



2006

Raport Kwartalny za II kwartał / Quarterly Report for the 2<sup>nd</sup> Quarter / 2006

**echo**  
I N V E S T M E N T

# 2006

**Raport Kwartalny za II kwartał**  
Quarterly Report for the 2<sup>nd</sup> Quarter  
2006



## Słowo wstępne      Foreword

Szanowni Państwo,

II kwartał 2006 r. był kolejnym, bardzo dobrym okresem w naszej działalności. Grupa Echo Investment osiągnęła dobre wyniki finansowe, zysk netto wyniósł 45 mln PLN. Kontynuowana była realizacja rozpoczętych inwestycji, a także wprowadzone zostały nowe projekty.

Zgodnie z planem przebiegała realizacja wszystkich inwestycji – hoteli Qubus w Kielcach i Krakowie, projektów mieszkaniowych w Warszawie i Poznaniu, centrum handlowego Pasaż Świątokrzyski w Kielcach i największej z nich – Pasażu Grunwaldzkiego we Wrocławiu. II kwartał br. zaowocował również historycznym dla Grupy wydarzeniem: w czerwcu podpisaliśmy z władzami Budapesztu umowę zakupu działki o powierzchni 6,8 ha i tym samym rozpoczęliśmy przygotowania naszej pierwszej inwestycji poza granicami Polski.

Plany na najbliższe miesiące obejmują wprowadzenie kilku nowych, ważnych projektów, m.in. dużych zespołów biurowych w Warszawie i Poznaniu. Na rynkach zagranicznych - poza Węgrami - bacznie obserwujemy również inne kraje Europy Centralnej i Wschodniej: Ukrainę, Bułgarię i Rumunię. Plany rozwoju poza granicami Polski wynikają z przyjętej i konsekwentnie realizowanej strategii rozwoju, zaś inwestycje w kolejnych krajach naszego regionu są tylko kwestią czasu.

Pragnę jednocześnie zapewnić wszystkich naszych Klientów, Partnerów i Akcjonariuszy, że dołożymy wszelkich starań, aby wyniki osiągnięte przez spółki Grupy Kapitałowej Echo Investment w kolejnych okresach rozliczeniowych były równie satysfakcjonujące.

Ladies and Gentlemen,

The 2nd quarter of 2006 was another very good period for our business. The Echo Investment Group achieved good financial results. The net profit was PLN 45 mln. We not only continued with the projects which had commenced in the earlier periods but introduced new ones as well.

All investments were realized according to plans, including Qubus hotels in Kielce and Cracow, housing projects in Warsaw and Poznań, Pasaż Świątokrzyski shopping center in Kielce, and the largest of all investments – Pasaż Grunwaldzki in Wrocław. A historical event for the Group occurred during the 2nd quarter of this year: In June, we signed an agreement for purchase of a 6.8 ha plot of land with the authorities of Budapest, thus launching preparations to our first investment abroad.

Our plans for the upcoming months include launching several new important projects, including large office building complexes in Warsaw and in Poznań. As far as foreign markets are concerned, apart from Hungary, we are closely watching other Central and Eastern Europe countries: Ukraine, Bulgaria and Romania. Our plans to expand outside Poland result from our development strategy, which we have adopted and are consistently implementing, and investments in next countries in our regions are certainly to follow with time.

I would also like to assure all our Clients, Partners and Shareholders that we are going to do our best to achieve equally satisfactory results by Echo Investment Capital Group companies during the future accounting periods.

Z wyrazami szacunku / Yours sincerely



Andrzej Majcher

Prezes Zarządu / President of the Management Board

## Spis treści    Contents

Słowo wstępne	3	Foreword
Wybrane skonsolidowane dane finansowe	4	Selected Consolidated Financial Data
Akcjonariat	5	Shareholders' Structure
Sytuacja na rynku deweloperskim	6	Situation in the Developer Market
Echo Investment S.A. w II kwartale 2006 r.	7	Echo Investment S.A.during the 2 <sup>nd</sup> Quarter of 2006
Plany i perspektywy w 2006 r.	11	Plans and Perspectives for 2006
Sprawozdanie finansowe	12	Financial Statement

# Wybrane skonsolidowane dane finansowe

# Selected Consolidated Financial Data

## WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKU I STRAT

## SELECTED INCOME STATEMENT ITEMS

	2002	2003	2004*	2005*	od 01.01.2006 do 30.06.2006*	
Przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów (w tys. PLN)	239 855	312 407	332 114	257 939	184 362	Net income from sales of goods and products (PLN '000)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych (w tys. PLN)	51 679	78 605	(24 101)	291 992	169 145	Profit before tax and financial income/expenses (PLN '000)
Zysk brutto (tys. PLN)	41 013	42 639	34 354	266 806	127 132	Profit before taxation (PLN '000)
Zysk netto (tys. PLN)	23 860	28 735	26 399	194 414	102 034	Net profit (PLN '000)
Kapitał akcyjny (tys. PLN)	21 000	21 000	21 000	21 000	21 000	Share capital (PLN '000)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (tys. PLN)	306 519	340 017	722 119	917 103	1 019 137	Shareholders' equity of parent company's shareholders. (PLN '000)
Zysk na jedną akcję (PLN)	2,27	2,74	2,51	18,41	19,04	Profit per share (PLN)
Wartość księgowa jednej akcji (PLN)	29,19	32,38	68,77	87,24	97,06	Book value per share (PLN)
					1 Jan. 2006 to 30 Jun. 2006*	

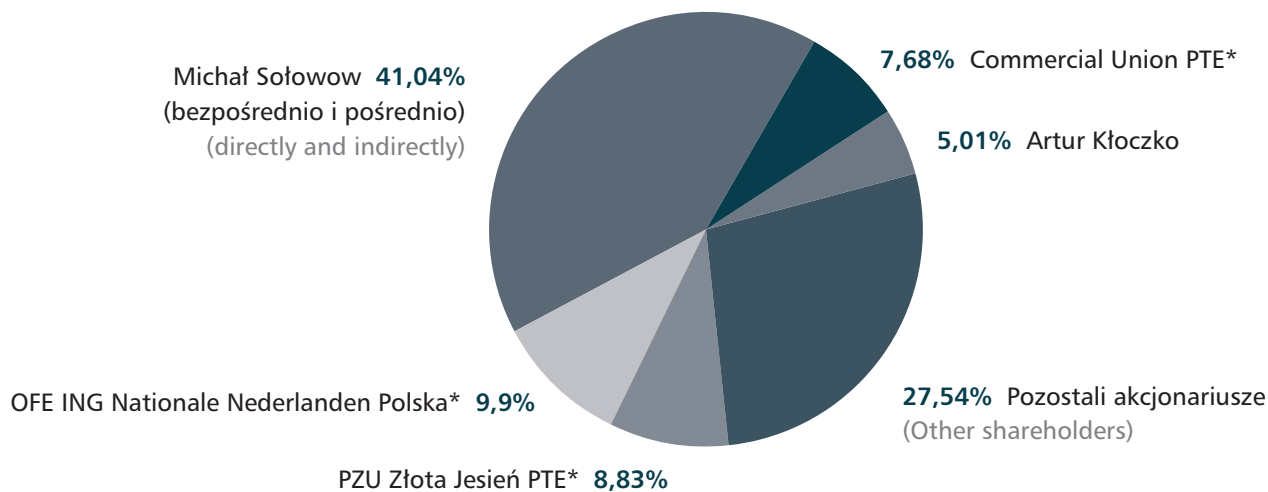
\* Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe sporządzone zostało na podstawie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, zgodnie z obowiązkiem ustawowym wprowadzonym w 2005 roku.

\* The Consolidated Financial Statement has been prepared on the basis of International Financial Reporting Standards, according to legal obligation enforced in 2005.

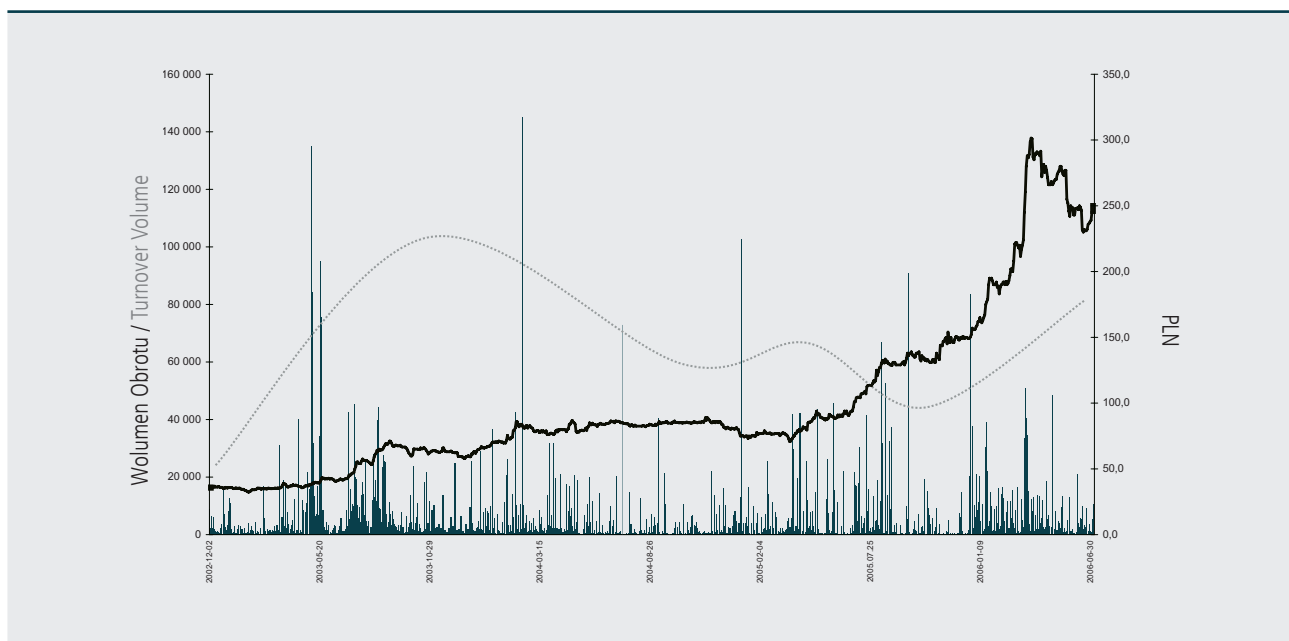
## Akcjonariat Shareholders' Structure

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

\* The breakdown of shares is consistent with the  
structure of OFE investment portfolios as at  
31 December 2005.



### WOLUMEN OBROTU / TURNOVER VOLUME [PLN]





## Sytuacja na rynku deweloperskim

## Situation in the Developer Market

Od momentu przystąpienia Polski do Unii Europejskiej sytuacja na rynku deweloperskim uległa znaczącej poprawie. Polacy kupują dużo więcej mieszkań niż kilka lat temu, firmy zakładają nowe siedziby, powstają centra handlowe i handlowo-rozrywkowe, w których miliony mieszkańców robi zakupy i spędza wolny czas.

Kolejnym ważnym czynnikiem wpływającym na ożywienie rynku nieruchomości jest aktywność zachodnich inwestorów, dla których polski rynek okazał się bardzo atrakcyjny. Analitycy słusznie przewidzieli, że od momentu przystąpienia do Unii ceny nieruchomości zaczną równomiernie rosnąć, natomiast popyt na nieruchomości będzie się stale utrzymywał na wysokim poziomie.

Warszawa to najbardziej prężny rynek inwestycyjny w Polsce. W ostatnim okresie zainteresowanie klientów oraz inwestorów zagranicznych przenosi się powoli na inne miasta – przede wszystkim Kraków, Poznań, Trójmiasto i Wrocław.

Od kilku lat rosną ceny mieszkań i apartamentów. Wynika to m.in. z tzw. procesu konwergencji, czyli wyrównywania jakości życia mieszkańców Polski i krajów starej Unii, łatwiejszego dostępu do kredytów, zachęających do kupowania mieszkań, a także z zainteresowania polskim rynkiem mieszkaniowym inwestorów z Europy Zachodniej. Ceny polskich nieruchomości jeszcze długo pozostaną atrakcyjne dla obcokrajowców.

Tendencja wzrostowa dotyczy również rynku hotelarskiego, ze szczególnym uwzględnieniem hoteli ekonomicznych.

Rynek centrów handlowych pozostaje stabilny, ale ciągle perspektywiczny. Widoczna jest zmiana jakości i oferty powstających obiektów. Klasyczne centra handlowe są zastępowane przez nowoczesne wielofunkcyjne projekty o wyszukanej architekturze i nowatorskich rozwiązaniach. Centra tzw. trzeciej generacji, obok funkcji handlowej, posiadają rozbudowaną część rozrywkową i duże powierzchnie wspólne, umożliwiające spędzanie czasu, rekreację, a nawet organizowanie imprez o charakterze kulturalnym.

Since Poland's accession to the European Union, situation in the developer market has undergone significant improvement. The Poles are buying many more apartments than they did several years ago, companies are establishing new offices, shopping and shopping/entertainment centers are developed where millions of inhabitants come to do some shopping and spend some of their leisure time.

Another important factor contributing to the boom in the real property market is the activity of Western investors, for whom the Polish market has become very attractive. It was right of the analysts to predict that the prices of real property would begin to grow systematically following the date of accession to the European Union, while demand for real property will be maintained on a continuously high level.

Warsaw is one of the most dynamic investment market in Poland. However, foreign clients' and investors' interest has been slowly focusing on other cities as well, primarily Cracow, Poznan, Tri-City and Wrocław.

The prices of flats and apartments have been growing for several year. This is due to the so-called convergence process, i.e. balancing the living standard of Poland's citizens and citizens of 'old' EU member states, better availability of loans (which foster purchasing of flats) and Western Europe investors' interest in the Polish housing market. The prices of Polish real property are going to remain attractive for foreigners for a long time still.

The growing tendency is also observed in the hospitality market, including in particular economy hotels.

The market of shopping centers remains stable but still has good perspectives. A change is visible in the quality and offer of newly developed facilities. Traditional shopping centers are being replaced by advanced, multifunctional projects with sophisticated architecture and innovative solutions. The so-called 'third generation' centers, apart from their shopping function, are provided with well-developed entertainment parts and large shared areas, enabling spending leisure time, recreation or even organization of cultural events.

### **CENTRA HANDLOWE I HANDLOWO- -ROZRYWKOWE**

#### **Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu**

W II kwartale 2006 roku kontynuowana była realizacja centrum handlowo-rozrywkowego Pasaż Grunwaldzki – największego z dotychczasowych projektów Echo Investment. Powierzchnia przeznaczona na wynajem to około 47 900 mkw. Planowany termin otwarcia centrum to początek 2007 roku. W minionym kwartale Spółka uzyskała prawomocne zamienne pozwolenie na budowę i rozpoczęła realizację dodatkowej kondygnacji budynku. Postępowała również komercjalizacja projektu. Na koniec II kwartału wskaźnik wynajętej powierzchni centrum osiągnął poziom 96%. W czerwcu spółka zależna, „Echo Pasaż Grunwaldzki Spółka z o. o.” Spółka Komandytowa, nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości o pow. 6 826 mkw. położonej we Wrocławiu przy ul. M. Curie Skłodowskiej. Działka ta przylega do Pasażu Grunwaldzkiego i uzupełnia posiadany przez Spółkę teren. Działka zostanie przeznaczona pod budowę obiektu o charakterze handlowo-rozrywkowo-biurowym, który w przyszłości stanie się integralną częścią Pasażu Grunwaldzkiego.

#### **Pasaż Świętokrzyski w Kielcach**

Spółka kontynuowała realizację projektu centrum handlowego Pasaż Świętokrzyski (powierzchnia 13 200 mkw.), znajdującego się na kieleckim osiedlu Ślichowice. Do najemców realizowanego centrum należą m.in.: hipermarket E.Leclerc, RTV EURO AGD, CCC, House, Active, Vision Express, Monnari, 4You, Tatum, Quiosque, Bergson i AMS. Na koniec II kwartału Spółka wynajęła 99% powierzchni centrum. Planowane zakończenie inwestycji to IV kw. 2006 roku.

#### **Centrum Handlowe w Łomży**

W przygotowywanym do realizacji centrum handlowym w Łomży powstanie hipermarket REAL o powierzchni około 8 500 mkw. Uzupełnieniem oferty centrum będzie galeria sklepów i punktów usługowych. Spółka jest w trakcie uzyskiwania wymaganych pozwoleń na realizację obiektu i oczekuje na zakończenie procedur administracyjnych.

### **SHOPPING CENTERS AND COMMERCIAL AND ENTERTAINMENT CENTERS**

#### **Pasaż Grunwaldzki in Wrocław**

During the 2nd quarter of 2006, realization of the largest of all Echo Investment's projects to date, i.e. of the Pasaż Grunwaldzki shopping and entertainment center, was continued. The anticipated area for rent is about 47,900 square meters. The anticipated opening date of the center falls at the beginning of the year 2007. In the last quarter of the year, the Company obtained a valid substitute building permit and launched construction of an additional storey in the building. Commercialization of the project also progressed. As at the end of the 2nd quarter of the year, the Company let 99% of the area of the center. In June, a subsidiary named "Echo Pasaż Grunwaldzki Spółka z o.o." [Echo – Grunwaldzki Arcade Limited Liability Company] Limited Company acquired perpetual usufruct right to real estate with an area of 6,826 sq. m, situated in Wrocław at M. Curie Skłodowskiej Street. This is a land plot adjoining Pasaż Grunwaldzki and complementing the area owned by the Company. The plot will be dedicated to erection of a shopping, entertainment and office building, to become incorporated in Pasaż Grunwaldzki in the future.

#### **Pasaż Świętokrzyski in Kielce**

The Company continued realization of a project of a shopping center called Pasaż Świętokrzyski (area of 13,200 sq. m), located in the Ślichowice housing estate in Kielce. Tenants of this center include: E.Leclerc superstore, RTV EURO AGD, CCC, House, Active, Vision Express, Monnari, 4You, Tatum, Quiosque, Bergson and AMS. As at the end of the 2nd quarter of the year, the Company let 99% of the area of the center. Completion of the investment is anticipated in the 4th quarter. of 2006.

#### **Shopping center in Łomża**

In the shopping center in Łomża, which is currently being prepared to execution, the REAL superstore will be opened, with an approximate area of 8,500 square meters. A shopping and service gallery will complement the center's offer. The Company is currently obtaining all the required permits for erection of the building and expecting completion of administrative procedures.



## BIURA

### Malta Office Park w Poznaniu

W II kwartale 2006 roku kontynuowane były prace projektowe i przygotowawcze do realizacji kompleksu biurowego w Poznaniu (pow. użytkowa ponad 25 000 mkw.). Realizacja inwestycji rozpocznie się w IV kwartale 2006 roku, a zakończenie I-go etapu budowy planowane jest w IV kwartale 2007 roku. Zakładany termin zakończenia realizacji inwestycji to I kwartał 2009 r.

Spółka posiada już decyzję o warunkach zabudowy.

### Zespół budynków biurowych w Kielcach

Kontynuowano, rozpoczętą w I kwartale 2006 roku, realizację zespołu trzech, sześciokondygnacyjnych budynków biurowych w Kielcach przy al. Solidarności (powierzchnia netto budynków to około 20 000 mkw.). W czerwcu br. została podpisana umowa na wykonanie stanu surowego kompleksu biurowego ze spółką Mitex S.A. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji to III kwartał 2007 r.

### Zespół budynków biurowych w Warszawie

Kontynuowano prace projektowe i przygotowanie realizacji zespołu budynków biurowych w Warszawie przy ul. Postępu 21 (powierzchnia ok. 30 000 mkw.). W czerwcu br. zawarto umowę z Biurem Projektowym APA Wojciechowski Sp. z o.o. na wykonanie prac projektowych powyższego zespołu budynków biurowych. Planowany termin rozpoczęcia realizacji to I kwartał 2007 r., zakończenie inwestycji przewidziano na III kwartał 2008 r.

## HOTELE

### Hotele Qubus w Krakowie i Kielcach

W II kwartale 2006 roku Spółka kontynuowała proces realizacji czterogwiazdkowego hotelu Qubus w Krakowie (196 pokoi oraz 10 500 mkw. powierzchni użytkowej) oraz trzygwiazdkowego hotelu dla tego samego odbiorcy, w ścisłym centrum Kielc (90 pokoi, 3 600 mkw. powierzchni użytkowej). Spółka zawarła z Qubus Hotel System umowy dzierżawy obu hoteli na okres 25 lat. Wg planów realizacja hotelu w Krakowie zakończy się w lipcu, a hotelu w Kielcach we wrześniu br.

## OFFICES

### Malta Office Park in Poznan

Designing works and preparatory works were continued during the 2nd quarter of 2006 to execution of an office complex in Poznan (usable area exceeding 25,000 square meters). Investment realization is going to commence during the 4th quarter of 2006 and completion of the 1st phase of construction is anticipated in the 4th quarter of 2007. The anticipated completion date of investment falls in the 1st quarter of 2009.

The Company has already obtained the zoning decision.

### Office buildings complex in Kielce

The Company was continuing the investment launched in the 1st quarter of 2006, consisting in a complex of three six-storey office buildings in Kielce at Al. Solidarności Street (net area of the buildings approx. 20,000 square meters). In June, a contract for erection of core and shell of a complex of office buildings was signed with Mitex S.A. The anticipated completion date of the investment shall be the 3rd quarter of 2007.

### Office buildings complex in Warsaw

Designing and preparatory works were continued for realization of a complex of office buildings in Warsaw at 21 Postępu Street (area ca. 30,000 square meters). In June, a contract was made with Biuro Projektowe APA Wojciechowski Sp. z o.o. for execution of designing works related to the said complex of office buildings. The anticipated commencement date of realization falls in the 1st quarter of 2007 and completion date in the 3rd quarter of 2008.

## HOTELS

### Qubus Hotels in Cracow and Kielce

During the 2nd quarter of 2006, the Company continued the process of realizing a four-star Qubus hotel in Cracow (196 rooms, 10,500 square meters of usable area) and of a three-star hotel for the same client commenced, in the very center of Kielce (90 rooms, 3,600 square meters of usable area). The company signed 25-year contracts of lease of both hotels with Qubus Hotel System. According to plans, erection of the Cracow hotel will end in July and of the Kielce hotel – in September this year, respectively.

### **MIESZKANIA**

#### **Osiedle Inflancka w Warszawie, etap II i III**

W II kwartale 2006 roku kontynuowane były prace przy realizacji II etapu Osiedla Inflancka. W I kwartale 2007 r. 134 mieszkania mają zostać oddane do użytkowania. Rozpoczęto również realizację III etapu Osiedla Inflancka (powierzchnia netto 6 500 mkw.). Planowany termin zakończenia realizacji ostatniego z etapów inwestycji to III kwartał 2008 r.

#### **Budynek mieszkalny Zwycięzców II w Warszawie**

Kontynuowano budowę inwestycji przy ul. Zwycięzców. To drugi projekt mieszkaniowy Spółki w tej lokalizacji. W realizowanym zespole powstaną 232 komfortowe mieszkania. Planowany termin zakończenia inwestycji to I kwartał 2008 r.

#### **Osiedle Naramowice w Poznaniu**

Trwały prace związane z budową II etapu Osiedla Naramowice (143 mieszkania). Rozpoczęto przygotowanie realizacji kolejnego, III etapu osiedla (powierzchnia netto 14 000 mkw.). Zakończenie inwestycji planowane jest na IV kwartał 2008 r.

#### **Projekty apartamentowe w Krakowie**

Spółka jest w trakcie przygotowania realizacji w Krakowie dwóch budynków apartamentowych o łącznej powierzchni 4 300 mkw. Przy ul. Kilińskiego powstanie 4-kondygnacyjny, kameralny obiekt o powierzchni 1,3 tys. mkw. (18 mieszkań). Budynek zaprojektowany przez biuro The Blok, zostanie oddany do użytku w II kw. 2008 r. Drugim planowanym projektem jest budynek apartamentowy zlokalizowany w dzielnicy Wola Justowska. Zaprojektowany przez biuro Oleksy&Polaczek zespół będzie miał powierzchnię ok. 3 000 mkw. i powstanie w nim 47 mieszkań. Zakończenie realizacji zaplanowano na koniec 2008 r.

#### **Projekty w przygotowaniu**

W przygotowaniu znajdują się również projekty budynków mieszkalnych w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej (powierzchnia netto 5 600 mkw.) oraz w Poznaniu przy ul. Wojskowej (powierzchnia netto ok. 16 000 mkw.). Planowany termin zakończenia obydwu realizacji to koniec 2008 r.

### **APARTMENTS**

#### **The Inflancka Housing Estate in Warsaw, 2nd and 3rd stage**

During the 2nd quarter of 2006, works were continued on realization of the 2nd stage of the Inflancka Housing Estate. 134 apartments are expected to be handed over during the 1st quarter of 2007. Realization of the 3rd stage of Inflancka Housing Estate has also begun (net area of 6,500 square meters). The anticipated completion date of the last stage of investment falls in the 3rd quarter of 2008.

#### **Zwycięzców II residential apartment in Warsaw**

The investment in Zwycięzców Street was continued. This is the Company's second housing project in this area. 232 comfortable apartments will be built in the complex in progress. The anticipated completion date of investment falls in the 1st quarter of 2008.

#### **The Naramowice Housing Estate in Poznań**

Works related to erection of the 2nd stage of the Naramowice Housing Estate (143 apartments) were continued. Preparation for realization of the 3rd stage of the estate has also begun (net area of 14,000 square meters). The completion of these investments is anticipated in the 4th quarter of 2008.

#### **Luxury apartment projects in Cracow**

The Company is preparing realization of two luxury apartment towers in Cracow with total area of 4,300 square meters. A cosy, 4-storey building with an area of 1,3 thousand square meters (18-18 apartments) will be built at Kilińskiego Street. This building, which was designed by The Blok office, will be put to use in the 2nd quarter of 2008. Another planned project is a luxury apartment building situated in the district of Wola Justowska. This complex, designed by Oleksy&Polaczek office, will have an area of about 3000 square meters, with 47 apartments. Completion is anticipated at the end of 2008.

#### **Projects under preparation**

Projects of residential buildings are currently under preparation: in Warsaw at Kazimierzowska Street (net area of 5,600 square meters) and in Poznan at Wojskowa Street (net area is about 16,000 square meters). The anticipated completion dates of both investments fall at the end of 2008.

### **Projekty w przygotowaniu, cd.**

W maju 2006 roku zawarto umowę nabycia przez Echo Investment S.A. prawa wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Krasickiego o powierzchni ponad 3 300 mkw. Na zakupionym terenie Spółka planuje zrealizować obiekt mieszkalno-usługowy.

W czerwcu 2006 roku spółka nabyła nieruchomość w Poznaniu przy ul. Litewskiej i ul. Grudzieniec o powierzchni ponad 17 000 mkw. Na zakupionym terenie Spółka planuje zrealizować osiedle miejskich domów wielorodzinnych (powierzchnia na sprzedaż to ok. 7 000 mkw.).

### **RYNKI ZAGRANICZNE**

W dniu 12 czerwca 2006 roku, w wyniku rozstrzygnięcia przetargu, Spółka Echo Investment S.A. (Kupujący) podpisała z Samorządem XIV Dzielnicy Miasta Stołecznego Budapeszt – Zuglo na Węgrzech (Sprzedający), warunkową umowę nabycia nieruchomości. Przedmiot umowy to nieruchomość położona w Zuglo - XIV dzielnicy Budapesztu o powierzchni 6,84 ha. Na zakupionej działce Echo Investment S.A. planuje zrealizować nowoczesny, wielofunkcyjny projekt. Warunkiem wejścia w życie powyższej umowy jest nie skorzystanie przez Samorząd Stołeczny miasta Budapeszt z przysługującego mu prawa pierwokupu. Wartość umowy wyniosła 4,0 mld forintów, co na dzień zawarcia umowy, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość 59,94 mln złotych.

### **Projects under preparation, continued**

In May 2006, Echo Investment S.A. made an agreement for acquisition of the right of perpetual usufruct to immovable property located in Cracow at Krasickiego Street, with an area exceeding 3,300 square meters. The Company intends to realize a residential and service facility in the purchased area.

In June 2006, the Company acquired immovable property in Poznań at Litewska Street and Grudzieniec Street, with an area exceeding 17,000 square meters. The Company intends to realize an estate of city-specific multi-family houses (the area for sale is about 7,000 square meters).

### **Foreign markets**

On June 12, 2006, as a result of completed tender procedure, Echo Investment S.A. (the Buyer) signed a conditional agreement of purchase of real property with the Local Government of the 14th District of the Capital City of Budapest – Buglo in Hungary (the Seller). The object of the agreement is real estate situated in the 14th District of Budapest – Zuglo, with the area of 6.84 ha. Echo Investment S.A. intends to realize a modern multifunctional project on the purchased land. The condition of entry into force of this agreement is that the Local Government of the city of Budapest waives its first right of refusal. The value of the agreement was HUF 4.0 billion which, according to the average exchange rate of the National Bank of Poland, is an equivalent of PLN 59.94 million.



## Plany i perspektywy w 2006 r.

## Plans and Perspectives of 2006

Perspektywy rozwoju rynku nieruchomości w roku 2006 są bardzo pomyślne. Analitycy przewidują dalsze podwyżki cen przy jednoczesnym wzroście popytu na mieszkania, także tych o wysokim standardzie. Już teraz deweloperzy sprzedają inwestycje będące w trakcie realizacji. Tendencja ta utrzyma się prawdopodobnie jeszcze przez wiele lat. Ożywienie na rynku szczególnie odczują deweloperzy o ustalonej pozycji, dysponujący odpowiednim kapitałem, którzy dbają o staranne wykonanie oraz atrakcyjną lokalizację. Na taki rodzaj mieszkań jest obecnie największe zapotrzebowanie, zarówno wśród bogatych klientów z Polski, jak i inwestorów zagranicznych, dla których nieruchomości w Europie Środkowej długo jeszcze będą bezpieczną lokatą pieniędzy.

Również sytuacja na rynku powierzchni biurowych od dłuższego czasu jest bardzo pomyślna. Popyt na biura przewyższa podaż, zwłaszcza na te w dobrej lokalizacji i w odpowiednim standardzie. Nowo powstałe kompleksy bez trudu znajdują najemców zarówno wśród firm krajowych, jak i zagranicznych. Analitycy przewidują, że w najbliższych latach zwiększy się liczba rozpoczętych inwestycji na tym rynku.

Z kolei na rynku centrów handlowych największe perspektywy mają multifunkcyjne centra handlowo-rozrywkowe o regionalnym charakterze.

Echo Investment S.A. zamierza w nadchodzących miesiącach kontynuować rozpoczęte prace we wszystkich sektorach swojej działalności, a także rozpocząć kolejne inwestycje.

Rozwój Echo Investment S.A. nie będzie się ograniczał jedynie do aktywności na polskim rynku nieruchomości. W ślad za założoną w marcu 2006 roku w Bukareszcie spółką zależną, która zajmie się działalnością deweloperską na terytorium Rumunii, planowane są kolejne przedstawicielstwa Spółki w innych krajach Europy Środkowo-Wschodniej.

The development perspectives for the real property market in 2006 are really promising. Analysts are expecting further increase in prices along with growing demand for apartments, including luxury apartments. Developers are selling investments in progress right now, and the tendency is probably going to be maintained for many years from now. The boom will particularly affect recognized developers, who have appropriate capital and take due care of proper execution of projects and attractive locations. The demand is currently highest for this type of apartments, both among rich Polish clients and foreign investors, for whom real property in Central Europe will long remain a safe choice to invest their money.

Situation in the market of office space has also been very advantageous for a long time. Demand for offices exceeds supply, particularly in good locations and appropriate standard. New complexes are quick to find buyers among domestic and foreign companies. Analysts anticipate that the number of commenced investments on this market is going to increase during the next few years.

As far as the market of shopping centers is concerned, regional multifunctional shopping and entertainment centers are facing best opportunities.

In the ensuing months, Echo Investment S.A. is going to continue implementation of commenced works in all sectors of its operations, and to launch new investments.

Echo Investment S.A.'s development will not be limited to activities in the Polish property market. Following the subsidiary established in March 2006 in Bucharest, which will engage in developer activities in the territory of Romania, next subsidiaries of the Company are planned for opening in other Central and Western European countries.

# Skonsolidowany bilans

(w tys. PLN)

# Consolidated Balance Sheet

(PLN '000)

## AKTYWA

## ASSETS

stan na koniec II kwartału:	30.06.2006	30.06.2005	at the end of the 2 <sup>nd</sup> Q
1. Aktywa trwałe			Fixed assets
1.1. Wartości niematerialne i prawne	124	41	Intangible assets
1.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	–	–	Goodwill of subsidiaries
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe	305 153	265 504	Tangible fixed assets
1.4. Należności długoterminowe	–	–	Long-term receivables
1.5. Nieruchomości inwestycyjne	1 481 387	1 201 278	Investment real estate
1.6. Długoterminowe aktywa finansowe	21 983	20 643	Long-term financial assets
1.7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 831	14 704	Deferred income tax assets
	1 825 478	1 502 170	
2. Aktywa obrotowe			Current assets
2.1. Zapasy	163 791	173 196	Inventories
2.2. Należności z tytułu podatków	39 518	11 503	Tax receivables
2.3. Należności z tytułu dostaw i usług, inne należności	13 646	6 452	Receivables on account of deliveries and services, other receivables
2.4. Krótkoterminowe inwestycje finansowe	842	1 536	Short-term financial investments
2.5. Rozliczenia międzyokresowe	4 756	3 877	Prepayments and accrued income
2.6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	343 285	259 075	Cash and other cash assets
	565 838	455 639	
Aktywa razem	2 391 316	1 957 809	Total assets

stan na koniec II kwartału:	30.06.2006	30.06.2005	at the end of the 2 <sup>nd</sup> Q
Pozycje pozabilansowe (w tys. PLN)			Off-balance items (PLN '000)
1. Należności pozabilansowe			Off-balance receivables
2. Zobowiązania pozabilansowe	14 012	25 367	Off-balance liabilities

# Skonsolidowany bilans, cd. (w tys. PLN)

# Consolidated Balance Sheet, cont. (PLN '000)

## PASYWA

## LIABILITIES AND EQUITY

stan na koniec II kwartału:	30.06.2006	30.06.2005	at the end of the 2 <sup>nd</sup> Q
1. Kapitał własny			Equity
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 019 137	819 205	Shareholders' equity of parent company's shareholders.
1.1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	Share capital
1.1.2. Kapitał zapasowy	882 497	353 771	Reserve capital
1.1.3. Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	13 606	347 918	Retained profit (loss) from previous years
1.1.4. Zysk (strata) netto w roku bieżącym	102 034	96 516	Net profit (loss) for the financial year
1.2. Kapitały mniejszości	12 150	1 550	Minority capital
	1 031 287	820 755	
2. Rezerwy			Provisions
2.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	141 161	105 604	Provision for deferred income tax
2.2. Pozostałe rezerwy	32 119	20 311	Other provisions
	173 280	125 915	
3. Zobowiązania długoterminowe			Long-term liabilities
3.1. Zobowiązania finansowe	962 622	682 647	Financial liabilities
3.2. Pozostałe zobowiązania	32 232	32 165	Other liabilities
	994 854	714 812	
4. Zobowiązania krótkoterminowe			Short-term liabilities
4.1. Zobowiązania finansowe	49 093	141 622	Financial liabilities
4.2. Zobowiązania podatkowe	12 390	9 120	Tax liabilities
4.3. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	49 597	42 559	Trade liabilities
4.4. Pozostałe zobowiązania	80 815	103 026	Other liabilities
	191 895	296 327	
Pasywa razem	2 391 316	1 957 809	Total liabilities and equity
Wartość księgowa	1 019 137	819 205	Book value
Liczba akcji	10 500 000	10 500 000	Number of shares
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)	97,06	78,02	Book value per share (PLN)
Rozwodniona liczba akcji	10 500 000	10 500 000	Diluted number of shares
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)	97,06	78,02	Diluted book value per share (PLN)



# Skonsolidowany rachunek zysków i strat

(w tys. PLN)

# Consolidated Income Statement

(PLN '000)

	2 kwartał od 01.01.2006 do 30.06.2006	2 kwartał od 01.01.2005 do 30.06.2005	
Przychody operacyjne	184 362	112 227	Operating income
Koszty operacyjne	(81 949)	(38 195)	Operating expenses
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	102 413	74 032	Gross profit (loss) on sales
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	9 931	65 907	Profit (loss) on real estate sales
Aktualizacja wartości nieruchomości	98 196	16 988	Real estate revaluation
Koszty sprzedaży	(4 433)	(4 073)	Selling expenses
Koszty ogólnego zarządu	(25 304)	(14 403)	Administration expenses
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	(11 658)	12 900	Other operating income (expenses)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	169 145	151 351	Profit before tax and financial income /expenses
Przychody finansowe	6 373	3 636	Financial income
Koszty finansowe	(30 469)	(23 166)	Financial expenses
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	(17 905)	(6 990)	Foreign exchange gains (losses)
Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych	(5)	(3 073)	Revaluation of goodwill of subsidiaries
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych	(7)	(7)	Subsidiaries' share in profit
Zysk (strata) brutto	127 132	121 751	Pre-tax profit (loss)
Podatek dochodowy	(25 093)	(25 213)	Income tax
Zysk (strata) netto	102 039	96 538	Net profit (loss)
1. Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	5	22	Profit (loss) attributable to minority shareholders
2. Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	102 034	96 516	Profit (loss) attributable to the parent company's shareholders
Zysk (strata) netto (zanualizowany)	199 932	81 541	(Annualized) net profit/loss
	2 <sup>nd</sup> Q 1 Jan. 2006 to 30 Jun. 2006	2 <sup>nd</sup> Q 1 Jan. 2005 to 30 Jun. 2005	

# Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

(w tys. PLN)

# Consolidated Cash Flow Statement

(PLN '000)

	2 kwartał od 01.01.2006 do 30.06.2006	2 kwartał od 01.01.2005 do 30.06.2005	
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej – metoda pośrednia			Cash flow from operating activity – indirect method
I. Zysk (strata) netto	102 039	96 538	Net profit (loss)
II. Korekty razem			Total adjustments
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	7	7	Share in net profit (loss) of associates
2. Amortyzacja środków trwałych	2 763	3 330	Depreciation of fixed assets
3. Aktualizacja wartości firmy	5	3 073	Revaluation of goodwill
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	28 391	4 923	Exchange (gains) losses
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	21 020	17 376	Interest and share in profit (dividends)
6. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(105 218)	(63 916)	(Profit) loss from investing activities
7. Zmiana stanu rezerw	19 424	(17 985)	Change in provisions
8. Zmiana stanu zapasów	(47 386)	(44 434)	Change in inventories
9. Zmiana stanu należności	130 509	22 182	Change in receivables
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(142 118)	45 442	Change in short-term liabilities, excluding loans and credits
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(11 718)	(2 112)	Change in accruals
12. Inne korekty	–	(4)	Other adjustments
	(104 321)	(32 118)	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I +/-II)	(2 282)	64 420	Net cash from operating activity (I +/-II)
	2 <sup>nd</sup> Q 1 Jan. 2006 to 30 Jun 2006	2 <sup>nd</sup> Q 1 Jan. 2005 to 30 Jun. 2005	

# Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, cd.

(w tys. PLN)

# Consolidated Cash Flow Statement, cont.

(PLN '000)

	2 kwartał od 01.01.2006 do 30.06.2006	2 kwartał od 01.01.2005 do 30.06.2005	
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			Cash flows from investing activities
I. Wpływy			Revenues
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	163	33	Sale of intangible assets and tangible fixed assets
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	25 653	251 436	Sale of investments in real estate and intangible assets
3. Z aktywów finansowych	28 248	3 261	Related to financial assets
4. Inne wpływy inwestycyjne	—	—	Other investment revenues
	54 064	254 730	
II. Wydatki			Expenditure
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(12 006)	(4 336)	Purchase of intangible assets and tangible fixed assets
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(31 355)	(53 749)	Investments in real estate and intangible assets
3. Na aktywa finansowe	(17 574)	—	Related to financial assets
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	—	—	Dividends and other shares in profit paid to minority shareholders
5. Inne wydatki inwestycyjne	(322)	(323)	Other investment expenditure
	(61 257)	(58 408)	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	(7 193)	196 322	Net cash from investing activities (I–II)
	2 <sup>nd</sup> Q 1 Jan. 2006 to 30 Jun 2006	2 <sup>nd</sup> Q 1 Jan. 2005 to 30 Jun. 2005	



# Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, cd. (w tys. PLN)

# Consolidated Cash Flow Statement, cont. (PLN '000)

	2 kwartał od 01.01.2006 do 30.06.2006	2 kwartał od 01.01.2005 do 30.06.2005	
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			Cash flows from financing activities
I. Wpływy			Revenues
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	—	—	Net revenues from issuance (release) of shares and other capital instruments and additional payments to capital
2. Kredyty i pożyczki	208 163	134 131	Loans and credits
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	226 465	58 280	Issuance of debt securities
4. Inne wpływy finansowe	—	—	Other financial revenues
	434 628	192 411	
II. Wydatki			Expenditure
1. Nabywanie akcji (udziałów) własnych	—	—	Purchase of own shares
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	—	—	Dividends and other payments to shareholders
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	—	—	Expenditure from profit distribution other than payments to shareholders
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(72 639)	(175 850)	Repayment of loans and credits
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(220 800)	(60 000)	Redemption of debt securities
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	—	—	Related to other financial liabilities
7. Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(243)	(243)	Repayment of liabilities under finance lease agreements
8. Odsetki	(30 669)	(28 557)	Interest
9. Inne wydatki finansowe	—	—	Other financial expenditure
	(324 351)	(264 650)	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	110 277	(72 239)	Net cash from financing activities (I-II)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III +/- B.III +/- C.III)	100 802	188 503	Net cash flows total (A.III +/- B.III +/- C.III)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	100 802	185 465	Balance change in cash, including
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	—	(3 038)	Change in cash balance due to foreign exchange differences
F. Środki pieniężne na początek okresu	242 483	73 610	Cash and cash equivalents at the beginning of the period
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F +/- D), w tym:	343 285	259 075	Cash and cash equivalents at the end of the period (F +/- D), including:
– o ograniczonej możliwości dysponowania	—	—	with limited disposability
	2 <sup>nd</sup> Q 1 Jan. 2006 to 30 Jun 2006	2 <sup>nd</sup> Q 1 Jan. 2005 to 30 Jun. 2005	

# Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym (w tys. PLN)

# Statement of Changes In the Consolidated Equity (PLN '000)

	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 2 kwartały (rok bieżący) od 01.01.2006 do 30.06.2006 For second quarter (current year) from 01.01.2006 to 30.06.2006							
Stan na początek okresu As at the beginning of the period	21 000	353 771	542 332	—	917 103	18 145	935 248
Korekty błędów podstawowych Correction of basic errors	—	—	—	—	—	—	—
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych As at the beginning of the period after reconciliation to comparable data	21 000	353 771	542 332	—	917 103	18 145	935 248
Podział wyniku z lat ubiegłych Distribution of profit (loss) from previous years	—	528 726	(528 726)	—	—	(6 000)	(6 000)
Zysk (strata) netto danego okresu Net profit (loss) for the period	—	—	—	102 034	102 034	5	105 309
Stan na koniec okresu As at the end of the period	21 000	882 497	13 606	102 034	1 019 137	12 150	1 031 287
	Share capital	Reserve capital	Retained profit (loss) from previous years	Profit (loss) for the financial year	Equity attributed to the parent company's shareholders	Minority capital	Total equity

# Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym, cd. (w tys. PLN)

# Statement of Changes In the Consolidated Equity, cont. (PLN '000)

	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 2 kwartał (rok poprzedni) od 01.01.2005 do 30.06.2005 For second quarter (current year) from 01.01.2005 to 30.06.2005							
Stan na początek okresu As at the beginning of the period	21 000	319 084	382 035	—	722 119	1 531	723 650
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości Change in approved accounting principles (policy)	—	—	570	—	570	—	570
Korekty błędów podstawowych Correction of basic errors	—	—	—	—	—	—	—
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych As at the beginning of the period after reconciliation to comparable data	21 000	319 084	382 605	—	722 689	1 531	724 220
Podział wyniku z lat ubiegłych Distribution of profit (loss) from previous years	—	34 687	(34 687)	—	—	—	—
Zmiany w udziałach mniejszościowych Changes in minority shares	—	—	—	—	—	(3)	(3)
Zysk (strata) netto danego okresu Net profit (loss) for the period	—	—	—	96 516	96 516	22	96 538
Stan na koniec okresu As at the end of the period	21 000	353 771	347 918	96 516	819 205	1 550	820 755
	Share capital	Reserve capital	Retained profit (loss) from previous years	Profit (loss) for the financial year	Equity attributed to the parent company's shareholders	Minority capital	Total equity



publikacja / published by > Echo Investment S.A.

projekt / design > Pracownia

zdjęcia / photos > Wojciech Gepner, Echo Investment S.A.

Echo Investment S.A., 2006

Echo Investment S.A.  
25-528 Kielce, ul. Zagnańska 27  
tel. (+48) 41 36 31 700, fax (+48) 41 36 31 707  
[www.echo.com.pl](http://www.echo.com.pl)