

**GRUPA KAPITAŁOWA
„ECHO INVESTMENT” S.A.
25-528 Kielce, ul. Zagnańska 27**

**Opinia i raport
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
sporządzonego zgodnie z
Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości
za okres od 1 stycznia 2006 roku do 31 grudnia 2006 roku**

**Opinia niezależnego biegłego rewidenta
dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej
Echo Investment S.A.**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania skonsolidowanego Grupy Kapitałowej, w której Jednostką Dominującą jest „Echo Investment” S.A. z siedzibą w Kielcach przy ul. Zagnańskiej 27, na które składa się:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2006 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **2.739.514 tys. zł**;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2006 roku do dnia 31 grudnia 2006 roku wykazujący zysk netto w wysokości **279.071 tys. zł**;
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2006 roku do dnia 31 grudnia 2006 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **270.579 tys. zł**;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2006 roku do dnia 31 grudnia 2006 roku wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę **63.658 tys. zł**;
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie zostało sporządzone metodą pełną.

Za sporządzenie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego odpowiada Zarząd Echo Investment SA.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o rzetelności, prawidłowości i jasności tego sprawozdania finansowego.

Badanie sprawozdania skonsolidowanego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. nr 76 poz. 694 z 2002 roku z późniejszymi zmianami),
- 2) norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

Badanie sprawozdania skonsolidowanego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu.

W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostki powiązane zasad rachunkowości i sprawdzenie - w przeważającej mierze w sposób wrywkowy- podstaw, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu skonsolidowanym, jak i całościową ocenę sprawozdania skonsolidowanego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.




Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie skonsolidowane, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:


- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej grupy kapitałowej na dzień 31 grudnia 2006 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2006 roku do 31 grudnia 2006 roku,
- sporządzone zostało, we wszystkich istotnych aspektach, z zasadami rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach - stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisami wykonawczymi,
- jest zgodne z obowiązującymi grupę kapitałową przepisami prawa w zakresie, w jakim wpływają one na treść sprawozdania skonsolidowanego.


Sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania skonsolidowanego są z nim zgodne.

Katowice, 27 kwietnia 2007

BDO Numerica Spółka z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa
Nr ewidencyjny 523
Oddział Katowice
al. Korfantego 2
40-004 Katowice


Biegli dokonujący badania
Grażyna Maślanka
Biegły Rewident
nr ewid. 9375/7031


Działający w imieniu BDO Numerica Sp. z o.o.
Leszek Kramarczuk
Członek Zarządu
Biegły Rewident
nr ewid. 1920/289


Piotr Bałaban
Biegły Rewident
nr ewid. 10789/7853

**GRUPA KAPITAŁOWA
„ECHO INVESTMENT” S.A.
25-528 Kielce, ul. Zagnańska 27**

**Raport uzupełniający opinię
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
sporządzonego zgodnie z
Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości
za okres od 1 stycznia roku do 31 grudnia 2006 roku**

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	2
II. ANALIZA SYTUACJI FINANSOWEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ	8
III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	13
<i>Załącznik 1: Dane dotyczące spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej</i>	<i>15</i>

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące podmiot dominujący

1.1 Nazwa i forma prawna

Echo Investment Spółka Akcyjna.

1.2 Siedziba Spółki

25-528 Kielce, ul. Zagnańska 27.

1.3 Przedmiot działalności

Zgodnie ze statutem i wpisem do rejestru przedmiotem działalności Spółki jest w szczególności:

- wznoszenie kompletnych obiektów budowlanych lub ich części, inżynieria lądowa i wodna,
- przygotowanie terenu pod budowę,
- wykonywanie instalacji budowlanych i robót budowlanych wykończeniowych,
- obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- obsługa nieruchomości na zlecenie,
- działalność prawnicza, rachunkowo-księgowa, doradztwo, zarządzanie holdingami.

W badanym okresie Spółka prowadziła działalność zgodnie ze statutem Spółki i wpisem do rejestru przedsiębiorców koncentrując swoje działania na działalności budowlanej i developerskiej w zakresie budowy mieszkań, centrów handlowo-rozrywkowych, hoteli i biur, najmem powierzchni oraz świadczeniem usług doradczych na rzecz podmiotów powiązanych.

1.4 Podstawa działalności

Echo Investment S.A. działa na podstawie:

- Statutu Spółki sporządzonego w formie aktu notarialnego Rep. A 4162/94 z dnia 30 czerwca 1994 roku z późniejszymi zmianami,
- Kodeksu Spółek Handlowych,

1.5 Rejestracja w Sądzie Gospodarczym

W dniu 10 kwietnia 2001 roku Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym w Kielcach, X Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000007025.

Wcześniej Spółka była zarejestrowana w rejestrze handlowym pod numerem RHB 2054.

1.6 Rejestracja w Urzędzie Skarbowym i Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym

NIP 657-023-09-12
REGON 290463755

1.7 Wysokość kapitału własnego grupy kapitałowej i jego zmiany w ciągu okresu sprawozdawczego

W trakcie badanego okresu nastąpił wzrost kapitału własnego grupy kapitałowej ogółem o kwotę 270.579 tys. zł, na co składał się wzrost kapitału własnego jednostki dominującej w kwocie 278.140 tys. zł oraz spadek kapitału mniejszości w kwocie 7.561 tys. zł.

Kapitał zakładowy Spółki na początek badanego okresu wynosił 21.000 tys. zł i dzielił się na 10.500 tys. akcji o wartości nominalnej 2,00 zł każda. W badanym okresie wartość kapitału zakładowego nie uległa zmianie natomiast doszło do podziału akcji (splitu) w stosunku jeden do czterech, w wyniku którego wartość nominalna akcji Spółki spadła do 50 gr.

Split akcji przeprowadzono w oparciu o uchwałę nr 19 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 30 maja 2006 roku.

Zmiany wynikające z powyższej uchwały zostały uwzględnione w statucie i zarejestrowane w KRS.

Kapitał akcyjny Spółki na dzień 31 grudnia 2006 roku wynosił 21.000 tys. zł i dzielił się na 42.000 tys. akcji o wartości nominalnej 0,50 zł każda.

Na dzień 31 grudnia 2006 roku akcje Spółki były w posiadaniu:

Akcjonariusze	Liczba akcji	% udziału kapitału akcyjnego
Michał Sołowow - bezpośrednio	1 185 568	2,82%
Michał Sołowow - pośrednio poprzez:	16 050 968	38,22%
- Magellan Pro-Equity Fund I S.A.	10 432 968	24,84%
- Columbus Pro-Equity Fund II Sp. z o.o.	3 708 000	8,83%
- Amundsen Pro-Equity Fund III Sp. z o.o.	1 130 000	2,69%
- Barcocapital Investment Ltd.	780 000	1,86%
Otwarty Fundusz Emerytalny ING NN	3 669 661	8,74%
OFE PZU Złota Jesień PTE	2 790 915	6,65%
Commercial Union PTE	3 073 873	7,32%
BZ WBK AIB Asset Management S.A.	2 119 363	5,05%
Pozostali Akcjonariusze	13 109 652	31,21%
razem	42 000 000	100%

Kapitał zapasowy na początek badanego okresu wynosił 353.771 tys. złotych i wzrósł o 184.548 tys. złotych do kwoty 538.319 tys. zł w wyniku ujęcia części zysku netto przypadającego na podmiot dominujący za rok 2005 rok w kapitale zapasowym.

Nie podzielony zysk z lat ubiegłych na dzień 31 grudnia 2006 roku wynosił 357.790 tys. złotych i uległ zwiększeniu w badanym okresie o kwotę 9.872 tys. zł czyli o część zysku za rok 2005 której nie ujęto w kapitale zapasowym.

Zysk netto przypadający na podmiot dominujący za okres badany wyniósł 278.132 tys. zł.

Kapitał mniejszości w badanym okresie uległ zmniejszeniu o kwotę 7.561 tys. zł, na co składał się zysk za rok bieżący przypadający mniejszości w kwocie 939 tys. zł oraz zmniejszenie w kwocie 8.500 tys. zł będący skutkiem zmiany w udziałach mniejszości w związku z wypłatą dywidendy za rok 2005 w Spółce współzależnej.

1.8 Rada Nadzorcza i Zarząd Spółki

W sprawozdawczym okresie Zarząd Echo Investment S.A. stanowili:

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

W dniu 26 marca 2007 roku Pan Andrzej Majcher złożył rezygnację z pełnionej funkcji. Rada Nadzorcza w miejsce Prezesa Zarządu powołała Pana Jarosława Grodzkiego oraz oddelegowała czasowo Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Pana Mariusza Waniółka do pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu.

W wyniku dokonanych zmian na dzień zakończenia badania sprawozdania finansowego Zarząd Spółki stanowią:

- Jarosław Grodzki - Prezes Zarządu
- Mariusz Waniółka - Członek Zarządu
- Piotr Gromniak - Członek Zarządu
- Artur Langner - Członek Zarządu

W okresie sprawozdawczym nastąpiła zmiana w składzie Rady Nadzorczej Spółki w wyniku złożonej dnia 30 maja 2006 roku rezygnacji Panów Artura Kłoczko i Mariusza Gromek z funkcji członków Rady Nadzorczej.

W miejsce dotychczasowych członków Rady Nadzorczej dnia 30 maja 2006 roku powołano Panów Tomasza Kalwata i Kamila Latosa.

W wyniku dokonanych zmian skład Rady Nadzorczej na dzień zakończenia badania sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

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

1.9 Zatrudnienie

Na dzień 31 grudnia 2006 roku zatrudnienie w podmiocie dominującym wynosiło 157 osób, a w grupie kapitałowej 286 pracowników.

2. Informacje o jednostkach

2.1. Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

Dane dotyczące spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej zostały zaprezentowane w załączniku 1 do niniejszego raportu.



Dnia 25 stycznia 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach dokonał rejestracji połączenia Spółki Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski Sp. z o.o. ze Spółkami Echo Investment – Centrum Handlowe Pabianice Sp. z o.o. oraz Echo Investment – Centrum Handlowe Radom Sp. z o.o. Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku każdej ze Spółek przejmowanych na Spółkę Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski Sp. z o.o.

W dniu 26 lutego 2007 roku Sąd Rejonowy w Kielcach dokonał rejestracji połączenia Spółki Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice Sp. z o.o. ze Spółkami:

- Echo Investment – Centrum Handlowe Olkusz Sp. z o.o.,
- Echo Investment – Centrum Handlowe Piła Sp. z o.o.,
- Echo Investment – Centrum Handlowe Siemianowice Śląskie Sp. z o.o.,
- Echo Investment – Centrum Handlowe Tczew Sp. z o.o.,
- Echo Investment – Centrum Handlowe Zamość Sp. z o.o.

Połączenie nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku każdej ze Spółek przejmowanych na Spółkę Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice Sp. z o.o.

Dokonane połączenia nie będą miały wpływu na aktywa netto Grupy Kapitałowej.

Zestawienie sum bilansowych i wyników finansowych netto spółek, których sprawozdania finansowe zostały zbadane przez uprawnione podmioty (w tys. zł):

1) przez BDO Numerica Sp. z o.o.:

Spółka	Suma bilansowa	Wynik finansowy netto	Rodzaj opinii z badania
- Echo Investment S.A.	1 041 055	80 754	bez zastrzeżenia
- Echo Galaxy Sp. z o.o.	551 049	127 428	bez zastrzeżenia
- KCHR Sp. z o.o.	195 255	22 099	bez zastrzeżenia
- WAN 11 Sp. z o.o.	151 396	1 881	bez zastrzeżenia
- Athina Park Sp. z o.o.	117 973	6 651	bez zastrzeżenia
- Echo- Centrum Biznesu Łódź Sp. z o.o.	41 605	6 449	bez zastrzeżenia
	2 098 333	245 262	

2) przez Bilans – Service Sp. z o.o.:

Spółka	Suma bilansowa	Wynik finansowy netto	Rodzaj opinii z badania
- Echo Investment- Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski Sp. z o.o.	108 988	7 196	bez zastrzeżenia
- Echo Investment- Centrum Handlowe Pabianice Sp. z o.o.	85 611	5 826	bez zastrzeżenia
- Echo Investment- Centrum Handlowe Tarnów Sp. z o.o.	94 834	12 355	bez zastrzeżenia
- PHS Szczecin S.A.	28 516	4 978	bez zastrzeżenia
- Projekt Naramowice Sp. z o.o.	53 216	3 035	bez zastrzeżenia
- Echo- Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o.	53	(2)	bez zastrzeżenia
- Echo- Pasaż Grunwaldzki SK	275 389	3 100	bez zastrzeżenia
	646 607	36 488	

Razem poddane badaniu	2 744 940	281 750
Razem nie poddane badaniu	625 864	46 910
Ogółem	3 370 804	328 660
% zbadanych spółek w całości	81,4	85,7
% niezbadanych spółek w całości	18,6	14,3

2.2. Jednostki wyłączone z konsolidacji

Spółka Wydawcy Prasy Spółka z o.o. w Warszawie stowarzyszona z Echo Investment S.A. została wyłączona z konsolidacji z uwagi na brak danych finansowych tej spółki.

3. Dane identyfikujące zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone według MSR „Echo Investment” S.A. za okres od 1 stycznia 2006 roku do 31 grudnia 2006 roku obejmujące:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2006 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2.739.514 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2006 roku do dnia 31 grudnia 2006 roku wykazujący zysk netto w wysokości 279.071 tys. zł;
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2006 roku do dnia 31 grudnia 2006 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 270.579 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2006 roku do dnia 31 grudnia 2006 roku wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę 63.658 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia,
oraz sprawozdanie z działalności grupy kapitałowej.

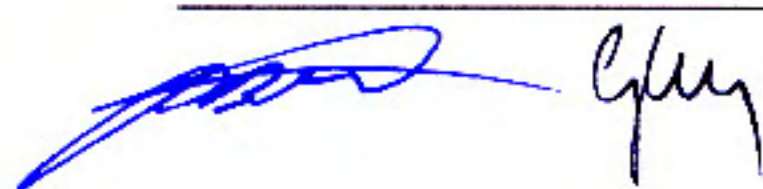
Skonsolidowanym sprawozdanie finansowym objęto jednostkowe sprawozdania finansowe spółek wyszczególnionych w załączniku 1 do niniejszego raportu.

4. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie

Badanie sprawozdania skonsolidowanego zostało przeprowadzone przez BDO Numerica Sp. z o.o. (wcześniej BDO Polska Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 523, zgodnie z wyborem dokonany przez Radę Nadzorczą podmiotu dominującego oraz postanowieniami umowy o badanie podpisanej z podmiotem uprawnionym w dniu 2 sierpnia 2005 roku. W wykonaniu przedmiotu tej umowy podmiot uprawniony reprezentowali biegli rewidenci Grażyna Maślanka (nr ewid. 9375/7031) i Piotr Bałaban (nr ewid. 10789/7853).

Badanie przeprowadzone było w siedzibie Spółki w dniach od 17 do 20 kwietnia 2007 roku.

Oświadczamy, że podmiot uprawniony BDO Numerica Sp. z o.o. oraz biegli rewidenci badający opisane sprawozdanie spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu - zgodnie z art. 66 ust. 1 i 2 ustawy o rachunkowości.



Podmiot dominujący w czasie badania udostępnił Biegłemu Rewidentowi żądane dane i udzielił wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania oraz poinformował o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dacie bilansu, do dnia złożenia oświadczenia.

5. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Skonsolidowane sprawozdanie za 2005 rok obejmowało okres od dnia 1 stycznia 2005 roku do dnia 31 grudnia 2005 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie za 2005 rok zostało zbadane przez BDO Numerica Sp. z o.o. (d. BDO Polska Sp. z o.o.) w Warszawie oddział w Katowicach i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki za okres od 1 stycznia 2005 roku do 31 grudnia 2005 roku zostało zatwierdzone Uchwałą nr 4 Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 30 maja 2006 roku.

Sprawozdanie finansowe za rok 2005 zostało opublikowane w Monitorze Polskim „B” nr 223 z dnia 7 lutego 2007 roku.

6. Zdarzenia po dacie bilansowej

Zaistniałe zdarzenia po dniu bilansowym zostały przedstawione w informacji dodatkowej. Zdarzenia te nie mają wpływu na zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

II. ANALIZA SYTUACJI FINANSOWEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości ze skonsolidowanego bilansu i rachunku zysków i strat.

2. Skonsolidowany bilans

AKTYWA	(w tys. zł)					
	31.12.06	% sumy bilansowej	31.12.05	% sumy bilansowej	31.12.04	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe	2.154.508	78,6	1.678.924	78,1	1.561.867	82,7
Wartości niematerialne i prawne	91	-	85	-	66	-
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	32.687	1,2	-	-	(571)	-
Rzeczowe aktywa trwałe	411.699	15,0	245.081	11,4	214.148	11,4
Środki trwałe	53.274	1,9	65.763	3,1	61.668	3,3
Środki trwałe w budowie	358.425	13,1	179.318	8,3	152.480	8,1
Należności długoterminowe	5	-	-	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	1.670.296	61,0	1.400.398	65,2	1.306.300	69,1
Długoterminowe inwestycje finansowe	21.671	0,8	17.747	0,8	21.086	1,1
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18.059	0,6	15.613	0,7	20.838	1,1
Aktywa obrotowe	585.006	21,4	470.776	21,9	327.462	17,3
Zapasy	208.075	7,6	170.595	7,9	218.524	11,6
Należności z tytułu podatków	48.274	1,8	35.184	1,6	16.240	0,8
Należności krótkoterminowe	29.221	1,1	13.794	0,6	13.784	0,7
Krótkoterminowe inwestycje finansowe	613	-	7.889	0,4	1.455	0,1
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1.032	-	831	0,1	3.849	0,2
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	297.791	10,9	242.483	11,3	73.610	3,9
SUMA AKTYWÓW	2.739.514	100,0	2.149.700	100,0	1.889.329	100,0
PASYWA						
Kapitał własny	1.205.827	44,0	935.248	43,5	723.650	38,3
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1.195.243	43,6	917.103	42,7	722.119	38,2
Kapitał zakładowy	21.000	0,8	21.000	1,0	21.000	1,1
Kapitał zapasowy	538.319	19,7	353.771	16,5	319.084	16,9
Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	357.790	13,1	347.918	16,2	355.636	18,8
Zysk (strata) netto roku obrotowego	278.132	10,1	194.414	9,0	26.399	1,4
Różnice kursowe z przeliczenia	2	-	-	-	-	-
Kapitały mniejszości	10.584	0,4	18.145	0,8	1.531	0,1
Rezerwy	210.821	7,7	156.769	7,3	154.548	8,2
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	178.766	6,5	125.972	5,9	112.887	6,0
Pozostałe rezerwy	32.055	1,2	30.797	1,4	41.661	2,2
Zobowiązania długoterminowe	943.766	34,5	714.265	33,2	746.793	39,5
Zobowiązania finansowe	902.909	33,0	685.010	31,9	689.906	36,5
Pozostałe zobowiązania	40.857	1,5	29.255	1,3	56.887	3,0
Zobowiązania krótkoterminowe	379.100	13,8	343.418	16,0	264.338	14,0
Zobowiązania finansowe	158.061	5,8	152.992	7,1	177.763	9,4
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	88.333	3,2	57.499	2,7	40.252	2,2
Zobowiązania z tytułu podatków	8.838	0,3	27.878	1,3	4.232	0,2
Pozostałe zobowiązania	123.868	4,5	105.049	4,9	42.091	2,2
SUMA PASYWÓW	2.739.514	100,0	2.149.700	100,0	1.889.329	100,0

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. za rok 2006 wzrosła o 27,4% w stosunku do poprzedniego roku.

Aktywa trwale charakteryzowały się wzrostem o 28,3%, przy czym największy wzrost w stosunku do roku 2005 dotyczył nieruchomości inwestycyjnych o 19,3% oraz rzeczowych aktywów trwałych o 68,0%. Aktywa obrotowe wzrosły o 24,3%, głównie wskutek wzrostu zapasów o 22,05% oraz wzrostu środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych o 22,8% w porównaniu do 2005 roku.

Wzrost aktywów trwałych w kwocie 475.583 tys. zł był wynikiem głównie:

- ujawnienia wartości firmy w związku z nabyciem udziałów w Spółce zależnej w kwocie 32.687 tys. zł,
- wzrostu wartości środków trwałych w budowie, który wiąże się przede wszystkim ze wzrostem poniesionych nakładów na realizowane centrum handlowe Pasaż Grunwaldzki w kwocie 131.451 tys. zł oraz nabyciem nieruchomości w Poznaniu pod przyszłe inwestycje w kwocie 40.387 tys. zł,
- wzrostem wartości nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 269.896 tys. zł na co składała się przede wszystkim wycena do wartości godziwej posiadanych centrów handlowych oraz przyjęcie nowych centrów w związku z zakończeniem ich realizacji.

Udział aktywów trwałych i obrotowych pozostał na podobnym poziomie w stosunku do roku ubiegłego i wyniósł 78,6% dla aktywów trwałych i 21,4% dla aktywów obrotowych. W aktywach trwałych wzrósł udział rzeczowych aktywów trwałych do z 11,4% do 15,0% oraz spadł udział nieruchomości inwestycyjnych z 65,2% do 61,0%. W porównaniu z rokiem 2005 struktura aktywów obrotowych nie uległa większym zmianom.

Kapitał własny ogółem zwiększył się o 28,9%, w dużej mierze na skutek wypracowanego zysku za rok bieżący.

Zmiany w poszczególnych kapitałach są wynikiem przede wszystkim podziału wyniku za rok ubiegły.

Szczegółowo zmiany w zakresie poszczególnych kapitałów omówiono w pkt. 1.7 niniejszego raportu.

Rezerwy uległy zwiększeniu o 34,5% w dużej mierze w efekcie wzrostu rezerwy na odroczony podatek dochodowy w związku ze wzrostem wartości godziwej posiadanych nieruchomości inwestycyjnych.

Zobowiązania długoterminowe wzrosły o 32,1%, a zobowiązania krótkoterminowe zwiększyły się o 10,4%. Wzrost zobowiązań długoterminowych dotyczył przede wszystkim zobowiązań finansowych z tytułu kredytów oraz dłużnych papierów wartościowych. Wzrost poziomu zobowiązań krótkoterminowych związany był głównie ze zwiększeniem się stanu zobowiązań finansowych oraz zobowiązań z tytułu dostaw i usług.

Udział kapitału własnego w pasywach Grupy Kapitałowej pozostał na podobnym poziomie i wyniósł 44,0% w porównaniu z 43,5% w roku poprzednim. W kapitale własnym zaobserwowano wzrost udziału kapitału zapasowego z 16,5% do 19,7% oraz zmniejszenie się udziału niepodzielonego wyniku z lat ubiegłych z 16,2% do 13,1%.

W roku badanym stwierdzono wzrost udziału zobowiązań długoterminowych w sumie bilansowej z 33,2% do 34,5% przy jednoczesnym spadku udziału zobowiązań krótkoterminowych z 16,0% do 13,8%.

Posiadane aktywa trwale są finansowane w 100% kapitałem stałym. Dodatkowo kapitał stały finansuje blisko 30% majątku obrotowego Grupy Kapitałowej.



3. Skonsolidowany rachunek zysków i strat

(w tys. zł)

Wyszczególnienie	2006 rok	2005 rok	2004 rok	Dynamika 2006/2005 (%)
Przychody operacyjne	333.249	257.939	332.114	129,2
Koszty operacyjne	(144.163)	(108.098)	(157.979)	133,4
Zysk brutto ze sprzedaży	189.086	149.841	174.135	126,2
Zysk ze sprzedaży nieruchomości	8.919	63.672	-	14,0
Aktualizacja wartości nieruchomości	238.449	101.347	(130.433)	235,3
Koszty sprzedaży	(9.736)	(8.459)	(8.008)	115,1
Koszty ogólnego zarządu	(43.694)	(28.847)	(30.968)	151,1
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	(1.999)	14.438	(28.827)	-
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów i kosztów finansowych	381.025	291.992	(24.101)	130,5
Przychody finansowe	14.773	8.169	8.227	169,3
Koszty finansowe	(64.860)	(43.038)	(52.417)	148,5
Zysk z tytułu różnic kursowych	15.134	16.058	103.557	94,2
Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych	(18)	(6.375)	(910)	0,3
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych	(1)	-	(2)	-
Zysk (strata) brutto	346.053	266.806	34.354	129,7
Podatek dochodowy od osób prawnych	(66.982)	(55.774)	(7.951)	120,1
a) część bieżąca	(16.636)	(37.467)	(12.986)	44,4
b) część odroczone	(50.346)	(18.307)	5.035	275,0
Zysk (strata) netto, w tym:	279.071	211.032	26.403	132,2
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	278.132	194.414	26.399	143,1
Zysk (strata) mniejszości	939	16.618	4	5,7

W 2006 roku Grupa Kapitałowa wypracowała zysk netto w wysokości 279.071 tys. zł, co stanowi wzrost o 32,2% w stosunku do roku poprzedniego.

Badany rok charakteryzował się zarówno wzrostem przychodów ze sprzedaży, jak i kosztów działalności operacyjnej, które zwiększyły się odpowiednio o 29,2% i 33,4%. Efektem osiągniętych przychodów i poniesionych kosztów był wzrost zysku brutto ze sprzedaży o 26,3%.

Grupa Kapitałowa zanotowała zysk ze sprzedaży nieruchomości niższy o 86,0% w porównaniu z rokiem 2005 oraz dodatni wynik z tytułu wzrostu wartości godziwej posiadanych nieruchomości, który był wyższy o 135,3% niż w roku ubiegłym.

Koszty sprzedaży pozostały na podobnym poziomie w stosunku do 2005 roku. Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 51,1%. Grupa Kapitałowa poniosła stratę na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych w wysokości 1.998 tys. zł przy zysku równym 14.438 tys. zł w roku poprzednim. Powyższe czynniki skutkowały osiągnięciem zysku z działalności operacyjnej w wysokości 381.025 tys. zł, co oznacza wzrost o 30,5% w stosunku do roku 2005.

Zysk z tytułu różnic kursowych kształtował się na podobnym poziomie i wyniósł 15.134 tys. zł. Zwiększeniu uległy zarówno inne przychody finansowe (o 69,3%), jak i inne koszty finansowe (o 48,5%). Zysk brutto osiągnął wartość 346.053 tys. zł i był większy o 29,7% niż w roku 2005. Podatek dochodowy wraz z przejściowymi różnicami między wykazaną w sprawozdaniu wartością bilansowa aktywów i pasywów a ich wartością podatkową za 2006 rok wyniósł 66.982 tys. zł i wzrósł o 20,1% w porównaniu do ubiegłego roku. Efektywna stawka podatku dochodowego wynosi 19% w 2006 roku.



Osiągnięty zysk brutto w kwocie 346.053 tys. zł w 68,9% był wynikiem wzrostu wartości godziwej posiadanych nieruchomości inwestycyjnych.

4. Podstawowe wskaźniki finansowe

Wskaźnik	Treść ekonomiczna	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004
Suma bilansowa	Majątek grupy kapitałowej	2.739.514	2.149.700	1.889.329
Wynik finansowy netto		279.071	211.032	26.403
Rentowność majątku (w %)	wynik finansowy netto /średnioroczny stan aktywów	11,4%	10,4%	1,6%
Rentowność kapitału własnego (w %)	wynik finansowy netto /średnioroczny stan kapitału własnego	26,1%	25,4%	5,0%
Rentowność netto sprzedaży (w %)	wynik finansowy netto / przychody ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów	83,7%	81,8%	7,9%
Rentowność brutto sprzedaży (w %)	wynik brutto ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów / przychody ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów	56,7%	58,1%	52,4%
Szybkość obrotu należnościami w dniach	średnioroczny stan ogółu należności z tytułu dostaw i usług x 365/ przychody netto ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów	10	19	22
Stopień spłaty zobowiązań w dniach	średnioroczny stan ogółu zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 / wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzedanych produktów	185	165	122
Szybkość obrotu zapasów w dniach	średnioroczny stan zapasów x 365 / wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzedanych produktów	479	657	448
Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi	kapitał własny + rezerwy długoterminowe ¹ /aktywa trwałe ogółem	0,6	0,6	0,5
Trwałość struktury finansowania	kapitał własny + rezerwy długoterminowe ¹ + zobowiązania długoterminowe ² / suma aktywów	0,9	0,8	0,8
Wskaźnik płynności I	aktywa obrotowe ogółem ³ / zobowiązania krótkoterminowe	1,6	1,4	1,2
Wskaźnik płynności II	aktywa obrotowe ogółem ³ - zapasy / zobowiązania krótkoterminowe ⁴	0,9	0,9	0,4
Pokrycie zobowiązań krótkoterminowych należnościami krótkoterminowymi	(należności krótkoterminowe/ zobowiązania krótkoterminowe-fundusze specjalne)	0,2	0,1	0,1
Aktywa netto przypadające na podmiot dominujący na zł/1 akcję	Kapitał własny podmiotu dominującego/ilość akcji	28,46	21,84	17,19
Zysk netto przypadający na podmiot dominujący na zł/1 akcję	Wynik netto podmiotu dominującego/ilość akcji	6,62	4,62	0,63

¹ bez pozostałych rezerw

² łącznie ze zobowiązaniami z tytułu dostaw i usług powyżej 12 miesięcy

³ bez należności z tytułu dostaw i usług powyżej 12 miesięcy

⁴ bez zobowiązań z tytułu dostaw i usług powyżej 12 miesięcy

W 2006 roku wskaźniki rentowności pozostawały na podobnym, wysokim poziomie w stosunku do roku poprzedniego. Tylko rentowność brutto sprzedaży uległa zmniejszeniu z 58,1% do 56,1% w roku badanym. Na kształtowanie się wskaźników w powyższych wartościach wpływ miał przede wszystkim dodatni wynik na pozostałej działalności operacyjnej i zysk z wyceny nieruchomości.

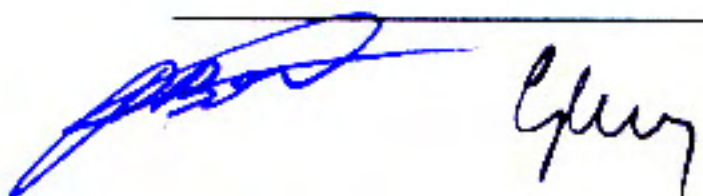
Wskaźnik płynności I wzrósł do poziomu 1,4 z 1,2 w 2005 roku, przy zalecanej wartości w przedziale (1,2-2,0). Wskaźnik płynności II pozostał na niezmiennym poziomie wynosząc 0,9 i kształtującą się nieco poniżej zalecanego przedziału (1-1,3). Wskaźniki płynności nie wskazują na możliwość wystąpienia trudności z płynnością finansową.

Cykl inkasa należności ukształtował się na poziomie 10 dni i w porównaniu z rokiem ubiegłym uległ skróceniu o 9 dni. Cykl spłaty zobowiązań wydłużył się ze 165 do 185 dni.

Rotacja zapasami spadła z 657 dni do 479 dni co wskazuje na skrócenie okresu realizacji kontraktów przez podmiot dominujący.

Kapitał stały finansuje około 90% majątku spółki ogółem. Należności krótkoterminowe pokrywają w 20% zobowiązania krótkoterminowe grupy.

Osiągnięte wyniki jak i ogólna sytuacja finansowa grupy kapitałowej nie wskazują na zagrożenie kontynuacji działalności w dotychczasowym zakresie.



III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Zastosowane zasady konsolidacji sprawozdań finansowych

1.1. Główne zasady konsolidacji sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, ustalenie wartości przychodów i kosztów oraz poszczególnych składników majątkowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej „Echo Investment” S.A. sporządzone zostało na podstawie sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej i zestawione w taki sposób, jakby grupa stanowiła jedną jednostkę.

Jednostka dominująca sporządza sprawozdanie według Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, część jednostek zależnych sporządza sprawozdania według Międzynarodowych Standardów Rachunkowości a część jednostek zależnych według Polskich Standardów Rachunkowości. Sprawozdania Spółek zależnych sporządzone według Polskich Standardów Rachunkowości podlegały przekształceniu dla potrzeb sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości.

Zasady rachunkowości stosowane w grupie kapitałowej uwzględniają charakter prowadzonej działalności i są stosowane w sposób ciągły.

W toku konsolidacji dokonano odpowiednich wyłączeń w zakresie wzajemnych należności i zobowiązań, przychodów i kosztów dotyczących operacji dokonanych między jednostkami objętymi konsolidacją, zysków i strat powstałych na operacjach dokonanych między jednostkami objętymi konsolidacją, zawartych w wartościach podlegających konsolidacji aktywów i pasywów.

Ponadto wyłączeniom podlegała wartość posiadanych udziałów przez jednostkę dominującą w kapitałach jednostek zależnych.

Kapitał akcjonariuszy mniejszościowych ustalono prawidłowo, proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów.

1.2. Dokumentacja konsolidacyjna

Podmiot dominujący sporządził dokumentację konsolidacyjną spełniającą wymogi Rozporządzenia Ministra Finansów 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń sprawozdania finansowego jednostek powiązanych, obejmującą:

- sprawozdania finansowe jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej opracowane dla potrzeb konsolidacji z uwzględnieniem transakcji dokonanych w ramach grupy,
- korekty konsolidacyjne zawierające wszelkie korekty i wyłączenia w sprawozdaniach finansowych objętych konsolidacją,
- dane zawierające wartość księgową udziałów,
- ustalenie kapitałów mniejszości;

2. Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia

Podmiot dominujący sporządził informację dodatkową obejmującą wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Dane liczbowe w tych informacjach wynikają z jednostkowych sprawozdań finansowych spółek objętych konsolidacją i są zgodne ze zbadanym sprawozdaniem finansowym.



3. Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym grupy kapitałowej wykazuje prawidłowo wzrost kapitału własnego w badanym okresie w kwocie 270.579 tys. zł; zostało sporządzone prawidłowo i wykazuje prawidłowe powiązanie ze skonsolidowanym bilansem oraz skonsolidowanym rachunkiem zysków i strat.

4. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych sporządzony zostało poprzez:

- sumowanie odpowiednich pozycji rachunków przepływu środków pieniężnych jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym,
- dokonanie korekt konsolidacyjnych, polegających na wyłączeniu przepływów pieniężnych między jednostkami objętymi skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

5. Sprawozdanie Zarządu z działalności grupy kapitałowej

Zgodnie z wymogami art. 49 ustawy Zarząd podmiotu dominującego sporządził sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. w 2006 roku.


Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności grupy są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2006 rok.


6. Oświadczenie kierownictwa jednostki dominującej

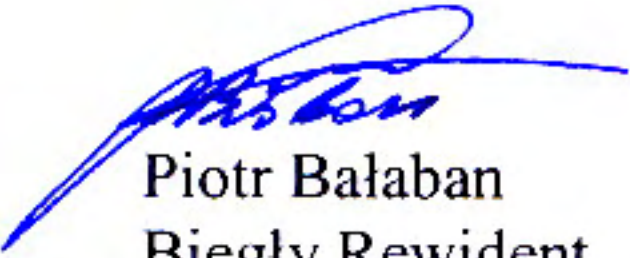
Zarząd Echo Investment S.A. złożył pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o nie wystąpieniu istotnych zdarzeń po dniu bilansowym za wyjątkiem omówionych w sprawozdaniu z działalności.

Katowice, 27 kwietnia 2007

BDO Numerica Spółka z o.o.
ul. Postępu 12
02-676 Warszawa
Nr ewidencyjny 523
Oddział Katowice
al. Korfantego 2
40-004 Katowice


Biegli dokonujący badania
Grażyna Maślanka
Biegły Rewident
nr ewid. 9375/7031


Działający w imieniu BDO Numerica Sp. z o.o.
Leszek Kramarczuk
Członek Zarządu
Biegły Rewident
nr ewid. 1920/289


Piotr Bałaban
Biegły Rewident
nr ewid. 10789/7853

Załącznik 1: Dane dotyczące spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Charakter powiązania kapitałowej jednostki Spółka	Zastosowana metoda konsolidacji	Procent posiadanego kapitału zakładowego/akcyjnego	Okres objęty sprawozdaniem	Suma bilansowa (w tys.zł)	Wynik finansowy (w tys. zł)	Przychody operacyjne przed wyłączeniem (w tys. zł)	Podmiot uprawniony do badania	Opinia z badania
1	"Echo Investment" S.A	Kielce	dominująca	pełna		01.01.2006-31.12.2006	1 041 055	80 754	259 237	BDO Numerica Sp. z o.o.	bez zastrzeżeń-
2	"Athina Park" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	1 17 973	6 652	15 649	BDO Numerica Sp. z o.o.-	bez zastrzeżeń-
3	"Echo - Centrum Gdynia" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	3 652	(525)	(4)	Brak obowiązku badania-	-
4	"Echo ACC" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	1 938	193	3 199	Brak obowiązku badania-	-
5	"Echo Bau" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	54	-	-	Brak obowiązku badania-	-
6	"Echo Centrum Poznań" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48 599	(28)	8	Brak obowiązku badania-	-
7	"Echo Centrum Ślichowice" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	2 903	103	-	Brak obowiązku badania-	-
8	"Echo Investment - Centrum Bankowości i Finansów Łódź" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	37 091	8 739	5 577	Brak obowiązku badania-	-
9	"Echo Investment - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	41 605	6 450	5 499	BDO Numerica Sp. z o.o.-	bez zastrzeżeń-
10	"Echo Investment - Centrum Handlowe Belchatów" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	36 178	2 838	5 325	Brak obowiązku badania-	-
11	"Echo Investment - Centrum Handlowe Jelenia Góra" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	86 144	10 283	12 256	Brak obowiązku badania-	-
12	"Echo Investment - Centrum Handlowe Łonża" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	7 101	12	24	Brak obowiązku badania-	-
13	"Echo Investment - Centrum Handlowe Olkusz" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	20 592	743	-	Brak obowiązku badania-	-
14	"Echo Investment - Centrum Handlowe Pabianice" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	85 611	5 825	9 372	Bilans-Servis Sp. z o.o.-	bez zastrzeżeń-
15	"Echo Investment - Centrum Handlowe Pila" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	12 375	756	-	Brak obowiązku badania-	-
16	"Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	108 988	7 196	10 859	Bilans-Servis Sp. z o.o.-	bez zastrzeżeń-
17	"Echo Investment - Centrum Handlowe Przemyski" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	25 974	3 772	3 434	Brak obowiązku badania-	-
18	"Echo Investment - Centrum Handlowe Radom" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	133 192	15 877	12 045	Brak obowiązku badania-	-

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego według MSR
Grupy Kapitałowej „Echo Investment” S.A. za 2006 rok

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Charakter powiązania kapitałowego jednostki Spółka	Zastosowana metoda konsolidacji	Procent posiadanego kapitału zakładowego/akcyjnego	Okres objęty sprawozdaniem	Suma bilansowa (w tys.zł)	Wynik finansowy (w tys. zł)	Przychody operacyjne przed wylączeniem (w tys. zł)	Podmiot uprawniony do badania	Opinia z badania
19	"Echo Investment - Centrum Handlowe Rzeszów" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	3 307	(86)	2	Brak obowiązku badania-	-
20	"Echo Investment - Centrum Handlowe Siemianowice" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	15 249	974	-	Brak obowiązku badania-	-
21	"Echo Investment - Centrum Handlowe Świętochłowice" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	15 977	986	-	Brak obowiązku badania-	-
22	"Echo Investment - Centrum Handlowe Tarnów" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	94 834	12 355	13 178	Bilans-Servis Sp. z o.o.-	bez zastrzeżeń-
23	"Echo Investment - Centrum Handlowe Tczew" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	13 090	837	-	Brak obowiązku badania-	-
24	"Echo Investment - Centrum Handlowe Zamość" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	17 238	1 260	-	Brak obowiązku badania-	-
25	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Kielce" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	38 292	1 044	-	Brak obowiązku badania-	-
26	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Usługowo - Rozrywkowe Gliwice" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	3 427	185	4	Brak obowiązku badania-	-
27	"Echo Investment Hungary" Ingatlanhasznosito Kft.	Budapest	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	87	(23)	-	Brak obowiązku badania-	-
28	"Echo Investment Projekt 1" SRL	Bukareszt	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	207	(83)	-	Brak obowiązku badania-	-
29	"Echo Pasaz Grunwaldzki" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	53	(3)	-	Bilans-Servis Sp. z o.o.-	bez zastrzeżeń-
30	"Echo Pasaz Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	275 389	3 100	482	Bilans-Servis Sp. z o.o.-	bez zastrzeżeń-
31	"Est-On Property Management" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	1 652	(324)	7 088	Brak obowiązku badania-	-
32	"Echo - Arena" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	1 155	37	-	Brak obowiązku badania-	-
33	"Hotel Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	30 443	1	54	Brak obowiązku badania-	-
34	"Kieleckie Centrum Handlowo - Rozrywkowe Echo" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	195 255	22 099	19 503	BDO Numerica Sp. z o.o.-	bez zastrzeżeń-
35	"M.D.P." Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	40 163	863	7 140	Brak obowiązku badania-	-
36	"Malta Office Park" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	8 943	54	174	Brak obowiązku badania-	-

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego według MSR Grupy Kapitałowej „Echo Investment” S.A. za 2006 rok

I.p.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Charakter powiązania kapitałowego jednostki Spółka	Zastosowana metoda konsolidacji	Procent posiadanego kapitału zakładowego/akcyjnego	Okres objęty sprawozdaniem	Suma bilansowa (w tys.zł)	Wynik finansowy (w tys. zł)	Przychody operacyjne przed wyłączeniem (w tys. zł)	Podmiot uprawniony do badania	Opinia z badania
37	"PHS Szczecin" S.A.	Szczecin	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	28 516	4 979	7 651	Bilans-Servis Sp. z o.o.-	bez zastrzeżeń-
38	"Piomot Auto" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	156	(9)	-	Brak obowiązku badania-	-
39	"Princess Boryszewska" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	281	(12)	-	Brak obowiązku badania-	-
40	"Princess Investment" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	3 384	(119)	1	Brak obowiązku badania-	-
41	"Galeria Echo - Kielce" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	64	(1)	-	Brak obowiązku badania-	-
42	"Projekt Echo - 17" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	50	(5)	-	Brak obowiązku badania-	-
43	"Projekt Echo - 23" Sp. z o.o.	Kielce	stowarzyszona	praw własności	37,50%	01.01.2006-31.12.2006	22	(1)	-	Brak obowiązku badania-	-
44	"Projekt Echo - 30" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	55	-	-	Brak obowiązku badania-	-
45	"Echo - Galaxy" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	399	343	-	Brak obowiązku badania-	-
46	"Echo - Galaxy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	551 049	127 428	54 077	BDO Numerica Sp. z o.o.-	bez zastrzeżeń-
47	"Projekt Echo - 34" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	55	-	-	Brak obowiązku badania-	-
48	"Projekt Echo - 37" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	56	-	-	Brak obowiązku badania-	-
49	"Projekt Echo - 39" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	54	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
50	"Projekt Echo - 41" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
51	"Projekt Echo - 41 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	10	-	-	Brak obowiązku badania-	-
52	"Projekt Echo - 42" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
53	"Projekt Echo - 42 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	10	-	-	Brak obowiązku badania-	-
54	"Projekt Echo - 43" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
55	"Projekt Echo - 44" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego według MSR
Grupy Kapitałowej „Echo Investment” S.A. za 2006 rok

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Charakter powiązania kapitałowego jednostki Spółka	Zastosowana metoda konsolidacji	Procent posiadanego kapitału zakładowego/akcyjnego	Okres objęty sprawozdaniem	Suma bilansowa (w tys.zł)	Wynik finansowy (w tys. zł)	Przychody operacyjne przed wyłączeniem (w tys. zł)	Podmiot uprawniony do badania	Opinia z badania
56	"Projekt Echo - 45" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
57	"Projekt Echo - 45 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	10	-	-	Brak obowiązku badania-	-
58	"Projekt Echo - 46" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	50	-	-	Brak obowiązku badania-	-
59	"Projekt Echo - 47" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	50	-	-	Brak obowiązku badania-	-
60	"Projekt Echo - 48" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	50	-	-	Brak obowiązku badania-	-
61	"Projekt Echo - 49" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
62	"Projekt Echo - 50" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
63	"Projekt Echo - 51" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
64	"Projekt Echo - 52" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
65	"Projekt Echo - 53" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
66	"Projekt Echo - 54" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
67	"Projekt Echo - 55" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
68	"Projekt Echo - 56" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
69	"Projekt Echo - 57" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
70	"Projekt Echo - 58" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
71	"Projekt Echo - 59" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
72	"Projekt Echo - 60" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
73	"Projekt Echo - 61" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
74	"Projekt Echo - 62" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
75	"Projekt Echo - 63" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-

[Signature]

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego według MSR
Grupy Kapitałowej „Echo Investment” S.A. za 2006 rok

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Charakter powiązania kapitałowego jednostki Spółka	Zastosowana metoda konsolidacji	Procent posiadanego kapitału zakładowego/akcyjnego	Okres objęty sprawozdaniem	Suma bilansowa (w tys.zł)	Wynik finansowy (w tys.zł)	Przychody operacyjne przed wyłączeniem (w tys.zł)	Podmiot uprawniony do badania	Opinia z badania
76	"Projekt Echo - 64" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
77	"Projekt Echo - 65" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
78	"Projekt Echo - 66" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
79	"Projekt Echo - 67" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
80	"Projekt Echo - 68" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
81	"Projekt Echo - 69" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
82	"Projekt Echo - 70" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
83	"Projekt Echo - 71" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
84	"Projekt Echo - 72" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
85	"Projekt Echo - 73" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
86	"Projekt Echo - 74" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
87	"Projekt Echo - 75" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
88	"Projekt Echo - 76" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
89	"Projekt Echo - 77" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
90	"Projekt Echo - 78" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
91	"Projekt Echo - 79" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
92	"Projekt Echo - 80" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
93	"Projekt Echo - 81" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
94	"Projekt Echo - 82" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	48	(2)	-	Brak obowiązku badania-	-
95	"Projekt Naramowice" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	53 216	3 034	14 293	Bilans-Servis Sp. z o.o.-	bez zastrzeżeń-
96	"Projekt S" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	63,00%	01.01.2006-31.12.2006	1 140	(3)	-	Brak obowiązku badania-	-

Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego według MSR
Grupy Kapitałowej „Echo Investment” S.A. za 2006 rok

Lp.	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Charakter powiązania kapitałowego jednostki Spółka	Zastosowana metoda konsolidacji	Procent posiadanego kapitału zakładowego/akcyjnego	Okres objęty sprawozdaniem	Suma bilansowa (w tys.zł)	Wynik finansowy (w tys.zł)	Przychody operacyjne przed wyłączeniem (w tys.zł)	Podmiot uprawniony do badania	Opinia z badania
97	"SPC" S.A	Warszawa	stowarzyszona	praw własności	34,00%	01.01.2006-31.12.2006	b.d.	b.d.	b.d.	Brak obowiązku badania-	-
98	"W.A. Hotele" Sp. z o.o.	Warszawa	stowarzyszona	praw własności	43,45%	01.01.2006-31.12.2006	25574	13	166	Brak obowiązku badania-	-
99	"WAN 11" Sp. z o.o.	Warszawa	współzależna	pełna	50,00%	01.01.2006-31.12.2006	151 396	1 881	17 110	BDO Numerica Sp. z o.o.-	bez zastrzeżeń-
100	"WAN Invest" Sp. z o.o.	Warszawa	współzależna	praw własności	50,00%	01.01.2006-31.12.2006	703	(955)	25	Brak obowiązku badania-	-
101	"Wyględów" Sp. z o.o.	Kielce	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	53	-	-	Brak obowiązku badania-	-
102	"Zakład Ogrodniczy Naramowice" Sp. z o.o.	Poznań	zależna	pełna	100,00%	01.01.2006-31.12.2006	13 029	(731)	3 323	Brak obowiązku badania-	-

Jednostki nie podlegające obowiązkom badania nie spełniają przynajmniej dwóch z trzech warunków zawartych w art. 64, ust 1, pkt 4 ustawy o rachunkowości

