

RAPORT ROCZNY 2005

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Echo Investment S.A.

Kielce, 12 maja 2006 r.

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów

Szanowni Państwo,

Z przyjemnością pragnę stwierdzić, że 2005 rok był dla Echo Investment S.A. wyjątkowo udany.

Na zysk, który wyniósł 9,5 mln zł, a w skali Grupy Kapitałowej 194 miliony,łożyło się wiele czynników. Jednym z bardziej istotnych było wyraźne ożywienie rynku po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej. Dla zachodnich inwestorów nasz rynek okazał się niezwykle atrakcyjny, co znalazło odzwierciedlenie we wzroście popytu na powierzchnie biurowe i mieszkania, szczególnie te o wysokim standardzie. Również rynek powierzchni handlowych cieszył się wśród inwestorów dużym zainteresowaniem, czego przykładem może być – mająca znaczący wpływ na osiągnięty przez Grupę wynik - transakcja sprzedaży siedmiu centrów handlowych „Echo” międzynarodowej grupie inwestycyjnej Meinl European Land.

Wychodząc naprzeciw koniunkturze, przez ostatni rok prowadziliśmy inwestycje we wszystkich sektorach naszej działalności. Uczestniczyliśmy w realizacji projektów deweloperskich, zwiększając jednocześnie liczbę inwestycji przeznaczonych na wynajem. Przygotowaliśmy kolejne projekty o łącznej powierzchni około 300 tys. mkw.

Perspektywy dalszego rozwoju Spółki są bardzo optymistyczne. Nadal zamierzamy aktywnie uczestniczyć w polskim rynku nieruchomości. Wzbogaceni o wiedzę i doświadczenie podjęliśmy decyzję o rozszerzeniu działalności Spółki poza granice kraju. Nasi specjaliści dokonują analizy rynków w państwach Europy Środkowej i Wschodniej, na których zamierzamy rozpocząć działalność inwestycyjną i deweloperską, zwłaszcza w sektorze projektów komercyjnych.

Jestem przekonany, że wyniki finansowe osiągnięte w roku 2005 spełniły oczekiwania naszych Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów. Ten wielki sukces nie byłby możliwy, gdyby nie zaangażowanie i ogromny wysiłek całego zespołu. To naszym ludziom zawdzięczamy wieloletni rozwój, wzrost potencjału i wyników. Dlatego też w imieniu całego Zarządu chciałbym podziękować tym wszystkim, którzy bezpośrednio przyczyniają się do osiągania tak znakomych wyników przez spółki Grupy Kapitałowej Echo Investment.

Naszych Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów pragnę zapewnić, że w dalszym ciągu będziemy umacniać pozycję Grupy na rynku nieruchomości, gwarantując zysk i wzrost wartości aktywów.

Z wyrazami szacunku,

Andrzej Majcher
Prezes Zarządu

KOMISJA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH i GIEŁD

Raport roczny R 2005

(zgodnie z § 86 ust. 1 pkt.3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 października 2005 r. - Dz. U. Nr 209, poz. 1744)

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

Za bieżący rok obrotowy 2005 obejmujący okres od 01 stycznia 2005 do 31 grudnia 2005 roku
zawierający sprawozdanie finansowe według MSR
w walucie PLN

dnia 12 maja 2006 roku
(data przekazania)

"Echo Investment" Spółka Akcyjna			
(pełna nazwa emitenta)			
"Echo Investment" S.A.	sektor budowlany		
(skrótowa nazwa emitenta)	(sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie)		
25-528	Kielce	Zagnańska 27	
(kod pocztowy)	(miejscowość)	(ulica)	(numer)
(0-41) 36 31 700	(0-41) 36 31 707	office@kielce.echo.com.pl	
(telefon)	(fax)	(e-mail)	
657 023 09 12	290463755	www.echo.com.pl	
(NIP)	(REGON)	(WWW)	

BDO Polska Sp z o. o
(Podmiot uprawniony do badania)

Raport roczny zawiera :

- ☐ Raport podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych z przeglądu rocznego sprawozdania finansowego
- ☒ Opinię i raport podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych z badania rocznego sprawozdania finansowego (§ 62 ust.6. pkt 2 ww. rozporządzenia)
- ☒ _Roczne sprawozdanie finansowe
- ☒ Wprowadzenie ☒ Zestawienie zmian w kapitale własnym
- ☒ Bilans ☒ Rachunek przepływów pieniężnych
- ☒ Rachunek zysków i strat ☒ Dodatkowe informacje i objaśnienia
- ☒ Sprawozdanie zarządu (sprawozdanie z działalności emitenta)
- ☒ Oświadczenie zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego
- ☒ Oświadczenie zarządu w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Wybrane dane finansowe	w tys. zł		w tys. EUR	
	2005 rok	2004 rok	2005 rok	2004 rok
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	228 476	235 350	56 789	52 090
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	30 991	19 037	7 703	4 213
III. Zysk (strata) brutto	11 189	4 222	2 781	934
IV. Zysk (strata) netto	9 523	3 422	2 367	757
V. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(38 885)	(28 540)	(10 864)	(6 317)
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	140 071	(16 685)	34 815	(3 693)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(37 447)	55 107	(9 308)	12 197
VIII. Przepływy pieniężne netto, razem	63 739	9 882	15 843	2 187
IX. Aktywa, razem	878 410	799 198	227 579	195 930
X. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	554 875	485 425	143 757	119 930
XI. Zobowiązania długoterminowe	232 328	232 263	60 192	56 941
XII. Zobowiązania krótkoterminowe	293 308	229 908	75 990	56 364
XIII. Kapitał własny	323 296	313 773	83 760	76 924
XIV. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	5 219	4 847
XV. Liczba akcji (w szt.)	10 500 000	10 500 000	10 500 000	10 500 000
XVI. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,91	0,23	0,21	0,07
XVII. Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,91	0,23	0,21	0,07
XVIII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	30,79	29,88	7,98	7,33
XIX. Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	30,79	29,88	7,98	7,33
XX. Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł / EUR)	-	-	-	-

Wstęp

1. Podstawowy przedmiot działalności spółki "Echo Investment" Spółka Akcyjna z siedzibą w Polsce, Kielce (25-528 Kielce ul Zagnańska 27) wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000007025, Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego - według Polskiej Klasyfikacji Działalności to usługi związane z nieruchomościami - PKD 70, branża wg rynku regulowanego - budownictwo. Czas trwania spółki – nieograniczony.
2. Echo Investment S.A. sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Jednostką dominującą Echo Investment S.A. sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest spółka Magellan Pro – Equity Fund I S.A. (25-528 Kielce ul Zagnańska 27). W stosunku do akcji Echo zastosowana jest metoda praw własności. Sprawozdanie skonsolidowane Magellan Pro – Equity Fund I S.A. sporządza się na koniec roku obrotowego i ogłasza się w Monitorze Polskim B.
3. W sprawozdaniu prezentowane są jednostkowe dane finansowe za okres 1.01.- 31.12.2005 r. w porównaniu do okresu 1.01.- 31.12.2004r. Walutą sprawozdawczą jest złoty polski. Sprawozdanie jest sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.
4. W skład Zarządu Echo Investment S.A. wchodzi: Prezes Zarządu Andrzej Majcher, Wiceprezes Zarządu Jarosław Grodzki, Członek Zarządu Piotr Gromniak i Członek Zarządu Artur Langner, a Rady Nadzorczej - przewodniczący Wojciech Ciesielski, wiceprzewodniczący Mariusz Waniółka, członkowie: Robert Oskard, Karol Żbikowski, Mariusz Gromek i Artur Kłoczko.
5. Sprawozdanie finansowe oraz porównywalne dane finansowe nie zawierają danych łącznych, ze względu na to, iż w skład "Echo Investment" S.A. nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe. W okresie za który zostało sporządzone sprawozdanie nie nastąpiło połączenie.
6. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.
7. Pozycje wykazane w raporcie są ustalone zgodnie z poniższymi zasadami:

1. Wartości niematerialne i prawne

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

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

2. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

danego środka trwałego. Wówczas poniesione koszty zwiększają wartość początkową środka trwałego.

Środki trwałe księguje się na kontach zbiorczych według grup Klasyfikacji Środków Trwałych oraz prowadzi szczegółową ewidencję środków trwałych. Środki trwałe amortyzuje się metodą degresywną i liniową za pomocą stawek podatkowych. Środki trwałe o cenie nabycia do 3,5 tys. zł amortyzuje się jednorazowo w pełnej wysokości pod datą zakupu. W przypadku środków trwałych, które trwale utraciły przydatność gospodarczą dokonuje się nieplanowych odpisów amortyzacyjnych w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych. Do środków trwałych zalicza się między innymi prawo do wieczystego użytkowania gruntu, które amortyzuje się metodą liniową w ciągu 95 lat, praw własności gruntów nie amortyzuje się.

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

3. Środki trwałe w budowie

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

4. Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zaliczane są stanowiące własność spółki wynajęte nieruchomości wraz z gruntami bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami. Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są początkowo według ceny nabycia / kosztu wytworzenia.

Po początkowym ujęciu na dzień bilansowy nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej. Wycena wartości godziwej jest aktualizowana co najmniej raz na kwartał. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie w jakim powstały.

Wartość godziwa ustalana przez jednostkę jest samodzielnie metodą inwestycyjną stosując technikę kapitalizacji prostej jako iloraz dochodu operacyjnego netto projektu (NOI) oraz stopy kapitalizacji (Yield). Stopa kapitalizacji jest przynajmniej raz w roku poddawana weryfikacji przez zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych.

Nieruchomości mieszkalne i garażowe o wartości poniżej 1.000 tys. pln, ze względu na nieistotną różnicę pomiędzy taką wyceną a wyceną wg wartości godziwej, są wyceniane wg wartości wg kosztu wytworzenia skorygowanego o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Różnice z nieruchomości inwestycyjnych odnosi się na rachunek wyników w pozycji aktualizacja wartości nieruchomości.

5. Udziały i akcje

Udziały i akcje w innych jednostkach wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Pozycja ta obejmuje również rezerwę z wyceny aportu uzyskaną do 31 grudnia 2000.

6. Zapasy

W pozycji zapasów ujmuje się: półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe, towary oraz zaliczki na poczet dostaw (głównie gruntów). Ze względu na specyfikę działalności zakupione grunty lub prawa wieczystego użytkowania gruntów klasyfikuje się na produkcje w toku, jeżeli grunt przeznaczony jest do zabudowy lub na towary, jeżeli grunt przeznaczony jest na sprzedaż. Wyroby gotowe obejmują sprzedawane umowami ostatecznymi lokale mieszkalne i użytkowe.

Zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego wycenia się według wartości odpowiadających cenie nabycia nieruchomości gruntowych oraz kosztów wytworzenia produktów działalności developerskiej powiększonych o aktywowane koszty finansowe. Zapasy dotyczące długoterminowych kontraktów budowlanych wycenia się zgodnie z zaleceniami MSR Nr 11 "Umowy o budowę".

Następnie zapasy wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/kosztu wytworzenia ustalonego wg powyżej opisanej metodologii i możliwej do uzyskania wartości netto. Zaliczki na poczet dostaw wycenia się według wydatkowanych środków pieniężnych oraz zgodnie z otrzymanymi fakturami VAT dokumentującymi udzielenie zaliczki.

7. Należności

Należności ujmuje się w bilansie w kwocie wymagającej zapłaty z zachowaniem ostrożności. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Odpisy aktualizujące należności tworzy się na koniec półrocza i roku zgodnie z następującymi kryteriami:

- w przypadku należności przeterminowanych powyżej roku na pełną wartość należności,
- w przypadku należności przeterminowanych powyżej pół roku, ale nie dłużej niż rok w wysokości 50% wartości należności.

W pojedynczych, uzasadnionych przypadkach mogą być zastosowane indywidualne zasady naliczania odpisu aktualizującego.

Należności obejmują naliczone i nie zapadłe odsetki od lokat wycenione w wartości wymagającej zapłaty.

8. Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe, z wyłączeniem środków pieniężnych i instrumentów finansowych, wycenia się według ceny nabycia lub ich wartości rynkowej w zależności od tego, która z nich jest niższa. Inwestycje krótkoterminowe z wyłączeniem środków pieniężnych i instrumentów finansowych, dla których nie istnieje aktywny rynek wyceniane są według ceny nabycia z uwzględnieniem odpisów z tytułu trwałej utraty wartości. Skutki wzrostu lub obniżenia wartości inwestycji krótkoterminowych wycenionych według cen (wartości) rynkowych, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminów wymagalności, a także inne aktywa finansowe (odsetki od udzielonych pożyczek, jeżeli są one wymagalne w ciągu 3 miesięcy od daty sprawozdania) wyceniane są według wartości nominalnej.

Środki pieniężne w walutach obcych wycenia się nie rzadziej niż na dzień sprawozdawczy po kursie kupna banku obsługującego Spółkę. Różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych w walutach obcych i operacji sprzedaży walut obcych, zalicza się odpowiednio do kosztów lub przychodów finansowych. Do rachunku przepływów pieniężnych przyjmuje się tą samą definicję środków pieniężnych.

9. Pożyczki udzielone

W momencie początkowego ujęcia pożyczki ujmowane są według ceny nabycia odpowiadającej wartości godziwej otrzymanych środków pieniężnych.

Na dzień bilansowy udzielone pożyczki wyceniane się wg zamortyzowanego kosztu, przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

10. Odroczony podatek dochodowy

Z tytułu podatku odroczonego tworzone są pozycje: aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i rezerwa na podatek dochodowy. Pozycje te wyceniane są według uzasadnionej, oszacowanej wartości. Do obliczania rezerwy stosuje się stopę podatkową jaka będzie obowiązywała w następnym okresie sprawozdawczym. Aktyw z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu straty podatkowej tworzy się, jeżeli rozliczenie tej straty w latach następnych jest uprawdopodobnione.

11. Kapitały własne

Kapitał akcyjny oraz kapitał zapasowy wycenia się w wartości nominalnej. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej. Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy spółki do

wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji, a pozostałą ich część zalicza się do kosztów finansowych.

Wysokość zakładowego funduszu świadczeń socjalnych ustala się w oparciu o ustawę o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (Dz. U. z 1994 r. nr 43, poz. 163 z późn. zm.) i do bilansu przyjmuje się w wartości nominalnej, w kwocie pozostającej do wykorzystania w okresach następnych.

12. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych, prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. W szczególności rezerwy tworzy się na nie poniesione, lecz przypadające na okres bieżący koszty prowadzonych projektów inwestycyjnych, koszty premii, ekwiwalentów pieniężnych za nie wykorzystane przez pracowników urlopy oraz koszty audytu. Rezerwy na koszty premii tworzy się na podstawie uchwały zarządu. Pozostałe rezerwy tworzy się na podstawie uchwały zarządu lub decyzji głównego księgowego / jego zastępcy.

Zgodnie z przyjętą zasadą nie są tworzone rezerwy na odpłaty emerytalne. Potencjalne rezerwy nie miałyby istotnego wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe. W momencie ich wystąpienia zarachowywane będą na zasadzie kasowej.

13. Zobowiązania

Zobowiązania ujmuje się w bilansie w kwocie wymagającej zapłaty.

W szczególności zobowiązania finansowe obejmują kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, zarachowywane zgodnie z zasadą memoriałową odsetki nie zapadłe od kredytów bankowych, jak również dyskonto od krótkoterminowych dłużnych papierów wartościowych do rozliczenia w następnym okresie obrotowym ze znakiem ujemnym. Kredyty w walutach obcych wycenia się wg kursu sprzedaży banku obsługującego spółkę.

Długoterminowe zobowiązania finansowe wycenia się metodą „zamortyzowanego kosztu składnika zobowiązań” zgodnie z MSR 39. Przy wycenie bierze się pod uwagę ryzyko i możliwość wcześniejszej spłaty zobowiązań długoterminowych. W szczególności, gdy wartość zobowiązania wyliczona metodą „zamortyzowanego kosztu składnika zobowiązań” jest niższa od wartości zobowiązania podlegającego wcześniejszej spłacie, na różnicę tworzy się rezerwę.

Pozycja zaliczki na dostawy obejmuje zarówno zaliczki zafakturowane (w tym na mieszkania) jak i niezafakturowane.

14. Metody ustalania wyniku finansowego

Wynik finansowy ustala się z rachunku zysków i strat, stosując zasady memoriału i współmierności, rzetelności i ostrożności, po pomniejszeniu zysku brutto o naliczony podatek dochodowy, odpisy z tytułu rezerwy na przejściową różnicę z tytułu podatku dochodowego oraz pozostałe obciążenia wyniku finansowego. Wynik finansowy ustala się metodą kalkulacyjną.

a) Na koszty wytworzenia sprzedanych produktów składają się poniesione koszty dotyczące przychodów danego roku obrotowego oraz zarachowane zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów, koszty, które nie zostały jeszcze poniesione,

b) Koszt sprzedanych usług i wyrobów wycenia się na poziomie kosztów wytworzenia stosując w zależności od rodzajów projektu jedną z dwóch metod:

- poziom rentowności wynikający z umowy sprzedaży lub przeciętny (kalkulowany) poziom rentowności przyjęty przez spółkę;

- procentowy udział np.: sprzedanej powierzchni gruntu, sprzedanych udziałów itp. (według cen przeciętnych). Koszt własny sprzedawanych lokali i gruntów rozliczany jest proporcjonalnie do sprzedanych udziałów w gruncie. W szczególnych uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie metody ścisłej identyfikacji rzeczywistych kosztów sprzedawanych składników aktywów.

c) Do kosztów i przychodów zaliczane są również:

- w zakresie pozostałej sprzedaży wyrobów i usług - zafakturowane i należne spółce przychody oraz współmierne do nich koszty,
- poniesione koszty sprzedaży i ogólnego zarządu oraz zarachowane zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów, koszty, które nie zostały jeszcze poniesione,
- zyski i straty ze sprzedaży papierów wartościowych,
- należne jednostce wszelkie przychody finansowe,
- dotyczące okresu bieżącego poniesione i zarachowane koszty finansowe, z wyjątkiem kosztów podlegających aktywowaniu zgodnie z rozwiązaniem alternatywnym ujętym w MSR Nr 23 "Koszty finansowania zewnętrznego". Spółka aktywuje tę część kosztów finansowych, które są bezpośrednio powiązane z nabyciem i wytworzeniem składników majątkowych ujętych jako zapasy i inwestycje rozpoczęte. Aktywowaniu podlega kwota kosztów składająca się z odsetek, dyskonta i prowizji pomniejszona o przychody uzyskane z tymczasowego lokowania środków pieniężnych (czyli kwot odsetek od lokat bankowych (z wyjątkiem lokat wynikających z blokad rachunków, umów akredytywy)
- zrealizowane zyski nadzwyczajne i poniesione straty nadzwyczajne obejmujące wyłącznie pozycje nie występujące w toku zwykłej działalności gospodarczej.

15. Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządza się metodą pośrednią. Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym prezentowane są jako zadłużenie z tytułu kredytów, a nie ekwiwalent środków pieniężnych.

8. Dane w sprawozdaniu finansowym za okres 1.01.- 31.12.2005r. zachowują porównywalność w stosunku do danych ze sprawozdania za okres 1.01.- 31.12.2004r. Porównywalne sprawozdania finansowe zostały przekształcone zgodnie z MSSF nr 1. Poniżej opisane są skutki zmiany zastosowanych zasad rachunkowości.

Najważniejsze zmiany w sprawozdaniach porównywalnych prezentują poniższe tabele (w tys. zł):

Pozycje bilansowe	BO 2004 wg MSR	BO 2004 wg PSR	Różnica (MSR - PSR)
Aktywa		-	
Rzeczowe aktywa trwałe	35 556	121 089	(85 533)
Inwestycje długoterminowe	335 869	303 412	32 457
Nieruchomości	99 411	-	99 411
Długoterminowe aktywa finansowe	236 458	303 412	(66 954)
w jednostkach powiązanych	235 613	302 567	(66 954)
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	1 458	(1 458)
Pasywa	-	-	-
Kapitał własny	310 351	302 147	8 204
Rezerwy na zobowiązania	18 747	7 846	10 901
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 519	7 846	5 673
Pozostałe rezerwy	5 228		5 228
Zobowiązania krótkoterminowe	200 094	147 017	53 077
Wobec pozostałych jednostek	199 950	146 874	53 077
Rozliczenia międzyokresowe	-	126 717	(126 717)

Pozycje bilansowe	2004 rok wg MSR	2004 rok wg PSR	Różnica (MSR - PSR)
Aktywa			
Rzeczowe aktywa trwałe	46 594	46 404	190
Inwestycje długoterminowe	300 865	357 990	(57 125)
Nieruchomości	53 686	43 863	9 823
Długoterminowe aktywa finansowe	247 178	314 127	(66 949)
w jednostkach powiązanych	247 155	314 104	(66 949)
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 904	5 660	244
Inne rozliczenia międzyokresowe	0	2 601	(2 601)
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	488	(488)
Pasywa			
Kapitał własny	313 773	309 690	4 083
Zysk (strata) z lat ubiegłych	8 204	0	8 204
Zysk (strata) netto	3 422	7 543	(4 121)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 511	10 621	4 890
Zobowiązania długoterminowe	232 263	233 582	(1 319)
Zobowiązania krótkoterminowe	229 908	179 656	50 252
Wobec pozostałych jednostek	225 225	174 973	50 252
Rozliczenia międzyokresowe	0	117 690	(117 690)

W sprawozdaniach porównywalnych wprowadzono następujące zmiany:

- przeklasyfikowano dyskonto z tytułu obligacji z rozliczeń międzyokresowych w aktywach na zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów wartościowych ze znakiem ujemnym,
- przeklasyfikowano nieruchomości na wynajem z rzeczowych aktywów trwałych na inwestycje w nieruchomości i wyceniono je w wartości godziwej zamiast wartości zamortyzowanej netto, co drugostronnie wpłynęło na kapitał własny. Spółka wyceniała swoje nieruchomości bazując w głównej mierze na dostępnych historycznych wycenach sporządzonych przez niezależnych rzeczoznawców (w większości na potrzeby banków kredytujących).
- przeklasyfikowano rezerwę z wyceny aportu z rozliczeń międzyokresowych w pasywach na długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych ze znakiem ujemnym w kwocie 66.949 tys. zł,
- przeklasyfikowano zaliczki z rozliczeń międzyokresowych w pasywach na zobowiązania krótkoterminowe wobec jednostek pozostałych w kwocie 54.535 tys. zł,
- przeklasyfikowano rezerwy z rozliczeń międzyokresowych w pasywach na pozostałe rezerwy w kwocie 5.228 tys. zł,
- ujawniono rezerwę na podatek odroczonego w związku z ulgą na mieszkania na wynajem, co drugostronnie wpłynęło na kapitał własny.
- wyceniono obligacje długoterminowe

W poniższej tabeli znajduje się uzgodnienie kapitałów własnych i wyniku finansowego

Uzgodnienie kapitałów i wyniku finansowego	BO 2004 roku wg MSR	BO 2004 roku wg PSR	Różnica (MSR-PSR)
Kapitał własny			
Niepodzielony wynik z lat ubiegłych			
Wycena nieruchomości w wartości godziwej	13 878	0	13 878
Odroczony podatek dochodowy od wyceny nieruchomości w wartości godziwej	-2 637		-2 637
Odroczony podatek dochodowy od ulgi inwestycyjnej	-3 037	0	-3 037
	8 204	0	8 204
Uzgodnienie kapitałów i wyniku finansowego	2004 rok wg MSR	2004 rok wg PSR	Różnica (MSR - PSR)
Kapitały			
Wynik finansowy			
Koszty operacyjne (zmiana o amortyzację inwestycji w nieruchomości)	-182 054	-183 648	1 594
Wycena inwestycji w nieruchomości	-5 460		-5 460
Wycena obligacji	-1 282		-1 282
Podatek odroczony	-384	-1 412	-1 028
Zysk netto	3 422	7 543	-4 121
Niepodzielony wynik z lat ubiegłych			
Wycena nieruchomości wg wartości godziwej	13 878	0	13 878
Odroczony podatek dochodowy od wyceny nieruchomości w wartości godziwej	-2 637		-2 637
Odroczony podatek dochodowy od ulgi inwestycyjnej	-3 037	0	-3 037
	8 204	0	8 204

9. Dane podstawowe przeliczone na EURO:

Wybrane dane finansowe	2005 rok tys. zł	2005 rok tys. EUR	2004 rok tys. zł	2004 rok tys. EUR
Przychody operacyjne	228 476	56 789	235 350	52 090
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	30 991	7 703	19 037	4 213
Zysk brutto	11 189	2 781	4 222	934
Zysk netto	9 523	2 367	3 422	757
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(38 885)	(9 665)	(28 540)	(6 317)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	140 071	34 815	(16 685)	(3 693)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(37 447)	(9 308)	55 107	12 197
Przepływy pieniężne netto, razem	63 739	15 843	9 882	2 187
Aktywa, razem	878 410	227 579	799 198	195 930
Zobowiązania długoterminowe	232 328	60 192	232 263	56 941
Zobowiązania krótkoterminowe	293 308	75 990	229 908	56 364
Kapitał własny	323 296	83 760	313 773	76 924
Liczba akcji (w szt.)	10 500 000	10 500 000	10 500 000	10 500 000
Zysk na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,91	0,23	0,33	0,07
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,91	0,23	0,33	0,07
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	30,79	7,98	29,88	7,33
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	30,79	7,98	29,88	7,33
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł / EUR)	-	-	-	-

Przeliczenia dokonano w następujący sposób:

- pozycje aktywów i pasywów bilansu przeliczono według średniego kursu obowiązującego na dzień bilansowy tzn. na dzień 31 grudnia 2005 roku 1EUR= 3,8598 zł, na dzień 31 grudnia 2004 roku 1EUR= 4,0790 zł,
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat i rachunku przepływów pieniężnych za okres 1 stycznia – 31 grudnia 2005 roku przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca; 1EUR = 4,0233 zł, a za okres 1 stycznia – 31 grudnia 2004 roku przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca; 1EUR = 4,5182 zł.

Bilans

	stan na dzień	Nota	2005 rok	2004 rok
Aktywa				
1. Aktywa trwałe				
1.1. Wartości niematerialne i prawne	1		58	65
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	2		50 263	46 593
1.3. Inwestycje długoterminowe	3		233 829	300 865
1.3.1. Nieruchomości			13 990	53 686
1.3.2. Długoterminowe inwestycje finansowe			219 839	247 178
1.4. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4		15 479	5 904
			299 629	353 426
2. Aktywa obrotowe				
2.1. Zapasy	5		213 559	214 146
2.2. Należności krótkoterminowe	6		246 339	122 324
2.3. Krótkoterminowe inwestycje finansowe	7		46 489	95 996
2.3.1 W jednostkach powiązanych			46 481	95 950
2.3.2 W pozostałych jednostkach			8	46
2.4 Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7		72 231	13 304
2.5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe			163	-
			578 781	445 772
Aktywa razem			878 410	799 198
Pasywa				
1. Kapitał własny				
1.1. Kapitał zakładowy	8		21 000	21 000
1.2. Kapitał zapasowy	9		288 690	281 147
1.3. Zysk (strata) z lat ubiegłych			4 083	8 204
1.4. Zysk (strata) netto			9 523	3 422
			323 296	313 773
2. Rezerwy				
2.1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10		14 056	15 511
2.2.4. Rezerwy			15 421	7 743
			29 477	23 254
3. Zobowiązania				
3.1. Zobowiązania długoterminowe	11		232 328	232 263
3.2. Zobowiązania krótkoterminowe	12		293 308	229 908
3.2.1. Wobec jednostek powiązanych			4 872	4 678
3.2.2. Wobec pozostałych jednostek			288 431	225 225
3.2.3. Fundusze specjalne			5	5
			525 636	462 171
Pasywa razem			878 410	799 198
Wartość księgowa			323 296	313 773
Liczba akcji			10 500 000	10 500 000
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)			30,79	29,88
Przewidywana liczba akcji			10 500 000	10 500 000
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł)			30,79	29,88

Pozycje pozabilansowe

	nota	2005 rok	2004 rok
1. Należności warunkowe		-	-
2. Zobowiązania warunkowe	13		
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)		17 020	27 769
- udzielonych gwarancji i poręczeń		17 020	27 769
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek (z tytułu)		4 493	5 193
- udzielonych gwarancji i poręczeń		4 493	5 193
		21 513	32 962
3. Inne (z tytułu)			
- zakup nieruchomości gruntowej w Radomiu		2 000	2 000
- porozumienie z NOMI S.A. z dnia 1 czerwca 2001 r.		775	810
- spraw sądowych przeciwko Echo Investment		771	926
		3 546	3 736
Razem		25 059	36 697

Poręczenia i gwarancje udzielone przez „Echo Investment” S.A.:

1. Solidarne poręczenie wobec Urzędu Miasta Łodzi za wykonanie zobowiązań „MDP” Sp. z o.o. dotyczących uiszczania opłat rocznych za wieczyste użytkowanie gruntu – łączna wartość przypadająca na następne 90 lat wynosi 8.561 tys. zł.
2. Poręczenie z dnia 15 listopada 2000r. za zobowiązania spółki „Echo – Centrum Bełchatów” Sp. z o.o. wynikające z umowy kredytowej z dnia 28 czerwca 2000 roku, zawartej z Bankiem Polska Kasa Spółka Akcyjna, dotyczącej kredytu na finansowanie przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na zakupie i realizacji centrum handlowego w Bełchatowie, w wysokości 740 tys. zł.
3. Gwarancja z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania prac budowlanych z dnia 31 maja 2004 na rzecz Qubus Hotel System Sp. z o.o. udzielona przez T.U. Allianz Polska S.A. Gwarancja wygasa 31 maja 2006 roku. Na dzień 31 grudnia 2005 wartość gwarancji to 633 tys. zł
4. Gwarancja bankowa terminowego przekazania przedmiotu najmu przez spółkę „WAN 11” Sp. z o.o. dla Najemcy udzielona przez BRE Bank S.A. na kwotę 2.000 tys. EURO. Gwarancja wygasa w dniu 2 marca 2006 roku. Na dzień 31 grudnia 2005 roku wartość gwarancji to 7.720 tys. zł
5. Gwarancja bankowa z dnia 24 sierpnia 2004 roku wobec Banku Polska Kasa Spółka Akcyjna na kwotę 3.859 tys. zł w związku z umową zakupu gruntu we Wrocławiu od gminy Wrocław za zobowiązania z tytułu ewentualnej kary umownej.
6. Gwarancja bankowa z dnia 23 września 2005, dotyczy zabezpieczenia płatności za wykonanie budowy przejścia podziemnego i innych elementów przebudowy układu drogowego Placu Grunwaldzkiego we Wrocławiu. Na dzień 31 grudnia 2005 wartość gwarancji to 15.860 tys. zł.

Pozostałe zobowiązania pozabilansowe:

1. Zobowiązanie w formie weksla in blanco wystawionego przez „Echo Investment” S.A. na rzecz Gminy Radom w kwocie 2.000 tys. zł. będące zabezpieczeniem prawidłowości zrealizowania inwestycji na nieruchomości zakupionej od Gminy Radom,
2. Zobowiązanie wobec Nomi S.A. wynikające z porozumienia z dnia 1 czerwca 2001 roku do zapłaty kwoty stanowiącej równowartość 198 tys. EUR w przypadku rozpoczęcia zagospodarowywania nieruchomości położonej w Rzeszowie przez Echo Investment S.A. lub Echo – Centrum Rzeszów Sp. z o. o. oraz do zapłaty 50% zysku uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości przekraczającego 397 tys. EUR. Na dzień 31.12.2005 kwota zobowiązania wynosi: 775 tys. zł.
3. Z tytułu spraw sądowych prowadzonych przeciw Echo Investment S.A. 771 tys. zł. Spółka nie utworzyła z tego tytułu rezerwy, ze względu na bardzo duże prawdopodobieństwo uzyskania pozytywnego orzeczenia dla spółki.

Zestawienie zmian w kapitale własnym

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) roku bieżącego	Kapitał własny razem
Stan na 1 stycznia 2005 roku	21 000	281 147	11 626	-	313 773
zmiany przyjętych zasad rachunkowości	-	-	-	-	-
korekty błędów podstawowych	-	-	-	-	-
Stan na 1 stycznia 2005 roku po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	281 147	11 626	-	313 773
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	7 543	-7 543	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu				9 523	8 720
Zmiany razem	-	7 543	-7 543	9 523	8 720
Stan na 31 grudnia 2005 roku	21 000	288 690	4 083	9 523	323 296
Stan na 1 stycznia 2004 roku	21 000	270 355	10 792	-	302 147
zmiany przyjętych zasad rachunkowości w związku z przejściem na MSR	-	-	8 204	-	8 204
korekty błędów podstawowych	-	-	-	-	-
Stan na 1 stycznia 2004 roku po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	270 355	18 996	-	310 351
Zmiany w okresie:					
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	10 792	(10 792)	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu				3 422	3 422
Zmiany razem	-	10 792	(10 792)	3 422	3 422
Stan na 31 grudnia 2004 roku	21 000	281 147	8 204	3 422	313 773

Rachunek zysków i strat

	nota	2005 rok	2004 rok
Przychody operacyjne	14	228 476	235 350
Koszty operacyjne	15	(177 966)	(182 055)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		50 510	53 295
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości		29 873	36
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		(22 682)	(16 076)
Koszty sprzedaży		(7 561)	(6 842)
Koszty ogólnego zarządu		(15 231)	(11 921)
Pozostałe przychody / koszty operacyjne	16	(3 918)	545
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych		30 991	19 036
Przychody finansowe	17	38 480	13 520
Koszty finansowe	18	(58 282)	(28 334)
Zysk brutto		11 189	4 222
Podatek dochodowy	19	(1 665)	(800)
a) część bieżąca		(12 695)	(415)
b) część odroczone		11 030	(385)
Zysk netto	20	9 523	3 422
Zysk (strata) netto (zanalizowany)		9 523	3 422
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		10 500 000	10 500 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,91	0,33
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych		10 500 000	10 500 000
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)		0,91	0,33

Rachunek przepływów pieniężnych

	nota	2005 rok	2004 rok
Przepływy pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia			
I. Zysk (strata) netto		9 523	3 422
II. Korekty			
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		-	-
2. Amortyzacja		2 648	2 715
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		4 812	-
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		(1 593)	14 550
5. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej		(495)	3 677
6. Zmiana stanu rezerw		7 679	4 750
7. Zmiana stanu zapasów		294	(71 949)
8. Zmiana stanu należności		(118 707)	421
9. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		67 846	(28 948)
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(11 192)	3 237
11. Inne korekty	21	-	40 072
		(48 408)	(31 962)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(38 885)	(28 540)
Przepływy pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy			
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		75	1 146
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		69 151	-
3. Z aktywów finansowych, w tym:		85 063	109 967
a) w jednostkach powiązanych		85 047	96 417
- zbycie aktywów finansowych		-	-
- dywidendy i udziały w zyskach		25 299	1 500
- spłata udzielonych pożyczek		53 276	90 878
- odsetki		3 365	4 039
- inne wpływy z aktywów finansowych		3 107	-
b) w pozostałych jednostkach		16	13 550
- zbycie aktywów finansowych		-	13 550
- dywidendy i udziały w zyskach		-	-
- spłata udzielonych pożyczek		16	-
- odsetki		-	-
- inne wpływy z aktywów finansowych		-	-
4. Inne wpływy inwestycyjne		-	-
		154 288	111 113

II. Wydatki

1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	6 379	2 363
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	132	-
3. Na aktywa finansowe, w tym:	7 707	125 435
a) w jednostkach powiązanych	7 707	125 435
- nabycie aktywów finansowych	7 707	20 321
- udzielone pożyczki długoterminowe	-	105 114
b) w pozostałych jednostkach	-	-
- nabycie aktywów finansowych	-	-
- udzielone pożyczki	-	-
4. Inne wydatki inwestycyjne	-	-
	14 218	127 798

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej

	140 071	(16 685)
--	----------------	-----------------

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

1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-
2. Kredyty i pożyczki	10 276	15 544
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	157 242	308 970
4. Inne wpływy finansowe	-	-
	167 517	324 514

II. Wydatki

1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-
3. Inne, niż wpłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek	71 258	16 505
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	110 000	229 200
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-
8. Odsetki	23 706	23 702
9. Inne wydatki finansowe	-	-
	204 965	269 407

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej

	(37 447)	55 107
--	-----------------	---------------

Przepływy pieniężne netto, razem

	63 739	9 882
--	---------------	--------------

Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	58 927	9 882
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(4 812)	-

Środki pieniężne na początek okresu

	13 304	3 422
--	---------------	--------------

Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:

22

	72 231	13 304
--	---------------	---------------

- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	8 974
--	---	-------

Dodatkowe noty objaśniające

Nota 1A

Wartości niematerialne i prawne	2005 rok	2004 rok
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
b) wartość firmy	-	-
c) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	46	53
- oprogramowanie komputerowe	46	53
d) inne wartości niematerialne i prawne	12	12
e) zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
Wartości niematerialne i prawne, razem	58	65

NOTA 1B

Zmiana wartości niematerialnych i prawnych (wg grup rodzajowych)

	a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	oprogramowanie komputerowe	b) inne wartości niematerialne i prawne	c) zaliczki na wartości niematerialne i prawne	d) wartości niematerialne i prawne przeznaczone do sprzedaży	Wartości niematerialne i prawne razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu	1 137	1 094	28	-	-	1 164
b) zwiększenia (z tytułu)	172	172	-	-	-	172
- zakupu	172	172				172
c) zmniejszenia (z tytułu)	(1)	(1)	-	-	-	(1)
- sprzedaż	(1)	(1)				(1)
d) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	1 308	1 265	28	-	-	1 336
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu	1 083	1 041	15	-	-	1 099
f) amortyzacja za okres (z tytułu)			-	-	-	
- planowana	179	179	-	-	-	179
- sprzedaż	(1)	(1)	-	-	-	(1)
	178	178				178

	a) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	oprogramowanie komputerowe	b) inne wartości niematerialne i prawne	c) zaliczki na wartości niematerialne i prawne	d) wartości niematerialne i prawne przeznaczone do sprzedaży	Wartości niematerialne i prawne razem
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	1 262	1 220	15	-	-	1 277
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu	-	-	-	-	-	-
- zwiększenie	-	-	-	-	-	-
- zmniejszenie	-	-	-	-	-	-
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	-	-	-	-	-	-
j) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	46	46	12	-	-	58

Wszystkie wartości niematerialne i prawne posiadane przez jednostkę zostały nabyte.

Zastosowane metody amortyzacji i przyjęte okresy użytkowania lub zastosowane stawki amortyzacyjne dla:

- nabytych koncesji, patentów, licencji i podobnych wartości - metoda liniowa, 50%, amortyzacja księgowana na koszty ogólnego zarządu
- innych wartości niematerialnych i prawnych - nieprzekazane do użytkowania, na dzień 31 grudnia 2005 roku nie są amortyzowane

Nota 2A

Rzeczowe aktywa trwałe	2005 rok	2004 rok
a) środki trwałe, w tym:	50 262	46 594
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	3 538	3 557
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	40 447	40 507
- urządzenia techniczne i maszyny	478	535
- środki transportu	5 712	1 951
- inne środki trwałe	87	44
b) środki trwałe w budowie	-	-
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	50 262	46 594

Prawo wieczystego użytkowania gruntu w Warszawie przy ul. Zeusa, Hery ujęte na środkach trwałych było obciążone hipoteką zwykłą ustanowioną na rzecz Banku Amerykańskiego w Polsce S.A. stanowiącą zabezpieczenie kredytu w wysokości 3,66 mln USD. W dnia 11 października 2005 roku dokonano wykreślenie tej hipoteki.

NOTA 2B

Zmiany środków trwałych (wg grup rodzajowych)

	- grunty własne i prawo wieczystego użytkowania gruntów	- budynki i budowle	- urządzenia techniczne i maszyny	- środki transportu	- pozostałe środki trwałe	środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	3 678	43 596	2 572	4 027	1 868	55 741
b) zwiększenia (z tytułu)						
- zakupu	-	764	419	4 813	188	6 183
- przeniesienie ze środków trwałych w budowie	-	243	-	-	-	243
	-	1 006	419	4 813	188	6 426
c) zmniejszenia (z tytułu)						
- sprzedaż			46	417	12	475
- przeniesienie na inwestycje		145				145
	-	145	46	417	12	620
						-
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	3 678	44 458	2 945	8 422	2 044	61 547
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	114	3 267	2 036	2 076	1 824	9 317
f) amortyzacja za okres (z tytułu)						
- amortyzacja planowana	26	743	477	1 023	145	2 414
- sprzedaż			46	389	12	447
	26	743	431	634	133	1 967

	- grunty własne i prawo wieczystego użytkowania gruntów	- budynki i budowle	- urządzenia techniczne i maszyny	- środki transportu	- pozostałe środki trwałe	środki trwałe, razem
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	140	4 010	2 467	2 711	1 956	11 285
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu						
- zwiększenie						
- zmniejszenie						
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu						
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	3 538	40 447	478	5 712	87	50 263

Zastosowane metody amortyzacji i przyjęte okresy użytkowania lub zastosowane stawki amortyzacyjne dla:

- gruntów własnych - prawo wieczystego użytkowania gruntu amortyzuje się metodą liniową w ciągu 95 lat, praw własności gruntów nie amortyzuje się
- budynków i budowli - metoda liniowa, stawka: mieszkalne 1,5%, użytkowe 2,5%, używane 10%, budowle 4,5%, inwestycje w obcych obiektach 10%
- urządzeń technicznych i maszyn - metoda liniowa, stawki od 10% do 20%, komputery metodą przyspieszoną, stawka 30% lub 60%
- środków transportu - metoda liniowa, stawka 20%, a na samolot 14%
- pozostałych środków trwałych - metoda liniowa, stawka od 10% do 20%

Kwota zobowiązań umownych zaciągniętych w związku z nabyciem rzeczowych aktywów trwałych wynosi: 650 tys. zł

Nota 3A

Zmiana inwestycji w nieruchomości	2005 rok	2004 rok
A) wartość brutto inwestycji w nieruchomości na początek okresu	48 773	89 037
a) zwiększenia (z tytułu)		
- zakupu	110	-
- przeniesienie z środków trwałych	145	-
- przeniesienie z zapasów	292	3 695
- przeniesienie ze środków trwałych w budowie	23	-
	570	3 695
b) zmniejszenia (z tytułu)		
- sprzedaż	35 041	43 959
	35 041	43 959
B) wartość brutto inwestycji w nieruchomości na koniec okresu	14 302	48 773
D) wycena do wartości godziwej na początek okresu	5 091	10 373
a) zwiększenia	1 315	-
b) zmniejszenia (z tytułu)		
- sprzedaż	4 259	-
- wycena	2 407	5 460
	6 666	5 460
E) wycena do wartości godziwej na koniec okresu	(260)	4 913
F) amortyzacja	8	-
- zmniejszenie - sprzedaż	(11)	-
- zwiększenie - amortyzacja planowana	55	-
G) amortyzacja na koniec okresu	52	-
Wartość netto środków trwałych na koniec okresu	13 990	53 686

Nota 3B

Ujęte w rachunku zysków i strat kwoty	2005 rok	2004 rok
przychodów z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	4 953	14 837
bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów	1 271	3 730
bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z czynszów	-	-

Nota 3C

Długoterminowe aktywa finansowe	2005 rok	2004 rok
a) w jednostkach zależnych		
- udziały lub akcje	190 151	215 002
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	10 446	9 668
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	6 732	9 500
- zaliczki na poczet udziałów	6 732	9 500
	207 329	234 171
b) w jednostkach współzależnych		
- udziały lub akcje	1 500	1 525
- dłużne papiery wartościowe	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-
- udzielone pożyczki	-	809
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-
- zaliczki na poczet udziałów	-	-
	1 500	2 334
c) w jednostkach stowarzyszonych		
- udziały lub akcje	10 993	10 650
	10 993	10 650
d) w znaczącym inwestorze	-	-
e) w jednostce dominującej	-	-
f) w pozostałych jednostkach		
- udzielone pożyczki	16	23
	16	23
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	219 838	247 178

Podstawowe dane na temat największych długoterminowych pożyczek przedstawia tabela:

Nazwa kontrahenta	Kwota	Oprocentowanie	Termin spłaty
Echo - Centrum Biznesu Łódź Sp. z o.o.	6 305	stopa kredytu lombardowego + marża	28 czerwca 2012 r.
Centrum Bankowości i Finansów Łódź Sp. z o.o.	3 231	stopa kredytu lombardowego + marża	31 grudzień 2011
Projekt S Sp. z o.o.	910	stałe 5% + waloryzacja wg kursu USD	19 sierpień 2008
pozostałe	16	stałe 15%	31 grudzień 2007
Razem:	10 462		

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki MDP Sp. z o.o. o wartości 16.019 tys. zł jako zabezpieczenie zobowiązań spółki MDP SP z o.o. wobec banku PeKaO S.A. Maksymalna kwota zabezpieczenia to 4 924 000 EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki MDP Sp. z o.o. wartości 16.019 tys. zł jako zabezpieczenie zobowiązań spółki MDP SP z o.o. wobec banku PeKaO S.A. Maksymalna kwota zabezpieczenia to 6 773 000 USD.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach obecnych i przyszłych spółki "Kieleckie Centrum Handlowo - Rozrywkowe Echo" Sp. z o.o. o wartości 5 tys. zł jako zabezpieczenie zobowiązań spółki "Kieleckie Centrum Handlowo - Rozrywkowe Echo" Sp. z o.o. wobec banku Kredyt Bank S.A. Maksymalna kwota Hzbezpieczenia to 27 000 tys. EUR.

Na obecnych i przyszłych udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Tarnów" Sp. z o.o. o ustanowiono zastaw rejestrowy wartości 13 329 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Echo - Centrum Tarnów" Sp. z o.o. przez Eurohypo Aktiengesellschaft Europaische Hypothekenbank Der Deutschen Bank w wysokości 11 100 tys. EUR

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Przemysł" Sp. z o.o. o wartości 1.279 tys. zł. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej „Echo – Centrum Przemysł” Sp. z o.o. przez Bank Śląski S.A. w wysokości 2 850 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o. o wartości 2 511 tys. zł jako zabezpieczenie zobowiązań finansowych spółki "Echo Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o. wobec banku RHEINHYP-BRE bank Hipoteczny S.A. w Warszawie z tytułu umowy kredytowej. Zastaw został ustanowiony do wysokości kwoty 7 500 tys. USD

Ustanowiono zastaw rejestrowy na obecnych i przyszłych udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Szczecin" Sp. z o.o. wartości 35.882 tys. zł. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej przez Eurohypo Aktiengesellschaft Europaische Hypothekenbank der Deutsche Bank w wysokości 66 300 tys. EUR.

Ustanowiono zastawy rejestrowe na udziałach w podmiotach zależnych:

- Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski Sp. z o.o. o wartości 6.510 tys. zł

- Echo Investment - Centrum Handlowe Pabianice Sp. z o.o. o wartości 10.526 tys. zł

- Echo Investment - Centrum Handlowe Radom Sp. z o.o. o wartości 11.730 tys. zł

na rzecz Banku Przemysłowo-Handlowego S.A. z siedzibą w Krakowie. Zastawy rejestrowe stanowią zabezpieczenie umowy kredytowej podpisanej przez wyżej wymienione spółki zależne z BPH S.A. Zastawy zostały ustanowione do kwoty 72.600 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Athina Park" Sp. z o.o. o wartości 6.009 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Athina Park" Sp. z o.o. przez Eurohypo Aktiengesellschaft Europaische Hypothekenbank Der Deutschen Bank w wysokości 30 600 tys. EUR.

Ustanowiono zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Wan - 11" Sp. z o.o. o wartości 1.500 tys. zł jako zabezpieczenie kredytu udzielonego spółce zależnej "Wan - 11" Sp. z o.o. przez Eurohypo Aktiengesellschaft Europaische Hypothekenbank Der Deutschen Bank w wysokości 48 000 tys. EUR.

Nota 3D

Zmiana stanu długoterminowych aktywów finansowych (wg grup rodzajowych)	2005 rok	2004 rok
a) stan na początek okresu, w tym:	247 178	236 458
- akcje i udziały	227 178	218 615
- udzielone pożyczki długoterminowe	10 500	17 047
- zaliczki na poczet nabycia udziałów	9 500	796
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
b) zwiększenia (z tytułu)		
- zakup udziałów	6 835	-
- udzielenie pożyczki	-	22
- naliczenie odsetek i różnic kursowych	795	841
- zaliczki na poczet nabycia udziałów	-	9 500
- objęcie akcji, udziałów	-	14 176
- wycena bilansowa	197	
- inne	-	498
	7 827	25 037
c) zmniejszenia (z tytułu)		
- sprzedaż udziałów	1 962	6
- zmiana kwalifikacji bilansowej	-	5 088
- wycena bilansowa	29 405	5 612
- spłata raty	1 030	2 816
- rozliczenie zaliczek na poczet zakupu udziałów	2 768	796
- inne	-	-
	35 165	14 318
d) stan na koniec okresu, w tym:	219 838	247 177
- akcje i udziały	202 644	227 178
- udzielone pożyczki długoterminowe	10 462	10 500
- inne długoterminowe aktywa finansowe	6 732	9 500

Nota 3E

Papiery wartościowe, udziały i inne długoterminowe aktywa finansowe (struktura walutowa)	2005 rok	2004 rok
a) w walucie polskiej	202 644	227 177
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Papiery wartościowe, udziały i inne długoterminowe aktywa finansowe, razem	202 644	227 177

Nota 3F

Papiery wartościowe, udziały i inne długoterminowe aktywa finansowe (wg zbywalności)	2005 rok	2004 rok
A. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na giełdach (wartość bilansowa)	-	-
B. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na rynkach pozagiełdowych (wartość bilansowa)	-	-
C. Z nieograniczoną zbywalnością, nienotowane na rynku regulowanym (wartość bilansowa)		
a) akcje (wartość bilansowa):	4 776	4 742
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	34	34
- wartość brutto	4 810	4 776
- wartość netto (bilansowa)	4 776	4 742
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa) - udziały:	119 154	168 088
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	18 962	2 463
- wartość brutto	138 116	170 551
- wartość netto (bilansowa)	119 154	168 088
	123 930	172 830
D. Z ograniczoną zbywalnością (wartość bilansowa)		
a) udziały i akcje (wartość bilansowa):	78 714	54 347
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	16 019	3 115
- wartość brutto	94 733	57 462
- wartość netto (bilansowa)	78 714	54 347
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-
	78 714	54 347
Wartość netto (bilansowa), razem	202 644	227 177
Wartość brutto, razem	237 659	232 789
Korekty aktualizujące wartość (za okres), razem	35 015	5 612
Wartość bilansowa, razem	202 644	227 177
	-	-
	-	-

Nota 3G

Udzielone pożyczki długoterminowe (struktura walutowa)	2005 rok	2004 rok
a) w walucie polskiej	9 552	9 692
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	910	809
- jednostka/waluta tys./USD	279	271
- tys. zł	910	809
Udzielone pożyczki długoterminowe, razem	10 462	10 501

Nota 3H Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych

Lp	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosa na metod a konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość - zmiana	Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
1	"PHS Szczecin" S.A.	Szczecin	działalność handlowa	spółka zależna	pełna		4 776				4 776	100,00%	100,00%	brak
2	"Piomot Auto" Sp. z o.o.	Kielce	motoryzacja	spółka zależna	pełna	1997-03-11	320				320	100,00%	100,00%	brak
3	"M.D.P." Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana	spółka zależna	pełna	1996-11-22	16 019		16 019	16 019	-	99,99%	99,99%	brak
4	"Projekt 3" Sp. z o.o.	Kielce	dział.developerska	spółka zależna	pełna	1997-04-25	51				51	99,00%	99,00%	brak
5	"Wyględów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana	spółka zależna	pełna	1998-10-21	51		51	51	-	99,00%	99,00%	brak
6	"Princess Boryszewska" Sp. z o.o.	Kielce	dział.developerska	spółka zależna	pełna	1999-10-26	-	1 637	(1 637)	-	-	0,00%	0,00%	brak
7	"Princess Investment" Sp. z o.o.	Kielce	dział.developerska	spółka zależna	pełna	1999-10-26	2 663	1 478	117	1 595	1 068	100,00%	100,00%	brak
8	"Echo Investment Centrum Handlowe w Radomiu" Sp.z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	11 730				11 730	99,99%	99,99%	brak
9	"Echo Investment - Centrum Handlowe Tarnów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-11-09	13 329				13 329	99,99%	99,99%	brak
10	"EchoInvestment - Centrum Handlowe Jelenia Góra" Sp.z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	5 401				5 401	100,00%	100,00%	brak
11	"Echo Investment - Centrum Handlowe Siemianowice" Sp.z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-11-10	4 214				4 214	99,99%	99,99%	brak
12	"Echo Investment - Centrum Handlowe Bełchatów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	2 083				2 083	99,99%	99,99%	brak
13	"Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski" Sp. z o. o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	6 510				6 510	84,00%	84,00%	brak
14	"Echo Investment - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	2 511				2 511	99,98%	99,98%	brak

Lp	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zasto sowa na metod a konso lidacji	Data objęcia kontroli	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość - zmiana	Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
15	"Echo Investment - Centrum Handlowe Przemysły" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-11-06	1 279				1 279	100,00%	100,00%	brak
16	"Echo Investment - Centrum Handlowe Świętochłowice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1999-02-23	2 321				2 321	100,00%	100,00%	brak
17	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Szczecin" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	35 882				35 882	99,99%	99,99%	brak
18	"Echo Investment - Centrum Handlowe Tczew" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	1 514				1 514	99,99%	99,99%	brak
19	"Echo Investment - Centrum Bankowości i Finansów Łódź" Sp. z o. o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	3 008	2 463	(2 463)	-	3 008	100,00%	100,00%	brak
20	"Echo Investment - Centrum Handlowe Pabianice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	10 526				10 526	100,00%	100,00%	brak
21	"Echo Investment - Centrum Handlowe Piła" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	350				350	99,99%	99,99%	brak
22	"Echo Investment - Centrum Handlowe Olkusz" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	8 083				8 083	99,99%	99,99%	brak
23	"Echo Investment - Centrum Handlowe Rzeszów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	4 969		4 174	4 174	795	99,99%	99,99%	brak
24	"Projekt Echo -17" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	52				52	100,00%	100,00%	brak
25	"Echo Investment - Centrum Handlowe Zamość" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	1 888				1 888	99,99%	99,99%	brak
26	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Usługowo - Rozrywkowe Gliwice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	2 477		236	236	2 241	99,99%	99,99%	brak
27	"Echo - Centrum Gdynia" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	9 284		7 101	7 101	2 183	99,99%	99,99%	
28	"Echo Investment - Centrum Handlowe Łomża" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	6 133				6 133	99,99%	99,99%	brak
29	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Kielce" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	8 369				8 369	99,99%	99,99%	brak

Lp	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastoso- wana na meto- d a konso- lidacji	Data objęcia kontroli	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość - zmiana	Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
30	"Kieleckie Centrum Handlowe - Rozrywkowe Echo" Sp. z o. o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	5				5	0,03%	0,03%	brak
31	"Bioelektrownia Hydropol - 4" Sp. z o.o.	Kielce	wytwarzanie energii elektrycznej	spółka zależna	pełna	1998-10-30	101				101	100,00%	100,00%	brak
32	"Echo Acc" Sp. z o.o.	Kielce	ział.rachunkowo - księgowy	spółka zależna	pełna	1998-10-30	51				51	99,99%	99,99%	brak
33	"Athina Park" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	6 009				6 009	99,99%	99,99%	brak
34	"Echo Centrum Ślichowice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	2 508				2 508	99,99%	99,99%	brak
35	"Malta Office Park" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	2 007				2 007	99,99%	99,99%	brak
36	"Projekt Echo -30" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	51				51	99,00%	99,00%	brak
37	"Hotel Investment" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	1 008				1 008	99,99%	99,99%	brak
38	"Projekt Echo -32" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	51				51	99,00%	99,00%	brak
39	"Echo - Pasaż Grunwaldzki" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	51				51	99,99%	99,99%	brak
40	"Projekt Echo -34" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	51				51	99,00%	99,00%	brak
41	"Projekt Echo -36" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	51				51	99,00%	99,00%	brak
42	"Projekt Echo -37" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	51				51	99,00%	99,00%	brak
43	"EchoBau" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	52				52	100,00%	100,00%	brak
44	"Projekt Echo -39" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	1998-10-30	51				51	99,00%	99,00%	brak
45	"Zakłady Ogrodnicze Naramowice" Sp. z o.o.	Poznań	dział.sadowniczy	spółka zależna	praw własności	2000-05-11	40 673		5 702	5 702	34 971	100,00%	100,00%	brak

Lp	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosa na metod a konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość akcji / udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość - stan początkowy	Korekty aktualizujące wartość - zmiana	Korekty aktualizujące wartość - stan końcowy	Wartość bilansowa udziałów / akcji	Procent posiadanego kapitału zakładowego / akcyjnego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej podstawy kontroli
46	"EST-ON Property Management" Sp. z o. o.	Kielce	zarządzanie nieruchomościami i	spółka zależna	pełna	1998-10-27	50				50	99,00%	99,00%	brak
47	"Projekt S " Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2004-03-23	6 402				6 402	63,00%	63,00%	brak
48	"Echo - Pasaż Grunwaldzki" Sp. z o.o. Sp.K.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2005-08-30	11				11	90,00%	90,00%	brak
49	"Hotel Investment" Sp. z o.o. Sp..k.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	2005-09-27	2				2	90,00%	90,00%	brak
50	"Wan 11" Sp. z o.o.	Warszawa	dział.budowlana i obsługa nieruch.	sp. współzależna	pełna	2004-03-08	1 500				1 500	50,00%	50,00%	brak
51	"Projekt Echo -23" Sp. z o.o.	Kielce	obróbka metali nieżelaznych	sp. stowarzyszona	praw własności	1998-10-30	11				11	37,50%	37,50%	brak
52	W.A. Hotele Sp. z o.o.	Warszawa	dział.budowlana i obsługa nieruch.	sp. stowarzyszona	praw własności	2002-04-18	10 639				10 639	43,45%	43,45%	brak
53	"SPC" S.A	Warszawa	zarządzanie innymi podmiotami	sp. stowarzyszona	praw własności	1996-03-26	34	34		34	-	34,00%	34,00%	brak
54	Wan - Invest Sp. z o.o.	Warszawa	dział.budowlana i obsługa nieruch.	sp. stowarzyszona	praw własności		446	-	103	103	343	50,00%	50,00%	brak
Razem							237 659	5 612	29 403	35 015	202 644			

Zmiana wartości korekt aktualizujących wartość udziałów została wykazana na wyniku w 2005 roku w pozycji aktualizacja wartości inwestycji w przychodach / kosztach finansowych.

W tym na kosztach znalazła się kwota utworzonego odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w wys.

33 503,00 tys. zł

A na przychodach znalazła się kwota odwrócenia odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w wys.

4 100,00 tys. zł

Zmiany odpisu wyniknęły ze zmiany wartości spółek.

Korekta aktualizująca wartość udziałów "Princess Boryszewska" Sp. z o.o. została pokazana per saldem zwiększenie 30 tys zł i zmniejszenie 1 667 tys zł.

NOTA 3I Udziały lub akcje w jednostkach podporządkowanych wg PSR - cd.

Lp.	nazwa jednostki	kapitał własny jednostki, w tym:							zobowiązania i rezerwy na zobowiązania jednostki, w tym			należności jednostki, w tym			aktywa jednostki razem	przychody ze sprzedaży	nieopłacon a przez emitenta wartość udziałów / akcji w jednostce	dywidendy od jednostki na ostatni rok obrotowy
			kapitał zakładowy	należne wpłaty na poczet kapitału zakładowego (wielkość ujemna)	kapitał zapasowy	pozostały kapitał własny, w tym:												
							niepodzielony zysk (niepokryta strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto		zobowiązania długoterminowe	zobowiązania krótkoterminowe		należności długoterminowe	należności krótkoterminowe				
Akcje/udziały w podmiotach zależnych i współzależnych																		
1	"PHS Szczecin" S.A.	7 775	2 519	-	4 063	1 193	-	1 193	5 707	730	1 174	913		913	13 482	1 132		1 500
2	"Piomot Auto" Sp. z o.o.	74	150	-	-	(76)	(71)	(5)	1 739	-	81	-	-	-	1 814	-	-	-
3	"M.D.P." Sp. z o.o.	20 296	16 004		382	3 910	4 693	(784)	51 272	31 562	17 983	199		199	71 568	7 044	-	-
4	"Projekt 3" Sp. z o.o.	51	50		1	0	-	0	2		1	0		0	53	-	-	-
5	"Wyględów" Sp. z o.o.	52	50		2	(0)	(0)	0	2		1	0		0	54			
6	"Princess Boryszewska" Sp. z o.o.	292	900	-	-	(608)	(573)	(35)	1		1	2		2	293	77	-	-
7	"Princess Investment" Sp. z o.o.	1 046	1 600		-	(554)	(413)	(141)	2 211		2 211	74		74	3 257	36	-	-
8	"Echo Investment Centrum Handlowe Radom" Sp.z o.o.	34 648	14 102		4 099	16 447	6 898	9 549	51 549	45 201	3 744	150	-	150	86 195	11 957	-	2 500
9	"Echo Investment - Centrum Handlowe Tarnów" Sp. z o.o.	23 150	12 894		5 872	4 384	(1 711)	6 095	25 415	19 312	5 272	473	-	473	48 564	12 620	-	1 500
10	"Echo Investment - Centrum Handlowe Jelenia Góra" Sp.z o.o.	27 035	11 057		8 146	7 832	(345)	8 177	19 112	13 318	5 068	147		147	46 147	11 935	-	1 000
11	"Echo Investment - Centrum Handlowe Siemianowice" Sp.z o.o.	13 543	5 289		319	7 936	(100)	8 036	6 356		568	78		78	19 899	1 047		2 750
12	"Echo Investment - Centrum Handlowe Bełchatów" Sp. z o.o.	16 081	8 524		4 498	3 059	(477)	3 536	9 093	6 482	2 398	86		86	25 173	5 508	-	500
13	"Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski" Sp. z o. o.	16 142	11 420		4 706	15	6 091	8 725	45 731	40 548	2 945	179		179	76 673	10 684	-	-
14	"Echo - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o.	11 644	2 504		3 865	5 275	5 419	(144)	29 304	23 184	4 936	209	-	209	40 949	5 501	-	-
15	"Echo Investment - Centrum Handlowe Przemyśl" Sp. z o.o.	8 301	3 784		2 806	1 711	(277)	1 988	13 283	8 910	4 317	66		66	21 585	4 339	-	-
16	"Echo Investment - Centrum Handlowe Świętochłowice" Sp. z o.o.	14 242	5 789		109	8 343	(554)	8 897	6 846		6 090	12		12	21 088	1 483		2 500

Lp.	nazwa jednostki	kapitał własny jednostki, w tym:							zobowiązania i rezerwy na zobowiązania jednostki, w tym			należności jednostki, w tym			aktywa jednostki razem	przychody ze sprzedaży	nieopłacon a przez emitenta wartość udziałów / akcji w jednostce	dywidendy od jednostki na ostatni rok obrotowy
			kapitał zakładowy	należne wpłaty na poczet kapitału zakładowego (wielkość ujemna)	kapitał zapasowy	pozostały kapitał własny, w tym:				Zobowiązania długoterminowe	zobowiązania krótkoterminowe		należności długoterminowe	należności krótkoterminowe				
							niepodzielony zysk (niepokryta strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto										
17	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Szczecin" Sp. z o.o.	71 046	36 635		2 699	31 711	10 170	21 541	187 170	168 423	12 794	1 292		1 292	258 216	50 894	-	5 000
18	"Echo Investment - Centrum Handlowe Tczew" Sp. z o.o.	11 808	3 583		246	7 980	766	7 214	490		5	27		27	12 298	799		250
19	"Echo Investment - Centrum Bankowości i Finansów Łódź" Sp. z o. o.	5 390	5 718	(2 717)	0	2 390	2 309	81	23 890	17 164	4 853	70		70	29 280	5 337	-	-
20	"Echo Investment - Centrum Handlowe Pabianice" Sp. z o.o.	25 165	13 311		985	10 869	5 313	5 557	39 768	34 898	2 952				64 933	9 298		2 500
21	"Echo Investment - Centrum Handlowe Piła" Sp. z o.o.	10 995	4 442		189	6 364	1 123	5 241	667		9	132		132	11 662	919		400
22	"Echo Investment - Centrum Handlowe Olkusz" Sp. z o.o.	18 899	10 044		228	8 626	1 539	7 088	953		1	55		55	19 853	1 270		800
23	"Echo Investment - Centrum Handlowe Rzeszów" Sp. z o.o.	736	7 782			(7 046)	(0)	(7 046)	2 674		2 674	1		1	3 410	20		
24	"Projekt Echo -17" Sp. z o.o.	55	50		10	(5)	(2)	(3)	1		1	3		3	56	-		-
25	"Echo Investment - Centrum Handlowe Zamość" Sp. z o.o.	15 509	4 543		239	10 727	(729)	11 456	5 767		5 392	18		18	21 276	1 135		2 600
26	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Usługowo - Rozrywkowe Gliwice" Sp. z o.o.	2 216	3 436			(1 220)	(1 324)	104	123		0	637		637	2 339	155	-	-
27	"Echo - Centrum Gdynia" Sp. z o.o.	2 183	9 270			(7 087)	(0)	(7 087)	1 845		1 845	25		25	4 027	26		
28	"Echo Investment - Centrum Handlowe Łomża" Sp. z o.o.	6 741	6 781		0	(40)	(0)	(40)	612		612	8		8	7 353	20	-	-
29	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Kielce" Sp. z o.o.	35 314	32 132		1 880	1 302		1 302	1 828		4	213		213	37 142	-		
30	"Kieleckie Centrum Handlowo - Rozrywkowe Echo" Sp. z o.o.	31 017	11 544		8 682	10 791	704	10 088	86 244	50 282	5 794	1 409		1 409	117 262	19 421		
31	"Bioelektrownia Hydropol - 4" Sp. z o.o.	174	100		1	73		73	4 390		4 390	108		108	4 563	522		

Lp.	nazwa jednostki	kapitał własny jednostki, w tym:							zobowiązania i rezerwy na zobowiązania jednostki, w tym			należności jednostki, w tym			aktywa jednostki razem	przychody ze sprzedaży	nieopłacon a przez emitenta wartość udziałów / akcji w jednostce	dywidendy od jednostki na ostatni rok obrotowy
			zobowiązania krótkoterminowe								Zobowiązania krótkoterminowe	należności długoterminowe	należności krótkoterminowe					
							niepodzielony zysk (niepokryta strata) z lat ubiegłych	zysk (strata) netto										
32	"Echo Acc" Sp. z o.o.	618	50		1	566	(0)	566	349		113	390		390	966	2 346		
33	"Athina Park" Sp. z o.o.	6 956	6 000		0	956	(745)	1 701	102 377	3 424	98 837	361		361	109 333	12 092	-	-
34	"Echo Centrum Ślichowice" Sp. z o.o.	2 722	2 500		87	134		134	57		4	1		1	2 779	-	-	-
35	"Malta Office Park" Sp. z o.o.	2 022	2 000		3	20		20	5 587		5 576	35		35	7 610	266		
36	"Projekt Echo -30" Sp. z o.o.	54	50		3	1		1	2		1	0		0	56	-	-	-
37	"Hotel Investment" Sp. z o.o.	1 087	1 000		36	51		51	26		5	1		1	1 113	-	-	-
38	"Projekt Echo -32" Sp. z o.o.	54	50		3	1		1	2		1	0		0	56	-	-	-
39	"Echo - Pasaż Grunwaldzki" Sp. z o.o.	54	50		2	1		1	251		250	0		0	305	-	-	-
40	"Projekt Echo -34" Sp. z o.o.	54	50		4	1		1	2		1	0		0	56	-	-	-
41	"Projekt Echo -36" Sp. z o.o.	4 006	4 050		3	(48)		(48)	6		6	7		7	4 012	-	-	-
42	"Projekt Echo -37" Sp. z o.o.	54	50		3	1		1	2		1	0		0	56			
43	"EchoBau" Sp. z o.o.	52	50		2	(0)	(1)	1	2		1	0		0	54			
44	"Projekt Echo -39" Sp. z o.o.	54	50		3	1		1	2		1	0		0	56			
45	"Zakłady Ogrodnicze Naramowice" Sp. z o.o.	789	12 997		524	(12 732)	(11 382)	(1 427)	12 333		12 209	316	-	316	13 122	572	-	-
46	"EST-ON Property Management" Sp. z o. o.	535	50		1 113	(628)		(628)	4 498		3 393	1 529		1 529	5 033	10 853	-	-
47	"Projekt S " Sp. z o.o.	50	50		3	(4)	-	(4)	1 056	1 054	2	-		-	1 106	-		
48	"Wan 11" Sp. z o.o.	5 367	3 000		7	2 360	(1)	2 361	110 183	85 203	23 656	5 750		5 750	115 550	729	-	-
49	"Echo - Pasaż Grunwaldzki" Sp. z o.o. Sp.K.	1 000	1 000		-	0		0	135 443		135 443	24 417		24 417	135 444	-		
50	Hotel Investment Sp z o.o. Sp.K.	0	1		-	(1)		(1)							0	-	-	-
Akcje/udziały w podmiotach stowarzyszonych																		
1	"Projekt Echo -23" Sp. z o.o.	22	28			(6)	(5)	(2)	-		-	0		0	22	-		
2	W.A. Hotele Sp. z o.o.	25 568	25 537	-	17	14	-	14	6	-	6	110		110	25 574	166	-	-
3	"S.P.C." S.A.	100	100															
4	Wan - Invest Sp. z o. o.	701	760	-	-	(59)	-	(59)	2	-	2	31	-	31	703	25	-	

Nota 4

Zmiana stanu aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2005 rok	2004 rok
1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:		
a) odniesionych na wynik finansowy	5 904	4 296
Rzeczowe aktywa trwałe	-	631
Inwestycje długoterminowe	1 688	607
Zapasy	1 755	650
Należności krótkoterminowe	536	578
Inwestycje krótkoterminowe	7	584
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	774	992
Rezerwy na zobowiązania	133	-
Zobowiązania długoterminowe	243	103
Zobowiązania krótkoterminowe	768	151
b) odniesionych na kapitał własny	-	-
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
	5 904	4 296
2. Zwiększenia		
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi na pozycjach bilansowych:	9 947	2 936
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-
Inwestycje długoterminowe	5 507	1 081
Zapasy	2 533	1 106
Należności krótkoterminowe	-	-
Inwestycje krótkoterminowe	971	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
Rezerwy na zobowiązania	286	133
Zobowiązania długoterminowe	-	243
Zobowiązania krótkoterminowe	649	616
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową	-	-
c) odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	-	-
d) odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową	-	-
e) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	-	-
	9 947	3 179
3. Zmniejszenia		
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi na pozycjach bilansowych:	(372)	(1 573)
Rzeczowe aktywa trwałe	-	(631)
Inwestycje długoterminowe	-	-
Zapasy	-	-
Należności krótkoterminowe	-	(43)
Inwestycje krótkoterminowe	-	(577)
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	(129)	(218)
Rezerwy na zobowiązania	-	-
Zobowiązania długoterminowe	(243)	(103)
Zobowiązania krótkoterminowe	-	-
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	-	-
c) odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-
d) odniesione na kapitał własny w związku ze stratą podatkową (z tytułu)	-	-

e) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)

-	-
(372)	(1 573)

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

a) odniesionych na wynik finansowy	15 480	5 659
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-
Inwestycje długoterminowe	7 197	1 688
Zapasy	4 289	1 755
Należności krótkoterminowe	536	536
Inwestycje krótkoterminowe	978	7
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	645	774
Rezerwy na zobowiązania	419	133
Zobowiązania długoterminowe	-	243
Zobowiązania krótkoterminowe	1 417	768
b) odniesionych na kapitał własny	-	-
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
	15 479	5 903

Nota 5A

Zapasy	2005 rok	2004 rok
a) materiały	-	-
b) półprodukty i produkty w toku	191 116	195 258
c) produkty gotowe	15 056	9 406
d) towary	6 974	8 789
e) zaliczki na dostawy	414	694
Zapasy, razem	213 559	214 146

Nota 5B

Zapasy	2005 rok	2004 rok
Wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w okresie	171 549	54 400
Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt	7 247	9 238
Kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako koszt	2 046	3 995

Zapasy wyceniane są nie wyżej niż możliwa do uzyskania wartość netto. Wartość ta uzyskana jest z informacji z aktywnego rynku.

Odwrócenie odpisu wartości zapasów nastąpiło albo w związku ze sprzedażą zapasu lub w związku ze wzrostem ceny sprzedaży netto.

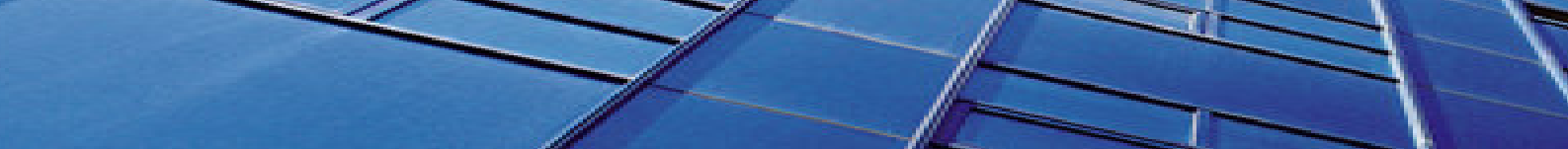
Kwoty odpisów wartości zapasów ujętych w okresie jako koszt znajdują się w rachunku wyników w pozycji aktualizacja wartości aktywów niefinansowych.

Kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów ujętych w okresie jako przychód znajdują się w rachunku wyników w pozycji inne przychody.

Nieruchomość w Zabrze ujęta w pozycji półprodukty i produkty w toku obciążona jest hipoteką kaucyjną w kwocie 3 700 tys. zł na rzecz Gminy Miejskiej Zabrze tytułem zabezpieczenia zapłaty wszelkich ewentualnych roszczeń mogących wyniknąć z tytułu zapłaty kary umownej w związku z nie wywiązaniem się przez Spółkę z wykonania w terminie inwestycji.

Nota 6A

Należności krótkoterminowe	2005 rok	2004 rok
	□	□□□□□□□£□
a) od jednostek pow□Á	□	□□□□□□□-□
	□□□□□□à□□ □	



- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	235 433	109 898
- do 12 miesięcy	235 433	92 239
- powyżej 12 miesięcy	0	17 659
- inne	-	-
- dochodzone na drodze sądowej	-	-
b) odpisy aktualizujące wartość należności powiązani	16 150	2 819
c) należności od pozostałych jednostek	10 906	12 426
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	4 672	3 000
- do 12 miesięcy	4 622	2 950
- powyżej 12 miesięcy	50	50
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	6 009	9 341
- inne	224	85
- dochodzone na drodze sądowej	-	-
d) odpisy aktualizujące wartość należności pozostali	7 021	2 693
Należności krótkoterminowe netto, razem	246 339	122 324
odpisy aktualizujące wartość należności razem	23 171	5 512
Należności krótkoterminowe brutto, razem	269 510	127 837

Rezerwa na należności od spółek powiązanych jest rezerwą na należności, które nie są jeszcze przeterminowane.

Nota 6B

Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych	2005 rok	2004 rok
a) z tytułu dostaw i usług, w tym:	235 433	109 898
- od jednostek zależnych	233 923	109 764
- od jednostek współzależnych	1 510	134
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
b) inne	-	-
c) dochodzone na drodze sądowej	-	-
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych netto, razem	235 433	109 898
d) odpisy aktualizujące wartość należności od jednostek powiązanych	16 150	2 819
Należności krótkoterminowe od jednostek powiązanych brutto, razem	251 583	112 717

Należności od spółek powiązanych nie są zabezpieczone. W związku z należnościami od spółek powiązanych nie ma udzielonych ani otrzymanych gwarancji.

W 2005 roku nie spisano należności od podmiotów powiązanych, utworzono natomiast rezerwę na należności wątpliwe w kwocie 13 331 tys. zł

Nota 6C

Zmiana stanu odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych	2005 rok	2004 rok
Stan na początek okresu	5 512	9 747
a) zwiększenia (z tytułu)	18 121	1 409
- utworzenie odpisu	18 121	1 409
b) zmniejszenia (z tytułu)	(462)	(5 644)
- spłata	(60)	(5 644)
- rozwiązane	(402)	
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	23 171	5 512

Nota 6D

Należności krótkoterminowe brutto (struktura walutowa)	2005 rok	2004 rok
a) w walucie polskiej	269 510	127 837
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Należności krótkoterminowe, razem	269 510	127 837

Nota 6E

Należności z tytułu dostaw i usług (brutto) - o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	2005 rok	2004 rok
a) do 1 miesiąca	7 193	2 703
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	137 328	7 906
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	604	1 874
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	90 323	81 088
e) powyżej 1 roku	16 203	20 527
f) należności przeterminowane	11 626	4 312
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	263 277	118 410
g) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(23 171)	(5 412)
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)	240 106	112 998

Nota 6F

Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane (brutto) - z podziałem na należności nie spłacone w okresie	2005 rok	2004 rok
a) do 1 miesiąca	1 957	767
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	929	333
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	382	231
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	6 542	809
e) powyżej 1 roku	1 816	2 172
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)	11 626	4 312
f) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	(7 021)	(2 593)
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)	4 605	1 718

Nota 6G

Należności sporne i przeterminowane	2005 rok	2004 rok
Należności sporne	-	-
- z tytułu dostaw robót i usług	-	-
- w tym nie pokryte odpisem aktualizacyjnym	-	-
Należności przeterminowane	11 626	4 312
- z tytułu dostaw robót i usług	11 626	4 312
- w tym nie pokryte odpisem aktualizacyjnym	4 605	1 718

Nota 7A

Krótkoterminowe aktywa finansowe i środki pieniężne	2005 rok	2004 rok
a) w jednostkach zależnych		
- udzielone pożyczki	24 969	92 088
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	2 567	3 416
- odsetki od 3 do 12 miesięcy	2 567	3 416
	27 536	95 504
b) w jednostkach współzależnych		
- udzielone pożyczki	18 903	-
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	42	-
- odsetki od 3 do 12 miesięcy	42	-
	18 945	-
c) w jednostkach stowarzyszonych		
- udziały lub akcje	-	447
	-	447
d) w znaczącym inwestorze	-	-
e) w jednostce dominującej	-	-
f) w pozostałych jednostkach		
- udzielone pożyczki	8	43
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	3
- odsetki od 3 do 12 miesięcy	-	3
	8	46
g) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne		
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	72 125	13 246
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	107	59
	72 231	13 304
Krótkoterminowe aktywa finansowe, razem	118 720	109 301

Podstawowe dane na temat największych krótkoterminowych pożyczek przedstawia tabela:

Nazwa kontrahenta	Kwota	Oprocentowanie
WAN 11 Sp. z o.o.	19 000	stopa kredytu lombardowego + marża
Athina Park Sp. z o.o.	18 000	stopa kredytu lombardowego + marża
Malta Office Park Sp. z o.o.	4 652	stopa kredytu lombardowego + marża
Est On Sp. z o.o.	2 450	stopa kredytu lombardowego + marża
pozostałe	115	stopa kredytu lombardowego + marża
Razem:	44 217	

Nota 7B

Papiery wartościowe, udziały i inne krótkoterminowe aktywa finansowe (str walutowa)	2005 rok	2004 rok
a) w walucie polskiej	-	447
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Papiery wartościowe, udziały i inne krótkoterminowe aktywa finansowe, razem	-	447

Nota 7C

Papiery wartościowe, udziały i inne krótkoterminowe aktywa finansowe (wg zbywalności)	2005 rok	2004 rok
A. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na giełdach (wartość bilansowa)	-	-
B. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na rynkach pozagiełdowych (wartość bilansowa)	-	-
C. Z nieograniczoną zbywalnością, nienotowane na rynku regulowanym (wartość bilansowa)		
a) akcje (wartość bilansowa):	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-
c) inne - udziały	-	447
- wartość godziwa	-	-
- wartość rynkowa	-	447
- wartość według cen nabycia	-	447
	-	447
D. Z ograniczoną zbywalnością (wartość bilansowa)	-	-
Wartość według cen nabycia, razem	-	447
Wartość na początek okresu, razem	-	447
Korekty aktualizujące wartość (za okres), razem	-	-
Wartość bilansowa, razem	-	447

Nota 7D

Udzielone pożyczki krótkoterminowe (struktura walutowa)	2005 rok	2004 rok
a) w walucie polskiej	46 489	95 550
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
Udzielone pożyczki krótkoterminowe, razem	46 489	95 550

Nota 7E

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne (struktura walutowa)	2005 rok	2004 rok
a) w walucie polskiej	1 211	4 331
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	71 020	8 974
- jednostka/waluta eur	18 437	2 200
- tys. zł	71 020	8 974
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	72 231	13 305

Nota 8

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

Akcjonariusze Echo Investment S. A. posiadający powyżej 5% kapitału akcyjnego na dzień 31 grudnia 2005 roku

Akcjonariusz	Liczba głosów / akcji	% kapit. akcyjnego	% głosów na WZA
Michał Sołowow (bezpośrednio)	146 392	1,39%	1,39%
Michał Sołowow (pośrednio):	3 817 742	36,36 %	36,36 %
- Magellan Pro-Equity Fund I S.A.	2 608 242	24,84%	24,84%
- Columbus Pro-Equity Fund II Sp. z o.o.	927 000	8,83%	8,83%
- Amundsen Pro-Equity Fund III Sp. z o.o.	282 500	2,69%	2,69%
Artur Kłoczko	676 069	6,44%	6,44%
OFE ING Nationale-NederlandenPolska*	1 040 000	9,90%	9,90%
Commercial Union PTE*	806 504	7,68%	7,68%
OFE PZU Złota Jesień PTE*	927 343	8,83%	8,83%
Pozostali Akcjonariusze	3 085 950	29,40%	29,40%
Razem	10 500 000	100,00%	100,00%

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

Nota 9

Kapitał zapasowy	2005 rok	2004 rok
a) ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	100 943	100 943
b) utworzony ustawowo	80	80
c) utworzony zgodnie ze statutem / umową, ponad wymaganą ustawowo (minimalną) wartość	187 840	180 297
d) z dopłat akcjonariuszy / wspólników	-	-
e) inny (wg rodzaju)	22	22
- koszty emisji akcji	(195)	(195)
Kapitał zapasowy, razem	288 690	281 147

Nota 10

Zmiana stanu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2005 rok	2004 rok
--	-----------------	-----------------

1. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:

a) odniesionej na wynik finansowy	9 836	7 844
Rzeczowe aktywa trwałe	1 170	1 190
Inwestycje długoterminowe	5 981	6 857
Zapasy	1 368	1 690
Należności krótkoterminowe	565	804
Inwestycje krótkoterminowe	661	550
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	(77)	(500)
Zobowiązania krótkoterminowe	(383)	(1)
Rozliczenia międzyokresowe	551	(2 744)
b) odniesionej na kapitał własny	5 675	5 675
Rzeczowe aktywa trwałe	3 036	3 036
Inwestycje długoterminowe	2 639	2 639
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
	15 511	13 519

2. Zwiększenia

a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi na pozycjach bilansowych	845	3 830
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-
Inwestycje długoterminowe	-	-
Zapasy	443	-
Należności krótkoterminowe	-	-
Inwestycje krótkoterminowe	-	111
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	424
Zobowiązania krótkoterminowe	163	-
Rozliczenia międzyokresowe	239	3 295
b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-
c) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-
	845	3 830

3. Zmniejszenia

a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi na pozycjach bilansowych	(2 300)	(1 838)
Rzeczowe aktywa trwałe	(363)	(20)
Inwestycje długoterminowe	(1 583)	(876)
Zapasy	-	(321)
Należności krótkoterminowe	(16)	(239)
Inwestycje krótkoterminowe	(145)	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	(193)	-
Zobowiązania krótkoterminowe	-	(382)
Rozliczenia międzyokresowe	-	-
b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-
c) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	-	-
	(2 300)	(1 838)

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

a) odniesionej na wynik finansowy	8 382	9 836
Rzeczowe aktywa trwałe	807	1 170
Inwestycje długoterminowe	4 397	5 981
Zapasy	1 812	1 368
Należności krótkoterminowe	549	565
Inwestycje krótkoterminowe	516	661
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	(269)	(77)
Zobowiązania krótkoterminowe	(220)	(383)
Rozliczenia międzyokresowe	789	551
b) odniesionej na kapitał własny	5 675	5 675
Rzeczowe aktywa trwałe	3 036	3 036
Inwestycje długoterminowe	2 639	2 639
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-
	14 056	15 511

Nota 11A

Zobowiązania długoterminowe (bez rezerwy na podatek dochodowy)	2005 rok	2004 rok
a) wobec jednostek zależnych		
- kredyty i pożyczki	44 551	63 582
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	37 839	58 500
	82 390	122 082
b) wobec jednostek współzależnych	-	-
c) wobec jednostek stowarzyszonych	-	-
d) wobec znaczącego inwestora	-	-
e) wobec jednostki dominującej	-	-
f) wobec pozostałych jednostek		
- kredyty i pożyczki	40 000	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	109 938	110 180
	149 938	110 180
Zobowiązania długoterminowe, razem	232 328	232 263

Nota 11B

Zobowiązania długoterminowe (bez rezerwy na podatek dochodowy) o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	2005 rok	2004 rok
a) powyżej 1 roku do 3 lat	40 000	20 097
b) powyżej 3 do 5 lat	-	-
c) powyżej 5 lat	109 938	212 166
Zobowiązania długoterminowe, razem	149 938	232 263

Nota 11C

Zobowiązania długoterminowe (bez rezerwy na podatek dochodowy) (struktura walutowa)	2005 rok	2004 rok
a) w walucie polskiej	149 938	232 263
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
- jednostka/waluta tys / USD	-	-
- tys. zł	-	-
Zobowiązania długoterminowe, razem	149 938	232 263

NOTA 11D

Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia	Inne
		w tys. zł	waluta USD	w tys. zł	waluta USD				
PeKaO S.A.	Kraków	40 000		40 000		Wibor + marża	2007-06-30	pełnomocnictwo do rachunku	
EI - Centrum Handlowo-Rozrywkowe Szczecin Sp. z o.o.	Kielce	739		1 365		Wibor + marża	2023-12-31	brak	
EI - Centrum Handlowe Tczew Sp. z o.o.	Kielce	1 198		1 442		Wibor + marża	2023-12-31	brak	
EI - Centrum Handlowe Piła Sp. z o.o.	Kielce	1 313		1 505		Wibor + marża	2023-12-31	brak	
Kieleckie Centrum Handlowo-Rozrywkowe Echo Sp. z o.o.	Kielce	6 700		7 841		Wibor + marża	2013-12-31	brak	
EI - Centrum Handlowe Piotrków Tryb. Sp. z o.o.	Kielce	18 000		3 820		Wibor + marża	2019-12-31	brak	
EI - Centrum Handlowe Radom Sp. z o.o.	Kielce	10 709		12 305		Wibor + marża	2019-12-31	brak	
EI - Centrum Handlowe Pabianice Sp.z o.o.	Kielce	13 720		15 466		Wibor + marża	2019-12-31	brak	
EI - Centrum Handlowo-Rozrywkowe Kielce Sp. z o.o.	Kielce	7 843		281		Wibor + marża	2023-12-31	brak	
EI - Centrum Handlowe Olkusz Sp.z o.o.	Kielce	-		527		Wibor + marża	2023-12-31	brak	
Razem		92 379	-	84 551	-				

NOTA 11E

Zobowiązania długoterminowe z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Termin wykupu	Gwarancje/zabezpieczenia	Dodatkowe prawa	Rynek notowań	Inne
obligacje (BRE Bank S.A.)	150 000	Wibor + marża	2011-05-25	brak		brak	
Razem	150 000						

Nota 12A

Zobowiązania krótkoterminowe (bez rezerw)	2005 rok	2004 rok
a) wobec jednostek zależnych		
- kredyty i pożyczki, w tym:	4 282	4 131
- długoterminowe w okresie spłaty	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
- z tytułu dywidend	-	-
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	302	485
- zarachowane odsetki od obligacji	235	485
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	288	62
- do 12 miesięcy	288	62
- powyżej 12 miesięcy	-	-
	4 872	4 678
b) wobec jednostek współzależnych		
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
	-	-
c) wobec jednostek stowarzyszonych	-	-
d) wobec znaczącego inwestora	-	-
e) wobec jednostki dominującej	-	-
f) wobec pozostałych jednostek		
- kredyty i pożyczki, w tym:	35 348	113 713
- długoterminowe w okresie spłaty	-	-
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	93 911	24 512
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	920	1 531
- naliczone odsetki	920	1 531
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	49 855	33 598
- do 12 miesięcy	41 294	24 041
- powyżej 12 miesięcy	8 561	9 557
- zaliczki otrzymane na dostawy	84 505	50 903
- zobowiązania wekslowe	-	-
- z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	22 685	389
- z tytułu wynagrodzeń	1	-
- inne (wg tytułów)	1 205	579
- otrzymane depozyty zabezpieczające	919	551
- ubezpieczenia	275	-
- pozostałe	11	28
	288 430	225 225
g) fundusze specjalne - zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	5	5
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	293 307	229 908

Nota 12B

Zobowiązania krótkoterminowe (bez rezerw) (struktura walutowa)	2005 rok	2004 rok
a) w walucie polskiej	293 307	229 908
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-
- jednostka/waluta tys. / USD	-	-
- tys. zł	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	293 307	229 908

NOTA 12C

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek

Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia	Inne
		w tys. zł	waluta USD	w tys. zł	waluta USD				
PeKaO S.A.	Warszawa	20 000	PLN	13 717	PLN	Wibor+marża	2006-06-30	weksle własne in blanco, pełnomocnictwo do rachunku bankowego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji	
PKO BP S.A.	Warszawa	20 000	PLN	13 623	PLN	Wibor+marża	2006-12-31	pełnomocnictwo do rachunku, weksle in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji	
Bank BPH S.A.	Kraków	20 000	PLN	7 880	PLN	Wibor+marża	2006-04-28	pełnomocnictwo do rachunku	
Bank Handlowy w Warszawie S.A.	Warszawa	20 000	PLN	128	PLN	Wibor+marża	2006-01-27	zobowiązanie dp przeprowadzenia przez rachunek kwoty 13.000 tys zł kwartalnie	
Echo Centrum - Ślichowice Sp. z o.o.	Kielce	2 500		2 776		Wibor + marża	2006-12-31	brak	
Projekt Echo 30 Sp. z o.o.	Kielce	50		56		Wibor	2006-12-31	brak	
Hotel Investment Sp. z o.o.	Kielce	1 000		1 111		Wibor + marża	2006-12-31	brak	
Projekt 3 Sp. z o.o.	Kielce	50		49		Wibor	2006-12-31		
Projekt Echo 32 Sp. z o.o.	Kielce	50		56		Wibor	2006-12-31	brak	
Projekt Echo 34 Sp. z o.o.	Kielce	50		56		Wibor	2006-12-31	brak	
Projekt Echo 37 Sp. z o.o.	Kielce	50		56		Wibor	2006-12-31	brak	
Wyględów	Kielce	50		51		Wibor	2006-12-31	brak	
Echo Bau Sp. z o.o.	Kielce	50		54		Wibor	2006-12-31	brak	
Echo Acc Sp. z o.o.	Kielce	50		4		Wibor	2006-12-31	brak	
Projekt Echo 39 Sp. z o.o.	Kielce	50		7		Wibor	2006-12-31	brak	
Echo - Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o.	Kielce	50		7		Wibor	2006-12-31	brak	
Razem		84 000		39 631					

* niezapłacone odsetki od otrzymanych pożyczek zostały zaprezentowane jako zwiększenie wartości zobowiązania

NOTA 12D

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Termin wykupu	Gwarancje/ zabezpieczenia	Dodatkowe prawa	Inne
obligacje (Bank BRE S.A.)	25 000,00	Wibor + marża	2006-02-08	brak		
	20 000,00	Wibor + marża	2006-05-31	brak		
obligacje (Bank BPH S.A.)	20 000,00	Wibor + marża	2006-02-26	brak		
	30 000,00	Wibor + marża	2006-01-12	brak		
					emisja do 30 mln pln jest gwarantowana przez bank BPH S.A.	
Razem	95 000,00					

Nota 12E

Zmiana stanu rezerw krótkoterminowych (wg tytułów)	2005 rok	2004 rok
a) stan na początek okresu		
- naprawy gwarancyjne	700	-
- sprawy sądowe	508	-
- poręczenia za zobowiązania	2 500	-
- premie, urlopy, audyt	4 035	5 222
	7 743	5 222
b) zwiększenia (z tytułu)		
- naprawy gwarancyjne	2 524	700
- utworzenie rezerw na kary	5 516	-
- sprawy sądowe	150	508
- poręczenia za zobowiązania	1 547	2 500
- premie, urlopy, audyt	1 700	-
	11 437	3 708
c) wykorzystanie (z tytułu)		
- premie, urlopy, audyt	1 186	1 187
- naprawy gwarancyjne	1 200	-
- sprawy sądowe	217	-
	2 603	1 187
d) rozwiązanie (z tytułu)		
- premie, urlopy, audyt	1 155	-
	1 155	-
e) stan na koniec okresu		
- rezerwy na kary	5 516	-
- naprawy gwarancyjne	2 024	700
- sprawy sądowe	441	508
- poręczenia za zobowiązania	4 047	2 500
- premie, urlopy, audyt	3 394	4 035
	15 421	7 743

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

Rezerwa na naprawy gwarancyjne obejmuje rezerwę na karę od Mitexu za usunięcie wad i usterek.

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

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

Rezerwa na premie, urlopy i audyt obejmuje rezerwę na niewypłacone premie dotyczące drugiego półrocza bieżącego roku, na koszty audytu sprawozdania za drugie półrocze i kosztów niewykorzystanych urlopów.

Nota 13

Zobowiązania warunkowe na rzecz jednostek powiązanych (z tytułu)	2005 rok	2004 rok
a) udzielonych gwarancji i poręczeń, w tym:	17 020	27 769
- na rzecz jednostek zależnych	17 020	27 769
- na rzecz jednostek współzależnych	7 720	-
b) pozostałe	-	-
Zobowiązania warunkowe na rzecz jednostek powiązanych, razem	17 020	27 769

Nota 14A

Przychody operacyjne (struktura rzeczowa - rodzaje działalności)	2005 rok	2004 rok
A. Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej	51 877	71 069
- w tym: od jednostek powiązanych	-	39 997
B. Usługi realizacji inwestycji	140 163	92 794
- w tym: od jednostek powiązanych	140 163	66 815
od jednostek zależnych	123 867	66 713
od jednostek współzależnych	16 296	102
C. Obrót nieruchomościami	2 506	20 377
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
D. Usługi najmu	9 155	18 912
- w tym: od jednostek powiązanych	248	214
od jednostek zależnych	246	212
od jednostki dominującej	2	2
E. Usługi prawne, księgowe i konsultingowe	21 838	28 926
- w tym: od jednostek powiązanych	21 608	19 674
od jednostek zależnych	21 411	19 660
od jednostek współzależnych	197	14
F. Pozostałe przychody	2 938	3 272
- w tym: od jednostek powiązanych	1 299	1 742
od jednostek zależnych	1 248	1 734
od jednostek współzależnych	48	5
od kluczowego personelu	3	3
Przychody operacyjne, razem	228 477	235 350
- w tym: od jednostek powiązanych	163 318	128 442
od jednostek zależnych	146 772	128 316
od jednostek współzależnych	16 541	121
od jednostki dominującej	2	2
od kluczowego personelu	3	3

Nota 14B

Przychody operacyjne (struktura terytorialna)	2005 rok	2004 rok
a) kraj	228 476	226 376
- w tym: od jednostek powiązanych	163 318	128 437
b) eksport	-	8 975
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	228 476	235 350
- w tym: od jednostek powiązanych	163 318	128 437

Nota 15

Koszty operacyjne według rodzaju	2005 rok	2004 rok
Koszty według rodzaju, razem		
a) amortyzacja	2 649	2 715
b) zużycie materiałów i energii	26 443	148 264
c) usługi obce	157 686	119 116
d) podatki i opłaty	3 146	3 830
e) wynagrodzenia	9 998	8 040
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 552	1 431
g) pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu)	7 386	6 656
- aktywowane koszty finansowe	6 120	5 673
- podróże służbowe	246	109
- inne	1 020	873
	208 860	290 052
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	(7 810)	(76 552)
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	(292)	(11 200)
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(7 561)	(6 842)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(15 231)	(11 921)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	177 966	182 055

Nota 16A

Inne przychody operacyjne	2005 rok	2004 rok
a) rozwiązane rezerwy (z tytułu)	402	5 644
- należności	402	5 644
b) pozostałe, w tym:	5 742	1 397
- kary umowne	3 571	1 075
- pozostałe	2 171	322
Inne przychody operacyjne, razem	6 144	7 041

Nota 16B

Inne koszty operacyjne	2005 rok	2004 rok
a) utworzone rezerwy (z tytułu)	8 500	3 708
- na przewidywane koszty	8 500	3 708
b) pozostałe, w tym:	1 562	2 788
- darowizny	57	555
- kary umowne	337	84
- inne	1 168	2 149
Inne koszty operacyjne, razem	10 062	6 496

Nota 17A

Przychody finansowe z tytułu dywidend i udziałów w zyskach	2005 rok	2004 rok
a) od jednostek powiązanych, w tym:	25 299	1 500
- od jednostek zależnych	25 299	1 500
b) od pozostałych jednostek	-	-
Przychody finansowe z tytułu dywidend i udziałów w zyskach, razem	25 299	1 500

Nota 17B

Przychody finansowe z tytułu odsetek	2005 rok	2004 rok
a) z tytułu udzielonych pożyczek		
- od jednostek powiązanych, w tym:	6 214	7 627
- od jednostek zależnych	2 862	2 839
- od jednostek współzależnych	3 352	4 788
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
- od pozostałych jednostek	4	23
	6 218	7 650
b) pozostałe odsetki		
- od jednostek powiązanych, w tym:	-	400
- od jednostek zależnych	-	400
- od jednostek współzależnych	-	-
- od jednostek stowarzyszonych	-	-
- od znaczącego inwestora	-	-
- od jednostki dominującej	-	-
- od pozostałych jednostek	1 433	493
	1 433	893
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	7 651	8 543

Nota 17C

Inne przychody finansowe	2005 rok	2004 rok
a) dodatnie różnice kursowe	-	249
- zrealizowane	-	552
- niezrealizowane	-	(304)
b) aktualizacja wartości inwestycji	5 528	3 224
c) pozostałe, w tym:	2	4
-	2	4
Inne przychody finansowe, razem	5 530	3 477

Nota 18A

Koszty finansowe z tytułu odsetek	2005 rok	2004 rok
a) od kredytów i pożyczek		
- dla jednostek powiązanych, w tym:	9 183	6 613
- dla jednostek zależnych	9 183	6 613
- dla jednostek współzależnych	-	-
- dla jednostek stowarzyszonych	-	-
- dla znaczącego inwestora	-	-
- dla jednostki dominującej	-	-
- dla innych jednostek	14 133	11 930
	23 317	18 543
b) pozostałe odsetki		
- dla innych jednostek	423	61
	423	61
c) aktywowane koszty finansowe	(6 033)	
	(6 033)	
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	17 707	18 605

W 2005 roku kwota kosztów finansowania zewnętrznego aktywowana wynosiła 6 033 tys. zł

Nota 18B

Inne koszty finansowe	2005 rok	2004 rok
a) ujemne różnice kursowe, w tym:	4 796	-
- zrealizowane	(15)	-
- niezrealizowane	4 812	-
b) aktualizacja wartości inwestycji	33 533	5 659
c) strata ze zbycia inwestycji	1 669	3 076
d) pozostałe, w tym:	665	994
- prowizje	665	987
- inne	-	6
e) aktywowane koszty finansowe	(87)	
	(87)	
Inne koszty finansowe, razem	40 575	9 729

Nota 19A

Podatek dochodowy bieżący	2005 rok	2004 rok
1. Zysk (strata) brutto	11 189	4 222
2. Różnice pomiędzy zyskiem (stratą) brutto a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów)		
Przychody przyszłych okresów uznane za przychody podatkowe w roku bieżącym	-	-
Odsetki uzyskane od należności za poprzednie lata	62	-
Odsetki uzyskane od pożyczek za poprzednie lata	3 365	4 039
Przychody dotyczące wyceny kontraktów długoterminowych	6 956	(19 731)
Naliczone nie otrzymane odsetki od pożyczek	(2 157)	(3 878)
Naliczone nie otrzymane odsetki od lokat	(54)	(62)
Dywidendy otrzymane	(25 299)	(1 500)
Rozwiązane rezerwy na należności	(402)	(5 644)
Darowizny	57	555
Rezerwa na należności	14 317	1 375
Kary za zwłokę	-	5
Odsetki budżetowe	-	0
Amortyzacja nieplanowana	-	46
Inne koszty nie stanowiące k.u.p.	7 921	5 646
Koszty zarachowane dot. wyceny kontraktów długoterminowych i utworzone rezerwy	-	-
Dyskonto od bonów dłużnych zarachowane a nie zapłacone	1 128	404
Utworzone rezerwy na RMK dot. inwestycji i kosztów ogólnego zarządu	-	(3 323)
Wycena pożyczek, inwestycji i zapasów	33 207	12 955
Odsetki od kredytów naliczone a nie zapłacone	1 156	2 016
Odsetki od zobowiązań nie zapłacone	3 589	4 028
Nie zrealizowane różnice kurs.	4 812	(552)
Aktywowane koszty finansowe rozliczone jako k.u.p. w latach poprzednich	4 570	4 112
Amortyzacja objęta ulgą inwestycyjną	254	233
Opłaty za wieczyste użytkowanie rozliczone jako k.u.p. w latach poprzednich.	-	0
Aktywowane koszty finansowe na projekty developerskie	(2 824)	(2 513)
Wycena wartości godziwej		3 866
Amortyzacja podatkowa nieruchomości		
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	1 504	700
Dyskonto od bonów dłużnych zarachowane do kosztów roku ubiegłego, a zapłacone w bieżącym	(114)	(2 633)
Odsetki od kredytów zarachowane w koszty w poprzednim roku, a zapłacone w bieżącym	(2 016)	(6)
Odsetki od zobowiązań zarachowane w koszty w poprzednim roku, a zapłacone w bieżącym	(170)	(783)
Rozwiązane rezerwy na koszty	(678)	(1 150)
Darowizny odliczalne	(43)	(243)
	49 141	(2 038)

3. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	60 330	2 184
4. Podatek dochodowy	12 695	415
5. Zwiększania, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku	-	-
6. Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej okresu, w tym:	12 695	415
- wykazany w rachunku zysków i strat	12 695	415
- dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły kapitał własny	-	-
- dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

Nota 19B

Podatek dochodowy odroczony, wykazany w rachunku zysków i strat	2005 rok	2004 rok
Zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu powstania i odwrócenia się różnic przejściowych	(11 030)	629
Podatek dochodowy odroczony, razem	(11 030)	629

Nota 19C

Łączna kwota podatku odroczonego	2005 rok	2004 rok
- ujętego w kapitale własnym	-	-
- ujętego w wartości firmy lub ujemnej wartości firmy	-	-
Razem	-	-

Nota 20**Podział zysku**

Wypracowany przez spółkę "Echo Investment" S. A. w roku 2004 zysk netto wynoszący 7.543.423,38 zł został uchwałą nr 3 ZWZA z dnia 14 czerwca 2005 przeznaczony na kapitał zapasowy.

Nota 21

Korekty do zmian stanu pozycji bilansowych ujęte w pozycji II.11 "Inne korekty"	2005 rok	2004 rok
Przekwalifikowanie inwestycji w nieruchomości na zapasy	-	40 069
Korekta dotycząca rezerwy z wyceny aportu	-	4
Korekty razem	-	40 073

Nota 22

Środki pieniężne przyjęte do rachunku przepływów pieniężnych	2005 rok	2004 rok
Stan na początek okresu, w tym	13 304	3 422
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	13 246	598
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	59	2 824
Stan na koniec okresu	72 231	13 304
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	72 125	13 246
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	107	59

Dodatkowe objaśnienia:

1. Działalność zaniechana

W 2005 roku nie wystąpiły pozycje związane z działalnością zaniechaną i Zarząd nie przewiduje w następnym okresie zaniechania prowadzonej działalności.

2. Podmioty powiązane

W związku z przyjętą przez „Echo Investment” S.A. strategią realizacji każdego centrum handlowego przez odrębny podmiot zależny oraz w związku z wniesieniem przez „Echo Investment” S.A. do spółek celowych, jako wkładu rzeczowego nieruchomości, na których realizowane są centra handlowe duża część realizowanych przez Echo Investment transakcji realizowana jest z podmiotami powiązanymi. Największe transakcje w 2005 roku z podmiotami powiązanymi realizowane były na podstawie umów:

- Umową o generalną realizację inwestycji zawartą w dniu 21 grudnia 2004 roku ze spółką Wan 11 Sp. z o.o. jako inwestorem i Wan S.A. jako drugim Generalnym Realizatorem Inwestycji. Na mocy tej umowy Wan 11 Sp. z o.o. powierzył Generalnym Realizatorom prowadzenie prac wykończeniowo – adaptacyjnych w budynku biurowym w Warszawie przy ul. Postępu. Generalni Realizatorzy za wykonane usługi pobierają marżę wysokości 6% poniesionych kosztów.
- Umową o generalną realizację inwestycji zawartą w dniu 25 lipca 2003 roku ze spółką Athina Park Sp. z o.o. jako inwestorem. Na mocy tej umowy Athina Park Sp. z o.o. powierzyła Generalnemu Realizatorowi prowadzenie prac budowlanych 4 budynków biurowych wraz z parkingami w Warszawie przy ul. Wybrzeże Gdyńskie. Spółka za wykonane usługi pobiera marżę wysokości 6% poniesionych kosztów.
- Umową o generalną realizację inwestycji zawartą w dniu 30 grudnia 2005 roku ze spółką Echo –Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa jako inwestorem. Na mocy tej umowy Echo –Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa powierzyła Generalnemu Realizatorowi prowadzenie prac budowlanych centrum handlowego we Wrocławiu przy ul. Grunwaldzkiej. Spółka za wykonane usługi pobiera marżę wysokości 8% poniesionych kosztów.

Udziały powyższych transakcji w przychodach spółki znajduje się w Sprawozdaniu Zarządu.

Osoby zarządzające i nadzorujące w Echo Investment S.A. w 2005 roku nie otrzymały żadnych: świadczeń po okresie zatrudnienia, pozostałych świadczeń długoterminowych, świadczeń z tytułu rozwiązania stosunku pracy oraz wypłat z tytułu posiadanych udziałów. Osoby zarządzające i nadzorujące w Echo Investment S.A. w 2005 roku z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych otrzymały łącznie 2.638 tys. zł wynagrodzenia.

Na dzień 31.12.2005r. nie było kredytów, pożyczek, gwarancji i zaliczek udzielonych osobom zarządzającym i nadzorującym Spółkę ani ich współmałżonkom, krewnym i powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym oraz innym osobom, z którymi są one powiązane osobiście.

3. Znaczące zdarzenia występujące po dacie bilansu:

- Zarząd Echo Investment S.A. informuje, iż w dniu 24 lutego 2006 roku Spółka powzięła informację o zawarciu w dniu 23 lutego 2006 roku umowy sprzedaży 100% udziałów w spółce zależnej Projekt Gdynia -1 Sp. z o.o. Sprzedającym są spółki zależne: Echo Centrum Gdynia Sp. z o.o., Echo Projekt – 17 Sp. z o.o. i Echo Investment S.A., zaś kupującym P.H.REDA Sp.J. D.Guzek i R.Guzek z siedzibą w Łodzi. Przedmiotem umowy sprzedaży jest 100% udziałów spółki zależnej emitenta, Projekt Gdynia – 1 Sp. z o.o. Cena sprzedaży udziałów wyniosła 4.000.000 zł (słownie: cztery miliony), zaś wartość ewidencyjna aktywów w księgach rachunkowych emitenta i jednostek zależnych, według stanu na dzień 31 grudnia 2005r., wyniosła łącznie 4.052.000 zł (słownie: cztery miliony pięćdziesiąt dwa tysiące).
- Zarząd Echo Investment S.A. informuje, iż w dniu 27 lutego 2006 roku Echo Investment SA podpisała z Bankiem BPH S.A. z siedzibą w Krakowie aneks do umowy o przeprowadzenie Programu Emisji Obligacji zawartej w dniu 03 kwietnia 2003 roku (RB 10/2003). Aneks do Umowy Programu Emisji Obligacji przewiduje wielokrotne emisje obligacji kuponowych dokonywane przez Spółkę. Spółka pozyskane środki pieniężne w ramach przeprowadzanych emisji przeznacza na finansowanie podstawowej działalności bieżącej. Bank BPH S.A. w ramach zawartego aneksu do umowy będzie organizował i przeprowadzał kompleksową obsługę emisji obligacji kuponowych Echo Investment S.A. na rynku niepublicznym. Maksymalna łączna wartość nominalna wszystkich obligacji nie przekroczy kwoty 60 mln zł. Obligacje będą niezabezpieczone i będą emitowane jako papiery wartościowe na okaziciela. Okres zapadalności ustalony został jako nie krótszy niż 365 dni i nie dłuższy niż 10 lat, zaś odsetki naliczane będą według stopy procentowej. Warunki emisji ustalone będą na kilka dni przed dokonaniem emisji, w trakcie trwania umowy Programu. Podpisany aneks do umowy wydłuża okres trwania umowy do 30 maja 2009 roku.

- Zarząd Echo Investment S.A. informuje, iż Spółka w dniu 10 marca 2006 roku udzieliła poręczenia za zobowiązania spółki Echo – Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. z tytułu umowy kredytu podpisanej z Bankiem Euruhyo AG z siedzibą w Eschborn. Poręczenie zostało udzielone do kwoty nie większej niż 100 mln euro, co na dzień udzielenia poręczenia stanowi kwotę 389.050.000 zł. Poręczenie obowiązywać będzie do czasu prawomocnego wpisu hipoteki kaucyjnej na nieruchomości oraz wpisu zastawów rejestrowych do rejestru zastawów, wymaganych zgodnie z postanowieniami zawartej umowy kredytowej. Echo – Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. jest spółką zależną od Echo Investment S.A. Zarząd Echo Investment S.A. 6 kwietnia 2006 roku otrzymał postanowienie Sądu Rejonowego we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 28 marca 2006 roku o dokonaniu wpisu do księgi wieczystej hipoteki kaucyjnej na nieruchomościach będących własnością spółki zależnej Echo - Pasaż Grunwaldzki Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Kielcach.
- Zarząd Echo Investment S.A. informuje, iż dnia 21 marca 2006 roku, Spółka powzięła informację o rejestracji w dniu 03 marca 2006 roku przez Sąd Rejonowy w Bukareszcie, spółki zależnej Echo Investment Projekt 1 S.R.L. z siedzibą w Bukareszcie. Wysokość kapitału zakładowego wynosi 4.000 RON (wg średniego kursu NBP na dzień wystąpienia zdarzenia stanowi równowartość 4.344 zł) i dzieli się na 400 udziałów o wartości nominalnej 10 RON każdy. Posiadaczowi jednego udziału przysługuje jeden głos. Właścicielem wszystkich udziałów jest Echo Investment S.A. Zarejestrowana spółka zależna będzie prowadzić działalność deweloperską na terytorium Rumunii. Podstawa prawna: §56 ust.1 pkt.9 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego obrotu oraz o spółkach publicznych.
- W I kwartale 2006r. Spółka zawarła umowę sprzedaży dwóch centrów: w Legionowie przy ul. Zegrzyńskiej oraz w Kaliszu przy ul. Wojska Polskiego. Łączna wielkość sprzedanej powierzchni centrów to 4.004 mkw. Wartość netto powyższych transakcji wyniosła 14.680 tys. złotych (słownie czternaście milionów sześćset osiemdziesiąt tysięcy).

Dnia: 8 maja 2006 roku

Andrzej Majcher

Jarosław Grodzki

Piotr Gromniak

Artur Langner

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Członek Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Tomasz Sułek

Główny Księgowy

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
Echo Investment S.A.
w 2005 roku**

Kielce, 8 maja 2006r.

Sprawozdanie z działalności Echo Investment S.A. w 2005r.

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

1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym Echo Investment S.A. za 2005 rok

Bilans

Suma bilansowa na koniec roku 2005 zamknęła się kwotą **878,4 mln zł**, co w porównaniu ze stanem na koniec 2004 roku oznacza wzrost wartości o 9,9%.

Aktywa

Struktura aktywów na koniec 2005 roku wyglądała następująco:

- aktywa trwałe stanowią – 34,1% aktywów, z czego dominującą pozycję stanowią inwestycje długoterminowe – 78,0% aktywów trwałych, rzeczowe aktywa trwałe – 16,8% sumy aktywów trwałych,
- aktywa obrotowe stanowią 65,8% aktywów, z czego zapasy – 36,8% sumy aktywów obrotowych, należności krótkoterminowe – 42,5% aktywów obrotowych a inwestycje krótkoterminowe 8% sumy aktywów obrotowych.

Pasywa

- kapitał akcyjny Echo Investment S.A. na dzień 31 grudnia 2005 roku wynosił **21,0 mln zł** i dzielił się na 10.500.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D, E i F, o wartości nominalnej 2,0 złote każda,
- kapitał własny na dzień 31 grudnia 2005 roku wynosił **323,2 mln zł**, co w porównaniu ze stanem na koniec grudnia 2004 roku oznacza wzrost o 3,0%.
- struktura kapitału własnego na koniec 2005 roku przedstawiała się następująco:
 - kapitał zakładowy – 6,4%,
 - kapitał zapasowy – 89,3%,
- wartość księgowa netto w przeliczeniu na jedną akcję stanowi 30,79 zł,
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowiły 63,2% sumy bilansowej i zamknęły się kwotą **555.1 mln zł**.

Rachunek zysków i strat

- przychody netto ze sprzedaży osiągnęły w 2005 roku poziom **228,4 mln zł**, co w odniesieniu do analogicznego okresu roku poprzedniego stanowi spadek o 2,9%,
- zysk na działalności operacyjnej na koniec roku 2005 zamknął się kwotą 30,9 mln zł, i był wyższy o 62,8% od zysku osiągniętego w poprzednim roku obrotowym,
- zysk brutto zamknął się kwotą 11,1 mln zł i był wyższy w odniesieniu do 2004 roku o 165%,
- zysk netto osiągnął wartość 9,5 mln zł, co stanowi wzrost o 178,2% w odniesieniu do 2004 roku,
- zysk netto na jedną akcję wyniósł 0,91 zł.

Rachunek przepływów pieniężnych

- okres sprawozdawczy rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 13,3 mln zł,
- na działalności operacyjnej Spółka odnotowała w 2005 roku wypływ środków pieniężnych o kwotę 38,9 mln zł, z czego największe pozycje dotyczyły:
 - zmiany stanu rozliczeń międzyokresowych (-) 11,2 mln zł,
 - zmiany stanu należności na kwotę (-) 118,7 mln zł,
 - zmiany stanu zobowiązań krótkoterminowych z wyjątkiem pożyczek i kredytów na kwotę (+) 67,8 mln zł,
- na działalności inwestycyjnej Spółka odnotowała w 2005 roku wpływ środków pieniężnych o kwotę 140,1 mln zł, a największy wpływ na to miały:
 - zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne (+) 69,2 mln zł
 - wpływy z aktywów finansowych kwotę (+) 85,1 mln zł,
- na działalności finansowej Spółka odnotowała w 2005 roku wypływ środków pieniężnych w kwocie 37,4 mln zł,
- na przepływy pieniężne z działalności finansowej największy wpływ miały:
 - emisja dłużnych papierów wartościowych, przyrost środków w kwocie (+) 157,2 mln zł,
 - spłata kredytów i pożyczek w kwocie (-) 71,3 mln zł.
 - wykup dłużnych papierów wartościowych (-) 110 mln zł
- w okresie od 1 stycznia 2005 roku do 31 grudnia 2005 roku stan środków pieniężnych zwiększył się o kwotę 58,9 mln zł;
- środki pieniężne na koniec grudnia 2005 roku wyniosły 72,2 mln zł.

2. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń z określeniem w jakim stopniu Echo Investment S.A. jest na nie narażona

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

- ryzyko konkurencji – w ostatnich latach rynek nieruchomości w Polsce stał się bardzo atrakcyjny dla inwestorów zagranicznych ze względu na osiągnięte stopy zwrotu. Atutem podmiotów zagranicznych są posiadane zasoby kapitałowe, które tworzą pewną przewagę konkurencyjną nad rodzimymi firmami deweloperskimi. Na korzyść Echo Investment S.A. przemawia duże doświadczenie w realizacji projektów deweloperskich w różnych segmentach rynku oraz ugruntowana pozycja na rynku nieruchomości w Polsce. Dynamiczny rozwój Grupy Kapitałowej w ostatnich latach oraz posiadany portfel aktywów wskazuje, iż Echo Investment S.A. potrafi skutecznie funkcjonować w warunkach konkurencji rynkowej.
- ryzyko stóp procentowych – działalność Echo Investment S.A. oraz podmiotów zależnych oparta jest na zewnętrznym finansowaniu (w fazie realizacji obiektu) i refinansowaniu (w okresie eksploatacji projektu). Ryzyko związane ze zmianą stóp procentowych jest ograniczane poprzez dywersyfikację oprocentowania zaciąganych kredytów oraz instrumenty zabezpieczające. Echo Investment S.A. jako podmiot dominujący koncentruje działania na rynku finansowym, obejmujące swym zakresem finanse całej grupy kapitałowej.
- ryzyko kursowe – jest związane z zaciąganiem kredytów wyrażonych w walutach (najczęściej w euro) w ramach Grupy Kapitałowej. Umowy z najemcami wyrażone są w walucie kredytu, który został zaciągnięty w celu finansowania projektu. Uzyskane w ten sposób płatności od najemców przeznaczone są na spłatę wspomnianych kredytów. Takie powiązanie finansowania ze źródłami przychodów ogranicza ryzyko kursowe do minimum.
- ryzyko kondycji finansowej najemców – w ramach prowadzonej przez grupę kapitałową działalności większość przychodów generowana jest z tytułu najmu powierzchni handlowych i biurowych.

Kluczowym aspektem jest dobór najemców o stabilnej kondycji ekonomiczno-finansowej. Najemcami powierzchni w centrach handlowych są operatorzy sieciowi (Tesco, Carrefour, Ahold, Nomi, markowe sklepy odzieżowe, wieloekranowe kina, itp.). Współpraca z najemcami pozwala na podejmowanie takich działań, które stale podnoszą atrakcyjność wynajmowanych powierzchni oraz eksponują prestiż danego obiektu, przyciągając w ten sposób klientów. Kontrahentami w obiektach biurowych są takie firmy jak: Philips, Nordea, Polkomtel S.A., BRE Bank S.A., Deutsche Leasing i inne.

- ryzyko związane z wykonawcami zewnętrznymi - Echo Investment S.A. lub podmiot zależny występując jako inwestor danego projektu powierza jego wykonanie podmiotom zewnętrznym. Realizacja tych obiektów, terminowość, jakość, a także ewentualny wzrost kosztów w dużej części zależy od tych podmiotów. Czynniki ten w znacznym stopniu jest wyeliminowany przez różnego rodzaju zabezpieczenia zawarte w umowach o wykonawstwo.
- ryzyko fiskalno-prawne związane z niestabilnym systemem podatkowym, systemem prawnym, brakiem jednoznacznych uregulowań własnościowych. Przystąpienie do struktur europejskich oraz przyjęcie obowiązujących w UE procedur w najbliższych latach będzie miało znaczący wpływ na zmniejszenie lub wyeliminowanie tego ryzyka.
- ryzyko procedur administracyjnych - działalność Echo Investment S.A., jako podmiotu od początku zaangażowanego w proces realizacji poszczególnych projektów, uwarunkowana jest od procedur administracyjnych. Czasochłonność procedur organów administracyjnych uzależnia rozpoczęcie realizacji zaplanowanych inwestycji Spółki, co może skutkować opóźnieniem w ich realizacji.

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

3.1. Segmenty działalności

W roku 2005 Echo Investment S.A. oraz podmioty z Grupy Kapitałowej realizowały projekty rozpoczęte w latach poprzednich oraz zaangażowały się w nowe inwestycje w poniżej opisanych segmentach:

Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych

Centra handlowe zrealizowane przez Grupę funkcjonują w kilkunastu większych miastach w całej Polsce.

Stabilność rynku powierzchni handlowych wynika z dużego popytu rynkowego, możliwości adaptacyjnych do wymagań poszczególnych kontrahentów i znacznej dywersyfikacji branż.

Najemcami powierzchni komercyjnych są zarówno krajowe i międzynarodowe sieci handlowe, jak i lokalne przedsiębiorstwa. Do kluczowych najemców w centrach handlowych należą: Carrefour, Tesco, Geant, Ahold, Champion, Nomi, Multikino, Silver Screen ITI Neovision, RTV Euro AGD, Empik, Douglas, Saturn Planet, Supermarkety Drogerijne Rossman oraz inne sieciowe marki.

W marcu 2005r. Echo Investment S.A. oraz podmioty zależne sprzedały siedem centrów handlowych „Echo” położonych w Olkuszu, Pile, Płocku, Siemianowicach Śląskich, Świętochłowicach, Tczewie i Zamościu. Nabywcą był Meinl European Land Ltd, jeden z funduszy inwestujących w nieruchomości komercyjne. Sprzedaż siedmiu centrów handlowych świadczy o ich dużych atutach, profesjonalnym

funkcjonowaniu. Uzyskane środki Zarząd Echo Investment S.A. zamierza przeznaczyć na przyszłe i aktualnie realizowane inwestycje.

Jednym z największych projektów Spółki i podmiotów celowych w 2005r. jest realizacja nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowo-usługowego Pasaż – Grunwaldzki znajdującego się we Wrocławiu. W maju podpisana została umowa ze Strabag Sp. z o.o. na kompleksowe wykonanie stanu surowego tego projektu. Postępowała również komercjalizacja projektu. Planowana powierzchnia przeznaczona na wynajem to ok. 47.000 mkw. Atrakcyjność inwestycji potwierdzona została zainteresowaniem ze strony najemców. Spółka wynajęła 70% powierzchni centrum (stan na koniec 2005 roku) podpisując wieloletnie umowy z dużą ilością najemców.

Uzupełnieniem portfela powierzchni handlowych, przy jednoczesnym podniesieniu jakości i nowoczesności oferty spółki, jest realizacja budowy centrów handlowych w Łomży i Kielcach. W połowie 2005 roku zawarte zostały wieloletnie umowy dzierżawy powierzchni handlowej ze znaczącymi najemcami. W przygotowywanym do realizacji Centrum Handlowym w Łomży powstanie hipermarket REAL o powierzchni ok. 8.500 mkw., zaś w Centrum Handlowym w Kielcach hipermarket E.LECLERC o powierzchni 13.200 mkw.

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

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni w centrach handlowych i handlowo-rozrywkowych w 2005 roku wyniosły 119,0 mln zł co stanowiło 52,1 % przychodów ogółem.

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

Segment powierzchni biurowych

W segmencie inwestycji biurowych Echo Investment S.A. poprzez podmioty celowe realizuje projekty oraz nabywa gotowe obiekty biurowe z przeznaczeniem na wynajem w największych polskich miastach: Warszawie, Łodzi, Krakowie i Szczecinie. Spółka posiada obecnie w portfolio zarówno biurowce w najwyższej klasie i standardzie (Łódź, Warszawa) jak również budynki o niższym standardzie.

Pomimo dużej konkurencji w tym segmencie rynku projekty Spółki, dzięki warunkom lokalizacyjnym i właściwym standardom, gwarantują stabilne przychody wynikające z długoterminowych umów najmu. Powierzchnia biurowa wynajmowana jest uznanym firmom, takim jak: Nordea S.A., BRE Bank S.A., Bank PeKaO S.A., Bank Zachodni WBK S.A., ING Bank Śląski S.A., Polkomtel S.A., Provident S.A., Deutsche Leasing, Impel S.A., Colgate-Palmolive, Philips, Porr Polska, Modzelewski & Rodek, Roche Diagnostic Polska i inne.

W pierwszym półroczu 2005r. zakończona została realizacja i komercjalizacja zespołu budynków biurowych wraz z parkingiem podziemnym „Athina Park” w Warszawie przy ul. Wybrzeże Gdyńskie (powierzchnia użytkowa ponad 15.000 mkw.), zaś w trzecim kwartale zakończono proces przekazywania do użytkowania najemcom tejże powierzchni biurowej.

W IV kwartale 2005 roku zakończono proces adaptacji biurowca przy ulicy Postępu 3 w Warszawie. Cała powierzchnia obiektu wraz z dwupoziomowym parkingiem oddana została do użytkowania jednemu najemcy - spółce Polkomtel SA (powierzchnia netto budynku około 20 400 mkw.). Umowa najmu zawarta została na okres 10 lat.

Prowadzony był także proces projektowania i przygotowywania realizacji kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu (powierzchnia użytkowa ponad 25 000 mkw.). Spółka uzyskała decyzję o warunkach zabudowy dotyczącą realizacji zespołu budynków biurowych. Planowane rozpoczęcie realizacji inwestycji to IV kwartał 2006 roku.

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

W 2005r. Echo Investment S.A. nabyła nieruchomość znajdująca się przy ul. Postępu 21 w Warszawie z przeznaczeniem na budowę zespołu budynków biurowych. Planowany termin rozpoczęcia realizacji inwestycji to kwiecień 2007r.

W związku z planowaną realizacją przygotowanego projektu budowy zespołu budynków biurowych w Kielcach przy al. Solidarności Echo Investment S.A., spółka uzyskała w 2005 roku decyzję o warunkach zabudowy. Planowany termin rozpoczęcia budowy to marzec 2006r. (powierzchnia netto budynków to ok. 20.000 mkw.).

Finansowanie projektów biurowych odbywa się przy współpracy z Eurohypo A.G., Bankiem PeKaO S.A., RheinHyp BRE Bankiem Hipotecznym S.A. oraz ING Bankiem Śląskim S.A.

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni w segmencie powierzchni biurowych i hotelowych w 2005 roku wyniosły 26.9 mln zł co stanowiło 11,8 % przychodów ogółem.

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

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

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

Segment hotelowy

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

W 2005 roku Spółka kontynuowała proces realizacji czterogwiazdkowego hotelu Qubus w Krakowie (196 pokoi oraz 12.000 mkw. powierzchni użytkowej), zaś w sierpniu rozpoczęła się realizacja trzygwiazdkowego hotelu dla tego samego odbiorcy, w ścisłym centrum Kielc (90 pokoi, 3.550 mkw. powierzchni użytkowej). Spółka podpisała z Qubus Hotel System umowy dzierżawy obu hoteli na okres 25 lat.

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

Przychody z tytułu wynajmu powierzchni w segmencie powierzchni biurowych i hotelowych w 2005 roku wyniosły 26.9 mln zł co stanowiło 11,8 % przychodów ogółem

Segment mieszkaniowy

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

W 2005r. kontynuowane były prace przy realizacji inwestycji mieszkaniowych w Warszawie (II etap Osiedla Inflancka) i w Poznaniu (II etap Osiedla Małe Naramowice). Zakończyła się realizacja dwóch budynków apartamentowych: Mondrian House w Warszawie i Cztery Pory Roku w Krakowie. Oba projekty przekazane zostały do użytkowania. Zakończono również realizację budynku mieszkalnego, wraz z podziemnym parkingiem, Domu Pod Pegazem w Krakowie – oddano do użytku 69 apartamentów. Wznowiono prace projektowe nad II etapem inwestycji przy ul. Zwycięzców w Warszawie i rozpoczęto przygotowanie kolejnego etapu Osiedla Małe Naramowice w Poznaniu.

W 2005r. Echo Investment S.A. nabyła nieruchomość znajdująca się przy ul. Kazimierzowskiej w Warszawie z przeznaczeniem na budowę zespołu budynków mieszkalnych.

Przychody z tytułu sprzedaży i wynajmu mieszkań i apartamentów w 2005 roku wyniosły 55,1 mln zł co stanowiło 24,1 % przychodów ogółem.

W 2005r. utrzymywało się wysokie tempo sprzedaży spowodowane m.in. wzrostem zainteresowania nowoczesnymi apartamentami wśród inwestorów zagranicznych.

Popyt na mieszkania i apartamenty stale wzrasta, a perspektywy inwestowania na rynku mieszkaniowym, szczególnie w dużych miastach, są bardzo optymistyczne. Obecnie projekty spółki realizowane były na rynkach: warszawskim, krakowskim poznańskim. Echo Investment S.A. posiada na każdym z tych rynków stałą ofertę sprzedaży mieszkań w różnym przedziale cenowym. W przyszłości spółka zamierza utrzymywać obecny poziom inwestycji w tym segmencie.

Rynek zagraniczny

W 2005 roku spółka rozpoczęła proces analizy i sytuacji prawnej rynków zagranicznych. Zarząd Spółki oczekuje, że wnioski gotowe będą w 2006r. W ramach działalności poza granicami Polski, Spółka planuje współpracować z lokalnymi partnerami. Inwestycje na rynkach zagranicznych dotyczyć miałyby podstawowych segmentów działalności Echo Investment S.A.

3.2. Struktura przychodów

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

- sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej:

Głównym źródłem przychodów w tym segmencie jest sprzedaż mieszkań a w mniejszym stopniu sprzedaż powierzchni komercyjnej (powierzchnie handlowe, biura oraz inne lokale usytuowane w wielofunkcyjnych projektach mieszkaniowych). Uzyskane z tego tytułu przychody stanowiły ok. 22,7% całości przychodów ze sprzedaży produktów.

- usługi realizacji inwestycji:

Głównym Realizatorem Inwestycji dla potencjalnych inwestorów jest Echo Investment S.A. Z tego tytułu w 2005 roku, Echo Investment S.A. uzyskała głównie przychody. Usługi realizacji inwestycji stanowiły ok. 61,3%.

- obrót nieruchomościami:

Specyfika działania Echo Investment S.A. wymusza niejako posiadanie pewnych zasobów nieruchomości, które następnie przeznaczane są pod konkretne projekty. W tym obszarze działalności Spółki wygenerowane przychody stanowią ok. 1,09% ogólnych przychodów ze sprzedaży.

- usługi najmu:

Przychody z usług najmu generowane są z tytułu wynajmu powierzchni w centrach handlowych i budynkach biurowych, których właścicielami są poszczególne podmioty zależne. Przychody z tego tytułu stanowiły w 2005 roku ok. 4,0% przychodów netto ze sprzedaży.

- usługi prawne, księgowe i konsultingowe:

Ten rodzaj działalności związany jest z obsługą podmiotów zależnych w zakresie obsługi prawnej, księgowej i konsultingowej. Przychody generowane w tym obszarze stanowią ok. 9,5% ogólnych przychodów netto ze sprzedaży.

Struktura osiągniętych przychodów netto ze sprzedaży [w mln. zł] w latach 2005-2004 roku przez Echo Investment S.A.:

Wyszczególnienie	01.01.2005 - 31.12.2005	01.01.2004 - 31.12.2004
Sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej	51,9	71,1
Usługi realizacji inwestycji	140,2	92,8
Obrót nieruchomościami	2,5	20,4
Usługi najmu	9,2	18,9
Usługi prawne, księgowe i konsultingowe	21,8	28,9
Pozostałe przychody	2,9	3,3
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	228,5	235,4

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

Rynki zbytu

W 2005 roku wszystkie realizowane przez Echo Investment S.A. projekty były zlokalizowane wyłącznie na polskim rynku. Spółka realizowała swoje inwestycje na rynkach: warszawskim, kieleckim, krakowskim, poznańskim i wrocławskim.

Zmiany w źródłach zaopatrzenia

Pod względem zakupu usług dokonywanych przez Echo Investment S.A., dominujący udział mierzony udziałem zakupów do przychodów ze sprzedaży ogółem posiadają podmioty, z którymi Echo Investment S.A. współpracuje w zakresie realizacji konkretnych projektów deweloperskich. W 2005 roku obroty z dwoma kontrahentami przekroczyły próg 10% wartości przychodów grupy kapitałowej:

Najwięksi dostawcy Echo Investment S.A. w 2005 roku:

Kontrahent	Wartość obrotów [w mln. zł]	%-wy udział w przychodach netto ze sprzedaży
Strabag Sp. z o.o.	36,39	15,92%
Modzelewski & Rodek Sp. z o.o.	28,87	12,64%

Zmiany wśród odbiorców

Klientami Echo Investment S.A. oraz podmiotów zależnych są najemcy powierzchni komercyjnych oraz podmioty na rzecz których świadczone są usługi realizacji inwestycji.

W 2005 roku udział przekraczający 10% przychodów netto ze sprzedaży, to sprzedaż usług generalnej realizacji inwestycji na rzecz podmiotu zależnego w związku z realizacją centrum handlowo-rozrywkowego Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu.

Najwięksi odbiorcy Echo Investment S.A. w 2005 roku:

Odbiorca	Wartość obrotów [w mln. zł]	%-wy udział w przychodach netto ze sprzedaży
Echo – Pasaż Grunwaldzki Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością Sp.K.	110,98	48,57%

5. Informacje o umowach znaczących dla działalności gospodarczej Echo Investment S.A., w tym znanych Echo Investment S.A. umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami oraz umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji, zawartych w 2005 roku.

5.1. Umowy znaczące dla działalności gospodarczej Echo Investment S.A.

Specyfika działalności Echo Investment S.A. zakłada realizację inwestycji poprzez podmioty zależne. Echo Investment S.A. samodzielnie realizuje projekty mieszkaniowe oraz świadczy usługi generalnego realizatora inwestycji dla podmiotów zależnych oraz zewnętrznych inwestorów.

Centra handlowe i handlowo - rozrywkowe

W dniu 31 marca 2005r. Echo Investment S.A. oraz podmioty zależne sprzedały spółce Projekt Echo – 35 Sp. z o.o., której głównym udziałowcem jest Manhattan Development Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, będącej własnością spółką Meinl European Land Ltd. (austriacki fundusz inwestujący w nieruchomości komercyjne) siedem centrów handlowych „Echo” położonych w Olkuszu, Pile, Płocku, Siemianowicach Śląskich, Świętochłowicach, Tczewie i Zamościu. Wartość netto transakcji wyniosła 249.063.000 PLN. Dodatkowo zostały podpisane umowy zawierające postanowienia, na mocy których Est-On Property Management Sp. z o.o. - podmiot zależny od Echo Investment S.A. będzie świadczył usługi związane z zarządzaniem tymi centrami handlowymi.

W dniu 5 maja 2005r. została podpisana umowa ze Strabag Sp. z o.o. na kompleksowe wykonanie stanu surowego centrum handlowo-rozrywkowego Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu (powierzchnia całkowita ponad 130.000 mkw.). Wartość netto kontraktu wyniosła 98.000.000 PLN.

W dniu 22 czerwca 2005r. została podpisana umowa z Pergranso Sp. z o.o. dotycząca dzierżawy powierzchni handlowej w przygotowanym do realizacji Centrum Handlowym w Kielcach na osiedlu Ślichowice. Na podstawie niniejszej umowy w planowanym centrum powstanie hipermarket E.LECLERC (ok.13.200 mkw.). Umowa dzierżawy przewiduje 30 letni okres obowiązywania.

W dniu 30 grudnia 2005r. Echo Investment S.A. podpisała umowę sprzedaży nieruchomości wraz z nakładami ze spółką zależną Echo – Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Kielcach. Nieruchomość położona jest we Wrocławiu między ul. Marii Curie-Skłodowskiej, pl. Grunwaldzkim, ul. Piastowską i ul. Grunwaldzką. Na w/w nieruchomości rozpoczęta została inwestycja realizacji nowoczesnego centrum handlowo-usługowo-rozrywkowego wraz parkingiem. Spółka zależna będzie kontynuowała dotychczasowe wykorzystanie nabytych nieruchomości. Warunkiem zbycia nieruchomości było nieskorzystanie przez Gminę Wrocław z prawa pierwokupu nieruchomości. Gmina Wrocław nie skorzystała z przysługującego jej prawa. Wartość umowy wyniosła 103.646.500 PLN.

Mieszkania

W dniu 15 lipca 2005r. została podpisana umowa z firmą Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o prowadzenie prac związanych z realizacją obiektu budowlanego, kompleks mieszkaniowo – usługowy w Warszawie przy ul. Inflanckiej – Etap B. Termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy został wyznaczony na dzień 15 grudnia 2006 roku. Wynagrodzenie dla Modzelewski & Rodek Sp. z o.o., z tytułu realizacji przedmiotu umowy jest ryczałtowe i wynosi 27.200 tys. PLN netto.

5.2. Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Echo Investment S.A. nie posiada żadnych informacji na temat zawartych w 2005 roku umów pomiędzy akcjonariuszami.

5.3. Umowy ubezpieczenia

Przedmiot ubezpieczenia	Ubezpieczyciel	Suma ubezpieczenia [w tys. zł]
polisy majątkowe - obiekty biurowe	U Compensa S.A	28 418
polisy majątkowe - obiekty handlowe	TU S.A.	1 899
polisy majątkowe - wyposażenie	U Compensa S.A., PTU S.A., STU Ergo Hestia S.A.	737
polisa odpowiedzialności cywilnej	U Compensa S.A., TU Tryg S.A., IG Polska TU S.A.	15 232
polisy majątkowe - lokale mieszkaniowe	U Compensa S.A., STU Ergo Hestia A.	59 617
polisy ryzyk budowlano montażowych	UjR WARTA S.A., TU Allianz Polska, Generali S.A..	250 700
RAZEM		356 603

5.4. Umowy współpracy lub kooperacji

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

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

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

- W dniu 13 stycznia 2005r. Spółka otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie XIX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 29 grudnia 2004 roku o dokonaniu rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w podmiocie „WAN 11” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, podmiotu w 50% zależnego od Echo Investment S.A. Podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło w wyniku objęcia przez dotychczasowych udziałowców, tj. Echo Investment S.A. oraz WAN S.A. łącznie 59.000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy, co dało kwotę 2.950.000 złotych. Objęte przez udziały zostały opłacone w całości gotówką. Po zarejestrowaniu podwyższenia, kapitał zakładowy spółki „WAN 11” Sp. z o.o. wynosi 3.000.000 złotych i dzieli się na 60.000 udziałów o wartości nominalnej 50 złotych każdy, które stanowią 100% kapitału zakładowego spółki „WAN 11” Sp. z o.o. i upoważniają do 100% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników spółki. Echo Investment S.A. posiada bezpośrednio 30.000 udziałów o wartości

nominalnej 50 zł każdy i łącznej wartości 1.500.000 złotych, które stanowią 50% kapitału zakładowego spółki „WAN 11” Sp. z o.o. i upoważniają do 50% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

- W dniu 28 lipca 2005r. Spółka otrzymała podpisaną w dniu 26 lipca 2005r., umowę sprzedaży udziałów pomiędzy Echo Investment S.A. a Echo Investment – Centrum Handlowo – Rozrywkowe Kielce Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Na mocy tej umowy Echo Investment S.A. zbyła na rzecz w/w spółki 1800 udziałów o wartości nominalnej 500 złotych każdy, reprezentujących 100% kapitału zakładowego i uprawniających do 100% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników spółki „Princess Boryszewska Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (podmiot zależny w 100% od Echo Investment S.A.). Spółka Echo Investment – Centrum Handlowo – Rozrywkowe Kielce Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach jest podmiotem pośrednio lub bezpośrednio zależnym w 100% od Echo Investment S.A. Strony ustaliły, że cena sprzedaży udziałów wynosi 296.000 zł. Wartość ewidencyjna zbywanych aktywów w księgach rachunkowych wynosi 295.000 zł. Pomiedzy Echo Investment S.A. i jej osobami zarządzającymi a Spółką nabywającą aktywa, tj. Echo Investment – Centrum Handlowo – Rozrywkowe Kielce Sp. z o.o. i jej osobami zarządzającymi istnieją powiązania polegające na tym, iż stanowisko prezesa zarządu w obu spółkach pełni ta sama osoba, natomiast dwóch członków zarządu Echo Investment S.A. pełni funkcję prokurentów w spółce nabywającej aktywa.
- W dniu 30 sierpnia 2005r. spółka Echo Investment S.A. oraz Echo - Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach zawiązały spółkę zależną Echo - Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o. sp.k. Wkłady w zawiązanej spółce posiadają odpowiednio: 99% Echo Investment S.A. oraz 1% Echo – Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o.
- W dniu 29 września 2005r. Echo Investment S.A. zawiązała spółkę zależną Hotel Investment Sp. z o.o. sp.k. Wkłady w zawiązanej spółce posiadają odpowiednio: 90% Echo Investment S.A. oraz 10% Hotel Investment Sp. z o.o.
- W dniu 9 listopada 2005r. Sąd Rejonowy w Kielcach X wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Gospodarczego, dokonał rejestracji sprzedaży 1 udziału spółki Echo Investment – Centrum Handlowe Pabianice Sp. z o.o. o wartości nominalnej 500 złotych każdy. Zbycie udziału nastąpiło na mocy umowy sprzedaży zawartej przez Echo Investment S.A. („Sprzedający”) ze spółką zależną Projekt Echo – 17 Sp. z o.o. („Kupujący”).
- W dniu 30 listopada 2005 roku Sąd Rejonowy w Kielcach X wydział Gospodarczy krajowego Rejestru Gospodarczego, dokonał rejestracji sprzedaży jednego udziału spółki Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice Sp. z o.o. Zbycie udziału nastąpiło na mocy umowy sprzedaży zawartej przez Echo Investment S.A. („Sprzedający”) ze spółką zależną Projekt Echo – 37 Sp. z o.o. („Kupujący”). Wartość nominalna udziału wynosi 50 złotych każdy, zaś cena sprzedanego udziału to 160 złotych.
- W dniu 06 grudnia 2005r. Sąd Rejonowy w Kielcach zarejestrował podwyższenie kapitału w spółce zależnej Projekt Echo - 36 Sp. z o.o. o kwotę 4.000.000 złotych. Jednocześnie wraz z podwyższeniem kapitału nastąpiła zmiana nazwy spółki Projekt Echo – 36 Sp. z o.o. na Projekt Gdynia – 1 Sp. z o.o. Po zarejestrowaniu podwyższenia, kapitał zakładowy spółki Projekt Gdynia-1 Sp. z o.o. wynosi 4.050.000 złotych i dzieli się na 8100 udziałów o wartości nominalnej 500 złotych każdy. Ogólna liczba głosów wynikająca z udziałów wynosi 8100 głosów. Podwyższenie kapitału nastąpiło poprzez wniesienie wkładów niepieniężnych przez spółkę zależną Echo Centrum Gdynia Sp. z o.o. do spółki Projekt Gdynia – 1 Sp. z o.o. w postaci prawa wieczystego użytkowania nieruchomości znajdującej się w Gdyni wraz z prawami do projektu budowlanego zaprojektowanego na przedmiotowej nieruchomości. Wartość ewidencyjna wniesionych aktywów w księgach rachunkowych wynosi 11.097.649,74 zł, zaś wartość aktywów, po jakiej zostały wniesione wkłady niepieniężne wynosi 4.000.000,00 zł. Po dokonaniu rejestracji podwyższenia kapitału struktura udziałowców spółki Projekt Gdynia – 1 Sp. z o.o. przedstawia się następująco:
 - Echo Centrum Gdynia Sp. z o.o. posiada 8000 udziałów,
 - Echo Investment S.A. posiada 99 udziałów,

- Projekt Echo – 17 Sp. z o.o. posiada 1 udział.

Umowa została uznana za znaczącą na podstawie kryterium o znacznej wartości dla aktywów finansowych.

6.2. Inwestycje w akcje spółek giełdowych

W ramach rachunku papierów wartościowych Echo Investment S.A. nie dokonywała w 2005 roku żadnych inwestycji w akcje spółek giełdowych.

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

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

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

W 2005 roku pomiędzy Echo Investment S.A. a podmiotami z Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. zawarte zostały następujące umowy:

- W dniu 20 lipca 2005r. spółka powzięła informację o tym, iż Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, VII Wydział Ksiąg Wieczystych na wniosek podmiotu zależnego w 50% od Echo Investment S.A. – WAN 11 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w dniu 8 lipca 2005r. dokonał wpisu do księgi wieczystej umownej łącznej hipoteki kaucyjnej na nieruchomościach położonych w Warszawie przy ul. Postępu, będących w wieczystym użytkowaniu WAN 11 Sp. z o.o., na których posadowiony jest budynek biurowy o pow. około 20 tys m2 wraz z podziemnym i nadziemnym parkingiem. Hipoteka została ustanowiona na rzecz banku Eurohypo AG z siedzibą w Eschborn, Niemcy i stanowi zabezpieczenie należności banku, wynikających z umowy kredytowej podpisanej przez WAN 11 Sp. z o.o. z w/w bankiem. Hipoteka została ustanowiona do maksymalnej kwoty 48 mln euro.
- w dniu 30 grudnia 2005r. Spółka Echo Investment S.A. w Kielcach, jako „Sprzedający”, podpisała umowę sprzedaży nieruchomości wraz z nakładami ze spółką Echo – Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Kielcach, jako „Kupującym”. Wartość umowy wyniosła 103.646.500 zł (słownie: sto trzy miliony sześćset czterdzieści sześć tysięcy pięćset złotych), zaś wartość zbywanych aktywów w księgach ewidencyjnych na dzień sporządzenia raportu bieżącego wyniosła 99.423.500 zł (słownie: dziewięćdziesiąt dziewięć milionów czterysta dwadzieścia trzy tysiące pięćset złotych). Ze względu na kryterium kapitałów własnych aktywa zostały uznane za znaczące. Warunkiem zbycia nieruchomości było nieskorzystanie przez Gminę Wrocław z prawa pierwokupu nieruchomości. Gmina Wrocław nie skorzystała z przysługującego jej prawa. Również w dniu 30 grudnia 2005r. spółka zależna Echo - Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o. ("Cedent") zawarła ze spółką Echo - Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Kielcach ("Cesjonariusz") umowę przeniesienia praw i obowiązków wynikających z zawartych uprzednio przez Cedenta umów.

- Jednocześnie dnia 30 grudnia 2005r. Spółka Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach podpisała umowę o generalną realizację inwestycji ze spółką Echo – Pasaż Grunwaldzki Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Kielcach. Na podstawie zawartej umowy Echo Investment S.A. zobowiązuje się do kompleksowej realizacji inwestycji nowoczesnego centrum handlowo-usługowo-rozrywkowego wraz z parkingiem na nieruchomości znajdującej się we Wrocławiu między ul. Marii Curie-Skłodowskiej, pl. Grunwaldzkim, ul. Piastowską i ul. Grunwaldzką.

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

W 2005 roku nie wystąpiły żadne transakcje pomiędzy Echo Investment S.A. a osobami zarządzającymi bądź nadzorującymi, których jednorazowa lub łączna wartość w okresie 12 miesięcy stanowiłaby wyrażoną w złotych równowartość kwoty 500.000 euro.

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

8.1. Umowy kredytowe

Zobowiązania Echo Investment S.A. z tytułu zaciągniętych kredytów wg stanu na koniec roku obrachunkowego 2005 przedstawia poniższa tabela:

Nazwa banku	Charakter zobowiązań	Waluta kredytu	Kwota kredytu wg umowy [w tys. zł]	Stan wykorzystania kredytu [w tys. zł] na dzień 31.12.2005 r.	Ostateczny termin spłaty
Pekao S.A. O/Warszawa	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	20.000	13.717	30.06.2006
Pekao S.A. O/Warszawa	Kredyt obrotowy	PLN	40.000	40.000	30.06.2007
Bank Handlowy w Warszawie S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	20.000	128	27.01.2006
PKO BP SA	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	20.000	13.623	31.12.2006
Bank BPH S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	PLN	20.000	7.880	28.04.2006

8.3. Umowy pożyczek

8.3.1. Pożyczki zaciągnięte w 2005 roku

Podmiot	Kwota pożyczki [w tys. zł]	Ostateczny termin spłaty
Echo Investment – Centrum Handlowe Świętochłowice Sp. z o.o.	2 670	31 grudnia 2006

8.3.2. Pożyczki udzielone - długoterminowe

Podmiot	Kwota pożyczki pozostała do spłaty [w tys. zł] na dzień 31.12.2005 r.	Ostateczny termin spłaty
Echo - Centrum Biznesu Łódź Sp. z o.o.	6 305	28 czerwiec 2012
Centrum Bankowości i Finansów Łódź Sp. z o.o.	3 231	31 grudzień 2011
Projekt S Sp. z o.o.	910	19 sierpień 2008
pozostałe	16	31 grudzień 2007

8.4. Umowy instrumentów dłużnych

W ramach zawartych w umów w sprawie Programu Emisji Obligacji z BRE Bankiem w 2004r. oraz Bankiem BPH S.A w 2003r., spółka Echo Investment S.A. posiada zobowiązania z tytułu wyemitowanych papierów dłużnych. Stan tych zobowiązań na koniec roku obrachunkowego 2005 przedstawia poniższa tabela:

Nazwa banku	Charakter instrumentu	Kwota wykorzystana [w tys. zł]	Termin obowiązywania umowy
BRE Bank S.A.	obligacje	150.000	25.05.2011
BRE Bank S.A.	obligacje	25.000	08.02.2006
BRE Bank S.A.	obligacje	20.000	31.05.2005
Bank BPH S.A.	obligacje	30.000	12.01.2005
Bank BPH S.A.	obligacje	20.000	26.02.2006

8.5. Umowy poręczeń

Solidarne poręczenie Echo Investment S.A. wobec Urzędu Miasta Łodzi za wykonanie zobowiązań „MDP” Sp. z o.o. (podmiot w 100 % zależny od „Echo Investment” S.A.), dotyczących uiszczania opłat rocznych za wieczyste użytkowanie gruntu – łączna wartość przypadająca na następne 90 lat wynosi 8.561 tys. zł.

Poręczenie Echo Investment S.A. za zobowiązanie Echo Investment – Centrum Bełchatów Sp. z o.o. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego przez Bank PeKaO S.A. Łączna wartość wynosi 739,9 tys. zł.

Poręczenie na rzecz	Wartość [w tys. zł]	Termin ważności	Tytułem
Urząd Miasta Łodzi	8.561	rok 2095	uiszczania przez MDP Sp. z o.o. (podmiot w 100% zależny od Echo Investment S.A.) opłat za wieczyste użytkowanie gruntu
PeKaO S.A.	739,9	do dnia zawarcia umowy przelewu z praw bankowej gwarancji dobrego wykonania na rzecz Banku PeKaO S.A.	poręczenie za zobowiązania Echo Investment – Centrum Bełchatów Sp. z o.o. jako zabezpieczenie kredytu udzielonego przez Bank PeKaO S.A.

8.6. Umowy gwarancji

Gwarancja bankowa terminowego przekazania przedmiotu najmu przez spółkę „WAN 11” Sp. z o.o. dla najemcy udzielona przez BRE Bank S.A. na kwotę 2.000 tys. EURO. Gwarancja jest udzielona do 02 marca 2006 roku. Na dzień 31 grudnia 2005 roku wartość gwarancji to 7.690 tys. zł.

Gwarancja bankowa z dnia 23 września 2005 roku udzielona przez Bank BZ WBK S.A. tytułem zabezpieczenia płatności za wykonanie budowy przejścia podziemnego i innych elementów układu drogowego Placu Grunwaldzkiego we Wrocławiu. Gwarancja jest ważna do 30 listopada 2006r. Na dzień 31 grudnia 2005r. wartość gwarancji wynosi 15.860 tys. zł

Gwarancja bankowa z dnia 24 sierpnia 2004 roku udzielona przez Bank PeKaO S.A. na kwotę 1.000 tys. EURO w związku z umową zakupu gruntu we Wrocławiu od gminy Wrocław za zobowiązania z tytułu ewentualnej kary umownej. Na dzień 31 grudnia 2005 roku wartość gwarancji to 3.845 tys. zł.

Gwarancja bankowa z dnia 7 września 2005 roku udzielona przez Bank PKO BP SA tytułem zabezpieczenia zobowiązań wobec Spółdzielni Spożywców MOKPOL. Gwarancja jest ważna do 06 września 2006r. Na dzień 31 grudnia 2005r. wartość gwarancji wynosi 3.995 tys. zł.

Gwarancja bankowa w kwocie 194 tys. USD udzielona przez T.U. Allianz Polska S.A. tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy jako właściwego usunięcia wad i usterek przy realizacji hotelu w Gliwicach dla Qubus Hotel. Gwarancja jest udzielona do 1 maja 2006 roku. Na dzień 31 grudnia 2005 roku wartość gwarancji to 618 tys. zł.

Gwarant	Wartość [w tys. zł]	Termin ważności	Tytułem
BRE Bank S.A.	7.690	02.03.2006	Zabezpieczenie terminowego przekazania przedmiotu najmu przez spółkę Wan-11 Sp. z o.o.
Bank BZ WBK S.A.	15.860	30.11.2006	Zabezpieczenie płatności za wykonanie budowy przejścia podziemnego i innych elementów przebudowy układu drogowego Placu Grunwaldzkiego we Wrocławiu
PeKaO S.A. Kielce	3.845	31.01.2007	Zabezpieczenie związane z umową zakupu gruntu we Wrocławiu od gminy Wrocław za zobowiązania i ewentualne kary umowne
PKO BP S.A.	3.995	06.09.2006	Zabezpieczenie zobowiązań wobec Spółdzielni Spożywców MOKPOL
T.U. Allianz Polska S.A.	618	01.05.2006	Zabezpieczenie należytego wykonania umowy jako właściwego usunięcia wad i usterek przy realizacji hotelu w Gliwicach dla Qubus Hotel

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

W 2005 roku Echo Investment S.A. nie emitowała papierów wartościowych (akcji).

10. Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami na rok 2005

Echo Investment S.A. nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2005 rok.

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

Zarządzanie zasobami finansowymi Echo Investment S.A. w 2005 roku, w związku z prowadzonym procesem inwestycyjnym budowy obiektów komercyjnych i mieszkań koncentrowało się głównie na pozyskiwaniu źródeł finansowania dla realizowanych projektów, finansowaniu pomostowym (do momentu uzyskania finansowania przez podmioty zależne) oraz na utrzymywaniu bezpiecznych wskaźników płynności i założonej struktury finansowania.

Działalność Spółki w 2005 roku generowała dodatni wynik na każdym poziomie rachunku wyników. Echo Investment S.A. w ostatnich latach kładła większy nacisk na powiększenie portfela powierzchni komercyjnych, które w ocenie Zarządu, powinny zapewnić stabilne przychody i przepływy środków pieniężnych oraz uniezależnić Echo Investment S.A. od cyklicznych faz w gospodarce i budownictwie.

Zdaniem Zarządu, sytuacja majątkowa i finansowa Echo Investment S.A. na koniec 2005 roku świadczy o stabilnej kondycji finansowej grupy kapitałowej, a perspektywa najbliższych lat jest optymistyczna w związku z ożywieniem na rynku nieruchomości po wejściu Polski do Unii Europejskiej.

Wskaźniki przedstawiające rentowność prowadzonej działalności Spółki w 2005 roku są lepsze w porównaniu z rokiem poprzednim. Największą aprecjację wykazuje wskaźnik rentowności operacyjnej, co jest dowodem na zwiększenie efektywności podstawowej działalności.

Wzrost zysku netto spowodował poprawę wskaźnika rentowności netto. Pozytywnie prezentują się także wskaźniki obrazujące rentowność pozycji bilansowych – aktywów (ROA) oraz kapitału własnego (ROE)

Wskaźniki zyskowności w latach 2005-2004 ukazuje poniższa tabela:

Wskaźniki rentowności	2005 rok	2004 rok
Wskaźnik marży zysku operacyjnego <i>zysk operacyjny / przychody netto ze sprzedaży</i>	13,6%	8,1%
Wskaźnik marży zysku bilansowego netto <i>zysk netto / przychody netto ze sprzedaży</i>	4,2%	1,5%
Stopa zwrotu z aktywów (ROA) <i>zysk netto / aktywa ogółem</i>	1,1%	0,4%
Stopa zwrotu z kapitału własnego (ROE) <i>zysk netto / kapitał własny</i>	2,9%	1,1%

Rotacja głównych składników aktywów i pasywów Echo Investment S.A. jest uwarunkowana specyfiką prowadzonej działalności. Wiąże się ona ze stosunkowo długim cyklem realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych oraz rosnącym, wartościowo i ilościowo, „portfelem” prowadzonych inwestycji. Wpływa to bezpośrednio na wzrost wartości zapasów, do których grupa kapitałowa zalicza: nabyte prawa własności i prawa wieczystego użytkowania gruntów oraz wszelkie nakłady i koszty budowlane dotyczące realizowanych projektów deweloperskich, które są przeznaczone na sprzedaż. Znacznemu wydłużeniu uległ cykl rotacji należności krótkoterminowych, natomiast niewielka zmiana nastąpiła w cyklu rotacji zapasów

Rotację głównych składników aktywów i pasywów w latach 2005-2004 ukazuje poniższa tabela:

Wskaźniki aktywności	2005 rok	2004 rok
Rotacja zapasów w dniach <i>(średni stan zapasów * 365) / przychody netto ze sprzedaży</i>	341	332
Rotacja należności krótkoterminowych w dniach <i>(średni stan należności krótkoterminowych * 365) / przychody netto ze sprzedaży</i>	394	190
Rotacja zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług w dniach <i>(średni stan zobowiązań krótkoterminowych z tytułu dostaw i usług * 365) / przychody netto ze sprzedaży</i>	80	52

Wskaźniki płynności utrzymują się na bezpiecznych poziomach. Wskaźniki płynności szybkiej i natychmiastowej są na wyższym poziomie w porównaniu z rokiem 2004. Natomiast wskaźnik płynności bieżący można uznać, iż jest na bardzo zbliżonym poziomie w porównywalnych okresach. Na taki stan rzeczy miała przede wszystkim wpływ polityka zarządu związana z finansowaniem realizowanych inwestycji. Wiarygodność Echo Investment S.A. na rynku finansowym stale wzrasta, czego dowodem jest zdywersyfikowana struktura banków finansujących działalność Spółki. Na wysokość wskaźników płynności wpływa również duży stan gotówki.

Wskaźniki płynności Echo Investment S.A. w latach 2005-2004 ukazuje poniższa tabela:

Wskaźniki płynności	2005 rok	2004 rok
Wskaźnik bieżący (current ratio) <i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,97	1,94
Wskaźnik szybki (quick ratio) <i>(aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,25	1,01
Wskaźnik natychmiastowy (cash ratio) <i>środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,25	0,06

Dzięki odpowiedniej strukturze finansowania wskaźniki zadłużenia utrzymują się na zbliżonych poziomach w stosunku do roku 2004. Wartości prezentowanych wskaźników są bezpieczne zarówno dla prowadzonej działalności, jak również potwierdzają wiarygodność kredytową Echo Investment S.A. na rynku finansowym

Wskaźniki pokrycia majątku i zadłużenia Echo Investment S.A. w latach 2005-2004 ukazuje poniższa tabela:

Wskaźniki zadłużenia	2005 rok	2004 rok
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi <i>kapitał własny / aktywa ogółem</i>	36,8%	39,3%
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym <i>kapitał własny / aktywa trwałe</i>	107,9%	88,8%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>zobowiązania ogółem / aktywa ogółem</i>	59,8%	57,8%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>zobowiązania ogółem / kapitał własny</i>	162,6%	147,3%

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

Echo Investment S.A. oraz podmioty zależne posiadają pełną zdolność do finansowania realizowanych obecnie projektów inwestycyjnych. Echo Investment S.A., realizując projekty we wszystkich obszarach aktywności, zamierza finansować je przy wykorzystaniu środków pochodzących z kapitałów własnych, kredytów bankowych, emisji dłużnych papierów wartościowych. Podmiot dominujący kieruje swoje wysiłki, ku temu aby programy emisji dłużnych papierów wartościowych były gwarantowane i posiadały dłuższy niż rok okres zapadalności.

Jednocześnie Spółka zamierza realizować szereg przedsięwzięć za pośrednictwem podmiotów zależnych, w szczególności dotyczy to projektów przeznaczonych na wynajem, a więc centrów handlowych i handlowo - rozrywkowych oraz biur, pozyskując finansowanie (kredyty celowe) bezpośrednio dla tych spółek.

13. Ocena nietypowych czynników i zdarzeń mających wpływ na wyniki finansowe osiągnięte w 2005 roku

W 2005 roku znaczący wpływ na osiągnięty wynik finansowy miała sprzedaż centra handlowego Echo w Płocku. Wartość netto transakcji wyniosła 67.903 tys. PLN (słownie: sześćdziesiąt siedem milionów dziewięćset trzy tysiące złotych).. Łączna wartość ewidencyjna sprzedawanych aktywów wyniosła 38.483 tys. PLN (słownie: trzydzieści osiem milionów czterysta osiemdziesiąt trzy tysiące złotych). Nabywcą pośrednim jest Meinel European Land Ltd, fundusz inwestujący w nieruchomości komercyjne. W ocenie Zarządu Echo Investment S.A. decyzja o sprzedaży wybranych centrów handlowych korzystnie wpłynie na dalszy rozwój Spółki.

Poza opisaną powyżej transakcją na osiągnięty wynik w 2005r. miała wpływ prowadzona przez Echo Investment S.A. podstawowa działalność gospodarcza oraz aktualizacja wyceny posiadanych wartości zgodnie z MSR 40.

W kolejnych okresach, na osiągane wyniki, będą miały wpływ takie czynniki jak: systematyczne przychody z umów najmu, przebieg realizacji, wynajmu i sprzedaży obecnie budowanych inwestycji komercyjnych i mieszkaniowych. Ważnym aspektem jest również sytuacja na rynku finansowym, ogólna koniunktura gospodarcza w Polsce.

Ponadto istotne czynniki i zdarzenia mogące w przyszłości mieć wpływ na wyniki to realizacja planów Spółki związana z działalnością poza granicami kraju. Spółka na rynkach zagranicznych zamierza realizować inwestycje w ramach podstawowej działalności, skupiając się przede wszystkim na projektach powierzchni biurowych i centrach handlowo-rozrywkowych.

14. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Echo Investment S.A. oraz opis perspektyw rozwoju działalności gospodarczej Spółki.

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

Do najważniejszych **zewnętrznych** czynników wpływających na rozwój Spółki można zaliczyć:

Czynniki pozytywne:

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

Czynniki negatywne:

- niejasny status prawny wielu nieruchomości wynikający m.in. z kwestii repriwatyzacji lub braku precyzyjnych planów zagospodarowania przestrzennego w wielu miastach i gminach,
- długotrwałe procedury sądowe i administracyjne w zakresie regulowania stanu prawnego i nabywania praw do nieruchomości,
- obostrzenie przepisów dotyczących budowy w kraju obiektów wielkopowierzchniowych,
- niepewność co do kluczowych założeń polityki fiskalnej i monetarnej w Polsce.

Najważniejsze **wewnętrzne** czynniki istotne dla rozwoju Echo Investment S.A. to:

Czynniki pozytywne:

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

Czynniki negatywne:

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

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

Zarząd Echo Investment S.A. przewiduje dalszy dynamiczny rozwój Spółki. Jej podstawą są dobre perspektywy rynku nieruchomości w Polsce. Działania podmiotów z Grupy Kapitałowej skoncentrowane będą na zwiększaniu portfela posiadanych powierzchni komercyjnych przeznaczonych na wynajem (centra handlowo-rozrywkowe i biura). Ponadto Echo Investment S.A. zamierza utrzymać sprzedaż projektów mieszkaniowych na dotychczasowym poziomie. Realizacja hoteli jest w dużej mierze uzależniona od sytuacji w branży turystycznej oraz od skłonności sieci hotelowych do podejmowania nowych inwestycji. Obecna działalność Echo Investment S.A. skupiona jest na rynku polskim, jednak Zarząd nie wyklucza w przyszłości wychodzenia z działalnością gospodarczą na rynki zagraniczne. Podjęte zostały starania zmierzające do poszerzenia działalności Spółki poza granicami Polski. W ramach prowadzonej polityki budowania portfela Spółka nie wyklucza sprzedaży części dotychczasowych projektów w celu uzyskania środków na finansowanie realizowanych i przyszłych inwestycji.

15. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Echo Investment S.A. oraz w poziomie komputeryzacji wspomagającej zarządzanie w Echo Investment S.A i Grupie Kapitałowej Echo Investment S.A.

W 2005 roku nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania. Rozwój organizacji wymusza doskonalenie obowiązujących procedur zarządzania obowiązujących zarówno w Echo Investment S.A., jak również w pozostałych podmiotach Grupy Kapitałowej. W ramach ograniczania ryzyka operacyjnego Dział Księgowości został wydzielony ze struktur Echo Investment S.A. i przeniesiony do Echo ACC Sp. z o.o., która to spółka od I półrocza 2005 roku zajmuje się obsługą podatkowo – rachunkową całej Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A.

16. Zmiany w składzie osób zarządzających i nadzorujących Echo Investment S.A. w ciągu ostatniego roku obrotowego oraz zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz uprawnienia osób zarządzających, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.

16.1. Zarząd

W dniu 14 czerwca 2005 roku Rada Nadzorcza Spółki Echo Investment SA działając na podstawie §14 ust. 1 Statutu Spółki powołała na następną 3-letnią kadencję skład Zarządu Spółki w następujących osobach:

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

W porównaniu ze składem Zarządu poprzedniej kadencji nową osobą jest Pan Artur Langner.

16.2. Rada Nadzorcza

W 2005r. skład Rady Nadzorczej nie zmienił się. Na dzień przekazania niniejszego raportu rocznego w skład Rady Nadzorczej Echo Investment S.A. wchodzi:

Wojciech Ciesielski - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
Mariusz Waniółka - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
Mariusz Gromek - Członek Rady Nadzorczej,
Artur Kłoczko - Członek Rady Nadzorczej,
Robert Oskard - Członek Rady Nadzorczej,
Karol Żbikowski - Członek Rady Nadzorczej.

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

16.3.1. Zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających

W spółce zasady te reguluje Kodeks spółek handlowych oraz statut Spółki Echo Investment S.A. Zarząd lub poszczególnych jego członków powołuje, odwołuje i zawiesza Rada Nadzorcza, która wybiera Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu. Kadencja pierwszego Zarządu trwa dwa lata, kadencja Zarządów następnych trzy lata, przy czym członków zarządu powołuje się na okres wspólnej kadencji, co nie wyłącza prawa do wcześniejszego odwołania każdego z członków Zarządu. Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, którego przedmiotem jest zatwierdzenie sprawozdania finansowego za ostatni rok kadencji Zarządu. Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być odwołani przez Radę Nadzorczą przed upływem kadencji, w tym w szczególności na pisemny wniosek akcjonariuszy reprezentujących, co najmniej 1/3 część kapitału akcyjnego lub w wyniku podjęcia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwały o nie udzieleniu Zarządowi pokwitowania z wykonywania obowiązków w zakończonym roku obrotowym.

16.3.2. Uprawnienia osób zarządzających

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2005r. nie istnieją nie spłacone pożyczki, gwarancje i poręczenia udzielone przez emitenta osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich osobom bliskim.

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

Na dzień 31 grudnia 2005r. nie istnieją umowy zawarte między emitentem a osobami zarządzającymi przewidujące rekompensatę.

19. Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści, w tym wynikających z programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych, wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących emitenta oraz wartości wynagrodzeń i nagród otrzymywanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych.

Osoby nadzorujące Echo Investment S.A. nie pobierały wynagrodzenia w Echo Investment S.A. ani też z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych.

Osoby zarządzające Echo Investment S.A. pobrały wynagrodzenie w Echo Investment S.A. oraz z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych odpowiednio:

- Andrzej Majcher pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 999 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Jarosław Grodzki pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 713 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Piotr Gromniak pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 626 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;
- Artur Langner pobrał wynagrodzenie w Echo Investment S.A. w łącznej kwocie 300 tysięcy złotych, nie pobierał wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych;

20. Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji (udziałów) emitenta oraz akcji i udziałów w jednostkach grupy kapitałowej emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących

Łączna liczba akcji Echo Investment S.A. wynosi 10.500.000 sztuk akcji.

20.1. Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby nadzorujące

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby nadzorujące, na dzień 31 grudnia 2005 roku przedstawia poniższa tabela:

	Stan na 31.12.2005	Wartość nominalna jednej akcji	Łączna wartość nominalna	Procent kapitału akcyjnego
Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej	36.000	2,00 zł	72.000 zł	0,34%
Mariusz Waniółka – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	–	–	–
Mariusz Gromek – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	–	–	–
Artur Kłoczko – Członek Rady Nadzorczej	676.069	2,00 zł	1.352.138 zł	6,43%
Robert Oskard – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	–	–	–
Karol Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej	nie posiadał akcji	–	–	–

20.2. Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające

Stan posiadania akcji Echo Investment S.A. przez osoby zarządzające, na dzień 31 grudnia 2005 roku przedstawia poniższa tabela:

	Stan na 31.12.2005 [szt.]	Wartość nominalna jednej akcji	Łączna wartość nominalna	% kapitału akcyjnego
Andrzej Majcher – Prezes Zarządu	197.520	2,00 zł	395 040 zł	1.88%
Jarosław Grodzki – Wiceprezes Zarządu	nie posiadał akcji	–	–	–
Piotr Gromniak – Członek Zarządu	nie posiadał akcji	–	–	–
Artur Langner - Członek Zarządu	nie posiadał akcji	-	-	-

21. Akcjonariusze Echo Investment S.A. posiadający, na dzień 31 grudnia 2005 roku, bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy.

Akcjonariuszami posiadającymi bezpośrednio lub pośrednio poprzez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Echo Investment S.A., na dzień 31 grudnia 2005 roku byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji [szt.]	% kapitału zakładowego Echo Investment S.A.	Liczba głosów na WZA Echo Investment S.A.	% ogólnej liczby głosów na WZA Echo Investment S.A.
Michał Sołowow (bezpośrednio i pośrednio)	3.964.134	37,75%	3.964.134	37,75%
OFE ING Nationale – Nederlanden Polska*	1.040.000	9,90%	1.040.000	9,90%
Artur Kłoczko	676.069	6,43%	676.069	6,43%
Commercial Union PTE*	806.504	7,68%	806.504	7,68%
PZU Złota Jesień PTE*	927.343	8,83%	927.343	8,83%

* stan na 31 grudnia 2005r.

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

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

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

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

24. Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce nie funkcjonuje program akcji pracowniczych.

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

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

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

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

Wynagrodzenie wynikające z umowy z tytułu badania sprawozdania finansowego wynosi 144.900 złotych, a z tytułu badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego 103.500 złotych. Za analogiczny okres poprzedniego roku dane te wynoszą odpowiednio 103.500 złotych i 50.000 złotych. Pozostałe łączne wynagrodzenie, wynikające z umowy należne z innych tytułów może dotyczyć kosztów delegacji poniesionych przez BDO Polska Sp. z o.o. z związku z realizacją zlecenia, których

wartość nie może przekroczyć 21.000 złotych. Wynagrodzenie zapłacone w 2004 roku z tytułu dodatkowych kosztów wyniosło 5.682 złotych.

Kielce, dnia 8 maja 2006 roku

Podpisy Zarządu Echo Investment SA

Andrzej Majcher
Prezes Zarządu

Jarosław Grodzki
Wiceprezes Zarządu

Piotr Gromniak
Członek Zarządu

Artur Langner
Członek Zarządu

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd Spółki Echo Investment S.A. oświadcza, iż wedle jego najlepszej wiedzy, roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, a także, że roczne sprawozdanie zarządu zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz z sytuacji Grupy Kapitałowej emitenta, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Dodatkowo Zarząd spółki Echo Investment SA oświadcza, że BDO Polska Sp. z o.o. dokonująca badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego została wybrana zgodnie z przepisami prawa oraz że spółka ta oraz biegli rewidenci dokonujący tego badania spełniali warunki bezstronnego i niezależnego raportu z badania, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Kielce, dnia 8 maja 2006r.

Andrzej Majcher
Prezes Zarządu

Jarosław Grodzki
Wiceprezes Zarządu

Piotr Gromniak
Członek Zarządu

Artur Langner
Członek Zarządu

