

Formularz SA-Q 1/2003

(kwartał/rok)

BILANS w tys. zł	stan na 31.03.03r. koniec kwartału	stan na 31.12.02r. koniec kwartału	stan na 31.03.02r. koniec kwartału	stan na 31.12.01r. koniec kwartału
A k t y w a				
I. Aktywa trwałe	413 106	412 535	364 884	376 270
1. Wartości niematerialne i prawne, w tym:	79	95	11	22
- wartość firmy				
2. Rzeczowe aktywa trwałe	126 629	127 374	80 412	65 785
3. Należności długoterminowe				
3.1. Od jednostek powiązanych				
3.2. Od pozostałych jednostek				
4. Inwestycje długoterminowe	282 478	280 908	275 703	298 236
4.1. Nieruchomości				
4.2. Wartości niematerialne i prawne				
4.3. Długoterminowe aktywa finansowe	282 478	280 908	275 703	298 236
a) w jednostkach powiązanych, w tym:	282 050	280 318	237 744	242 368
- udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych wyceniane metodą praw własności				
b) w pozostałych jednostkach	428	590	37 959	55 868
4.4. Inne inwestycje długoterminowe				
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 920	4 158	8 758	12 227
5.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 920	4 096	8 758	11 816
5.2. Inne rozliczenia międzyokresowe		62		411
II. Aktywa obrotowe	395 518	416 845	427 221	406 866
1. Zapasy	154 204	155 301	179 869	170 804
2. Należności krótkoterminowe	177 588	177 981	155 271	181 724
2.1. Od jednostek powiązanych	150 010	130 877	78 838	114 471
2.2. Od pozostałych jednostek	27 578	47 104	76 433	67 253
3. Inwestycje krótkoterminowe	60 855	82 607	89 775	51 279
3.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	60 855	82 607	89 775	51 279
a) w jednostkach powiązanych	24 372	24 230	89 462	46 421
b) w pozostałych jednostkach	22 854	21 832	99	669
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	13 629	36 545	214	4 189
3.2. Inne inwestycje krótkoterminowe				
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 871	956	2 306	3 059
A k t y w a r a z e m	808 624	829 380	792 105	783 136

P a s y w a				
I. Kapitał własny	294 731	291 355	216 448	210 476
1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	7 000	7 000
2. Należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)				
3. Akcje (udziały) własne (wielkość ujemna)				
4. Kapitał zapasowy	263 661	263 733	196 180	196 180
5. Kapitał z aktualizacji wyceny				
6. Pozostałe kapitały rezerwowe				
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych	6 621	-4 753	7 296	-4 364
8. Zysk (strata) netto	3 449	11 375	5 972	11 660
9. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)				
II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	513 893	538 025	575 657	572 660
1. Rezerwy na zobowiązania	13 344	13 708	21 283	23 642
1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 344	13 708	21 283	23 642
1.2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne				
a) długoterminowa				
b) krótkoterminowa				
1.3. Pozostałe rezerwy				
a) długoterminowe				
b) krótkoterminowe				
2. Zobowiązania długoterminowe	35 302	5 565	66 902	121 101
2.1. Wobec jednostek powiązanych				
2.2. Wobec pozostałych jednostek	35 302	5 565	66 902	121 101
3. Zobowiązania krótkoterminowe	349 798	401 045	377 048	320 057
3.1. Wobec jednostek powiązanych	10 525	11 332	2 294	1 603
3.2. Wobec pozostałych jednostek	339 212	389 708	374 733	318 445
3.3. Fundusze specjalne	61	5	21	9
4. Rozliczenia międzyokresowe	115 449	117 707	110 424	107 860
4.1. Ujemna wartość firmy				
4.2. Inne rozliczenia międzyokresowe	115 449	117 707	110 424	107 860
a) długoterminowe	86 815	85 602	82 572	82 273
b) krótkoterminowe	28 634	32 105	27 852	25 587
P a s y w a r a z e m	808 624	829 380	792 105	783 136

Wartość księgowa	294 731		216 448	
Liczba akcji	10 500 000		3 500 000	
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	28,07		61,84	
Rozwodniona liczba akcji				
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)				

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	1 kwartał (rok bieżący) okres od 1.01.03r. do 31.03.03r.	1 kwartał (rok bieżący) narastająco okres od 1.01.03 do 31.03.03r.	1 kwartał (rok poprzedni) okres od 1.01.02r. do 31.03.02r.	1 kwartał (rok poprzedni) narastająco okres od 1.01.02 do 31.03.02r.
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	78 173	78 173	48 194	48 194
- od jednostek powiązanych	45 355	45 467	17 689	17 689
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	78 173	78 173	48 194	48 194
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów				
II. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	68 548	68 548	39 564	39 564
- od jednostek powiązanych	43 293	43 345	12 851	12 851
1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	68 548	68 548	39 564	39 564
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów				
III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (I-II)	9 625	9 625	8 630	8 630
IV. Koszty sprzedaży	1 403	1 403	2 677	2 677
V. Koszty ogólnego zarządu	2 363	2 363	3 682	3 682
VI. Zysk (strata) na sprzedaży (III-IV-V)	5 859	5 859	2 271	2 271
VII. Pozostałe przychody operacyjne	85	85	146	146
1. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych			1	1
2. Dotacje				
3. Inne przychody operacyjne	85	85	145	145
VIII. Pozostałe koszty operacyjne	29	29	169	169
1. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	23	23		
2. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych				
3. Inne koszty operacyjne	6	6	169	169
IX. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (VI+VII-VIII)	5 915	5 915	2 248	2 248
X. Przychody finansowe	511	511	9 517	9 517
1. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:				
- od jednostek powiązanych				
2. Odsetki, w tym:	343	343	26	26
- od jednostek powiązanych	11	11		
3. Zysk ze zbycia inwestycji			9 342	9 342
4. Aktualizacja wartości inwestycji				
5. Inne	168	168	149	149
XI. Koszty finansowe	1 710	1 710	3 344	3 344
1. Odsetki, w tym:	1 624	1 624	2 964	2 964
- dla jednostek powiązanych	11	11		
2. Strata ze zbycia inwestycji				
3. Aktualizacja wartości inwestycji				
4. Inne	86	86	380	380
XII. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (IX+X-XI)	4 716	4 716	8 421	8 421
XIII. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (XIII.1. - XIII.2.)	-4	-4	-7	-7
1. Zyski nadzwyczajne	8	8	22	22
2. Straty nadzwyczajne	12	12	29	29
XIV. Zysk (strata) brutto (XII+/-XIII)	4 712	4 712	8 414	8 414
XV. Podatek dochodowy	1 263	1 263	2 442	2 442
a) część bieżąca	1 524	1 524	2 290	2 290
b) część odroczone	-261	-261	152	152
XVI. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)				
XVII. Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności				
XVIII. Zysk (strata) netto (XIV-XV-XVI+/-XVII)	3 449	3 449	5 972	5 972
Zysk (strata) netto (zanalizowany)	8 852		13 483,43	
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	4 666 667		3 500 000	
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	1,90		3,85	
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych				
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)				

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	1 kwartał (rok bieżący) okres od 1.01.03r. do 31.03.03r.	1 kwartał (rok bieżący) narastająco okres od.1.01.03 do 31.03.03r.	1 kwartał (rok poprzedni) okres od 1.01.02r. do 31.03.02r.	1 kwartał (rok poprzedni) narastająco okres od.1.01.02 do 31.03.02r.
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	291 355	291 355	210 476	210 476
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			-1 392	-1 392
b) korekty błędów podstawowych				
I.a. Kapitał własny na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych porównywalnych	291 355	291 355	209 084	209 084
1. Kapitał zakładowy na początek okresu	21 000	21 000	7 000	7 000
1.1. Zmiany kapitału zakładowego				
a) zwiększenia (z tytułu)				
- emisji akcji (wydania udziałów)				
-				
b) zmniejszenia (z tytułu)				
- umorzenia akcji (udziałów)				
-				
1.2. Kapitał zakładowy na koniec okresu	21 000	21 000	7 000	7 000
2. Należne wpłaty na kapitał zakładowy na początek okresu				
2.1. Zmiany należnych wpłat na kapitał zakładowy				
a) zwiększenia (z tytułu)				
-				
b) zmniejszenia (z tytułu)				
-				
2.2. Należne wpłaty na kapitał zakładowy na koniec okresu				
3. Akcje (udziały) własne na początek okresu				
3.1. Zmiany akcji (udziałów) własnych				
a) zwiększenia (z tytułu)				
-				
b) zmniejszenia (z tytułu)				
-				
3.2. Akcje (udziały) własne na koniec okresu				
4. Kapitał zapasowy na początek okresu	263 733	263 733	196 180	196 180
4.1. Zmiany kapitału zapasowego	-73	-73		
a) zwiększenia (z tytułu)				
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej				
- z podziału zysku (ustawowo)				
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)				
-				
b) zmniejszenia (z tytułu)	73	73		
- pokrycia straty				
- rozliczenie rezerwy na podatek dochodowy dotyczącej kosztów emisji akcji	73	73		
4.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	263 660	263 660	196 180	196 180
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu				
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny				
a) zwiększenia (z tytułu)				
-				
b) zmniejszenia (z tytułu)				
=- zbycia środków trwałych				
-				
5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu				
6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu				
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych				
a) zwiększenia (z tytułu)				
-				
b) zmniejszenia (z tytułu)				
-				
6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu				

7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	6 622	6 622	7 296	7 296
7.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	6 622	6 622	7 296	7 296
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości				
b) korekty błędów podstawowych				
7.2. Zysk z lat ubiegłych, na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	6 622	6 622	7 296	7 296
a) zwiększenia (z tytułu)				
- podziału zysku z lat ubiegłych				
-				
b) zmniejszenia (z tytułu)				
- podziału zysku				
7.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	6 622	6 622	7 296	7 296
7.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu				
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości				
b) korekty błędów podstawowych				
7.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych				
a) zwiększenia (z tytułu)				
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia				
-				
b) zmniejszenia (z tytułu)				
-				
7.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu				
7.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	6 622	6 622	7 296	7 296
8.1 Wynik netto na początek okresu				
8.2 Wynik netto w okresie	3 449	3 449	5 972	5 972
a) zysk netto	3 449	3 449	5 972	5 972
b) strata netto				
c) odpisy z zysku				
II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ)	294 731	294 731	216 448	216 448
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	294 731	294 731	216 448	216 448

RACHUNEK PRZEPŁYWU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	1 kwartał (rok bieżący) okres od 1.01.03r. do 31.03.03r.	1 kwartał (rok bieżący) narastająco okres od 1.01.03 do 31.03.03r.	1 kwartał (rok poprzedni) okres od 1.01.02r. do 31.03.02r.	1 kwartał (rok poprzedni) narastająco okres od 1.01.02 do 31.03.02r.
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia				
I. Zysk (strata) netto	3 449	3 449	5 972	5 972
II. Korekty razem	-18 536	-18 536	44 363	44 363
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metoda praw własności				
2. Amortyzacja	1 168	1 168	734	734
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	405	405	80	80
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	5 674	5 674	10 801	10 801
5. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	204	204	-9 343	-9 343
6. Zmiana stanu rezerw	-365	-365		
7. Zmiana stanu zapasów	1 097	1 097	-7 417	-7 417
8. Zmiana stanu należności	-3 164	-3 164	54 706	54 706
9. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-19 548	-19 548	-7 173	-7 173
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-3 935	-3 935	1 822	1 822
11. Inne korekty	-72	-72	153	153
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	-15 087	-15 087	50 335	50 335
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I. Wpływy	6 290	6 290	8 619	8 619
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	33	33	1	1
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne				
3. Z aktywów finansowych, w tym:	6 257	6 257	8 618	8 618
a) w jednostkach powiązanych	2 715	2 715	8 618	8 618
- zbycie aktywów finansowych				
- dywidendy i udziały w zyskach	0	0		
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	2 453	2 453	8 550	8 550
- odsetki	262	262	68	68
- inne wpływy z aktywów finansowych				
b) w pozostałych jednostkach	3 542	3 542		
- zbycie aktywów finansowych	3 542	3 542		
- dywidendy i udziały w zyskach				
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych				
- odsetki				
- inne wpływy z aktywów finansowych				
4. Inne wpływy inwestycyjne				
II. Wydatki	6 867	6 867	62 017	62 017
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 444	1 444	15 351	15 351
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne				
3. Na aktywa finansowe, w tym:	5 423	5 423	46 666	46 666
a) w jednostkach powiązanych	5 423	5 423	46 666	46 666
- nabycie aktywów finansowych	1	1	2 995	2 995
- udzielone pożyczki długoterminowe	5 422	5 422	43 671	43 671
b) w pozostałych jednostkach				
- nabycie aktywów finansowych				
- udzielone pożyczki długoterminowe				
4. Inne wydatki inwestycyjne				
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-577	-577	-53 398	-53 398

C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I. Wpływy	304 255	304 255	424 973	424 973
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału				
2. Kredyty i pożyczki	29 055	29 055	101 313	101 313
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	275 200	275 200	323 660	323 660
4. Inne wpływy finansowe				
II. Wydatki	311 507	311 507	425 885	425 885
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych				
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli				
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku				
4. Spłaty kredytów i pożyczek	20 822	20 822	981	981
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	285 000	285 000	414 100	414 100
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych				
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego				
8. Odsetki	5 685	5 685	10 804	10 804
9. Inne wydatki finansowe				
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-7 252	-7 252	-912	-912
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-22 916	-22 916	-3 975	-3 975
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-22 916	-22 916	-3 975	-3 975
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych				
F. Środki pieniężne na początek okresu	36 545	36 545	4 189	4 189
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	13 629	13 629	214	214
- o ograniczonej możliwości dysponowania			566	566

ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE	stan na 31.03.03r. koniec kwartału	stan na 31.12.02r. koniec kwartału	stan na 31.03.02r. koniec kwartału	stan na 31.12.01r. koniec kwartału
1. Należności warunkowe				
1.1. Od jednostek powiązanych (z tytułu)				
- otrzymanych gwarancji i poręczeń				
-				
1.2. Od pozostałych jednostek (z tytułu)				
- otrzymanych gwarancji i poręczeń				
-				
2. Zobowiązania warunkowe	99 530	75 981	76 287	78 831
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	68 634	46 732	74 989	77 533
- udzielonych gwarancji i poręczeń	68 634	46 732	74 989	77 533
-				
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)	30 897	29 249	1 298	1 298
- udzielonych gwarancji i poręczeń	30 897	29 249	1 298	1 298
3. Inne (z tytułu)	10 167	9 708	10 153	153 435
- warunkowe zobowiązania do odkupu nieruchomości: Kraków, Szczecin				143 613
- porozumienie z NOMI S.A. Z dnia 1 czerwca 2001 r.	875	798	715	694
- zakupu nieruchomości gruntowej w Płocku	7 292	6 910	7 438	7 128
- zakupu nieruchomości gruntowej w Radomiu	2 000	2 000	2 000	2 000
-				
Pozycje pozabilansowe, razem	109 697	85 689	86 441	232 266

Formularz SA-QS 1/2003

(kwartał/rok)

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

Zgodnie z § 1 ust. 2, § 57 ust. 2 i § 58 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 października 2001 r. - Dz.U. Nr

Zarząd Spółki "Echo Investment" S.A.

podaje do wiadomości skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2003 roku

dnia 15 maja 2003r.

(data przekazania)

WYBRANE DANE FINANSOWE (rok bieżący)	w tys. PLN		w tys. EURO	
	1 kwartał narastająco okres od 01.01.03 do 31.03.03r.	1 kwartał narastająco okres od 01.01.02 do 31.03.02r.	1 kwartał narastająco okres od 01.01.03 do 31.03.03r.	1 kwartał narastająco okres od 01.01.02 do 31.03.02r.
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	63 277	49 271	14 898	13 639
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	16 383	11 692	3 857	3 237
III. Zysk (strata) brutto	11 130	15 065	2 620	4 170
IV. Zysk (strata) netto	7 431	10 358	1 750	2 867
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	17 228	27 299	4 056	7 557
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(46 815)	(49 595)	(11 022)	(13 729)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	14 182	15 901	3 339	4 402
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	(15 405)	(6 395)	(3 627)	(1 770)
IX. Aktywa razem	1 223 643	996 172	277 772	276 438
X. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	905 347	767 993	205 518	213 118
XI. Zobowiązania długoterminowe	424 176	286 245	96 290	79 433
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	384 091	405 779	87 190	112 604
XIII. Kapitał własny	313 877	223 512	71 251	62 025
XIV. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	4 767	5 828
XV. Liczba akcji	10 500 000	3 500 000	10 500 000	3 500 000
XVI. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	3,59	6,89	0,81	1,91
XVII. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	3,59	6,89	0,81	1,91
XVIII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	29,89	63,86	6,79	17,72
XIX. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	29,89	63,86	6,79	17,72
XX. Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł / EUR)	-	-	-	-

SKONSOLIDOWANY BILANS w tys. zł	stan na 31.03.03r. koniec kwartału (zob. bilansu)	stan na 31.12.02r. koniec poprz. kwartału (zob. bilansu)	stan na 31.03.02r. koniec kwartału (zob. bilansu)	stan na 31.12.01r. koniec poprz. kwartału (zob. bilansu)
A k t y w a				
I. Aktywa trwałe	943 238	870 606	671 301	644 802
1. Wartości niematerialne i prawne, w tym:	87	95	11	22
- wartość firmy	0	0	0	0
2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	1 087	1 272	2 378	2 683
3. Rzeczowe aktywa trwałe	858 175	810 389	621 203	569 925
4. Należności długoterminowe	0	0	0	0
4.1. Od jednostek powiązanych	0	0	0	0
4.2. Od pozostałych jednostek	0	0	0	0
5. Inwestycje długoterminowe	75 965	51 623	38 407	56 251
5.1. Nieruchomości	0	0	0	0
5.2. Wartości niematerialne i prawne	0	0	0	0
5.3. Długoterminowe aktywa finansowe	46 423	41 793	38 386	56 251
a) w jednostkach powiązanych, w tym:	45 995	41 203	384	384
- udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych wyceniane metodą praw własności	41 121	41 203	384	384
- udziały lub akcje w jednostkach zależnych i współzależnych nieobjętych konsolidacją	0	0	0	0
b) w pozostałych jednostkach	428	590	38 002	55 867
5.4. Inne inwestycje długoterminowe	29 542	9 830	21	0
6. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 924	7 227	9 302	15 921
6.1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 924	7 113	9 237	15 509
6.2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0	114	65	412
II. Aktywa obrotowe	280 405	308 638	324 871	321 468
1. Zapasy	164 732	165 686	180 460	172 955
2. Należności krótkoterminowe	53 439	69 228	90 230	87 103
2.1. Od jednostek powiązanych	4	2	0	0
2.2. Od pozostałych jednostek	53 435	69 226	90 230	87 103
3. Inwestycje krótkoterminowe	56 245	72 035	50 647	57 478
3.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	56 245	72 035	50 647	57 478
a) w jednostkach powiązanych	1 065	2 373	43 438	43 438
b) w pozostałych jednostkach	22 855	21 932	136	669
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	32 325	47 730	7 073	13 371
3.2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0	0	0	0
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 989	1 689	3 534	3 932
A k t y w a r a z e m	1 223 643	1 179 244	996 172	966 270

P a s y w a				
I. Kapitał własny	313 877	306 519	223 512	213 154
1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	7 000	7 000
2. Należne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	0		0	0
3. Akcje (udziały) własne (wielkość ujemna)	0		0	0
4. Kapitał zapasowy	269 740	269 813	195 484	195 484
5. Kapitał z aktualizacji wyceny	0			0
6. Pozostałe kapitały rezerwowe	0			0
7. Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	0	0		0
a) dodatnie różnice kursowe				
b) ujemne różnice kursowe				
8. Zysk (strata) z lat ubiegłych	15 706	-8 154	10 670	-8 186
9. Zysk (strata) netto	7 431	23 860	10 358	18 856
10. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0			0
II. Kapitały mniejszości	163	161	156	162
III. Rezerwa kapitałowa z konsolidacji	4 256	4 256	4 511	4 511
IV. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	905 347	868 308	767 993	748 443
1. Rezerwy na zobowiązania	12 124	13 137	17 708	23 020
1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 950	12 963	17 594	22 906
1.2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	174	174	114	114
a) długoterminowa	156	156	114	114
b) krótkoterminowa	18	18	0	0
1.3. Pozostałe rezerwy	0	0	0	0
a) długoterminowe	0	0	0	0
b) krótkoterminowe	0	0	0	0
2. Zobowiązania długoterminowe	424 176	343 678	286 245	337 425
2.1. Wobec jednostek powiązanych	0			0
2.2. Wobec pozostałych jednostek	424 176	343 678	286 245	337 425
3. Zobowiązania krótkoterminowe	384 091	430 694	405 779	346 145
3.1. Wobec jednostek powiązanych	254	610	0	0
3.2. Wobec pozostałych jednostek	383 691	430 025	405 691	346 080
3.3. Fundusze specjalne	146	59	88	65
4. Rozliczenia międzyokresowe	84 956	80 799	58 261	41 853
4.1. Ujemna wartość firmy	0	0		0
4.2. Inne rozliczenia międzyokresowe	84 956	80 799	58 261	41 853
a) długoterminowe	44 035	23 881	29 633	15 317
b) krótkoterminowe	40 921	56 918	28 628	26 536
P a s y w a r a z e m	1 223 643	1 179 244	996 172	966 270

Wartość księgowa	313 877	306 519	223 512	213 154
Liczba akcji	10 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	29,89	87,58	63,86	60,90
Rozwodniona liczba akcji				
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)				

POZYCJE POZABILANSOWE	stan na 31.03.03r. koniec kwartału <i>(zob. bilans)</i>	stan na 31.12.02r. koniec poprz. kwartału <i>(zob. bilans)</i>	stan na 31.03.02r. koniec kwartału <i>(zob. bilans)</i>	stan na 31.12.01r. koniec poprz. kwartału <i>(zob. bilans)</i>
1. Należności pozabilansowe				
1.1 Od jednostek powiązanych, z tytułu:				
a) otrzymanych gwarancji i poręczeń				
1.2 Od pozostałych jednostek, z tytułu:				
a) otrzymanych gwarancji i poręczeń				
Należności pozabilansowe, razem				
2. Zobowiązania pozabilansowe				
2.1 Na rzecz jednostek powiązanych, z tytułu:	11 346	11 346	11 271	11 392
a) udzielonych gwarancji i poręczeń	11 346	11 346	11 271	8 941
2.2 Na rzecz pozostałych jednostek, z tytułu:	10 542	38 657	11 452	116 022
a) udzielonych gwarancji i poręczeń	834	28 949	1 298	1 298
b) warunkowe zobowiązania do odkupu nieruchomości: Częstochowa, Kraków, Szczecin, Zabrze	-	-	-	143 613
c) zakupu nieruchomości gruntowej w Płocku	6 910	6 910	7 438	7 128
d) zakupu nieruchomości gruntowej w Radomiu	2 000	2 000	2 000	2 000
e) porozumienie z NOMI S.A. Z dnia 1 czerwca 2001 r.	798	798	715	694
Zobowiązania pozabilansowe, razem	21 888	22 723	22 723	127 414

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	1 kwartał (rok bieżący) okres od 01.01.03r. do 31.03.03r.	1 kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01.01.03r. do 31.03.03r.	1 kwartał (rok poprz.) okres od 01.01.02r. do 31.03.02r.	1 kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01.01.02r. do 31.03.02r.
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	63 277	63 277	49 271	49 271
- od jednostek powiązanych	0	0	0	0
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	63 277	63 277	49 271	49 271
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0	0	0	0
II. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	41 151	41 151	30 868	30 868
- od jednostek powiązanych	0	0	0	0
1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	41 151	41 151	30 868	30 868
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0	0	0	0
III. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (I-II)	22 126	22 126	18 403	18 403
IV. Koszty sprzedaży	1 466	1 466	2 694	2 694
V. Koszty ogólnego zarządu	4 299	4 299	3 982	3 982
VI. Zysk (strata) na sprzedaży (III-IV-V)	16 361	16 361	11 727	11 727
VII. Pozostałe przychody operacyjne	130	130	174	174
1. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0	1	1
2. Dotacje	0	0	0	0
3. Inne przychody operacyjne	130	130	173	173
VIII. Pozostałe koszty operacyjne	108	108	209	209
1. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	23	23	14	14
2. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	0	0	0
3. Inne koszty operacyjne	85	85	195	195
IX. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (VI+VII-VIII)	16 383	16 383	11 692	11 692
X. Przychody finansowe	753	753	10 157	10 157
1. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0	0	0	0
- od jednostek powiązanych	0	0	0	0
2. Odsetki, w tym:	553	553	209	209
- od jednostek powiązanych	0	0	0	0
3. Zysk ze zbycia inwestycji	0	0	9 342	9 342
4. Aktualizacja wartości inwestycji	0	0	0	0
5. Inne	200	200	606	606
XI. Koszty finansowe	5 817	5 817	6 472	6 472
1. Odsetki, w tym:	5 164	5 164	6 058	6 058
- dla jednostek powiązanych	0	0	0	0
2. Strata ze zbycia inwestycji	0	0	0	0
3. Aktualizacja wartości inwestycji	0	0	0	0
4. Inne	653	653	414	414
XII. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0	0	0	0
XIII. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (IX+X-XI+/-XII)	11 319	11 319	15 377	15 377
XIV. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (XIV.1. - XIV.2.)	-4	-4	-7	-7
1. Zyski nadzwyczajne	8	8	22	22
2. Straty nadzwyczajne	12	12	29	29
XV. Odpis wartości firmy jednostek podporządkowanych	185	185	305	305
XVI. Odpis ujemnej wartości firmy jednostek podporządkowanych	0	0	0	0
XVII. Zysk (strata) brutto (XIII+/-XIV-XV+XVI)	11 130	11 130	15 065	15 065
XVIII. Podatek dochodowy	3 615	3 615	4 712	4 712
a) część bieżąca	5 510	5 510	3 782	3 782
b) część odroczone	-1 895	-1 895	930	930
XIX. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0	0	0	0
XX. Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-83	-83	0	0
XXI. Zyski (straty) mniejszości	-1	-1	5	5
XXII. Zysk (strata) netto (XVII-XVIII-XIX+/-XX+/-XXI)	7 431	7 431	10 358	10 358
Zysk (strata) netto (zanalizowany)		20 933		24 112
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		5 833 333		3 500 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		3,59		6,89
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych				
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)				

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	1 kwartał (rok bieżący) okres od 01.01.03r. do 31.03.03r.	1 kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01.01.03r.	1 kwartał (rok poprz.) okres od 01.01.02r. do 31.03.02r.	1 kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01.01.02r.
I. Kapitał własny na początek okresu (BO)	306 519	306 519	201 932	201 932
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			(1 446)	(1 446)
b) korekty błędów podstawowych			(6 188)	(6 188)
I.a. Kapitał własny na początek okresu (BO), po uzgodnieniu do danych porównywalnych	306 519	306 519	194 298	194 298
1. Kapitał zakładowy na początek okresu	21 000	21 000	7 000	7 000
1.1. Zmiany kapitału zakładowego	-	-		
a) zwiększenia (z tytułu)	-	-		
- emisji akcji (wydania udziałów)				
-				
b) zmniejszenia (z tytułu)				
- umorzenia akcji (udziałów)				
-				
1.2. Kapitał zakładowy na koniec okresu	21 000	21 000	7 000	7 000
2. Należne wpłaty na kapitał zakładowy na początek okresu				
2.1. Zmiany należnych wpłat na kapitał zakładowy				
a) zwiększenia (z tytułu)				
-				
b) zmniejszenia (z tytułu)				
-				
2.2. Należne wpłaty na kapitał zakładowy na koniec okresu				
3. Akcje (udziały) własne na początek okresu				
3.1. Zmiany akcji (udziałów) własnych				
a) zwiększenia (z tytułu)				
-				
b) zmniejszenia (z tytułu)				
-				
3.2. Akcje (udziały) własne na koniec okresu				
4. Kapitał zapasowy na początek okresu	269 813	269 813	195 484	195 484
3.1. Zmiany kapitału zapasowego	(73)	(73)	-	-
a) zwiększenia (z tytułu)	-	-	-	-
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej				
- z podziału zysku (ustawowo)				
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)				
- dywidendy				
- korekty konsolidacyjne				
b) zmniejszenia (z tytułu)	(73)	(73)		
- pokrycia straty				
- rozliczenie rezerwy na podatek dochodowy dotyczącej kosztów emisji akcji	(73)	(73)		
4.2. Kapitał zapasowy na koniec okresu	269 740	269 740	195 484	195 484
5. Kapitał z aktualizacji wyceny na początek okresu				
5.1. Zmiany kapitału z aktualizacji wyceny				
a) zwiększenia (z tytułu)				
-				
b) zmniejszenia (z tytułu)				
- zbycia środków trwałych				
-				
5.2. Kapitał z aktualizacji wyceny na koniec okresu				
6. Pozostałe kapitały rezerwowe na początek okresu				
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów rezerwowych				
a) zwiększenia (z tytułu)				
-				
b) zmniejszenia (z tytułu)				
-				
6.2. Pozostałe kapitały rezerwowe na koniec okresu				
7. Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych				
8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	(8 154)	(8 154)	18 304	18 304
8.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu			20 587	20 587
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			300	300
b) korekty błędów podstawowych				
8.2. Zysk z lat ubiegłych, na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	-	-	20 887	20 887
a) zwiększenia (z tytułu)	23 860	23 860		
- podziału zysku z lat ubiegłych	23 860	23 860		
-				
b) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych na kapitał zapasowy				
- podziału zysku z lat ubiegłych na dywidendy				
- podziału zysku z lat ubiegłych na pokrycie strat				
8.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	23 860	23 860	20 887	20 887
8.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	(8 154)	(8 154)	(2 283)	(2 283)
a) zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości			(1 746)	(1 746)
b) korekty błędów podstawowych			(6 188)	(6 188)
8.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	(8 154)	(8 154)	(10 217)	(10 217)
a) zwiększenia (z tytułu)	-	-		
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia				
-				
b) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-	-
- podziału zysku z lat ubiegłych				
8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	(8 154)	(8 154)	(10 217)	(10 217)
8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	15 706	15 706	10 670	10 670
9. Wynik netto	7 431	7 431	10 358	10 358
a) zysk netto	7 431	7 431	10 358	10 358
b) strata netto				
c) odpisy z zysku				

II. Kapitał własny na koniec okresu (BZ.)	313 877	313 877	223 512	223 512
III. Kapitał własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	313 877	313 877	223 512	223 512

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	1 kwartał (rok bieżący) okres od 01.01.03r. do 31.03.03r.	1 kwartał narastająco (rok bieżący) okres od 01.01.03r.	1 kwartał (rok poprz.) okres od 01.01.02r. do 31.03.02r.	1 kwartał narastająco (rok poprz.) okres od 01.01.02r.
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia				
I. Zysk (strata) netto	7 431	7 431	10 358	10 358
II. Korekty razem	9 797	9 797	16 941	16 941
1. Zyski (straty) mniejszości	1	1	-5	-5
2. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	83	83	0	0
3. Amortyzacja, w tym:	4 911	4 911	3 799	3 799
- odpisy wartości firmy jednostek podporządkowanych lub ujemnej wartości firmy jednostek podporządkowanych	185	185	305	305
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	3 521	3 521	5 930	5 930
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	10 490	10 490	14 610	14 610
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	204	204	-9 329	-9 329
7. Zmiana stanu rezerw	-406	-406	1	1
8. Zmiana stanu zapasów	954	954	-8 706	-8 706
9. Zmiana stanu należności	15 823	15 823	19 413	19 413
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-22 032	-22 032	-5 030	-5 030
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-3 680	-3 680	-4 720	-4 720
12. Inne korekty	-72	-72	978	978
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	17 228	17 228	27 299	27 299
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej				
I. Wpływy	3 884	3 884	19	19
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	33	33	1	1
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0	0	0	0
3. Z aktywów finansowych, w tym:	3 851	3 851	18	18
a) w jednostkach powiązanych	0	0	0	0
- zbycie aktywów finansowych	0	0	0	0
- dywidendy i udziały w zyskach	0	0	0	0
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0	0	0	0
- odsetki	0	0	0	0
- inne wpływy z aktywów finansowych	0	0	0	0
b) w pozostałych jednostkach	3 851	3 851	18	18
- zbycie aktywów finansowych	3 542	3 542	0	0
- dywidendy i udziały w zyskach	0	0	0	0
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	100	100	0	0
- odsetki	209	209	18	18
- inne wpływy z aktywów finansowych	0	0	0	0
4. Inne wpływy inwestycyjne	0	0	0	0
II. Wydatki	-50 699	-50 699	-49 614	-49 614
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-47 157	-47 157	-49 593	-49 593
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0	0	0	0
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-3 542	-3 542	0	0
a) w jednostkach powiązanych	-3 542	-3 542	0	0
- nabycie aktywów finansowych	0	0	0	0
- udzielone pożyczki długoterminowe	0	0	0	0
b) w pozostałych jednostkach	0	0	0	0
- nabycie aktywów finansowych	0	0	0	0
- udzielone pożyczki długoterminowe	0	0	0	0
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	0	0	0	0
5. Inne wydatki inwestycyjne	0	0	-21	-21
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-46 815	-46 815	-49 595	-49 595
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej				
I. Wpływy	340 011	340 011	454 899	454 899
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0	0	0	0
2. Kredyty i pożyczki	64 811	64 811	131 239	131 239
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	275 200	275 200	323 660	323 660
4. Inne wpływy finansowe	0	0	0	0
II. Wydatki	-325 829	-325 829	-438 998	-438 998
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	0	0	0	0
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	0	0	0
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0	0	0	0
4. Spłaty kredytów i pożyczek	-29 994	-29 994	-10 076	-10 076
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-285 000	-285 000	-414 100	-414 100
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0	0	0	0
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-122	-122	-122	-122
8. Odsetki	-10 713	-10 713	-14 700	-14 700
9. Inne wydatki finansowe	0	0	0	0
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	14 182	14 182	15 901	15 901
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-15 405	-15 405	-6 395	-6 395
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-15 405	-15 405	-6 395	-6 395
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0	0	0	0
F. Środki pieniężne na początek okresu	47 730	47 730	13 468	13 468
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	32 325	32 325	7 073	7 073
- o ograniczonej możliwości dysponowania				

Podpisy osób
reprezentujących Spółkę

Podpis osoby odpowiedzialnej
za prowadzenie rachunkowości Spółki

WICEPREZES ZARZĄDU

CZŁONEK ZARZĄDU

GLÓWNY KSIĘGOWY

Jarosław Grodzki

Piotr Gromniak

Tomasz Sułek

Informacje dodatkowe do skonsolidowanego raportu za I kwartał 2003 roku

• ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU KWARTALNEGO

Pozycje wykazywane w raporcie kwartalnym za I kwartał 2003 roku wynikają z ksiąg rachunkowych prowadzonych zgodnie z obowiązującymi przepisami wynikającymi ze znowelizowanej ustawy o rachunkowości z 29 września 1994. Zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego przyjęto jak na dzień bilansowy, z uwzględnieniem korekt związanych z tworzeniem rezerw, w tym rezerwy na przejściową różnicę z tytułu podatku dochodowego, o której mowa w ustawie o rachunkowości. Spółki zależne konsolidowane są metodą pełną, zaś stowarzyszone metodą praw własności.

W szczególności wbudowany w umowy najmu instrument zabezpieczający ryzyko kursowe związany z udzielonymi Grupie kapitałowej długoterminowymi kredytami walutowymi wycenia się dokonując oszacowania wartości umów najmu za pomocą metod estymacji powszechnie uznanych za poprawne, używanych przez czołowe firmy pośredniczące w obrocie nieruchomości. Mając na uwadze zasadę ostrożności, w przypadku kiedy wycena umów najmu przewyższa bilansową wycenę kredytu długoterminowego instrument pochodny wycenia się do wartości różnicy pomiędzy bilansową wyceną kredytu, a wyceną kredytu według średniego kursu pobrania transzu kredytu. Kwotę wyceny odnosi się z jednej strony na aktywa w pozycji Inne instrumenty finansowe bądź na pasywa w pozycji inne zobowiązania finansowe, a z drugiej strony na rachunek zysków i strat zmniejszając o tę kwotę przychody finansowe bądź koszty finansowe dotyczące różnic kursowych z tytułu wyceny kredytów walutowych.

Przyjęte metody wyceny aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego zostały szczegółowo opisane w sprawozdaniu SA-QS za pierwszy kwartał roku 2002 oraz w sprawozdaniu SA-PS za pierwsze półrocze roku 2002.

• OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTY ZYSK LUB PONIESIONE STRATY

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 developerskich. 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 obiektu budowlanego lub świadczenia usług najmu składników majątku już zrealizowanych lub innych usług.

Konsolidacją objęte są wszystkie spółki zależne i stowarzyszone. Spółka dominująca bezpośrednio lub pośrednio posiada we wszystkich spółkach zależnych konsolidowanych metodą pełną 100% kapitału podstawowego poza „Centrum Handlowe PHS” Spółka Akcyjna z siedzibą w Szczecinie, w której posiada 98,2% kapitału podstawowego, co daje 97,7% głosów na walnym zgromadzeniu.

Powiązania kapitałowe wewnątrz Grupy Kapitałowej dotyczą:

- „Piomot – Auto” Sp. z o.o. (podmiot w 100% zależny od „Echo Investment” S.A.), która posiada 15,88% kapitału podstawowego „Echo – Centrum Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o., w której „Echo Investment” S.A. posiada pozostałe 84,12% kapitału udziałowego;
- „BJS- International” Sp. z o.o. (podmiot w 100% zależny od „Echo Investment” S.A.), która posiada 100% kapitału podstawowego „Sun Plaza” Sp. z o.o.;
- „Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Sp. z o.o. (podmiot w 100% zależny od „Echo Investment” S.A.), która posiada 99,8% kapitału podstawowego „Projekt Naramowice” Sp. z o.o.;
- „Projekt – Echo 17” Sp. z o.o. (podmiot w 100% zależny od „Echo Investment” S.A.), która posiada odpowiedni udział w kapitale podstawowym spółek:
 - 12,5% kapitału „Est-On Property Management” 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.;
 - 0,004% kapitału „MDP” Sp. z o.o.;
 - 0,002% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe – Rozrywkowe Kielce” Sp. z o.o.;
 - 0,004% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Tarnów” Sp. z o.o.;
 - 0,009% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Siemianowice Śląskie” Sp. z o.o.;
 - 0,001% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowe Szczecin” Sp. z o.o.

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

W skład Grupy Kapitałowej „Echo Investment” S.A. wchodzi 48 spółek zależnych konsolidowanych metodą pełną i 6 spółki konsolidowane metodą praw własności.

Jednostki konsolidowane metodą pełną:

- „Bioelektrownia Hydropol - 4”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Centrum Handlowe PHS”
Spółka Akcyjna z siedzibą w Szczecinie,

- „Echo – Centrum Bankowości i Finansów Łódź”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo – Centrum Biznesu Łódź”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Gdynia”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Belchatów”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Jelenia Góra”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Łomża”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Olkusz”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Pabianice”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Piła”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Przemyśl”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Radom”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Rzeszów”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Siemianowice Śląskie”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Tarnów”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Tczew”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowe Zamość”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowo – Usługowo – Rozrywkowe Gliwice” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowo – Rozrywkowe Kielce”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Echo Investment – Centrum Handlowo – Rozrywkowe Szczecin”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Est-On Property Management”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Kieleckie Centrum Handlowo – Rozrywkowe Echo”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „MDP”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Piomot Auto”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Princess Boryszewska”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Princess Investment”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Project 3”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
- „Projekt – Echo 17”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 23”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 26”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 27”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 28”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 29”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 30”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,

- „Projekt – Echo 31”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 32”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 33”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 34”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 35”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 36”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 37”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 38”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt – Echo 39”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Szajnochy Inwestycje”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Wyględów”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach.

Jednostki konsolidowane metodą praw własności:

- „BJS- International”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Zakłady Ogrodnicze Naramowice”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu,
- „SPC”
Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie,
- „WAN Invest”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

Jednostki zależne pośrednio konsolidowane metodą praw własności:

- „Sun Plaza”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach,
- „Projekt Naramowice”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach.

• INFORMACJE O KOREKTACH Z TYTUŁU REZERW ORAZ O DOKONANYCH ODPISACH AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ SKŁADNIKÓW MAJĄTKU

W I kwartale 2003 roku rozwiązano i utworzono rezerwę na przejściową różnicę z tytułu podatku dochodowego oraz czynne rozliczenia międzyokresowe z tytułu odroczonego podatku dochodowego. W ramach pozycji podatek dochodowy korekty z tytułu rezerwy na podatek dochodowy wynoszą narastająco (-) 1.895 tys. zł.

W I kwartale 2003r. nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość składników majątku trwałego.

Na poziom przychodów ze sprzedaży i zysku netto osiągniętego przez Grupę Kapitałową "Echo Investment" S.A. w I kwartale 2003r. miała wpływ realizacja planu sprzedaży w ramach bieżącej działalności developerskiej.

Na pozycję A. II. 12 „Inne korekty” w rachunku przepływów środków pieniężnych za okres 1.01 - 31.03.2003r. składają się następujące wielkości:

Korekta wyniku lat ubiegłych	(-) 72 tys. zł
RAZEM	(+) 72 tys. zł

• OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA

Centra handlowe i handlowo-rozrywkowe

**NOWE CENTRA HANDLOWE ECHO
TCZEW**

W marcu 2003 roku, wraz z uruchomieniem supermarketu Rojal Market, swoją działalność rozpoczęło Centrum Handlowe ECHO w Tczewie zlokalizowane przy ulicy Kwiatowej 4. Całkowita powierzchnia Centrum wynosi ok. 5.000 mkw., a głównymi najemcami są NOMI i Rojal Market. Blisko 1.000 mkw. stanowi supermarket spożywczy Rojal Market, a powierzchnię ponad 2.300 mkw. zajmuje funkcjonujące od jesieni 2001 r. NOMI. W Centrum handlowym ECHO znajdzie się również galeria sklepów o łącznej powierzchni przekraczającej 1.400 mkw. (m.in.: sklep RTV/AGD Terg, salony obuwnicze CCC i Wojas, sklep odzieżowy Moda Plus, salonik prasowy Kolporter, Fotojoker, sklep ze sprzętem komputerowym, apteka itp.)

PABIANICE

Centrum Handlowe ECHO w Pabianicach (II etap) przy ulicy Zamkowej 31 zostało udostępnione klientom 02 kwietnia 2003 r.

Jego powierzchnia wynosi ok. 13.500 mkw. Głównymi najemcami są Hypernova i Nomi. Megamarket Hypernova zajmuje powierzchnię ok. 5000 mkw, natomiast działający od maja 2002 r. supermarket NOMI – ponad 4.400 mkw. W skład znajdujących się w centrum ECHO galerii sklepów wchodzi: RTV-Euro-AGD, sklep sportowy Active Sport, salony obuwnicze Wojas, CCC, But-S, sklepy odzieżowe Moda Plus, Top Secret, salonik prasowy World Press, sklep drogerijny Rossmann, Fotojoker, sklep komputerowy PTR, apteka, kwiaciarnia, punkty gastronomiczne itp.

Inwestycje w Tczewie i Pabianicach stanowią kolejny element realizowanego na terenie Polski programu budowy centrów handlowych i rozrywkowych. Zrealizowane w ww. programie centra handlowe działają już w Siemianowicach Śląskich, Belchatowie, Radomiu, Piotrkowie, Jeleniej Górze, Tarnowie, Przemyślu, Świętochłowicach, Pile, Pabianicach, Zamościu i Olkusz. Od listopada ubiegłego roku działa w Kielcach Galeria Echo - wielofunkcyjny obiekt o charakterze handlowo-rozrywkowym zrealizowany na powierzchni 25 tys. mkw., natomiast w Szczecinie trwa realizacja GALAXY – największego z centrów Echo Investment S.A. o powierzchni użytkowej 45 tys. mkw.

Mieszkania

W I kwartale 2003 r. Echo Investment S.A. podpisała ze spółką „Modzelewski & Rodek” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę o generalne wykonanie przez spółkę „Modzelewski & Rodek” Sp. z o.o. Kompleksu Mieszkaniowo - Usługowego w Warszawie przy ul. Inflanckiej.

Wartość umowy wynosi 26,3 mln PLN plus należny podatek VAT.

Umowa jest warunkowa. Rozpoczęcie robót przez spółkę „Modzelewski & Rodek” Sp. z o.o. może rozpocząć się po pisemnym wezwaniu Echo Investment S.A. do ich wykonania.

Inne wydarzenia

W I kwartale 2003r. Echo Investment S.A. zawarła z Bankiem Przemysłowo-Handlowym PBK S.A. z siedzibą w Krakowie, dwie umowy:

- umowę o linię kredytową w kwocie 30 mln PLN (słownie: trzydzieści milionów)
- umowę kredytu w rachunku bieżącym w kwocie 20 mln PLN (słownie: dwadzieścia milionów)

Data ostatecznej spłaty kredytu w linii kredytowej została określona na dzień 28 lutego 2006 r., natomiast termin ostatecznej spłaty kredytu w rachunku bieżącym został określony na dzień 27 lutego 2004 r.

Warunkiem wejścia w życie umowy o linię kredytową jest podpisanie przez strony umowy która zastąpi umowę dot. emisji weksli komercyjnych z lutego 2000 r. (RB 19/2000).

Kredyty zostały udzielone na finansowanie bieżącej działalności.

Łączna wartość umów została uznana za znaczącą na podstawie kryterium kapitałów własnych.

W związku z umową kredytową na finansowanie budowy Centrum Handlowo-Rozrywkowego w Kielcach (RB nr 53/2002) został dokonany wpis do Rejestru Zastawów na udziałach w spółce „Kieleckie Centrum Handlowo-Rozrywkowe Echo” Sp. z o.o. (podmiot w 100 % zależny od Echo Investment S.A.).

Zastaw dotyczy 23 088 udziałów o wartości nominalnej 500 PLN każdy, stanowiących 100 % kapitału zakładowego spółki „Kieleckie Centrum Handlowo-Rozrywkowe Echo” Sp. z o.o.

Zastaw stanowi zabezpieczenie zobowiązań finansowych spółki „Kieleckie Centrum Handlowo-Rozrywkowe Echo” S.A. wobec Kredyt Banku S.A.

Zastaw został ustanowiony do wysokości kwoty 27 mln EUR.

Wartość ewidencyjna zastawianych aktywów w księgach rachunkowych wynosi 11,5 mln PLN.

Zastaw wygasa z chwilą całkowitej spłaty kredytu.

Umowa została uznana za znaczącą na podstawie kryterium kapitałów własnych Echo Investment S.A.

- ZDARZENIA, PO DNIU NA KTÓRY SPORZĄDZONO SPRAWOZDANIE, NIE UJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE

Po dniu na który sporządzono kwartalne sprawozdania finansowe, nie wystąpiły zdarzenia które mogą w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Spółki bądź Grupy Kapitałowej Echo Investment SA.

- STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW

Echo Investment S.A. nie publikowała prognoz wyników finansowych tak jednostkowych jak i skonsolidowanych.

- AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WZA EMITENTA

Akcjonariuszami posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu „Echo Investment” S.A. na dzień przekazania raportu kwartalnego tj. 15 maja 2003 r. byli:

	Liczba akcji	% udział w kapitale akcyjnym	Liczba głosów	% udział w ogólnej liczbie głosów
Michał Sołowow	4 718 819	44,94%	4 718 819	44,94%
Artur Kłoczko	912 615	8,69%	912 615	8,69%
Otwarty Fundusz Emerytalny ING NN	945 170	9,00%	945 170	9,00%

W strukturze własności znacznych pakietów akcji „Echo Investment” S.A. w okresie od 4 marca 2003 r. do 15 maja 2003 r. nie

zaszły żadne zmiany.

- AKCJE W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH**

Zmiany w stanie posiadania akcji Echo Investment S.A. lub praw do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta, jakie miały miejsce w okresie od 4 marca 2003 r. do 15 maja 2003 r., zgodnie z posiadanymi przez Spółkę na dzień 15 maja 2003 roku informacjami, przedstawia poniższa tabela:

	stan na 3 marca 2003 r.	stan na 15 maja 2003 r.
Osoby Zarządzające		
Andrzej Majcher – Prezes Zarządu	197 520 akcji	197 520 akcji
Jarosław Grodzki – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Piotr Gromniak – Członek Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Osoby Nadzorujące		
Michał Sołowow – Przewodniczący Rady Nadzorczej	4 718 819 akcji	4 718 819 akcji
Emilian Baran – Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Krzysztof Zdeb – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji

- INFORMACJE O POSTĘPOWANIACH PRZED SĄDEM**

W okresie od 1 stycznia 2003 roku do 31 marca 2003 roku nie wszczynano przed sądem ani organem administracji publicznej postępowań, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. i jednostek od niej zależnych, których łączna wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Echo Investment SA.

- INFORMACJE O TRANSAKCIACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI**

W okresie od 1 stycznia 2003 roku do 31 marca 2003 roku Echo Investment S.A. lub jednostka od niego zależna nie zawarły żadnej transakcji z podmiotami powiązanymi, która byłaby nietypowa lub odbiegająca od warunków rynkowych, a której wartość przekracza wyrażoną w złotych polskich równowartość 500 000 EURO.

- INFORMACJE O UDZIELONYCH PORĘCZENIACH LUB GWARANCJACH**

W okresie od 1 stycznia 2003 roku do 31 marca 2003 roku Grupa Kapitałowa Echo Investment SA nie udzielała żadnych poręczeń kredytu lub pożyczki oraz nie udzielała gwarancji, których łączna wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Echo Investment SA.

- ZASADY PRZELICZANIA WARTOŚCI WYRAŻONYCH W ZŁOTYCH POLSKICH NA WARTOŚCI WYRAŻONE W EUR**

- Ø pozycje aktywów i pasywów bilansu (aktywa ogółem i kapitał własny) przeliczono według średniego kursu obowiązującego na dzień bilansowy tzn.:
na dzień 31 marca 2002r - 1EUR= 4,4052 zł;
na dzień 31 marca 2001r - 1EUR= 3,6036 zł
- Ø poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca objętego raportem kwartalnym tzn.:
za okres 1.01 - 31.03.2002r. 1EUR =4,2474 zł;
za okres 1.01 - 31.03.2001r. 1EUR = 3,6125 zł.