

GRUPA KAPITAŁOWA
„ECHO INVESTMENT” S.A.

SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA I PÓŁROCZE 2005 ROKU

Wprowadzenie

1. Podstawowy przedmiot działalności spółki dominującej pod firmą "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 skonsolidowane dane finansowe za okres 1.01.- 30.06.2005 r. w porównaniu do okresu 1.01.- 30.06.2004r. 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 Grupy kapitałowej "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 określone w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 17.01.1997 r. w sprawie amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych (Dz.U.Nr 6, poz. 35 z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. Z 1993r Nr 106, poz. 482 z późn. zm.). 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 zdadne 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 trwałe 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 pierwszy dzień bilansowy nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Wycena wartości godziwej jest aktualizowana co najmniej raz na pół roku. 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. zł, ze względu na nieistotną różnicę pomiędzy taką wyceną a wyceną wg wartości godziwej, są wyceniane wg kosztu wytworzenia skorygowanego o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

5. Udziały i akcje

Udziały i akcje w innych jednostkach wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

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 produkcję 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 ujmują 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

Udzielone pożyczki wykazuje się wg zamortyzowanej ceny nabycia ustalonej metodą efektywnej stopy procentowej.

10. Odroczonego 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 odprawy 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 obejmują zarachowywane zgodnie z zasadą memoriałową odsetki nie zapadłe od kredytów bankowych. Zobowiązania obejmują ponadto dyskonto od krótkoterminowych i długoterminowych dłużnych papierów wartościowych do rozliczenia w następnym okresie obrachunkowym ze znakiem ujemnym. Pozycja zaliczki na dostawy obejmuje zarówno zaliczki zafakturowane (w tym na mieszkania) jak i niezafakturowane. Kredyty w walutach obcych wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy wg kursu sprzedaży banku obsługującego spółkę.

14. Metody ustalania wyniku finansowego

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

a) Na koszty wytworzenia sprzedanych produktów składają się poniesione koszty dotyczące przychodów 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 środków pieniężnych

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

1. Dane w sprawozdaniu finansowym za okres 1.01.- 30.06.2005r. zachowują porównywalność w stosunku do danych ze sprawozdania za okres 1.01.- 30.06.2004r. 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):

	BO 2004 PSR	BO 2004 MSR	Różnica
AKTYWA			
Aktywa trwałe	1 087 173	1 536 756	449 583
Rzeczowe aktywa trwałe	961 394	146 700	(814 694)
Nieruchomości	-	1 311 766	1 311 766
Inne inwestycje długoterminowe	57 800	-	(57 800)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 634	16 945	10 311
A K T Y W A R A Z E M	1 362 561	1 812 144	449 583
PASYWA			
Kapitał własny	340 017	695 653	355 636
Zysk (strata) z lat ubiegłych	24 548	380 184	355 636
Zobowiązania	1 018 944	1 112 891	93 947
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 595	105 075	97 480
Zobowiązania finansowe długoterminowe	694 825	691 292	(3 533)
P A S Y W A R A Z E M	1 362 561	1 812 144	449 583

	1 półrocze 2004 PSR	1 półrocze 2004 MSR	Różnica
AKTYWA			
Aktywa trwałe	1 158 304	1 628 957	470 653
Rzeczowe aktywa trwałe	1 050 928	171 638	(879 290)
Nieruchomości inwestycyjne	1	1 380 974	1 380 973
Inne inwestycje długoterminowe	36 249	-	(36 249)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 235	16 454	5 219
A K T Y W A R A Z E M	1 449 616	1 920 269	470 653

PASywa

Kapitał własny	355 405	738 056	382 651
Zysk (strata) z lat ubiegłych	(10 333)	345 302	355 635
Zysk (strata) netto	15 396	42 412	27 016
Zobowiązania	1 094 211	1 182 213	88 002
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 659	109 355	98 696
Zobowiązania finansowe długoterminowe	806 806	798 029	(8 777)
Rezerwy	43 419	41 502	(1 917)
P A S Y W A R A Z E M	1 449 616	1 920 269	470 653

	2004 PSR	2004 MSR	Różnica
AKTYWA			
Aktywa trwałe	1 180 808	1 561 623	380 815
Rzeczowe aktywa trwałe	158 884	214 148	55 264
Nieruchomości	975 925	1 306 300	330 375
Inne inwestycje długoterminowe	5 175	-	(5 175)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 243	20 594	351
A K T Y W A R A Z E M	1 508 270	1 889 085	380 815

PASywa

Kapitał własny	376 301	724 688	348 387
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	355 636	355 636
Zysk (strata) netto	34 686	27 437	(7 249)
Zobowiązania	1 131 969	1 164 397	32 428
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27 126	112 887	85 761
Zobowiązania finansowe długoterminowe	745 212	688 624	(56 588)
Rezerwy	38 247	41 502	3 255
P A S Y W A R A Z E M	1 508 270	1 889 085	380 815

W sprawozdaniach porównywalnych wprowadzono następujące zmiany:

- 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).
- ujawniono rezerwę na podatek odroczoney w związku z ulgą na mieszkania na wynajem, co drugostronnie wpłynęło na kapitał własny.
- wyceniono zobowiązania walutowe z tytułu długoterminowych kredytów inwestycyjnych wg kursu sprzedaży banku Pekso S.A. (banku, którego usług korzysta większość spółek z Grupy Kapitałowej)

Uzgodnienie kapitałów własnych i zysku netto prezentują poniższe tabele (w tys. zł):

	BO 2004 PSR	BO 2004 MSR	Różnica
Niepodzielony wynik z lat ubiegłych:			
Zysk z lat ubiegłych	24 548	24 548	-
Różnica z wyceny nieruchomości (w wartości godziwej)	-	497 072	497 072
Wycofanie wyceny pochodnego instrumentu finansowego	-	(53 610)	(53 610)
Wycena zobowiązań walutowych	-	(657)	(657)
Odroczony podatek dochodowy od ww. pozycji	-	(84 133)	(84 133)
Odroczony podatek dochodowy od ulgi inwestycyjnej	-	(3 036)	(3 036)
Razem	24 548	380 184	355 636

	1 półrocze 2004 PSR	1 półrocze 2004 MSR	Różnica
Niepodzielony wynik z lat ubiegłych:			
Zysk z lat ubiegłych	(10 333)	(10 333)	-
Różnica z wyceny nieruchomości (w wartości godziwej)	-	497 071	497 071
Wycofanie wyceny pochodnego instrumentu finansowego	-	(53 610)	(53 610)
Wycena zobowiązań walutowych	-	(657)	(657)
Odroczony podatek dochodowy od ww. pozycji	-	(84 133)	(84 133)
Odroczony podatek dochodowy od ulgi inwestycyjnej	-	(3 036)	(3 036)
Razem	(10 333)	345 302	355 635
Zysk netto:			
Koszty sprzedanych produktów (korekta o amortyzację)	(84 504)	(73 662)	10 842
Aktualizacji wartości nieruchomości	-	(6 231)	(6 231)
Wycofanie rezerw dot. nieruchomości	(1 918)	-	1 918
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	(2 274)	24 520	26 794
Podatek dochodowy	(5 765)	(12 072)	(6 307)
Zysk netto	15 404	42 420	27 016

	2004 PSR	2004 MSR	Różnica
Niepodzielony wynik z lat ubiegłych:			
Zysk z lat ubiegłych	-	-	-
Różnica z wyceny nieruchomości (w wartości godziwej)	-	497 072	497 072
Wycofanie wyceny pochodnego instrumentu finansowego	-	(53 610)	(53 610)
Wycena zobowiązań walutowych	-	(657)	(657)
Odroczony podatek dochodowy od ww. pozycji	-	(84 133)	(84 133)
Odroczony podatek dochodowy od ulgi inwestycyjnej	-	(3 036)	(3 036)
Razem	-	355 636	355 636
Zysk netto:			
Koszty sprzedanych produktów (korekta o amortyzację)	(172 147)	(149 983)	22 164
Aktualizacji wartości nieruchomości	-	(138 429)	(138 429)
Wycofanie rezerw dot. nieruchomości	(1 576)	-	1 576
Wycofanie wyceny pochodnego instrumentu finansowego	(106 871)	-	106 871
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	104 748	103 557	(1 191)
Podatek dochodowy	(9 955)	(8 195)	1 760
Zysk netto	34 686	27 437	(7 249)

9. Dane podstawowe przeliczone na EURO:

WYBRANE DANE FINANSOWE	Półrocze 2005 w tys. zł.	Półrocze 2005 w tys. euro	Półrocze 2004 w tys. zł.	Półrocze 2004 w tys. euro
Przychody netto ze sprzedaży	112 227	27 503	161 143	34 060
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	151 351	37 091	51 909	10 972
Zysk (strata) brutto	121 751	29 837	54 492	11 518
Zysk (strata) netto	96 538	23 658	42 420	8 966
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	64 420	15 787	50 899	10 758
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	196 322	48 112	(110 378)	(23 330)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(72 239)	(17 703)	74 636	15 776
Przepływy pieniężne netto, razem	188 503	46 196	15 157	3 204
Aktywa razem	1 957 566	484 534	1 920 269	422 762
Zobowiązania długoterminowe	819 134	202 751	964 648	212 375
Zobowiązania krótkoterminowe	316 638	78 374	217 565	47 899
Kapitał własny	821 794	203 409	738 056	162 489
Kapitał zakładowy	21 000	5 198	21 000	4 623
Liczba akcji	10 500 000	10 500 000	10 500 000	10 500 000
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	7,77	1,90	5,32	1,13
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	78,27	19,37	70,29	15,48

Przeliczenia dokonano w następujący sposób:

- pozycje aktywów i pasywów bilansu przeliczono według średniego kursu obowiązującego na dzień bilansowy tzn. na dzień 30 czerwca 2005 roku 1EUR= 4,0401 zł, na dzień 30 czerwca 2004 roku 1EUR= 4,5422 zł,
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat i rachunku przepływów pieniężnych za okres 1 stycznia – 30 czerwca 2005 roku przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca; 1EUR = 4,0805 zł, a za okres 1 stycznia – 30 czerwca 2004 roku przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez Narodowy Bank Polski obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca; 1EUR = 4,7311 zł.

BILANS

	Nota	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
AKTYWA				
1. Aktywa trwałe		1 501 927	1 561 623	1 628 957
1.1. Wartości niematerialne i prawne	1	41	66	43
1.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	2	-	(571)	(3 423)
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe	3	265 504	214 148	171 638
1.3.1. Środki trwałe		63 826	61 668	46 723
1.3.2. Środki trwałe w budowie		201 678	152 480	124 915
1.4. Należności długoterminowe	4	-	-	-
1.5. Nieruchomości inwestycyjne	5	1 201 278	1 306 300	1 380 974
1.6. Długoterminowe inwestycje finansowe	6	20 643	21 086	63 271
1.7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7	14 461	20 594	16 454
2. Aktywa obrotowe		455 639	327 462	291 312
2.1. Zapasy	8	173 196	218 524	170 806
2.2. Należności krótkoterminowe	9	17 955	30 024	45 213
2.2.1. Należności z tytułu dostaw i usług		6 033	13 322	16 253
2.2.2. Należności z tytułu podatków		11 503	16 240	28 742
2.2.3. Pozostałe należności		419	462	218
2.3. Krótkoterminowe inwestycje finansowe	10	1 536	1 455	6 774
2.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11	3 877	3 849	4 987
2.5. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	12	259 075	73 610	63 532
A K T Y W A R A Z E M		1 957 566	1 889 085	1 920 269

PASYWA

1. Kapitał własny		821 794	724 688	738 056
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		820 244	723 157	737 996
1.1.1. Kapitał zakładowy	13	21 000	21 000	21 000
1.1.2. Kapitał zapasowy	14	353 771	319 084	329 282
1.1.3. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych		348 957	355 636	345 302
1.1.4. Zysk (strata) netto roku obrotowego		96 516	27 437	42 412
1.2. Kapitały mniejszości	15	1 550	1 531	60
2. Zobowiązania		1 135 772	1 164 397	1 182 213
2.1. Zobowiązania długoterminowe	16	819 134	858 557	964 648
2.1.1. Zobowiązania finansowe		681 365	688 624	798 029
2.1.2. Pozostałe zobowiązania		32 165	57 046	57 264
1.1.3. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		105 604	112 887	109 355
2.2. Zobowiązania krótkoterminowe	17	316 638	305 840	217 565
2.2.1. Zobowiązania finansowe		141 622	177 763	112 139
2.2.2. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług		42 559	40 252	39 811
2.2.3. Zobowiązania z tytułu podatków		9 120	4 232	15 119
2.2.4. Pozostałe zobowiązania		103 026	42 091	20 912
2.2.5. Rezerwy		20 311	41 502	29 584
P A S Y W A R A Z E M		1 957 566	1 889 085	1 920 269

Wartość księgowa		821 793,60	724 688,00	738 056,00
Liczba akcji (w tys. sztuk)		10 500	10 500	10 500
Wartość księgowa na jedną akcję	18	78,27	69,02	70,29

POZYCJE POZABILANSOWE

	Nota	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
1. Należności warunkowe				
1.1 Od jednostek powiązanych, z tytułu:		-	-	-
a) otrzymanych gwarancji i poręczeń				
1.2 Od pozostałych jednostek, z tytułu:		-	-	-
a) otrzymanych gwarancji i poręczeń				
Należności warunkowe, razem		-	-	-
2. Zobowiązania warunkowe		25 367	21 665	24 404
2.1 Na rzecz jednostek powiązanych, z tytułu:		8 561	8 656	11 156
a) udzielonych gwarancji i poręczeń		8 561	8 656	11 156
2.2 Na rzecz pozostałych jednostek, z tytułu:		16 806	13 009	13 248
a) udzielonych gwarancji i poręczeń		13 304	9 273	10 346
b) spraw sądowych		700	926	
c) zakupu nieruchomości gruntowej w Radomiu		2 000	2 000	2 000
d) porozumienie z NOMI S.A. Z dnia 1 czerwca 2001 r.		802	810	902
Zobowiązania warunkowe, razem		25 367	21 665	24 404

UDZIELONE PORĘCZENIA I GWARANCJE PRZEZ ECHO INVESTMENT S.A.

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.

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 30 czerwca 2005 wartość gwarancji to 649 tys. zł.

Gwarancja bankowa terminowego przekazania przedmiotu najmu przez spółkę „Wan 11” Sp. z o.o. Najemcy, wobec banku Przemysłowo Handlowego PBK S.A. na kwotę 2.000 tys. eur. Gwarancja wygasa w dniu 1 stycznia 2006 roku. Na dzień 30 czerwca 2005 wartość gwarancji to 8 080 tys. zł.

Gwarancja bankowa dobrego i terminowego wykonania umowy z dnia 29 czerwca 2001r. wobec BPH S.A. I oddział w Kielcach w związku z Umową o Roboty Budowlane podpisaną z „Dipservice” i dotyczącą budynku w Warszawie, ul Wiśniowa na kwotę 534 tys. zł. Gwarancja wygasa po podpisaniu Protokołu Odbioru Pogwarancyjnego Budynku.

Gwarancja bankowa z dnia 24 sierpnia 2004 roku wobec Banku Polska Kasa Spółka Akcyjna na kwotę 4.040 tys. zł w związku z umową zakupu gruntu we Wrocławiu od gminy Wrocław za zobowiązania z tytułu ewentualnej kary umownej.

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	1 półrocze / 2005	1 półrocze / 2004
Przychody operacyjne	19	112 227	161 143
Koszty operacyjne	20	(38 195)	(73 662)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		74 032	87 481
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	21	65 907	-
Aktualizacji wartości nieruchomości		16 988	(6 231)
Koszty sprzedaży		(4 073)	(3 401)
Koszty ogólnego zarządu		(14 403)	(12 832)
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	22	12 900	(13 108)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych		151 351	51 909
Przychody finansowe	23	3 636	2 028
Koszty finansowe	24	(23 166)	(22 239)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	25	(6 990)	24 520
Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych		(3 073)	(909)
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych		(7)	(817)
Zysk (strata) brutto		121 751	54 492
Podatek dochodowy	26	(25 213)	(12 072)
- część bieżąca		(26 363)	(7 296)
- część odroczone		1 150	(4 776)
Zysk (strata) netto, w tym:	27	96 538	42 420

Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		96 516	42 412
Zysk (strata) mniejszości		22	8

Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (zanualizowany)		81 541,00	55 890,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk)		10 500	10 500
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	28	7,77	5,32

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) roku bieżącego	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały mniejszości	Kapitał własny razem
--	-------------------	------------------	---	------------------------------	--	----------------------	----------------------

Za okres od 1 stycznia 2005 do 30 czerwca 2005

Stan na początek okresu	21 000	319 084	383 073	-	723 157	1 531	724 688
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	571	-	571	-	571
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	319 084	383 644	-	723 728	1 531	725 259
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	34 687	(34 687)	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	(3)	(3)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	96 516	96 516	22	96 538
Stan na koniec okresu	21 000	353 771	348 957	96 516	820 244	1 550	821 794

Za okres od 1 stycznia 2004 do 30 czerwca 2004

Stan na początek okresu	21 000	294 469	24 548	-	340 017	177	340 194
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	355 635	-	355 635	-	355 635
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	294 469	380 183	-	695 652	177	695 829
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	34 881	(34 881)	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	(125)	(125)
Aktualizacja wyceny	-	(68)	-	-	(68)	-	(68)
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	42 412	42 412	8	42 420
Stan na koniec okresu	21 000	329 282	345 302	42 412	737 996	60	738 056

Za okres od 1 stycznia 2004 do 31 grudnia 2004

Stan na początek okresu	21 000	294 469	24 548	-	340 017	177	340 194
Korekty błędów podstawowych	-	-	68	-	68	-	68
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	355 635	-	355 635	-	355 635
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych	21 000	294 469	380 251	-	695 720	177	695 897
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	24 615	(24 615)	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych	-	-	-	-	-	1 350	1 350
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	27 437	27 437	4	27 441
Stan na koniec okresu	21 000	319 084	355 636	27 437	723 157	1 531	724 688

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

		1 półrocze / 2005	1 półrocze / 2004
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia			
I. Zysk (strata) netto		96 538	42 420
II. Korekty razem		(32 118)	8 479
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych		7	817
2. Amortyzacja środków trwałych		3 330	1 871
3. Aktualizacja wartości firmy		3 073	911
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		4 923	(30 953)
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		17 376	20 857
6. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej		(63 916)	3 128
7. Zmiana stanu rezerw		(17 985)	17 746
8. Zmiana stanu zapasów		(44 434)	(1 860)
9. Zmiana stanu należności		22 182	17 334
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		45 442	(11 090)
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		(2 112)	(10 282)
12. Inne korekty	29	(4)	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)		64 420	50 899
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy		254 730	16 351
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		33	637
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		251 436	-
3. Z aktywów finansowych		3 261	15 714
4. Inne wpływy inwestycyjne		-	-
II. Wydatki		(58 408)	(126 729)
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		(4 336)	(126 729)
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		(53 749)	-
3. Na aktywa finansowe		-	-
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości		-	-
5. Inne wydatki inwestycyjne		(323)	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)		196 322	(110 378)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy		192 411	424 817
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		-	-
2. Kredyty i pożyczki		134 131	236 788
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		58 280	188 029
4. Inne wpływy finansowe		-	-
II. Wydatki		(264 650)	(350 181)
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych		-	-
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		-	-
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		-	-
4. Spłaty kredytów i pożyczek		(175 850)	(152 973)
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		(60 000)	(168 800)
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		-	-
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(243)	(243)
8. Odsetki		(28 557)	(28 165)
9. Inne wydatki finansowe		-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)		(72 239)	74 636
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)		188 503	15 157
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:		185 465	15 157
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		(3 038)	-
F. Środki pieniężne na początek okresu		73 610	48 375
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:	30	259 075	63 532
- o ograniczonej możliwości dysponowania		-	-

NOTY OBJAŚNIAJĄCE

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO BILANSU

Nota 1A

WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
a) koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-	-
b) wartość firmy	-	-	-
c) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	29	54	39
- oprogramowanie komputerowe	29	54	39
d) inne wartości niematerialne i prawne	12	12	4
e) zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-	-
Wartości niematerialne i prawne razem	41	66	43

NOTA 1B

ZMIANY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	a) koszty zakończonych prac rozwojowych	b) wartość firmy	c) nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:		d) inne wartości niematerialne i prawne	e) zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych	Wartości niematerialne i prawne razem
				- nabyte oprogramowanie komputerowe			
a) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu			1 145	1 103	28		1 173
- suma wartości spółek			1 145	1 103	28		1 173
- korekty konsolidacyjne							
b) zwiększenia (z tytułu)			55	55			55
- zakupu			55	55			55
- przeniesienie z działalności inw.							
- przeniesienie z zapasów							
- korekty konsolidacyjne							
- zmiana składu grupy kapitałowej							
c) zmniejszenia (z tytułu)			1	1			1
- przeksięgowanie do dział. develop.							
- sprzedaż			1	1			1
- zmiana składu grupy kapitałowej							
d) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu			1 199	1 157	28		1 227
e) skumulowana amortyzacja na początek okresu			1 091	1 049	16		1 107
f) amortyzacja za okres (z tytułu)			79	79			79
- planowana			81	81			81
- sprzedaż			(2)	(2)			(2)
- zmiana składu grupy kapitałowej							
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu			1 170	1 128	16		1 186
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu							
- zwiększenia							
- zmniejszenia							
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu							
j) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu			29	29	12		41

Nota 2A

WARTOŚĆ FIRMY JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
a) wartość firmy - jednostki zależne	-	-	-
b) wartość firmy - jednostki współzależne	-	-	-
c) wartość firmy - jednostki stowarzyszone	-	-	-
a) ujemna wartość firmy - jednostki zależne	-	(571)	(3 423)
b) ujemna wartość firmy - jednostki współzależne	-	-	-
c) ujemna wartość firmy - jednostki stowarzyszone	-	-	-
Wartość firmy jednostek podporządkowanych razem	-	(571)	(3 423)

Nota 2B

ZMIANA STANU WARTOŚCI FIRMY - JEDNOSTKI ZALEŻNE	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
a) wartość firmy brutto na początek okresu	6 017	5 636	5 636
b) zwiększenia (z tytułu)	3 073	379	379
- zakupu akcji w PHS S.A.	-	352	352
- zakupu udziałów WAN 11 Sp. z o.o.	-	1	1
- zakupu udziałów Projekt S Sp. z o.o.	3 073	-	-
- podwyższenia kapitału Bioelektrownia Hydropol - 4 Sp. z o.o.	-	1	1
- podwyższenia kapitału Malta Office Park Sp. z o.o.	-	6	6
- podwyższenia kapitału Echo Centrum Ślichowice Sp. z o.o.	-	6	6
- podwyższenia kapitału Athina Park Sp. z o.o.	-	7	7
- podwyższenia kapitału Hotel Investment Sp. z o.o.	-	6	6
c) zmniejszenia (z tytułu)	-	-	-
d) wartość firmy brutto na koniec okresu	9 090	6 015	6 015
e) odpis wartości firmy z konsolidacji na początek okresu	6 017	5 105	5 105
f) odpis wartości firmy z konsolidacji za okres (z tytułu)	3 073	910	910
- PHS S.A.	-	510	510
- WAN 11 Sp. z o.o.	-	1	1
- Princess Boryszewska Sp z o.o.	-	184	184
- Princess Investment Sp z o.o.	-	189	189
- Bioelektrownia Hydropol - 4 Sp. z o.o.	-	1	1
- Malta Office Park Sp. z o.o.	-	6	6
- Echo Centrum Ślichowice Sp. z o.o.	-	6	6
- Athina Park Sp. z o.o.	-	7	7
- Hotel Investment Sp. z o.o.	-	6	6
- Projekt S Sp. z o.o.	3 073	-	-
g) korekta odpisu wartości firmy z konsolidacji za lata ubiegłe	-	-	-
g) odpis wartości firmy z konsolidacji na koniec okresu	9 090	6 015	6 015
h) wartość firmy netto na koniec okresu	-	-	-

Nota 2C

ZMIANA STANU WARTOŚCI FIRMY - JEDNOSTKI STOWARZYSZONE	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
a) wartość firmy brutto na początek okresu	67	67	1 693
b) wartość firmy brutto na koniec okresu	67	67	1 693
c) odpis wartości firmy z konsolidacji na początek okresu	67	67	1 693
d) odpis wartości firmy z konsolidacji na koniec okresu	67	67	1 693
e) wartość firmy netto na koniec okresu	-	-	-

Nota 2D

ZMIANA STANU UJEMNEJ WARTOŚCI FIRMY - JEDNOSTKI ZALEŻNE	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
a) ujemna wartość firmy brutto na początek okresu	571	3 423	3 423
b) zwiększenia (z tytułu)	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	571	2 852	-
- zmiana zasad MSR	571	-	-
- aktualizacja wartości inwestycji	-	2 852	-
d) ujemna wartość firmy brutto na koniec okresu	-	571	3 423
e) odpis ujemnej wartości firmy na początek okresu	-	-	-
f) odpis ujemnej wartości firmy za okres (z tytułu)	-	-	-
g) odpis ujemnej wartości firmy na koniec okresu	-	-	-
h) ujemna wartość firmy netto na koniec okresu	-	571	3 423

Ujemna wartość firmy powstała na skutek wyceny na dzień objęcia kontroli "Zakładów Ogrodniczych Naramowice" Sp. z o.o.

Przy wycenie Spółki uwzględniono wycenę posiadanego przez Spółkę gruntu w Poznaniu na podstawie operatu szacunkowego wykonanego 25 marca 2004 roku. Zgodnie z nowo wprowadzonym MSSF 3 p. 81 wartość tę przeniesiono na niepodzielony wynik z lat ubiegłych.

Nota 3A

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
a) środki trwałe, w tym:	63 826	61 668	46 723
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	11 631	12 059	5 554
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	41 063	41 342	38 038
- urządzenia techniczne i maszyny	2 166	2 359	666
- środki transportu	8 873	5 859	2 400
- inne środki trwałe	93	49	65
b) środki trwałe w budowie	201 678	152 480	124 915
Rzeczowe aktywa trwałe razem	265 504	214 148	171 638

Prawo wieczystego użytkowania gruntu w Warszawie przy ul. Zeusa, Hery ujęte na środkach trwałych jest obciążone hipoteką zwykłą w wysokości 3,66 mln USD ustanowioną na rzecz Banku Amerykańskiego w Polsce S.A. stanowiącą zabezpieczenie kredytu.

Na dzień 30 czerwca 2005 roku kredyt był już spłacony. Złożono wniosek o wykreślenie tej hipoteki.

Nieruchomość gruntowa w Warszawie ujęta na środkach trwałych w budowie, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 48.000 tys. EUR ustanowioną na rzecz Euohypo A.G. z siedzibą w Eschborn stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nota 3B

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	- grunty własne	- budynki i budowle	- urządzenia techniczne i maszyny	- środki transportu	- pozostałe środki trwałe	środki trwałe, razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	13 888	47 595	4 543	8 007	1 893	75 926
- wartość brutto środków trwałych na początek okresu -suma spółek	13 713	48 958	4 543	8 007	1 893	77 114
- korekty konsolidacyjne	175	-1 363				-1 188
b) zwiększenia (z tytułu)		639	180	3 715	60	4 594
- zakupu		639	180	3 715	60	4 594
- przeniesienie z działalności inwestycyjnej						
- przeniesienie z zapasów						
- przeniesienie z ewidencji pozabilansowej						
- korekty konsolidacyjne						
- zmiana składu Grupy Kapitałowej						
c) zmniejszenia (z tytułu)	400	145	30		12	587
- sprzedaż			30		12	42
- przeniesienie do działalności inwestycyjnej		145				145
- aport						
- likwidacja						
- przeniesienie do działalności developerskiej						
- pozostałe	400					400
- korekty konsolidacyjne						
- zmiana składu Grupy Kapitałowej						
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	13 488	48 089	4 693	11 722	1 941	79 933
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	1 763	6 297	2 183	2 148	1 844	14 235
- skumulowana amortyzacja na początek okresu - suma spółek	1 763	6 297	2 183	2 148	1 844	14 235
- korekty konsolidacyjne						
f) amortyzacja za okres (z tytułu)	94	729	344	701	4	1 872
- amortyzacja planowana	94	729	374	701	16	1 914
- aport						
- sprzedaż			(30)		(12)	(42)
- likwidacja						
- pozostałe						
- korekta konsolidacyjna						
- zmiany składu Grupy Kapitałowej						
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	1 857	7 026	2 527	2 849	1 848	16 107
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu						
- zwiększenia						
- zmniejszenia						
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu						
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	11 631	41 063	2 166	8 873	93	63 826

Nota 3C

ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
a) własne	265 503	214 148	171 638
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze	-	-	-
Środki trwałe bilansowe razem	265 503	214 148	171 638

Nota 5A

ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI (WG GRUP RODZAJOWYCH)	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
a) stan na początek okresu	1 306 300	1 311 766	1 311 766
b) zwiększenia (z tytułu)	84 328	123 479	69 208
- zakupu	24	-	-
- przeniesienia z środków trwałych w budowie	66 012	64 201	64 202
- przeniesienia z środków trwałych	173	-	-
- przeniesienia z zapasów	265	3 715	-
- zmiany wyceny nieruchomości	17 854	-	5 006
- korekty konsolidacyjne	-	55 563	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	189 350	128 945	-
- sprzedaży	187 955	-	-
- zmiany wyceny nieruchomości	1 395	128 945	-
d) stan na koniec okresu	1 201 278	1 306 300	1 380 974

Nieruchomość gruntowa w Radomiu ujęte na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążone hipoteką kaucyjną do wysokości 2.720 tys. EUR ustanowioną na rzecz BPH PBK S.A. stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Piotrkowie Trybunalskim ujęte na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążone hipoteką kaucyjną do wysokości 2.440 tys. EUR ustanowioną na rzecz BPH PBK S.A. stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Pabianicach ujęte na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążone hipoteką kaucyjną do wysokości 2.100 tys. EUR ustanowioną na rzecz BPH PBK S.A. stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomości gruntowe w Radomiu, Piotrkowie Trybunalskim i Pabianicach ujęte na inwestycjach długoterminowych, są obciążone hipoteką kaucyjną do wysokości 72.600 tys. EUR ustanowioną na rzecz BPH PBK S.A. stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Jeleniej Górze ujęte na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążone hipoteką kaucyjną do wysokości 11.831 tys. EUR oraz 42.750 PLN ustanowioną na rzecz Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Belchatowie, ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, obciążona jest hipoteką kaucyjną do wysokości 6.451 tys. EUR oraz 23.326 tys. PLN na rzecz Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie, stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Łodzi ujęte na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążone hipoteką kaucyjną do wysokości 14.970 tys. USD oraz 61.976 tys. PLN ustanowioną na rzecz Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Łodzi ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 7.506 tys. USD oraz 31.000 tys. USD ustanowioną na rzecz Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Szczecinie ujęte na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążone hipoteką zwykłą do wysokości 30.000 tys. PLN ustanowioną na rzecz Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Szczecinie ujęte na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążone hipoteką zwykłą do wysokości 3.165 tys. PLN ustanowioną na rzecz Skarbu Państwa stanowiącą zabezpieczenie spłat z tytułu umowy leasingu

Nieruchomość gruntowa w Przemysłu ujęte na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążone hipoteką kaucyjną do wysokości 3.420 tys. EUR ustanowioną na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. z siedzibą w Katowicach stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Szczecinie ujęte na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążone hipoteką zwykłą do wysokości 1.656 tys. EUR ustanowioną na rzecz ING Banku Śląskiego S.A. stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Łodzi ujęte na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążone hipoteką kaucyjną do wysokości 11.250 tys. USD ustanowioną na rzecz Reinhyp - BRE S.A. z siedzibą w Warszawie stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Kielcach ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 27.000 tys. EUR ustanowioną na rzecz Kredyt Bank S.A. z siedzibą w Warszawie stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Tarnowie ujęte na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążone hipoteką kaucyjną do wysokości 15.540 tys. EUR ustanowioną na rzecz Euohypo A.G. z siedzibą w Eschborn stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Szczecinie ujęte na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążone hipoteką kaucyjną do wysokości 66.300 tys. EUR ustanowioną na rzecz Euohypo A.G. z siedzibą w Eschborn stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nieruchomość gruntowa w Warszawie ujęta na nieruchomościach inwestycyjnych, jest obciążona hipoteką kaucyjną do wysokości 30.600 tys. EUR ustanowioną na rzecz Euohypo A.G. z siedzibą w Eschborn stanowiącą zabezpieczenie kredytu bankowego

Nota 5B

UJĘTE W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT KWOTY	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
a) przychodów z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnej	89 397	220 091	111 677
b) bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie przyniosła przychody z czynszów	36 226	89 893	49 968
c) bezpośrednich kosztów operacyjnych (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczących nieruchomości inwestycyjnej, która w danym okresie nie przyniosła przychodów z czynszów	-	-	-

Nota 6A

DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
a) w jednostkach zależnych	9 500	9 500	52 557
- udziały lub akcje	-	-	43 057
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
- udzielone pożyczki	-	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	9 500	9 500	9 500
- zaliczki na poczet nabycia udziałów	9 500	9 500	9 500
b) w jednostkach współzależnych	-	-	-
- udziały lub akcje	-	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
- udzielone pożyczki	-	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-	-
c) w jednostkach stowarzyszonych	10 650	10 650	10 675
- udziały lub akcje	10 650	10 650	10 675
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
- udzielone pożyczki	-	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-	-
d) w znaczącym inwestorze	-	-	-
- udziały lub akcje	-	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
- udzielone pożyczki	-	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-	-
e) w jednostce dominującej	-	-	-
- udziały lub akcje	-	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
- udzielone pożyczki	-	-	-
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	-	-	-
f) w pozostałych jednostkach	493	936	39
- udziały lub akcje	-	-	-
- dłużne papiery wartościowe	-	-	-
- inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	-	-	-
- udzielone pożyczki	484	936	39
- inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)	9	-	-
- zaliczki	9	-	-
Długoterminowe aktywa finansowe, razem	20 643	21 086	63 271

Nota 6B

ZMIANA STANU DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
a) stan na początek okresu	21 086	60 796	72 614
b) zwiększenia (z tytułu)	9	10 421	10 498
- nabycie udziałów	-	9	1 010
- zmiana kwalifikacji bilansowej udziałów	-	-	-
- zaliczki na poczet zakupu udziałów	-	9 500	9 488
- udzielenie pożyczek	-	912	-
- naliczenie odsetek i różnic kursowych	9	-	-
- aktualizacja wartości udziałów	-	-	-
- pozostałe	-	-	-
c) zmniejszenia (z tytułu)	452	50 131	19 841
- sprzedaż udziałów	-	-	7 317
- aktualizacja wartości udziałów	-	34	-
- straty spółek stowarzyszonych	-	-	-
- zmiana kwalifikacji bilansowej udziałów	-	43 962	12 413
- spłata rat pożyczek	452	6 123	111
- wycena bilansowa pożyczek	-	-	-
- zmiana kwalifikacji bilansowej pożyczek	-	-	-
- pozostałe	-	12	-
d) stan na koniec okresu	20 643	21 086	63 271

Nota 6C

UDZIAŁY LUB AKCJE W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH

Lp.	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l
	Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania kapitałowego jednostki	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość akcji/udziałów wg ceny nabycia	Korekty aktualizujące wartość (razem)	Wartość bilansowa akcji/udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu	Wskazanie innej niż określona pod lit. j) lub k) podstawy kontroli
1	"Athina Park" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	6 009	-	6 009	100,00%	100,00%	brak
2	"Bioelektrownia Hydropol - 4" Sp. z o.o.	Kielce	wytwarzanie energii elektrycznej	spółka zależna	pełna	30.10.1998	101	-	101	100,00%	100,00%	brak
3	"Echo - Centrum Gdynia" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	9 284	-	9 284	100,00%	100,00%	brak
4	"Echo ACC" Sp. z o.o.	Kielce	dział.rachunkowo - księgowy	spółka zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
5	"Echo Bau" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	53	-	53	100,00%	100,00%	brak
6	"Echo Centrum Ślichowice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	2 508	-	2 508	100,00%	100,00%	brak
7	"Echo Investment - Centrum Bankowości i Finansów Łódź" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	3 008	-	3 008	100,00%	100,00%	brak
8	"Echo Investment - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	2 511	-	2 511	100,00%	100,00%	brak
9	"Echo Investment - Centrum Handlowe Belchatów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	2 084	-	2 084	100,00%	100,00%	brak
10	"Echo Investment - Centrum Handlowe Jelenia Góra" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	5 401	-	5 401	100,00%	100,00%	brak
11	"Echo Investment - Centrum Handlowe Łomża" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	6 134	-	6 134	100,00%	100,00%	brak
12	"Echo Investment - Centrum Handlowe Olkusz" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	8 084	-	8 084	100,00%	100,00%	brak
13	"Echo Investment - Centrum Handlowe Pabianice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	10 526	-	10 526	100,00%	100,00%	brak
14	"Echo Investment - Centrum Handlowe Pila" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	350	-	350	100,00%	100,00%	brak
15	"Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	6 510	-	6 510	100,00%	100,00%	brak
16	"Echo Investment - Centrum Handlowe Przemysław" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	6.11.1998	1 279	-	1 279	100,00%	100,00%	brak
17	"Echo Investment - Centrum Handlowe Radom" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	11 729	-	11 729	100,00%	100,00%	brak
18	"Echo Investment - Centrum Handlowe Rzeszów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	4 969	4 174	795	100,00%	100,00%	brak
19	"Echo Investment - Centrum Handlowe Siemianowice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	10.11.1998	4 214	-	4 214	100,00%	100,00%	brak
20	"Echo Investment - Centrum Handlowe Świętochłowice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	23.02.1999	2 321	-	2 321	100,00%	100,00%	brak
21	"Echo Investment - Centrum Handlowe Rzeszów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	9.11.1998	13 329	-	13 329	100,00%	100,00%	brak
22	"Echo Investment - Centrum Handlowe Tczew" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	1 515	-	1 515	100,00%	100,00%	brak
23	"Echo Investment - Centrum Handlowe Zamość" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	1 889	-	1 889	100,00%	100,00%	brak
24	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Kielce" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	8 369	-	8 369	100,00%	100,00%	brak
25	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Szczecin" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	35 882	-	35 882	100,00%	100,00%	brak
26	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Usługowo - Rozrywkowe Gliwice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	2 478	236	2 242	100,00%	100,00%	brak
27	"Echo Pasaz Grunwaldzki" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
28	"Est-on Property Management" Sp. z o.o.	Kielce	zarządzanie nieruchomościami	spółka zależna	pełna	27.10.1998	51	-	51	100,00%	100,00%	brak
29	"Hotel Investment" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	1 008	-	1 008	100,00%	100,00%	brak
30	"Kieleckie Centrum Handlowo - Rozrywkowe Echo" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	11 545	-	11 545	100,00%	100,00%	brak
31	"M.D.P." Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana	spółka zależna	pełna	22.11.1996	16 020	16 020	-	100,00%	100,00%	brak
32	"Malta Office Park" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	2 008	-	2 008	100,00%	100,00%	brak
33	"PHS Szczecin" S.A.	Szczecin	działalność handlowa	spółka zależna	pełna	01.06.1999	4 776	-	4 776	100,00%	100,00%	brak
34	"Piomot Auto" Sp. z o.o.	Kielce	motoryzacja	spółka zależna	pełna	11.03.1997	320	-	320	100,00%	100,00%	brak
35	"Princess Boryszewska" Sp. z o.o.	Kielce	dział.developerska	spółka zależna	pełna	26.10.1999	1 962	1 667	295	100,00%	100,00%	brak
36	"Princess Investment" Sp. z o.o.	Kielce	dział.developerska	spółka zależna	pełna	26.10.1999	2 663	1 545	1 118	100,00%	100,00%	brak
37	"Project 3" Sp. z o.o.	Kielce	dział.developerska	spółka zależna	pełna	25.04.1997	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
38	"Projekt Echo - 17" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
39	"Projekt Echo - 23" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	sp. stowarzyszona	praw własności	30.10.1998	11	-	11	37,50%	37,50%	brak
40	"Projekt Echo - 30" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
41	"Projekt Echo - 32" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
42	"Projekt Echo - 34" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
43	"Projekt Echo - 36" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	27.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
44	"Projekt Echo - 37" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
45	"Projekt Echo - 39" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	30.10.1998	52	-	52	100,00%	100,00%	brak
46	"Projekt Naramowice" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	15.05.2001	3 542	-	3 542	100,00%	100,00%	brak
47	"Projekt S" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	23.04.2003	3 101	-	3 101	56,00%	56,00%	brak
48	"SPC" S.A.	Warszawa	zarządzanie innymi podmiotami	sp. stowarzyszona	praw własności	26.03.1996	34	34	-	34,00%	34,00%	brak
49	"W.A. Hotele" Sp. z o.o.	Warszawa	dział.budowlana i obsługa nieruch.	sp. stowarzyszona	praw własności	18.04.2002	10 639	-	10 639	43,45%	43,45%	brak
50	"WAN 11" Sp. z o.o.	Warszawa	dział.budowlana i obsługa nieruch.	spółka zależna	pełna	08.03.2004	1 500	-	1 500	50,00%	50,00%	brak
51	"WAN Invest" Sp. z o.o.	Warszawa	dział.budowlana i obsługa nieruch.	sp. stowarzyszona	praw własności	18.04.2002	447	-	447	50,00%	50,00%	brak
52	"Wyględów" Sp. z o.o.	Kielce	dział.budowlana	spółka zależna	pełna	21.10.1998	51	51	-	100,00%	100,00%	brak
53	"Zakład Ogrodniczy Naramowice" Sp. z o.o.	Poznań	dział sadownicza	spółka zależna	pełna	11.05.2000	40 673	-	40 673	100,00%	100,00%	brak
SUMA:							251 408	23 727	227 681			

NOTA 6D

AKCJE I UDZIAŁY W JEDNOSTKACH PODPORZĄDKOWANYCH																		
Lp.	a nazwa jednostki	m							n			o			p	r	s	t
		kapitał własny jednostki, w tym:							zobowiązania i rezerwy na zobowiązania jednostki, w tym:			należności jednostki, w tym:			aktywa jednostki, razem	przychody ze sprzedaży	nieopłacona przez emitenta wartość udziałów / akcji	otrzymane lub należne dywidendy od jednostki za ostatni rok obrotowy
		kapitał zakładowy	nałeżne wpłaty na kapitał zakładowy (wielkość ujemna)	kapitał zapasowy	pozostały kapitał własny, w tym:		- zobowiązania długoterm.	- zobowiązania krótkoterm.										
1	"Athina Park" Sp. z o.o.	(1 506)	6 000	-	-	(7 506)	(8 461)	955	102 637	3 527	99 068	300	-	300	100 963	5 352	-	-
2	"Bioelektrownia Hydropol - 4" Sp. z o.o.	173	100	-	1	72	-	72	4 752	-	4 752	17	-	17	4 926	211	-	-
3	"Echo - Centrum Gdynia" Sp. z o.o.	9 277	9 270	-	-	7	-	7	1 821	-	1 821	12	-	12	11 098	10	-	-
4	"Echo ACC" Sp. z o.o.	246	50	-	1	195	-	195	362	-	162	307	-	307	608	788	-	-
5	"Echo Bau" Sp. z o.o.	52	50	-	2	-	(1)	1	1	-	-	-	-	-	53	-	-	-
6	"Echo Centrum Ślischowice" Sp. z o.o.	2 663	2 500	-	87	76	-	76	38	-	-	-	-	-	2 701	-	-	-
7	"Echo Investment - Centrum Bankowości i Finansów Łódź" Sp. z o. o.	4 383	5 718	(2 717)	-	1 382	(2 501)	3 883	25 356	19 091	4 525	43	-	43	28 166	2 658	2 717	-
8	"Echo Investment - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o.	9 131	2 504	-	3 865	2 762	(850)	3 612	30 708	25 031	4 544	128	-	128	38 321	2 787	-	-
9	"Echo Investment - Centrum Handlowe Bełchatów" Sp. z o.o.	24 147	8 524	-	4 998	10 625	7 830	2 795	10 570	7 853	2 517	28	-	28	36 562	2 846	-	-
10	"Echo Investment - Centrum Handlowe Jelenia Góra" Sp.z o.o.	47 008	11 057	-	8 146	27 805	21 208	6 597	22 191	15 943	5 779	48	-	48	74 136	6 145	-	1 000
11	"Echo Investment - Centrum Handlowe Łomża" Sp. z o.o.	6 805	6 781	-	-	24	-	24	677	-	677	6	-	6	7 482	8	-	-
12	"Echo Investment - Centrum Handlowe Olkusz" Sp. z o.o.	18 380	10 044	-	228	8 108	6 416	1 692	593	-	477	4	-	4	19 842	1 270	-	800
13	"Echo Investment - Centrum Handlowe Pabianice" Sp. z o.o.	37 843	13 311	-	1 985	22 547	20 212	2 335	42 573	37 860	3 173	93	-	93	83 954	4 753	-	1 500
14	"Echo Investment - Centrum Handlowe Piła" Sp. z o.o.	10 955	4 442	-	189	6 324	4 769	1 555	72	-	42	156	-	156	11 677	919	-	400
15	"Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski" Sp. z o. o.	46 322	11 420	-	4 706	30 196	26 293	3 903	49 112	43 928	3 327	58	-	58	100 324	5 482	-	-
16	"Echo Investment - Centrum Handlowe Przemyśl" Sp. z o.o.	8 483	3 784	-	2 806	1 893	898	995	14 807	10 048	4 733	13	-	13	23 543	2 249	-	-
17	"Echo Investment - Centrum Handlowe Radom" Sp.z o.o.	49 897	14 102	-	5 099	30 696	28 162	2 534	55 136	48 970	3 991	41	-	41	110 469	6 134	-	1 500
18	"Echo Investment - Centrum Handlowe Rzeszów" Sp. z o.o.	795	7 782	-	-	(6 987)	-	(6 987)	2 635	-	2 635	-	-	-	3 430	8	-	-
19	"Echo Investment - Centrum Handlowe Siemianowice" Sp.z o.o.	15 419	5 289	-	1 819	8 311	4 191	4 120	4 105	-	4 105	167	-	167	20 311	1 048	-	1 250
20	"Echo Investment - Centrum Handlowe Świętochłowice" Sp. z o.o.	17 109	5 789	-	2 609	8 711	4 419	4 292	3 292	-	3 278	321	-	321	21 317	1 484	-	1 000
21	"Echo Investment - Centrum Handlowe Tarnów" Sp. z o.o.	51 333	12 894	-	5 872	32 567	29 600	2 967	28 796	22 518	5 719	68	-	68	87 561	6 511	-	1 500
22	"Echo Investment - Centrum Handlowe Tczew" Sp. z o.o.	11 759	3 583	-	246	7 930	5 057	2 873	44	-	4	137	-	137	12 588	832	-	250
23	"Echo Investment - Centrum Handlowe Zamość" Sp. z o.o.	18 187	4 543	-	2 839	10 805	4 244	6 561	2 735	-	2 735	202	-	202	21 838	1 136	-	-
24	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Kielce" Sp. z o.o.	34 719	32 132	-	1 880	707	-	707	2 793	-	1 010	257	-	257	37 512	-	-	-
25	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozryrkowe Szczecin" Sp. z o.o.	188 425	36 635	-	4 699	147 091	131 649	15 442	207 317	179 522	16 741	725	-	725	423 043	25 555	-	3 000
26	"Echo Investment - Centrum Handlowo - Usługowo - Rozryrkowe Gliwice" Sp. z o.o.	2 222	3 436	-	-	(1 214)	(1 324)	110	56	-	1	1 195	-	1 195	2 278	172	-	-
27	"Echo Pasaz Grunwaldzki" Sp. z o.o.	52	50	-	2	-	-	-	2	-	1	-	-	-	54	-	-	-
28	"Est-on Property Management" Sp. z o. o.	1 213	50	-	1 113	50	-	50	3 309	-	2 827	1 189	-	1 189	4 522	6 750	-	-
29	"Hotel Investment" Sp. z o.o.	1 066	1 000	-	36	30	-	30	15	-	-	-	-	-	1 081	-	-	-
30	"Kieleckie Centrum Handlowo - Rozryrkowe Echo" Sp. z o. o.	55 516	11 544	-	8 682	35 290	24 931	10 359	98 928	61 956	6 793	869	-	869	159 173	9 677	-	-
31	"M.D.P." Sp. z o.o.	-4 051	16 004	-	382	(20 437)	(31 635)	11 198	53 465	34 285	17 839	1 447	-	1 447	45 288	3 464	-	-
32	"Malta Office Park" Sp. z o.o.	2 038	2 000	-	3	35	-	35	5 319	-	5 319	102	-	102	7 357	172	-	-
33	"PHS Szczecin" S.A.	17 779	2 519	-	5 563	9 697	8 838	859	5 746	974	933	897	-	897	25 484	4 322	-	500
34	"Piomot Auto" Sp. z o.o.	77	150	-	-	(73)	(71)	(2)	1 737	-	79	-	-	-	1 814	-	-	-
35	"Princess Boryszewska" Sp. z o.o.	295	900	-	-	(605)	(573)	(32)	21	-	21	9	-	9	316	72	-	-
36	"Princess Investment" Sp. z o.o.	1 113	1 600	-	-	(487)	(413)	(74)	2 080	-	2 080	52	-	52	3 194	24	-	-
37	"Projekt 3" Sp. z o.o.	51	50	-	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	52	-	-	-
38	"Projekt Echo - 17" Sp. z o.o.	57	50	-	10	(3)	(2)	(1)	1	-	1	2	-	2	58	-	-	-
39	"Projekt Echo - 23" Sp. z o.o.	23	28	-	-	(5)	(5)	-	-	-	-	-	-	-	23	-	-	-
40	"Projekt Echo - 30" Sp. z o.o.	54	50	-	3	1	-	1	1	-	-	-	-	-	55	-	-	-
41	"Projekt Echo - 32" Sp. z o.o.	54	50	-	3	1	-	1	1	-	-	-	-	-	55	-	-	-
42	"Projekt Echo - 34" Sp. z o.o.	54	50	-	4	-	-	-	1	-	-	-	-	-	55	-	-	-
43	"Projekt Echo - 36" Sp. z o.o.	54	50	-	3	1	-	1	1	-	-	-	-	-	55	-	-	-
44	"Projekt Echo - 37" Sp. z o.o.	54	50	-	3	1	-	1	1	-	-	-	-	-	55	-	-	-
45	"Projekt Echo - 39" Sp. z o.o.	54	50	-	3	1	-	1	1	-	-	-	-	-	55	-	-	-
46	"Projekt Naramowice" Sp. z o.o.	43 112	2 838	-	324	39 950	-	721	15 989	-	3 014	870	-	870	59 101	1 378	-	-
47	"Projekt 5" Sp. z o.o.	53	50	-	3	-	-	-	1 033	1 033	-	-	-	-	1 086	-	-	-
48	"SPC" S.A.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
49	"W.A. Hotele" Sp. z o.o.	25 522	25 537	-	17	(32)	-	(32)	40	-	40	8	-	8	25 562	25	-	-
50	"WAN 11" Sp. z o.o.	3 051	3 000	-	7	44	(1)	45	94 486	60 434	34 053	4 174	-	4 174	97 538	12	-	-
51	"WAN Invest" Sp. z o.o.	688	760	-	-	(72)	(59)	(13)	21	-	21	33	-	33	709	-	-	-
52	"Wyględów" Sp. z o.o.	52	50	-	2	-	-	-	1	-	-	-	-	-	53	-	-	-
53	"Zakład Ogrodniczy Naramowice" Sp. z o.o.	789	12 997	-	524	(12 732)	(11 382)	(1 427)	12 333	-	12 209	316	-	316	13 122	597	-	-

Nota 6E

Grupa Kapitałowa nie posiada udziałów lub akcji w pozostałych jednostkach

Nota 6F

PAPIERY WARTOŚCIOWE I INNE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
a) w walucie polskiej	20 159	20 150	63 232
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-	-
Papiery wartościowe, udziały i inne długoterminowe aktywa finansowe, razem	20 159	20 150	63 232

Nota 6G

PAPIERY WARTOŚCIOWE I INNE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE (WG ZBYWALNOŚCI)	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
A. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na giełdach (wartość bilansowa)	-	-	-
a) akcje (wartość bilansowa):	-	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-	-
B. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na rynkach pozagiełdowych (wartość bilansowa)	-	-	-
a) akcje (wartość bilansowa):	-	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-	-
C. Z nieograniczoną zbywalnością, nienotowane na rynku regulowanym (wartość bilansowa)	10 650	10 639	10 673
a) akcje (wartość bilansowa):	10 650	10 639	10 673
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	(34)	-
- wartość na początek okresu	10 650	10 673	10 673
- wartość według cen nabycia	10 650	10 673	10 673
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa)	-	-	-
D. Z ograniczoną zbywalnością (wartość bilansowa)	9 500	9 511	52 558
a) udziały i akcje (wartość bilansowa):	-	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	9 500	9 511	52 558
c1 udziały	-	11	43 058
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-	(906)
- wartość na początek okresu	-	11	43 964
- wartość według cen nabycia	-	-	40 673
c2 zaliczki na poczet udziałów	9 500	9 500	9 500
- korekty aktualizujące wartość (za okres)	-	-	9 165
- wartość na początek okresu	9 500	9 500	335
- wartość według cen nabycia	-	-	-
Wartość według cen nabycia, razem	10 650	10 673	10 673
Wartość na początek okresu, razem	10 650	20 173	11 008
Korekty aktualizujące wartość (za okres), razem	-	(34)	9 165
Wartość bilansowa, razem	20 150	20 150	63 231

Nota 6H

UDZIELONE POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
a) w walucie polskiej	484	936	39
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-	-
Udzielone pożyczki długoterminowe, razem	484	936	39

Nota 6I

INNE INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE (WG RODZAJU)	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
- umowy najmu zabezpieczające ryzyko kursowe	-	-	-
- opcje na stopę procentową	-	-	-
Inne inwestycje długoterminowe, razem	-	-	-

Nota 7

ZMIANA STANU AKTYWÓW Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	20 594	16 948	16 948
a) odniesionych na wynik finansowy	20 610	16 961	16 961
- rzeczowe aktywa trwałe	2 740	2 458	2 458
- inwestycje długoterminowe	1 320	239	239
- zapasy	1 754	648	648
- inwestycje krótkoterminowe	6	578	578
- należności krótkoterminowe	546	609	609
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 342	2 119	2 119
- rezerwy	2 896	-	-
- zobowiązania długoterminowe	193	10 227	10 227
- zobowiązania krótkoterminowe	6 779	16	16
- strata podatkowa	34	67	67
b) odniesionych na kapitał własny	21	24	24
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	(37)	(37)	(37)
2. Zwiększenia	7 390	15 044	5 307
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	7 142	15 044	5 307
i. powstania różnic przejściowych	7 142	15 044	5 307
- rzeczowe aktywa trwałe	2 201	-	40
- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 494	1 081	2 316
- zapasy	-	1 106	29
- inwestycje krótkoterminowe	566	5	99
- należności krótkoterminowe	1	-	2 561
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	137	2 637	23
- rezerwy	38	2 896	-
- zobowiązania długoterminowe	76	254	161
- zobowiązania krótkoterminowe	629	7 065	78
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową	248	-	-
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	-	-	-
3. Zmniejszenia	13 523	11 398	5 801
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi (z tytułu)	13 490	11 362	5 801
i. powstania różnic przejściowych	13 490	11 362	5 801
- rzeczowe aktywa trwałe	2 330	(282)	354
- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
- zapasy	168	-	-
- inwestycje krótkoterminowe	5	577	9
- należności krótkoterminowe	-	63	7
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 283	414	44
- rezerwy	2 602	-	-
- zobowiązania długoterminowe	25	10 288	5 145
- zobowiązania krótkoterminowe	6 077	302	242
b) odniesione na wynik finansowy okresu w związku ze stratą podatkową	33	33	-
c) odniesione na kapitał własny w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi	-	3	-
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	-	-	-
4. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu razem, w tym:	14 461	20 594	16 454
a) odniesionych na wynik finansowy	14 477	20 610	16 467
- rzeczowe aktywa trwałe	2 611	2 740	2 144
- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 814	1 320	2 555
- zapasy	1 586	1 754	677
- inwestycje krótkoterminowe	567	6	668
- należności krótkoterminowe	547	546	3 163
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 196	4 342	2 098
- rezerwy	332	2 896	-
- zobowiązania długoterminowe	244	193	5 243
- zobowiązania krótkoterminowe	1 331	6 779	(148)
- strata podatkowa	249	34	67
b) odniesionych na kapitał własny	21	21	24
c) odniesionych na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	(37)	(37)	(37)

Nota 8A

ZAPASY	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
a) materiały	189	181	-
b) półprodukty i produkty w toku	154 752	198 774	107 968
c) produkty gotowe	8 738	10 075	27 696
d) towary	9 028	8 790	15 093
e) zaliczki na dostawy	489	704	20 049
Zapasy, razem	173 196	218 524	170 806

Nieruchomość w Zabrzu 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.

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

Odwroćenie 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.

Nota 8B

ZAPASY - WPŁYW NA WYNIK	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
a) wartość zapasów rozpoznanych jako koszt w danym okresie	68 036	61 423	27 270
b) kwoty odpisów wartości zapasów w danym okresie	177	9 238	7 408
c) kwoty odwrócenia odpisów wartości zmniejszających wartość zapasów w danym okresie	1 579	3 995	3 685

Nota 9A

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTRMINOWE	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
a) od jednostek powiązanych	-	-	-
b) należności od pozostałych jednostek	17 955	30 024	45 213
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	6 033	13 322	16 253
- do 12 miesięcy	6 024	13 272	15 637
- powyżej 12 miesięcy	9	50	616
- z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	11 503	16 240	28 742
- inne	413	458	218
- dochodzone na drodze sądowej	6	4	-
Należności krótkoterminowe netto, razem	17 955	30 024	45 213
c) odpisy aktualizujące wartość należności	6 590	7 454	9 428
Należności krótkoterminowe brutto, razem	24 545	37 478	54 641

Nota 9C

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
Stan na początek okresu	7 464	10 336	10 336
a) zwiększenia (z tytułu)	611	4 340	3 486
- utworzenie odpisu	611	4 340	3 486
b) zmniejszenia (z tytułu)	1 485	7 223	4 394
- spłata	1 485	7 179	4 384
- umorzenie postępowania egzekucyjnego	-	44	10
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	6 590	7 453	9 428

Nota 9D

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE BRUTTO (STRUKTURA WALUTOWA)	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
a) w walucie polskiej	24 545	37 478	54 640
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-	-
Należności krótkoterminowe, razem	24 545	37 478	54 640

Nota 9E

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG (BRUTTO) - O POZOSTAŁYM DO DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
a) do 1 miesiąca	1 199	431	3 311
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	2 047	649	1 416
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	737	117	2 157
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	600	5 053	2 762
e) powyżej 1 roku	100	1 261	676
f) należności przeterminowane	7 940	13 265	14 892
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	12 623	20 776	25 214
g) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług	(6 590)	(7 454)	(8 961)
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)	6 033	13 322	16 253

Nota 9F

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE (BRUTTO) - Z PODZIAŁEM NA NALEŻNOŚCI NIE SPŁACONE W OKRESIE	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
a) do 1 miesiąca	1 768	2 704	5 033
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	686	3 024	2 522
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	3 591	1 633	1 336
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	669	1 713	1 808
e) powyżej 1 roku	1 226	4 191	4 193
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (brutto)	7 940	13 265	14 892
f) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane	(6 590)	(7 455)	(9 143)
Należności z tytułu dostaw i usług, przeterminowane, razem (netto)	1 350	5 810	5 749

Nota 9G

NALEŻNOŚCI SPORNE I PRZETERMINOWANE	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
Należności sporne	-	-	-
a) pozostałe	-	-	-
Należności przeterminowane	7 939	13 265	14 892
a) z tytułu dostaw robót i usług	7 939	13 265	14 892
- w tym nie pokryte odpisem aktualizacyjnym i nie wykazanych jako "Należności dochodzone na drodze sądowej"	1 350	5 810	5 749

Nota 10A

KRÓTKOTERMINOWE INWESTYCJE FINANSOWE	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
a) w jednostkach zależnych	-	-	6 171
- udzielone pożyczki	-	-	5 817
- inne krótkoterminowe aktywa i inwestycje finansowe (wg rodzaju)	-	-	354
b) w jednostkach współzależnych	-	-	-
c) w jednostkach stowarzyszonych	342	349	346
- udziały lub akcje	342	349	346
d) w znaczącym inwestorze	-	-	-
e) w jednostce dominującej	-	-	-
f) w pozostałych jednostkach	1 194	1 106	257
- udzielone pożyczki	1 105	1 076	-
- inne krótkoterminowe aktywa i inwestycje finansowe (wg rodzaju)	89	30	257
Krótkoterminowe inwestycje finansowe, razem	1 536	1 455	6 774

Nota 10B

PAPIERY WARTOŚCIOWE I INNE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
a) w walucie polskiej	430	379	957
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-	-
Papiery wartościowe, udziały i inne krótkoterminowe aktywa finansowe, razem	430	379	957

Nota 10C

PAPIERY WARTOŚCIOWE I INNE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE (WG ZBYWALNOŚCI)	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
A. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na giełdach (wartość bilansowa)	89	30	611
a) akcje (wartość bilansowa):	-	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	89	30	611
c1. odsetki od pożyczek	89	30	611
- wartość godziwa	-	-	-
- wartość rynkowa	-	-	-
- wartość według cen nabycia	89	30	611
B. Z nieograniczoną zbywalnością, notowane na rynkach pozagiełdowych (wartość bilansowa)	-	-	-
a) akcje (wartość bilansowa):	-	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-	-
C. Z nieograniczoną zbywalnością, nienotowane na rynku regulowanym (wartość bilansowa)	341	349	346
a) akcje (wartość bilansowa):	-	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	341	349	346
c1. udziały	341	349	346
- wartość godziwa	-	-	-
- wartość rynkowa	341	349	346
- wartość według cen nabycia	341	349	346
D. Z ograniczoną zbywalnością (wartość bilansowa)	-	-	-
a) udziały i akcje (wartość bilansowa):	-	-	-
b) obligacje (wartość bilansowa):	-	-	-
c) inne - wg grup rodzajowych (wartość bilansowa):	-	-	-
Wartość według cen nabycia, razem	430	379	957
Wartość na początek okresu, razem	379	379	379
Korekty aktualizujące wartość (za okres), razem	-	-	-
Wartość bilansowa, razem	430	379	957

Nota 10D

UDZIELONE POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
a) w walucie polskiej	1 105	1 076	5 817
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	-	-	-
Udzielone pożyczki krótkoterminowe, razem	1 105	1 076	5 817

Nota 11

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	3 877	3 849	4 970
- podatek od nieruchomości	3 615	-	3 627
- wieczyste użytkowanie	5	-	161
- energia	164	334	71
- ubezpieczenia	93	387	51
- koszty sprzedaży	-	-	75
- inne	-	3 128	985
b) pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	-	-	17
- rozliczenie kosztów czynszu	-	-	17
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	3 877	3 849	4 987

Nota 12A

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
a) środki pieniężne w kasie i na rachunkach	259 074	73 551	63 532
b) inne środki pieniężne	-	-	-
c) inne aktywa pieniężne	1	59	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	259 075	73 610	63 532

Nota 12B

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE (STRUKTURA WALUTOWA)	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
a) w walucie polskiej	100 029	64 636	63 532
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	159 045	8 974	-
b1. w tys USD	-	-	-
b1. w przeliczeniu na tys. zł	-	-	-
b2. w tys EURO	39 365	2 200	-
b2. w przeliczeniu na tys. zł	159 045	8 974	-
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	259 074	73 610	63 532

Nota 13A

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	zwykle	brak	40 000	80	aport	1994-06-30	1995-01-01
B	na okaziciela	zwykle	brak	960 000	1 920	gotówka	1994-06-30	1995-01-01
C	na okaziciela	zwykle	brak	500 000	1 000	gotówka	1995-11-13	1995-01-01
D	na okaziciela	zwykle	brak	1 500 000	3 000	gotówka	1997-02-18	1996-01-01
E	na okaziciela	zwykle	brak	500 000	1 000	gotówka	1997-12-30	1997-01-01
F	na okaziciela	zwykle	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								

Nota 13B

AKCJONARIUSZE ECHO INVESTMENT S.A. POSIADAJĄCY POWYŻEJ 5% KAPITAŁU AKCYJNEGO NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2005 R.			
Akcjonariusze	Liczba głosów / akcji	% kapitału akcyjnego	% głosów na WZA
Michał Solowow (bezpośrednio i pośrednio)	3 964 134	37,75%	37,75%
Otwarty Fundusz Emerytalny ING NN	1 040 000	9,90%	9,90%
Artur Kłoczko	766 069	7,30%	7,30%
OFE PZU Złota Jesień PTE	544 125	5,18%	5,18%
Commercial Union PTE	542 340	5,17%	5,17%
Pozostali Akcjonariusze	3 643 332	34,70%	34,70%

Nota 13C

AKCJE (UDZIAŁY) WŁASNE				
Liczba	Wartość wg cen nabycia	Wartość bilansowa	Cel nabycia	Przeznaczenie
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

Nota 13D

AKCJE (UDZIAŁY) EMITENTA BĘDĄCE WŁASNOŚCIĄ JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH			
Nazwa (firma) jednostki, siedziba	Liczba	Wartość wg ceny nabycia	Wartość bilansowa
-	-	-	-
-	-	-	-

Nota 14

KAPITAŁ ZAPASOWY	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
a) ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	100 943	100 943	100 943
b) utworzony ustawowo	80	80	80
c) utworzony zgodnie ze statutem / umową, ponad wymaganą ustawowo wartość	248 177	213 490	223 756
d) z dopłat akcjonariuszy / wspólników	-	-	-
e) koszty emisji akcji	(196)	(196)	(196)
f) inny (wg rodzaju)	22	22	22
g) rezerwowowy (z tytułu aktualizacji wartości nieruchomości)	4 745	4 745	4 677
Kapitał zapasowy, razem	353 771	319 084	329 282

Nota 15

ZMIANA STANU KAPITAŁÓW MNIJSZOŚCI	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
Stan na początek okresu	1 530	177	177
a) zwiększenia (z tytułu)	23	1 530	59
- Projekt S Sp. z o.o.	-	27	26
- WAN 11 Sp. z o.o.	23	1 503	33
b) zmniejszenia (z tytułu)	3	176	176
- wykup akcji udziałowców mniejszościowych w PHS S.A.	-	176	176
- zakup udziałów w Projekt S Sp. z o.o.	3	-	-
Stan kapitałów mniejszości na koniec okresu	1 550	1 531	60

Nota 16A

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
a) wobec jednostek zależnych	-	-	-
b) wobec jednostek współzależnych	-	-	-
c) wobec jednostek stowarzyszonych	-	-	-
d) wobec znaczącego inwestora	-	-	-
e) wobec jednostki dominującej	-	-	-
f) wobec pozostałych jednostek	713 371	745 511	855 154
- kredyty i pożyczki	591 253	578 500	677 590
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	89 138	108 899	118 978
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	974	1 225	1 461
- z wyceny instrumentów finansowych	-	8	-
- umowy leasingu finansowego	974	1 217	1 461
- inne (wg rodzaju)	32 006	56 887	57 125
- zaliczki na poczet przyszłych dostaw	28 331	53 165	53 349
- zobowiązania z tytułu wieczystego użytkowania gruntu	3 675	3 722	3 776
Zobowiązania długoterminowe, razem	713 371	745 511	855 154

Nota 16B

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
a) powyżej 1 roku do 3 lat	98 501	122 545	229 901
b) powyżej 3 do 5 lat	79 285	95 379	110 643
c) powyżej 5 lat	535 585	527 587	514 610
Zobowiązania długoterminowe, razem	713 371	745 511	855 154

Nota 16C

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
a) w walucie polskiej	162 118	167 011	176 632
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	551 253	578 500	678 522
b1. w tys USD	16 093	15 638	17 146
b1. w przeliczeniu na tys. zł	53 849	47 355	64 366
b2. w tys EURO	122 386	129 906	134 814
b2. w przeliczeniu na tys. zł	497 404	531 145	614 156
Zobowiązania długoterminowe, razem	713 371	745 511	855 154

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	w tys zł	waluta				
PEKAO S.A.	Warszawa	80 000		40 000		Wibor + marża	2007-07-30	- pełnomocnictwo do rachunku	
PEKAO S.A.	Warszawa	36 769	9 101 tys. EUR	19 745	4 862 tys. EUR	EURIBOR + marża	2010-08-31	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 11 831 tys. EUR, - cesja wierzytelności z umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji lub poręczeń, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - oświadczenie "Echo Investment" S.A. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Jelenia Góra" Sp. z o.o., - pełnomocnictwo do rachunku bankowego	
PEKAO S.A.	Warszawa	20 047	4 962 tys. EUR	9 888	2 435 tys. EUR	EURIBOR + marża	2010-04-30	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 6 451 tys. EUR, - cesja wierzytelności z umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji lub poręczeń, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - oświadczenie "Echo Investment" S.A. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Bełchatów" Sp. z o.o., - pełnomocnictwo do rachunku bankowego	
Eurohypo AG	Frankfurt	43 633	10 800 tys.EUR	26 549	6 538 tys. EUR	EURIBOR + marża	2010-07-15	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 15 540 tys. EUR, - cesja wierzytelności z umów najmu i umowy o zarządzanie, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji lub poręczeń, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Tarnów" Sp. z o.o., - cesja wierzytelności z tytułu umowy rachunku bankowego	
ING Bank Śląski SA	Katowice	19 623	4 857 tys.EUR	11 764	2 897 tys. EUR	EURIBOR + marża	2010-12-31	- hipoteka kaucyjna na nieruchomościach na kwoty 5 076 tys. EUR, - cesja wierzytelności z umów najmu i umowy o zarządzanie, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji lub poręczeń, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Przemyśl" Sp. z o.o., - poręczenie "Echo Investment - Centrum Handlowe Świętochłowice" Sp. z o.o., - cesja wierzytelności z tytułu umowy rachunku bankowego	
PEKAO S.A.	Warszawa	41 673	4 600 tys. EUR 6 900 tys. USD	33 686	3 883 tys. EUR 5 334 tys. USD	EURIBOR + marża LIBOR + marża	2011-04-30	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 14 970 tys. USD, - cesja wierzytelności z umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "M.D.P." Sp. z o.o., - oświadczenie "Echo Investment" S.A. i "M.D.P." Sp. z o.o. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, - pełnomocnictwo do rachunków bankowych "Echo Investment" S.A. i "M.D.P." Sp. z o.o.	
Eurohypo AG	Frankfurt	206 045	51 000 tys.EUR	189 522	46 669 tys. EUR	EURIBOR + marża	2018-03-31	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 66 300 tys. EUR, - cesja wierzytelności z umów najmu i umowy o zarządzanie, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji lub poręczeń, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Szczecin" Sp. z o.o., - cesja wierzytelności z tytułu umowy rachunku bankowego, - cesja wierzytelności z tytułu transakcji typu CAP, - cesja wierzytelności z tytułu roszczeń "Echo Investment - Centrum Handlowo - Rozrywkowe Szczecin" Sp. z o.o. o zwrot VAT, - cesja wierzytelności z tytułu umowy dzierżawy działki, - zobowiązanie "Echo Investment" S.A. wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji	

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	w tys zł	waluta				
Rheinhyp - BRE S.A.	Warszawa	25 096	7 500 tys.USD	19 541	5 818 tys.USD	LIBOR + marża	2012-06-28	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 11 250 tys. USD, - cesja wierzytelności z tytułu umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o., - pełnomocnictwo do rachunków bankowych "Echo - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o., - oświadczenie "Echo - Centrum Biznesu Łódź" Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji, - podprządkowanie pożyczek udzielonych przez "Echo Investment" S.A., - oświadczenie "Echo Investment" S.A. o niezbywaniu nieruchomości bez zgody Kredytodawcy	
PEKAO S.A.	Warszawa	23 600	5 714 tys.USD	17 046	5 075 tys.USD	LIBOR + marża	2011-12-31	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 7,506 tys. USD, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo - Centrum Bankowości I Finansów Łódź" Sp. z o.o., - pełnomocnictwo do rachunków bankowych "Echo - Centrum Bankowości I Finansów Łódź" Sp. z o.o., - oświadczenie "Echo - Centrum Bankowości I Finansów Łódź" Sp. z o.o. o poddaniu się egzekucji,	
BPH PBK S.A.	Kraków	146 656	36 300 tys. EUR	137 853	33 946 tys. EUR	EURIBOR + marża	2019-01-23	- hipoteka kaucyjna na nieruchomościach do kwoty 72.600 tys. EUR, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Radom" Sp. z o.o., - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski" Sp. z o.o., - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Echo Investment - Centrum Handlowe Pabianice" Sp. z o.o. - cesję wierzytelności z umów najmu, - cesję wierzytelności z umów ubezpieczenia finansowanych nieruchomości, - zastaw rejestrowy na wierzytelności z tytułu umów rachunków bankowych	
Kredyt Bank S.A.	Warszawa	72 722	18 000 tys. EUR	58 900	14 504 tys. EUR	EURIBOR + marża	2013-10-31	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 27 000 tys. EUR, - cesja wierzytelności z tytułu umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Kieleckie Centrum Handlowo - Rozrywkowe Echo" Sp. z o.o., - pełnomocnictwo do rachunków bankowych "Kieleckie Centrum Handlowo - Rozrywkowe Echo" Sp. z o.o.	
Eurohypo AG	Frankfurt	83 353	13 840 tys. EUR 8 200 tys. USD	3 527	1 050 tys. USD		2014-09-30	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 30 600 tys. EUR, - cesja wierzytelności z tytułu umów najmu, - cesja wierzytelności z tytułu gwarancji, - cesja wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych, - cesja wierzytelności z tytułu umów realizacyjnych, - cesja wierzytelności z tytułu umów hedgingowych, - cesja wierzytelności z rachunków przychodów z najmu i kaucji, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "Athina Park" Sp. z o.o.	
Eurohypo AG	Frankfurt	82 216	20 350 tys. EUR	60 434	14 881 tys. EUR		2016-01-29	- hipoteka kaucyjna na nieruchomości na kwotę 48 000 tys. EUR, - cesja wierzytelności z tytułu umów najmu, - zastaw rejestrowy na udziałach spółki "WAN 11" Sp. z o.o., - podporządkowanie zobowiązań kredytobiorcy względem współników zobowiązaniom kredytobiorcy względem banku z tytułu udzielonego kredytu	
Razem		881 432		628 455					

* Na wartość kredytów do spłaty składają się kwoty kredytu do spłaty w ciągu jednego roku: 37 202 tys. zł (zobowiązania krótkoterminowe) i powyżej roku (zobowiązanie długoterminowe) 591 253 tys. zł.

NOTA 16E

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 S.A.)	91 500	WIBOR + marża	2011-05-25				
Razem	91 500						

Nota 16F

ZMIANA STANU DŁUGOTERMINOWEJ REZERWY NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE (WG TYTUŁÓW)	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
a) stan na początek okresu	159	139	139
b) zwiększenia	-	23	-
c) wykorzystanie	-	3	-
d) rozwiązanie	-	-	-
e) stan na koniec okresu	159	159	139

Nota 16H

ZMIANA STANU REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
1. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	112 887	105 073	105 073
a) odniesionej na wynik finansowy	112 887	105 073	105 073
- rzeczowe aktywa trwałe	4 630	4 225	4 225
- inwestycje długoterminowe	88 403	101 134	101 134
- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	53	-	-
- zapasy	1 369	1 690	1 690
- należności krótkoterminowe	1 065	850	850
- inwestycje krótkoterminowe	883	338	338
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	13	(468)	(468)
- zobowiązania długoterminowe	-	-	-
- zobowiązania krótkoterminowe	15 919	(2)	(2)
- rozliczenia międzyokresowe	552	(2 694)	(2 694)
b) odniesionej na kapitał własny	-	-	-
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-	-
2. Zwiększenia	6 128	31 494	5 691
a) odniesione na wynik finansowy okresu z tytułu dodatnich różnic przejściowych (z tytułu)	6 128	21 624	5 691
i. powstania różnic przejściowych	6 128	21 624	5 691
- rzeczowe aktywa trwałe	348	453	267
- inwestycje długoterminowe	-	-	1 291
- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	65	-
- zapasy	762	-	-
- należności krótkoterminowe	133	454	53
- inwestycje krótkoterminowe	4 173	558	283
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	22	496	630
- zobowiązania długoterminowe	531	-	-
- zobowiązania krótkoterminowe	159	16 303	-
- rozliczenia międzyokresowe	-	3 295	3 167
b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	9 870	-
c) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	-	-
3. Zmniejszenia	13 411	23 680	1 409
a) odniesione na wynik finansowy okresu w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi (z tytułu)	13 411	23 012	1 409
i. odwrócenia się różnic przejściowych (wykorzystania rezerwy na odroczonego podatku dochodowego)	13 411	23 012	1 409
- rzeczowe aktywa trwałe	9 352	48	52
- inwestycje długoterminowe	1 603	21 933	-
- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	12	1
- zapasy	-	321	594
- należności krótkoterminowe	196	239	108
- inwestycje krótkoterminowe	85	13	301
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	98	15	15
- zobowiązania długoterminowe	467	-	-
- zobowiązania krótkoterminowe	1 610	382	288
- rozliczenia międzyokresowe	-	49	50
b) odniesione na kapitał własny w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	668	-
c) odniesione na wartość firmy lub ujemną wartość firmy w związku z dodatnimi różnicami przejściowymi	-	-	-
4. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem	105 604	112 887	109 355
a) odniesionej na wynik finansowy	105 604	103 685	109 355
- rzeczowe aktywa trwałe	(4 374)	4 630	4 440
- inwestycje długoterminowe	86 800	79 201	102 425
- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	53	53	(1)
- zapasy	2 131	1 369	1 096
- należności krótkoterminowe	1 002	1 065	795
- inwestycje krótkoterminowe	4 971	883	320
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	(63)	13	147
- zobowiązania długoterminowe	64	-	-
- zobowiązania krótkoterminowe	14 468	15 919	(290)
- rozliczenia międzyokresowe	552	552	423
b) odniesionej na kapitał własny	-	9 202	-
c) odniesionej na wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-	-

Nota 17A

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
a) wobec jednostek zależnych	-	-	-
b) wobec jednostek współzależnych	-	-	-
c) wobec jednostek stowarzyszonych	-	-	-
d) wobec znaczącego inwestora	-	-	-
e) wobec jednostki dominującej	-	-	-
f) wobec pozostałych jednostek	295 923	264 056	187 836
- kredyty i pożyczki, w tym:	96 323	151 226	101 743
- długoterminowe w okresie spłaty	37 202	43 942	51 983
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	43 877	24 512	9 895
- inne zobowiązania finansowe, w tym:	1 422	2 025	501
- leasing	487	494	495
- odsetki	935	1 531	6
- z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	42 559	40 252	39 811
- do 12 miesięcy	33 017	30 695	30 254
- powyżej 12 miesięcy	9 542	9 557	9 557
- zaliczki otrzymane na dostawy	95 431	35 192	15 794
- z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	9 120	4 232	15 119
- z tytułu wynagrodzeń	-	48	-
- inne (wg tytułów)	7 191	6 569	4 973
- otrzymane depozyty zabezpieczające	666	551	553
- kaucje	5 639	5 988	4 373
- pozostałe	886	30	47
g) fundusze specjalne (wg tytułów)	404	282	145
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	404	282	145
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	296 327	264 338	187 981

Nota 17B

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE (STRUKTURA WALUTOWA)	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
a) w walucie polskiej	259 125	220 394	138 588
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł)	37 202	43 944	49 393
b1. w tys USD	1 183	1 183	1 183
b1. w przeliczeniu na tys. zł	3 959	3 538	4 433
b2. w tys EURO	8 228	9 906	9 898
b2. w przeliczeniu na tys. zł	33 243	40 406	44 960
Zobowiązania krótkoterminowe, razem	296 327	264 338	187 981

NOTA 17C

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK									
Nazwa (firma) jednostki	Siedziba	Kwota kredytu / pożyczki wg umowy		Kwota kredytu / pożyczki pozostała do spłaty		Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia	Inne
		w tys zł	waluta	w tys zł	waluta				
Pekao S.A.	Warszawa	20 000	PLN	19 103	PLN	WIBOR + marża	2006-06-30	- weksel własny in blanco, - pełnomocnictwo do rachunku bankowego, - oświadczenie o poddaniu się egzekucji	
Pekao S.A.	Warszawa	80 000	PLN	40 000	PLN	WIBOR + marża	2006-06-30	- hipoteka na nieruchomościach spółek z grupy EI, którym udzielono kredytów inwestycyjnych w Pekao SA, - cesje z polis ubezpieczeniowych obiektów należących do tych spółek, - zastawy rejestrowe na udziałach w spółkach zależnych; - przelew wierzytelności z tytułu z umów najmu	
PKO BP S.A.	Warszawa	20 000	PLN	-	PLN	WIBOR + marża	2005-12-31	- pełnomocnictwo do rachunku, - weksel in blanco, - oświadczenie o poddaniu się egzekucji	
BPH PBK S.A.	Kraków	20 000	PLN	-	PLN	WIBOR + marża	2006-04-28	- pełnomocnictwo do rachunku	
Bank Handlowy w Warszawie S.A.	Warszawa	25 000	PLN	19	PLN	WIBOR + marża	2006-01-27	- weksel własny in blanco z deklaracją wekslową - zobowiązanie do przeprowadzenia przez rachunek odpowiedniej kwoty kwartalnie	
Razem		165 000		59 122					

NOTA 17D

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH DŁUŻNYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH						
Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Termin wykupu	Gwarancje/ zabezpieczenia	Dodatkowe prawa	Inne
Weksle komercyjne (BPH PBK S.A.)	20 000	WIBOR + marża	2006-02-26			
obligacje (Bank BPH S.A.)	25 000	Wibor + marża	2005-01-19	-	-	
Razem	45 000					

Nota 17E

ZMIANA STANU KRÓTKOTERMINOWEJ REZERWY NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE (WG TYTUŁÓW)	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
a) stan na początek okresu	5	26	26
b) zwiększenia	-	1	-
c) wykorzystanie	-	22	-
d) rozwiązanie	-	-	-
e) stan na koniec okresu	5	5	26

Nota 17F

ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW)	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
a) stan na początek okresu	41 497	12 818	12 818
b) zwiększenia (z tytułu)	5 969	30 247	16 820
- rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu (audyt, urlopy, premie itp.)	200	7 322	1 379
- rezerwa na przewidywane kary i straty	1 747	3 950	3 950
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych, remontów i zw. z nimi odszkodowania	-	9 267	1 500
- rezerwa na przewidywane płatności z tytułu udzielonych poręczeń	1 547	2 500	2 500
- rezerwa na przewidywane koszty i straty wynikające z przekazania majątku	92	6 100	4 975
- rezerwa na koszty wieczystego użytkowania	1 512	-	1 845
- rezerwa na sprawy sądowe	871	1 108	671
c) wykorzystanie (z tytułu)	5 881	1 568	-
- poniesionych kosztów ogólnego zarządu	5 814	1 568	-
- poniesionych kosztów wynikających ze spraw sądowych	67	-	-
d) rozwiązanie (z tytułu)	21 279	-	80
- rezerwa na przewidywane koszty ogólnego zarządu	5 396	-	-
- rezerwa na przewidywane kary i straty	4 098	-	-
- rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych, remontów i zw. z nimi odszkodowania	10 926	-	-
- rezerwa na przewidywane koszty i straty wynikające z przekazania majątku	259	-	-
- rezerwa na sprawy sądowe	600	-	80
e) stan na koniec okresu	20 306	41 497	29 558

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

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

Rezerwa na poręczenia obejmuje rezerwę na dokonane dla Princess Investment Sp zoo i Princess Boryszewska Sp zoo 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 tych spółek.

Rezerwa na koszty ogólnego zarządu obejmuje rezerwę na niewypłacone premie dotyczące pierwszego półrocza bieżącego roku i ewentualnie poprzedniego roku, na koszty audytu sprawozdania i kosztów niewykorzystanych urlopów.

Nota 18

WARTOŚĆ KSIĘGOWA NA JEDNĄ AKCJĘ	1 półrocze / 2005	2004	1 półrocze / 2004
Wartość księgowa (w tys. zł.)	821 794	724 688	738 056
Liczba akcji (w tys. sztuk)	10 500	10 500	10 500
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	78,27	69,02	70,29

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Nota 19A

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	1 półrocze / 2005	1 półrocze / 2004
- sprzedaż powierzchni mieszkaniowej i komercyjnej	3 795	21 896
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
- usługi realizacji inwestycji	70	24 194
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
- obrót nieruchomościami	2 438	109
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
- usługi najmu	100 104	113 625
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
- usługi prawne, księgowe, zarządcze i konsultingowe	688	171
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
- pozostałe przychody	5 132	1 148
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży, razem	112 227	161 143
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-

Nota 19B

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY (STRUKTURA TERYTORIALNA)	1 półrocze / 2005	1 półrocze / 2004
a) kraj	112 227	161 143
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
b) eksport	-	-
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-
Przychody netto ze sprzedaży, razem	112 227	161 143
- w tym: od jednostek powiązanych	-	-

Nota 20

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	1 półrocze / 2005	1 półrocze / 2004
a) amortyzacja	(2 095)	(1 807)
b) zużycie materiałów i energii	(12 166)	(15 751)
c) usługi obce	(63 686)	(42 933)
d) podatki i opłaty	(6 962)	(8 244)
e) wynagrodzenia	(8 609)	(5 112)
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(1 722)	(1 237)
g) pozostałe koszty rodzajowe (z tytułu)	(5 062)	(3 154)
- aktywowane koszty finansowe	(3 833)	(2 036)
- podróże służbowe	(45)	(62)
- inne	(1 184)	(1 056)
Koszty według rodzaju, razem	(100 302)	(78 238)
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	(43 367)	11 657
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)	(292)	-
Wartość sprzedanych towarów	28	-
Koszty sprzedaży (wielkość ujemna)	(4 073)	(3 401)
Koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	(14 403)	(12 832)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	(38 195)	(73 662)

Nota 21

ZYSK (STRATA) NETTO ZE SPRZEDAŻY INWESTYCJI	1 półrocze / 2005	1 półrocze / 2004
Przychody ze sprzedaży	212 414	-
- nieruchomości	212 414	-
Koszty sprzedaży	(146 507)	-
- nieruchomości	(146 507)	-
	65 907	-

Nota 22A

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	1 półrocze / 2005	1 półrocze / 2004
a) aktualizacja aktywów niefinansowych	1 889	4 426
b) rozwiązane rezerwy	24 517	-
c) dotacje	-	-
d) zyski nadzwyczajne	-	7
e) pozostałe, w tym:	2 431	1 833
- kary umowne	685	904
- pozostałe	1 746	929
Inne przychody operacyjne, razem	28 837	6 266

Nota 22B

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	1 półrocze / 2005	1 półrocze / 2004
a) aktualizacja aktywów niefinansowych	(14 780)	(10 951)
b) utworzone rezerwy	(555)	(6 071)
c) straty nadzwyczajne	-	(6)
d) pozostałe, w tym:	(602)	(2 346)
- darowizny	(23)	(448)
- kary umowne	(242)	(58)
- spisanie należności nieściągalnych	(133)	-
- pozostałe	(204)	(1 840)
Inne koszty operacyjne, razem	(15 937)	(19 374)

Nota 23A

PRZYCHODY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	1 półrocze / 2005	1 półrocze / 2004
a) z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	76	592
- od jednostek powiązanych, w tym:	-	576
- od jednostek zależnych	-	576
- od pozostałych jednostek	76	16
b) z tytułu pozostałych odsetek	3 462	1 349
- od jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- od pozostałych jednostek	3 462	1 349
Przychody finansowe z tytułu odsetek, razem	3 538	1 941

Nota 23B

INNE PRZYCHODY FINANSOWE	1 półrocze / 2005	1 półrocze / 2004
a) zysk ze zbycia inwestycji	-	82
b) aktualizacja wartości inwestycji	95	-
c) pozostałe, w tym:	3	5
- inne	3	5
Inne przychody finansowe, razem	98	87

Nota 24A

KOSZTY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	1 półrocze / 2005	1 półrocze / 2004
a) od kredytów i pożyczek	(19 764)	(19 836)
- dla jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- dla innych jednostek	(19 764)	(19 836)
b) pozostałe odsetki	(197)	(17)
- dla jednostek powiązanych, w tym:	-	-
- dla innych jednostek	(197)	(17)
Koszty finansowe z tytułu odsetek, razem	(19 961)	(19 853)

W 1 półroczu 2005 roku kwota kosztów finansowania zewnętrznego aktywowana wynosiła 3 833 tys. zł

Zastosowana stopa kapitalizacji do ustalenia kwoty kosztów finansowania zewnętrznego, która może być aktywowana to 6,27%

Nota 24B

INNE KOSZTY FINANSOWE	1 półrocze / 2005	1 półrocze / 2004
a) strata ze zbycia inwestycji	-	(1)
b) aktualizacja wartości inwestycji	-	(40)
c) pozostałe, w tym:	(3 205)	(2 346)
- prowizje	(3 202)	(1 538)
- inne	(3)	(808)
Inne koszty finansowe, razem	(3 205)	(2 386)

Nota 25

ZYSK (STRATA) Z TYTUŁU RÓŻNIC KURSOWYCH	1 półrocze / 2005	1 półrocze / 2004
a) dodatnie różnice kursowe	14 925	28 217
- zrealizowane	5 167	156
- niezrealizowane	9 758	28 061
b) ujemne różnice kursowe	(21 915)	(3 697)
- zrealizowane	(2 710)	(2 482)
- niezrealizowane	(19 205)	(1 215)
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych, razem	(6 990)	24 520

Nota 26A

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY	1 półrocze / 2005	1 półrocze / 2004
1. Zysk (strata) brutto (skonsolidowany)	121 759	54 492
2. Korekty konsolidacyjne	(27 380)	1 949
3. Różnice pomiędzy zyskiem (stratą brutto) a podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym (wg tytułów)	(7 401)	(25 805)
- PPO uznane za przychody podatkowe w roku bieżącym	985	(491)
- Odsetki uzyskane od należności za poprzednie lata	62	-
- Odsetki uzyskane od pożyczek za poprzednie lata	2 552	2 899
- Przychody dotyczące wyceny kontraktów długoterminowych	(346)	(8 615)
- Naliczone nie otrzymane odsetki od pożyczek	(4 498)	(3 113)
- Naliczone nie otrzymane pozostałe odsetki	14	(10)
- Rozwiązane rezerwy na należności	(1 879)	(4 270)
- Rezerwa na należności	11 921	3 307
- Dyskonto od bonów dłużnych zarachowane a nie zapłacone	632	171
- Odsetki od kredytów i pożyczek naliczone a nie zapłacone	1 367	792
- Odsetki od zobowiązań nie zapłacone	1 962	1 542
- Nie zrealizowane ujemne różnice kurs.	9 269	(26 847)
- Aktywowane koszty finansowe rozliczone jako k.u.p. w latach poprzednich	3 506	3 250
- Amortyzacja nie stanowiąca k.u.p.	(10 118)	(10 683)
- Opłaty za wieczyste użytkowanie rozliczone jako k.u.p. w latach poprzednich.	(47)	-
- Koszty zarachowane dot. wyceny kontraktów długoterminowych	517	4 773
- Utworzone rezerwy na RMK dot. inwestycji oraz kosztów sprzedaży i ogólnego zarządu	9 376	10 323
- Rozliczenie kosztów poniesionych w poprzednich okresach	160	2 949
- Aktywowane koszty finansowe na projekty developerskie	(2 850)	(91)
- Dyskonto od bonów dłużnych zarachowane do kosztów roku ubiegłego, a zapłacone w br	(114)	(2 633)
- Odsetki od pożyczek i kredytów zarachowane w koszty w poprzednim roku, a zapłacone w br	(1 404)	(56)
- Odsetki od zobowiązań zarachowane w koszty w poprzednim roku, a zapłacone w br	-	(1 178)
- Rozwiązane rezerwy na koszty	(22 330)	-
- Dywidendy otrzymane	(12 700)	(1 583)
- Darowizny	27	447
- Darowizny odliczalne	(16)	(11)
- Kary za zwłokę	3	2
- Odsetki i kary budżetowe	2	16
- Amortyzacja nieplanowana	-	10
- Inne koszty nie stanowiące k.u.p.	3 718	4 210
- Straty podatkowe spółek zależnych	2 844	-
- Pozostałe	(16)	(915)
4. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	86 978	30 636
5. Podatek dochodowy według stawki 19%	26 403	7 395
6. Zwiększenia, zaniechania, zwolnienia, odliczenia i obniżki podatku	(40)	(99)
7. Podatek dochodowy bieżący ujęty (wykazany) w deklaracji podatkowej okresu, w tym:	26 363	7 296
- wykazany w rachunku zysków i strat	26 363	7 296
- dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły kapitał własny	-	-
- dotyczący pozycji, które zmniejszyły lub zwiększyły wartość firmy lub ujemną wartość firmy	-	-

Nota 26B

PODATEK DOCHODOWY ODROZCONY, WYKAZANY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	1 półrocze / 2005	1 półrocze / 2004
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu powstania i odwrócenia się różnic przejściowych	(1 150)	4 776
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu zmiany stawek podatkowych	-	-
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu poprzednio nieuwjętej straty podatkowej, ulgi podatkowej lub różnicy przejściowej poprzedniego okresu	-	-
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu odpisania aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub braku możliwości wykorzystania rezerwy na odroczonego podatku dochodowy	-	-
- inne składniki podatku odroczonego (wg tytułów)	-	-
Podatek dochodowy odroczony, razem	(1 150)	4 776

Nota 27

Zysk (strata) netto	1 półrocze / 2005	1 półrocze / 2004
a) zysk (strata) netto jednostki dominującej	7 255	4 414
b) zysk (strata) netto jednostek zależnych	67 725	39 847
c) zysk (strata) netto jednostek współzależnych	-	-
d) zysk (strata) netto jednostek stowarzyszonych	-	-
e) korekty konsolidacyjne	21 536	(1 849)
Zysk (strata) netto	96 516	42 412

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 28

Zysk na 1 akcję	1 półrocze / 2005	1 półrocze / 2004
Zysk (strata) netto za 12 miesięcy (w tys. zł.)	81 541	55 890
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk)	10 500	10 500
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	7,77	5,32

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Nota 29

KOREKTY DO ZMIAN STANU POZYCJI BILANSOWYCH UJĘTE W POZYCJI A. II. 10 "POZOSTAŁE KOREKTY"	1 półrocze / 2005	1 półrocze / 2004
Korekta dotycząca rezerwy z wyceny aportu	(4)	-
Korekty razem	(4)	-

Nota 30

ŚRODKI PIENIĘŻNE PRZYJĘTE DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	1 półrocze / 2005	1 półrocze / 2004
Stan na początek okresu, w tym	73 609	47 728
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	73 609	47 720
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	-	8
Stan na koniec okresu	259 075	34 354
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	259 074	34 344
- inne środki pieniężne	-	-
- inne aktywa pieniężne	1	10

Do działalności operacyjnej "Echo Investment" S.A. kwalifikuje przychody osiągnięte i koszty ponoszone w związku z prowadzeniem działalności deweloperskiej tzn. świadczeniem szeroko rozumianych usług związanych z rynkiem nieruchomości.

Działalność inwestycyjna obejmuje zapłatę za nabyte oraz sprzedane składniki majątku trwałego, a więc środki trwałe, wartości niematerialne i prawne, lokaty finansowe, udzielanie i spłatę pożyczek wraz z korzyściami, jakie przynoszą lokaty i udzielane pożyczki.

Działalność finansowa dotyczy pozyskiwania kapitału własnego oraz obcego, zaangażowanego w postaci kredytów i pożyczek pieniężnych, zarówno krótko- jak i długoterminowych, ich zwrotu oraz obsługi (płaconych odsetek).

Dodatkowe objaśnienia:

1. Ryzyka

Spółka może być narażona na ryzyko zmiany krótkoterminowych stóp procentowych stosowanych dla zadłużenia o zmiennym oprocentowaniu, a także na zmiany długoterminowych stóp procentowych w przypadku zaciągania nowego lub refinansowania obecnego zadłużenia na finansowanie długoterminowe. W 2005 roku Spółka nie zabezpieczała się przed ryzykiem stóp procentowych.

Echo Investment S.A. może być narażona na ryzyko kredytowe związane z głównymi obszarami:

- ✓ wiarygodność kredytowa klientów, z którymi zawierane są transakcje sprzedaży produktów;
- ✓ wiarygodność kredytowa instytucji finansowych, z którymi zawiera umowy związane z finansowaniem.

Spółka nie zarządza ryzykiem finansowym za pomocą instrumentów finansowych, natomiast wykorzystuje do tego szeroko rozwiniętą sprawozdawczość wewnętrzną, raportowanie oraz ścisłą współpracę pomiędzy Działem Analiz a Zarządem podczas podejmowania decyzji mogących wpłynąć na ryzyko finansowe.

Spółka nie zabezpieczała planowanych transakcji ani uprawdopodobnionych przyszłych zobowiązań.

2. Działalność zaniechana

W 1 półroczu 2005 roku nie wystąpiły pozycje związane z działalnością zaniechaną i Zarząd nie przewiduje w następnym okresie zaniechania prowadzonej działalności.

3. 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 1 półroczu 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.
- 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.

Osoby zarządzające i nadzorujące w Grupie Kapitałowej Echo Investment S.A. w 1 półroczu 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 w Echo Investment S.A. w 1 półroczu 2005 roku z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych otrzymały łącznie 1.492 tys. zł wynagrodzenia. Osoby nadzorujące Echo Investment S.A. nie pobierały wynagrodzeń. Osoby zarządzające pozostałymi spółkami z Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych otrzymały łącznie 160 tys. zł wynagrodzenia. Osoby nadzorujące pozostałymi spółkami z Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. nie pobierały wynagrodzeń.

Na dzień 30.06.2005r. nie było kredytów, pożyczek, gwarancji i zaliczek udzielonych osobom zarządzającym i nadzorującym Spółkami z Grupy Kapitałowej ani ich współmałżonkom, krewnym i powinowatym do drugiego stopnia, przysposobionym lub przysposabiającym oraz innym osobom, z którymi są one powiązane osobiście.

4. Znaczące zdarzenia występujące po dacie bilansu:

- W dniu 15 lipca 2005 roku Echo Investment S.A. podpisała z firmą Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę o prowadzenie prac związanych z realizacją obiektu budowlanego – kompleks mieszkaniowo – usługowy w Warszawie przy ul. Inflanckiej – Etap B. Wynagrodzenie dla Modzelewski & Rodek Sp. z o.o., z tytułu realizacji przedmiotu umowy jest ryczałtowe i wynosi 27.200 tys. PLN (dwadzieścia siedem milionów dwieście tysięcy złotych) netto. Termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy został wyznaczony na dzień 15 grudnia 2006 roku. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy Echo Investment S.A. będzie naliczać kary umowne. Jeżeli szkoda przekracza wysokość kary umownej, Echo Investment S.A. może żądać odszkodowania uzupełniającego. Strony zobowiązane są do zapłaty kary umownej, w wysokości 10 % wartości umowy, w razie odstąpienia którejkolwiek ze stron od umowy z przyczyn, za które dana strona ponosi odpowiedzialność.
- W dniu 26 lipca 2005 r. Echo Investment S.A. podpisała umowę sprzedaży udziałów ze spółką 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.). Strony ustaliły, że cena sprzedaży udziałów wynosi 296.000 zł. Wartość ewidencyjna zbywanych aktywów w księgach rachunkowych wynosi 295.000 zł.

Dnia: 1 września 2005 roku

Zarząd Echo Investment S.A.

Andrzej Majcher

Jarosław Grodzki

Piotr Gromniak

Artur Langner

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Członek Zarządu

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Tomasz Sułek

Główny Księgowy