



Raport Roczny
2001
Annual Report

Spis treści

Contents

List do Akcjonariuszy	3	Letter to Shareholders
Grupa kapitałowa Echo Investment S.A.	4	Echo Investment S.A. Capital Group
Struktura organizacyjna	6	Organisational structure
Ludzie Firmy	8	People of the Company
Historia	12	History
Wydarzenia roku 2001	16	Events of the year 2001
Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.	22	Selected financial data for Echo Investment S.A. Capital Group
Obszary działalności	25	Activity area
Sprawozdania finansowe	39	Financial statements

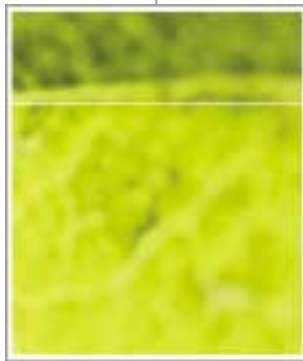
*Teraźniejszość to już przeszłość.
Dziś myślimy o przyszłości.*

*The present is already past.
Today we are thinking about the future.*

Raport Roczny
2001
Annual Report



List do Akcjonariuszy



Letter to Shareholders

W roku 2001 nie tylko branża budowlana, ale także cała polska gospodarka stanęła przed wielką próbą. Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A. wyszła z niej zwycięsko.

Świadczą o tym jednoznacznie osiągnięte wyniki. Przychody ze sprzedaży wyniosły 337 758 tys. PLN. Zysk netto uplasował się na poziomie 20 350 tys. PLN. Wyniki te – zwłaszcza na tle branży i w świetle ogólnej sytuacji rynkowej – należy uznać za znaczący sukces. Wszystkie planowane inwestycje zostały pomyślnie zakończone, udało nam się również wprowadzić na rynek nowe, atrakcyjne projekty. Poszerzyliśmy obszar naszej aktywności o nowy rodzaj działalności inwestycyjnej, polegającej na zakupie już funkcjonujących budynków i następnie ich rekomercjalizacji. Działalność ta pozwoli nam na perspektywiczne budowanie portfela aktywów o stale rosnącej wartości, co umocni solidny fundament dalszego rozwoju Grupy Kapitałowej.

Mocne podstawy finansowe Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. oparte są przede wszystkim na stabilnych przychodach z wynajmu powierzchni w naszych centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych. Równolegle działamy coraz silniej w pozostałych segmentach rynku nieruchomości, sukcesywnie rozszerzając ofertę w zakresie inwestycji mieszkaniowych i apartamentowych, biur oraz hoteli.

Wszystkich naszych Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów pragnę – w imieniu Zarządu i wszystkich pracowników Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. – zapewnić, że również w kolejnym, dziesiątym już roku naszej działalności, dołożymy wszelkich starań, aby powierzony nam kapitał przynosił w dalszym ciągu jak największe zyski.

In the year 2001 the building sector as well as the whole national economy had to face a huge trial. Echo Investment S.A. Capital Group managed to win victory over it.

This is distinctly evidenced by the financial results of the Capital Group. The income from sales amounted to PLN 337 758 thousand. The net profit equalled PLN 20 350 thousand. These results can be regarded as significant success, even more when confronted with the sector and the overall market situation. All the planned investments were successfully finalised. We even managed to introduce new, attractive projects into the market. We broadened the scope of our activity with purchases of buildings in use and their commercialisation. This activity will enable us to perspectivevely build the portfolio of continually growing assets, which in turn will strengthen the foundations for the growth of our company.

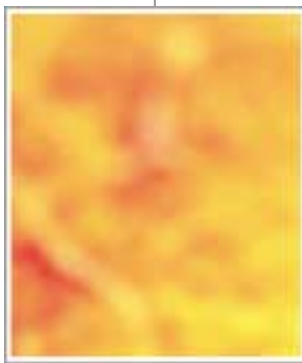
Strong financial base of the Echo Investment S.A. Capital Group is created mainly by stable income from lease of spaces in our shopping and shopping-entertainment centres. At the same time, we are more and more active in other segments of real property market, gradually extending our offer of housing and apartment investments, offices and hotels.

On behalf of the Management Board and all employees of Echo Investment S.A. I would like to ensure all our Shareholders, Partners and Customers that we will continue to do our best to increase the profits of the capital entrusted to us.

Z poważaniem, | Sincerely yours,

Andrzej Majcher

Prezes Zarządu | President of the Management Board
Echo Investment S.A.



Grupa kapitałowa Echo Investment S.A.

Najważniejszą rolę w strukturze Grupy Kapitałowej pełni spółka-matka Echo Investment S.A.. Jako właściciel podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, nadzoruje ona proces deweloperski i zapewnia środki finansowe na realizację prowadzonych projektów. Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. są powoływane lub nabywane w celu realizacji konkretnych zadań inwestycyjnych i nie prowadzą działalności gospodarczej innej niż ta, na potrzeby której spółka została powołana.

Zgodnie z przyjętą i realizowaną strategią projekty budowane z przeznaczeniem na wynajem są prowadzone przez podmioty zależne od Echo Investment S.A.. Taki model realizacji wiąże się z przyjętym modelem finansowym, który oparty jest w zasadniczej części o długoterminowe kredyty bankowe zaciągane przez podmioty zależne. Koncepcja ta zapewnia przejrzystość i zrozumienie prowadzonych inwestycji oraz ułatwia bezpieczne zarządzanie coraz większą liczbą projektów deweloperskich.

Echo Investment S.A. Capital Group

Echo Investment S.A. parent company plays the key role in the Capital Group structure. As the owner of subjects making up the Capital Group, it oversees the development process and ensures financial resources necessary for implementation of ongoing projects. The partakers of the Capital Group are created or purchased for the purpose of implementing certain investment tasks and do not carry out activity other than the one for which they were called.

Pursuant to the adopted and implemented strategy, building projects designated for lease are effected by Echo Investment S.A. subsidiaries. This model of realization is connected with the accepted model of financing, based in its core part on long-term bank credits drawn by subsidiaries. This strategy ensures transparency and understanding of the carried out investments and simplifies the management of the growing number of development projects.



„Echo Investment –
Centrum Handlowe w Radomiu” Sp. z o. o.

„Echo Investment –
Centrum Handlowe
Świętochłowice” Sp. z o. o.

„Echo – Centrum Biznesu Łódź” Sp. z o. o.

„Echo Investment –
Centrum Handlowe Jelenia Góra” Sp. z o. o.

„Echo Investment –
Centrum Handlowe Tczew” Sp. z o. o.

„Echo – Centrum Bankowości
i Finansów Łódź” Sp. z o. o.

„Echo Investment –
Centrum Handlowe
Siemianowice Śląskie” Sp. z o. o.

„Echo Investment –
Centrum Handlowe Pabianice” Sp. z o. o.

„Sun Plaza” Sp. z o. o.

„Echo Investment –
Centrum Handlowe Belchatów” Sp. z o. o.

„Echo Investment –
Centrum Handlowe Piła” Sp. z o. o.

„BJS International” Sp. z o. o.

„Echo Investment –
Centrum Handlowe
Piotrków Trybunalski” Sp. z o. o.

„Echo Investment –
Centrum Handlowe Olkusz” Sp. z o. o.

„Szajnochy Inwestycje” Sp. z o. o.

„Echo Investment –
Centrum Handlowe Tarnów” Sp. z o. o.

„Echo Investment –
Centrum Handlowe Zamość” Sp. z o. o.

„Centrum Handlowe PHS” S.A.

„Echo Investment –
Centrum Handlowe Przemysł” Sp. z o. o.

„Echo Investment –
Centrum Handlowo-Rozrywkowe
Szczecin” Sp. z o. o.

„MDP” Sp. z o. o.

„Echo Investment –
Centrum Handlowo-Rozrywkowe
Kielce” Sp. z o. o.



Struktura organizacyjna

W roku 2001 Zarząd podjął decyzję o przeprowadzeniu zmian organizacyjnych, pozwalających na lepsze dostosowanie struktury do coraz bardziej wymagającego rynku i likwidujących jednocześnie bariery rozwojowe.

Wprowadzona z sukcesem struktura opiera się na niewielkich, zwartych zespołach deweloperskich, odpowiedzialnych za poszczególne sektory działalności firmy.

W skład każdego zespołu wchodzi specjaliści obejmujący całość procesu deweloperskiego. Rozwiązanie takie umożliwia pełną kontrolę projektu na każdym jego etapie oraz gwarantuje optymalny przebieg jego realizacji.

Niezbędna pomoc z zakresu prawa, finansowania, analiz czy marketingu świadczona jest przez wyspecjalizowane zespoły obsługi.

Istotnym elementem zmian było równoczesne wdrożenie nowego systemu motywacyjnego, jednoznacznie wiążącego wynagrodzenie zespołów deweloperskich z osiąganymi wynikami.

Przyjęta struktura likwiduje nadmierne rozbieżności procesów, upraszcza komunikację wewnętrzną, upraszcza procesy decyzyjne i, co najważniejsze, ukierunkowuje wszelkie działania zespołów deweloperskich bezpośrednio na klienta.

Jednocześnie dzięki możliwości tworzenia w tym systemie kolejnych zespołów, odpowiedzialnych za określone grupy projektów, praktycznie usuwa bariery rozwojowe.

Organisational structure

In the year 2001 the Management Board decided to carry out organisation changes which would allow for better adjustment of the structure to the increasingly demanding market and, at the same time, would remove barriers which hinder development.

The successfully implemented structure bases on small, compact development teams, responsible for individual sections of the Company's activity.

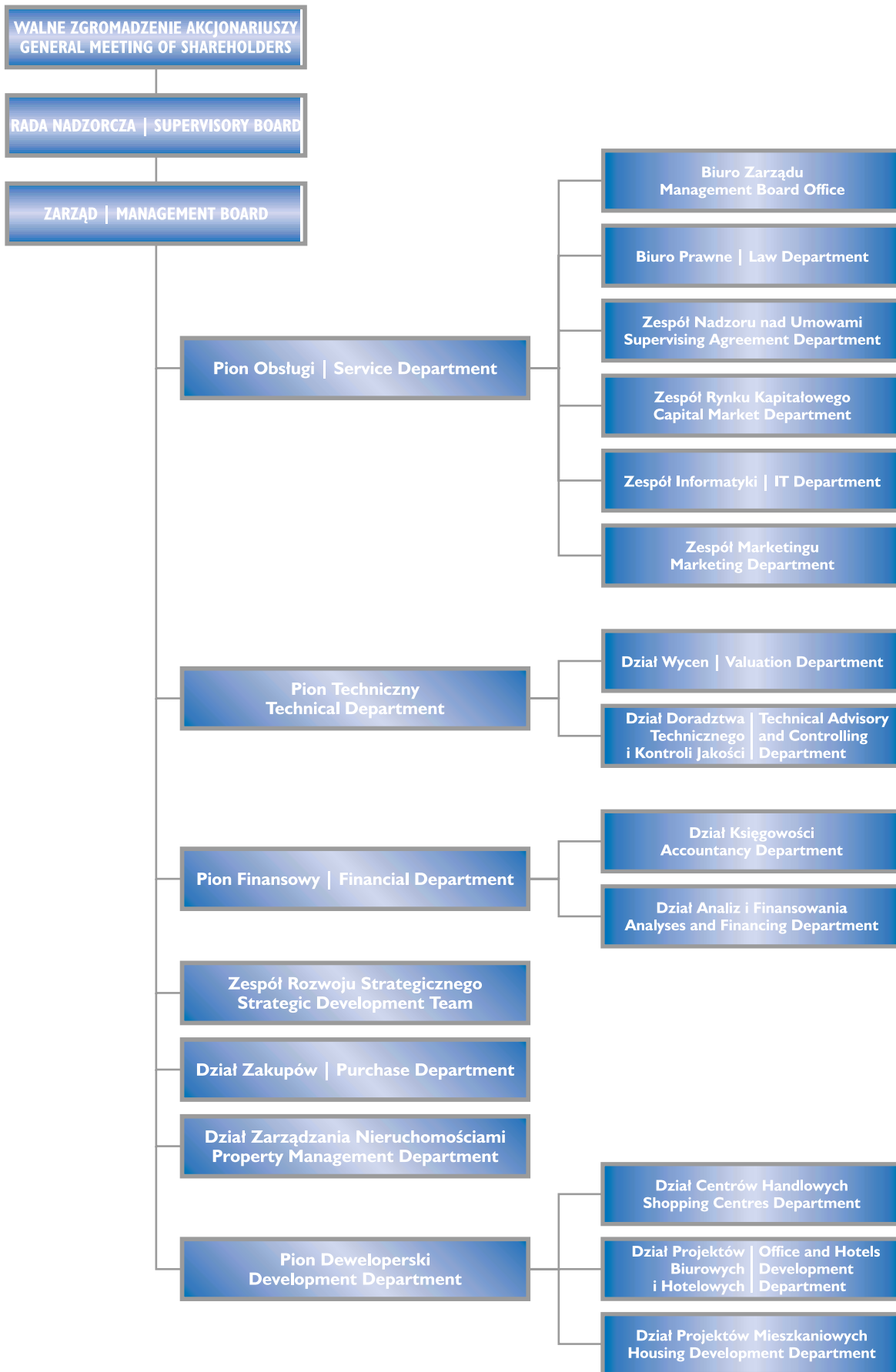
Each team consists of experts who embrace the entirety of the development process. Such a solution allows for full control of the project on each stage and guarantees optimal flow of its execution.

The necessary legal, finance, analyses or marketing assistance is rendered by specialized service teams.

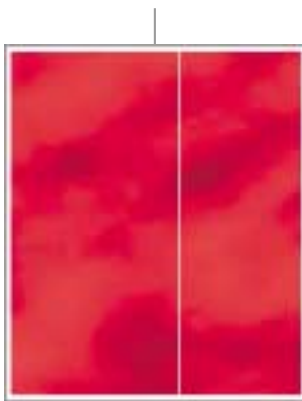
The key element of changes was the concurrent implementation of a new incentive scheme, unambiguously tying remuneration of development teams with their results.

This structure eliminates the excessive dispersion of processes, simplifies internal communication and decision making, and most of all, focuses all operations of development teams directly on the customer.

Moreover, thanks to the possibility of creating new teams responsible for specific groups of projects in this system any obstacles to development are totally eliminated.



Schemat organizacyjny Echo Investment S.A. | Organisational chart of Echo Investment S.A.



Ludzie Firmy

People of the Company

Zarząd Echo Investment S.A. | The Management Board of Echo Investment S.A.



Andrzej Majcher (w środku | in the middle)
Prezes Zarządu | The President of the Management Board
Jarosław Grodzki (z prawej | on the right)
Wiceprezes Zarządu | Vice-President of the Management Board
Piotr Gromniak (z lewej | on the left)
Członek Zarządu | Member of the Management Board

Dział Centrów Handlowych
Shopping Centres Department



od lewej | from the left

Marcin Materny

Dyrektor ds. Sprzedaży | Sales Director

Mirosław Głowacki

Dyrektor ds. Realizacji | Realisation Director

Krzysztof Giemza

Dyrektor Działu | Department Director

Grzegorz Tamborowski

Architekt, Zastępca Dyrektora | Architect, Vice-Director

Dział Projektów Mieszkaniowych
Housing Projects Department



od lewej | from the left

Piotr Laszkiewicz

Dyrektor ds. Sprzedaży | Sales Director

Janusz Purski

Architekt, Zastępca Dyrektora | Architect, Vice-Director

Bogusław Zagorec

Dyrektor Działu | Department Director

Dział Projektów Biurowych i Hotelowych
Office and Hotels Projects Department



od lewej | from the left

Waldemar Lesiak

Dyrektor Działu | Department Director

Iwona Sołowow

Dyrektor ds. Realizacji | Realisation Director

Igor Grabiwoda

Architekt, Zastępca Dyrektora | Architect, Vice-Director

Pion Techniczny
Technical Division



od lewej | from the left

Robert Waclawik

Kierownik Działu Wycen

Valuation Department Manager

Hanna Kowalska

Kierownik Działu Doradztwa Technicznego

i Kontroli Jakości

Head of Technical Advisory and Controlling Department

Artur Langner

Dyrektor Pionu | Division Director



Krzysztof Kwapisz
Dyrektor ds. Rozwoju Strategicznego
Director of Strategic Development



Grzegorz Miroński
Dyrektor Biura Prawnego
Director of Legal Issues Office



Marek Pytlewski
Dyrektor Działu Zakupów
Director of Purchases Department



Marek Giedyk
Dyrektor Działu Zarządzania Nieruchomościami
Director of Real Property Management Department



Tomasz Sułek
Główny Księgowy | Chief Accountant



Grzegorz Iwański
Kierownik Działu Analiz i Finansowania
Head of Analyses and Financing Department



Karolina Tamborowska
Kierownik Zespołu Marketingu
Head of Marketing Team



Mariusz Jędruszczak
Kierownik Zespołu Informatyki | Head of IT Team



Wojciech Pietras
Dyrektor Biura Echo Investment S.A. w Warszawie
Director of Echo Investment S.A. Office in Warsaw



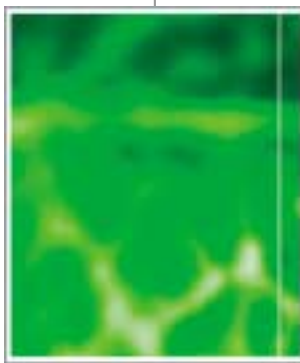
Robert Król
Dyrektor Zespołu Rynku Kapitałowego
Director of Stock Market Team



Tomasz Jopkiewicz
Kierownik Zespołu Nadzoru nad Umowami
Head of Contracts Supervision Team



Renata Więcek
Kierownik Biura Zarządu
Head of Management Board Office



Historia

History

1996

Pierwsze budynki mieszkalne

W Kielcach, przy ul. Manifestu Lipcowego rozpoczyna się budowa budynku mieszkalnego.

W Warszawie, przy ul. Różanej rusza realizacja FLOWER HOUSE – luksusowego budynku apartamentowego. Warszawskie Biuro Sprzedaży rozpoczyna pracę.

1996

First residential buildings

The construction of a residential building in ul. Manifestu Lipcowego in Kielce is commenced.

The construction of FLOWER HOUSE, a luxurious apartment building in ul. Różana in Warsaw, is initiated. The Warsaw Sales Office is opened.

1997

Kolejne projekty mieszkaniowe • Pierwsze biurowce • Centrum rozrywkowe • Rozpoczęcie współpracy z Accor

Realizujemy kolejne projekty mieszkaniowe: w Warszawie powstają dwa luksusowe budynki mieszkalne – MELODY HOUSE w al. Szucha i apartamenty przy ul. Nalewki, zaś w Krakowie, przy ul. Turniejowej – zespół mieszkalny KASZTEL.

W Krakowie zostaje otwarte Biuro Sprzedaży.

Przy al. Solidarności w Warszawie rusza budowa zespołu biurowo-hotelowego, w skład którego wchodzi: nowoczesny biurowiec BJS INTERNATIONAL i hotel IBIS. IBIS to pierwsza inwestycja na polskim rynku nieruchomości hotelowych firmy Accor.

Jednocześnie w Łodzi, przy al. Piłsudskiego i ul. Piotrkowskiej rozpoczynają się prace przy budowie kompleksu hotelowo-rozrywkowo-biurowego ŁÓDŹ BUSINESS CENTER.

1997

Further housing projects • First office buildings • Entertainment Centre • Initiation of cooperation with Accor

We complete further housing projects: two luxurious housing buildings in Warsaw: MELODY HOUSE in al. Szucha and apartments in ul. Nalewki, whilst in Kraków in ul. Turniejowa - we build a housing complex KASZTEL.

The Krakow Sales Office begins its operations.

The construction of an office-hotel complex in Warsaw in al. Solidarności is begun. This complex includes: a BJS INTERNATIONAL modern office building and an IBIS hotel. IBIS is the pioneer investment of Accor in the Polish hotel market.

At the same time in Łódź in al. Piłsudskiego and ul. Piotrkowska works begin on the construction of a hotel-entertainment-office complex named ŁÓDŹ BUSINESS CENTER.

1998**Kolejne inwestycje**

Pierwsze warszawskie apartamentowce: FLOWER HOUSE i MELODY HOUSE, zostają oddane do użytkowania. Zakończona zostaje również realizacja budynku mieszkalnego przy ul. Manifestu Lipcowego w Kielcach. Jednocześnie rozpoczynamy realizację zespołu mieszkalno-biurowego BABKA TOWER w Warszawie przy al. Jana Pawła II, na Bemowie powstaje strzeżone OSIEDLE ZEUSA, zaś na Saskiej Kępie zespół apartamentowy przy ul. Zwycięzców. Zwiększamy zasięg terytorialny naszej aktywności – w Poznaniu rusza budowa NAD WARTĄ – luksusowego budynku apartamentowego.

W Bilczy koło Kielc powstaje strzeżone osiedle domów jednorodzinnych.

Otwieramy Biura Sprzedaży w Poznaniu i Kielcach.

1999
Rusza program budowy Centrów Handlowych ECHO • Następane projekty mieszkaniowe i hotele • Certyfikat Dewelopera

Rozpoczyna się pierwszy etap realizacji programu budowy centrów handlowych na terenie całej Polski. Powstają one w Siemianowicach Śląskich, Bełchatowie, Radomiu, Piotrkowie Trybunalskim, Jeleniej Górze, Tarnowie, Przemyślu. Głównymi najemcami w budowanych przez Echo Investment S.A. centrach są: Ahold Polska (hipermarkety HYPERNOVA i supermarkety ALBERT) oraz NOMI S.A. (sieć sklepów D.I.Y. z artykułami dla domu i ogrodu). Ofertę uzupełniają galerie sklepów odzieżowych, branży RTV-AGD, a także butiki, punkty usługowe i gastronomiczne.

Ruszają kolejne budowy budynków apartamentowych: przy ul. Ateńskiej w Warszawie i przy ul. Klonowej w Kielcach.

Do użytkowania oddane zostają: OSIEDLE ZEUSA i apartamentowiec przy ul. Nalewki w Warszawie. W Poznaniu budujemy dla Accor kolejny hotel IBIS. Krajowa Izba Budownictwa przyznaje nam Certyfikat Dewelopera.

1998**Further investments**

First Warsaw apartment buildings: FLOWER HOUSE and MELODY HOUSE are put into commission. Moreover, the erection of a residential building in ul. Manifestu Lipcowego in Kielce is finalised. Concurrently we start the erection of BABKA TOWER housing-office complex in Warsaw in al. Jana Pawła II; Bemowo sees the construction of a secured housing estate OSIEDLE ZEUSA, whilst in Saska Kępa springs an apartment complex in ul. Zwycięzców.

We broaden the geographical scope of our activity – we kick off the erection of a luxurious apartment building named NAD WARTĄ.

In Bilcza near Kielce we realize a secured detached houses estate.

The Sales Office in Poznań and Kielce is opened.

1999
The program for building ECHO Shopping Centres is launched • Further housing and hotel projects • Developer's Certificate

The first stage of completion of the program for building shopping centres all over Poland begins. They are built in Siemianowice Śląskie, Bełchatów, Radom, Piotrków Trybunalski, Jelenia Góra, Tarnów, Przemyśl. Main tenants in the centres constructed by Echo Investment S.A. include: Ahold Polska (Hypernova hypermarkets and Albert supermarkets) and NOMI S.A. (D.I.Y. network of shops with house and garden articles), whilst the offer is augmented by clothes and TV/ household appliances galleries, as well as boutiques, service and gastronomy outlets.

We start subsequent constructions of apartment buildings: in ul. Ateńska in Warsaw and in ul. Klonowa in Kielce.

In Poznań we build next IBIS hotel for Accor Group. The following are put into commission: OSIEDLE ZEUSA and apartment building in ul. Nalewki in Warsaw.

The Polish Chamber of Construction awards us Developer's Certificate.

2000**Pierwsi klienci w Centrach Handlowych ECHO • Ruszają IBISY • Nowe inwestycje**

Rozpoczynamy budowę kolejnego Centrum ECHO – w Świętochłowicach. Przed końcem roku już osiem naszych centrów handlowych przyjmuje pierwszych klientów.

Współpraca z Accor nabiera tempa: w Zabrzu i Częstochowie powstają kolejne hotele IBIS, w Krakowie i Szczecinie rozpoczyna się realizacja kompleksów hotelowych IBIS – NOVOTEL. W tym czasie hotele IBIS w Warszawie, Łodzi i Poznaniu przyjmują pierwszych gości.

Oddajemy do użytkowania apartamentowiec NAD WARTĄ w Poznaniu, a w Warszawie część niższą zespołu BABKA TOWER i budynek apartamentowy przy ul. Zwycięzców.

2001**Kolejne realizacje • Nowe inwestycje**

W Piłę i Tczewie oddajemy do użytkowania Centra Handlowe ECHO, jednocześnie rusza budowa centrum w Zamościu.

Rozpoczynamy realizację wielofunkcyjnych obiektów o charakterze handlowo-rozrywkowym: Centrum ECHO w Kielcach i Centrum GALAXY w Szczecinie, gdzie powstaje także budynek apartamentowy ZA PORTOWĄ BRAMĄ.

Również w Szczecinie uruchamiamy kolejne Biuro Sprzedaży.

W Łodzi rusza centrum rozrywkowe z 10-ekranowym kinem SILVER SCREEN; zostaje oddany do użytkowania, powstający w tym samym kompleksie, biurowiec klasy A – CENTRUM BIZNESU.

W Warszawie otwieramy, drugie już, Biuro Sprzedaży. Zostaje zakończona realizacja części wyższej zespołu biurowo-apartamentowego BABKA TOWER i apartamentowca przy ul. Ateńskiej.

Startują hotele IBIS w Zabrzu i Częstochowie.

Nabywamy budynek biurowy przy ul. Sienkiewicza w Łodzi, rozpoczynając w ten sposób działalność inwestycyjną, mającą na celu powiększenie portfela nieruchomości przeznaczonych na wynajem.

2000**First customers in ECHO Shopping Centres • IBIS hotels' kick-off • New investments**

We begin the construction of a subsequent ECHO Centre – in Świętochłowice. Before end of year as many as eight of our shopping centres will welcome first customers.

The cooperation with Accor is gathering momentum: in Zabrze and Częstochowa further IBIS hotels are constructed, in Kraków and Szczecin we begin the realisation of IBIS-NOVOTEL hotel complexes. At the same time IBIS hotels in Warsaw, Łódź and Poznań receive their first guests.

In Poznań we put to commission an apartment building NAD WARTĄ, while in Warsaw the lower part of BABKA TOWER complex as well as an apartment building in ul. Zwycięzców.

2001**Subsequent realizations • New investments**

In Piła and Tczew we put into commission ECHO Shopping Centres; at the same time we commence the construction of the centre in Zamość.

We start the realisation of multi-function complexes of shopping and entertainment character: ECHO Centre in Kielce and GALAXY Centre in Szczecin, where ZA PORTOWĄ BRAMĄ apartment building is also built.

We open next Sales Office in Szczecin.

An entertainment centre with SILVER SCREEN 10-screen cinema in Łódź starts its activity, A class office building – CENTRUM BIZNESU, which is located in the same complex, is put into commission.

We open the second Sales Office in Warsaw and complete the upper part of BABKA TOWER office-apartment complex. An apartment building in ul. Ateńska is also completed.

IBIS hotels in Zabrze and Częstochowa are opened. We purchase an office building in ul. Sienkiewicza in Łódź, thus starting investment activity aiming to increase the portfolio of real property assigned for lease.

2002

Dalsza ekspansja

Rozpoczynamy budowę centrum handlowego w Olkuszu i udostępniamy klientom Centra ECHO w Zamościu, Płocku i Pabianicach.

Uruchamiamy nowe inwestycje mieszkaniowe: KIRKOR na warszawskim Żoliborzu i CZTERY PORY ROKU w Krakowie.

Jednocześnie, kontynuując działalność inwestycyjną, nabywamy kolejny biurowiec – w Krakowie, przy ul. Lea.

Rozpoczynamy budowy hoteli: dla Qubus w Gliwicach i Envergure w Warszawie; w tym czasie do użytkowania przekazane zostają zespoły hotelowe IBIS-NOVOTEL w Szczecinie i Krakowie.

W przygotowaniu kolejne projekty.

2002

Further expansion

We are starting the construction of a shopping centre in Olkusz and we open to customers ECHO centres in Zamość, Plock and Pabianice.

We are commencing new housing investments: KIRKOR in Warsaw district Żoliborz and CZTERY PORY ROKU in Krakow.

Concurrently, as the continuation of our investment operations, we purchase next office building – in ul. Lea in Krakow.

We are starting construction of hotels: for Qubus in Gliwice and Envergure in Warsaw; at that time IBIS-NOVOTEL hotel complexes in Szczecin and Krakow are put into commission.

Subsequent projects are being prepared.



Wydarzenia roku 2001

Events of the year 2001

STYCZEŃ

Otwarcie Centrum Handlowo-Rozrywkowego w Łodzi

Pierwsze centrum handlowo-rozrywkowe zrealizowane przez Echo Investment S.A. to wielofunkcyjny obiekt z 10-ekranowym kinem SILVER SCREEN w samym sercu Łodzi, u zbiegu al. Piłsudskiego i historycznej części ul. Piotrkowskiej. W przygotowaniu kolejne tego typu projekty: Centrum ECHO w Kielcach i Centrum GALAXY w Szczecinie.

JANUARY

Opening of the Shopping and Entertainment Centre in Łódź

The first shopping and entertainment centre completed by Echo Investment S.A. is a multi-function complex with 10-screen Silver Screen cinema in the heart of Łódź, at the junction of al. Piłsudskiego and the historical part of ul. Piotrkowska. There are other projects of this kind in preparation: ECHO Centre in Kielce and GALAXY Centre in Szczecin.

LUTY

Pierwsi najemcy w CENTRUM BIZNESU w Łodzi

Umową, podpisaną z Bankiem Zachodnim WBK S.A., na wynajem powierzchni biurowej w powstającym CENTRUM BIZNESU w Łodzi, rozpoczął się proces komercjalizacji tej inwestycji.

Z przyjemnością powitaliśmy Bank Zachodni WBK S.A. w gronie naszych partnerów. Współpracujemy z wieloma renomowanymi instytucjami finansowymi, między innymi: Amplico Life, ING Bank Śląski, PKO BP, Dresdner Bank, Provident S.A., Bank BISE.

FEBRUARY

First tenants in CENTRUM BIZNESU in Łódź

With the contract signed with Bank Zachodni WBK S.A., for the lease of office space in CENTRUM BIZNESU currently under construction in Łódź, we began the process of commercialisation of this investment.

It was with pleasure that we welcomed Bank Zachodni WBK S.A. among our partners. We cooperate with many renowned financial institutions, among others: Amplico Life, ING Bank Śląski, PKO BP, Dresdner Bank, Provident S.A., Bank BISE.

MARZEC**Rozpoczęła się realizacja budynku apartamentowego ZA PORTOWĄ BRAMĄ w Szczecinie**

To pierwsza nasza inwestycja mieszkaniowa w tej części Polski.

Na podstawie przeprowadzonych analiz oceniliśmy szczeciński rynek nieruchomości jako bardzo obiecujący, o wyjątkowo sprzyjającym inwestorom klimacie. ZA PORTOWĄ BRAMĄ to świetnie zlokalizowany, komfortowy budynek mieszkaniowy, w którym znajdzie się 45 mieszkań.

Oddanie do użytkowania budynku mieszkalnego ATEŃSKA na Saskiej Kępie w Warszawie

Po niespełna dwóch latach zakończyła się realizacja budynku apartamentowego przy ul. Ateńskiej. Ze względu na kameralny charakter i wyjątkową lokalizację, projekt spotkał się z nadzwyczajnym zainteresowaniem ze strony klientów.

KWIECIEŃ**Przyjęcie nowej struktury organizacyjnej**

Nowa struktura spółki umożliwiła pełne otwarcie na klienta i aktywne włączenie go do procesu deweloperskiego, już od momentu powstawania pierwszego projektu. Dzięki nowym procedurom komunikacji wewnętrznej osiągnęliśmy efektywną współpracę wszystkich działów, zaangażowanych w realizację inwestycji oraz usprawnienie procesu deweloperskiego we wszystkich fazach – od projektu, poprzez finansowanie, realizację i sprzedaż. Zyskała na jakości również nasza komunikacja zewnętrzna, dzięki sprawnemu wprowadzeniu narzędzi CRM, umożliwiających znaczną poprawę poziomu satysfakcji klientów.

Nominacja serwisu internetowego Echo Investment S.A. podczas Website Festival

Spośród aż 1 800 witryn zgłoszonych do Website Festival Kapituła Jurorów nominowała po pięć witryn w każdej z 14 kategorii. Serwis internetowy Echo Investment S.A. został wyróżniony nominacją w kategorii „Witryna Firmowa”. Spółka aktywnie rozwija stronę WWW, pragnąc, aby z czasem stała się idealnym i wszechstronnie używanym narzędziem komunikacji z klientami i partnerami.

MARCH**The construction of ZA PORTOWĄ BRAMĄ apartment building in Szczecin begins**

This is our first housing investment in this part of Poland.

On the basis of carried out analyses we consider Szczecin real property market as very promising, investor friendly environment. ZA PORTOWĄ BRAMĄ is a perfectly located, comfortable building, where there will be 45 flats.

Putting into commission ATEŃSKA building in Warsaw's Saska Kępa district

After less than two years the construction of the apartment building in ul. Ateńska was finished. Owing to its cosy character and perfect location, the project earned exceptional interest of customers.

APRIL**Implementation of new organisation structure**

The Company's new structure will enable full openness towards the customers and active engaging them in the development process from the very moment of launching the first project. Thanks to new procedures of internal communication we enjoy effective cooperation of all departments involved in the implementation of the investment and improvement of development process in all stages - from project, through financing to completion and sale. Our internal communication gained on quality, too, thanks to effective introduction of CRM tools, allowing for considerable improvement of customer satisfaction.

Nomination of Echo Investment S.A. Internet portal during Website Festival

Among as many as 1,800 websites submitted to Website Festival the Jury nominated five of them in each of 14 categories. Echo Investment S.A. Internet service was honoured with a nomination in the "Company Website" category. Our Company is actively developing its Internet website, to make it a perfect, versatile tool in communication with customers and partners.

MAJ**Umowa z Groupe Envergure**

Umowa na realizację kompleksu hotelowego w Warszawie przy ul. Towarowej, obejmuje wykonanie trzech hoteli o różnym standardzie: Premiere Classe, Campanile i Kyriad, dostosowanych do zróżnicowanych potrzeb i możliwości finansowych klientów. Po Accor – jednej z największych sieci hotelowych na świecie – która rozpoczęła ekspansję na polskim rynku od współpracy z Echo Investment S.A., Groupe Envergure to kolejny partner w tym dynamicznie rozwijającym się segmencie rynku nieruchomości.

CZERWIEC**Oddanie do użytkowania hotelu IBIS w Zabrze**

To już czwarty – po hotelach w Warszawie, Łodzi i Poznaniu – hotel IBIS, zrealizowany dla Accor. Hotel zlokalizowany jest w centrum miasta przy ul. Jagiellońskiej. W hotelu znajduje się 116 pokoi, restauracja, bar, „business corner”.

Rozpoczęcie budowy Centrów Handlowych ECHO w Piła i Tczewie

Centra te to kolejna faza konsekwentnie realizowanego przez nas programu budowy sieci centrów handlowych na terenie całej Polski. W Tczewie i Piła w pierwszym etapie zafunkcjonują markety NOMI związane z branżą D.I.Y. W kolejnym etapie powstaną tam: supermarkety spożywcze, galerie sklepów i punktów usługowych.

Wernisaż sztuki w inwestycji Zwycięzców

Praca zatytułowana „miasto-osiedle-pracownia-mieszkanie”, autorstwa doskonale zapowiadającego się młodego artysty malarza i fotografa Wojciecha Gilewicza została zrealizowana w surowych, niewykończonych jeszcze wnętrzach lokali usługowych w budynku mieszkalnym przy ul. Zwycięzców w Warszawie. Nasze inwestycje – poza swoim planowym przeznaczeniem – mogą służyć także dodatkowym, ważnym i społecznie użytecznym celom. Dotychczas nasza współpraca z wieloma artystami zaowocowała między innymi wystawami malarstwa Agnieszki Dąbrowskiej-Woźniak oraz prac grupy młodych fotografików, publikujących dotychczas swoje zdjęcia jedynie w przestrzeni wirtualnej.

MAY**A contract with Groupe Envergure**

The contract for completion of a hotel complex in Warsaw in ul. Towarowa includes the completion of three hotels of various standards: Premiere Classe, Campanile and Kyriad, suited to varied needs and financial capabilities of the customers. After Accor – one of the largest hotel chains in the world – which started expanding to the Polish market with cooperation with Echo Investment S.A., Groupe Envergure, this is another partner in this dynamically developing section of real property market.

JUNE**Putting into commission an IBIS hotel in Zabrze**

This is already the fourth – after hotels in Warsaw, Łódź and Poznań – IBIS hotel, completed for Accor. The hotel is located in the city centre in ul. Jagiellońska. The hotel is composed of 116 rooms, a restaurant, a bar and a business corner.

Start of construction of ECHO Shopping Centres in Piła and Tczew

These centres are the next stage of a consistently implemented program of construction of shopping centres all over Poland. In Tczew and Piła in the first stage we will open NOMI markets connected with D.I.Y. branch. In the subsequent stage one will find there: grocery supermarkets, passages with shops and service outlets.

Art vernissage in Zwycięzców investment project

The work of art entitled “city-estate-studio-apartment”, by a promising young artist painter and photographer Wojciech Gilewicz was exhibited in raw, unfinished interiors of service outlets of the building in ul. Zwycięzców in Warsaw. Our investments – besides their planned use – can serve additional, important and socially useful purposes. So far our cooperation with many artists resulted in, among others, exhibitions of paintings by Agnieszka Dąbrowska-Woźniak and works of a group of young photographers, who had published their pictures in virtual reality before.

LIPIEC**Oddanie do użytkowania hotelu IBIS w Częstochowie**

Kolejny hotel IBIS zlokalizowany jest bardzo dogodnie przy ul. Jaskrowskiej w Częstochowie, przy trasie szybkiego ruchu Katowice-Warszawa. W hotelu znajduje się 127 pokoi, bar, restauracja i „business corner”.

SIERPIEŃ**Oddanie do użytkowania warszawskiego projektu BABKA TOWER (część wyższa) zlokalizowanego przy al. Jana Pawła II**

W ciągu zaledwie trzech lat zrealizowaliśmy największy z naszych dotychczasowych projektów mieszkaniowo-biurowych. W budynku znajduje 141 komfortowych mieszkań i luksusowych apartamentów, część rekreacyjna z basenem, a także 13 000 m² powierzchni biurowej klasy A. Jako siedzibę tę prestiżową lokalizację wybrały między innymi: Życie Warszawy, Krajowa Izba Biegłych Rewidentów, Provident Polska S.A., Bank Zachodni WBK S.A., Bank BISE, Biuro Maklerskie ELIMAR, Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, Boston Scientific, Scala Business Solution, Amplico Life, Onyx Polska S.A., Sumi Agropoland Polska, Total Fina Elf Polska.

Rusza budowa Centrum Handlowego ECHO w Zamościu

Powstaje tu supermarket Albert, należący do sieci Ahold, market NOMI i galeria sklepów z innymi sklepem obuwniczym CCC i RTV-EURO-AGD.

WRZESIEŃ**Echo Investment na 7. miejscu największych przedsiębiorstw budowlanych**

Na opublikowanej przez wydawnictwo Murator liście największych pod względem wartości sprzedaży przedsiębiorstw budowlanych Echo Investment S.A. zajęło 7. miejsce. Dodatkowo zostaliśmy wyróżnieni specjalną nagrodą – „Drabinką Sukcesu” – za utrzymanie wysokiej dynamiki przychodów, co w obecnej sytuacji rynkowej możemy zaliczyć w poczet naszych znaczących sukcesów.

JULY**Putting into commission of IBIS hotel in Częstochowa**

Another IBIS hotel is located very conveniently in ul. Jaskorowska in Częstochowa, near Katowice-Warszawa motorway. The hotel is composed of 127 rooms, a bar, a restaurant and a business corner.

AUGUST**Putting into commission Warsaw's BABKA TOWER project (upper part) located in al. Jana Pawła II**

Within only three years we completed our biggest housing-office project so far. The building includes 141 comfortable flats and luxurious apartments, a recreation part with a swimming pool, as well as 13,000 m² of A class office spaces. The following companies chose this location for their office: Życie Warszawy, Krajowa Izba Biegłych Rewidentów, Provident Polska S.A., Bank Zachodni WBK S.A., Bank BISE, Biuro Maklerskie ELIMAR, Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, Boston Scientific, Scala Business Solution, Amplico Life, Onyx Polska S.A., Sumi Agropoland Polska, Total Fina Elf Polska.

The construction of ECHO Shopping Centre in Zamość commences

Albert supermarket is being built here, a part of Ahold chain, as well as NOMI market and shops passage with CCC footwear and RTV-EURO-AGD shops.

SEPTEMBER**Echo Investment ranks 7th among the largest building companies**

In the list published by Murator magazine presenting the largest, as regards the sales volume, building companies, Echo Investment S.A. ranked 7th. Moreover, we were honoured with a special prize – “The Ladder of Success” – for maintaining a high dynamics of income. This feat we can count as a considerable success in the present market situation.

PAŹDZIERNIK

Certyfikat Dewelopera

Już po raz drugi otrzymaliśmy od Krajowej Izby Budownictwa prestiżowy znak jakości: Certyfikat Dewelopera. Przyznawany przez tę niezależną organizację branżową Certyfikat świadczy o wiarygodności wyróżnionej firmy i wysokim poziomie jakości oferowanych przez nią produktów i usług. Certyfikat Dewelopera daje klientowi pewność, że wybrana przez niego firma jest wiarygodnym i sprawdzonym partnerem.

Podpisanie z Qubus Hotel System przedwstępnej umowy sprzedaży hotelu w Gliwicach

Norweska sieć hoteli Qubus to już trzeci partner, z którym rozpoczęliśmy współpracę w sektorze budynków hotelowych. Podpisana umowa zakłada realizację trzygwiazdkowego hotelu w Gliwicach. W hotelu znajdzie się 95 pokoi, sale konferencyjne, bar, restauracja.

Ruszyło Centrum Handlowe ECHO w Tczewie

Market NOMI przyjął pierwszych klientów. W kolejnym etapie powstanie tu supermarket niemieckiej sieci EDEKA i galeria sklepów. Pierwszy etap budowy został zrealizowany w niebywałym tempie w ciągu zaledwie pięciu miesięcy. Zdobyte doświadczenie, dostęp do najlepszych technologii i przede wszystkim doskonała organizacja pozwalają nam znacznie skrócić i zoptymalizować proces deweloperski. Sprawna i szybka realizacja inwestycji znacznie ułatwia komercjalizację powierzchni handlowych w powstających centrach.

Rozpoczyna się realizacja Centrów Handlowych ECHO w Pabianicach i Płocku

W programie centrum w Pabianicach na łącznej powierzchni około 14 500 m² znajdują się między innymi: hipermarket HYPERNOVA należący do hollenderskiej sieci Ahold, NOMI – sklep z artykułami D.I.Y. i galeria handlowa. Płockie Centrum ECHO obejmie między innymi: supermarket CHAMPION należący do francuskiej sieci Carrefour, sklep NOMI, salon RTV-AGD, sklep obuwniczy DEICHMANN, FOTOJOKER i inne. Centrum ECHO w Płocku zajmie powierzchnię około 14 000 m².

OCTOBER

Developer's Certificate

This is already the second time that we were awarded by The Polish Chamber of Construction the prestigious sign of quality: Developer's Certificate. This Certificate, awarded by an independent branch organisation testifies to reliability of the awarded company as well as to high level of quality of offered products and services. Developer's Certificate gives the customer certainty that the company he selected is a trustworthy and tested partner.

Signing a preliminary sale contract with Qubus Hotel System for sale of the hotel in Gliwice

The Norwegian hotel chain Qubus is already the third partner, with whom we started cooperation in the hotel building sector. The signed contract assumes completion of a three-star hotel in Gliwice. The hotel will be composed of 95 rooms, conference rooms, bars and restaurants.

The ECHO Shopping Centre in Tczew begins the activity

NOMI market welcomed first customers. In the subsequent stage we will create here a supermarket of German chain EDEKA and a shopping arcade. The first stage of construction was completed in an incredibly short period of five months. The experience we gained, access to the best technologies and most of all perfect organisation enabled us to considerably shorten and optimise the development process. Effective and fast completion of the investment will to a great extent simplify the commercialisation of retail spaces in the completed centres.

The construction of ECHO shopping centres in Pabianice and Plock begins

The centre in Pabianice on the total space of about 14,500 m² will be composed of, among others: HYPERNOVA hypermarket being part of Ahold Dutch chain, NOMI – a D.I.Y. shop and a shopping arcade. Echo Centre in Plock includes: Champion supermarket, which belongs to the French chain Carrefour, NOMI shop, Radio/TV/household store, Deichmann footwear shop, Fotojoker and others. Echo Centre in Plock will occupy the area of approx. 14,000 m².

LISTOPAD**Umowa z TESCO**

Umową na wynajem powierzchni handlowej pod hipermarket TESCO w powstającym w Kielcach Centrum Handlowo-Rozrywkowym ECHO rozpoczęliśmy współpracę z kolejną międzynarodową siecią marketów spożywczych. Jest to efekt konsekwentnie przez nas realizowanej strategii rozwoju, u której podstaw leży stałe pozyskiwanie nowych partnerów.

Do firm współpracujących z nami w tej branży należą między innymi: Ahold, Casino, Carrefour, Edeka i REMA 1000.

GRUDZIEŃ**Centrum Handlowe ECHO w Pile przyjmuje pierwszych klientów**

Ruszył sklep NOMI w powstającym Centrum Handlowym w Pile. W kolejnym etapie powstanie tu supermarket ALBERT oraz galeria sklepów i punktów usługowych.

Zakup biurowca w Centrum Łodzi

Nowoczesny, zlokalizowany w centrum Łodzi, biurowiec o powierzchni około 12 000 m² stał się własnością Echo Investment S.A.

Pozyskiwanie funkcjonujących już na rynku nieruchomości, nadawanie im nowego wizerunku i nowej jakości poprzez wprowadzanie sprawdzonych rozwiązań technologicznych i funkcjonalnych pozwala na uzyskiwanie stabilnych i długofalowych przychodów. W ten sposób nasza firma rozpoczęła działalność inwestycyjną, która, kontynuowana w kolejnych latach, pozwoli zbudować solidny portfel własnych nieruchomości przeznaczonych na wynajem.

NOVEMBER**A contract with TESCO**

The contract for lease of retail space for TESCO hypermarket in the ECHO Shopping and Entertainment Centre in Kielce marked the beginning of our cooperation with another international chain of food markets. This is the effect of consistently implemented development strategy, which is based on constant search for new partners.

The companies which cooperate with us in this sector are, among others: Ahold, Casino, Carrefour, Edeka and REMA 1000.

DECEMBER**ECHO Shopping Centre in Piła welcomes its first customers**

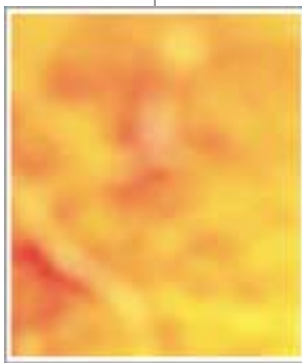
NOMI shop in the completed Shopping Centre in Piła is opened. During the next stage we will construct here Albert supermarket and arcade of shops as well as service outlets.

Purchase of an office building in the centre of Łódź

Echo Investment S.A. bought a modern office building located in the centre of Łódź, with the area of approximately 12,000 m².

The acquisition of buildings already functioning in the property market, giving them a new image and new quality through introduction of tested technological and functional solutions allows for stable and long-term incomes.

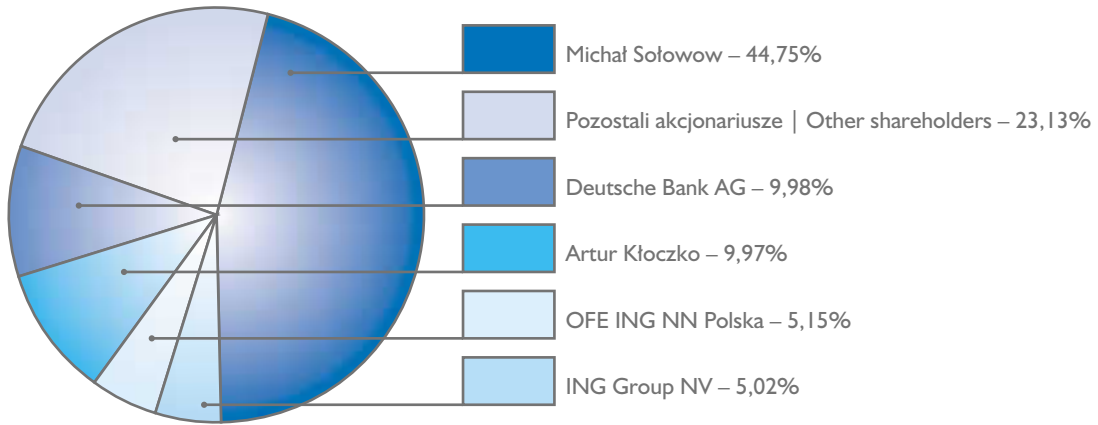
This way our Company started investment activity, which will be continued in the subsequent years and therefore will let us create a strong portfolio of our own property for lease.



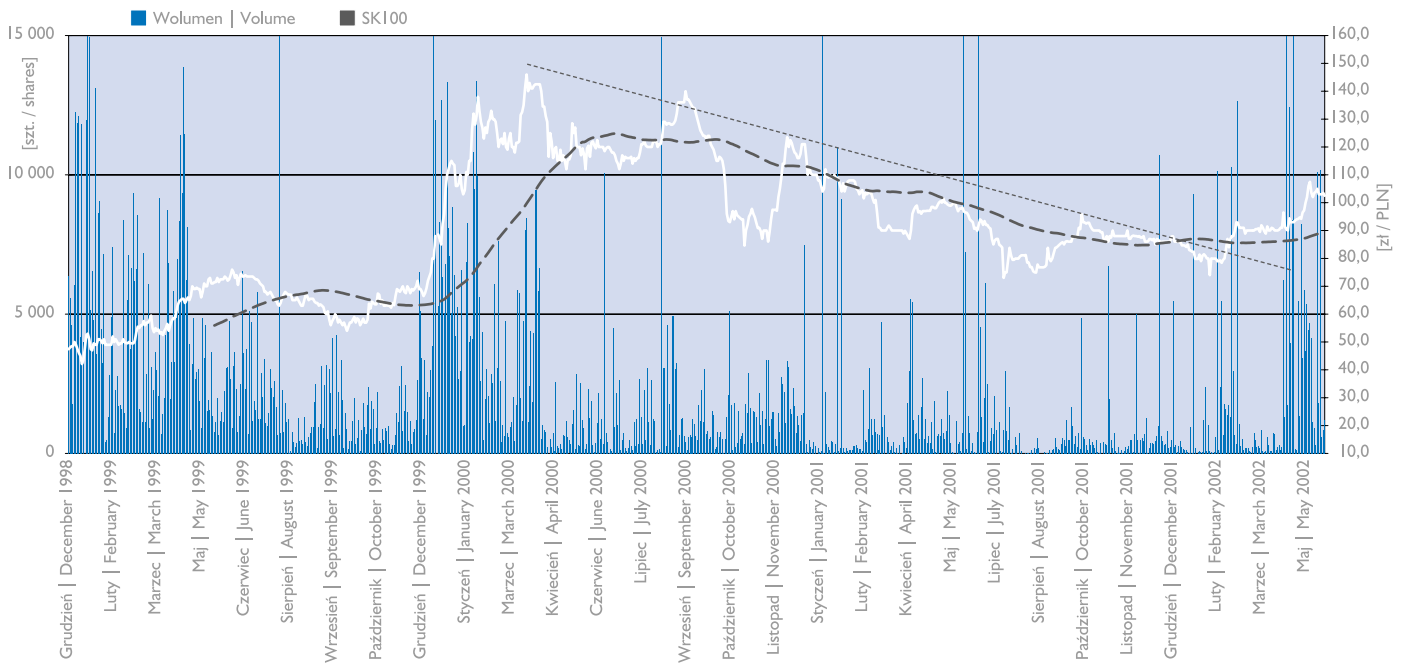
**Wybrane dane finansowe
Grupy Kapitałowej
Echo Investment S.A.**

**Selected financial data
for Echo Investment S.A.
Capital Group**

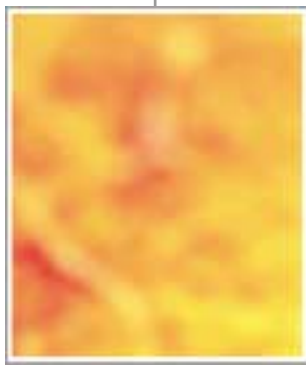
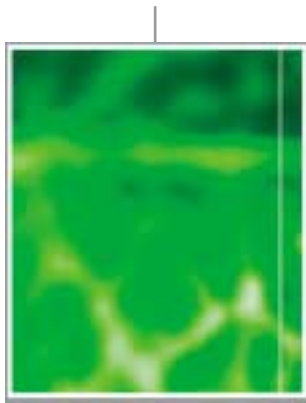
Wyszczególnienie Specification	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Wybrane pozycje rachunku zysków i strat	Selected items of profit and loss account					
Przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów (tys. zł) Net income on sale of goods and products (thous. PLN)	19 432	52 493	157 722	234 883	351 157	337 758
Zysk na działalności operacyjnej (tys. zł) Profit on operating activity (thous. PLN)	5 887	18 858	48 159	63 859	88 934	58 998
Zysk brutto (tys. zł) Gross profit (thous. PLN)	5 387	27 899	47 479	57 427	79 718	29 818
Zysk netto (tys. zł) Net profit (thous. PLN)	2 873	20 437	32 691	38 522	55 081	20 350
Kapitał akcyjny (tys. zł) Share equity (thous. PLN)	3 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000
Kapitał własny (tys. zł) Own equity (thous. PLN)	7 178	76 306	107 931	145 885	201 147	220 788
Zysk netto na akcję (zł) Net profit per share (PLN)	2	7	9	11	16	6
Wartość księgowa netto na akcję (zł) Net book value per share (PLN)	5	24	31	42	57	63
ROE (%)	40,03	48,98	35,49	30,35	31,74	9,65



Akcjonariat (31.05.2001 r.) | Shareholders



Wykres kursu akcji | Share price chart



**Jesteśmy tam,
gdzie Ty...**

**We are wherever
you are...**



Osiedle domów jednorodzinnych w Bilczy koło Kielc | Detached houses in Bilcza Housing Estate near Kielce



... mieszkasz,...

Przyjęta przez nas dewiza: „Komfort, Prestiż, Bezpieczeństwo” doskonale charakteryzuje realizowane przez Echo Investment S.A. projekty mieszkaniowe. Najciekawsze lokalizacje, nowoczesna architektura i wykonawstwo, spełniające ostre normy jakości, to podstawy naszego sukcesu w tym segmencie rynku nieruchomości.

Realizowane przez nas inwestycje apartamentowe znajdują uznanie nie tylko w oczach Klientów, ale także profesjonalnego środowiska. Budynek apartamentowy NAD WARTĄ w Poznaniu został uznany za budowę roku 2000 w kategorii „Budynki Mieszkalne” w konkursie zorganizowanym m.in. przez Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa oraz Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji. Z kolei warszawski MELODY HOUSE otrzymał tytuł „Najlepszego Domu Wielorodzinnego”.

Niezależna organizacja, jaką jest Krajowa Izba Budownictwa po raz drugi uhonorowała naszą działalność Certyfikatem Dewelopera – przedłużając jego ważność na kolejne dwa lata.

... living,...

Echo Investment S.A.'s housing projects perfectly reflect the Company's principle of “Comfort, Prestige, Safety”.

The most attractive locations, modern architecture and perfect workmanship lay the foundations for our success in this segment of the property market.

Apartment investments we develop win recognition not only in the eyes of our Customers but of experts in the business field as well. The apartment building NAD WARTĄ in Poznań was regarded the construction of the year 2000 in “Residential buildings” category during the contest held by, among others, Polish Society of Civil Engineers and Ministry of Internal Affairs and Administration. What is more, MELODY HOUSE was awarded the title of “The Best Multi-Dwelling Unit”.

The Polish Chamber of Construction, an independent branch organisation, awarded us the Developer's Certificate – extending its power to the subsequent two years.

Warszawa Szczecin Poznań
Kraków Kielce



Redakcja „Życia Warszawy” | Newsroom of “Życie Warszawy”
w budynku BABKA TOWER w Warszawie | in BABKA TOWER building in Warsaw



... pracujesz,...

Budynki biurowe – to wciąż bardzo dynamicznie rozwijająca się dziedzina polskiego rynku nieruchomości. Wypracowane standardy i doświadczenie, zdobyte przy realizacji ponad 50 000 m² nowoczesnych powierzchni biurowych, pozwalają nam na przedstawienie oferty w pełni odpowiadającej potrzebom Klientów. Drugim nurtem naszej działalności w tym sektorze rynku jest nabywanie istniejących budynków i poprawa ich standardu. Najnowsze rozwiązania technologiczne, efektywne zarządzanie przestrzenią i wprowadzanie szeregu udogodnień funkcjonalnych pozwalają na szybkie uzyskanie na wskroś nowoczesnych powierzchni biurowych w niezwykle atrakcyjnych lokalizacjach. Przykładem tego typu rozwiązań jest zakup i rekompensacja budynku biurowego, zlokalizowanego przy ul. Lea w Krakowie (około 5 000 m²), a także zakup, wykończenie i aranżacja znajdującego się w centrum Łodzi budynku biurowego o powierzchni około 12 000 m².

... working,...

Office buildings represent a still rapidly growing sector of the Polish property market.

Standards elaborated and experience gained during the construction of over 50,000 m² of modern office space let us put forward an offer which comes up to all the needs of our Customers.

Another branch of our activity in this market sector is purchasing existing buildings and raising their standards. The latest technological solutions, effective space management, as well as the introduction of a number of functional conveniences enable fast acquisition of outstandingly modern office spaces in very attractive locations. Examples of the solutions of this kind are the purchase and commercialization of an office building located in ul. Lea in Krakow (approx. 5,000 m²) as well as purchase, décor and arrangement of an office building in the centre of Łódź.

Warszawa

Kraków

Szczecin

Łódź



Centrum Handlowe ECHO w Piotrkowie Trybunalskim | ECHO Shopping Centre in Piotrków Trybunalski



... robisz zakupy,...

Centra Handlowe ECHO funkcjonują z powodzeniem w kilkunastu miastach całej Polski. Łączna powierzchnia zrealizowanych centrów przekroczyła już 150 000 m².

Główni najemcy powierzchni handlowych w tych obiektach to zarówno wielkie, międzynarodowe korporacje, jak i firmy o krajowym rodowodzie. Do naszych partnerów należą między innymi: Ahold, Casino, Carrefour, Tesco, Edeka, REMA 1000, NOMI, Giacomelli Sports, Pizza Hut, McDonalds, CCC, RTV-EURO-AGD i wiele innych.

Sprawne zarządzanie istniejącymi obiektami (obejmujące promocję, rekormercjalizację i aktywną współpracę z najemcami), to – obok realizacji kolejnych centrów handlowych – najważniejsze zadanie, jakie stawiamy sobie w najbliższej przyszłości.

... shopping,...

ECHO Shopping Centres successfully operate in several cities all over Poland. The total space in the completed centres already exceeded 150,000 m². The main tenants in these complexes are large international corporations, as well as Polish companies. Our partners include: Ahold, Casino, Carrefour, Tesco, Edeka, REMA 1000, NOMI, Giacomelli Sports, Pizza Hut, McDonalds, CCC, RTV-EURO-AGD and many others.

Effective management of the complexes (promotion, re-commercialisation and active cooperation with tenants) is – apart from construction of further shopping centres – the most important task ahead of us in the near future.

Bełchatów Jelenia Góra Radom Płock
Piotrków Trybunalski Siemianowice
Przemyśl Piła Tarnów Tczew Zamość
Pabianice Świętochłowice



restaurant





... podróżujesz,...

Polski rynek usług hotelowych nadal oferuje bardzo atrakcyjne warunki inwestycyjne.

Rozrastające się sieci operatorów hoteli, nowe firmy pojawiające się na rynku, coraz lepsze standardy i rosnąca dostępność usług jednoznacznie potwierdzają wielki potencjał tego segmentu rynku.

Echo Investment S.A. obecna jest w obszarze obiektów hotelowych od roku 1996 – czyli od początku rozwoju tej gałęzi rynku nieruchomości.

Dotychczas zrealizowaliśmy 7 hoteli IBIS i 2 hotele NOVOTEL o łącznej powierzchni 51 000 m². (1 400 pokoi) dla francuskiej sieci Accor.

W roku 2001 do grona naszych partnerów w tej branży dołączyła GROUPE ENVERGURE (francuski operator znany m. in. z takich marek jak: Premiere Classe, Campanile, Kyriad) oraz QUBUS HOTEL SYSTEM (norweski operator sieci hoteli Qubus).

Dalsze poszerzanie listy naszych partnerów i zacieśnianie współpracy z dotychczasowymi to podstawowe priorytety naszej działalności w tym obszarze.

... travelling,...

The Polish market of hotel services still offers very favourable investment conditions.

Expanding chains of hotel operators, new companies entering the market, increasingly higher standards and growing accessibility of services confirm the vast potential of this segment of the market.

Echo Investment S.A. has been present in the hotel market since 1996, that is from the very beginnings of the development of this property market.

We have constructed seven IBIS and two NOVOTEL hotels with the total space of 51,000 m² (1,400 rooms) for the French Accor.

In the year 2001 two new partners from the branch joined us: GROUPE ENVERGURE (French operator well known for such brands as: Premiere Classe, Campanile, Kyriad) and QUBUS HOTEL SYSTEM (Norwegian operator of Qubus hotels).

Further expanding of the company of our partners and tightening our cooperation with the existing ones are among basic priorities in this sphere of activity.

Warszawa Łódź Szczecin Zabrze
Kraków Poznań Częstochowa



Kino wieloekranowe SILVER SCREEN | SILVER SCREEN multiplex cinema
w Centrum Handlowo-Rozrywkowym w Łodzi | in Shopping & Leisure Centre in Łódź



... spędzasz wolny czas,...

Popularyzacja centrów rozrywkowych jako miejsc spędzania wolnego czasu zyskuje coraz więcej zwolenników. Jakość oferty musi jednak iść w parze z rosnącymi wymaganiami jakościowymi klienta. Dlatego realizowane przez nas w obiektach handlowych centra rozrywkowe i kina wieloe ekranowe charakteryzuje najwyższy poziom zarówno projektu, jak i wykonania, wykorzystujący najnowsze światowe rozwiązania w dziedzinie aranżacji wnętrz.

Pierwsze centrum handlowo-rozrywkowe z wielosalowym kinem SILVER SCREEN funkcjonuje w Łodzi. Kolejne wielkie, wielofunkcyjne obiekty powstają w:

- Szczecinie (Centrum GALAXY) – w programie projektu między innymi: kino wielosalowe MULTIKINO, kręgielnia, fitness, około 150 sklepów, punktów usługowych, barów kawiarni i restauracji;
- Kielcach (Centrum ECHO) – w programie między innymi: 8-salowy KINOPLEX, kręgielnia, część rekreacyjna i gastronomiczna, około 80 sklepów i punktów usługowych.

Ten sektor rynku nieruchomości wciąż ma przed sobą wielkie perspektywy, dlatego będziemy aktywnie kontynuować naszą działalność w tym obszarze.

... spending leisure time,...

The popularisation of entertainment centres as places for spending leisure time is more and more widespread. The quality of the offer has to keep up with the growing customer demands. Therefore entertainment centers and multiplex cinemas in our complexes are characterised by the highest standard of project as well as workmanship. This employs the most up to date solutions in interior design.

Our first shopping and entertainment centre with multiplex SILVER SCREEN cinema operates in Łódź. The following huge multi-functional complexes are opened in:

- Szczecin (GALAXY Centre) – offering, among others: Multiplex Cinema MULTIKINO, bowling alley, fitness club, around 150 shops, service outlets, bars, cafés and restaurants.
- Kielce (ECHO Centre) – with, among others: eight-screen KINOPLEX cinema, bowling alley, recreational and food areas, around eighty shops and service outlets.

This sector of property market still has prospects for the future, therefore we will actively carry on our activity in this field.

Łódź Szczecin
Kielce



Nowy horyzont

Polski rynek nieruchomości stale ewoluuje, podążając za zmianami stylu życia, odpowiadając rosnącym oczekiwaniom konsumenta i wychodząc naprzeciw jego wymaganiom. Najlepsze wczorajsze rozwiązania dziś stają się standardem. Oczekujemy wciąż lepszej, ciekawszej, doskonale przystosowanej do wymagań nowoczesnego życia oferty.

Echo Investment S.A. czerpie z doświadczeń przeszłości, jednocześnie uważnie obserwując obecne trendy. Ten styl pracy, poparty szeroką wiedzą o najnowszych rozwiązaniach technologicznych, pozwala nam w sposób pełny i świadomy nie tylko uczestniczyć w zachodzących przemianach, ale również kreatywnie kształtować oblicze rzeczywistości.

Naszym celem jest nie tylko antycypacja trendów przyszłości, ale przede wszystkim jej aktywne współtworzenie.

New horizon

The Polish property market constantly evolves, adjusting to the changing life styles, responding to growing customer expectations and demands. Yesterday's best solutions become standards of today. Customers expect an offer which would be better, more attractive, perfectly adopted to the needs of modern life. Echo Investment S.A. draws from past experience and at the same time attentively observes recent trends. This professional style together with our broad knowledge of the latest technological solutions let us fully and consciously participate in the changes but also shape the reality.

Our goal is anticipation of future trends and, what is more, actively taking part in their creation.

Lublin Szczecin Łomża Olkusz
Warszawa Kraków Poznań
Zielona Góra Gliwice Kielce



*Budowa Centrum Handlowo-Rozrywkowego ECHO | Building site of ECHO Shopping & Leisure Centre
w Kielcach | in Kielce*

**Sprawozdania
finansowe**

**Financial
statements**

Opinia Biegłego Rewidenta

Dla Akcjonariuszy, Rady Nadzorczej i Zarządu Echo Investment S.A.

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach, ul. Zagnańska 27, na które składa się:

- wstęp,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2001 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 772 634 tys. zł, (772 634 313,11 zł);
- rachunek zysków i strat za okres od dnia 01.01.2001 r. do dnia 31.12.2001 r. wykazujący zysk netto 11 749 tys. zł, (11 748 850,97 zł);
- zestawienie zmian w kapitale własnym;
- sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych, wykazujące spadek środków pieniężnych netto w okresie od 01.01.2001 r. do 31.12.2001 r. o kwotę 16 037 tys. zł, (16 037 144,50 zł);
- noty objaśniające.

Za sporządzenie tego sprawozdania finansowego jest odpowiedzialna jednostka. Naszym zadaniem było zbadanie sprawozdania finansowego i wyrażenie opinii o jego rzetelności, prawidłowości i jasności.

Badanie to przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. Nr 121, poz. 591),
- 2) norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów,
- 3) Kodeksu Spółek Handlowych - Ustawa z dnia 15 września 2000 r. (Dz. U. Nr 94 poz. 1037);

w taki sposób, aby uzyskać racjonalną, wystarczającą podstawę do wyrażenia o nim miarodajnej opinii. Badanie zostało zaplanowane i przeprowadzone tak, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych błędów i przeoczeń. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie – w dużej mierze metodą wyrywkową – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają kwoty i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad rachunkowości i szacunków, jak i ogólną ocenę przedstawionego sprawozdania.

Registered Auditor's Opinion

To the Shareholders, the Supervisory Board and the Management Board of Echo Investment S.A.

We have audited the financial statements of Echo Investment S.A., Kielce, ul. Zagnańska 27, which comprise:

- Introduction,
- the balance sheet as at 31st December 2001, showing total assets and total liabilities & equity of PLN 772,634 thousand (PLN 772,634,313.11);
- the income statement for the year ended 31st December 2001, showing a net profit of PLN 11,749 thousand (PLN 11,748,850.97);
- a list of movements in equity;
- the cash flow statement for the period from 1st January to 31st December 2001 showing a net decrease in cash of PLN 16,037 thousand (PLN 16,037,144.50);
- explanatory notes.

The entity is responsible for preparing financial statements. Our responsibility was to audit the financial statements and to express an opinion as regards their truth, fairness and clarity.

We conducted the audit in accordance with the following regulations:

- chapter 7 of the Accounting Act of 29th September 1994 (Journal of Laws No. 121/591),
- the auditing standards issued by The National Board of Registered Auditors,
- Code of Commercial Companies – Act dated 15th September 2000 (Journal of Laws No. 94/1037),

in such a manner, as to provide a reasonable and sufficient basis for expressing reliable opinion. Our audit was planned and performed to obtain reasonable assurance that the financial statements are free of material misstatements and omissions. In particular, the audit included examining, to a considerable extent on a test basis, accounting documents and entries evidencing the amounts and disclosures in the financial statements, assessing the accounting principles used and estimates made by the entity as well as evaluating the overall financial statement presentation.

Przy wyliczeniu podatku dochodowego od osób prawnych za okres od 1 stycznia 1998 r. do 31 grudnia 1999 r. Spółka odliczyła od dochodu do opodatkowania kwotę 16 932 tys. zł przysługującą jej z tytułu ulgi na budowę mieszkań na wynajem.

Spółka nie utworzyła rezerwy na odroczonego podatku dochodowy z tytułu ww. odliczenia. Podejmując decyzję w tej sprawie Zarząd Spółki kierował się literalnym brzmieniem przepisu art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, uznając w ten sposób, że w przypadku skorzystania z ulgi z tytułu budowy mieszkań na wynajem nie zachodzi opisana w przywołanym przepisie sytuacja „odmienności momentu uznania przychodu za osiągnięty lub kosztu za poniesiony w myśl ustawy i przepisów podatkowych”.

Naszym zdaniem, Spółka powinna była utworzyć rezerwę na przejściową różnicę z tytułu odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych, która spowodowałaby, że kapitał własny na dzień 31.12.2001 r. byłby niższy od wykazanego w sprawozdaniu finansowym o 4 617 tys. przy jednoczesnym zwiększeniu rezerwy na odroczonego podatku dochodowy od osób prawnych o tę samą kwotę.

Naszym zdaniem, z uwzględnieniem powyższego zastrzeżenia, załączone sprawozdanie finansowe sporządzone zostało, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z określonymi w powołanej wyżej ustawie zasadami rachunkowości, stosowanymi w sposób ciągły, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Jest ono zgodne co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa i statutem Spółki i przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny rentowności oraz wyniku finansowego za okres od 01.01.2001 r. do 31.12.2001 r. oraz sytuacji finansowej badanej jednostki na dzień 31.12.2001 r. Sprawozdanie finansowe za okres od dn. 01.01.2001 r. do dn. 31.12.2001 r. sporządzone zostało z uwzględnieniem przepisów zawartych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 16 października 2001 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do publicznego obrotu oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 października 2001 roku w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinien odpowiadać prospekt emisyjny oraz skrót prospektu emisyjnego.

W prezentowanym sprawozdaniu finansowym nie została zachowana bezpośrednia porównywalność

In the calculation of corporate income tax for the period from 1st January 1998 to 31st December 1999 the Company deducted from taxable income the amount of PLN 16,932 thousand due to it in respect of tax allowance in connection with the construction of apartments for lease.

The Company did not create the deferred tax provision towards the aforementioned deduction. While taking decision in this matter the Company's Management Board took into consideration the literal wording of Art. 37 cl. 3 of the Accounting Law dated 29 September 1994, thus deciding that in case of benefiting from the tax allowance in connection with the construction of apartments for lease, the situation of “different times of recognition of revenue and costs under the Accounting Act and tax regulations” does not take place.

In our opinion, the Company should have set up the provision for temporary income tax, the so-called deferred corporate tax provision, due to which the equity as at 31st December 2001 would be lower than the one shown in the financial statements by PLN 4,617 thousand with concurrent increase of the deferred tax provision by equal amount.

In our opinion, except for the matter referred to above, the attached financial statements have been prepared, in all material respects, in accordance with the accounting policies specified in the aforementioned Accounting Act, which have been applied on a consistent basis and on the basis of properly maintained accounting records.

They comply in terms of form and contents with the applicable laws and the Company's Memorandum of Association and give a true, fair and clear view of matters relevant to the assessment of the Company's profitability and the Company's financial position as at 31st December 2001 as well as the results of operations for the year then ended. The financial statements for the year ended 31st December 2001 have been prepared in accordance with the provisions of the Decree of The Council of Ministers dated 16th October 2001 on current and periodical reporting by issuers of securities admitted to public trading and the Decree of The Council of Ministers dated 16th October 2001 on specific terms and conditions to be met by the prospectus and the mini-prospectus.

The comparability of data as regards recognising the effects of the altered accounting principles in the financial statements as included herein was not maintained.

danych w zakresie ujęcia skutków zmienionych zasad rachunkowości.

Skutki powyższe, podlegające wyłączeniu w sprawozdaniu skonsolidowanym, zaprezentowane zostały w dodatkowych notach objaśniających do sprawozdania finansowego.

Nie zgłaszając zastrzeżenia zwracamy uwagę, że:

- 1) W przychodach ze sprzedaży ogółem 30% stanowią przychody zrealizowane w ramach jednostek powiązanych wchodzących w skład grupy kapitałowej, które nie zostały objęte badaniem.
- 2) W 2001 roku wprowadzona została zmiana stosowanej dotychczas zasady rachunkowości w zakresie ujęcia różnicy pomiędzy wartością bilansową a wartością rynkową wkładu rzeczowego powstałą w wyniku wniesienia składników majątku trwałego jako aportu i objęcia w zamian za ten wkład udziałów w podmiocie zależnym. Do końca 2000 roku nadwyżka ta ujmowana była w przychodach przyszłych okresów, natomiast w okresie objętym przeglądem nadwyżka ta pomniejszona o podatek dochodowy odniesiona została w przychody operacyjne. Wprowadzona zmiana wpłynęła na poprawę przychodów ze sprzedaży o kwotę 9 265 tys. zł oraz wyniku finansowego netto o kwotę 5 295 tys. zł.
- 3) Spółka dokonała korekty błędu lat ubiegłych odpisując wartość zapasów w kwocie 716 tys. zł w ciężar kapitału zapasowego.

Informacje zawarte w komentarzu Zarządu na temat działalności gospodarczej emitenta oraz zasad sporządzania rocznego sprawozdania finansowego są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

Warszawa, dnia 6 maja 2002 r.

The effects referred to above, subject to exclusion from the consolidated financial statements were shown in additional explanatory notes to the financial statements.

Notifying no reservations we draw your attention to the fact that:

- 1) Income from the capital group related entities, which was not subject to auditing, represents 30% of total sales income.
- 2) In the year 2001 a change was introduced to the existing accounting principle for recognising the difference between the net book value and the fair market value of contributed fixed assets arising from transferring fixed assets as a contribution in kind and acquisition of shares in a subsidiary in return for this contribution. To the end of the year 2000 this excess had been recognised in deferred income whereas during the audited year the excess less income tax was recorded in operating income. The amendment contributed to the increase of sales income by PLN 9,265 thousand and the net financial result by PLN 5,295 thousand.
- 3) The Company adjusted the error from previous years by charging the value of inventory amounting to PLN 716 thousand to supplementary capital.

The information included in the Management's commentary on the issuer's business activity and the principles applied in the preparation of annual financial statements are consistent with the information included in the audited financial report.

Warsaw, 6th May 2002.

BDO Polska Sp. z o.o.

ul. Postępu 12

02-676 Warszawa

Nr ewidencyjny (N^o) 523

(Oddział Warszawa | Warsaw Branch)



Anna Bernaziuk

Biegły Rewident | Registered Auditor

Nr ewid. (N^o) 173/223



Anna Bernaziuk

Biegły Rewident | Registered Auditor

Nr ewid. (N^o) 173/223

Członek Zarządu | Member of the Management Board

BILANS (TYS. PLN)

BALANCE SHEET (THOUS. PLN)

	stan na dzień:	31.12.2001	31.12.2000	as at the day:
AKTYWA				ASSETS
I. Majątek trwały		398 641	416 124	Fixed assets
1. Wartości niematerialne i prawne		3 148	3 251	Intangible and legal assets
2. Rzeczowy majątek trwały		63 070	47 107	Tangible fixed assets
3. Finansowy majątek trwały		296 658	291 486	Financial fixed assets
4. Należności długoterminowe		35 765	74 280	Long-term receivables
II. Majątek obrotowy		370 934	393 094	Working capital
1. Zapasy		170 804	194 614	Inventory
2. Należności krótkoterminowe		155 365	133 334	Short-term receivables
3. Akcje (udziały) własne do zbycia		—	—	Own shares (participation equity) for sale
4. Papiery wartościowe przeznaczone do obrotu		40 673	45 017	Securities for trade
5. Środki pieniężne		4 092	20 129	Cash resources
III. Rozliczenia międzyokresowe		3 059	7 648	Deferred charges
1. Z tytułu odroczonego podatku dochodowego		—	—	Due to postponed income tax
2. Pozostałe rozliczenia międzyokresowe		3 059	7 648	Other deferred charges
AKTYWA RAZEM:		772 634	816 866	ASSETS TOTAL:
PASYWA				LIABILITIES
I. Kapitał własny		214 929	203 180	Own capital
1. Kapitał akcyjny		7 000	7 000	Share capital
2. Należne wpłaty na poczet kapitału akcyjnego (wielkość ujemna)		—	—	Due payments for the capital (negative value)
3. Kapitał zapasowy		196 180	143 995	Spare capital
4. Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny		—	—	Revaluation reserve
5. Pozostałe kapitały rezerwowe		—	—	Other reserve funds
6. Różnice kursowe z przeliczenia oddziałów (zakładów) zagranicznych		—	—	Exchange rate differences due to translation procedures of foreign branches
7. Niepodzielony zysk lub niepokryta strata z lat ubiegłych		—	—	Accumulated profit or uncovered loss from previous years
8. Zysk (strata) netto		11 749	52 185	Net profit (loss)
II. Rezerwy		12 076	10 029	Reserves
1. Rezerwy na podatek dochodowy		12 076	10 029	Deferred tax provision
2. Pozostałe rezerwy		—	—	Other reserves
III. Zobowiązania		437 350	464 634	Liabilities
1. Zobowiązania długoterminowe		130 700	258 349	Long-term liabilities
2. Zobowiązania krótkoterminowe		306 650	206 285	Short-term liabilities
IV. Rozliczenia międzyokresowe i przychody przyszłych okresów		108 279	139 023	Deferred charges and deferred incomes
PASYWA RAZEM:		772 634	816 866	LIABILITIES TOTAL:
Wartość księgowa		214 929	203 180	Book value
Liczba akcji		3 500 000	3 500 000	Number of shares
Wartość księgowa na jedną akcję (zł)		61,41	58,05	Book value per ordinary share (PLN)
Przewidywana liczba akcji		—	—	Anticipated number of shares
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (zł)		—	—	Diluted book value per share (PLN)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (TYS. PLN)

PROFIT AND LOSS STATEMENT (THOUS. PLN)

za okres: 01.01–31.12.2001 01.01–31.12.2000 prepared for period:			
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	345 933	524 680	Net income on sales of products, goods and materials
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	345 933	524 680	Net income on sale of products
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	—	—	Net income on sale of goods and materials
II. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	287 750	427 942	Cost of sold products, goods and materials
1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	287 750	427 942	Manufacturing costs of sold goods
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	—	—	Value of sold goods and products
III. Zysk (strata) brutto na sprzedaży (I-II)	58 183	96 738	Gross profit (loss) on sale (I-II)
IV. Koszty sprzedaży	9 505	6 609	Cost of sale
V. Koszty ogólnego zarządu	17 332	25 570	Overhead expenses
VI. Zysk (strata) na sprzedaży (III-IV-V)	31 346	64 559	Profit (loss) on sale (III-IV-V)
VII. Pozostałe przychody operacyjne	4 032	2 093	Other operating income
VIII. Pozostałe koszty operacyjne	4 501	3 931	Other operating costs
IX. Zysk (strata) na działalności operacyjnej (VI+VII-VIII)	30 877	62 721	Profit (loss) on operational activity (VI+VII-VIII)
X. Przychody z akcji i udziałów w innych jednostkach	2 939	157	Income from shares and participation equities in other entities
XI. Przychody z pozostałego finansowego majątku trwałego	—	963	Income on other financial fixed assets
XII. Pozostałe przychody finansowe	12 875	24 046	Income on other financial assets
XIII. Koszty finansowe	30 803	12 718	Financial costs
XIV. Zysk (strata) na działalności gospodarczej (IX+X+XI+XII-XIII)	15 888	75 169	Profit (loss) on economic activity (IX+X+XI+XII-XIII)
XV. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (XV.1.-XV.2.)	79	(58)	Result of extraordinary events (XV.1.-XV.2.)
1. Zyski nadzwyczajne	201	109	Extraordinary profits
2. Straty nadzwyczajne	122	167	Extraordinary losses
XVI. Zysk (strata) brutto	15 967	75 111	Gross profit (loss)
XVII. Podatek dochodowy	4 218	22 926	Income tax
XVIII. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	—	—	Other obligatory decreases of profit (increase of loss)
XIX. Zysk (strata) netto	11 749	52 185	Net profit (loss)
Zysk (strata) netto (za 12 miesięcy)	11 749	52 185	Net profit (loss for 12 months)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	3 500 000	3 500 000	Average weighted number of ordinary shares
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (zł)	3,36	14,91	Net profit (loss) per ordinary share (PLN)
Średnia ważona przewidywana liczba akcji zwykłych	—	—	Average weighted anticipated number of ordinary shares
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (zł)	—	—	Diluted profit (loss) per ordinary share (PLN)

RACHUNEK PRZEPLYWU CASH FLOW STATEMENT (THOUS. PLN)
ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. PLN)

za okres: 01.01÷31.12.2001 01.01÷31.12.2000 prepared for period:

A. PRZEPLYWY PIENIĘŻNE NETTO Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (I+/-II)	54 688	8 343	NET CASH FLOW ON OPERATING ACTIVITY (I+/-II)
I. Zysk (strata) netto	11 749	52 185	Net profit (loss)
II. Korekty razem	42 939	(43 842)	Corrections total
1. Amortyzacja	2 890	3 400	Depreciation
2. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(1 228)	125	(Profits) losses due to differences in to exchange of foreign currencies
3. Odsetki i dywidendy	55 530	58 922	Interests and dividends
4. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(7 016)	(1 674)	(Profit) loss on investment activity
5. Zmiana stanu pozostałych rezerw	—	—	Change in other reserves
6. Podatek dochodowy (wykazany w rachunku zysków i strat)	4 218	22 926	Income tax (shown in the profit and loss statement)
7. Podatek dochodowy zapłacony	(14 698)	(1 159)	Income tax paid
8. Zmiana stanu zapasów	24 805	(81 946)	Change in inventory
9. Zmiana stanu należności	18 238	(70 198)	Change in receivables
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (z wyjątkiem pożyczek i kredytów)	(9 862)	(9 507)	Change in short-term liabilities (with exception of loans and credits)
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	4 670	(8 116)	Change in deferred changes
12. Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(31 822)	69 594	Change in deferred income
13. Pozostałe korekty	(2 786)	(26 209)	Other corrections
B. PRZEPLYWY PIENIĘŻNE NETTO Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ (I-II)	(17 412)	(74 086)	NET CASH FLOW FROM INVESTMENT ACTIVITY (I-II)
I. Wpływy z działalności inwestycyjnej	49 621	1 68 022	Income from investment activity
1. Sprzedaż składników wartości niematerialnych i prawnych	—	—	Sale of intangible and legal assets
2. Sprzedaż składników rzeczowego majątku trwałego	1 604	785	Sale of elements of tangible fixed assets
3. Sprzedaż składników finansowego majątku trwałego, w tym:	1 326	—	Sale of elements of financial fixed assets, including:
– w jednostkach zależnych	1 326	—	– in subsidiaries
– w jednostkach stowarzyszonych	—	—	– in associated entities
– w jednostce dominującej	—	—	– in parent company
4. Sprzedaż papierów wartościowych przeznaczonych do obrotu	18 043	1 65 159	Sale of securities for trade
5. Spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	23 661	1 921	Payment of long-term loans
6. Otrzymane dywidendy	2 939	157	Dividends received
7. Otrzymane odsetki	2 048	—	Interests received
8. Pozostałe wpływy	—	—	Other receipts
II. Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej	(67 033)	(242 108)	Expenditures on investments
1. Nabycie składników wartości niematerialnych i prawnych	(351)	(399)	Purchase of intangible and legal assets
2. Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego	(19 657)	(4 943)	Purchase of elements of tangible assets
3. Nabycie składników finansowego majątku trwałego, w tym:	(15 917)	(32 036)	Purchase of elements of financial fixed assets, including:
– w jednostkach zależnych	(15 917)	(1 859)	in subsidiaries
– w jednostkach stowarzyszonych	—	—	in associated entities
– w jednostce dominującej	—	—	in parent company
4. Nabycie akcji (udziałów) własnych	—	—	Purchase of own shares (participation equities)
5. Nabycie papierów wartościowych przeznaczonych do obrotu	(13 508)	(200 838)	Purchase of securities for trade
6. Udzielone pożyczki długoterminowe	(17 600)	(3 892)	Long-term loans given
7. Pozostałe wydatki	—	—	Other expenses
C. PRZEPLYWY PIENIĘŻNE NETTO Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ (I-II)	(53 313)	75 495	NET CASH FLOW ON FINANCIAL ACTIVITY (I-II)
I. Wpływy z działalności finansowej	1 684 770	1 389 240	Income from financial activity
1. Zaciągnięcie długoterminowych kredytów i pożyczek	—	—	Negotiation of long-term credits and loans
2. Emisja obligacji lub innych długoterminowych dłużnych papierów wartościowych	1 539 100	1 168 500	Issuance of bonds or other long-term commercial papers

		za okres: 01.01 ÷ 31.12.2001	01.01 ÷ 30.12.2000	prepared for period:
3.	Zaciągnięcie krótkoterminowych kredytów i pożyczek	48 770	140	Negotiation of short-term credits and loans prepared
4.	Emisja obligacji lub innych krótkoterminowych dłużnych papierów wartościowych	96 900	220 600	Issuance of bonds or other short-term commercial papers
5.	Wpływy z emisji akcji (udziałów) własnych	—	—	Income from the issuance of own shares (participation equities)
6.	Dopłaty do kapitału	—	—	Additional payments to capital
7.	Pozostałe wpływy	—	—	Other receipts
II.	Wydatki z tytułu działalności finansowej	(1 738 083)	(1 313 745)	Expenditures on financial activity
1.	Splata długoterminowych kredytów i pożyczek	(1 872)	(1 995)	Payment of long-term credits and loans
2.	Wykup obligacji lub innych długoterminowych dłużnych papierów wartościowych	(1 574 680)	(986 821)	Purchase of bonds or long-term commercial papers
3.	Splata krótkoterminowych kredytów bankowych i pożyczek	—	(41 874)	Payment of short-term bank credits and loans
4.	Wykup obligacji lub innych krótkoterminowych dłużnych papierów wartościowych	(100 800)	(222 400)	Purchase of bonds and other short-term commercial papers
5.	Koszty emisji akcji własnych	—	—	Cost of the issuance of own shares
6.	Umorzenie akcji (udziałów) własnych	—	—	Remission of own shares (participation equities)
7.	Płatności dywidend i innych wypłat na rzecz właścicieli	—	—	Dividends and other payments to owners
8.	Wypłaty z zysku dla osób zarządzających i nadzorujących	—	—	Payments from profit to management and supervisory staff
9.	Wydatki na cele społecznie użyteczne	—	—	Expenditures on public goals
10.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	—	—	Payment of liabilities due to financial leasing agreements
11.	Zapłacone odsetki	(60 731)	(60 655)	Interest paid
12.	Pozostałe wydatki	—	—	Other expenditures
D.	PRZEPIŁYWKI PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A+/-B+/-C)	(16 037)	9 752	NET CASH FLOW TOTAL (A+/-B+/-C)
E.	BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	(16 037)	9 752	BALANCE CHANGE OF STATE OF MONEY RESOURCES
	– w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych od walut obcych	—	—	including the state of money resources due to foreign exchange rate differences
F.	ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	20 129	10 377	MONEY RESOURCES AT THE BEGINNING OF PERIOD
G.	ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F+/-D)	4 092	20 129	MONEY RESOURCES AT THE END OF PERIOD (F+/-D)

Opinia Biegłego Rewidenta

Dla Akcjonariuszy Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A., na które składa się :

- 1) wstęp,
- 2) skonsolidowany bilans na dzień 31 grudnia 2001 r. , który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 95 1 145 329,65 zł (95 1 145 tys. zł.),
- 3) skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2001 r., wykazujący zysk netto w kwocie 20 349 793,55 zł (20 350 tys. zł),
- 4) skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym,
- 5) skonsolidowany rachunek przepływu środków pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2001 r. wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto na sumę 28.389.270,09 zł (28.389 tys. zł.),
- 6) noty objaśniające.

Za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego odpowiedzialny jest Zarząd jednostki dominującej, Echo Investment S.A.. Naszym zadaniem było jego zbadanie i wyrażenie opinii o jego rzetelności, prawidłowości i jasności.

Badanie to przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. Nr 121, poz. 591),
- 2) rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 14 czerwca 1995 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki skonsolidowanych sprawozdań finansowych (Dz.U. Nr 71 poz.355),
- 3) norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów,
- 4) Kodeksu Spółek Handlowych - Ustawa z dnia 15 września 2000 r. (Dz. U. Nr 94 poz. 1037),

w taki sposób, aby uzyskać racjonalną, wystarczającą podstawę do wyrażenia o nim miarodajnej opinii. Badanie zostało zaplanowane i przeprowadzone tak, aby uzyskać wystarczającą pewność, że skonsolido-

Registered Auditor's Opinion

To the Shareholders of Echo Investment S.A. Capital Group

We have audited the consolidated financial statements prepared by Echo Investment S.A. Capital Group comprising:

- 1) Introduction,
- 2) the consolidated balance sheet as at 31st December 2001, showing total assets and total liabilities & equity of PLN 95 1,145,329.65 (PLN 95 1,145 thousand)
- 3) the consolidated income statement for the year ended 31st December 2001, showing a net profit of PLN 20,349,793.55 (PLN 20,350 thousand),
- 4) the consolidated statement of movements in equity;
- 5) the consolidated cash flow statement for the period from 1st January to 31st December 2001 showing a net decrease in cash of PLN 28,389,270.09 (PLN 28,389 thousand),
- 6) explanatory notes.

These consolidated financial statements are the responsibility of Echo Investment S.A, the Holding Company's Management Board. Our responsibility was to review these consolidated financial statements and express an opinion as regards their truth, fairness and clarity.

We conducted the audit in accordance with the following regulations:

- 1) Chapter 7 of the Accounting Act of 29th September 1994 (Journal of Laws No. 121/591),
- 2) the Decree of The Council of Ministers dated 14th June 2001 on specific principles applied in the preparation of consolidated financial statements by entities other than banks (Journal of Laws No. 71/355),
- 3) the auditing standards issued by The National Board of Registered Auditors,
- 4) Code of Commercial Companies – Act dated 15th September 2000 (Journal of Laws No. 94/1037),

in such a manner, as to provide a reasonable and sufficient basis for expressing reliable opinion. Our audit was planned and performed to obtain reasonable assurance that the consolidated financial statements

wane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych błędów i przeoczeń. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie - w dużej mierze metodą wyrównową - dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają kwoty i informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad rachunkowości i szacunków, jak i ogólną ocenę przedstawionego sprawozdania.

Wyniki przeprowadzonego badania wskazują, że:

- 1) W skład skonsolidowanego sprawozdania finansowego wchodzi sprawozdania finansowe spółek zależnych, które nie zostały poddane badaniu. Szczegółowe zestawienie tych spółek zamieszczone zostało w punkcie II.2.2.2 raportu z badania.

Udział sprawozdań powyższych spółek w sumie bilansowej grupy przed dokonaniem wyłączeń wynosi 39,1% oraz 47,7% kapitału własnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a udział w wyniku brutto grupy przed dokonaniem korekt konsolidacyjnych wynosi 38,7%.

Biorąc pod uwagę wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe spółek zależnych nie objętych badaniem, nie jesteśmy w stanie jednoznacznie ocenić rzetelności i prawidłowości skonsolidowanego sprawozdania finansowego w części, w jakiej dotyczy ono tych jednostek.

- 2) Przy wyliczeniu podatku dochodowego od osób prawnych za okres od 1 stycznia 1998 r. do 31 grudnia 1999 r. Jednostka Dominująca odliczyła od dochodu do opodatkowania kwotę 16.932 tys. zł przysługującą jej z tytułu ulgi na budowę mieszkań na wynajem. Jednostka Dominująca nie utworzyła rezerwy na odroczony podatek dochodowy z tytułu ww. odliczenia. Podejmując decyzję w tej sprawie Zarząd Spółki kierował się literalnym brzmieniem przepisu art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, uznając w ten sposób, że w przypadku skorzystania z ulgi z tytułu budowy mieszkań na wynajem nie zachodzi opisana w przywołanym przepisie sytuacja „odmienności momentu uznania przychodu za osiągnięty lub kosztu za poniesiony w myśl ustawy i przepisów podatkowych”.

Naszym zdaniem, Spółka powinna była utworzyć rezerwę na przejściową różnicę z tytułu

are free of material misstatements and omissions. In particular, the audit included examining, to a considerable extent on a test basis, accounting documents and entries evidencing the amounts and disclosures in the consolidated financial statements, assessing the accounting policies used and estimates made by the entity as well as evaluating the overall financial statement presentation.

The results of the conducted audit show the following:

- 1) The consolidated financial statements include financial statements of subsidiaries, which were not subject to the audit. A detailed statement of these subsidiaries was included in section II.2.2.2 of the auditor's report.

The share of financial statements of the subsidiaries referred to above in the Capital Group's balance-sheet total prior to exclusions amounts to 39.1% and 47.7% of equity of the consolidated financial statements, whereas the share in the Group's gross financial result prior to consolidated adjustments amounts to 38.7%.

Taking into account the impact of subsidiaries not subject to the audit on the consolidated financial statements, we are not able to assess unambiguously truth and fairness of the consolidated financial statements' part in which they regard these entities.

- 2) In the calculation of corporate income tax for the period from 1st January 1998 to 31st December 1999 the Holding Company deducted from taxable income the amount of PLN 16,932 thousand due to it in respect of tax allowance in connection with the construction of apartments for lease.

The Holding Company did not create the deferred tax provision towards the aforementioned deduction. While taking decision in this matter the Company's Management Board took into consideration the literal wording of Art. 37 cl. 3 of the Accounting Law dated 29 September 1994, thus deciding that in case of benefiting from the tax allowance in connection with the construction of apartments for lease, the situation of "different times of recognition of revenue and costs under the Accounting Act and tax regulations" does not take place.

In our opinion, the Company should have set up the provision for temporary income tax, the so-called deferred corporate tax provision, due to which the equity as at 31st December 2001

odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych, co spowodowałaby, że kapitał własny na dzień 31.12.2001 roku byłby niższy od wykazanego w sprawozdaniu finansowym o 4.617 tys. przy jednoczesnym zwiększeniu rezerwy na odroczonego podatek dochodowy od osób prawnych o tę samą kwotę.

Naszym zdaniem, z uwzględnieniem powyższych zastrzeżeń, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone zostało, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z określonymi w powołanej wyżej ustawie zasadami rachunkowości, stosowanymi w sposób ciągły, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Jest ono zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa i przedstawia rzetelnie oraz jasno wszystkie informacje istotne dla oceny rentowności oraz wyniku finansowego za okres od 01.01.2001 r. do 31.12.2001 r. oraz sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31.12.2001 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dn. 01.01.2001 r. do dn. 31.12.2001 r. sporządzone zostało z uwzględnieniem przepisów zawartych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 16 października 2001 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do publicznego obrotu oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 października 2001 roku w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinien odpowiadać prospekt emisyjny oraz skrót prospektu emisyjnego. Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego informujemy, że:

- 1) Jednostkowe sprawozdania finansowe spółek: Centrum Handlowe PHS S.A., Echo Investment – Centrum Handlowe Tarnów Sp. z o.o. oraz Echo Investment – Centrum Handlowe Siemianowice Śląskie Sp. z o.o. były badane przez innych biegłych rewidentów. Udział tych sprawozdań w sumie bilansowej grupy przed dokonaniem wyłączeń wynosi 5,8% oraz 6,0% kapitału własnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w wyniku finansowym brutto grupy przed dokonaniem korekt konsolidacyjnych zaś 20,2 %. Nasza opinia, w części dotyczącej tych firm jest oparta na opinii badających je rewidentów,
- 2) Jednostka dominująca dokonała korekty błędów lat ubiegłych odpisując wartość zapasów

would be lower than the one shown in the financial statements by PLN 4,617 thousand with concurrent increase of the deferred tax provision by equal amount.

In our opinion, except for the matter referred to above, the attached financial statements have been prepared, in all material respects, in accordance with the accounting policies specified in the aforementioned Accounting Act, which have been applied on a consistent basis and on the basis of properly maintained accounting records.

They comply in terms of form and contents with the laws binding the Capital Group and give a true, fair and clear view of matters relevant to the assessment of the Company's profitability and the Capital Group's financial position as at 31st December 2001 as well as its results of operations for the year then ended.

The consolidated financial statements for the year ended 31st December 2001 have been prepared in accordance with the provisions of the Decree of The Council of Ministers dated 16th October 2001 on current and periodical reporting by issuers of securities admitted to public trading and the Decree of The Council of Ministers dated 16th October 2001 on specific terms and conditions to be met by the prospectus and the mini-prospectus.

Notifying no reservations to the truth and fairness of the audited consolidated financial statements we inform that:

- 1) The unitary financial statements of the following companies: Centrum Handlowe PHS S.A., Echo Investment – Centrum Handlowe Tarnów Sp. z o.o. and Echo Investment – Centrum Handlowe Siemianowice Śląskie Sp. z o.o. were audited by other registered auditors. The share of these statements in the Capital Group's balance-sheet total prior to exclusions amounts to 5.8% and 6.0% of equity in the consolidated financial statements, whereas the share in the Group's gross financial result prior to consolidated adjustments amounts to 20.2 %. Our opinion, in the part which regards these companies is based on the opinion of auditors who reviewed their financial statements.
- 2) The Holding Company adjusted the error from previous years by charging the value of inventory amounting to PLN 716 thousand to supplementary capital.

The information included in the Management's commentary on the issuer's business activity and the prin-

w kwocie 716 tys. w ciężar kapitału zapasowego.

Informacje zawarte w komentarzu Zarządu na temat działalności gospodarczej emitenta oraz zasad sporządzania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Warszawa, dnia 6 czerwca 2002 r.

principles applied in the preparation of consolidated annual financial statements are consistent with the information included in the audited consolidated financial statements.

Warsaw, 6th June 2002

BDO Polska Sp. z o.o.

ul. Postępu 12

02-676 Warszawa

Nr ewidencyjny (N^o) 523

(Oddział Warszawa | Warsaw Branch)



Anna Bernaziuk

Biegły Rewident | Registered Auditor

Nr ewid. (N^o) 173/223



Anna Bernaziuk

Biegły Rewident | Registered Auditor

Nr ewid. (N^o) 173/223

Członek Zarządu | Member of the Management Board

**SKONSOLIDOWANY BILANS
(TYS. PLN)**

**CONSOLIDATED BALANCE SHEET
(THOUS. PLN)**

	stan na dzień:	31.12.2001	31.12.2000	as at the day:
AKTYWA				ASSETS
I. Majątek trwały		631 258	557 801	Fixed assets
1. Wartości niematerialne i prawne		31 580	27 794	Intangible and legal assets
2. Wartość firmy z konsolidacji		2 683	4 021	Goodwill from consolidation
3. Rzeczowy majątek trwały		538 779	456 656	Tangible fixed assets
4. Finansowy majątek trwały, w tym: – akcje i udziały w jednostkach objętych konsolidacją metodą praw własności		56 251	68 042	Financial fixed assets, including: shares and participation equities in units un- dergoing consolidation by ownership rights
5. Należności długoterminowe		1 965	1 288	Long-term receivables
II. Majątek obrotowy		312 805	372 602	Working capital
1. Zapasy		172 955	196 020	Inventory
2. Należności krótkoterminowe		85 806	85 905	Short-term receivables
3. Akcje (udziały) własne do zbycia		—	—	Own shares (participation equity) for sale
4. Papiery wartościowe przeznaczone do obrotu		40 673	48 917	Securities for trade
5. Środki pieniężne		13 371	41 760	Cash resources
III. Rozliczenia międzyokresowe		7 082	11 606	Accruals
1. Z tytułu odroczonego podatku dochodowego		—	—	Due to postponed income tax
2. Pozostałe rozliczenia międzyokresowe		7 082	11 606	Other accruals
AKTYWA RAZEM:		951 145	942 009	ASSETS TOTAL:
PASYWA				LIABILITIES
I. Kapitał własny		220 788	200 431	Own capital
1. Kapitał akcyjny		7 000	7 000	Share capital
2. Należne wpłaty na poczet kapitału akcyjnego (wielkość ujemna)		—	—	Due payments for the capital (negative value)
3. Kapitał zapasowy		195 484	140 437	Spare capital
4. Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny		—	—	Revaluation reserve
5. Pozostałe kapitały rezerwowe		—	—	Other reserve funds
6. Różnice kursowe z przeliczenia oddziałów (zakładów) zagranicznych		—	—	Exchange rate differences due to translation procedures of foreign branches
7. Różnice kursowe z konsolidacji		—	—	Exchange rate differences from consolidation
8. Niepodzielony zysk lub niepokryta strata z lat ubiegłych		(2 046)	(2 087)	Accumulated profit or uncovered loss from previous years
9. Zysk (strata) netto		20 350	55 081	Net profit (loss)
II. Rezerwa kapitałowa z konsolidacji		—	—	Capital reserve from consolidation
III. Kapitał własny akcjonariuszy (udziałowców) mniejszościowych		161	125	Minority shareholders' (participants) own capital
IV. Rezerwy		8 311	5 147	Reserves
1. Rezerwy na podatek dochodowy		8 311	5 147	Deferred tax provision
2. Pozostałe rezerwy		—	—	Other reserves
V. Zobowiązania		657 977	655 056	Liabilities
1. Zobowiązania długoterminowe		325 169	389 087	Long-term liabilities
2. Zobowiązania krótkoterminowe		332 808	265 969	Short-term liabilities
IV. Rozliczenia międzyokresowe i przychody przyszłych okresów		63 908	81 250	Accruals and deferred income
PASYWA RAZEM:		951 145	942 009	LIABILITIES TOTAL:
Wartość księgowa		220 788	200 431	Book value
Liczba akcji		3 500 000	3 500 000	Number of shares
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		63	57	Book value per ordinary share (PLN)
Przewidywana liczba akcji		—	—	Anticipated number of shares
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)		—	—	Diluted book value per share (PLN)

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK
ZYSKÓW I STRAT (TYS. PLN)**
**CONSOLIDATED PROFIT
AND LOSS STATEMENT (THOUS. PLN)**

za okres: 01.01+31.12.2001 01.01+31.12.2000 prepared for period:			
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	337 758	351 157	Net income on sales of products, goods and materials
1. Przychody netto ze sprzedaży produktów	337 758	351 157	Net income on sale of products
2. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	—	—	Net income on sale of goods and materials
II. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	248 461	225 947	Cost of sold products, goods and materials
1. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	248 461	225 947	Manufacturing costs of sold goods
2. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	—	—	Value of sold goods and products
III. Zysk (strata) brutto na sprzedaży (I-II)	89 297	125 210	Gross profit (loss) on sale (I-II)
IV. Koszty sprzedaży	10 790	6 985	Cost of sale
V. Koszty ogólnego zarządu	19 113	27 508	Overhead expenses
VI. Zysk (strata) na sprzedaży (III-IV-V)	59 394	90 717	Profit (loss) on sale (III-IV-V)
VII. Pozostałe przychody operacyjne	5 012	2 571	Other operating income
VIII. Pozostałe koszty operacyjne	5 408	4 354	Other operating costs
IX. Zysk (strata) na działalności operacyjnej (VI+VII-VIII)	58 998	88 934	Profit (loss) on operational activity (VI+VII-VIII)
X. Przychody z akcji i udziałów w innych jednostkach	576	—	Income from shares and participation equities in other entities
XI. Przychody z pozostałego finansowego majątku trwałego	—	963	Income on other financial fixed assets
XII. Pozostałe przychody finansowe	12 612	9 213	Income on other financial assets
XIII. Koszty finansowe	41 083	17 690	Financial costs
XIV. Zysk (strata) na działalności gospodarczej (IX+X+XI+XII-XIII)	31 103	81 420	Profit (loss) on economic activity (IX+X+XI+XII-XIII)
XV. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (XV.1.-XV.2.)	115	(58)	Result of extraordinary events (XV.1.-XV.2.)
1. Zyski nadzwyczajne	237	121	Extraordinary profits
2. Straty nadzwyczajne	122	179	Extraordinary losses
XVI. Odpis wartości firmy z konsolidacji	1 400	1 644	Goodwill write-off from consolidation
XVII. Odpis rezerwy kapitałowej z konsolidacji	—	—	Capital reserve write-off from consolidation
XVIII. Zysk (strata) brutto	29 818	79 718	Gross profit (loss)
XIX. Podatek dochodowy	9 417	24 575	Income tax
XX. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	—	—	Other obligatory decreases of profit (increase of loss)
XXI. Zysk (strata) z akcji / udziałów w podmiotach stowarzyszonych	(1)	(13)	Profit (loss) from shares / participation equities in associated entities
XXII. Zysk (strata) akcjonariuszy (udziałowców) mniejszościowych	(50)	(49)	Profit (loss) of minority participants (shareholders)
XXIII. Zysk (strata) netto	20 350	55 081	Net profit (loss)
Zysk (strata) netto (za 12 miesięcy)	20 350	55 081	Net profit (loss) (for 12 months)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	3 500 000	3 500 000	Average weighted number of ordinary shares
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	5,81	15,74	Net profit (loss) per ordinary share (PLN)
Średnia ważona przewidywana liczba akcji zwykłych	—	—	Average weighted anticipated number of ordinary shares
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	—	—	Diluted profit (loss) per ordinary share (PLN)

**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLYWU
ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. PLN)**

**CONSOLIDATED CASH FLOW
STATEMENT (THOUS. PLN)**

za okres: 01.01 ÷ 31.12.2001 01.01 ÷ 31.12.2000 prepared for period:

A. PRZEPLYWY PIENIĘŻNE NETTO Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (I+/-II)	97 259	73 250	NET CASH FLOW ON OPERATING ACTIVITY (I+/-II)
I. Zysk (strata) netto	20 350	55 081	Net profit (loss)
II. Korekty razem	76 909	18 169	Corrections total
1. Zysk (strata) akcjonariuszy (udziałowców) mniejszościowych	50	49	Profit (loss) of minority shareholders (participants)
2. Zysk (strata) z akcji / udziałów w podmiotach stowarzyszonych	1	13	(Profit) loss from shares (participation) equities in associated entities
3. Amortyzacja (w tym odpisy wartości firmy z konsolidacji i rezerwy kapitałowej z konsolidacji)	12 800	8 646	Depreciation (including goodwill or capital reserve write-off from consolidation)
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(21 246)	124	(Profits) losses resulting from difference in exchange rates
5. Odsetki i dywidendy	81 873	63 968	Interests and dividends
6. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(2 023)	(1 674)	(Profit) loss on investment activity
7. Zmiana stanu pozostałych rezerw	36	—	Change in other reserves
8. Podatek dochodowy (wykazany w rachunku zysków i strat)	10 766	24 575	Income tax (shown in the profit and loss statement)
9. Podatek dochodowy zapłacony	(19 112)	(7 306)	Income tax paid
10. Zmiana stanu zapasów	23 066	(82 353)	Change in inventory
11. Zmiana stanu należności	697	(19 921)	Change in receivables
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (z wyjątkiem pożyczek i kredytów)	(8 438)	(10 920)	Change in short-term liabilities (with exception of loans and credits)
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	4 362	(8 203)	Change in deferred changes
14. Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(17 181)	78 905	Change in deferred income
15. Pozostałe korekty	11 258	(27 734)	Other corrections
B. PRZEPLYWY PIENIĘŻNE NETTO Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ (I-II)	(93 297)	(280 219)	NET CASH FLOW FROM INVESTMENT ACTIVITY (I-II)
I. Wpływy z działalności inwestycyjnej	1 54 634	390 808	Income from investment activity
1. Sprzedaż składników wartości niematerialnych i prawnych	—	—	Sale of intangible and legal assets
2. Sprzedaż składników rzeczonego majątku trwałego	1 639	785	Sale of elements of tangible fixed assets
3. Sprzedaż składników finansowego majątku trwałego, w tym: – w jednostkach zależnych – w jednostkach stowarzyszonych – w jednostce dominującej	— — — —	— — — —	Sale of elements of financial fixed assets, including: in subsidiaries in associated entities in parent company
4. Sprzedaż papierów wartościowych przeznaczonych do obrotu	124 867	387 560	Sale of securities for trade
5. Spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	24 783	1 929	Payment of long-term loans
6. Otrzymane dywidendy	576	—	Dividends received
7. Otrzymane odsetki	2 769	534	Interests received
8. Pozostałe wpływy	—	—	Other receipts
II. Wydatki z tytułu działalności inwestycyjnej	(247 931)	(671 027)	Expenditures on investments
1. Nabycie składników wartości niematerialnych i prawnych	(3 922)	(425)	Purchase of intangible and legal assets
2. Nabycie składników rzeczonego majątku trwałego	(107 515)	(212 271)	Purchase of elements of tangible assets
3. Nabycie składników finansowego majątku trwałego, w tym: – w jednostkach zależnych – w jednostkach stowarzyszonych – w jednostce dominującej	(13 016) (13 016) — —	(32 037) (1 857) — —	Purchase of elements of financial fixed assets, including: in subsidiaries in associated entities in parent company
4. Nabycie akcji (udziałów) własnych	—	—	Purchase of own shares (participation equities)
5. Nabycie papierów wartościowych przeznaczonych do obrotu	(114 592)	(420 788)	Purchase of securities for trade
6. Udzielone pożyczki długoterminowe	(8 878)	(5 503)	Long-term loans given
7. Zwrócone dywidendy	—	—	Returned dividends
8. Dywidendy wypłacone akcjonariuszom (udziałowcom) mniejszościowym	(8)	(3)	Dividends paid to minority shareholders (participants)
9. Zwrócone odsetki	—	—	Returned interest
10. Pozostałe wydatki	—	—	Other expenses

za okres: 01.01 ÷ 31.12.2001		01.01 ÷ 31.12.2000		prepared for period:
C. PRZEPIŃY WY PIENIĘŻNE NETTO Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ (I-II)		(32 351)	(234 689)	NET CASH FLOW ON FINANCIAL ACTIVITY (I-II)
I. Wpływy z działalności finansowej		1 792 930	1 557 985	Income from financial activity
1. Zaciągnięcie długoterminowych kredytów i pożyczek	109 384	112 724	Negotiation of long-term credits and loans	
2. Emisja obligacji lub innych długoterminowych dłużnych papierów wartościowych	1 539 100	1 168 517	Issuance of bonds or other long-term commercial papers	
3. Zaciągnięcie krótkoterminowych kredytów i pożyczek	48 770	52 423	Negotiation of short-term credits and loans	
4. Emisja obligacji lub innych krótkoterminowych dłużnych papierów wartościowych	95 676	224 088	Issuance of bonds or other short-term commercial papers	
5. Wpływy z emisji akcji (udziałów) własnych	—	200	Income from the issuance of own shares (participation equities)	
6. Otrzymane (zwrócone) odsetki	—	33	Interest received	
7. Pozostałe wpływy	—	—	Other receipts	
II. Wydatki z tytułu działalności finansowej		(1 825 281)	(1 323 296)	Expenditures on financial activity
1. Spłata długoterminowych kredytów i pożyczek	(21 425)	(4 586)	Payment of long-term credits and loans	
2. Wykup obligacji lub innych długoterminowych dłużnych papierów wartościowych	(1 574 680)	(986 820)	Purchase of bonds or long-term commercial papers	
3. Spłata krótkoterminowych kredytów bankowych i pożyczek	(41 575)	(42 300)	Payment of short-term bank credits and loans	
4. Wykup obligacji lub innych krótkoterminowych dłużnych papierów wartościowych	(100 800)	(222 400)	Purchase of bonds and other short-term commercial papers	
5. Koszty emisji akcji własnych	—	—	Cost of the issuance of own shares	
6. Umorzenie akcji (udziałów) własnych	—	—	Remission of own shares (participation equities)	
7. Płatności dywidend i innych wypłat na rzecz właścicieli	—	—	Dividends and other payments to owners	
8. Wypłaty z zysku dla osób zarządzających i nadzorujących	—	—	Payments from profit to management and supervisory staff	
9. Wydatki na cele społecznie użyteczne	—	—	Expenditures on public goals	
10. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(970)	(447)	Payment of liabilities due to financial leasing agreements	
11. Zapłacone odsetki	(85 831)	(66 743)	Interest paid	
12. Pozostałe wydatki	—	—	Other expenditures	
D. PRZEPIŃY WY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A+/-B+/-C)		(28 389)	27 720	NET CASH FLOW TOTAL (A+/-B+/-C)
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		(28 389)	27 720	BALANCE CHANGE OF STATE OF MONEY RESOURCES
– w tym zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych od walut obcych		—	—	including the state of money resources due to foreign exchange rate differences
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		41 760	14 040	MONEY RESOURCES AT THE BEGINNING OF PERIOD
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F+/-D)		13 371	41 760	MONEY RESOURCES AT THE END OF PERIOD (F+/-D)

ECHO INVESTMENT S.A.

25-528 Kielce, ul. Zagnańska 27

tel. (+48 41) 36 31 700 • fax (+48 41) 36 31 707

www.echo.com.pl