127 126	121 751
Podatek dochodowy	29	(24 937)	(25 213)
- część bieżąca		(11 118)	(26 363)
- część odroczone		(13 819)	1 150
Zysk (strata) netto, w tym:	30	102 189	96 538
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		102 184	96 516
Zysk (strata) mniejszości		5	22
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (zanalizowany)		200 082,00	81 541,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk)		10 500	10 500
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		19,06	7,77

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) roku bieżącego	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały mniejszości	Kapitał własny razem
Za okres od 1 stycznia 2006 do 30 czerwca 2006							
Stan na początek okresu	21 000	353 771	542 332	-	917 103	18 145	935 248
Zmiany przyjętych zasad rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-
Stan po korektach	21 000	353 771	542 332	-	917 103	18 145	935 248
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	180 865	(180 865)	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	(6 000)	(6 000)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	102 184	102 184	5	102 189
Stan na koniec okresu	21 000	534 636	361 467	102 184	1 019 287	12 150	1 031 437
Za okres od 1 stycznia 2005 do 31 grudnia 2005							
Stan na początek okresu	21 000	319 084	382 035	-	722 119	1 531	723 650
Zmiany przyjętych zasad rachunkowości	-	-	570	-	570	-	570
Stan po korektach	21 000	319 084	382 605	-	722 689	1 531	724 220
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	34 687	(34 687)	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	(4)	(4)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	194 414	194 414	16 618	211 032
Stan na koniec okresu	21 000	353 771	347 918	194 414	917 103	18 145	935 248
Za okres od 1 stycznia 2005 do 30 czerwca 2005							
Stan na początek okresu	21 000	319 084	382 035	-	722 119	1 531	723 650
Zmiany przyjętych zasad rachunkowości	-	-	570	-	570	-	570
Stan po korektach	21 000	319 084	382 605	-	722 689	1 531	724 220
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	34 687	(34 687)	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	(3)	(3)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	96 516	96 516	22	96 538
Stan na koniec okresu	21 000	353 771	347 918	96 516	819 205	1 550	820 755

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	I półrocze 2006	I półrocze 2005
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	102 189	96 538
II. Korekty razem		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	7	7
2. Amortyzacja środków trwałych	2 763	3 330
3. Aktualizacja wartości firmy	5	3 073
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	18 663	4 923
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	18 906	17 376
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	(95 098)	(63 916)
7. Zmiana stanu rezerw	17 504	(17 985)
8. Zmiana stanu zapasów	(47 386)	(44 434)
9. Zmiana stanu należności	(2 291)	22 182
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(5 045)	45 442
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(15 150)	(2 112)
12. Inne korekty	-	(4)
	(107 122)	(32 118)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	(4 933)	64 420
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	225	33
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	25 653	251 436
3. Z aktywów finansowych	44 765	3 261
4 . Inne wpływy inwestycyjne	-	
	70 643	254 730
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(12 007)	(4 336)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(43 742)	(53 749)
3. Na aktywa finansowe	(24 677)	-
4. Inne wydatki inwestycyjne	(394)	(323)
	(80 820)	(58 408)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(10 177)	196 322

C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej**I. Wpływy**

1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	218 019	134 131
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	57 454	58 280
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	275 473	192 411

II. Wydatki

1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(6 000)	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(83 957)	(175 850)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(50 800)	(60 000)
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(243)	(243)
8. Odsetki	(28 215)	(28 557)
9. Inne wydatki finansowe	-	-
	(169 215)	(264 650)

III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	106 258	(72 239)
--	----------------	-----------------

D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	91 148	188 503
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	100 877	185 465
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	9 729	(3 038)
F. Środki pieniężne na początek okresu	247 189	73 610
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	338 337	262 113
- o ograniczonej możliwości dysponowania	68 629	

NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO BILANSU

Nota 1A

WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	-		
b) wartość firmy	-		
c) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	105	73	29
d) inne wartości niematerialne i prawne	19	12	12
e) zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-		
Wartości niematerialne i prawne razem	124	85	41

Nota 1B

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)			
	Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości	Inne wartości niematerialne i prawne	Wartości niematerialne i prawne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu	1 346	28	1 374
b) zwiększenia (z tytułu)			
- zakupu	331	7	338
c) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	1 677	35	1 712
d) skumulowana amortyzacja na początek okresu	1 272	15	1 287
e) amortyzacja za okres (z tytułu)			
- planowana	300	1	301
f) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	1 572	16	1 588
g) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	105	19	124

Nota 1C

WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
a) własne	124	85	41
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu, w tym:	-	-	-
Wartości niematerialne i prawne razem	124	85	41

Nota 2A

ZMIANA STANU WARTOŚCI FIRMY - JEDNOSTKI ZALEŻNE	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
a) wartość firmy brutto na początek okresu	12 391	6 017	6 017
b) zwiększenia (z tytułu)	-	6 373	3 073
- zakupu udziałów Projekt S Sp. z o.o.	-	6 373	3 073
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-
d) wartość firmy brutto na koniec okresu	12 391	12 390	9 090
e) odpis wartości firmy z konsolidacji na początek okresu	12 391	6 017	6 017
f) odpis wartości firmy z konsolidacji za okres (z tytułu)	-	6 373	3 073
- Projekt S Sp. z o.o.	-	6 373	3 073
g) korekta odpisu wartości firmy z konsolidacji za lata ubiegłe	-	-	-
g) odpis wartości firmy z konsolidacji na koniec okresu	12 391	12 390	9 090
h) wartość firmy netto na koniec okresu	-	-	-

Nota 2B

ZMIANA STANU WARTOŚCI FIRMY - JEDNOSTKI STOWARZYSZONE	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
a) wartość firmy brutto na początek okresu	67	67	67
b) wartość firmy brutto na koniec okresu	67	67	67
c) odpis wartości firmy z konsolidacji na początek okresu	67	67	67
d) odpis wartości firmy z konsolidacji na koniec okresu	67	67	67
e) wartość firmy netto na koniec okresu	-	-	-

Nota 2C

ZMIANA STANU UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY - JEDNOSTKI ZALEŻNE	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
a) ujemna wartość firmy brutto na początek okresu	-	571	571
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	571	571
- zmiana zasad MSR	-	571	571
d) ujemna wartość firmy brutto na koniec okresu	-	-	-
e) odpis ujemnej wartości firmy na początek okresu	-	-	-
f) odpis ujemnej wartości firmy za okres (z tytułu)	-	-	-
g) odpis ujemnej wartości firmy na koniec okresu	-	-	-
h) ujemna wartość firmy netto na koniec okresu	-	-	-

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

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

Nota 3A

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
a) środki trwałe:			
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	7 723	7 777	11 631
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	43 908	44 376	41 063
- urządzenia techniczne i maszyny	4 216	4 367	2 166
- środki transportu	8 979	9 152	8 873
- inne środki trwałe	90	91	93
	64 916	65 763	63 826
b) środki trwałe w budowie	240 238	179 318	201 678
Rzeczowe aktywa trwałe razem	305 154	245 081	265 504

Nieruchomość gruntowa we Wrocławiu ujęta na środkach trwałych w budowie, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 100.000 tys. EUR ustanowioną na rzecz Eurohypo A.G. z siedzibą w Eschborn stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

NOTA 3B

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe	Razem środki trwałe
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	9 357	49 169	7 354	12 427	2 076	80 383
b) zwiększenia z tytułu:						
- zakupu		198	314	834	42	1 388
c) zmniejszenia z tytułu:						
- sprzedaży		-146	-4	-193	-20	-363
- korekt konsolidacyjnych		-6				-6
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	9 357	49 215	7 664	13 068	2 098	81 402
d) skumulowana amortyzacja na początek okresu	1 580	4 794	2 986	3 274	1 985	14 619
e) amortyzacja za okres (z tytułu)						
- planowana	54	513	466	947	43	2 023
- korekta z tytułu sprzedaży			-4	-132	-20	-156
f) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	1 634	5 307	3 448	4 089	2 008	16 486
g) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	7 723	43 908	4 216	8 979	90	64 916

Nota 3C

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
a) własne	305 154	245 081	265 504
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze	-		
Środki trwałe bilansowe razem	305 154	245 081	265 504

Nota 5A

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI (WG GRUP RODZAJOWYCH)	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
a) stan na początek okresu	1 400 398	1 306 300	1 306 300
b) zwiększenia (z tytułu)			
- zakupu	188	250	24
- przeniesienia z środków trwałych w budowie	-	178 221	66 012
- przeniesienia z środków trwałych	-	2 731	173
- przeniesienia z zapasów	-	292	265
- zmiany wyceny nieruchomości	111 222	125 211	17 854
	111 410	306 705	84 328
c) zmniejszenia (z tytułu)			
- sprzedaży	16 045	188 246	187 955
- zmiany wyceny nieruchomości	13 196	23 925	1 395
- przeniesienie do zapasów	1 180	436	-
	30 421	212 607	189 350
d) stan na koniec okresu	1 481 387	1 400 398	1 201 278

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nieruchomość gruntowa we Wrocławiu ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 100.000 tys. EUR ustanowioną na rzecz Eurohypo A.G. z siedzibą w Eschborn stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nota 5B

UJĘTE W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT KWOTY	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
a) przychodów z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	94 365	170 515	89 397
b) bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów	35 427	63 869	36 226
c) bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z czynszów	-	-	-

Nota 6A

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
a) w jednostkach zależnych			
- udziały lub akcje	-	5	
- zaliczki na poczet zakupu udziałów	9 248	6 732	9 500
	9 248	6 737	9 500
b) w jednostkach współzależnych			
- udziały lub akcje	344	344	-
	344	344	-
c) w jednostkach stowarzyszonych			
- udziały lub akcje	10 656	10 650	10 650
	10 656	10 650	10 650
d) w pozostałych jednostkach			
- udzielone pożyczki	2 401	16	484
- zaliczki	-	-	9
	2 401	16	493
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	22 649	17 747	20 643

Nota 6B

ZMIANA STANU DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
a) stan na początek okresu	17 747	21 086	21 086
b) zwiększenia (z tytułu)			
- zaliczki na poczet zakupu udziałów	9 248	-	-
- udzielenie pożyczek	2 371	-	-
- naliczenie odsetek i różnic kursowych	628	3	9
- aktualizacja wartości udziałów	-	5	-
- wycena bilansowa pożyczek	5	-	-
- zmiana kwalifikacji bilansowej udziałów	-	344	-
	12 252	352	9
c) zmniejszenia (z tytułu)			
- aktualizacja wartości udziałów	9	-	-
- spłata rat pożyczek	461	923	452
- zwrot zaliczek	6 742	2 768	-
- pozostałe	138	-	-
	7 350	3 691	452
d) stan na koniec okresu	22 649	17 747	20 643

Nota 6C

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania kapitałowego jednostki Spółka:	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualiz. wartość (razem)	Wartość bilansowa akcji/udziałów	Procent posiadanego kapitału podst.	Udział w liczbie głosów na walnym zgromadz.	Wskazanie innej podstawy kontroli
1	"Athina Park" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	6 009	-	6 009	100,00%	100,00%	brak
2	"Bioelektrownia Hydropol - 4" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	101	-	101	100,00%	100,00%	brak
3	"Echo - Centrum Gdynia" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	9 284	7 172	2 112	100,00%	100,00%	brak
4	"Echo ACC" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
5	"Echo Bau" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	53	1	52	100,00%	100,00%	brak
6	"Echo Centrum Ślichowice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	2 508	-	2 508	100,00%	100,00%	brak
7	"Echo Investment - Centrum Bankowości i Finansów Łódź" Sp. z o. o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	3 008	-	3 008	100,00%	100,00%	brak
8	"Echo Investment - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	2 511	-	2 511	100,00%	100,00%	brak
9	"Echo Investment - Centrum Handlowe Bełchatów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	2 084	-	2 084	100,00%	100,00%	brak
10	"Echo Investment - Centrum Handlowe Jelenia Góra" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	5 401	-	5 401	100,00%	100,00%	brak
11	"Echo Investment - Centrum Handlowe Łomża" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	6 134	-	6 134	100,00%	100,00%	brak
12	"Echo Investment - Centrum Handlowe Olkusz" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	8 084	-	8 084	100,00%	100,00%	brak
13	"Echo Investment - Centrum Handlowe Pabianice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	10 526	-	10 526	100,00%	100,00%	brak
14	"Echo Investment - Centrum Handlowe Piła" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	350	-	350	100,00%	100,00%	brak

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania kapitałowego jednostki Spółka:	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość (razem)	Wartość bilansowa akcji/udziałów	Procent posiadanego kapitału podst.	Udział w liczbie głosów na walnym zgromadz.	Wskazanie innej podstawy kontroli
15	"Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski" Sp. z o. o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	6 510	-	6 510	100,00%	100,00%	brak
16	"Echo Investment - Centrum Handlowe Przemyśl" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	6.11.1998	1 279	-	1 279	100,00%	100,00%	brak
17	"Echo Investment - Centrum Handlowe Radom" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	11 729	-	11 729	100,00%	100,00%	brak
18	"Echo Investment - Centrum Handlowe Rzeszów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	4 969	4 268	701	100,00%	100,00%	brak
19	"Echo Investment - Centrum Handlowe Siemianowice" Sp.z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	10.11.1998	4 214	-	4 214	100,00%	100,00%	brak
20	"Echo Investment - Centrum Handlowe Świętochłowice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	23.02.1999	2 321	-	2 321	100,00%	100,00%	brak
21	"Echo Investment - Centrum Handlowe Tarnów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	9.11.1998	13 329	-	13 329	100,00%	100,00%	brak
22	"Echo Investment - Centrum Handlowe Tczew" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	1 515	-	1 515	100,00%	100,00%	brak
23	"Echo Investment - Centrum Handlowe Zamość" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	1 889	-	1 889	100,00%	100,00%	brak
24	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Kielce" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	8 369	-	8 369	100,00%	100,00%	brak
25	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Usługowo - Rozrywkowe Gliwice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	2 478	244	2 234	100,00%	100,00%	brak
26	"Echo Investment Hungary" Ingatlanhasznosító Kft.	Budapeszt	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.05.2006	47	-	47	100,00%	100,00%	brak
27	"Echo Investment Projekt 1" SRL	Bukareszt	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	03.03.2006	4	-	4	100,00%	100,00%	brak

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania kapitałowego jednostki Spółka:	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość (razem)	Wartość bilansowa akcji/ udziałów	Procent posiadanego kapitału podst.	Udział w liczbie głosów na walnym zgromadz.	Wskazanie innej podstawy kontroli
28	"Echo Pasaz Grunwaldzki" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
29	"Echo Pasaz Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	19.10.2005	1	-	1	100,00%	100,00%	brak
30	"Est-On Property Management" Sp. z o. o.	Kielce	zarządzanie nieruchomościami	zależna	pełna	27.10.1998	51	51	-	100,00%	100,00%	brak
31	"Hotel Investment" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	1 008	-	1 008	100,00%	100,00%	brak
32	"Hotel Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	31.10.2005	1	-	1	100,00%	100,00%	brak
33	"Kieleckie Centrum Handlowo - Rozrywkowe Echo" Sp. z o. o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	11 545	-	11 545	100,00%	100,00%	brak
34	"M.D.P." Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana	zależna	pełna	22.11.1996	16 020	16 020	-	100,00%	100,00%	brak
35	"Malta Office Park" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	2 008	-	2 008	100,00%	100,00%	brak
36	"PHS Szczecin" S.A.	Szczecin	działalność handlowa	zależna	pełna	01.06.1999	4 776	-	4 776	100,00%	100,00%	brak
37	"Piomot Auto" Sp. z o.o.	Kielce	motoryzacja	zależna	pełna	11.03.1997	320	250	70	100,00%	100,00%	brak
38	"Princess Boryszewska" Sp. z o.o.	Kielce	dział.developerska	zależna	pełna	26.10.1999	1 962	1 667	295	100,00%	100,00%	brak
39	"Princess Investment" Sp. z o.o.	Kielce	dział.developerska	zależna	pełna	26.10.1999	2 663	1 595	1 068	100,00%	100,00%	brak
40	"Project 3" Sp. z o.o.	Kielce	dział.developerska	zależna	pełna	25.04.1997	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
41	"Projekt Echo - 17" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
42	"Projekt Echo - 23" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	stowarzyszona	praw własności	30.10.1998	11	-	11	37,50%	37,50%	brak

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania kapitałowego jednostki Spółka:	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość (razem)	Wartość bilansowa akcji/ udziałów	Procent posiadanego kapitału podst.	Udział w liczbie głosów na walnym zgromadz.	Wskazanie innej podstawy kontroli
43	"Projekt Echo - 30" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
44	"Projekt Echo - 32" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
45	"Szczecin - Projekt Echo - 32 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	35 883	-	35 883	100,00%	100,00%	brak
46	"Projekt Echo - 34" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
47	"Projekt Echo - 37" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
48	"Projekt Echo - 39" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
49	"Projekt Naramowice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	15.05.2001	3 542	-	3 542	100,00%	100,00%	brak
50	"Projekt S" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	zależna	pełna	23.04.2003	6 402	-	6 402	63,00%	63,00%	brak
51	"SPC" S.A	Warszawa	zarządzanie podmiotami	stowarzyszona	praw własności	26.03.1996	34	34	-	34,00%	34,00%	brak
52	"W.A. Hotele" Sp. z o.o.	Warszawa	dział.budowlana i obsługa nieruch.	stowarzyszona	praw własności	18.04.2002	10 639	-	10 639	43,45%	43,45%	brak
53	"WAN 11" Sp. z o.o.	Warszawa	dział.budowlana i obsługa nieruch.	współzależna	pełna	08.03.2004	1 500	-	1 500	50,00%	50,00%	brak
54	"WAN Invest" Sp. z o.o.	Warszawa	dział.budowlana i obsługa nieruch.	współzależna	praw własności	18.04.2002	447	103	344	50,00%	50,00%	brak
55	"Wyględów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana	zależna	pełna	21.10.1998	51	51	-	100,00%	100,00%	brak
56	"Zakład Ogrodniczy Naramowice" Sp. z o.o.	Poznań	dział sadownicza	zależna	pełna	11.05.2000	40 673	13 543	27 130	100,00%	100,00%	brak
SUMA:							254 711	44 999	209 712			

NOTA 6D

AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH

lp	nazwa jednostki	kapitał własny jednostki, w tym:					zobowiązania i rezerwy, w tym:			należności jednostki, w tym:			aktywa jednostki, razem	przychody ze sprzedaży	dywidendy od jedn. za ostatni rok obrotowy
			kapitał zakładowy	kapitał zapasowy	wynik z lat ubiegłych	zysk (strata) netto		długo-term.	krótco-term.		długo-term.	krótco-term.			
1	"Athina Park" Sp. z o.o.	21 790	6 000	956	8 553	6 281	103 018	85 427	17 591	280	-	280	124 808	7 924	-
2	"Bioelektrownia Hydropol - 4" Sp. z o.o.	-634	100	74	-	(808)	5 222	-	5 222	39	-	39	4 589	465	-
3	"Echo - Centrum Gdynia" Sp. z o.o.	2 112	9 270	-	(7 087)	(71)	-	-	-	20	-	20	2 112	(4)	-
4	"Echo ACC" Sp. z o.o.	949	50	568	-	331	434	-	434	379	-	379	1 383	1 621	-
5	"Echo Bau" Sp. z o.o.	51	50	3	(1)	(1)	3	1	2	-	-	-	54	-	-
6	"Echo Centrum Ślichowice" Sp. z o.o.	2 775	2 500	222	-	53	73	66	7	1	-	1	2 848	-	-
7	"Echo Investment - Centrum Bankowości i Finansów Łódź" Sp. z o.o.	6 395	3 000	81	1 905	1 409	23 901	20 304	3 597	177	-	177	30 296	2 919	-
8	"Echo Investment - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o.	9 752	2 504	3 865	1 601	1 782	29 795	24 082	5 713	206	-	206	39 547	2 796	-
9	"Echo Investment - Centrum Handlowe Bełchatów" Sp. z o.o.	26 658	8 524	7 557	8 117	2 460	10 711	7 988	2 724	64	-	64	37 369	2 647	-
10	"Echo Investment - Centrum Handlowe Jelenia Góra" Sp. z o.o.	59 871	11 057	16 443	25 953	6 418	25 267	19 602	5 665	636	-	636	85 138	6 103	-
11	"Echo Investment - Centrum Handlowe Łomża" Sp. z o.o.	6 742	6 781	-	(40)	1	313	-	313	-	-	-	7 055	12	-
12	"Echo Investment - Centrum Handlowe Olkusz" Sp. z o.o.	19 243	10 044	7 316	1 539	344	973	116	858	23	-	23	20 217	-	-
13	"Echo Investment - Centrum Handlowe Pabianice" Sp. z o.o.	42 957	13 311	6 542	18 602	4 502	44 639	41 778	2 861	166	-	166	87 595	4 628	-
14	"Echo Investment - Centrum Handlowe Piła" Sp. z o.o.	11 375	4 442	5 430	1 123	380	549	44	505	33	-	33	11 924	-	-

lp	nazwa jednostki	kapitał własny jednostki, w tym:					zobowiązania i rezerwy, w tym:			należności jednostki, w tym:			aktywa jednostki, razem	przychody ze sprzedaży	dywidendy od jedn. za ostatni rok obrotowy
			kapitał zakładowy	kapitał zapasowy	wynik z lat ubiegłych	zysk (strata) netto		długo-term.	krótco-term.		długo-term.	krótco-term.			
15	"Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski" Sp. z o.o.	57 642	11 420	13 431	28 048	4 743	52 421	49 142	3 280	183	-	183	110 064	5 381	-
16	"Echo Investment - Centrum Handlowe Przemyśl" Sp. z o.o.	15 874	3 784	4 795	3 333	3 962	11 655	7 311	4 344	11	-	11	27 529	1 829	-
17	"Echo Investment - Centrum Handlowe Radom" Sp. z o.o.	65 439	14 102	13 647	32 664	5 026	59 109	55 302	3 807	238	-	238	124 548	5 932	-
18	"Echo Investment - Centrum Handlowe Rzeszów" Sp. z o.o.	701	7 782	-	(7 046)	(35)	2 618	-	2 618	1	-	1	3 319	2	-
19	"Echo Investment - Centrum Handlowe Siemianowice" Sp. z o.o.	14 290	5 289	8 355	(100)	746	650	1	649	72	-	72	14 940	-	-
20	"Echo Investment - Centrum Handlowe Świętchłowice" Sp. z o.o.	15 090	5 789	9 006	(554)	849	771	-	771	46	-	46	15 861	-	-
21	"Echo Investment - Centrum Handlowe Tarnów" Sp. z o.o.	62 329	12 894	11 967	28 045	9 423	33 658	27 088	6 569	83	-	83	95 987	6 380	-
22	"Echo Investment - Centrum Handlowe Tczew" Sp. z o.o.	12 400	3 583	7 459	766	592	492	52	439	37	-	37	12 891	-	-
23	"Echo Investment - Centrum Handlowe Zamość" Sp. z o.o.	16 446	4 543	11 695	(729)	937	394	-	394	59	-	59	16 840	-	-
24	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Kielce" Sp. z o.o.	36 022	32 132	3 182	-	708	1 911	360	1 551	242	-	242	37 933	-	-
25	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Usługowo - Rozrywkowe Gliwice" Sp. z o.o.	2 233	3 436	-	(1 220)	17	81	81	1	1	-	1	2 314	4	-

lp	nazwa jednostki	kapitał własny jednostki, w tym:					zobowiązania i rezerwy, w tym:			należności jednostki, w tym:			aktywa jednostki, razem	przychody ze sprzedaży	dywidendy od jedn. za ostatni rok obrotowy
			kapitał zakładowy	kapitał zapasowy	wynik z lat ubiegłych	zysk (strata) netto		długo-term.	krótco-term.		długo-term.	krótco-term.			
26	"Echo Investment Hungary" Ingatlanhasznosító Kft.	41	43	-	-	(2)	-	-	-	-	-	-	41	-	-
27	"Echo Investment Projekt 1" SRL	-48	5	-	-	(53)	258	247	11	8	-	8	210	-	-
28	"Echo Pasaż Grunwaldzki" Sp. z o.o.	52	50	4	-	(2)	17	-	17	1	-	1	70	-	-
29	"Echo Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	-254	11	-	-	(265)	172 813	122 801	50 012	24 496	-	24 496	172 559	36	-
30	"Est-On Property Management" Sp. z o. o.	-190	50	1 113	(628)	(725)	4 371	244	4 127	821	-	821	4 181	3 511	-
31	"Hotel Investment" Sp. z o.o.	1 106	1 000	87	-	19	28	26	2	1	-	1	1 135	-	-
32	"Hotel Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	0	1	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33	"Kieleckie Centrum Handlowo - Rozrywkowe" Sp. z o. o.	79 578	11 544	18 770	41 386	7 878	98 073	91 303	6 769	473	-	473	177 651	9 659	-
34	"M.D.P." Sp. z o.o.	-11 039	16 004	382	(26 936)	(489)	51 952	34 153	17 798	172	-	172	40 912	3 654	-
35	"Malta Office Park" Sp. z o.o.	2 033	2 000	22	-	11	6 005	-	6 005	59	-	59	8 037	84	-
36	"PHS Szczecin" S.A.	18 294	2 519	4 063	9 457	2 255	7 492	2 765	4 727	936	-	936	25 786	3 805	-
37	"Piomot Auto" Sp. z o.o.	70	150	-	(76)	(4)	86	-	86	-	-	-	156	-	-
38	"Princess Boryszewska" Sp. z o.o.	285	900	-	(608)	(7)	1	-	1	-	-	-	287	-	-
39	"Princess Investment" Sp. z o.o.	988	1 600	-	(554)	(58)	2 385	-	2 385	177	-	177	3 373	1	-
40	"Projekt 3" Sp. z o.o.	51	50	1	-	-	3	1	2	-	-	-	53	-	-
41	"Projekt Echo - 17" Sp. z o.o.	53	50	10	(5)	(2)	-	-	-	4	-	4	53	-	-
42	"Projekt Echo - 23" Sp. z o.o.	22	28	-	(5)	(1)	-	-	-	-	-	-	22	-	-
43	"Projekt Echo - 30" Sp. z o.o.	53	50	4	-	(1)	3	1	2	-	-	-	56	-	-

lp	nazwa jednostki	kapitał własny jednostki, w tym:					zobowiązania i rezerwy, w tym:			należności jednostki, w tym:			aktywa jednostki, razem	przychody ze sprzedaży	dywidendy od jedn. za ostatni rok obrotowy
			kapitał zakładowy	kapitał zapasowy	wynik z lat ubiegłych	zysk (strata) netto		długo-term.	krótco-term.		długo-term.	krótco-term.			
44	"Projekt Echo - 32" Sp. z o.o.	392	50	4	-	338	1	1	-	-	-	-	393	-	-
45	"Szczecin - Projekt Echo - 32 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	221 501	36 635	411	144 194	40 261	240 914	220 323	20 591	1 007	-	1 007	462 415	26 842	34 000
46	"Projekt Echo - 34" Sp. z o.o.	53	50	4	-	(1)	3	1	2	-	-	-	56	-	-
47	"Projekt Echo - 37" Sp. z o.o.	53	50	4	-	(1)	3	1	2	-	-	-	56	-	-
48	"Projekt Echo - 39" Sp. z o.o.	53	50	4	-	(1)	3	1	2	-	-	-	56	-	-
49	"Projekt Naramowice" Sp. z o.o.	30835	2838	34941	0	-6944	8159	5625	2534	229	0	229	38994	12605	0
50	"Projekt S" Sp. z o.o.	29	50	3	(4)	(20)	1 076	1 073	3	1	-	1	1 105	-	-
51	"SPC" S.A.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
52	"W.A. Hotele" Sp. z o.o.	25568	25537	18	0	13	6	0	6	110	0	110	25574	166	0
53	"WAN 11" Sp. z o.o.	24 271	3 000	21 245	-	26	133 036	129 509	3 526	1 520	-	1 520	157 306	8 223	6 000
54	"WAN Invest" Sp. z o.o.	702	760	956	(59)	(955)	2	-	2	31	-	31	703	25	-
55	"Wyględów" Sp. z o.o.	51	50	2	-	(1)	3	1	2	-	-	-	54	-	-
56	"Zakład Ogrodniczy Naramowice" Sp. z o.o.	-286	12 997	602	(12 452)	(1 433)	13 136	-	13 136	328	-	328	12 849	896	-

Nota 6E

PAPIERY WARTOŚCIOWE I INNE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
a) w walucie polskiej	20 248	17 731	20 159
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-	-
Papiery wartościowe, udziały i inne długoterminowe aktywa finansowe, razem	20 248	17 731	20 159

Nota 6F

PAPIERY WARTOŚCIOWE (WG ZBYWALNOŚCI)	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
1. Z nieograniczoną zbywalnością, nie notowane na rynku regulowanym (wartość bilansowa)			
a) akcje (wartość bilansowa):	11 000	10 988	10 650
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-		
- wartość na początek okresu	11 000	10 988	10 650
- wartość według cen nabycia	11 121	11 121	10 650
	11 000	10 988	10 650
2. Z ograniczoną zbywalnością (wartość bilansowa)			
a) udziały	-	11	-
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-		
- wartość na początek okresu	-	11	
- wartość według cen nabycia	-		
	-	11	-
Wartość według cen nabycia, razem	11 121	11 121	10 650
Wartość na początek okresu, razem	11 000	10 999	10 650
Korekty aktualizujące wartość (za okres), razem	-	-	-
Wartość bilansowa, razem	11 000	10 999	10 650

Nota 6H

UDZIELONE POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
a) w walucie polskiej	2 385	13	484
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-	-
Udzielone pożyczki długoterminowe, razem	2 385	13	484

Nota 6I

INNE INWESTYCJE I AKTYWA FINANSOWE DŁUGOTERMINOWE (WG RODZAJU)	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
- zaliczki na poczet udziałów	9 248	6 732	9 500
Inne inwestycje długoterminowe, razem	9 248	6 732	9 500

Nota 7

ZMIANA STANU AKTYWÓW Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu,	15 613	20 838	20 838
w tym:			
a) odniesionych na wynik finansowy			
- rzeczowe aktywa trwałe	-	2 740	2 740
- inwestycje długoterminowe	1 489	1 320	1 320
- zapasy	4 721	1 754	1 754
- należności krótkoterminowe	580	546	546
- inwestycje krótkoterminowe	2 019	6	6
- rozliczenia międzyokresowe	2 953	4 342	4 342
- rezerwy	913	2 896	2 896
- zobowiązania długoterminowe	181	437	437
- zobowiązania krótkoterminowe	2 368	6 764	6 764
- strata podatkowa	389	33	33
	15 613	20 838	20 838
2. Zwiększenia			
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)			
- rzeczowe aktywa trwałe	-	-	2 201
- inwestycje długoterminowe	857	169	3 494
- zapasy	764	2 967	-
- należności krótkoterminowe	-	40	566
- inwestycje krótkoterminowe	62	2 022	1
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	365	1 147	137
- rezerwy	215	2 368	38
- zobowiązania długoterminowe	1 330	887	76
- zobowiązania krótkoterminowe	52	900	629
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową			
- powstania różnic przejściowych	849	389	248
	4 494	10 889	7 390
3. Zmniejszenia			
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)			
- rzeczowe aktywa trwałe	-	2 740	2 330
- inwestycje długoterminowe	91	-	-
- zapasy	-	-	168
- należności krótkoterminowe	1	6	5
- inwestycje krótkoterminowe	1 992	9	-
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	237	2 536	2 283
- rezerwy	476	4 351	2 602
- zobowiązania długoterminowe	11	1 143	25
- zobowiązania krótkoterminowe	315	5 296	6 077
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową			
- rozwiązania różnic przejściowych	-	33	33
	3 123	16 114	13 523

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

a) odniesionych na wynik finansowy			
- rzeczowe aktywa trwałe	-	-	2 611
- inwestycje długoterminowe	2 255	1 489	4 814
- zapasy	5 485	4 721	1 586
- należności krótkoterminowe	579	580	1 107
- inwestycje krótkoterminowe	89	2 019	7
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 081	2 953	2 196
- rezerwy	652	913	332
- zobowiązania długoterminowe	1 500	181	488
- zobowiązania krótkoterminowe	2 105	2 368	1 316
- strata podatkowa	1 238	389	248
	16 984	15 613	14 705

Nota 8A

ZAPASY	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
a) materiały	326	312	189
b) półprodukty i produkty w toku	144 199	146 874	154 752
c) produkty gotowe	13 698	15 936	8 738
d) towary	5 284	7 058	9 028
e) zaliczki na dostawy	284	415	489
Zapasy, razem	163 791	170 595	173 196

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.

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

Nota 8B

ZAPASY - WPŁYW NA WYNIK	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
a) wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w danym okresie	44 873	172 885	68 036
b) kwoty odpisów wartości zapasów w danym okresie	11 597	9 545	177
c) kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów w danym okresie	599	2 846	1 579

Nota 9A

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTRMINOWE	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
a) od jednostek powiązanych	-	-	-
b) należności od pozostałych jednostek			
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			
- do 12 miesięcy	5 729	8 851	6 024
- powyżej 12 miesięcy	1 098	4 622	9
- inne	6 153	321	419
Należności krótkoterminowe netto, razem	12 980	13 794	6 452
c) odpisy aktualizujące wartość należności	5 780	11 320	6 590
Należności krótkoterminowe brutto, razem	18 760	25 114	13 042

Nota 9B

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
Stan na początek okresu	11 320	7 453	7 453
a) zwiększenia (z tytułu)			
- utworzenie odpisu	1 640	6 394	622
	1 640	6 394	622
b) zmniejszenia (z tytułu)			
- spłata	960	1 529	1 485
- rozwiązanie rezerwy	6 220	665	-
- umorzenie postępowania egzekucyjnego	-	333	-
	7 180	2 527	1 485
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterm. na koniec okresu	5 780	11 320	6 590

Nota 9C

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO (STRUKTURA WALUTOWA)	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
a) w walucie polskiej	18 760	25 114	13 042
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-	-
Należności krótkoterminowe, razem	18 760	25 114	13 042

Nota 9D

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG (BRUTTO) - O POZOSTAŁYM DO DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
a) do 1 miesiąca	1 678	10 226	1 199
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	204	769	2 047
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	38	91	737
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	354	3 553	600
e) powyżej 1 roku	1 265	58	100
f) należności przeterminowane	9 068	10 096	7 940
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	12 607	24 793	12 623
g) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(5 780)	(11 320)	(6 590)
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)	6 827	13 473	6 033

Nota 9E

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE (BRUTTO) - Z PODZIAŁEM NA NALEŻNOŚCI NIE SPŁACONE W OKRESIE	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
a) do 1 miesiąca	3 550	2 645	1 768
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	872	1 221	686
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	433	706	3 591
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	302	1 020	669
e) powyżej 1 roku	3 911	4 504	1 226
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)	9 068	10 096	7 940
f) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	(2 778)	(6 277)	(6 590)
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)	6 290	3 819	1 350

Nota 9F

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU PODATKÓW WG TYTUŁÓW	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
- podatek dochodowy	900	1 961	-
- VAT	38 982	33 223	11 503
- inne	570	-	-
Należności z tytułu podatków, razem	40 452	35 184	11 503

Nota 10A

KRÓTKOTERMINOWE INWESTYCJE FINANSOWE	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
a) w jednostkach stowarzyszonych			
- udziały lub akcje	-	-	342
	-	-	342
b) w pozostałych jednostkach			
- udzielone pożyczki (w tym odsetki od pożyczek)	842	7 889	1 194
	842	7 889	1 194
Krótkoterminowe inwestycje finansowe, razem	842	7 889	1 536

Nota 10B

PAPIERY WARTOŚCIOWE I INNE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
a) w walucie polskiej	-	-	342
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-	-
Papiery wartościowe, udziały i inne krótkoterminowe aktywa finansowe, razem	-	-	342

Nota 10C

PAPIERY WARTOŚCIOWE (WG ZBYWALNOŚCI)	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
1. Z nieograniczoną zbywalnością, nienotowane na rynku regulowanym (wartość bilansowa)			
a) udziały	-	-	342
- wartość godziwa	-	-	-
- wartość rynkowa	-	-	342
- wartość według cen nabycia	-	-	448
	-	-	342
Wartość według cen nabycia, razem	-	-	448
Wartość na początek okresu, razem	-	-	342
Korekty aktualizujące wartość (za okres), razem	-	-	-
Wartość bilansowa, razem	-	-	342

Nota 10D

UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
a) w walucie polskiej	826	7 889	1 105
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-	-
Udzielone pożyczki krótkoterminowe, razem	826	7 889	1 105

Nota 11

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
- podatek od nieruchomości	3 806	-	3 615
- wieczyste użytkowanie	13	13	5
- energia	33	-	164
- ubezpieczenia	34	226	93
- koszty sprzedaży	-	365	-
- inne	689	227	-
Rozliczenia międzyokresowe, razem	4 575	831	3 877

Nota 12A

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
a) środki pieniężne w kasie i na rachunkach	343 282	242 476	259 074
b) inne środki pieniężne	2	2	-
c) inne aktywa pieniężne	-	5	1
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	343 284	242 483	259 075

Nota 12B

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE (STRUKTURA WALUTOWA)	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
a) w walucie polskiej	170 977	91 901	100 030
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)			
b1. w tys. USD	8 235	-	-
b1. w przeliczeniu na tys. zł	26 270	-	-
b2. w tys. EURO	36 035	39 050	39 365
b2. w przeliczeniu na tys. zł	146 037	150 582	159 045
	172 307	150 582	159 045
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	343 284	242 483	259 075

Nota 13A

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA)

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

Nota 13B

AKCJONARIUSZE ECHO INVESTMENT S.A. POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2006 R.

Akcjonariusze	Liczba głosów / akcji	% kapitału akcyjnego	% głosów na WZA
Michał Sołowow - bezpośrednio	296 392	2,82%	2,82%
Michał Sołowow - pośrednio poprzez:	4 012 742	38,22%	38,22%
- Magellan Pro-Equity Fund I S.A.	2 608 242	24,84%	24,84%
- Columbus Pro-Equity Fund II Sp. z o.o.	927 000	8,83%	8,83%
- Amundsen Pro-Equity Fund III Sp. z o.o.	282 500	2,69%	2,69%
- Barcocal Investment Ltd.	195 000	1,86%	1,86%
Otwarty Fundusz Emerytalny ING NN	1 040 000	9,90%	9,90%
OFE PZU Złota Jesień PTE	927 343	8,83%	8,83%
Commercial Union PTE	806 504	7,68%	7,68%
Artur Kłoczko	526 069	5,01%	5,01%
Pozostali Akcjonariusze	2 890 950	27,53%	27,53%

Nota 14

KAPITAŁ ZAPASOWY	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
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, ponad wymaganą ustawowo wartość	433 786	252 921	252 921
d) z dopłat akcjonariuszy / wspólników	-	-	-
e) koszty emisji akcji	(195)	(195)	(195)
f) inny	22	22	22
g) rezerwowany	-	-	-
Kapitał zapasowy, razem	534 636	353 771	353 771

Nota 15

ZMIANA STANU KAPITAŁÓW MNIEJSZOŚCI	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
Stan na początek okresu	18 145	1 531	1 531
a) zwiększenia (z tytułu)			
- wynik netto WAN 11 Sp. z o.o.	13	16 619	22
	13	16 619	22
b) zmniejszenia (z tytułu)			
- wypłat dywidendy	6 000	-	-
- wynik netto i zakup udziałów Projekt S Sp. z o.o.	8	5	3
	6 008	5	3
Stan kapitałów mniejszości na koniec okresu	12 150	18 145	1 550

Nota 16

ZMIANA STANU REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
1. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu:			
a) odniesionej na wynik finansowy:			
- rzeczowe aktywa trwałe	7 178	4 630	4 630
- należności długoterminowe	1 325	-	-
- nieruchomości inwestycyjne	93 617	82 422	82 422
- inwestycje długoterminowe	4 398	5 981	5 981
- zapasy	1 812	1 368	1 368
- należności krótkoterminowe	1 679	1 065	1 065
- inwestycje krótkoterminowe	3 000	884	884
- rozliczenia międzyokresowe	520	66	66
- rezerwy	-	-	-
- zobowiązania długoterminowe	12 662	7 924	7 924
- zobowiązania krótkoterminowe	(219)	8 547	8 547
	125 972	112 887	112 887

2. Zwiększenia

a) odniesione na wynik finansowy:

- rzeczowe aktywa trwałe	2 655	5 947	348
- należności długoterminowe	-	1 391	
- nieruchomości inwestycyjne	23 096	15 260	
- inwestycje długoterminowe	3 288	-	
- zapasy	75	444	762
- należności krótkoterminowe	28	913	133
- inwestycje krótkoterminowe	360	3 077	4 173
- rozliczenia międzyokresowe	10	2 193	22
- rezerwy	65	-	
- zobowiązania długoterminowe	2 692	5 643	531
- zobowiązania krótkoterminowe	4	167	159
	32 273	35 035	6 128

3. Zmniejszenia

a) odniesione na wynik finansowy:

- rzeczowe aktywa trwałe	1 063	3 399	9 352
- należności długoterminowe	1 038	66	
- nieruchomości inwestycyjne	7 402	4 065	
- inwestycje długoterminowe	-	1 583	1 603
- zapasy	-	-	
- należności krótkoterminowe	412	299	196
- inwestycje krótkoterminowe	981	961	85
- rozliczenia międzyokresowe	-	1 739	98
- rezerwy	-	-	
- zobowiązania długoterminowe	6 116	905	467
- zobowiązania krótkoterminowe	71	8 933	1 610
	17 083	21 950	13 411

4. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem

a) odniesionej na wynik finansowy:

- rzeczowe aktywa trwałe	8 770	7 178	(4 374)
- należności długoterminowe	287	1 325	-
- nieruchomości inwestycyjne	109 311	93 617	82 422
- inwestycje długoterminowe	7 686	4 398	4 378
- zapasy	1 887	1 812	2 130
- należności krótkoterminowe	1 295	1 679	1 002
- inwestycje krótkoterminowe	2 379	3 000	4 972
- rozliczenia międzyokresowe	530	520	(10)
- rezerwy	65	-	-
- zobowiązania długoterminowe	9 238	12 662	7 988
- zobowiązania krótkoterminowe	(286)	(219)	7 096
	141 162	125 972	105 604

Nota 17

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW (WG TYTUŁÓW)	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
a) stan na początek okresu	30 797	41 661	41 661
b) zwiększenia (z tytułu)			
- rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu (audyt, urlopy, premie itp.)	6 258	1 435	200
- rezerwa na przewidywane kary i straty	3 316	1 399	1 747
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych, remontów itp.	-	-	1 512
- rezerwa na przewidywane płatności z tytułu udzielonych poręczeń	-	1 547	1 547
- rezerwa na przewidywane koszty i straty wynikające z przekazania majątku	-	-	92
- rezerwa na sprawy sądowe	-	74	871
	9 574	4 455	5 969
c) wykorzystanie (z tytułu)			
- poniesionych kosztów ogólnego zarządu	4 442	5 975	5 814
- poniesionych kar i strat	765	800	-
- poniesionych kosztów napraw gwarancyjnych, remontów itp.	-	1 620	-
- poniesionych kosztów wynikających ze spraw sądowych	-	217	67
	5 207	8 612	5 881
d) rozwiązanie (z tytułu)			
- rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu (audyt, urlopy, premie itp.)	-	-	5 396
- rezerwa na przewidywane kary i straty	-	-	4 098
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych, remontów itp.	2 024	5 976	10 926
- rezerwa na przewidywane koszty i straty wynikające z przekazania majątku	76	731	259
- rezerwa na sprawy sądowe	434	-	600
	2 534	6 707	21 279
e) stan na koniec okresu			
- rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu (audyt, urlopy, premie itp.)	13 231	11 415	4 945
- rezerwa na przewidywane kary i straty	8 924	6 373	3 423
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych, remontów itp.	-	2 024	206
- rezerwa na przewidywane płatności z tytułu udzielonych poręczeń	4 047	4 047	4 047
- rezerwa na przewidywane koszty i straty wynikające z przekazania majątku	5 862	5 938	6 502
- rezerwa na sprawy sądowe	566	1 000	1 347
	32 630	30 797	20 470

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

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

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

Rezerwa na koszty ogólnego zarządu obejmuje rezerwę na niewypłacone premie dotyczące pierwszego półrocza bieżącego roku i ewentualnie poprzedniego roku, na koszty audytu sprawozdania, kosztów niewykorzystanych urlopów itp.

Nota 18A

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE DŁUGOTERMINOWE	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
a) wobec jednostek niepowiązanych:			
- kredyty i pożyczki (w tym odsetki)	729 034	574 342	591 253
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	229 313	109 938	90 421
- z tytułu leasingu finansowego	487	730	974
Zobowiązania finansowe długoterminowe, razem	958 834	685 010	682 648

Nota 18B

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE DŁUGOTERMINOWE O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
a) powyżej 1 roku do 3 lat	166 618	112 339	99 784
b) powyżej 3 do 5 lat	188 286	77 389	79 285
c) powyżej 5 lat	603 930	495 282	503 579
Zobowiązania finansowe długoterminowe, razem	958 834	685 010	682 648

Nota 18C

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE DŁUGOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
a) w walucie polskiej	242 800	150 668	131 395
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)			
b1. w tys USD	21 872	15 419	16 093
b1. w przeliczeniu na tys. zł	73 386	50 329	53 849
b2. w tys EURO	157 874	125 392	122 386
b2. w przeliczeniu na tys. zł	642 648	484 013	497 404
	716 034	534 342	551 253
Zobowiązania finansowe długoterminowe, razem	958 834	685 010	682 648

NOTA 18D

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.	Warszawa	40 000		13 000		Wibor + marża	2009-06-30	- pełnomocnictwo do rachunku
PEKAO S.A.	Warszawa	36 799	9 101 tys. EUR	16 117	3 999 tys. EUR	EURIBOR + marża	2010-08-31	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 11 831 tys. EUR, - cesja wierzytelności z umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji lub poręczeń, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - oświadczenie "Echo Investment" S.A. o poddaniu się egzekucji, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Jelenia Góra" Sp. z o.o., - pełnomocnictwo do rachunku bankowego
PEKAO S.A.	Warszawa	20 064	4 962 tys. EUR	7 709	1 931 tys. EUR	EURIBOR + marża	2010-04-30	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 6 451 tys. EUR, - cesja wierzytelności z umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji lub poręczeń, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - oświadczenie "Echo Investment" S.A. o poddaniu się egzekucji, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Bełchatów" Sp. z o.o., - pełnomocnictwo do rachunku bankowego
Eurohypo AG	Eschborn	43 669	10 800 tys.EUR	22 517	5 510 tys. EUR	EURIBOR + marża	2010-07-15	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 15 540 tys. EUR, - cesja wierzytelności z umów najmu i umowy o zarządzanie, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji lub poręczeń, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Tarnów" Sp. z o.o., - cesja wierzytelności z tytułu umowy rachunku bankowego

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		w tys.. zł	waluta	w tys.. zł	waluta			
ING Bank Śląski SA	Katowice	19 639	4 857 tys.EUR	7 118	1 745 tys. EUR	EURIBOR + marża	2010-12-31	<ul style="list-style-type: none"> - hipoteka kaucyjna na nieruchomościach na kwoty 3 420 tys. EUR, - cesja wierzytelności z umów najmu i umowy o zarządzanie, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji lub poręczeń, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Przemyśl" Sp. z o.o., - poręczenie "Echo Investment - Centrum Handlowe Świętochłowice" Sp. z o.o., - cesja wierzytelności z tytułu umowy rachunku bankowego
PEKAO S.A.	Warszawa	41 121	4 600 tys. EUR 6 900 tys. USD	32 639	3 687 tys. EUR 5 046 tys. USD	EURIBOR + marża LIBOR + marża	2011-04-30	<ul style="list-style-type: none"> - hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 14 970 tys. USD, - cesja wierzytelności z umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "M.D.P." Sp. z o.o., - oświadczenie "Echo Investment" S.A. i "M.D.P." Sp. z o.o. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, - pełnomocnictwo do rachunków bankowych "Echo Investment" S.A. i "M.D.P." Sp. z o.o.
Eurohypo AG	Eschborn	206 213	51 000 tys. EUR	180 870	44 194 tys. EUR	EURIBOR + marża	2018-03-31	<ul style="list-style-type: none"> - hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 66 300 tys. EUR, - cesja wierzytelności z umów najmu i umowy o zarządzanie, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji lub poręczeń, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki „Szczecin – Projekt Echo – 32 Sp. z o.o.” Sk., - cesja wierzytelności z tytułu umowy rachunku bankowego, - cesja wierzytelności z tytułu transakcji typu CAP, - cesja wierzytelności z tytułu roszczeń „Szczecin – Projekt Echo – 32 Sp. z o.o.” Sk. o zwrot VAT, - cesja wierzytelności z tytułu umowy dzierżawy działki, - zobowiązanie "Echo Investment" S.A. o poddaniu się egzekucji

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			
Rheinhyp - BRE S.A.	Warszawa	24 480	7 500 tys.USD	18 011	5 248 tys.USD	LIBOR + marża	2012-06-28	<ul style="list-style-type: none"> - hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 11 250 tys. USD, - cesja wierzytelności z tytułu umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o., - pełnomocnictwo do rachunków bankowych "Echo - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o., - oświadczenie "Echo - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji, - podprządkowanie pożyczek udzielonych przez "Echo Investment" S.A., - oświadczenie "Echo Investment" S.A. o niezbywaniu nieruchomości bez zgody Kredytodawcy
PEKAO S.A.	Warszawa	23 600	5 714 tys.USD	15 647	4 659 tys.USD	LIBOR + marża	2011-12-31	<ul style="list-style-type: none"> - hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 7.506 tys. USD, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo - Centrum Bankowości I Finansów Łódź" Sp. z o.o., - pełnomocnictwo do rachunków bankowych "Echo - Centrum Bankowości I Finansów Łódź" Sp. z o.o., - oświadczenie "Echo - Centrum Bankowości I Finansów Łódź" Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji,
BPH PBK S.A.	Kraków	146 775	36 300 tys. EUR	130 484	32 177 tys. EUR	EURIBOR + marża	2019-01-23	<ul style="list-style-type: none"> - hipoteka kaucyjna na nieruchomościach do kwoty 72.600 tys. EUR, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Radom" Sp. z o.o., - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski" Sp. z o.o., - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Pabianice" Sp. z o.o. - cesję wierzytelności z umów najmu, - cesję wierzytelności z umów ubezpieczenia finansowanych nieruchomości, - zastaw rejestrowy na wierzytelności z tytułu umów rachunków bankowych

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		w tys.. zł	waluta	w tys.. zł	waluta			
Kredyt Bank S.A.	Warszawa	72 781	18 000 tys. EUR	55 577	13 528 tys. EUR	EURIBOR + marża	2013-10-31	<ul style="list-style-type: none"> - hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 27 000 tys. EUR, - cesja wierzytelności z tytułu umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Kieleckie Centrum Handlowo - Rozrywkowe Echo" Sp. z o.o., - pełnomocnictwo do rachunków bankowych "Kieleckie Centrum Handlowo - Rozrywkowe Echo" Sp. z o.o.
Eurohypo AG	Eschborn	82 725	13 840 tys. EUR 8 200 tys. USD	80 942	13 668 tys. EUR 8 102 tys. USD	EURIBOR + marża LIBOR + marża	2014-09-30	<ul style="list-style-type: none"> - hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 30 600 tys. EUR, - cesja wierzytelności z tytułu umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - cesja wierzytelności z tytułu umów hedgingowych, - cesja wierzytelności z rachunków przychodów z najmu i kaucji, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Athina Park" Sp. z o.o.
Eurohypo AG	Eschborn	404 340	100 000 tys. EUR	63 778	15 689 tys. EUR	EURIBOR + marża	2022-09-30	<ul style="list-style-type: none"> - hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 100 000 tys. EUR, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Pasaż Grunwaldzki" Sp. z o.o., - zastaw rejestrowy na wierzytelnościach wspólników z tytułu uczestnictwa w spółce "Echo Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o." SK, - cesja wierzytelności z tytułu umów, - oświadczenie o poddaniu się egzekucji, - zobowiązanie Echo Investment S.A. do pokrycia kosztów dodatkowych realizacji w wysokości przekraczającej kwotę kredytu

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			
Eurohypo AG	Eschborn	95 020	23 500 tys. EUR	121 866	22 979 tys. EUR	EURIBOR + marża	2016-01-29	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 48 000 tys. EUR, - cesja wierzytelności z tytułu umów najmu, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "WAN 11" Sp. z o.o., - podporządkowanie zobowiązań kredytobiorcy względem współników zobowiązaniom kredytobiorcy względem banku z tytułu udzielonego kredytu
Razem		1 257 227		766 275				

* Na wartość kredytów do spłaty składają się kwoty kredytu do spłaty w ciągu jednego roku: 37 241 tys. zł (zobowiązania krótkoterminowe) i powyżej roku (zobowiązanie długoterminowe) 729 034 tys. zł.

NOTA 18E

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Termin wykupu	Gwarancje/ zabezpieczenia	Dodatkowe prawa	Rynek notowań
Obligacje (BRE S.A.)	150 000	WIBOR + marża	2011-05-25	-	-	-
Obligacje (BRE S.A.)	81 500	WIBOR + marża	2013-05-25	-	-	-
Razem	231 500					

Nota 19

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
a) otrzymane zaliczki	26 965	27 636	28 331
b) otrzymane kaucje	6 391	1 619	-
c) rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	-	-
d) z tytułu spłaty wieczystego użytkowania	-	-	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, razem	33 356	29 255	28 331

Nota 20A

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE KRÓTKOTERMINOWE	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
a) wobec jednostek niepowiązanych:			
- kredyty i pożyczki, w tym:	51 051	57 525	96 323
- <i>długoterminowe w okresie spłaty</i>	37 241	35 920	37 202
- z tytułu odsetek od kredytów i pożyczek	1 343	1 069	935
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	93 911	43 877
- z tytułu leasingu finansowego	487	487	487
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	52 881	152 992	141 622

Nota 20B

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
a) w walucie polskiej	15 640	116 991	104 420
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)			
b1. w tys USD	1 183	1 183	1 183
b1. w przeliczeniu na tys. zł	3 788	3 861	3 959
b2. w tys EURO	8 233	8 326	8 228
b2. w przeliczeniu na tys. zł	33 453	32 140	33 243
	37 241	36 001	37 202
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	52 881	152 992	141 622

NOTA 20C

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK

Nazwa (firma) jednostki	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
		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
BPH PBK 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 odpowiedniej kwoty
Razem		80 000		13 810				

Nota 21A

INNE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	I półrocze 2006	2005	I półrocze 2005
a) wobec pozostałych jednostek			
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:			
- do 12 miesięcy	41 116	48 938	33 017
- powyżej 12 miesięcy	8 481	8 561	9 542
	49 597	57 499	42 559
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	13 322	27 878	9 120
- inne (wg tytułów)			
- zaliczki otrzymane na dostawy	70 665	92 739	95 431
- kaucje	1 253	5 757	5 639
- rozliczenie międzyokresowe przychodów	1 617	2 186	-
- otrzymane depozyty zabezpieczające	889	-	666
- z tytułu wynagrodzeń	84	46	-
- prawo wieczystego użytkowania	3 575	3 625	3 675
- ubezpieczenia	198	275	-
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	416	291	404
- pozostałe	306	130	886
	79 003	105 049	106 701
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	141 922	190 426	158 380

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Nota 22A

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	I półrocze 2006	I półrocze 2005
b) od jednostek niepowiązanych, z tytułu:		
- wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo - rozrywkowych	73 195	82 241
- sprzedaży i wynajmu powierzchni mieszkaniowej	75 259	5 384
- realizacji i wynajmu powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych	28 091	16 542
- obrótu nieruchomości	3 100	2 150
- usług prawnych, księgowych, zarządczych i konsultingowych	830	300
- pozostałe przychody	3 887	5 610
Przychody netto ze sprzedaży, razem	184 362	112 227

Nota 22B

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY (STRUKTURA TERYTORIALNA)	I półrocze 2006	I półrocze 2005
a) kraj	184 362	112 227
b) eksport	-	-
Przychody netto ze sprzedaży, razem	184 362	112 227

Nota 23A

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	I półrocze 2006	I półrocze 2005
a) amortyzacja	(2 244)	(2 095)
b) zużycie materiałów i energii	(48 455)	(12 166)
c) usługi obce	(91 929)	(63 686)
d) podatki i opłaty	(10 158)	(6 962)
e) wynagrodzenia	(10 819)	(8 609)
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(2 195)	(1 722)
g) pozostałe koszty rodzajowe	(2 731)	(5 062)
h) wartość sprzedanych towarów i materiałów	(17)	(28)
Koszty według rodzaju, razem	(168 548)	(100 330)
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	(55 555)	(43 367)
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	(292)
Koszty sprzedaży	(4 433)	(4 073)
Koszty ogólnego zarządu	(25 304)	(14 403)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	(83 256)	(38 195)

Nota 23B

KOSZTY OPERACYJNE (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	I półrocze 2006	I półrocze 2005
a) od jednostek niepowiązanych, dotyczące przychodów z:		
- wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo - rozrywkowych	(21 882)	(22 773)
- sprzedaży i wynajmu powierzchni mieszkaniowej	(43 603)	(5 199)
- realizacji i wynajmu powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych	(13 286)	(7 147)
- obrotu nieruchomościami	-	(175)
- usług prawnych, księgowych, zarządczych i konsultingowych	(201)	(145)
- pozostałych	(4 284)	(2 756)
Koszty operacyjne, razem	(83 256)	(38 195)

Nota 24

ZYSK (STRATA) NETTO ZE SPRZEDAŻY INWESTYCJI	I półrocze 2006	I półrocze 2005
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	25 716	212 414
Koszty sprzedaży nieruchomości	(15 785)	(146 507)
Zysk (strata) netto ze sprzedaży inwestycji	9 931	65 907

Nota 25A

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	I półrocze 2006	I półrocze 2005
a) przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	21	-
b) aktualizacja aktywów niefinansowych	2 809	1 889
c) rozwiązane rezerwy	2 039	24 517
d) kary umowne	447	685
e) zyski nadzwyczajne	15	-
f) pozostałe	4 084	1 746
Inne przychody operacyjne, razem	9 415	28 837

Nota 25B

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	I półrocze 2006	I półrocze 2005
a) koszty sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-	-
b) aktualizacja aktywów niefinansowych	(12 071)	(14 780)
c) utworzone rezerwy	(1 044)	(555)
d) kary umowne	(46)	-
e) darowizny	(7)	(23)
f) spisanie należności nieściągalnych	(292)	(133)
g) straty nadzwyczajne	(9)	-
h) kary umowne nie stanowiące kosztów uzyskanie przychodu	(384)	(242)
i) pozostałe	(5 919)	(204)
Inne koszty operacyjne, razem	(19 772)	(15 937)

Nota 26

PRZYCHODY FINANSOWE	I półrocze 2006	I półrocze 2005
a) od jednostek niepowiązanych:		
- przychody z tyt. odsetek od pożyczek	332	76
- przychody z tyt. pozostałych odsetek	4 600	3 462
- zysk ze zbycia inwestycji	122	-
- przychody z tyt. aktualizacji aktywów finansowych	8 835	95
- pozostałe przychody finansowe	-	3
Przychody finansowe, razem	13 889	3 636

Nota 27

KOSZTY FINANSOWE	I półrocze 2006	I półrocze 2005
a) od jednostek niepowiązanych:		
- koszty z tyt. odsetek	(23 075)	(19 961)
- prowizje finansowe	(401)	(3 202)
- strata ze zbycia inwestycji	(272)	
- koszty z tyt. aktualizacji aktywów finansowych	(12 909)	
- pozostałe koszty finansowe	(1 328)	(3)
Koszty finansowe, razem	(37 985)	(23 166)

W I półroczu 2006 roku kwota kosztów finansowania zewnętrznego aktywowana wynosiła 1 136 tys. zł

Nota 28

ZYSK (STRATA) Z TYTUŁU RÓŻNIC KURSOWYCH	I półrocze 2006	I półrocze 2005
- dodatnie różnice kursowe zrealizowane	372	2 457
- ujemne różnice kursowe niezrealizowane	(18 278)	(9 447)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych, razem	(17 906)	(6 990)

Nota 29A

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY	I półrocze 2006	I półrocze 2005
1. Zysk (strata) brutto (skonsolidowany)	127 126	121 751
2. Korekty konsolidacyjne	31 796	(27 372)
3. Różnice pomiędzy zyskiem (stratą brutto) a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów):		
- Przychody szacowane	(6 538)	639
- Różnice podatkowo - rachunkowe przychodów (media, czynsze)	(47)	-
- Odsetki uzyskane od pożyczek za poprzednie lata	2 692	2 552
- Naliczone nie otrzymane odsetki od pożyczek	(1 765)	(4 498)
- Pozostałe odsetki uzyskane za poprzednie lata	70	76
- Naliczone nie otrzymane pozostałe odsetki	(252)	-
- Rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	(4 490)	(1 879)
- Rozwiązanie rezerw	(2 471)	(22 330)
- Obciążenia z tytułu kar umownych	-	-
- Dywidendy otrzymane	(40 000)	(12 700)
- Różnice podatkowo - rachunkowe w amortyzacji	(6 398)	(10 118)
- Odsetki od kredytów i pożyczek naliczone a nie zapłacone	1 595	1 367
- Odsetki od pożyczek i kredytów zarachowane w koszty w popr. roku, a zapłacone w br	(2 396)	(1 404)
- Pozostałe odsetki naliczone, a nie zapłacone	1 418	2 594
- Pozostałe odsetki zarachowane w koszty w poprzednim roku, a zapłacone w br	(1 631)	(114)
- Odsetki i kary budżetowe	8	5
- Utworzenie odpisów aktualizujących należności	1 272	11 921
- Kary umowne nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu	330	-
- Darowizny	21	11
- Należności odpisane w koszty	50	-
- Utworzone rezerwy	1 445	9 376
- Koszty reprezentacji i reklamy limitowanej	-	-
- Koszty odsetek wynikających z "cienkiej kapitalizacji"	-	-
- Koszty wieczystego użytkowania nieruchomości	82	(47)
- Niezrealizowane różnice kursowe	18 280	9 269
- Wycena instrumentów finansowych	24 944	-
- Wycena inwestycji	(98 412)	-
- Koszty szacowane	17	677
- Aktywowane koszty finansowe	(336)	656
- Koszty n.k.u.p.	5 891	3 718
- Straty podatkowe jednostek konsolidowanych	12 442	2 844
- Pozostałe	96	(16)
	(100 360)	(7 401)
4. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	(41 798)	79 577
5. Podatek dochodowy według stawki 19%	11 127	26 403
6. Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku	(9)	(40)
7. Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej okresu, w tym:	11 118	26 363
- wykazany w rachunku zysków i strat	11 118	26 363
- dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły kapitał własny	-	-
- dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

Nota 29B

PODATEK DOCHODOWY ODROZCZONY, WYKAZANY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	I półrocze 2006	I półrocze 2005
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu powstania i odwrócenia się różnic przejściowych	13 819	(1 150)
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu zmiany stawek podatkowych	-	-
Podatek dochodowy odroczony, razem	13 819	(1 150)

Nota 30

Zysk (strata) netto	I półrocze 2006	I półrocze 2005
a) zysk (strata) netto jednostki dominującej	44 693	7 255
b) zysk (strata) netto jednostek zależnych	90 832	67 725
c) zysk (strata) netto jednostek współzależnych	-	-
d) zysk (strata) netto jednostek stowarzyszonych	-	-
e) korekty konsolidacyjne	(33 336)	21 558
Zysk (strata) netto	102 189	96 538

Wypracowany przez spółkę "Echo Investment" S. A. w roku 2005 zysk netto wynoszący 9,523 tys. zł został uchwałą nr 3 ZWZA z dnia 30 maja 2006 przeznaczony na kapitał zapasowy.

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Nota 31

KOREKTY DO ZMIAN STANU POZYCJI BILANSOWYCH UJĘTE W POZYCJI A. II. 10 "POZOSTAŁE KOREKTY"	I półrocze 2006	I półrocze 2005
Korekta dotycząca rezerwy z wyceny aportu	-	(4)
Korekty razem	-	(4)

Nota 32

ŚRODKI PIENIĘŻNE PRZYJĘTE DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	I półrocze 2006	I półrocze 2005
Stan na początek okresu, w tym		
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	247 189	73 609
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	-	1
	247 189	73 610
Stan na koniec okresu		
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	338 261	262 112
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	76	1
	338 337	262 113

Do działalności operacyjnej "Echo Investment" S.A. kwalifikuje przychody osiągnięte i koszty ponoszone w związku z prowadzeniem działalności developerskiej tzn. świadczeniem szeroko rozumianych usług związanych z rynkiem nieruchomości. Działalność inwestycyjna obejmuje zapłatę za nabyte oraz sprzedane składniki majątku trwałego, a więc środki trwałe, wartości niematerialne i prawne, lokaty finansowe, udzielanie i spłatę pożyczek wraz z korzyściami, jakie przynoszą lokaty i udzielane pożyczki.

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

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

Podział podstawowy to podział na segmenty geograficzne.

W Grupie Kapitałowej wyodrębniono dwa segmenty geograficzne:

- sprzedaż krajowa,
- sprzedaż eksportowa.

Podział uzupełniający to podział na segmenty branżowe.

W Grupie Kapitałowej wyodrębniono jeden segment branżowy:

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

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

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

Zasady rachunkowości

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

Przychody segmentu

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

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

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

Koszty segmentu

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

- a) strat nadzwyczajnych,
- b) odsetek, łącznie z odsetkami z tytułu zaliczek lub pożyczek uzyskanych od innych segmentów, chyba że działalność segmentu ma przede wszystkim charakter finansowy,
- c) strat na sprzedaży inwestycji lub strat poniesionych wskutek wygaśnięcia zadłużenia, chyba że działalność segmentu ma przede wszystkim charakter finansowy,
- d) udziału jednostki gospodarczej w stratach jednostek stowarzyszonych, wspólnych przedsięwzięć lub innych inwestycji finansowych konsolidowanych metodą praw własności,
- e) obciążeń z tytułu podatku dochodowego lub
- f) kosztów ogólnego zarządu oraz innych kosztów powstających na poziomie Grupy, które dotyczą Grupy jako całości. Jednakże niekiedy koszty następujące na poziomie Grupy ponoszone są na rzecz segmentu. Takie koszty stanowią koszty segmentu, jeżeli dotyczą działalności operacyjnej segmentu i można je w oparciu o racjonalne przesłanki bezpośrednio przyporządkować lub przypisać do segmentu.

Wynik segmentu

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

Aktywa segmentu

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

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

Pasywa segmentu

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

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

PODZIAŁ PODSTAWOWY WEDŁUG SEGMENTÓW BRANŻOWYCH

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

Dodatkowe objaśnienia:

1. Ryzyka

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

Zarząd Echo Investment S.A.

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

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Tomasz Sułek

Główny Księgowy

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

Kielce, 25 września 2006r

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

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

1. Struktura Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.

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

W skład Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. wchodzi 52 spółek zależnych, konsolidowanych metodą pełną i 4 spółki wyceniane metodą praw własności.

Jednostki konsolidowane metodą pełną:

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

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

Jednostki wyceniane metodą praw własności:

- „Projekt – Echo 23” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „SPC” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
- „W.A. Hotele” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie
- „WAN Invest” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie

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

- „Projekt S” Sp. z o.o. – 63% kapitału podstawowego i po 63% praw głosów na walnym zgromadzeniu.
- „WAN 11” Sp. z o.o. – 50% kapitału podstawowego i po 50% praw głosów na walnym zgromadzeniu

Powiązania kapitałowe wewnątrz Grupy Kapitałowej dotyczą:

- a) „Piomot – Auto” Sp. z o.o., która posiada 15,88% kapitału podstawowego „Echo – Centrum Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o.;
- b) „Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Sp. z o.o., która posiada 99,8% kapitału podstawowego „Projekt Naramowice” Sp. z o.o.;

- c) „Echo Investment – Centrum Handlowo-Rozrywkowe Kielce” Sp. z o.o., która posiada:
- 99,99% kapitału podstawowego „Kieleckie Centrum Handlowo-Rozrywkowe Echo” Sp. z o.o.;
 - 100% kapitału podstawowego „Princess Boryszewska” Sp. z o.o.
- d) „Projekt – Echo 37” Sp. z o.o., która posiada 0,001% kapitału podstawowego „Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice” Sp. z o.o.;
- e) „Echo – Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo – Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- f) „Hotel Investment” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Hotel Investment Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- g) „Projekt – Echo 32” Sp. z o.o., która posiada 0,001% wkładu „Szczecin – Projekt – Echo 32 Sp. z o.o.” Spółka komandytowa z siedzibą w Kielcach
- h) „Projekt – Echo 17” Sp. z o.o., która posiada odpowiedni udział w kapitale podstawowym spółek:
- 1,00% kapitału „Wyględów” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 37” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 39” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Project 3” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Echo ACC” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 30” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 32” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Echo – Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Projekt – Echo 34” Sp. z o.o.;
 - 1,00% kapitału „Est On Property Management” Sp. z o.o.;
 - 0,05% kapitału „Hotel Investment” Sp. z o.o.;
 - 0,03% kapitału „Malta Office Park” Sp. z o.o.;
 - 0,02% kapitału „Echo Centrum Ślichowice” Sp. z o.o.;
 - 0,02% kapitału „Echo – Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o.o.;
 - 0,02% kapitału „Projekt Naramowice” Sp. z o.o.;
 - 0,01% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Tczew” Sp. z o.o.;
 - 0,01% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Piła” Sp. z o.o.;
 - 0,01% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Zamość” Sp. z o.o.;
 - 0,01% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowo – Rozrywkowe Gliwice” Sp. z o.o.;
 - 0,009% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Siemianowice Śląskie” Sp. z o.o.;
 - 0,008% kapitału „Athina Park” Sp. z o.o.;
 - 0,007% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Łomża” Sp. z o.o.;
 - 0,006% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Bełchatów” Sp. z o.o.;
 - 0,006% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Rzeszów” Sp. z o.o.;
 - 0,005% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Olkusz” Sp. z o.o.;
 - 0,005% kapitału „Echo Investment – Centrum Gdynia” Sp. z o.o.;
 - 0,004% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Pabianice” Sp. z o.o.;
 - 0,004% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Radom” Sp. z o.o.;
 - 0,004% kapitału „MDP” Sp. z o.o.;
 - 0,004% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Tarnów” Sp. z o.o.;
 - 0,002% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowo – Rozrywkowe Kielce” Sp. z o.o.;

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

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

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

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

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

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

2. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. za I półrocze 2006r.

Skonsolidowany bilans

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej na koniec I półrocza 2006 zamknęła się kwotą **2 392 mln zł**, co w porównaniu ze stanem na koniec pierwszego półrocza 2005 roku oznacza wzrost wartości o 22,19.%.

Aktywa

Struktura aktywów na koniec I półrocza 2006 roku wyglądała następująco:

- aktywa trwałe stanowią – 76,34% aktywów, z czego dominującą pozycję stanowią nieruchomości inwestycyjne – 81,1% aktywów trwałych, rzeczowe aktywa trwałe – 16,7% sumy aktywów trwałych,
- aktywa obrotowe stanowią 23,66% aktywów, z czego zapasy – 28,9 % sumy aktywów obrotowych, należności – 9,4% aktywów obrotowych a środki pieniężne 60,7% sumy aktywów obrotowych.

Pasywa

- kapitał akcyjny podmiotu dominującego – 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,
- skonsolidowany kapitał własny na dzień 30 czerwca 2006 roku wynosił **1 019,3 mln zł**, co w porównaniu ze stanem na koniec czerwca 2005 roku oznacza wzrost o 24,4%.
- skonsolidowana wartość księgowa netto w przeliczeniu na jedną akcję stanowi 97,07 zł,
- zobowiązania stanowiły 49,6% sumy bilansowej i zamknęły się kwotą **1 187,0 mln zł**.

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

- skonsolidowane przychody netto ze sprzedaży osiągnęły w pierwszym półroczu 2006 roku poziom 184,4 mln zł,
- skonsolidowany zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych na koniec czerwca 2006 zamknął się kwotą 169,1 mln zł, co w porównaniu z zyskiem za I półrocze 2005 roku oznacza wzrost o 11,75%,
- skonsolidowany zysk brutto zamknął się kwotą 127,1 mln zł i był wyższy w odniesieniu do pierwszego półrocza 2005 roku o 4,4%,
- skonsolidowany zysk netto osiągnął wartość 102,2 mln zł, w porównaniu do zysku 96,5 mln zł w 2005 roku,
- skonsolidowany zysk netto na jedną akcję za ostatnie 12 miesięcy wyniósł 19,06 zł.

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

- okres sprawozdawczy rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 247,2 mln zł,
- na działalności operacyjnej Grupa Kapitałowa odnotowała w pierwszym półroczu 2006 roku wypływ środków pieniężnych na kwotę 4,9 mln zł,
- na działalności inwestycyjnej Grupa Kapitałowa odnotowała na koniec czerwca 2006 roku wypływ środków pieniężnych na kwotę 10,2 mln zł,
- na działalności finansowej Spółka odnotowała wpływ środków pieniężnych w kwocie 106,2 mln zł,
- w okresie od 1 stycznia 2006 roku do 30 czerwca 2006 roku bilansowy stan środków pieniężnych zwiększył się o kwotę 100,8 mln zł przy czym z tytułu zmiany kursów walutowych o kwotę 9,7 mln zł,
- środki pieniężne na koniec czerwca 2006 roku wyniosły 338,3 mln zł.

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

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

- ryzyko konkurencji – w ostatnich latach rynek nieruchomości w Polsce stał się bardzo atrakcyjny dla inwestorów zagranicznych ze względu na osiągane 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 jest 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 jego refinansowania. Uzyskane w ten sposób płatności od najemców przeznaczone są na spłatę wspomnianych kredytów. Takie powiązanie finansowania ze źródłami przychodów ogranicza ryzyko kursowe do minimum lub je całkowicie eliminuje.
- ryzyko kondycji finansowej najemców – w ramach prowadzonej przez grupę kapitałową działalności większość przychodów generowana jest z tytułu najmu powierzchni handlowych i biurowych.

Kluczowym aspektem jest dobór najemców o stabilnej kondycji ekonomiczno-finansowej. Najemcami powierzchni w centrach handlowych są operatorzy sieciowi (Tesco, Carrefour, Ahold, 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 te w znacznym stopniu jest wyeliminowany przez różnego rodzaju zabezpieczenia zawarte w umowach o wykonawstwo.
- ryzyko fiskalno-prawne związane z niestabilnym systemem podatkowym, systemem prawnym, brakiem jednoznacznych uregulowań własnościowych. Przyjęcie do struktur europejskich oraz przyjęcie obowiązujących w UE procedur w najbliższych latach będzie miało znaczący wpływ na zmniejszenie lub całkowite wyeliminowanie tego ryzyka.

- ryzyko procedur administracyjnych - działalność Echo Investment S.A., jako podmiotu od początku zaangażowanego w proces realizacji poszczególnych projektów, uwarunkowana jest od procedur administracyjnych. Czasochłonność procedur organów administracyjnych uzależnia rozpoczęcie realizacji zaplanowanych inwestycji Spółki, co może skutkować opóźnieniem w ich realizacji.

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

4.1. Segmenty działalności

W pierwszym półroczu 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.

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.

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.

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.

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych w pierwszym półroczu 2006 roku wyniosły 73,2 mln zł co stanowiło 39,7 % przychodów ogółem.

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

Segment powierzchni biurowych

W segmencie inwestycji biurowych Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A. posiada zrealizowane obiekty z przeznaczeniem na wynajem w największych polskich miastach: Warszawie, Łodzi 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 kwartale 2008 roku. Planowany termin realizacji inwestycji to I kwartał 2009r.

W I połowie 2006 roku 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 Envergure 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 segmencie nieruchomości komercyjnych.

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni w segmencie powierzchni biurowych i hotelowych w pierwszym półroczu 2006 roku wyniosły 28,1 mln zł co stanowiło 15,2 % przychodów ogółem.

Segment mieszkaniowy

W segmencie mieszkaniowym podmiot dominujący – Echo Investment S.A. – realizuje inwestycje poczynając 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 6.500 mkw.). Planowany termin zakończenia realizacji ostatniego z osiedli to III kwartał 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 kwartał 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 mieszkań).

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).

Przychody z tytułu sprzedaży i wynajmu mieszkań i apartamentów w I półroczu 2006 roku wyniosły 75,3 mln zł co stanowiło 40,8 % przychodów ogółem.

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 Budapeszt- 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 Budapeszt 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.

4.2. Struktura przychodów

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

-wynajem powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych:

Przychody z usług najmu generowane są z tytułu wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych. Skonsolidowane przychody z tego tytułu na koniec I półrocza 2006 roku stanowiły 39,7% przychodów netto ze sprzedaży.

- sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej:

Głównym źródłem przychodów w tym segmencie jest sprzedaż mieszkań, a w mniejszym stopniu sprzedaż powierzchni komercyjnej (powierzchnie handlowe, biura oraz inne lokale usytuowane w wielofunkcyjnych projektach mieszkaniowych). Uzyskane z tego tytułu przychody stanowiły ok. 40,8% całości skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży produktów.

- realizacja i wynajem powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych:

Przychody z usług najmu generowane są z tytułu wynajmu powierzchni w budynkach biurowych i hotelowych, których właścicielami są poszczególne podmioty zależne. Skonsolidowane przychody z tego tytułu oraz z tytułu realizacji inwestycji stanowiły na koniec czerwca 2006 roku ok. 15,2% przychodów netto ze sprzedaży.

- obrót nieruchomościami:

Specyfika działania Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. wymusza niejako posiadanie pewien zasób nieruchomości, które następnie przeznaczane są pod konkretne projekty. W tym obszarze działalności Grupa Kapitałowa wygenerowane przychody stanowią ok. 1,7 % ogólnych przychodów ze sprzedaży.

- usługi prawne, księgowe i konsultingowe:

Ten rodzaj działalności związany jest z obsługą podmiotów zależnych w zakresie obsługi prawnej, księgowej i konsultingowej. Przychody generowane w tym obszarze stanowią ok. 0,5% ogólnych przychodów netto ze sprzedaży.

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

Wyszczególnienie	01.01.2006 - 30.06.2006	01.01.2005 - 30.06.2005
Wynajem powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych	73 195	82 241
Sprzedaż i wynajem powierzchni mieszkaniowej	75 259	5 384
Realizacja i wynajem powierzchni w obiektach biurowych i hotelowych	28 091	16 542
Obrót nieruchomościami	3 100	2 150
Usługi prawne, księgowe i konsultingowe	830	300
Pozostałe przychody	3 887	5 610
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	184 362	112 227

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

Rynki zbytu

W I półroczu 2006 roku wszystkie realizowane przez Grupę Kapitałową Echo Investment S.A. projekty były zlokalizowane wyłącznie na polskim rynku. Podmioty tworzące Grupę Kapitałową realizowały swoje inwestycje na rynkach: warszawskim, krakowskim, poznańskim, kieleckim i wrocławskim.

Zmiany w źródłach zaopatrzenia

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

Najwięksi dostawcy Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. w I półroczu 2006 roku:

Kontrahent	Wartość obrotów [w mln zł.]	%-wy udział w przychodach netto ze sprzedaży
Strabag Sp. z o.o.	22,3	12,1%
Hochtief Polska Sp. z o.o.	13,9	7,5%
Mitex S.A.	10,2	5,5%

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 półroczu 2006 roku obroty z żadnym z kontrahentów nie przekroczyły 10% skonsolidowanych przychodów netto ze sprzedaży.

Najwięksi odbiorcy Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. w I półroczu 2006 roku:

Odbiorca	Wartość obrotów [w mln zł.]	%-wy udział w przychodach netto ze sprzedaży
Carrefour Polska Sp. z o.o.	14,4	7,8%
Nomi S.A.	13,5	7,3%
Polkomtel S.A.	8,0	4,3%

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

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

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

Centra handlowe i handlowo - rozrywkowe

W 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 wynosi 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-Bugło na Węgrzech, (Sprzedający) warunkową umowę nabycia nieruchomości. Przedmiotem umowy jest nieruchomość - działka położona w XIV Dzielnicy Budapesztu - Zugló 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.

6.2. Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

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

6.3. Umowy ubezpieczenia

Przedmiot ubezpieczenia	Ubezpieczyciel	Suma ubezpieczenia [w tys. zł]
polisy majątkowe - obiekty biurowe	PTU S.A. , Generali TU S.A.	280 174
polisy majątkowe - obiekty handlowe	PTU S.A., TU Allianz Polska S.A.	571 649
polisy majątkowe - wyposażenie	TU Compensa S.A., STU Ergo Hestia S.A., PTU S.A., Generali TU S.A., TU Allianz Polska S.A.	7 836
polisy odpowiedzialności cywilnej	TU Compensa S.A., Generali TU S.A., PTU S.A., STU Ergo Hestia S.A., AIG Polska TU S.A., PZU S.A.	46 672
polisy majątkowe - lokale mieszkalne	TU Compensa S.A., STU Ergo Hestia S.A.	78 265
polisy ryzyk budowlano montażowych	TUiR WARTA S.A., TU Allianz Polska, Generali TU S.A.	250 700
polisy utraty zysku	TU Allianz Polska S.A., PTU S.A., Generali TU S.A.	104 943
RAZEM		1 340 239

6.4. Umowy współpracy lub kooperacji

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

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

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

- W dniu 12 stycznia 2006 roku spółka Echo Investment SA powzięła informację, iż 06 grudnia 2005 roku przez Sąd Rejonowy w Kielcach dokonano 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 kapitału zakładowego 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). Pomiędzy 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 Ingatlanhasznosito 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.

7.2. Inwestycje w akcje spółek giełdowych

W ramach rachunku papierów wartościowych podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. nie dokonywały w I połowie 2006 roku żadnych inwestycji w akcje spółek giełdowych.

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

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

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

W 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.

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

W I półroczu 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.

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

9.1. Umowy kredytowe podmiotu dominującego.

Zobowiązania Echo Investment S.A. z tytułu zaciągniętych kredytów wg stanu na koniec I połowy 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

9.2. Umowy kredytowe podmiotów zależnych

Podmiot zaciągający kredyt	Nazwa banku	Charakter zobowiązań	Waluta kredytu	Kwota kredytu wg umowy [w tys.]	Stan wykorzystania kredytu [w tys.] na dzień 30.06.2006 r.	Ostateczny termin spłaty
Echo Investment – Centrum Handlowe Jelenia Góra Sp. z o.o.	Pekao S.A.	Kredyt długoterminowy	EUR	9 101	3 999	2010-08-31

Echo Investment – Centrum Handlowe Bełchatów Sp. z o.o.	Pekao S.A.	Kredyt długoterminowy	EUR	4 962	1 931	2010-04-30
Echo Investment – Centrum Handlowe Tarnów Sp. z o.o.	Eurohypo AG	Kredyt długoterminowy	EUR	10 800	5 510	2010-07-15
Echo Investment – Centrum Handlowe Przemysł Sp. z o.o.	ING Bank Śląski S.A.	Kredyt długoterminowy	EUR	4 857	1 745	2010-12-31
MDP Sp. z o.o.	Pekao S.A.	Kredyt długoterminowy	EUR USD	4 600 6 900	3 687 5 046	2011-04-30
Echo Investment – Centrum Handlowo-Rozrywkowe Szczecin Sp. z o.o.	Eurohypo AG	Kredyt długoterminowy	EUR	51 000	44 194	2018-03-31
Echo – Centrum Biznesu Łódź Sp. z o.o.	Rheinhyp - BRE S.A.	Kredyt długoterminowy	USD	7 500	5 248	2012-06-28
Echo Investment – Centrum Bankowości i Finansów Łódź Sp. z o.o.	Pekao S.A.	Kredyt długoterminowy	USD	5 714	4 659	2011-12-31
Echo Investment – Centrum Handlowe Radom Sp. z o.o. Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski Sp. z o.o. Echo Investment – Centrum Handlowe Pabianice Sp. z o.o.	Bank BPH S.A.	Kredyt długoterminowy	EUR	36 300	32 177	2019-01-23
Athina Park Sp. z o.o.	Eurohypo AG	Kredyt długoterminowy	EUR USD	13 840 8 200	13 668 8 102	2014-09-30
Echo - Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o. Sp.k.	Eurohypo AG	Kredyt długoterminowy	EUR	100 000	15 689	2022-09-30
WAN 11 Sp. z o.o.	Eurohypo AG	Kredyt długoterminowy	EUR	32 100	29 979	2016-01-29

Kieleckie Centrum Handlowo-Rozrywkowe Sp. z o.o.	Kredyt Bank S.A.	Kredyt długoterminowy	EUR	18 000	13 528	2013-10-31
--	------------------	-----------------------	-----	--------	--------	------------

9.3. Umowy pożyczek

9.3.1. Pożyczki zaciągnięte

Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A. w I połowie 2006 roku nie zaciągała pożyczek.

9.3.2. Pożyczki udzielone

Należności Echo Investment S.A. z tytułu udzielonych pożyczek wg stanu na koniec I półrocza 2006 roku przedstawia poniższa tabela:

Podmiot	Kwota pożyczki do spłaty [w tys. zł]	Ostateczny termin spłaty
PPH Witan	2.230	7.11.2007
Empik Sp. z o.o.	465	22.11.2006
PPH Witan	340	31.12.2006
Pozostali	30	-

9.4. Umowy instrumentów dłużnych

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

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 ustalone 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

9.5. Umowy poręczeń

Solidarne poręczenie Echo Investment S.A. wobec Urzędu Miasta Łodzi za wykonanie zobowiązań „MDP” Sp. z o.o. (podmiot w 100 % zależny od „Echo Investment” S.A.), dotyczących uiszczania opłat rocznych za wieczyste użytkowanie gruntu – łączna wartość przypadająca na następne 90 lat wynosi 8.466 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 739,9 tys. 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

9.6. 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

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

W I półroczu 2006 roku podmiot dominujący – Echo Investment S.A. nie emitowała papierów wartościowych (akcji).

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

Zarówno Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A., jak i podmiot dominujący – Echo Investment S.A. nie publikowały prognoz wyników finansowych na 2006 rok.

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

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. w 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 Grupy Kapitałowej w I połowie 2006 roku generowała dodatni wynik na każdym poziomie rachunku wyników. Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A. w ostatnich latach kładła większy nacisk na powiększenie portfela powierzchni komercyjnych, które w ocenie zarządu, powinny zapewnić stabilne

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

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. na koniec I połowy 2006 roku świadczy o stabilnej kondycji finansowej Grupy Kapitałowej, a perspektywa najbliższych lat jest optymistyczna.

Wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej działalności w ramach Grupy Kapitałowej w I połowie 2006 roku są na nieco niższym poziomie w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego. Na podobnych poziomach znajdują się wskaźniki obrazujące rentowność pozycji bilansowych – aktywów (ROA) oraz kapitału własnego (ROE)

Wskaźniki zyskowności 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>	91,7%	134,9%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto <i>zysk netto / przychody netto ze sprzedaży</i>	55,4%	86,0%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA) <i>zysk netto / aktywa ogółem</i>	4,3%	4,9%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) <i>zysk netto / kapitał własny</i>	10,0%	11,8%

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

Rotację głównych składników aktywów i pasywów w I połowie 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>	160	278
Rotacja należności krótkoterminowych w dniach <i>(stan należności krótkoterminowych * 180) / przychody netto ze sprzedaży</i>	52	29
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>	48	68

Wskaźniki płynności utrzymują się na bezpiecznych poziomach. Wszystkie wskaźniki 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 Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. na rynku finansowym stale wzrasta, czego dowodem jest zdywersyfikowana struktura banków finansujących działalność całej grupy. Wpływ na poprawę wskaźników ma również duży stan środków pieniężnych.

Wskaźniki płynności Grupy Kapitałowej 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>	2,91	1,52
Wskaźnik szybki (quick ratio) <i>(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe</i>	2,06	0,94
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) <i>środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,76	0,86

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 Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. na rynku finansowym.

Wskaźniki pokrycia majątku i zadłużenia Grupy Kapitałowej 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>	42,6%	41,8%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym <i>kapitał własny / aktywa trwałe</i>	55,8%	54,5%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>zobowiązania ogółem / aktywa ogółem</i>	49,6%	51,6%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>zobowiązania ogółem / kapitał własny</i>	116,5%	123,4%

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

W ramach Grupy Kapitałowej – Echo Investment S.A. oraz podmioty zależne posiadają pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie projektów inwestycyjnych. Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A., realizując projekty we wszystkich obszarach aktywności, zamierza finansować je przy wykorzystaniu środków pochodzących z kapitałów własnych, kredytów bankowych oraz emisji dłużnych papierów wartościowych. Podmiot dominujący kieruje swoje wysiłki ku temu, aby programy emisji dłużnych papierów wartościowych były gwarantowane i posiadały dłuższy niż rok okres zapadalności. Jednocześnie Grupa Kapitałowa zamierza realizować szereg przedsięwzięć za pośrednictwem podmiotów zależnych, w szczególności dotyczy to projektów przeznaczonych na wynajem, a więc centrów handlowych i handlowo - rozrywkowych oraz biur, pozyskując finansowanie (kredyty celowe) bezpośrednio dla tych spółek.

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

Znaczący wpływ na osiągnięty wynik finansowy miała transakcja sprzedaży dwóch centrów w Legionowie, i Kaliszu oraz powierzchni biurowej w Szczecinie. Znaczący wpływ na osiągnięty wynik finansowy 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 nieruchomości posiadanych przez Grupę Kapitałową. Wpływ na osiągnięty wynik miały również przychody uzyskane ze sprzedaży projektów mieszkaniowych i wynajmu powierzchni komercyjnych.

W kolejnych okresach, na osiągnięte 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.

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

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

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

Czynniki pozytywne:

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

Czynniki negatywne:

- niejasny status prawny wielu nieruchomości wynikający m.in. z kwestii 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 Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. to:

Czynniki pozytywne:

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

Czynniki negatywne:

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

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

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

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

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.

17. Zmiany w składzie osób zarządzających i nadzorujących Echo Investment S.A. w ciągu pierwszego półrocza 2006 roku oraz zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz uprawnienia osób zarządzających, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.**17.1. Zarząd**

W 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.

17.2. 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.

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

17.3.1. Zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających

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

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

17.3.2. Uprawnienia osób zarządzających

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

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

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

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

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

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

20. Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych 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.

20.1 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 tysiące 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 tysiące 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,

20.2 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

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

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

Łączna liczba akcji Echo Investment S.A. 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.

21.1. 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 Waniolka – 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.

21.2. 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	-	-	-

22. 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 Solowow (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.

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

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

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

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

25. Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W spółce nie funkcjonuje program akcji pracowniczych.

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

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

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

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

Wynagrodzenie wynikające z umowy z tytułu 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, 25 września 2006r.

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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, a także, że 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 spółka BDO Polska Sp. z o.o. dokonująca badania półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego została wybrana zgodnie z przepisami prawa oraz że spółka ta oraz biegli rewidenci dokonujący tego badania spełniali warunki bezstronnego i niezależnego raportu z badania, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Kielce, dnia 25 września 2006r.

Andrzej Majcher
Prezes Zarządu

Jarosław Grodzki
Wiceprezes Zarządu

Piotr Gromniak
Członek Zarządu

Artur Langner
Członek Zarządu

