

Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A.

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



Kielce, 15 maja 2006 roku

1. Skrócony skonsolidowany bilans w tys. zł

	stan na 2006.03.31 koniec kwartału	stan na 2005.12.31 koniec poprzedniego roku	stan na 2005.03.31 koniec kwartału
A k t y w a			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne i prawne	69	85	51
1.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-	-
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe	262 808	245 081	241 031
1.4. Należności długoterminowe	-	-	2 577
1.5. Nieruchomości inwestycyjne	1 428 799	1 400 398	1 176 627
1.6. Długoterminowe aktywa finansowe	17 746	17 747	20 813
1.7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 843	15 613	11 930
	1 725 265	1 678 924	1 453 029
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	156 508	170 595	163 377
2.2. Należności z tytułu podatków	30 943	35 184	8 681
2.3. Należności z tyt. dostaw i usług i inne	9 383	13 794	10 452
2.4. Krótkoterminowe inwestycje finansowe	7 644	7 889	1 468
2.5. Rozliczenia międzyokresowe	7 442	831	7 205
2.6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	324 518	242 483	353 669
	536 438	470 776	544 852
A k t y w a r a z e m	2 261 703	2 149 700	1 997 881
P a s y w a			
1. Kapitał własny			
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	973 887	917 103	781 696
1.1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	21 000
1.1.2. Kapitał zapasowy	353 771	353 771	319 084
1.1.3. Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	542 332	347 918	382 605
1.1.4. Zysk (strata) roku bieżącego	56 784	194 414	59 007
1.2. Kapitały mniejszości	19 152	18 145	1 946
	993 039	935 248	783 642
2. Rezerwy			
2.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	132 013	125 972	96 276
2.2. Pozostałe rezerwy	28 408	30 797	42 694
	160 421	156 769	138 970
3. Zobowiązania długoterminowe			
3.1. Zobowiązania finansowe	806 983	685 010	681 553
3.2. Pozostałe zobowiązania	28 535	29 255	10 366
	835 518	714 265	691 919
4. Zobowiązania krótkoterminowe			
4.1. Zobowiązania finansowe	121 961	152 992	169 332
4.2. Zobowiązania podatkowe	18 110	57 499	74 614
4.3. Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	33 573	27 878	32 521
4.4. Pozostałe zobowiązania	99 081	105 049	106 883
	272 725	343 418	383 350
P a s y w a r a z e m	2 261 703	2 149 700	1 997 881

Wartość księgową	973 887	917 103	781 696
Liczba akcji	10 500 000	10 500 000	10 500 000
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	92,75	87,34	74,45
Rozwodniona liczba akcji	10 500 000	10 500 000	10 500 000
Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł)	92,75	87,34	74,45

POZYCJE POZABILANSOWE
w tys. zł

stan na
2006.03.31
koniec
kwartału

stan na
2005.12.31
koniec
poprzedniego
roku

stan na
2005.03.31
koniec
kwartału

1. Należności pozabilansowe			
2. Zobowiązania pozabilansowe	17 048	24 809	14 955

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

	1 kwartał okres od 2006.01.01 do 2006.03.31	1 kwartał okres od 2006.01.01 do 2006.03.	1 kwartał okres od 2005.01.01 do 2005.03.31	1 kwartał okres od 2005.01.01 do 2005.03.31
Przychody operacyjne	90 919	90 919	57 179	57 179
Koszty operacyjne	(39 703)	(39 703)	(18 041)	(18 041)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	51 216	51 216	39 138	39 138
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	9 512	9 512	62 641	62 641
Aktualizacji wartości nieruchomości	43 477	43 477	(11)	(11)
Koszty sprzedaży	(2 282)	(2 282)	-	(2 001)
Koszty ogólnego zarządu	(7 920)	(7 920)	(6 426)	(6 426)
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	(6 512)	(6 512)	59	59
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	87 491	87 491	93 400	93 400
Przychody finansowe	2 403	2 403	2 615	2 615
Koszty finansowe	(12 026)	(12 026)	(14 305)	(14 305)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	(5 725)	(5 725)	(3 516)	(3 516)
Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych	-	-	(3 073)	(3 073)
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych	-	-	-	-
Zysk (strata) brutto	72 143	72 143	75 121	75 121
Podatek dochodowy	(14 352)	(14 352)	(15 695)	(15 695)
Zysk (strata) netto	57 791	57 791	59 426	59 426
1. Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	1 007	1 007	419	419
2. Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	56 784	56 784	59 007	59 007
Zysk (strata) netto (zanalizowany)		192 191		49 742

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

	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 1 kwartał (rok bieżący) okres od 2006.01.01 do 2006.03.31							
Stan na początek okresu	21 000	353 771	542 332		917 103	18 145	935 248
Korekty błędów podstawowych					-		-
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	353 771	542 332	-	917 103	18 145	935 248
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	56 784	56 784	1 007	57 791
Stan na koniec okresu	21 000	353 771	542 332	56 784	973 887	19 152	993 039
Za 1 kwartał (rok poprzedni) okres od 2005.01.01 do 2005.03.31							
Stan na początek okresu	21 000	319 084	382 035	-	722 119	1 531	723 650
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	570	-	570	-	570
Korekty błędów podstawowych	-	-	-	-	-	-	-
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	319 084	382 605	-	722 689	1 531	724 220
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	-	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	(4)	(4)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	59 007	59 007	419	59 426
Stan na koniec okresu	21 000	319 084	382 605	59 007	781 696	1 946	783 642
Za rok poprzedni okres od 2005.01.01 do 2005.12.31							
Stan na początek okresu	21 000	319 084	382 035	-	722 119	1 531	723 650
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	570	-	570	-	570
Korekty błędów podstawowych	-	-	-	-	-	-	-
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	319 084	382 605	-	722 689	1 531	724 220
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	34 687	(34 687)	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	(4)	(4)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	194 414	194 414	16 618	211 032
Stan na koniec okresu	21 000	353 771	347 918	194 414	917 103	18 145	935 248

4. Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w tys. zł

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	1 kwartał okres od 2006.01.01 do 2006.03.31	1 kwartał okres od 2005.01.01 do 2005.03.31
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	57 791	59 426
II. Korekty razem		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	-	-
2. Amortyzacja środków trwałych	3 070	1 455
3. Aktualizacja wartości firmy	-	3 073
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	10 045	3 535
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	9 788	10 818
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	(52 728)	(62 770)
7. Zmiana stanu rezerw	10 859	(10 683)
8. Zmiana stanu zapasów	(8 071)	(13 592)
9. Zmiana stanu należności	143 525	13 098
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(176 641)	103 188
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(9 286)	(2 908)
12. Inne korekty	-	(4)
	(69 439)	45 210
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	(11 648)	104 636
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy		
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	101	23
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	24 766	249 076
3. Z aktywów finansowych	45 982	2 739
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-
	70 849	251 838
II. Wydatki		
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(570)	(3 029)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(4 179)	(15 633)
3. Na aktywa finansowe	-	-
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne	(480)	(120)
	(5 229)	(18 782)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	65 620	233 056
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	80 697	46 166
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	168 665	34 522
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	249 362	80 688

II. Wydatki

1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(43 143)	(97 452)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(165 000)	(25 000)
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(122)	(122)
8. Odsetki	(13 034)	(15 747)
9. Inne wydatki finansowe	-	-
	(221 299)	(138 321)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	28 063	(57 633)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	82 035	280 059
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	82 035	280 059
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	242 483	73 610
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	324 518	353 669
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

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

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

Podstawową działalnością Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. (zwanej dalej Grupą Kapitałową) jest realizacja obiektów na wynajem i na sprzedaż.

Grupa Kapitałowa prowadzi działalność gospodarczą na terenie Polski.

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

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

5.2 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu kwartalnego

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

Zarząd jednostki dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę odnośnie zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2006 cztery kwartały 2005 roku. Sporządzenie sprawozdań finansowych zgodnie z MSSF wymagało od Zarządu Spółki dokonania pewnych szacunków i założeń, które znajdują odzwierciedlenie w tych sprawozdaniach. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków. Zaprezentowane dane finansowe nie podlegały badaniu audytora.

Najważniejsze zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego:

- Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia, a do bilansu przyjmuje się wysokości pomniejszone o dotychczasowe umorzenie oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

- Wartość firmy jednostek podporządkowanych wynika z wystąpienia różnicy między kosztem nabycia jednostki i wartością godziwą identyfikowalnych składników aktywów i pasywów jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych. Różnica ta wyliczana jest na dzień nabycia danej jednostki. Wartość firmy jest przynajmniej raz w roku poddawana analizie pod kątem utraty wartości.
- Ewidencję środków trwałych prowadzi się według cen ich nabycia. 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. Księguje się je 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 wypadku środków trwałych, które trwale utraciły przydatność gospodarczą, dokonuje się nieplanowych odpisów amortyzacyjnych. Do środków trwałych zalicza się stanowiące własność spółki nieruchomości (wykorzystywane w celach administracyjnych), maszyny i urządzenia, środki transportu oraz inne kompletne i zdatne do użytku przedmioty o przewidywanym okresie używania dłuższym niż rok. W szczególności do środków trwałych zalicza się meble, telefony stacjonarne i komórkowe, sprzęt elektroniczny (komputery, telewizory, radia, magnetowidy, odtwarzacze) – bez względu na cenę. W sprawozdaniu finansowym przedstawia się wartość środków trwałych w wartości netto, to jest w wartości ewidencyjnej posiadanych środków trwałych po pomniejszeniu o odpisy amortyzacyjne oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
- Środki trwałe w budowie wycenia się według cen nabycia i kosztu wytworzenia. Do pozycji tej kwalifikowane są koszty pozostające w bezpośrednim związku z niezakończoną inwestycją. Składają się na nie wydatki poniesione na nabycie nieruchomości gruntowych, nakłady na realizację obiektów budowlanych (głównie usługi obce) oraz adekwatne koszty finansowe.
- Inwestycje w nieruchomości dotyczą tych nieruchomości, które są traktowane jako źródło przychodów z czynszów, jak również te, które są utrzymywane z uwagi na spodziewany wzrost ich wartości. Nieruchomości wyceniane są w wartości godziwej. Różnicę wynikającą ze zmiany wartości godziwej odnosi się na rachunek wyników danego okresu.
- Udziały w spółkach osobowych wycenia się według wartości godziwej, udziały w spółkach kapitałowych oraz inne inwestycje zaliczane do aktywów trwałych wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
- Udzielone pożyczki wykazuje się według zamortyzowanej ceny nabycia, ustalonej metodą efektywnej stopy procentowej.
- W pozycji zapasów ujmuje się: półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe oraz zaliczki na poczet dostaw. Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego wycenia się według wartości odpowiadających cenie nabycia nieruchomości gruntowych oraz kosztów wytworzenia produktów działalności deweloperskiej, powiększonych o aktywowane koszty finansowe, lecz nie wyższych niż spodziewana cena sprzedaży netto. Zapasy dotyczące długoterminowych kontraktów budowlanych wycenia się zgodnie z zaleceniami MSR Nr 11 „Umowy o budowę”.
- Należności ujmuje się w bilansie w kwocie wymagającej zapłaty z zachowaniem ostrożności. Odpisy aktualizujące należności tworzy się zgodnie z następującymi kryteriami:
 - w wypadku należności przeterminowanych powyżej roku na pełną wartość należności,
 - w wypadku należności przeterminowanych powyżej pół roku, ale nie dłużej niż rok w wysokości 50% wartości należności.W uzasadnionych wypadkach mogą być zastosowane indywidualne zasady naliczania odpisu aktualizującego.
Należności obejmują ponadto dyskonto od krótkoterminowych i długoterminowych dłużnych papierów wartościowych do rozliczenia w następnym okresie obrachunkowym, naliczone i niezapadłe odsetki od lokat, wycenione w wartości wymagającej zapłaty.
- Inwestycje krótkoterminowe wycenia się według ceny nabycia z uwzględnieniem odpisów z tytułu trwałej utraty wartości. Do środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz oraz inne aktywa finansowe, w szczególności odsetki od udzielonych pożyczek, jeżeli są one wymagalne w ciągu 3 miesięcy od daty sprawozdania. Do rachunku przepływów pieniężnych przyjmuje się tę samą definicję środków pieniężnych.
- Z tytułu podatku odroczonego tworzone są pozycje: aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i rezerwa na podatek dochodowy. Pozycje te wyceniane są według uzasadnionej, oszacowanej wartości. Do obliczania rezerwy stosuje się stopę podatkową, jaka będzie obowiązywała w następnym okresie sprawozdawczym. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu straty podatkowej tworzy się, jeżeli rozliczenie tej straty w latach następnych jest uprawdopodobnione.
- 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.
- Kapitał akcyjny oraz kapitał zapasowy wycenia się w wartości nominalnej.
- Wysokość zakładowego funduszu świadczeń socjalnych ustala się na podstawie ustawy o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (Dz. U. z 1994 r. nr 43, poz. 163 z późn. zm.) i do bilansu przyjmuje się w wartości nominalnej, w kwocie pozostającej do wykorzystania w okresach następnych.
- Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych; prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje wypływ środków uosabiających korzyści ekonomiczne; oraz gdy można dokonać

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

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

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

5.4 Skład Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.

Najważniejszą rolę w strukturze Grupy Kapitałowej pełni spółka Echo Investment S.A., która jako właściciel jednostek wchodzących w skład Grupy, nadzoruje, współrealizuje i zapewnia środki finansowe na realizację prowadzonych projektów deweloperskich. Spółki wchodzące w jej skład zostały powołane lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych i nie prowadzą działalności gospodarczej innej niż ta, która wynika z procesu realizacyjnego konkretnego projektu, a następnie świadczenia usług najmu składników majątku już zrealizowanych lub innych usług. W skład Grupy Kapitałowej Echo Investment 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 – Centrum Handlowo-Rozrywkowe Szczecin” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „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 Gdynia – 1” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt Naramowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Projekt S” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „WAN 11” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie
- „Wygledów” Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach
- „Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Poznaniu

Jednostki wyceniane metodą praw własności:

- „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
- „Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Spółka z o.o. z siedzibą w Poznaniu

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

- „WAN 11” Sp. z o.o. – 50% kapitału podstawowego i po 50% praw głosów na walnym zgromadzeniu.
- „Projekt S” Sp. z o.o. – 563% kapitału podstawowego i po 563% praw głosów na walnym zgromadzeniu.

Powiązania kapitałowe wewnątrz Grupy Kapitałowej dotyczą:

- a) „Piomot – Auto” Sp. z o.o., która posiada 15,88% kapitału podstawowego „Echo – Centrum Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o.;
- b) „Zakłady Ogrodnicze Naramowice” Sp. z o.o., która posiada 99,8% kapitału podstawowego „Projekt Naramowice” Sp. z o.o.;
- c) „Echo Investment – Centrum Handlowo-Rozrywkowe Kielce” Sp. z o.o., która posiada:
 - 99,99% kapitału podstawowego „Kieleckie Centrum Handlowo-Rozrywkowe Echo” Sp. z o.o.;
 - 100% kapitału podstawowego „Princess Boryszewska” Sp. z o.o.
- e) „Projekt – Echo 37” Sp. z o.o., która posiada 0,001% kapitału podstawowego „Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice” Sp. z o.o.;
- f) „Echo – Pasaż Grunwaldzki” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Echo – Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- g) „Hotel Investment” Sp. z o.o., która posiada 1% wkładu „Hotel Investment Sp. z o.o.” Spółka komandytowa;
- h) „Projekt – Echo 17” Sp. z o.o., która posiada odpowiedni udział w kapitale podstawowym spółek:
 - 1,00% kapitału „Wygledów” 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.;
 - 0,01% kapitału „Projekt Gdynia – 1” 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.;

- 0,001% kapitału „Echo Investment – Centrum Handlowo – Rozrywkowe Szczecin” Sp. z o.o.

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

Dnia 23 lutego 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. Ejsmunda w Gdyni. Wartość umowy to 4 mln zł. Pozyskane środki Spółka zamierza przeznaczyć na realizację aktualnych oraz przyszłych inwestycji.

Dnia 3 marca 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.

5.5 Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie

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

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

Bieżąca działalność Grupy Kapitałowej poza środkami własnymi i kredytami finansowana jest również poprzez emisję dłużnych instrumentów finansowych. W chwili obecnej podmiot dominujący – Echo Investment S.A. posiada aktywne programy emisji zarówno długo jak i krótkoterminowych instrumentów dłużnych (obligacje). Informacje o emisjach, wykupie bądź też spłacie tych instrumentów znajdują się w załączonym rachunku przepływów środków pieniężnych.

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

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

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

W/w zdarzenia nie wystąpiły.

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

W/w zdarzenia nie wystąpiły.

5.10 Informację dotyczącą zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego

W I kwartale 2006 roku nie zmieniły się zobowiązania warunkowe oraz nie wystąpiły nowe od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego.

5.11 Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta

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

Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych

Centra handlowe zrealizowane przez Grupę Kapitałową 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, Champion, Nomi, Multikino, Silver Screen ITI Neovision, RTV Euro AGD, Empik, Douglas, Saturn Planet, Piotr i Paweł, Supermarkety Drogerijne Rossman oraz inne sieciowe marki.

W I kwartale kontynuowana była realizacja największego projektu Spółki, nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowo-usługowego Pasaż Grunwaldzki, znajdującego się we Wrocławiu. Spółka uzyskała prawomocne zamiennie pozwolenie na budowę dodatkowej jednej kondygnacji budynku CHR we Wrocławiu. Rozpoczęto realizację pozwolenia. Postępowała również komercjalizacja projektu. Zawarto umowy z kolejnymi najemcami. Na koniec I kwartału Spółka wynajęła ok. 80% powierzchni centrum. Powierzchnia przeznaczona na wynajem to około 47 900 mkw. Planowany termin oddania projektu w stanie surowym to koniec 2006 roku.

Spółka uzyskała prawomocne pozwolenie na budowę centrum handlowo-rozrywkowego Pasaż Świątokrzyski w Kielcach. W marcu 2006r. podpisana została umowa ze spółką Polimex-Mostostal S.A. Warszawa o generalną realizację tego projektu. (powierzchnia 13.200 mkw.). W planowanym centrum powstanie hipermarket E.Leclerc o powierzchni 13.200 mkw. Zawarto również umowy z innymi najemcami. 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. Wartość netto powyższych transakcji wyniosła 14.680 tys. złotych (słownie czternaście milionów sześćset osiemdziesiąt tysięcy). 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 około 8 500 mkw. Spółka oczekuje na zakończenie procedur administracyjnych.

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

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

Segment powierzchni biurowych

W segmencie inwestycji biurowych Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A. posiada zrealizowane obiekty z przeznaczeniem na wynajem w największych polskich miastach: Warszawie, Łodzi, Krakowie i Szczecinie. 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 SA, BRE Bank SA, Bank PeKaO SA, Bank Zachodni WBK SA, ING Bank Śląski SA, Polkomtel SA, Provident SA, Deutsche Leasing, Impel SA, Colgate-Palmolive, Philips, Porr Polska, Modzelewski & Rodek, Roche Diagnostic Polska i inne.

W pierwszym kwartale 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. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji to III kwartał 2007r.

Prowadzony był także proces projektowania i przygotowywania realizacji zespołu budynków biurowych wraz z wielopoziomym parkingiem podziemnym, na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Postępu 21 (powierzchnia ok. 30.000 mkw.). Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I kwartał 2007r., zaś zakończenia to III kwartał 2008r.

Jednocześnie trwał proces przygotowania i realizacji kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu (powierzchnia użytkowa to ponad 25.000 mkw.). Spółka uzyskała decyzję o warunkach zabudowy dotyczącą realizacji zespołu budynków biurowych. Realizacja inwestycji rozpoczęła się w IV kwartale 2006 roku. Zakończenie I-go etapu budowy nastąpi w IV kwartale 2007 roku. Planowany termin realizacji inwestycji to I kwartał 2009r.

W I kwartale Spółka sprzedała prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z czterokondygnacyjnym budynkiem o powierzchni 1.154 mkw., znajdujące się w Szczecinie przy ul. 3 Maja. Głównymi najemcami budynku są ING Bank Śląski S.A. oraz spółka Provident Polska S.A. Wartość brutto umowy sprzedaży wyniosła 8.044 tys. zł.

Prowadzona była także rekomercjalizacja dwóch budynków biurowych w Łodzi, w których Spółka oferuje najemcom ponad 17 000 mkw. klimatyzowanej powierzchni w wysokim standardzie wraz z parkingiem podziemnym. Budynki, o których mowa powyżej, są w stu procentach wynajęte, co jednak nie oznacza zaprzestania działań w zakresie podnoszenia wartości tych nieruchomości poprzez optymalizację struktury najemców i warunków najmu.

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

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

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

Spółka Echo Investment SA współpracuje z firmą Philips International. Spółka ta jest głównym najemcą w należącej do Echo Investment S.A. Grupy Kapitałowej budynku biurowym Orion znajdującym się w Łodzi. Firma Philips International wybrała Łódź na siedzibę centrum obsługi finansowo-księgowej swoich oddziałów na terenie Europy Środkowej.

Segment hotelowy

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

W I kwartale 2006 roku Spółka kontynuowała proces realizacji czterogwiazdkowego hotelu Qubus w Krakowie (196 pokoi oraz 12 000 mkw. powierzchni użytkowej), w sierpniu zaś rozpoczęła się realizacja oraz trzygwiazdkowego hotelu dla tego samego odbiorcy, w ścisłym centrum Kielc (90 pokoi, 3 550 mkw. powierzchni użytkowej). Spółka zawarła z Qubus Hotel System umowy dzierżawy obu hoteli na okres 25 lat.

Dnia 23 lutego 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. Ejsmunda w Gdyni. Wartość umowy to 4 mln zł. Pozyskane środki Spółka zamierza przeznaczyć na realizację aktualnych oraz przyszłych inwestycji.

Dnia 23 lutego 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. Ejsmunda w Gdyni. Wartość umowy to ponad 10 mln zł. Pozyskane środki Spółka zamierza przeznaczyć na realizację aktualnych oraz przyszłych inwestycji.

Kilkanaście ostatnich miesięcy to okres poprawy koniunktury na rynku hotelarskim. Tendencja wzrostowa jest szczególnie widoczna w segmencie hoteli jedno- i dwugwiazdkowych, co – biorąc pod uwagę doświadczenie Echo Investment S.A. zdobyte przy realizacji hoteli dla międzynarodowych operatorów – stwarza dobre perspektywy rozwoju z segmentu nieruchomości komercyjnych.

Segment mieszkaniowy

W segmencie mieszkaniowym Gpdomiot dominujący –rupa Kapitałowa Echo Investment S.A. – realizuje inwestycje począwszy od luksusowych apartamentowców, poprzez budynki mieszkalne o podwyższonym i średnim standardzie, a na osiedlach domów jednorodzinnych skończywszy.

W I kwartale 2006 roku kontynuowane były prace przy realizacji inwestycji mieszkaniowych w Warszawie. Rozpoczęto budowę II etapu Osiedla Inflancka. 134 mieszkania oddane mają zostać mają do użytkowania w IV kwartale 2006r. Realizowano również II etap inwestycji przy ul. Zwycięzców (232 mieszkania). Planowany termin zakończenia inwestycji to I kwartał 2008r.

Prace budowlane trwały także w Poznaniu. Realizowano II etap Osiedla Małe Naramowice (143 mieszkań). Planowany termin zakończenia inwestycji w Poznaniu to IV kwartał 2007 roku.

Rozpoczęto przygotowanie realizacji kolejnego, III etapu, Osiedla Małe Naramowice w Poznaniu (powierzchnia netto 14.000 mkw.). Zakończenie inwestycji planowane jest na IV kwartał 2008 roku. Trwały również prace przygotowania III etapu Osiedla Inflancka (powierzchnia netto 6.500 mkw.). Planowany termin zakończenia realizacji ostatniego z osiedli to III kwartał 2008r.

Spółka jest w trakcie przygotowania realizacji w Krakowie dwóch apartamentowców o łącznej powierzchni 4,3 tys. mkw. Przy ul. Kilińskiego powstanie 4-kondygnacyjny obiekt o powierzchni 1,3 tys. mkw. (17-18 mieszkań). Budynek zaprojektowany przez biuro The Blok, zostanie oddany do użytku w IV kw. 2007 r. Na początku 2008 r. SpółkaEcho zakończy realizację inwestycji mieszkaniowej na terenie dzielnicy Wola Justowska. Budynek, zaprojektowany przez biuro Oleksy&Polaczek, będzie miał powierzchnię ok. 3 tys. mkw. (47 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 III/IV kwartał 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.

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 są na rynkach: warszawskim, krakowskim i poznańskim. Echo Investment S.A. posiada na każdym z tych rynków stałą ofertę sprzedaży mieszkań w różnym przedziale cenowym.

Rynek zagraniczny

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. 03 marca 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.

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

Znaczący wpływ na osiągnięty wynik finansowy miała transakcja sprzedaży dwótrzechdwóch centrów w Legionowie, i Kaliszu oraz powierzchni biurowej w Szczecinie. Wartość netto transakcji wyniosła 24.765.458 złotych (słownie: dwadzieścia cztery miliony siedemset sześćdziesiąt pięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt osiem). Łączna wartość ewidencyjna brutto sprzedanych aktywów to 12.450.132 złotych (słownie: dwanaście milionów czterysta pięćdziesiąt tysięcy sto trzydzieści dwa).

Dość istotny wpływ na wynik finansowy miała również aktualizacja wartości godziwej nieruchomości posiadanych przez Grupę Kapitałową dokonana w I kwartale 2006 roku.

Rozpoczęta budowa Pasażu Grunwaldzkiego we Wrocławiu oraz Pasażu Świętokrzyskiego w Kielcach, a w niedługim czasie centrów handlowych w Łomży i Lublinie, w doskonały sposób uzupełnią portfel powierzchni handlowych, przy jednoczesnym podniesieniu jakości i nowoczesności naszej oferty. Z punktu widzenia Echo Investment S.A. decyzja o sprzedaży wybranych centrów handlowych nieruchomości korzystnie wpłynie na dalszy rozwój Grupy Kapitałowej. Specyfika naszej działalności wymaga stałego inwestowania w nowe projekty w różnych segmentach rynku nieruchomości, dlatego też uzyskane środki z tej transakcji Zarząd Echo Investment S.A. planuje przeznaczyć na aktualnie realizowane oraz przyszłe inwestycje.

Dość istotny wpływ na wynik finansowy miała aktualizacja wartości godziwej nieruchomości posiadanych przez Grupę Kapitałową dokonana w I kwartale 2005 roku.

5.13 Wybrane dane finansowe

	w tys. PLN		w tys. EURO	
	1 kwartał narastająco okres od 01.01.06 do 31.03.06r.	1 kwartał narastająco okres od 01.01.05 do 31.03.05r.	1 kwartał narastająco okres od 01.01.06 do 31.03.06r.	1 kwartał narastająco okres od 01.01.05 do 31.03.05r.
I. Przychody operacyjne	90 919	57 179	23 642	14 240
II. Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	87 491	93 400	22 751	23 261
III. Zysk (strata) brutto	72 143	75 121	18 760	18 709
IV. Zysk (strata) netto	56 784	59 007	14 766	14 696
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(11 648)	104 636	(3 029)	26 059
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	65 620	233 056	17 064	58 042
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	28 063	(57 633)	7 297	(14 353)
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	82 035	280 059	21 332	69 748
IX. Aktywa razem	2 261 703	1 997 881	574 663	489 233
X. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	973 887	781 696	247 450	191 419
XI. Zobowiązania długoterminowe	835 518	691 919	212 292	169 434
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	272 725	383 350	69 295	93 873
XIII. Liczba akcji	10 500 000	10 500 000	10 500 000	10 500 000
XIV. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	18,30	4,74	4,76	1,18
XV. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	18,30	4,74	4,76	1,18
XVI. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	92,75	74,45	23,57	18,23
XVII. Rozwodniona wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	92,75	74,45	23,57	18,23

5.14 Struktura własności znaczących pakietów akcji emitenta

Akcjonariuszami posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne, co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Echo Investment S.A., na dzień 15 maja 2006 roku byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji [szt.]	% kapitału zakładowego Echo Investment S.A.	Liczba głosów na WZA Echo Investment S.A.	% ogólnej liczby głosów na WZA Echo Investment S.A.
Michał Sołowow (bezpośrednio i pośrednio)	4 309 134	41,04%	4 309 134	41,04%
OFE ING Nationale – Niederlanden Polska*	1 040 000	9,90%	1 040 000	9,90%
Artur Kłoczko	526 069	5,01%	526 069	5,01%
OFE PZU Złota Jesień PTE*	927.343	8,83%	927 343	8,83%
Commercial Union PTE*	806 504	7,68%	806 504	7,68%

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

W dniu 03 lutego. 2006 roku emitent został poinformowany, iż pan Michał Sołowow po dokonaniu w dniu 03 lutego. 2006r. zapisu na rachunku papierów wartościowych, wynikającego z nabycia akcji Echo Investment S.A., posiada bezpośrednio i pośrednio 4.159.134 akcji emitenta, co stanowi 39,61% w kapitale zakładowym oraz daje 4.159.134 głosy na WZA stanowiące 39,61% w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment S.A. Przed dniem 03 lutego 2006r. liczba posiadanych akcji Echo Investment S.A. przez pana Michała Sołowowa wynosiła 3.964.134 akcji, stanowiących 37,75% udziału w kapitale zakładowym oraz uprawniających do 3.964.134 głosów na WZA. Procentowy udział ogólnej liczby głosów wynosił 37,75%.

W dniu 07 marca 2006 roku emitent został poinformowany, iż Członek Rady Nadzorczej Echo Investment S.A. dokonał w dniu 03 marca 2006 roku na Gieldzie Papierów Wartościowych transakcji zbycia 150.000 akcji zwykłych na okaziciela Echo Investment S.A. po jednostkowej cenie 200 zł za sztukę. Zawarcie transakcji nastąpiło w trybie transakcji pakietowej pozasesyjnej.

W dniu 07 marca 2006 roku emitent został poinformowany, iż pan Michał Sołowow po dokonaniu w dniu 06 marca 2006 roku zapisu na rachunku papierów wartościowych, wynikającego z nabycia akcji Echo Investment S.A., posiada bezpośrednio i pośrednio 4.309.134 akcji emitenta, co stanowi 41,04% w kapitale zakładowym oraz daje 4.309.134 głosy na WZA stanowiące 41,04% w ogólnej liczbie głosów na WZA Echo Investment S.A. Przed dniem 06 marca 2006 roku liczba posiadanych akcji Echo Investment S.A. przez pana Michała Sołowowa wynosiła 4.159.134 akcji, stanowiących 39,61% udziału w kapitale zakładowym oraz uprawniających do 4.159.134 głosów na WZA. Procentowy udział ogólnej liczby głosów wynosił 39,61%.

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

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

Osoby Zarządzające	stan na 15.05.2006	stan na 01. 03. 2006
Andrzej Majcher – Prezes Zarządu	2 520 akcji	2 520 akcji
Jarosław Grodzki – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Piotr Gromniak – Członek Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Artur Langner – Członek Zarządu	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Osoby Nadzorujące	stan na 15.05.2006	stan na 01. 03. 2006
Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej	36 000 akcji	36 000 akcji
Mariusz Waniółka – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Mariusz Gromek – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Artur Kłoczko – Członek Rady Nadzorczej	526 069 akcji	676 069 akcji
Robert Oskard – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji
Karol Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	nie posiadał akcji

W dniu 03 lutego 2006 emitent został poinformowany, iż Członek Zarządu Echo Investment S.A. dokonał w dniu 03 lutego 2006 na Giełdzie Papierów Wartościowych transakcji zbycia 195.000 akcji Echo Investment S.A. po jednostkowej cenie 160 zł za sztukę. Zawarcie transakcji nastąpiło w trybie transakcji pakietowej pozasesyjnej.

W dniu 07 marca 2006 roku emitent został poinformowany, iż Członek Rady Nadzorczej Echo Investment S.A. dokonał w dniu 03 marca 2006 roku na Giełdzie Papierów Wartościowych transakcji zbycia 150.000 akcji zwykłych na okaziciela Echo Investment S.A. po jednostkowej cenie 200 zł za sztukę. Zawarcie transakcji nastąpiło w trybie transakcji pakietowej pozasesyjnej.

5.16 Informacje o postępowaniu przed sądem

W okresie od 1 stycznia 2006 roku do 31 marca 2006 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 S.A.

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

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

5.18 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi

W okresie od 1 stycznia 2006 roku do 31 marca 2006 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.

5.19 Informacje o udzielonych poręczeniach lub gwarancjach

Spółka Ww dniu 10 marca 2006 roku Spółka udzieliła poręczenia za zobowiązania spółki zależnej Echo – Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. (Kredytobiorca) z tytułu umowy kredytowej podpisanej z Bankiem Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn (Niemcy) (Kredytodawca), w wysokości nie przekraczającej kwoty 100 mln euro, co na dzień zawarcia umowy stanowiło kwotę 389.050.000 zł. Kredyt przeznaczony najest na finansowanie lub refinansowanie kosztów budowy Centrum Handlowo-Rozrywkowego Pasaż Grunwaldzki znajdującego się we Wrocławiu przy pl. Grunwaldzkim, oraz na finansowanie bieżącej działalności Kredytobiorcy..w/w kredytu. 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 mabędzie 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.

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

Na osiągane wyniki finansowe przez Grupę Kapitałowa Echo Investment S.A. w kolejnych okresach będą miały wpływ takie czynniki, jak systematyczne przychody z umów najmu, przebieg realizacji, wynajmu i sprzedaży obecnie budowanych inwestycji komercyjnych i mieszkaniowych. Ważnym aspektem jest również sytuacja na rynku finansowym i ogólna koniunktura gospodarcza w Polsce.

6. Śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe w tys. zł. na dzień i za okres trzech miesięcy zakończonych 31 marca 2006 roku

	stan na 31 marca 2006 roku	stan na 31 grudnia 2005 roku	stan na 31 marca 2005 roku
Aktywa			
1. Aktywa trwałe			
1.1. Wartości niematerialne i prawne	45	58	51
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	49 913	50 263	49 109
1.3. Należności długoterminowe	-	-	2 577
1.4. Inwestycje długoterminowe	224 941	233 829	265 492
1.4.1. Nieruchomości	5 325	13 990	15 362
1.4.2. Długoterminowe aktywa finansowe	219 616	219 839	250 130
1.5. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 630	15 479	6 127
	290 529	299 629	323 356
2. Aktywa obrotowe			
2.1. Zapasy	224 666	213 559	227 828
2.2. Należności krótkoterminowe	117 373	246 339	106 961
2.3. Krótkoterminowe inwestycje finansowe	47 016	46 489	97 429
2.3.1. W jednostkach powiązanych	47 016	46 481	97 386
2.3.2. W pozostałych jednostkach	-	8	43
2.4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	149 626	72 231	89 656
2.5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	163	163	-
	538 844	578 781	521 874
Aktywa razem	829 373	878 410	845 230
Pasywa			
1. Kapitał własny	288 690	288 690	281 147
1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	21 000
1.2. Kapitał zapasowy	288 690	288 690	281 147
1.3. Zysk (strata) z lat ubiegłych	13 606	4 083	11 626
1.4. Zysk (strata) netto roku bieżącego	5 767	9 523	10 800
	329 063	323 296	324 573
2. Rezerwy			
2.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 443	14 056	13 742
2.2. Pozostałe rezerwy	14 905	15 421	9 241
	27 348	29 477	22 983
3. Zobowiązania			
3.1. Zobowiązania długoterminowe	237 409	232 328	250 977
3.2. Zobowiązania krótkoterminowe	235 553	293 308	246 697
3.2.1. Wobec jednostek powiązanych	16 187	4 872	5 684
3.2.2. Wobec pozostałych jednostek	219 278	288 431	240 945
3.2.3. Fundusze specjalne	88	5	68
	472 962	525 636	497 674
Pasywa razem	829 373	878 410	845 230

Wartość księgowa	329 063	323 296	324 573
Liczba akcji	10 500 000	10 500 000	10 500 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	31,34	30,79	30,91

Zobowiązania pozabilansowe	stan na 31 marca 2006 roku	stan na 31 grudnia 2005 roku	stan na 31 marca 2005 roku
Należności warunkowe	-	-	-
Zobowiązania warunkowe	13 741	21 513	83 955
Inne	3 547	3 546	3 559
Razem pozycje pozabilansowe	17 287	25 059	87 514

Rachunek zysków i strat	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2006 roku	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2006 roku	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2005 roku	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2005 roku
Przychody operacyjne	40 066	40 066	22 253	22 253
Koszty operacyjne	(20 580)	(20 580)	(11 910)	(11 910)
Zysk brutto ze sprzedaży	19 486	19 486	10 343	10 343
Zysk ze sprzedaży nieruchomości	6 149	6 149	29 420	29 420
Zmiana wartości godziwej	(310)	(310)	-	-
Koszty sprzedaży	(2 291)	(2 291)	(1 752)	(1 752)
Koszty ogólnego zarządu	(4 741)	(4 741)	(2 830)	(2 830)
Inne przychody / koszty operacyjne	(8 034)	(8 034)	(14 189)	(14 189)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	10 259	10 259	20 992	20 992
Przychody finansowe	2 644	2 644	1 361	1 361
Koszty finansowe	(4 731)	(4 731)	(5 560)	(5 560)
w tym z tytułu różnic kursowych	1 259	1 259	(558)	(558)
Zysk brutto	8 172	8 172	16 793	16 793
Podatek dochodowy	(2 405)	(2 405)	(5 993)	(5 993)
Zysk netto	5 767	5 767	10 800	10 800
Zysk netto (zanualizowany)		4 490		10 763
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		10 500 000		10 500 000
Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,43		1,03
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		10 500 000		10 500 000
Rozwodniony zysk na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,43		1,03

Zestawienie zmian w kapitale własnym	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zysk z lat ubiegłych	Zysk netto w okresie	Kapitały razem
Stan na 1 stycznia 2005 roku	21 000	281 147	7 544	-	309 691
zmiany przyjętych zasad rachunkowości w związku z przejściem na MSR	-	-	4 082	-	4 082
Stan na 1 stycznia 2005 roku po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	281 147	11 626	-	313 773
Zmiany w okresie:					
Podział zysku		-	-		-
Wynik netto w okresie				10 800	10 800
Zmiany razem	-	-	-	10 800	10 800
Stan na 31 marca 2005 roku	21 000	281 147	11 626	10 800	324 573
Stan na 1 stycznia 2006 roku	21 000	288 690	13 606	0	323 296
Stan na 1 stycznia 2006 roku po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	288 690	13 606	0	323 296
Zmiany w okresie:					
Podział zysku		0	-		0
Wynik netto w okresie				5 767	5 767
Zmiany razem	0	0	-	5 767	5 767
Stan na 31 marca 2006 roku	21 000	288 690	13 606	5 767	329 063

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2006 roku	Okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2005 roku
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej - metoda pośrednia		
I. Zysk (strata) netto	5 767	10 800
II. Korekty:		
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	-
2. Amortyzacja	677	506
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-	-
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	4 451	6 130
5. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(5 843)	(29 421)
6. Zmiana stanu rezerw	(2 130)	(271)
7. Zmiana stanu zapasów	(11 106)	(13 681)
8. Zmiana stanu należności	128 388	15 824
9. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(49 742)	23 609
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 184	285
11. Inne korekty	-	(4)
	70 011	2 977
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	75 778	13 777

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej**I. Wpływy**

1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	101	15
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	14 681	67 903
3. Z aktywów finansowych	762	384
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	(120)
	15 544	68 182

II. Wydatki

1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(302)	(3 029)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(188)	-
3. Na aktywa finansowe	(234)	(3 558)
4. Inne wydatki inwestycyjne	(480)	-
	(1 204)	(6 587)

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej**14 340** **61 595****Przepływy pieniężne z działalności finansowej****I. Wpływy**

1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	19 099	3 763
3. Emisja dłużnych papierów	168 665	34 522
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	187 764	38 285

II. Wydatki

1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(30 335)	(4 973)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(165 000)	(25 000)
6. Odsetki	(5 152)	(7 332)
	(200 487)	(37 305)

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej**(12 723)** **980****Przepływy pieniężne netto, razem****77 395** **76 352**

Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:

77 395 76 352

- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych

- -

Środki pieniężne na początek okresu**72 231** **13 304****Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:****149 626** **89 656**

- o ograniczonej możliwości dysponowania

- -

Kielce, dnia: 15 maja 2006r.

Osoby reprezentujące spółkę

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Andrzej Majcher

Jarosław Grodzkii

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Główny Księgowy

Tomasz Sułek

