

RAPORT ROCZNY



2006

ANNUAL REPORT

RAPORT ROCZNY



2006

ANNUAL REPORT

Spis treści

Contents

List do Akcjonariuszy	2	Letter to Shareholders
Zarząd i Rada Nadzorcza	6	Management and Supervisory Board
Ludzie firmy	7	The people of the company
Wybrane skonsolidowane dane finansowe	8	Selected consolidated financial data
Echo na Giełdzie	9	Echo on Stock Exchange
Echo w liczbach	13	Echo in figures
Rynek w 2006 roku	16	The market in 2006
Echo Investment S.A. w 2006 roku	22	Echo Investment S.A. in 2006
Rynek w 2007 roku	34	The market in 2007
Skrócone sprawozdanie finansowe	35	Condensed financial statement
Opinia Niezależnego Biegłego Rewidenta	44	Opinion of Independent Chartered Accountant

List do Akcjonariuszy

Letter to Shareholders



2

Szanowni Państwo,

rok 2006 był dla naszej spółki kolejnym pomyślnym okresem. W minionym roku Grupa Kapitałowa Echo Investment rozpoczęła działalność na rynkach zagranicznych, a także zapewniła sobie dalszy rozwój w kraju, przygotowując do realizacji szereg nowych projektów. Sukces naszej firmy znalazł odzwierciedlenie w osiągniętych wynikach, które odnotowały rekordowe poziomy w historii Grupy.

Historyczne wyniki

Zysk netto Grupy Kapitałowej wyniósł 278 mln zł i był o 43% wyższy od zysku osiągniętego w roku 2005.

Skonsolidowane przychody, w stosunku do roku ubiegłego, były wyższe o 29% i osiągnęły 333 mln zł.

Osiągnięte wyniki to efekt realizowanej przez Grupę długofalowej strategii, która dziś pozwala wykonywać koniunkturę i tworzyć stabilną bazę dla dalszej działalności.

Dear Sirs,

2006 was another successful year for our company. In the last year Echo Investment Capital Group started its activity on foreign markets and also secured for itself further success in the country preparing several new projects for realization. Our company's success reflects in the attained results which gained record-breaking levels in the history of the Group.

Historic results

Net profit of Capital Group equaled PLN 278 million and was higher by 43% than the profit of the year 2005.

Consolidated income, in comparison to the last year results, was higher by 29% and equaled PLN 333 million.

These attained results are the effect of a long-term strategy realized by the Group which, as per today allows to use the tide of the market and create a foundation for our further activity.

Podstawą przyjętej strategii jest budowanie portfela nieruchomości komercyjnych przeznaczonych na wynajem, a zysk osiągnięty w roku 2006 roku potwierdza trafność tych założeń - jednym z głównych czynników finansowych mających bezpośredni wpływ na jego wysokość był wzrost wartości nieruchomości znajdujących się w portfelu Grupy Kapitałowej.

Kurs akcji osiągnął najwyższy poziom od początku notowań i wyniósł 96,65 zł za akcję. Wzrost notowań na przestrzeni roku wyniósł 127%, zaś w ciągu ostatnich 5 lat 300%.

Kapitalizacja spółki na koniec roku 2006 osiągnęła 3,7 mld zł.

Wielokierunkowy rozwój

W 2006 roku Grupa Kapitałowa kontynuowała rozpoczęte wcześniej inwestycje, oddała do użytkowania nowe projekty, a także rozpoczęła kolejne realizacje. Grupa inwestowała w największych miastach w kraju, takich jak Warszawa, Kraków, Wrocław i Poznań, zaznaczając jednocześnie swoją obecność w innych, równie dynamicznie rozwijających się ośrodkach regionalnych, jak Kielce, Słupsk, Lublin czy Łomża. W minionym roku miało też miejsce bardzo istotne dla Grupy wydarzenie, rozpoczęliśmy pierwszą zagraniczną inwestycję, a jednocześnie największy z dotychczasowych projektów – wielofunkcyjne centrum handlowo-rozrywkowo-biurowe w stolicy Węgier.

Wzmocniona struktura

Efektom przyjętej i realizowanej strategii są nowe projekty, nowe zadania i nowe wyzwania. Stan gospodarki zmienia się bardzo dynamicznie, a wraz z jej rozwojem obserwujemy wzrost rynku nieruchomości. Koniunkturze towarzyszy umocnienie złotówki, nasilenie konkurencji i rosnące zapotrzebowanie na specjalistyczne usługi.

Prowadzenie procesu deweloperskiego na stale zmieniającym się rynku wymaga zmian organizacyjnych i odpowiedniego przygotowania.

The basis of the adopted strategy is building of the commercial real estate objects meant for lease, and the profit gained in 2006 confirms rightness of these assumptions - one of the main financial factors directly influencing its height was the growth of value of the real property owned by the Capital Group.

The price of shares reached the highest level since the beginning of quotations and equaled PLN 96,65 per share. Quotation within year resolved in 127%-growth, and 300%-growth and in the period of last 5 years.

Capitalization of the company reached PLN 3,7 million at the end of the year 2006.

Multidirectional development

In 2006 the Capital Group continued previously started investments, completed new projects and also started new projects. The group invested in the biggest cities of the country such as Warsaw, Krakow, Wrocław and Poznań, at the same time marking its presence in other dynamically developing regional centers such as Kielce, Słupsk, Lublin or Łomża. In the last year a very important event for the Group took place – we started our first foreign investment, preparing for realization of the biggest project so far – multifunctional shopping-entertainment-office centre in the capital of Hungary.

Strengthened structure

The result of the adopted and realized strategy are new projects, new tasks and new challenges. The condition of economy changes very dynamically and together with its development we observe the growth of the real property market. The boom is accompanied by strengthening of the Polish zloty, increase of competition and growing demand for special services.

Carrying out the developer's procedure at this ever-changing market requires organizational changes and appropriate preparation.

Rok 2006 był okresem intensywnej pracy nad zapewnieniem Grupie pewnego i stabilnego zaplecza, gwarantującego sprawną realizację podejmowanych inwestycji.

Wprowadzony został program szkoleń doskonalący umiejętności menedżerów, specjalistów i szeregowych pracowników.

Poniesione zostały nakłady na narzędzia technologiczne i systemy informatyczne optymalizujące pracę poszczególnych działów i całej organizacji.

Zmiany organizacyjne

Przełom lat 2006 i 2007 był bardzo znaczący pod względem zmian organizacyjnych. Andrzej Majcher, wieloletni prezes zarządu Echo Investment S.A. zakończył pełnienie tej funkcji w związku z planowanym kandydowaniem na członka Rady Nadzorczej Echo Investment S.A.

Andrzej Majcher był w Spółce od początku i poprzez swoją ciężką pracę, zaangażowanie i poświęcenie przyczynił się w sposób bezpośredni do jej rozwoju i osiągnięcia dzisiejszej pozycji na polskim rynku nieruchomości.

W imieniu zarządu i wszystkich pracowników Grupy Kapitałowej Echo Investment pragnę podziękować Andrzejowi Majchrowi za wkład jaki wniósł do naszej organizacji.

Kierunek: przyszłość

Zgodnie z przyjętą strategią, głównym celem Grupy Kapitałowej Echo Investment jest zapewnienie długofalowego wzrostu wartości firmy. Cel ten Grupa zamierza osiągnąć poprzez działalność deweloperską, realizując projekty mieszkaniowe i hotelowe przeznaczone na sprzedaż, przy jednoczesnym dążeniu do stałego powiększania portfela nieruchomości przeznaczonych na wynajem.

Motto Grupy Kapitałowej Echo Investment „Teraźniejszość to już przeszłość, dziś myślimy o przyszłości...”, wobec naszych planów, sytuacji gospodarczej i perspektyw, jakie daje rynek nieruchomości nabiera dziś nowego, mocniejszego znaczenia.

The year 2006 was a period of intensive work to secure solid and stable background for the Group, guaranteeing effective realization of the undertaken investments.

A training program was introduced to improve skills of managers, experts and ordinary employees.

Capital expenditures were spent on technological tools and informatic systems optimizing the work of particular departments and the whole organization.

Organizational changes

The turn of the years 2006 and 2007 turned out to be historic also in the organizational aspect. Andrzej Majcher, many years' Managing Board President of Echo Investment – in connection with plans for standing for a member of the Echo Investment Supervisory Board - finished performing of this function.

Andrzej Majcher has been in the company since the very beginning and due to his hard work, commitment and sacrifice contributed directly to its development and reaching of the present position on the Polish real property market.

In the name of the Managing Board and all employees of the Echo Investment Capital Group I wish to thank Mr. Andrzej Majcher for the contribution he gave to our organization.

Direction: future

In accordance with adopted strategy, the main aim of the Echo Investment Capital Group is securing of a long-term growth of the company value. The Group intends to reach this aim through its developer's activity, realizing the apartments' and hotels' projects meant for sale, aiming at the same time at continuous increase of the number of objects meant for lease.

The motto of the Echo Investment Capital Group: "Present is already past, today we think about the future...", acquires a new, stronger meaning in the presence of our plans, economic situation and prospects which are given by today's real property market.

Przyszłość to nasz podstawowy produkt. Nasi klienci, zarówno indywidualni, jak i instytucjonalni, kupują pewność swoich inwestycji, akcjonariusze liczą na stały wzrost naszej wspólnej wartości, a pracownicy bezpośrednio wiążą z Grupą przyszłość swoją i swoich najbliższych.

Mamy głęboką świadomość tych oczekiwań i wszystkie nasze działania podporządkowujemy naszemu głównemu i zarazem niezwykle prostemu celowi - osiągnięciu jak najlepszych wyników w kolejnych latach.

W roku 2007 i w kolejnych latach będziemy konsekwentnie realizować przyjęte założenia strategiczne. Planujemy aktywnie rozwijać się zarówno w największych polskich miastach, jak i innych ośrodkach regionalnych. Dużą wagę przywiązujemy również do rozwoju na międzynarodowym rynku nieruchomości, koncentrując się na krajach Europy Środkowej i Wschodniej.

Najważniejszym zadaniem zarządu w najbliższym czasie będzie odpowiednie przygotowanie naszej organizacji do postawionych zadań w sposób, który zagwarantuje oczekiwany wzrost wartości aktywów i dynamikę zysku Grupy Kapitałowej Echo Investment.

Jesteśmy razem

Gdyby nie oddanie, zaangażowanie i wysiłek całego zespołu, tak świetny wynik byłby trudny do zrealizowania, a przyszłość Grupy nie rysowałaby się tak optymistycznie.

W imieniu zarządu bardzo dziękuję wszystkim, którzy przyczynili się do znakomitych osiągnięć Grupy Kapitałowej Echo Investment w roku 2006.

Future is our basic product. Our customers, both individuals as well as institutions buy the security of their investments, shareholders count on constant growth of our common value, and employees directly bind their and their families' future with the Group.

We are perfectly aware of all these expectations and all our activities conform with our main, and very simple goal – attaining the best results in the following years.

In 2007 and in the following years we are going to consistently realize adopted strategic assumptions, actively developing in the biggest Polish cities as well as in other regional centers. We pay close attention also to the development on the international real property market, focusing on countries of Middle and Eastern Europe.

The most important task of the Managing Board in the nearest future will be appropriate preparation of our organization for the issues planned for realization, in the way which shall guarantee expected increase of assets' value and dynamics of income of the Echo Investment Capital Group.

We are together

If not for the devotion, commitment and effort of the whole team, such excellent result would have been very hard to obtain and the Group's future would not appear so optimistic.

In the name of the Managing Board I would like to thank very much everybody who contributed to great achievements of the Echo Investment Capital Group in 2006.

Z wyrazami szacunku / Yours sincerely



Jarosław Grodzki

Prezes Zarządu / President of the Management Board

Zarząd i Rada Nadzorcza

Management and Supervisory Board

W dniu 30 maja 2006 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Echo Investment S.A. powołało nowych członków Rady Nadzorczej, Pana Kamila Latosa oraz Pana Tomasza Kalwata. Pan Mariusz Gromek oraz Pan Artur Kłoczko zrezygnowali z pełnienia funkcji Członków Rady Nadzorczej.

On May 30, 2006 the Ordinary General Meeting of Shareholders of Echo Investment S.A. appointed Mr. Kamil Latos and Mr. Tomasz Kalwat as new Members of the Supervisory Board. Mr. Mariusz Gromek and Mr. Artur Kłoczko resigned from their functions as Members of the Supervisory Board.

Rada Nadzorcza

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

Supervisory Board

President of the Supervisory Board
Vice-President of the Supervisory Board
Member of the Supervisory Board
Member of the Supervisory Board
Member of the Supervisory Board
Member of the Supervisory Board

W dniu 26 marca 2007 roku Andrzej Majcher złożył rezygnację z członkostwa w zarządzie i pełnienia funkcji prezesa spółki Echo Investment S.A. Jego następcą został Jarosław Grodzki pełniący dotychczas funkcję wiceprezesa. Ponadto Rada Nadzorcza Echo Investment S.A. oddelegowała Mariusza Waniółkę - Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej spółki - do czasowego wykonywania czynności członka zarządu.

On March 26, 2007 Mr. Andrzej Majcher resigned from his function as a Member of the Management Board and President of Echo Investment S.A. Jarosław Grodzki, Vice-President, took over his position. Furthermore, the Supervisory Board of Echo Investment S.A. assigned Mariusz Waniółka, acting as Vice-President of the Supervisory Board of the Company, to temporary exercise of functions of a management board member.

Zarząd

Jarosław Grodzki	Prezes Zarządu
Piotr Gromniak	Członek Zarządu
Artur Langner	Członek Zarządu
Mariusz Waniółka	p.o. Członka Zarządu*

Management Board

President of the Management Board
Member of the Management Board
Member of the Management Board
Member of the Management Board

*Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej, uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 27 marca 2007 r., czasowo delegowany do wykonywania czynności Członka Zarządu.

Vice-President of the Supervisory Board, by the Supervisory Board resolution of March 27 2007, has been delegated to temporarily exercise functions of a management board member.

Ludzie firmy

People of the Company

Firmę tworzą ludzie. Każdy pracownik, aktywnie działając w swojej dziedzinie, przyczynia się do efektywnego funkcjonowania całej Spółki. Grupa Kapitałowa Echo Investment pracuje z profesjonalistami z różnych branż. Zatrudniamy wykwalifikowanych architektów, inżynierów, ekonomistów i menedżerów, co pozwala firmie sprawnie realizować i kontrolować kilka projektów jednocześnie. Ścisła współpraca poszczególnych zespołów, ich zaangażowanie i skuteczność przekładają się na kolejne sukcesy firmy i coraz lepsze wyniki finansowe.

A company is made of people. Every worker through activity in his or her specific field contributes to efficient functioning of the whole Company. The Echo Investment Capital Group works with professionals of various industries. We employ qualified architects, engineers, economists and managers, which enables our company to efficiently perform and control several projects at the same time. Close collaboration of individual teams, their involvement and efficiency translates into consecutive successful undertakings of the company and improving financial results.

Dyrektor pionu centrów handlowych	Krzysztof Giemza	Director of Shopping Centres Division
Dyrektor pionu projektów biurowych i hotelowych	Waldemar Lesiak	Director of Office and Hotel Projects Department
Dyrektor pionu projektów mieszkaniowych	Piotr Laszkiewicz	Director of Housing Projects Division
Dyrektor finansowy	Grzegorz Iwański	Analysis and Financing Department
Główny Księgowy	Tomasz Sułek	Chief Accountant
Dyrektor działu Construction Management	Robert Waclawik	Director of Construction Management Department
Kierownik działu marketingu	Karolina Tamborowska	Manager of Marketing Department
Specjalista ds. rynku kapitałowego	Agnieszka Dróżdż	Specialist of Stock Market Department
Dyrektor Est-on Property Management	Iwona Laszkiewicz	Director of Est-on Property Management

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

Selected Consolidated Financial Data

WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

SELECTED PROFIT AND LOSS ACCOUNT ITEMS

Wyszczególnienie	2006	2005	Specification
Przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów (w tys. PLN)	333 249	257 939	Net sales revenues (in thous. PLN)
Zysk z działalności operacyjnej (w tys. PLN)	381 025	291 992	Operating profit (in thous. PLN)
Zysk brutto (w tys. PLN)	346 053	266 806	Gross profit (in thous. PLN)
Zysk netto (w tys. PLN)	278 132	194 414	Net profit (in thous. PLN)
Kapitał akcyjny (w tys. PLN)	42 000	42 000	Initial capital (in thous. PLN)
Kapitał własny (w tys. PLN)	1 195 243	917 103	Equity capital (in thous. PLN)
Zysk netto na akcję (w PLN/EUR)	6,62	4,63	Net profit per share (in PLN/EUR)
Wartość księgowa netto na akcję (w PLN/EUR)	28,46	21,84	Net book value per share (in PLN/EUR)

Niniejszy skonsolidowany raport roczny został sporządzony na podstawie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, zgodnie z obowiązkiem ustawowym wprowadzonym w roku 2005.

This consolidated annual report has been prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards as required by the legislation introduced in 2005.

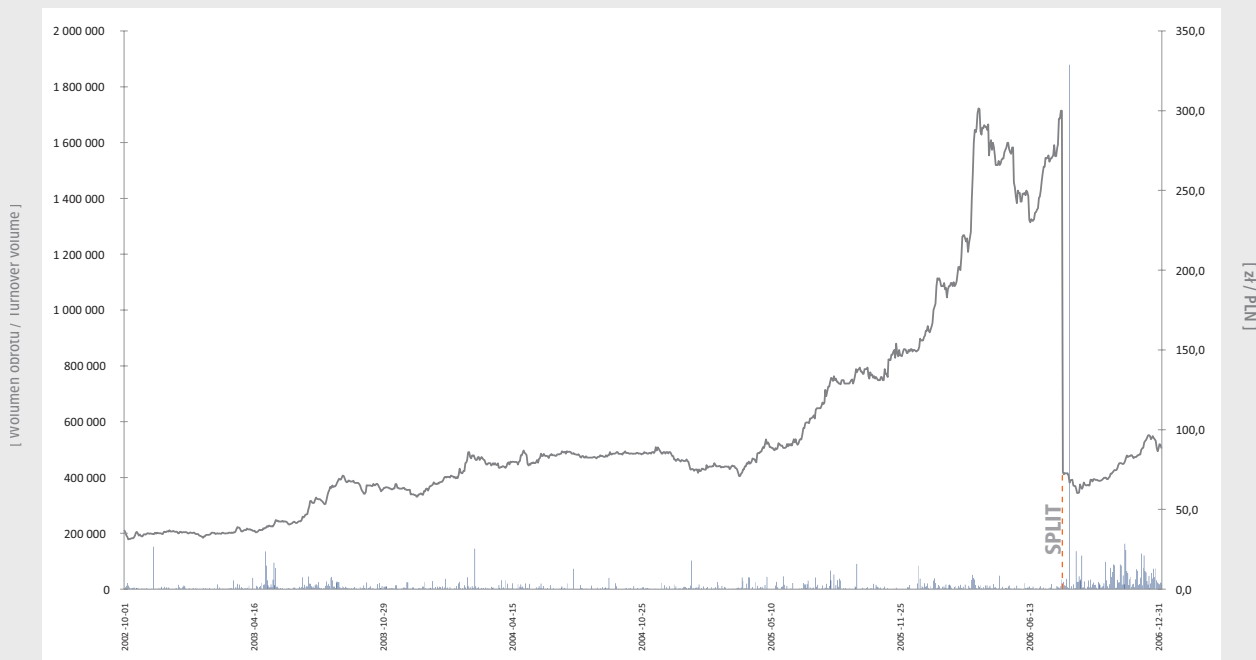
Echo na Giełdzie

Echo on Stock Exchange

Wykres kursu akcji

31.12.2006

Share price chart

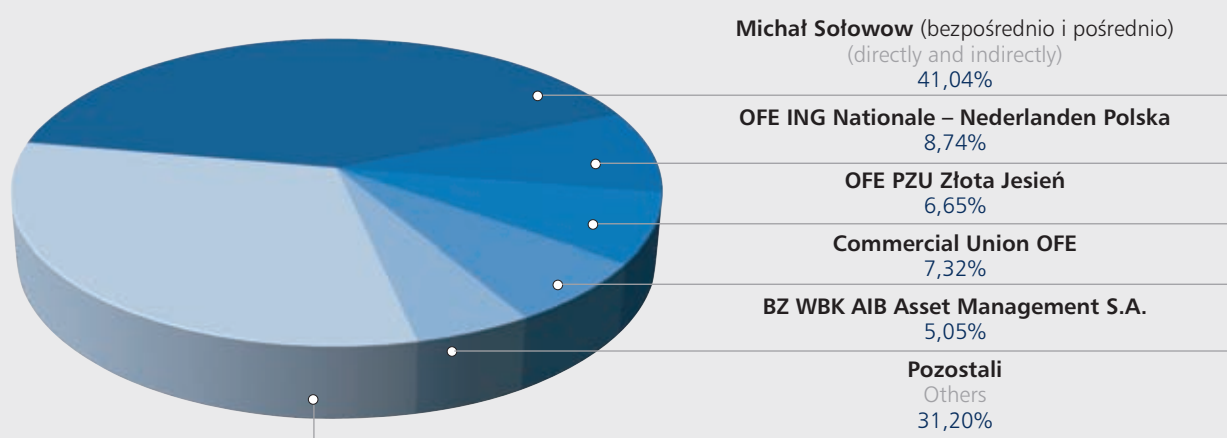


9

Akcjonariat

31.12.2006

Shareholders







Kraków - Qubus Hotel



Echo w liczbach

Echo in figures

11 lat

doświadczenia na rynku deweloperskim i obecności na WGPW

11 years of experience on the developer market and the Warsaw Stock Exchange

1 mld EURO

łącna wartość w 78 zrealizowanych inwestycjach

1 billion EURO of total value in 78 completed investment projects

ok. **300 000** mkw.

łącnej powierzchni w 21 centrach handlowych i rozrywkowych

about 300,000 square meters of total space in 21 shopping and entertainment projects

160 000 mkw.

łącnej powierzchni w 29 obiektach mieszkaniowych

160,000 square meters of total space in 29 residential buildings

94 000 mkw.

powierzchni w 9 projektach biurowych

94,000 square meters of space in 9 office projects

80 000 mkw.

w 15 hotelach

80,000 square meters in 15 hotels





Warszawa - Mondrian House

Rynek w 2006 roku

The market in 2006

Boom na polskim rynku nieruchomości nieustannie trwa, a perspektywy rozwoju branży są nadal bardzo dobre. Jednocześnie z roku na rok rynek staje się dojrzały, co znajduje potwierdzenie w zmieniających się trendach. W zeszłym roku można było zaobserwować dalszy spadek stóp kapitalizacji we wszystkich segmentach branży. Stopy zwrotu z inwestycji na warszawskim rynku nieruchomości komercyjnych są porównywalne do stóp osiąganych na rozwiniętych rynkach Europy Zachodniej. Świadczy to o dojrzałości rynku, który i tak jest w stanie oferować pożądany zysk w związku z rosnącą wartością inwestycji w czasie.

Chociaż Warszawa wciąż pozostaje w centrum uwagi inwestorów, powoli odkrywają oni potencjał drzemący w innych miastach Polski. Coraz większym zainteresowaniem wśród rynkowych graczy cieszą się mniejsze miasta, gdzie wciąż jest spore zapotrzebowanie na nowoczesne powierzchnie biurowe i handlowe. Również rynek nieruchomości mieszkaniowych wychodzi ze stolicy. Eksperti twierdzą, że dynamiczny wzrost cen odnotowany w ubiegłych latach w Warszawie może powtórzyć się w miastach, gdzie cena metra kwadratowego jest jeszcze relatywnie niska.

Warto też wspomnieć o ogromnych szansach dla rynku hotelarskiego w związku z planowanymi w Polsce mistrzostwami Europy w piłce nożnej w 2012 roku.

The Polish real property market is booming continuously and growth perspectives are still very optimistic for the industry. At the same time, the market is becoming more mature every year, which is confirmed by varying trends. Last year, further drop in capitalization rates could be noticed in all segments of the industry. Rates of return from investments on the Warsaw commercial estate market are comparable to the rates achieved on well-developed markets of Western Europe. This proves maturity of the market, which is still able to offer desired profits due to the value of investment increasing over time.

Although Warsaw still remains the investors' center of attention, they are slowly beginning to discover the potential of other Polish cities. Smaller towns are becoming increasingly interesting to market players, as there is still significant demand for modern office and commercial space. The market of housing property is expanding outside the capital as well. Experts presume that the dynamic growth of prices recorded in Warsaw recently can also occur in those other towns where the price per square meter is still relatively low.

The market of hotels is facing a great opportunity in respect of Euro 2012, which will be organized in Poland.

Rynek w 2006 roku

The market in 2006

CENTRA HANDLOWE

Coraz bardziej widoczny staje się znaczny poziom nasycenia w dużych miastach, co skłania inwestorów do lokowania swych inwestycji w ośrodkach regionalnych. Trendy wciąż obserwowane w centralnych lokalizacjach to wzrost zainteresowania projektami typu outlet, rosnąca liczba parków handlowych, budowa dużych, centralnie zlokalizowanych obiektów handlowo-rozrywkowych. Coraz częściej główni gracze rynkowi chcą być obecni w centrach miast, przyczyniając się do rewitalizacji zdegradowanych obszarów.

Jeśli chodzi o ośrodki regionalne, to specjaliści prognozują, że najsilniejszy wzrost podaży powierzchni nastąpi w latach 2007-2008. Według dostępnych danych, jest tam obecnie w budowie ok. 450 000 mkw., a kolejne 550 000 mkw. jest na różnych etapach planowania. Zainteresowanie mniejszymi ośrodkami przejawiają również najemcy, np. znane marki dostępne dotychczas jedynie w największych miastach.

NIERUCHOMOŚCI BIUROWE

Przy rekordowo niskim poziomie pustostanów, rynek powierzchni biurowych w 2006 roku wydawał się dosyć stabilny. Jednak analitycy spodziewają się znacznego wzrostu podaży w kolejnych latach. Najwięcej powierzchni biurowej wciąż skoncentrowane jest w Warszawie, lecz ze względu na fakt, iż Polska staje się europejskim centrum nowoczesnych usług BPO, również i inne większe miasta zaczynają cieszyć się zainteresowaniem ze strony najemców przenoszących do Polski nieprodukcyjne funkcje firm.

SHOPPING CENTERS

High level of saturation is becoming more and more evident in large cities, encouraging investors to locate their projects in regional centers. Trends still present in central locations include: increasing interest in outlet-type projects, growing number of shopping parks, erection of large shopping and entertainment facilities in central locations. It is becoming more common for major market players to be present in city centers, thus contributing to revitalization of degraded areas.

As regards smaller, regional towns, specialists expect strongest growth of supply of areas in 2007 and 2008. According to available data, about 450,000 square meters of space are being built in these locations at present and 550,000 square meters are in different planning phases. Tenants also show interest in smaller towns, including recognized brands that used to be present only in largest cities before.

OFFICE ESTATES

With extremely low level of unoccupied space, the market of office areas seemed quite stable in 2006. However, analysts are expecting significant growth in supply during the upcoming years. Most office space is still concentrated in Warsaw, but, considering that Poland is becoming the European center of advanced BPO services, other larger cities are also experiencing interest of tenants, who transfer non-productive functions of their enterprises to Poland.

Rynek w 2006 roku

The market in 2006

NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWE

Wydłużony okres oczekiwania na pozwolenia na budowę i rosnące ceny gruntów z jednej strony, a szeroka oferta łatwo dostępnych kredytów mieszkaniowych i wzrost zamożności społeczeństwa z drugiej, powodują brak równowagi pomiędzy popytem a podażą na rynku mieszkaniowym. Niezmiennie najwięcej mieszkań oddaje się do użytku w Warszawie, tam też cena za metr kwadratowy osiągnęła najwyższy poziom w kraju. W 2006 roku drugim najintensywniej zabudowywanym miastem był Kraków.

Analizy planowanych inwestycji na rynku mieszkaniowym pokazują, że w najbliższych latach wolumen podaży nowych mieszkań powinien wzrosnąć, aczkolwiek, ze względu na wspomniane problemy administracyjne oraz na dążenie inwestorów do intensyfikowania zysków, zmniejszy się średnia powierzchnia budowanych lokali.

Popyt na nowe mieszkania rośnie coraz szybciej w regionalnych ośrodkach miejskich. Przyczynia się do tego obawa nabywców przed dalszym wzrostem cen, a także dostępność kredytów mieszkaniowych. Poza tym, duża część popytu jest kreowana przez pracowników zagranicznych firm, które zapowiadają utworzenie ok. 18 000 nowych miejsc pracy.

Ogromny popyt w tym sektorze uwidacznia się w tempie sprzedaży nowych mieszkań. 99% mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie i Krakowie sprzedaje się jeszcze przed zakończeniem inwestycji.

RESIDENTIAL ESTATES

The extended waiting periods for building permits and increasing prices of land on one hand, and the extensive range of available mortgage loans and increasing affluence of the society on the other, render imbalance between supply and demand on the housing market. Most apartments are still being put to use in Warsaw, where the price per square meter has grown highest in Poland. The second most intensely developed city in 2006 was Cracow.

Studies of scheduled investments on the housing market show that the volume of supply of new apartments should increase in the upcoming years. However, considering the aforementioned administrative difficulties and the investors' strive at yields intensification, the average area of newly built apartments will become smaller.

Demand for new apartments is growing faster and faster in regional towns. This is fostered by the buyers' fear of further growth of prices and by availability of mortgage loans. Furthermore, a significant part of demand is created by employees of foreign companies, who are speaking about creating ca. 18,000 new jobs.

Enormous demand in this sector shows in the pace of selling new apartments. 99% of apartments on the market of new developments in Warsaw and Cracow are sold even before completion of investment.

Rynek w 2006 roku

The market in 2006

Na dużych rynkach takich jak Warszawa, Wrocław czy Kraków, pojawia się coraz więcej inwestorów z Irlandii, Hiszpanii i Izraela. Dzieje się tak dlatego, iż pomimo znacznego wzrostu cen mieszkań, stopa zwrotu z inwestycji mieszkaniowych w Polsce nadal jest wyższa niż w rodzimych krajach tych inwestorów.

NIERUCHOMOŚCI HOTELOWE

Od dwóch lat poprawia się koniunktura na rynku hotelarskim. Branża zawdzięcza tę poprawę zwiększonej promocji polskich miast, wzmożonemu ruchowi lotniczemu i turystycznemu. Wydarzeniem, które będzie stymulatorem tego sektora rynku nieruchomości, będą z pewnością mistrzostwa Europy w piłce nożnej Euro 2012.

More and more Irish, Spanish and Israeli investors are appearing on large markets, such as Warsaw, Wrocław and Cracow. This is because the rate of return from housing investments in Poland, despite the significant growth of prices of apartments, is still higher than in these investors' respective countries of origin.

HOTEL ESTATES

Economic trends in the hospitality market have been improving for two years. This improvement in the industry is due to intensified promotion of Polish cities, air traffic and passenger circulation. Euro 2012 is going to be the event that will stimulate development in this sector of real estate market.





Łódź - Centrum Rozrywki

Echo Investment S.A. w 2006 roku

Echo Investment S.A. in 2006

SEGMENT CENTRÓW HANDLOWYCH I HANDLOWO-ROZRYWKOWYCH

Echo Investment S.A. realizuje centra handlowe w kilkunastu największych miastach Polski.

Wśród najemców powierzchni komercyjnych są zarówno duże sieci handlowe jak i lokalne przedsiębiorstwa. Do kluczowych najemców należą: Carrefour, Tesco, Real, Hypernova, Nomi, Silver Screen, Multikino, Kinoplex, RTV Euro AGD, Empik, Douglas, Saturn Planet, Supermarkety Drogerijne Rossmann oraz inne sieciowe marki.

WROCŁAW

W 2006 roku Spółka realizowała budowę swojego największego projektu, jakim jest nowoczesne centrum handlowo-rozrywkowo-usługowe Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu. Powierzchnia przeznaczona na wynajem to ok. 48 700 mkw.

Atrakcyjność inwestycji potwierdzona została zainteresowaniem ze strony najemców. Na koniec roku Spółka miała podpisane umowy na wynajem 100% powierzchni centrum.

Pasaż Grunwaldzki został otwarty w kwietniu 2007 roku.

KIELCE

W IV kwartale 2006 roku oddano do użytkowania centrum handlowe Pasaż Świętokrzyski, znajdujący się w Kielcach na osiedlu Ślichowice. Powierzchnia netto centrum wynosząca 13 200 mkw., została w 100% wynajęta.

SŁUPSK

W październiku 2006 r. Grupa Kapitałowa nabyła nieruchomość o powierzchni 64 000 mkw., przy ul. Grottgera w Słupsku, za cenę 24 mln zł. Na zaku-

SEGMENT OF SHOPPING CENTERS AND COMMERCIAL AND ENTERTAINMENT CENTERS

Echo Investment S.A. develops shopping centers in more than ten largest Polish cities.

Tenants of commercial space include large shopping chains as well as local companies.

Key tenants include: Carrefour, Tesco, Real, Hypernova, Nomi, Silver Screen, Multikino, Kinoplex, RTV Euro AGD, Empik, Douglas, Saturn Planet, Supermarkety Drogerijne Rossmann and other chain brands.

WROCŁAW

In 2006, the Company was involved in building of its largest project, which is a modern shopping, entertainment and service center called Pasaż Grunwaldzki [Grunwaldzki Arcade] in Wrocław. The anticipated rentable area is about 48,700 sq. m.

Attractiveness of this investment has been confirmed by the tenants' interest. As at the end of the year, the Company has signed lease agreements concerning 100% of the area of the center.

The anticipated opening date of Pasaż Grunwaldzki falls in April 2007.

KIELCE

In the 4th quarter of 2006, the Pasaż Świętokrzyski shopping center, situated in Kielce, Ślichowice housing estate, was put in operation. The 13,200 square meters net area of the center have been let out in 100%.

SŁUPSK

In October 2006, the Capital Group acquired immovable property of 64,000 square meters at Grottgera Street in Słupsk, for a price of PLN 24 million. The Company intends to build the largest shopping and

Echo Investment S.A. w 2006 roku

Echo Investment S.A. in 2006

pionej działce Spółka planuje realizację największego centrum handlowo-rozrywkowego w Słupsku. Projekt ARENA będzie oferował około 75 000 mkw. powierzchni całkowitej oraz 38 000 mkw. powierzchni wynajmowanej. Zostały już zawarte umowy najmu z takimi firmami jak: Helios, Media Markt, BC Club, Rossmann, Ravel. Na koniec 2006 roku Spółka wynajęła ok. 30% powierzchni centrum. Wartość inwestycji wyniesie ok. 200 mln zł. Planowany termin rozpoczęcia realizacji projektu to I połowa 2008 roku, zaś zakończenia to I połowa 2010 roku.

POZNAŃ

W sierpniu 2006 r. spółka Echo Investment S.A. nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Polimeni International Poznań Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni za kwotę 39.1 mln zł. W rezultacie Grupa Kapitałowa Echo Investment została właścicielem nieruchomości o powierzchni 47 419 mkw., położonej przy ul. Hetmańskiej w Poznaniu. Na nabytej działce powstanie nowoczesne centrum handlowo-rozrywkowe METROPOLIS, oferujące ok. 50 000 mkw. powierzchni na wynajem. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to II połowa 2007 r., zaś zakończenia to I połowa 2010 roku.

ŁOMŻA

W przygotowywanym do realizacji Centrum Handlowym w Łomży powstanie hipermarket REAL o powierzchni ok. 8 500 mkw. Spółka oczekuje na zakończenie procedur administracyjnych.

Transakcje sprzedaży

W I kwartale 2006 r., Spółka Echo Investment S.A. sprzedała dwa centra handlowe: w Legionowie przy ul. Zegrzyńskiej oraz w Kaliszu przy ul. Wojska

entertainment center in Słupsk on the said plot of land. The ARENA project shall offer about 75,000 sq. m total area and 38,000 sq. m rentable area. Lease agreements have already been made with such companies as Helios, Media Markt, BC Club, Rossmann, Ravel. As at the end of 2006, the Company let out ca. 30% of the area of the center. The value of this investment project shall be about 200 million zlotys. The anticipated project commencement date will be the 1st half of 2008, and completion date will fall in the 1st half of 2010.

POZNAŃ

In August 2006, Echo Investment S.A. purchased 100% of the shares in share capital of Polimeni International Poznań Sp. z o.o., seated in Gdynia, for PLN 39.1 million. As a result, Capital Group Echo Investment became the owner of 47,419 sq. m immovable property situated at Hetmańska Street, Poznań. A modern shopping and entertainment center named METROPOLIS will be developed on this newly acquired land, offering about 50,000 sq. m of space for rent. The anticipated project commencement date will be in the 2nd half of 2007, and completion date in the 1st half of 2010.

ŁOMŻA

In the Shopping Center in Łomża, which is currently under preparation, a REAL hypermarket will be opened, with an approximate area of 8,500 sq. m. The Company is waiting for completion of administrative procedures.

Sales transactions

During the 1st quarter of 2006, Echo Investment S.A. sold two shopping centers: in Legionowo, Zegrzyńska

Echo Investment S.A. w 2006 roku

Echo Investment S.A. in 2006

Polskiego. Łączna wielkość sprzedanej powierzchni centrów to 4 004 mkw. Najemcami powyższych powierzchni byli: Jeronimo Martins Dystrybucja Sp. z o.o. oraz NOMI S.A. Środki pozyskane ze sprzedaży tych obiektów Spółka zamierza przeznaczyć na aktualnie realizowane projekty oraz przyszłe inwestycje.

SEGMENT POWIERZCHNI BIUROWYCH

W segmencie inwestycji biurowych Grupa Kapitałowa Echo Investment S.A. posiada zrealizowane obiekty z przeznaczeniem na wynajem w największych polskich miastach: Warszawie, Łodzi, Krakowie i Szczecinie. Grupa realizuje nowe inwestycje, a także nabywa funkcjonujące już na rynku projekty, a jej oferta obejmuje biurowce o różnym standardzie, w tym również w klasie najwyższej.

Powierzchnia biurowa wynajmowana jest uznanym firmom, takim jak: BRE Bank S.A., Bank PeKaO S.A., Bank Zachodni WBK S.A., Polkomtel S.A., Deutsche Leasing, Impel S.A., Colgate-Palmolive, Porr Polska, Modzelewski & Rodek, Roche Diagnostic Polska, Dell i inne.

KIELCE

Rozpoczęto realizację zespołu budynków biurowych w Kielcach przy al. Solidarności. Projekt zakłada wybudowanie trzech sześciokondygnacyjnych budynków, o powierzchni netto wynoszącej ok. 20 000 mkw. W 2006 roku na podstawie zawartej umowy GRI ze spółką Ustra Sp. z o.o., spółka Echo Investment S.A. zobowiązała się, jako wykonawca, do realizacji kompleksu biurowego w Kielcach. Planowany termin zakończenia inwestycji to II połowa 2007 r.

Street, and in Kalisz, Wojska Polskiego Street. Total size of shopping center space sold was 4,004 square meters. The above areas had the following tenants: Jeronimo Martins Dystrybucja Sp. z o.o., and NOMI S.A. The Company intends to use the funds gained from the sale of these projects for currently realized and future investments.

SEGMENT OF OFFICE AREAS

In the office investments segment, the Echo Investment S.A. Capital Group has completed facilities for lease in the largest cities in Poland: Warsaw, Łódź, Cracow and Szczecin. The Group is executing new investments and acquiring projects already functioning in the market. Its offer covers office buildings of various standards, including top class.

Office space is let to such recognized companies as BRE Bank S.A., Bank PeKaO S.A., Bank Zachodni WBK S.A., Polkomtel S.A., Deutsche Leasing, Impel S.A., Colgate-Palmolive, Porr Polska, Modzelewski & Rodek, Roche Diagnostic Polska, Dell, and others.

KIELCE

Erection of a complex of office buildings has begun in Kielce at al. Solidarności Street. The project consists in erection of three six-storey buildings with a net area of about 20,000 sq. m. In 2006, under a General Contracting Agreement made with Ustra Sp. z o.o., Echo Investment S.A. as the contractor agreed and covenanted to develop the office building complex in Kielce. The anticipated completion date of this investment project falls in the 2nd half of 2007.

Echo Investment S.A. w 2006 roku

Echo Investment S.A. in 2006

WARSZAWA

Prowadzony był także proces projektowania i przygotowania realizacji zespołu budynków biurowych, wraz z wielopoziomowym parkingiem podziemnym, na nieruchomości o powierzchni ok. 30 000 mkw., znajdującej się w Warszawie przy ul. Postępu 21. Zawarto umowę z warszawskim Biurem Projektowym APA Wojciechowski Sp. z o.o. na wykonanie prac projektowych. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to II połowa 2007 r., zaś zakończenia to II połowa 2009 r.

POZNAŃ

Trwał proces przygotowania realizacji kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu o powierzchni użytkowej wynoszącej ok. 28 000 mkw. Sześć budynków biurowych zaprojektowanych przez biuro Litoborski-Marciniak z Poznania zostanie zrealizowanych w trzech etapach. Realizacja inwestycji rozpocznie się w I połowie 2007 roku. Zakończenie I-go etapu budowy nastąpi w I połowie 2008 roku.

KRAKÓW

Spółka planuje realizację nowego budynku biurowego w Krakowie przy ul. Lea. Powierzchnia wynajmowana wyniesie ok. 9 000 mkw. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to II połowa 2007 r., zaś zakończenia to II połowa 2008 r.

GDAŃSK

W 2006 r. Spółka Echo Investment S.A. wygrała przetarg nieograniczony na sprzedaż prawa do wieczystego użytkowania gruntu znajdującego się w Gdańsku przy ul. Jana z Kolna. Na powyższej nieruchomości Spółka planuje realizację powierzchni biurowej.

WARSAW

The process of designing and preparing realization of a set of office buildings with multi-storey underground parking lot was also carried out on immovable property with an approximate area of 30,000 square meters, situated in Warsaw at 21 Postępu Street. A contract was signed with Biuro Projektowe APA Wojciechowski Sp. z o.o. [APA Wojciechowski Designs Limited Liability Company] for performance of designing works. The anticipated project commencement date will be in the 2nd half of 2007, and completion date in the 2nd half of 2009.

POZNAŃ

The process of preparing and realization of the Malta Office Park office buildings complex in Poznań was also carried out, concerning usable area of ca. 28,000 sq. m. The six office buildings designed by Litoborski-Marciniak design office of Poznań shall be executed in three stages. Execution of the investment will be launched during the 1st half of the year 2007. First stage of construction is expected to be completed in the 1st half of 2008.

CRACOW

The Company intends to erect a new office building in Cracow, Lea Street. Rentable area will be about 9,000 sq. m. The anticipated project commencement date will be in the 2nd half of 2007, and completion date in the 2nd half of 2008.

GDAŃSK

In 2006, Echo Investment S.A. succeeded in an open tender for the sale of 99-year perpetual usufruct right to land situated in Gdańsk, Jana z Kolna Street. The Company intends to develop office space on the above mentioned real estate.

Echo Investment S.A. w 2006 roku

Echo Investment S.A. in 2006

Transakcje sprzedaży

W 2006 r. Spółka sprzedała prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z czterokondygnacyjnym budynkiem o powierzchni 1 154 mkw., znajdującego się w Szczecinie przy ul. 3 Maja. Głównymi najemcami budynku są ING Bank Śląski S.A. oraz spółka Provident Polska S.A.

SEGMENT MIESZKANIOWY

W segmencie mieszkaniowym Grupa Kapitałowa Echo Investment realizuje inwestycje począwszy od luksusowych apartamentowców, poprzez budynki mieszkalne o podwyższonym i średnim standardzie, a na osiedlach domów jednorodzinnych kończąc.

WARSZAWA

W 2006 roku kontynuowano realizację II etapu Osiedla Inflancka w Warszawie. 140 mieszkań zostało oddanych do użytkowania w I kwartale 2007 r. Rozpoczęto realizację zaprojektowanego przez biuro Are Sp. z o.o. z Warszawy kolejnego, III etapu Osiedla Inflancka, gdzie powierzchnia przeznaczona na sprzedaż to 7 000 mkw. Planowany termin zakończenia realizacji kolejnego osiedla, na które składać się będzie 130 mieszkań, to I połowa 2008 r.

Realizowano również II etap inwestycji przy ul. Zwycięzców. Planowany termin zakończenia realizacji 240 mieszkań, zaprojektowanych przez warszawskie biuro Szaroszyk & Rycerski Architekci Sp z o.o., to I połowa 2008 r.

W przygotowaniu znajduje się projekt budynków mieszkalnych przy ul. Kazimierzowskiej (powierzchnia netto ponad 5 000 mkw.). Planowany termin

Sales transactions

In 2006, the Company sold its right of perpetual usufruct of land with a four-storey building with an area of 1,154 square meters, situated in Szczecin at 3 Maja Street. Key tenants of the building are ING Bank Śląski S.A. and Provident Polska S.A.

HOUSING SEGMENT

In the housing segment, the Echo Investment Capital Group realizes investment projects ranging from luxury apartment complexes, through high- and medium-standard residential buildings, to estates of single-family houses.

WARSAW

During 2006, the Company was progressing with execution of the 2nd stage of the Inflancka Housing Estate in Warsaw. 140 apartments will be handed over to occupants in the 1st quarter of 2007. Realization of the consecutive 3rd stage of the Inflancka Housing Estate, designed by Are Sp. z o.o. design office of Warsaw, has also begun, where the area for sale will be 7,000 square meters. The anticipated date of completion of the next housing estate, comprising 130 apartments, falls in the 1st half of 2008.

2nd stage of the investment project in Zwycięzców Street was progressing as well. The expected date of completion of 240 apartments designed by Szaroszyk & Rycerski Architekci Sp z o.o. of Warsaw shall be in the 1st half of 2008.

A project concerning residential buildings is currently under preparation at Kazimierzowska Street (net

Echo Investment S.A. w 2006 roku

Echo Investment S.A. in 2006

rozpoczęcia realizacji mieszkań, zaprojektowanych przez biuro Mąka Sojka Architekci Sp. J. z Warszawy, to II połowa 2007 r. Zakończenie inwestycji jest zaplanowane na I połowę 2009 r.

POZNAŃ

W 2006 roku realizowano kolejny, III etap Osiedla Naramowice, obejmujący 155 mieszkań. Planowany termin zakończenia inwestycji to I połowa 2008 roku.

Rozpoczęto również przygotowania do realizacji kolejnego, IV etapu Osiedla Naramowice o powierzchni na sprzedaż wynoszącej 14 000 mkw. W zaprojektowanym przez biuro Archikwadrat Sp. z o.o. osiedlu zrealizowane zostanie około 180 mieszkań. Zakończenie inwestycji planowane jest na I połowę 2009 roku.

Posiadana przez Grupę Kapitałową Echo Investment S.A. rezerwa gruntu w Poznaniu pozwala na realizację kolejnych etapów Osiedla Naramowice.

Spółka Echo Investment S.A. rozpoczęła przygotowywania do realizacji osiedla miejskich domków wielorodzinnych na nieruchomości o powierzchni ponad 17 000 mkw., znajdującej się przy ul. Litewskiej i ul. Grudzieniec. Planowany termin zakończenia inwestycji to I połowa 2009 roku.

W przygotowaniu znajduje się projekt mieszkaniowy przy ul. Wojskowej. W zaprojektowanych przez poznańskie biuro architektoniczne Studio Lisiak Sp. z o.o. budynkach mieszkalnych powstanie ponad 250 mieszkań o łącznej powierzchni netto wynoszącej ok. 17 000 mkw. Planowany termin oddania budynków do użytkowania to I połowa 2009 r.

area in excess of 5,000 square meters). The anticipated commencement date of the development of these apartments, which were designed by Mąka Sojka Architekci Sp. J. design office of Warsaw falls in the 2nd half of 2007. Completion date in scheduled for the 1st half of 2009.

POZNAŃ

In 2006, stage III of the Naramowice Housing Estate was realized, comprising 155 apartments. Anticipated completion date falls in the 1st quarter of 2008.

Preparation of realization of the consecutive 4th stage of the Naramowice Housing Estate has also begun, area for sale being 14,000 square meters. About 180 apartments will be executed within this housing estate designed by Archikwadrat Sp. z o.o. designing office. The completion of this investment is anticipated in the 1st half of 2009.

The Echo Investment Capital Group's reserve of land in Poznań enables the Company to carry on with subsequent stages of the Naramowice Housing Estate.

Echo Investment S.A. launched preparations for building an estate of city-like multi-family houses on the immovable property of more than 17,000 sq. m in size, situated at Litewska Street and Grudzieniec Street. The anticipated completion date of this project will be in the 1st half of 2009.

A housing project is being prepared at Wojskowa Street. More than 250 apartments will be built in residential buildings designed by Studio Lisiak Sp. z o.o. architectural office of Poznań, with a total net area of approx. 17,000 sq. m. Anticipated date of deli-

Echo Investment S.A. w 2006 roku

Echo Investment S.A. in 2006

KRAKÓW

Przy ul. Kilińskiego powstanie 6-kondygnacyjny obiekt o powierzchni 1 500 mkw. z 16 mieszkaniami. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w II połowie 2007 roku. Budynek zaprojektowany przez biuro Oleksy&Polaczek zostanie oddany do użytku w I połowie 2009 roku.

W połowie 2009 r. Spółka zakończy także realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Korzeniowskiego (Wola Justowska). W budynku, zaprojektowanym przez biuro The Blok, znajdzie się 40 mieszkań o łącznej powierzchni ok. 3 000 mkw.

Rozpoczęto proces projektowania obiektu mieszkalno-usługowego, który powstanie na nieruchomości położonej przy ul. Krasickiego. Powierzchnia na sprzedaż wyniesie ok. 5 000 mkw. Zawarta została umowa na wykonanie prac projektowych z krakowskim biurem Studio S – Biuro Architektoniczne Szymanowski. Zakończenie inwestycji planowane jest na II połowę 2009 roku.

W 2006 r. Spółka nabyła prawo własności nieruchomości o powierzchni ponad 10 000 mkw. przy ul. Tynieckiej. Na zakupionej działce Echo Investment S.A. planuje realizację budynków mieszkalnych. Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na I połowę 2008 r., zakończenie powinno nastąpić w II połowie 2009 r.

KIELCE

W 2006 r. trwał proces projektowania osiedla domów jednorodzinnych na nieruchomości znajdującej się w Bilczy k. Kielc (Bilcza II).

Kontynuowano również prace w związku z przygotowaniem realizacji kolejnego osiedla domów

very of these buildings falls in the 1st half of 2009.

CRACOW

A 6-storey building with an area of 1,500 square meters, containing 16 apartments, will be built at Kilińskiego Street. The investment will be launched in the 2nd half of 2007. This building, which was designed by Oleksy&Polaczek office, will be put to use in the 1st half of 2009.

In mid-2009, the Company is also going to complete a housing investment at Korzeniowskiego Street, Wola Justowska district. This building, designed by The Blok office, will comprise 40 apartments with a total area of about 3,000 sq. m.

The Company initiated the process of designing a housing and commercial building to be erected in Cracow, Krasickiego Street. The area for sale will be ca. 5,000 sq. m. A contract was made with Studio S – Biuro Architektoniczne Szymanowski of Cracow for performance of designing works. The completion of this investment project is anticipated in the 2nd half of 2009.

In 2006, the Company became the owner of immovable property with an area exceeding 10,000 sq. m at Tyniecka Street. Echo Investment S.A. is going to erect residential buildings on that property. The launch of this investment project is anticipated in the 1st half of 2008 and completion should take place in the 2nd half of 2009.

KIELCE

In 2006, the process of designing an estate of detached houses was carried out on the immovable property situated in Bilcza near Kielce (Bilcza II).

Preparatory works were also continued on the

Echo Investment S.A. w 2006 roku

Echo Investment S.A. in 2006

na nieruchomości znajdującej się w Dyminach k. Kielc. Po zrealizowaniu infrastruktury technicznej Spółka planuje sprzedaż działek wraz z projektami domów o łącznej powierzchni ok. 250 000 mkw. Planowany termin realizacji inwestycji to przełom roku 2007 i 2008 roku.

SEGMENT HOTELOWY

Echo Investment S.A. zajmuje się kompleksową realizacją hoteli dla kluczowych klientów pełniąc rolę generalnego realizatora inwestycji. Projekty Grupy w sektorze hotelowym prowadzone były we współpracy z międzynarodowymi sieciami hoteli: z francuską grupą hoteli Accor i Envergure oraz norweską grupą Qubus. Zrealizowane hotele funkcjonują w Warszawie, Kielcach, Krakowie, Szczecinie, Łodzi, Poznaniu, Częstochowie, Zabrzu i Gliwicach.

W 2006 roku pomyślnie zakończono realizację czterogwiazdkowego hotelu Qubus w Krakowie (195 pokoi oraz 10 600 mkw. powierzchni użytkowej) oraz trzygwiazdkowego hotelu dla tego samego odbiorcy, w ścisłym centrum Kielc (90 pokoi, 3700 mkw. powierzchni użytkowej). Hotele zostały oddane do użytkowania w lipcu 2006 r. (hotel w Krakowie) oraz w październiku 2006 r. (hotel w Kielcach).

W grudniu 2006 roku Spółka Echo Investment S.A. zawarła z Qubus Hotel System Sp. z o.o. umowy sprzedaży wyżej opisanych hoteli w Kielcach i w Krakowie. Wartość umowy sprzedaży dotyczącej hotelu położonego w Krakowie przy ul. Nadwiślańskiej – Port Solny wyniosła 47,94 mln zł (brutto), zaś hotelu znajdującego się w Kielcach przy ul. Składowej to 14,4 mln zł (brutto).

development of another housing estate on the immovable property situated in Dyminy near Kielce. Following completion of technical utilities, the Company intends to sell plots of land with designs of houses, with a total area of about 250,000 sq. m. The anticipated completion date of this investment project falls at the turn of 2007/2008.

SEGMENT OF HOTELS

Echo Investment S.A. deals with complex realization of hotels for key clients, acting as a general contractor of investments. The Group's projects in the hospitality industry are executed in cooperation with international hotel chains: with the French chains of hotels Accor and Envergue, and with the Qubus group of Norway. Realized hotels operate in Warsaw, Kielce, Cracow, Szczecin, Łódź, Poznań, Częstochowa, Zabrze, Gliwice.

In 2006, the Company succeeded in realization of a four-star Qubus hotel in Cracow (195 rooms, 10,600 square meters of usable area) and of a three-star hotel for the same client commenced, in the very center of Kielce (90 rooms, 3700 square meters of usable area). The hotels were opened in July 2006 (Cracow) and in October 2006 (Kielce), respectively.

In December 2006, the Company signed contracts of sale of the aforementioned Kielce and Cracow hotels with Qubus Hotel System Sp. z o.o. The value of the sales contract regarding the hotel in Cracow, Nadwiślańska Street – Port Solny was PLN 47.94 million gross and the value of the Kielce hotel at Składowa Street was PLN 14.4 million gross.

Echo Investment S.A. w 2006 roku

Echo Investment S.A. in 2006

Echo Investment S.A. oraz Qubus Hotel System Sp. z o.o. wyraziły chęć kontynuowania współpracy przy realizowaniu podobnych projektów.

W lutym 2006 roku spółki zależne Echo Investment S.A. zawarły umowę sprzedaży udziałów w spółce zależnej Projekt Gdynia -1 Sp. z o.o. Kupującym była spółka P.H.REDA Sp.J. D.Guzek i R.Guzek z siedzibą w Łodzi, która wskutek podpisanej umowy nabyła również prawo własności do dokumentacji projektowej i decyzji pozwolenia na budowę hotelu na nieruchomości znajdującej się przy ul. Ejsmonda w Gdyni. Pozyskane środki Spółka zamierza przeznaczyć na realizację aktualnych oraz przyszłych inwestycji.

W przyszłości Spółka zamierza realizować hotele we współpracy z międzynarodowymi operatorami hoteli.

RYNEK ZAGRANICZNY

Rok 2006 to rok przełomowy dla rozwoju Echo Investment S.A. w regionie Europy Środkowej i Wschodniej. W tym okresie Spółka podjęła konkretne kroki w celu geograficznego zróżnicowania obszarów działalności. W ramach działalności poza granicami kraju Spółka planuje współpracować z lokalnymi partnerami.

Rumunia

W marcu 2006 roku Sąd Rejonowy w Bukareszcie zarejestrował spółkę zależną Grupy, Echo Investment Projekt 1 S.R.L. z siedzibą w Bukareszcie. Spółka ta będzie prowadzić działalność deweloperską na terytorium Rumunii.

Echo Investment S.A. and Qubus Hotel System Sp. z o.o. have expressed their intent to continue their cooperation in execution of similar projects.

In February 2006 Echo Investment's S.A. subsidiaries entered into a contract of sale of shares in subsidiary Projekt Gdynia – 1 Sp. z o.o. The buyer was P.H.REDA Sp.J. D.Guzek i R.Guzek with its registered seat in Łódź, which, under the signed contract, also acquired ownership rights to project documentation and building permit for a hotel on the immovable property situated at Ejsmonda Street in Gdynia. The Company intends to use the gained funds for realization of current and future investment projects.

In the future, the Company is going to build hotels in cooperation with international hotel operators.

FOREIGN MARKET

The year 2006 was a breaking point for Echo Investment's S.A. development in the region of Central and Eastern Europe. During that period, the Company has taken specific steps in order to ensure geographical diversification of the areas of its operations. Within the range of its foreign operations, the Company intends to collaborate with local partners.

Romania

In March 2006 the District Court in Bucharest registered the Group's subsidiary named 'Echo Investment Projekt 1' S.R.L., seated in Bucharest. This company is going to carry out developer operations in the territory of Romania.

Echo Investment S.A. w 2006 roku

Echo Investment S.A. in 2006

Węgry

W 2006 r. Spółka Echo Investment S.A. nabyła prawo do nieruchomości znajdującej się z XIV Dzielnicy Budapesztu – Zuglo, o powierzchni 6,84 ha. Wartość umowy wyniosła 4 mld forintów (równowartość w złotych 59,94 mln). Spółka zamierza zrealizować na posiadanej działce nowoczesny wielofunkcyjny projekt MUNDO. Planowana powierzchnia wynajmowana projektu wyniesie ok. 60 000 mkw. W planach znajduje się również ulokowanie w kompleksie urzędu burmistrzowskiego dzielnicy Zuglo oraz parku biurowego. Spółka przewiduje, że w pierwszym kwartale 2007 roku nastąpi zawarcie umowy z biurem projektowym. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2008 r. Realizacja inwestycji ma zakończyć się w 2011 roku.

Hungary

In 2006 Echo Investment S.A. acquired the right to immovable property situated in the 14th District of Budapest – Zuglo, with an area of 6.84 hectares. The value of the agreement was HUF 4 billion (equivalent of PLN 59.94 million). The Company intends to develop a modern, multifunctional project called MUNDO on the acquired plot of land. The anticipated rentable area of this project shall be about 60,000 sq. m. Further plans include location of the Zuglo District Mayor's Office and an office park in the complex. The Company anticipates entering into an agreement with a designing office during the first quarter of 2007. The anticipated start date of investment falls in the 1st half of 2008. The project is scheduled for completion in 2011.





Rynek w 2007 roku

The market in 2007

W chwili obecnej wszystkie sektory rynku nieruchomości w Polsce wciąż znajdują się w fazie rozwoju. Można więc spodziewać się kontynuacji bardzo dobrej koniunktury branży w 2007 roku zwłaszcza, że prognozy makroekonomiczne są bardzo optymistyczne. Według ekonomistów wzrost PKB w Polsce może osiągnąć nawet 7 proc., a wartość bezpośrednich inwestycji zagranicznych powinna przekroczyć 7,5 mld PLN.

Analicyści rynku przewidują dalszy rozwój sektora centrów handlowych i handlowo - rozrywkowych w Polsce, w szczególności w ośrodkach regionalnych, gdzie stopień nasycenia rynku jest wciąż niski, a istniejące projekty nie stanowią zagrożenia dla nowych inwestycji. Zainteresowanie mniejszymi miastami rośnie również ze strony najemców i pojawiają się tam nowi gracze obecni dotychczas tylko w głównych miastach.

Mocno wyczekiwany wzrost podaży spodziewany jest na rynku mieszkaniowym. Cena metra kwadratowego wciąż będzie wzrastać, lecz nie tak dynamicznie jak w poprzednich latach.

Na rynku nieruchomości biurowych stopy zwrotu osiągnęły już bardzo niski poziom, zwłaszcza w Warszawie, więc dalsze spadki stóp wydają się mało prawdopodobne.

Atrakcyjne stopy kapitalizacji oferuje wciąż rynek hotelowy. Wahają się jeszcze między 8 a 10 proc. Poza tym przed branżą rysują się świetne perspektywy związane z promocją miast i organizacją wydarzeń na światową skalę.

At present, all sectors of the real estate market in Poland are still in growth phase. Continuation of prosperity in the industry can therefore be expected in 2007, particularly in view of very optimistic macroeconomic prognoses. Economists claim that GNP growth in Poland may even reach 7 percent and the value of immediate foreign investments should exceed 7.5 billion PLN.

Market analysts forecast further development of the shopping and shopping/entertainment centers sector in Poland, particularly in second - and third-rate towns where the level of market saturation is still low and existing projects do not pose a competitive risk for new investments. Tenants are also becoming more and more interested in smaller towns, and new players appear there, who used to be present only in major cities.

A very much desired increase in supply is expected on the housing market. The price per square meter is still going to increase, but not so dynamically as it was the case in the preceding years.

Yield rates on the market of office estates have already reached a very low return level, particularly in Warsaw. Therefore, further decreases of the rates seem highly improbable.

The hotel market still offers attractive yield rates. They are still fluctuating between 8 and 10 percent. Besides, the industry is facing great perspectives related to promotion of cities and organization of global events.

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE



2006

CONDENSED FINANCIAL STATEMENT

Skrócone sprawozdanie finansowe

Condensed Financial Statement

AKTYWA

ASSETS

	2006	2005	
1. Aktywa trwałe	2 154 508	1 678 924	Fixed assets
1.1. Wartości niematerialne i prawne	91	85	Intangible and legal assets
1.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	32 687	–	Goodwill of subsidiaries
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe	411 699	245 081	Tangible fixed assets
1.3.1. Środki trwałe	53 274	65 763	Fixed assets
1.3.2. Środki trwałe w budowie	358 425	179 318	Fixed assets under construction
1.4. Należności długoterminowe	5	–	Long-term receivables
1.5. Nieruchomości inwestycyjne	1 670 296	1 400 398	Investment real estate
1.6. Długoterminowe inwestycje finansowe	21 671	17 747	Long-term financial investments
1.7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 059	15 613	Deferred income tax assets
2. Aktywa obrotowe	585 006	470 776	Current assets
2.1. Zapasy	208 075	170 595	Inventories
2.2. Należności z tytułu podatków	48 274	35 184	Tax receivables
2.3. Należności krótkoterminowe	29 221	13 794	Short-term receivables
2.4. Krótkoterminowe inwestycje finansowe	613	7 889	Short-term financial investments
2.5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 032	831	Short-term interperiod settlements
2.6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	297 791	242 483	Cash and other cash assets
Aktywa razem	2 739 514	2 149 700	Total assets

Skrócone sprawozdanie finansowe

Condensed Financial Statement

PASYWA

LIABILITIES AND EQUITY

	2006	2005	
1. Kapitał własny	1 205 827	935 248	Equity
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 195 243	917 103	Equity attributable to the parent company's shareholders
1.1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	Share capital
1.1.2. Kapitał zapasowy	538 319	353 771	Reserve capital
1.1.3. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	357 790	347 918	Retained result from previous years
1.1.4. Zysk (strata) netto roku obrotowego	278 132	194 414	Net profit (loss) for the financial year
1.1.5. Różnice kursowe z przeliczenia	2	–	Foreign exchange gains/profits
1.2. Kapitały mniejszości	10 584	18 145	Minority capital
2. Rezerwy	210 821	156 769	Provisions
2.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	178 766	125 972	Provision for deferred income tax
2.2. Pozostałe rezerwy	32 055	30 797	Other provisions
3. Zobowiązania długoterminowe	943 766	714 265	Long-term liabilities
3.1. Zobowiązania finansowe	902 909	685 010	Financial liabilities
3.2. Pozostałe zobowiązania	40 857	29 255	Other liabilities
4. Zobowiązania krótkoterminowe	379 100	343 418	Short-term liabilities
4.1. Zobowiązania finansowe	158 061	152 992	Financial liabilities
4.2. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	88 333	57 499	Trade liabilities
4.3. Zobowiązania z tytułu podatków	8 838	27 878	Taxes
4.4. Pozostałe zobowiązania	123 868	105 049	Other liabilities
Pasywa razem	2 739 514	2 149 700	Total liabilities and equity
Wartość księgowa	1 205 827	935 248	Book value
Liczba akcji (w tys. szt.)	42 000	42 000	Number of shares (in thousand pcs.)
Wartość księgowa na jedną akcję	28,71	22,27	Book value per share

Skrócone sprawozdanie finansowe

Condensed Financial Statement

POZYCJE POZABILANSOWE

OFF-BALANCE SHEET ITEMS

	2006	2005	
1. Należności warunkowe			Conditional receivables
2. Zobowiązania warunkowe	13 034	24 809	Conditional liabilities
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych, z tytułu:	8 466	8 561	To affiliated entities, on account of:
a) udzielonych gwarancji i poręczeń	8 466	8 561	guarantees and securities granted
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek, z tytułu:	4 568	16 249	To other entities, on account of:
a) udzielonych gwarancji i poręczeń	3 831	12 747	guarantees and securities granted
b) spraw sądowych	737	700	court proceedings
c) zakupu nieruchomości gruntowej w Radomiu	–	2 000	purchase of land property in Radom
d) inne	–	802	others
Zobowiązania warunkowe, razem	13 034	24 809	Total conditional liabilities

Skrócone sprawozdanie finansowe

Condensed Financial Statement

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

	2006	2005	
Przychody operacyjne	333 249	257 939	Operating income
Koszty operacyjne	(144 163)	(108 098)	Operating expenses
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	189 086	149 841	Gross profit (loss) on sales
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	8 919	63 672	Profit (loss) on real estate sales
Aktualizacja wartości nieruchomości	238 449	101 347	Real estate revaluation
Koszty sprzedaży	(9 736)	(8 459)	Selling expenses
Koszty ogólnego zarządu	(43 694)	(28 847)	General administrative expenses
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	(1 999)	14 438	Other operating income and expenses
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	381 025	291 992	Profit before tax and financial income / expenses
Przychody finansowe	14 773	8 169	Financial income
Koszty finansowe	(64 860)	(43 038)	Financial expenses
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	15 134	16 058	Exchange gains (losses)
Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych	(18)	(6 375)	Revaluation of goodwill of subsidiaries
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych	(1)	–	Subsidiaries' share in profit
Zysk (strata) brutto	346 053	266 806	Pre-tax profit (loss)
Podatek dochodowy	(66 982)	(55 774)	Income tax
– część bieżąca	(16 636)	(37 467)	current
– część odroczone	(50 346)	(18 307)	deferred
Zysk (strata) netto, w tym:	279 071	211 032	Profit (loss), including:
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	278 132	194 414	Profit (loss) attributable to shareholders of dominant entity
Zysk (strata) mniejszości	939	16 618	Minority profit (loss)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (zanalizowany)	278 132	194 414	Net profit (loss) allocated to shareholders of dominant entity (annualised)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	42 000	42 000	Average weighted number of ordinary shares (in thousands pcs.)
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł)	6,62	4,63	Profit (loss) per ordinary share (PLN)

Skrócone sprawozdanie finansowe

Condensed Financial Statement

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

	2006	2005	
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej – metoda pośrednia			Cash flow from operating activity – indirect method
I. Zysk (strata) netto	279 071	211 032	Net profit (loss)
II. Korekty razem	(235 219)	19 531	Total adjustments
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	1	–	Share in net profit (loss) of associates
2. Amortyzacja środków trwałych	4 980	4 787	Depreciation of fixed assets
3. Aktualizacja wartości firmy	18	6 375	Revaluation of goodwill
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(8 841)	(15 864)	Exchange (gains) losses
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	49 576	41 723	Interest and share in profit (dividends)
6. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(245 389)	(135 098)	(Profit) loss from investing activities
7. Zmiana stanu rezerw	58 995	8 550	Change in provisions
8. Zmiana stanu zapasów	(125 788)	42 350	Change in inventories
9. Zmiana stanu należności	(32 486)	21 201	Change in receivables
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	65 275	46 760	Change in short-term liabilities, excluding loans and credits
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(2 059)	(1 263)	Change in prepayments and accruals
12. Inne korekty	499	10	Other adjustments
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	43 852	230 563	Net cash flow from operating activities (I+/-II)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			Cash flow from investing activities
I. Wpływy	153 394	376 942	Inflows
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 230	569	Sale of intangible and legal assets and tangible fixed assets
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	84 243	251 896	Sale of investments in real estate and intangible and legal assets
3. Z aktywów finansowych	67 908	124 477	Related to financial assets
4. Inne wpływy inwestycyjne	13	–	Other investment inflows
II. Wydatki	(266 185)	(279 892)	Outflows
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(172 714)	(66 363)	Purchase of intangible and legal assets and tangible fixed assets
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(26 121)	(185 329)	Investments in real estate and intangible and legal assets
3. Na aktywa finansowe	(58 653)	(28 200)	Related to financial assets
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach, wypłacone mniejszości	(8 500)	–	Dividends and other shares in minority, payment profits
5. Inne wydatki inwestycyjne	(197)	–	Other investment outflows
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	(112 791)	97 050	Net cash flow from investing activities (I-II)

Skrócone sprawozdanie finansowe

Condensed Financial Statement

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

	2006	2005	
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			Cash flow from financing activities
I. Wpływy	580 633	271 163	Inflows
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	–	–	Net inflows from issuance (release) of shares and other capital instruments and additional contributions to capital
2. Kredyty i pożyczki	246 019	113 921	Loans and credits
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	334 023	157 242	Issuance of debt securities
4. Inne wpływy finansowe	591	–	Other financial inflows
II. Wydatki	(448 036)	(419 432)	Outflows
1. Nabycie 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	–	–	Outflows from profit distribution other than payments to shareholders
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(155 771)	(253 958)	Repayment of loans and credits
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(220 800)	(110 000)	Redemption of debt securities
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	–	–	Related to other financial liabilities
7. Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(487)	(487)	Repayment of liabilities under finance lease agreements
8. Odsetki	(70 968)	(54 976)	Interest
9. Inne wydatki finansowe	(10)	(11)	Other financial outflows
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)	132 597	(148 269)	Net cash flow from financing activities (I–II)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III +/- B.III +/- C.III)	63 658	179 344	Total net cash flow (A.III +/- B.III +/- C.III)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	55 309	168 873	Net increase/decrease of cash and cash equivalents, including:
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(8 349)	(10 471)	effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents
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:	297 792	242 483	Cash and cash equivalents at the end of the period (F+/-D), including:
– o ograniczonej możliwości dysponowania	57 333	–	restricted cash

Skrócone sprawozdanie finansowe

Condensed Financial Statement

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM
(OD 1 STYCZNIA 2006 DO 31 GRUDNIA 2006)

STATEMENT OF CHANGES IN THE CONSOLIDATED SHAREHOLDERS' EQUITY
(FROM 1 JANUARY 2006 TO 31 DECEMBER 2006)

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielny zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) roku bieżącego	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały mniejszości	Kapitał własny razem
Stan na początek okresu As at the beginning of the period	21 000	353 771	542 332	–	–	917 103	18 145	935 248
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości Change in approved accounting principles (policy)	–	–	6	–	–	6	–	6
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych As at the beginning of the period after adjustments to the corresponding data	21 000	353 771	542 338	–	–	917 109	18 145	935 254
Podział wyniku z lat ubiegłych Distribution of profit (loss) from previous years	–	184 548	(184 548)	–	–	–	–	–
Zmiany w udziałach mniejszościowych Changes in minority shares	–	–	–	–	–	–	(8 500)	(8 500)
Zysk (strata) netto w danym okresie Net profit (loss) for the period	–	–	–	278 132	2	278 134	939	279 073
Stan na koniec okresu As at the end of the period	21 000	538 319	357 790	278 132	2	1 195 243	10 584	1 205 827
	Share capital	Reserve capital	Retained profit (loss) from previous years	Profit (loss) for the financial year	Foreign exchange gains/ profits	Equity attributed to the parent company's shareholders	Minority capital	Total equity

Skrócone sprawozdanie finansowe

Condensed Financial Statement

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM
(OD 1 STYCZNIA 2005 DO 31 GRUDNIA 2005)

STATEMENT OF CHANGES IN THE CONSOLIDATED SHAREHOLDERS' EQUITY
(FROM 1 JANUARY 2005 TO 31 DECEMBER 2005)

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielny zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) roku bieżącego	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały mniejszości	Kapitał własny razem
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
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych As at the beginning of the period after adjustments to the corresponding 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	–	–	–	–	–	(4)	(4)
Zysk (strata) netto w danym okresie Net profit (loss) for the period	–	–	–	194 414	194 414	16 618	211 032
Stan na koniec okresu As at the end of the period	21 000	353 771	347 918	194 414	917 103	18 145	935 248
	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

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

Independent Statutory Auditor's Report

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej
Echo Investment S.A.

For the Shareholders and the Supervisory Board
of Echo Investment S.A.

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

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2006 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 739 514 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2006 roku do dnia 31 grudnia 2006 roku wykazujący zysk netto w wysokości 279 071 tys. zł;
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2006 roku do dnia 31 grudnia 2006 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 270 579 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2006 roku do dnia 31 grudnia 2006 roku wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę 63 658 tys. zł;
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie zostało sporządzone metodą pełną. Za sporządzenie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego odpowiada Zarząd Echo Investment S.A.

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

We have audited the enclosed consolidated financial statement of the Capital Group whereof the Dominant Company is Echo Investment S.A., having its registered seat in Kielce, 27 Zagnańska Street. The said statement consists of the following sections:

- introduction to the consolidated financial statement;
- consolidated balance sheet prepared as on December 31, 2006, where the balance amount of assets and liabilities is 2,739,514 thousand zlotys,
- consolidated profit and loss account for the period from January 1, 2006 to December 31, 2006, showing net profit amounting to 279,071 thousand zlotys,
- statement of changes in consolidated equity for the period from January 1, 2006 to December 31, 2006, showing an increase in equity by 270,579 thousand zlotys,
- consolidated cash flow statement for the period from January 1, 2006 to December 31, 2006, showing a cash increase by an amount of 63,658 thousand zlotys,
- additional information and explanations.

The report has been prepared according to the full accounting method. The Management Board of the Echo Investment S.A. is responsible for preparation of this consolidated financial statement.

Our task was to audit and assess the reliability, correctness and clarity of this financial statement.

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

Independent Statutory Auditor's Report

Badanie sprawozdania skonsolidowanego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

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

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

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

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

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

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej grupy kapitałowej na dzień 31 grudnia 2006 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2006 roku do 31 grudnia 2006 roku,
- sporządzone zostało, we wszystkich istotnych aspektach, z zasadami rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Spra-

We have audited the consolidated statement pursuant to the provisions of:

- 1) chapter 7 of the Act of September 29, 1994, on Accounting (Journal of Laws No. 76, item 694 of 2002, as amended),
- 2) Chartered accountants' code of practice, issued by the National Board of Expert Auditors in Poland.

We have planned and executed the audit of the consolidated statement so that to achieve reasonable certainty allowing for expressing an opinion of the statement.

The audit particularly included verification of correctness of accounting principles applied by affiliated companies, primarily through random verification, and the basis of values and information contained in the consolidated statement, as well as global evaluation of the consolidated statement.

We assume that the audit has provided sufficient grounds for the expression of a reliable opinion.

In our opinion, the audited consolidated statement, covering quantitative data and verbal explanations:

- fairly and clearly presents all information significant for assessment of the material and financial condition of the audited capital group as on December 31, 2006, as well as its financial result for the financial year from January 1, 2006 to December 31, 2006,
- has been prepared in all substantial aspects in compliance with the accounting principles according to the International Accounting Standards, the International Financial Reporting

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

Independent Statutory Auditor's Report

wozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach - stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisami wykonawczymi,

- jest zgodne z obowiązującymi grupę kapitałową przepisami prawa w zakresie, w jakim wpływają one na treść sprawozdania skonsolidowanego.

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

Standards and related interpretations published as regulations of the European Commission and, with respect to issues not regulated by the said Standards, in accordance with the requirements of the Accounting Act and secondary provisions issued on its basis,

- complies with the laws binding upon the capital group to the extent to which these laws affect the contents of the consolidated statement.

The statement of the capital group's activity is complete within the meaning of Article 49 clause 2 of the Accounting Act. The information contained therein is based on and compliant with the audited consolidated statement.

Katowice, 27 kwietnia 2007

Katowice, April 27, 2007

BDO Numerica Spółka z o.o., ul. Postępu 12, 02-676 Warszawa

Nr ewidencyjny / Reg. no. 523

Oddział Katowice, al. Korfantego 2, 40-004 Katowice

Biegli dokonujący badania:

Grażyna Maślanka

Biegły Rewident Statutory Auditor

nr ewid. / Reg. no. 9375/7031

Piotr Bałaban

Biegły Rewident Statutory Auditor

nr ewid. / Reg. no. 10789/7853

Działający w imieniu BDO Numerica Sp. z o.o.

Leszek Kramarczuk

Członek Zarządu

Member of the Management Board

Biegły Rewident

Statutory Auditor

1920/289



25-528 Kielce, ul. Zagnańska 27, tel. (+48) 41 36 31 700, fax (+48) 41 36 31 707, www.echo.com.pl