

2007



echo  
I N V E S T M E N T

**RAPORT KWARTALNY ZA II KWARTAŁ 2007**

Quarterly Report for the 2<sup>nd</sup> Quarter



2007



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

RAPORT KWARTALNY ZA II KWARTAŁ 2007

Quarterly Report for the 2<sup>nd</sup> Quarter

Słowo wstępne	1	Foreword
Wybrane skonsolidowane dane finansowe	2	Selected Consolidated Financial Data
Echo na Giełdzie	3	Echo in Stock Exchange
Echo Investment S.A. w II kwartale 2007 r.	4	Echo Investment S.A. during the 2 <sup>nd</sup> Quarter of 2007
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe	9	Condensed Financial Statement

# Słowo wstępne

## Foreword

Szanowni Państwo,

z satysfakcją informuję, że w II kwartale 2007 roku zysk netto Grupy Kapitałowej Echo Investment wyniósł 212 mln PLN i był o 108% wyższy niż w tym samym okresie w roku 2006.

Na osiągnięty wynik wpływ miała przede wszystkim utrzymująca się na rynku koniunktura, a także aktualizacja wartości nieruchomości znajdujących się w portfelu Grupy Kapitałowej.

W II kwartale 2007 roku Spółka kontynuowała prace nad strategią rozwoju, zakończone sformułowaniem szczegółowego planu inwestycyjnego na lata 2007-2011. Wg przyjętych założeń Grupa Kapitałowa Echo Investment zrealizuje w nadchodzących latach 38 nowych projektów o łącznej powierzchni wynajmu i sprzedaży 630 tysięcy mkw. i wartości rynkowej ok. 1,3 miliarda EURO. W planach Grupy jest również aktywny rozwój we wszystkich sektorach dotychczasowej działalności, umocnienie pozycji na polskim rynku nieruchomości i inwestycje w krajach Europy Środkowej i Wschodniej. Cel ten Spółka zamierza osiągnąć poprzez dalsze budowanie i podnoszenie jakości portfela nieruchomości komercyjnych – biur i centrów handlowych – przeznaczonych na wynajem. Równie ważną będzie działalność deweloperska na rynku mieszkaniowym i zwiększenie zaangażowania w tym sektorze nieruchomości, przede wszystkim w segmencie budownictwa apartamentowego. Przyjęte plany inwestycyjne zakładają zwiększenie poziomu rocznej sprzedaży mieszkań o 300%, zwiększenie portfela projektów biurowych o 170%, a portfela centrów handlowych o 150%.

II kwartał 2007 roku obfitował również w istotne dla Grupy wydarzenia:

- otwarte zostało największe z dotychczas zrealizowanych centrów handlowo-rozrywkowych Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu,
- Spółka poszerzyła spektrum swojej działalności o nowe rynki pozyskując istotne dla dalszego rozwoju tereny pod projekty mieszkaniowe w Łodzi, biurowe w Katowicach i handlowe w kilku innych atrakcyjnych lokalizacjach,
- zaawansowane zostały przygotowania do realizacji projektów biurowych planowanych w Poznaniu, Warszawie, Szczecinie i Gdańsku.

W imieniu całego Zarządu Echo Investment S.A. bardzo dziękuję wszystkim, którzy w minionym kwartale przyczynili się do osiągnięcia dobrych wyników finansowych oraz tym, którzy poprzez swoje codzienne zaangażowanie budują przyszłe sukcesy Spółki.

Dear Sirs,

I am satisfied to inform you that the net profit of Echo Investment Capital Group in the 2nd quarter of 2007 equaled 212 million PLN, i.e. 108% higher than the profit earned during the equivalent period of 2006.

The result was primarily affected by maintained boom on the market and revaluation of real estate in the Capital Group's portfolio.

During the 2nd quarter of 2007, the Company continued its works on the development strategy, which were finalized with establishing a detailed investment program for the years 2007 to 2011. According to the accepted assumptions, Echo Investment Capital Group is going to realize 38 new projects during the upcoming years, comprising a total rentable and sales area of 630 thousand sq. m and market value of ca. 1.3 billion EUR. The Group also intends to pursue its development activities in all sectors of its current operations, as well as to strengthen its position on the Polish real estate market and invest in Central and East European countries. The Company intends to achieve this goal through erecting new buildings and improving quality of the portfolio of commercial real estate, i.e. offices and shopping centers to let. Development activity on the residential market is going to be equally important, along with increased involvement in this sector of real estate, primarily in the luxury apartment building segment. The accepted investment plans assume that the annual volume of sales of apartments shall rise by 300%, the portfolio of office projects shall grow by 170% and the portfolio of shopping centers by 150%.

A lot of significant events for the Group took place during the 2nd quarter of 2007:

- the largest of the Company's existing shopping and entertainment centers called Pasaż Grunwaldzki in Wrocław was opened,
- the company expanded the range of its operations to new market through acquiring important areas for further development of housing projects in Łódź, office projects in Katowice and mall projects in several others attractive locations,
- preparations advanced to realization of office projects scheduled in Poznań, Warsaw, Szczecin and Gdańsk.

On behalf of the entire Management Board of Echo Investment S.A., I would like to thank all those who contributed to achievement of good financial results during the last quarter of year, and all those involved in building the Company's future success through their daily involvement.

Z wyrazami szacunku / Yours sincerely

Jarosław Grodzki

Prezes Zarządu / President of the Management Board

# Wybrane skonsolidowane dane finansowe

## Selected Consolidated Financial Data

### WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKU I STRAT

### SELECTED INCOME STATEMENT ITEMS

	2003	2004*	2005*	2006*	od 01.01.2007 do 30.06.2007*	
Przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów (w tys. PLN)	312 407	332 114	257 939	333 249	190 991	Net income from sales of goods and products (PLN '000)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych (w tys. PLN)	78 605	(24 101)	291 992	381 025	266 820	Profit before tax and financial income/expenses (PLN '000)
Zysk brutto (tys. PLN)	42 639	34 354	266 806	346 053	263 209	Profit before taxation (PLN '000)
Zysk netto (tys. PLN)	28 735	26 399	194 414	278 132	212 402	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)	340 017	722 119	917 103	1 195 243	1 407 644	Shareholders' equity of parent company's shareholders. (PLN '000)
Zysk na jedną akcję (PLN)	2,74	2,51	18,41	6,62	9,25	Profit per share (PLN)
Wartość księgowa jednej akcji (PLN)	32,38	68,77	87,24	28,46	33,52	Book value per share (PLN)
					1 Jan. 2007 to 30 Jun 2007*	

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

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

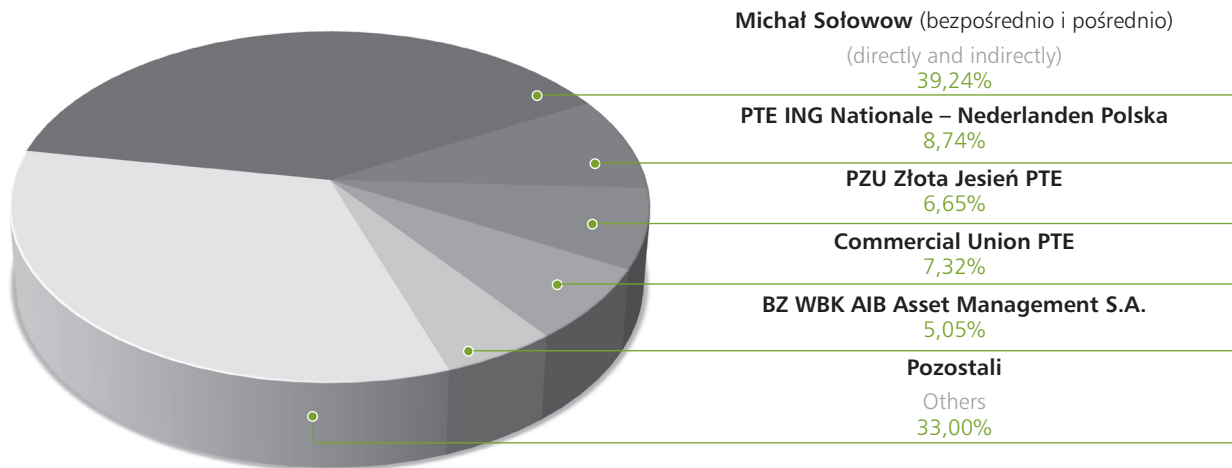
# Echo na Giełdzie

Echo on Stock Exchange

Akcjonariat

30.06.2007

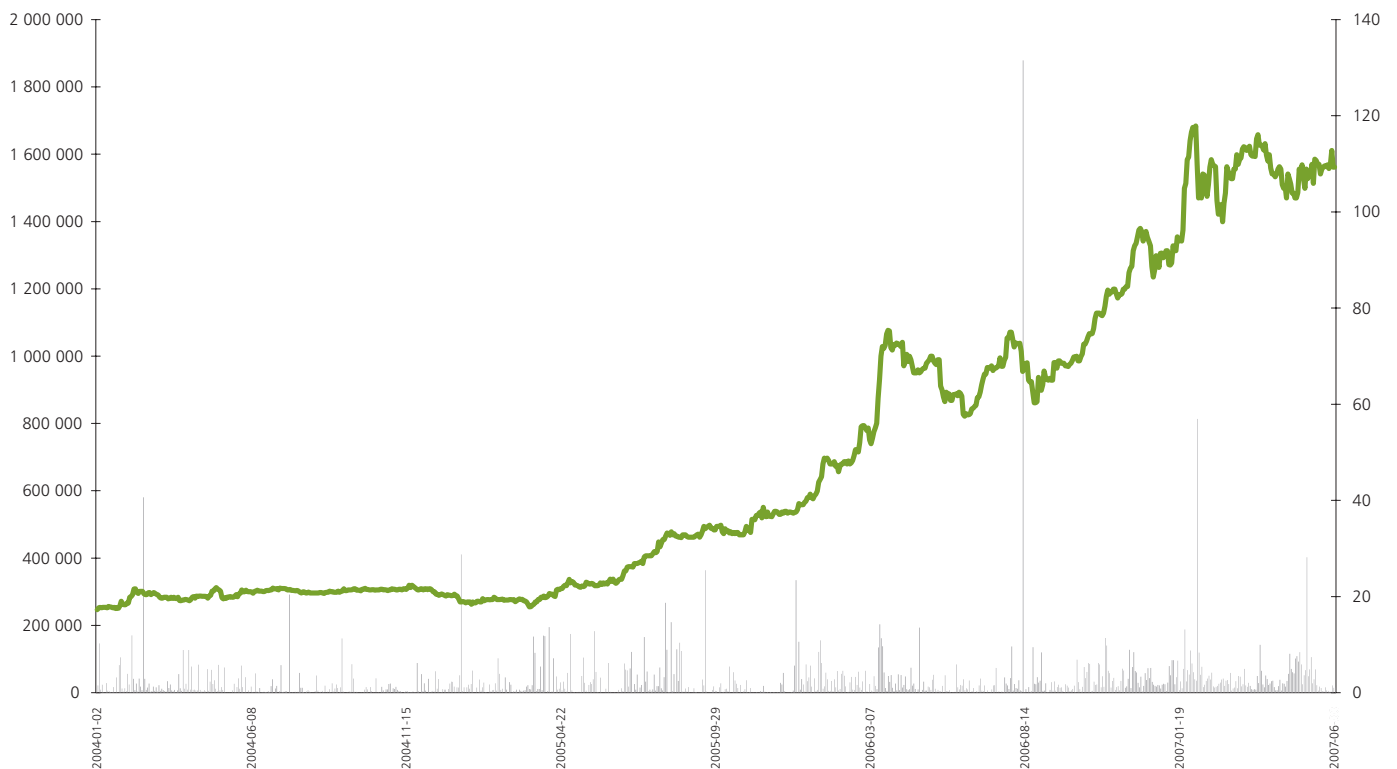
Shareholders



Wykres kursu akcji

30.06.2007

Share price chart



# Echo Investment S.A. w II kwartale 2007 r.

*Echo Investment S.A. during the 2<sup>nd</sup> Quarter of 2007*

## SEGMENT CENTRÓW HANDLOWYCH I HANDLOWO-ROZRYWKOWYCH

### WROCŁAW

Oddano do użytkowania nowoczesne centrum handlowo-rozrywkowe Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu przy pl. Grunwaldzkim 22. Powierzchnia przeznaczona na wynajem to około 48 700 mkw., która w 100% została wynajęta.

### POZNAŃ

Przy ul. Hetmańskiej powstanie nowoczesne centrum handlowo-rozrywkowe METROPOLIS, oferujące ok. 50 000 mkw. powierzchni na wynajem (120 000 mkw. powierzchni całkowitej). Centrum zaprojektowane zostanie przez poznańskie biuro architektoniczne Studio ADS. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2008 r., zaś zakończenia to II połowa 2010 r.

### SŁUPSK

Przy ul. Grottgera zrealizowane zostanie centrum handlowo-rozrywkowe ARENA. Obiekt będzie oferował około 75 000 mkw. powierzchni całkowitej oraz 38 000 mkw. powierzchni wynajmowanej. Zawarto umowy najmu z takimi firmami jak: Helios, Media Markt, BC Club, Rossmann, Ravel. Planowany termin rozpoczęcia realizacji projektu to II połowa 2007 r., zaś zakończenie planowane jest na II połowę 2009 r.

### BUDAPEST

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w XIV Dzielnicy Budapesztu – Zuglo (powierzchnia ok. 6,84 ha) powstanie nowoczesny wielofunkcyjny projekt handlowo-rozrywkowo-biurowy MUNDO. Planowana powierzchnia wynajmowana centrum handlowo-rozrywkowego wyniesie ok. 60 000 mkw. W planach znajduje się również ulokowanie w kompleksie urzędu burmistrzowskiego dzielnicy Zuglo oraz parku biurowego. Biurem projektowym jest firma MOFO Architekti Sp. z o.o. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2008 r., zaś zakończenia to 2011 r.

## SEGMENT MIESZKANIOWY

### WARSZAWA

W II kwartale trwała realizacja zaprojektowanego przez biuro Are Sp. z o.o. z Warszawy kolejnego, III etapu OS. INFLANCKA. Powierzchnia przeznaczona na sprzedaż to 7 000 mkw.

## SECTION OF SHOPPING CENTERS AND SHOPPING-ENTERTAINMENT CENTERS

### WROCŁAW

An advanced shopping and entertainment center called Pasaż Grunwaldzki in Wrocław at 22 Grunwaldzki Square, was opened. Its rentable area of about 48 700 sq. m was let to tenants in 100%.

### POZNAŃ

A modern shopping and entertainment center named METROPOLIS will be developed at Hetmańska Street, offering about 50 000 sq. m of space for rent (120 000 sq. m total area). The Center will be designed by Studio ADS, architects' office of Poznań. The anticipated project commencement date will be in the 1st half of 2008 and completion date in the 2nd half of 2010.

### SŁUPSK

A shopping and entertainment center called ARENA is going to be developed in Grottgera Street. The building shall offer about 75 000 sq. m total area and 38 000 sq. m rentable area. Lease agreements were made with such companies as Helios, Media Markt, BC Club, Rossmann, Ravel. The anticipated commencement date of project realization will be in the 2nd half of 2007 and completion date in the 2nd half of 2009.

### BUDAPEST

A modern, multifunctional shopping, entertainment and office project called MUNDO will be erected on the Company's property, about 6,84 hectares in size, situated in Zuglo, 14th District of Budapest. The anticipated rentable area of this shopping, entertainment and office center 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 design office is MOFO Architekti Sp. z o.o. The anticipated date of launching the investment project falls in the 1st half of 2008 and the completion date will be in 2011.

## HOUSING SEGMENT

### WARSAW

During the 2nd quarter of the year, realization of the 3rd stage of INFLANCKA HOUSING ESTATE, designed by Are Sp. z o.o. design office of Warsaw, was in progress. The anticipated area for sale is about 7 000 sq. m. The anticipated date of comple-



# Echo Investment S.A. w II kwartale 2007 r.

*Echo Investment S.A. during the 2<sup>nd</sup> Quarter of 2007*

Planowany termin zakończenia realizacji osiedla (130 mieszkań) to I połowa 2008 r.

Przy ul. Zwycięzców w Warszawie kontynuowana była realizacja II etapu inwestycji (ok. 15 000 mkw. na sprzedaż). Planowany termin zakończenia realizacji 240 mieszkań zaprojektowanych przez biuro Szaroszyk & Rycerski Architekci Sp z o.o. z Warszawy to I połowa 2008 r.

W przygotowaniu znajduje się projekt budynków mieszkalnych w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej (powierzchnia netto ponad 5 000 mkw.). Spółka uzyskała warunki zabudowy. Planowany termin rozpoczęcia realizacji mieszkań zaprojektowanych przez biuro Mąka Sojka Architekci Sp. J. z Warszawy to II połowa 2007 r., zaś zakończenia to I połowa 2009 r.

W przygotowaniu znajduje się projekt realizacji osiedla domów w Warszawie w dzielnicy Bielany (Las Młociński). Na nieruchomości o powierzchni 6,3 ha powstanie 37 domów o łącznej powierzchni 9 250 mkw. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2008 roku, zaś zakończenia – II połowa 2009 roku.

## **POZNAŃ**

Spółka realizowała kolejny, III etap OS. NARAMOWICE. Planowany termin zakończenia inwestycji obejmującej 150 mieszkań to II połowa 2008 r.

Rozpoczęto także przygotowanie realizacji kolejnego, IV etapu OS. NARAMOWICE w Poznaniu. Powierzchnia na sprzedaż wynosi 14 000 mkw. Zakończenie realizacji osiedla zaprojektowanego przez Archikwadrat Sp. z o.o. z Poznania planowane jest na II połowę 2009 r.

Posiadana przez Grupę Kapitałową Echo Investment rezerwa gruntu w Poznaniu pozwala na realizację kolejnych etapów OS. NARAMOWICE.

W przygotowaniu znajduje się projekt mieszkaniowy w Poznaniu przy ul. Wojskowej. W zaprojektowanych przez biuro architektoniczne Studio Lisiak Sp. z o.o. z Poznania budynkach mieszkalnych powstanie około 280 mieszkań (powierzchnia na sprzedaż to ponad 17 000 mkw.). Planowany termin oddania budynków do użytkowania to II połowa 2009 r.

Rozpoczęto proces przygotowania realizacji osiedla miejskich domków wielorodzinnych na

tion of the housing estate (130 apartments) falls in the 1st half of 2008.

Development of the 2nd stage of the investment project at Zwycięzców Street, Warsaw (ca. 15 000 sq. m for sale) was continued. 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: in Warsaw at Kazimierzowska Street (net area in excess of 5 000 sq. m). The Company has already obtained the zoning decision. The anticipated commencement date for building the apartments designed by Mąka Sojka Architekci Sp. J. design office of Warsaw falls in the 2nd half of 2007 and completion date in the 1st half of 2009.

A new development project of a housing estate in Warsaw, Bielany district (Młociński Forest) is under preparation. 37 houses, comprising 9 250 sq. m, will be built on the 6,3 hectares of land. The anticipated project commencement date will be in the 1st half of 2008, and completion date – in the 2nd half of 2009.

## **POZNAŃ**

The Company was developing Stage III of the NARAMOWICE HOUSING ESTATE. Anticipated completion date of this investment project covering 150 apartments falls in the 2nd half of the year 2008.

Preparation of realization of the consecutive 4th stage of NARAMOWICE HOUSING ESTATE in Poznań has begun. Area for sale is 14 000 sq. m. Completion of this housing estate designed by Archikwadrat Sp. z o.o. of Poznań is anticipated for the 2nd half of 2009.

Echo Investment Capital Group's reserve of land in Poznań enables the Company to carry on with subsequent stages of the NARAMOWICE HOUSING ESTATE.

A housing project is being prepared in Poznań, Wojskowa Street. About 280 apartments will be built in residential buildings designed by Studio Lisiak Sp. z o.o. of Poznań (area for sale is over 17 000 sq. m). Anticipated date of delivery of these buildings falls in the 2nd half of 2009.

The process of preparing execution of an estate of city-like multi-family houses was launched on the

# Echo Investment S.A. w II kwartale 2007 r.

*Echo Investment S.A. during the 2<sup>nd</sup> Quarter of 2007*

nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Litewskiej i ul. Grudzieniec (powierzchnia na sprzedaż to ok. 7 000 mkw.) Projektantem Osiedla będzie Arpa Pracownia Autorska z siedzibą w Poznaniu. Osiedle posiadać będzie ok. 68 mieszkań. Planowany termin zakończenia inwestycji to I połowa 2009 r.

## KRAKÓW

Przy ul. Kilińskiego w Krakowie powstanie 4-kondygnacyjny obiekt o powierzchni 1 500 mkw. (16 mieszkań). Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w II połowie 2007 r. Budynek zaprojektowany przez biuro Oleksy&Polaczek zostanie oddany do użytku w I połowie 2009 r.

W I połowie 2009 r. Spółka zakończy także realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Korzeniowskiego w Krakowie (Wola Justowska). Budynek zaprojektowany przez biuro The Blok posiadać będzie powierzchnię ok. 3 000 mkw. (40 mieszkań).

Rozpoczęto proces projektowania obiektu mieszkalno-usługowego, który powstanie na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Krasickiego (powierzchnia na sprzedaż to ponad 5 500 mkw., 84 mieszkań) Zawarto umowę z biurem Studio S – Biuro Architektoniczne Szymanowski z Krakowa na wykonanie prac projektowych powyższego obiektu. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w I połowie 2008 r., zaś zakończenie na II połowę 2009 r.

Na posiadanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Tynieckiej Spółka planuje realizację budynków mieszkalnych. Powierzchnia na sprzedaż wyniesie ok. 5 500 mkw. (109 mieszkań). Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na I połowę 2008 r., zaś zakończenie na I połowę 2010 r.

Na posiadanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Bronowickiej Spółka planuje realizację budynku mieszkalnego o powierzchni na sprzedaż ok. 3 000 mkw. (39 mieszkań). Zawarta została umowa z biurem projektowym Studio S Michał Szymanowski z Krakowa na wykonanie prac projektowych powyższego projektu. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w I połowie 2008 r., zaś zakończenie w II połowie 2009 r.

## KIELCE – OKOLICE

Trwały prace przygotowania realizacji kolejnego osiedla domów na nieruchomości znajdującej się

immovable property situated in Poznań at Litewska Street and Grudzieniec Street (area for sale is about 7 000 sq. m). An agreement was made with Arpa Pracownia Autorska designing office of Poznań. This housing estate will comprise about 68 apartments. Anticipated completion date falls in the 1st quarter of 2009.

## CRACOW

A 4-storey building with an area of 1 500 sq. m will be built in Cracow, Kilińskiego Street, (16 apartments). 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 the first half of 2009, the Company is also going to complete a housing investment at Korzeniowskiego Street, Cracow, Wola Justowska district. This building, designed by The Blok office, will have an area of about 3 000 sq. m. (40 apartments).

The Company initiated the process of designing a housing and commercial building to be erected in Cracow, Krasickiego Street (area for sale of 5 500 sq. m, 84 apartments). A contract was made with Studio S – Biuro Architektoniczne Szymanowski of Cracow concerning performance of designing works on the above mentioned building. The anticipated commencement date of investment falls in the 1st half of 2008 and completion date in the 2nd half of 2009.

The Company intends to develop residential buildings on its land situated in Cracow, Tyniecka Street. Area for sale will be about 5 500 sq. m. (109 apartments). The launch of this investment project is anticipated in the 1st half of 2008 and completion in the 1st half of 2010.

The Company intends to develop a residential building on its land situated in Cracow, Bronowicka Street, for an approximate area of 3 000 sq. m. (39 apartments). A contract was made with Studio S Michał Szymanowski design office of Cracow concerning performance of designing works on the above mentioned project. The anticipated commencement date of investment falls in the 1st half of 2008 and completion date in the 2nd half of 2009.

## KIELCE - SURROUNDINGS

Preparatory works were also performed for the development of another housing estate on the immovable property situated in Dyminy near Kielce. The housing

# Echo Investment S.A. w II kwartale 2007 r.

*Echo Investment S.A. during the 2<sup>nd</sup> Quarter of 2007*

w Dyminach k. Kielc. Osiedle zaprojektowane zostanie przez biuro projektowe StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz z Kielc. Powierzchnia całkowita działki to ok. 200 000 mkw. Planowany termin realizacji inwestycji to II połowa 2009 r.

Trwał również proces projektowania osiedla domów jednorodzinnych na nieruchomości znajdującej się w Bilczy k. Kielc. OS. BILCZA II zaprojektowane zostało przez biuro projektowe Konsorcjum Pisarczyk & Tracz Architekci z Kielc. Powierzchnia całkowita działki to ok. 180 000 mkw. Po zrealizowaniu infrastruktury technicznej Spółka planuje sprzedaż działek wraz z projektami domów. Planowany termin realizacji inwestycji to I połowa 2008 r.

## **ŁÓDŹ**

Spółka Echo Investment S.A. nabyła prawo własności nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Okopowej i Górniczej. Wartość zawartych umów nabycia nieruchomości wyniosła 43,3 mln zł netto. Na zakupionej nieruchomości Spółka planuje realizację budynków mieszkalnych o powierzchni ok. 50 000 mkw. na sprzedaż (800 mieszkań). Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to II połowa 2008 r., zaś zakończenia I połowa 2013 r.

## **SEGMENT POWIERZCHNI BIUROWYCH**

### **WARSZAWA**

Prowadzony był proces projektowania i przygotowania realizacji zespołu budynków biurowych wraz z wielopoziomowym parkingiem podziemnym, na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Postępu 21 (powierzchnia na wynajem około 33 000 mkw.). Zaprojektowane przez biuro APA Wojciechowski z Warszawy cztery budynki biurowe zostaną zrealizowane w dwóch etapach. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to II połowa 2007 r., zaś zakończenia I etapu to I połowa 2009 r.

### **POZNAŃ**

Kontynuowano proces przygotowania do realizacji kompleksu biurowego MALTA OFFICE PARK w Poznaniu. Powierzchnia wynajmu tej inwestycji wyniesie około 30 000 mkw. Sześć budynków biurowych zaprojektowanych przez biuro Litoborski-Marciniak z Poznania zostanie zrealizowanych w trzech etapach. Realizacja inwestycji rozpoczęła się w III kwartale 2007 r. Zakończenie I etapu budowy nastąpi w II połowie 2008 r.

estate will be designed by StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz design office of Kielce. The total area of land is about 200 000 sq. m. The anticipated completion date of this investment project falls in the 2nd half of 2009.

The process of designing an estate of detached houses was carried out on the immovable property situated in Bilcza near Kielce. The BILCZA II estate was designed by Konsorcjum Pisarczyk & Tracz Architekci, a designing office of Kielce. The total area of land is about 180 000 sq. m. Following completion of technical utilities, the Company intends to sell plots of land with designs of houses. Anticipated completion date of this investment project falls in the 1st half of 2008.

## **ŁÓDŹ**

Echo Investment S.A. acquired the right of perpetual usufruct of immovable property situated in Łódź at Okopowa Street and Górnicza Street. The value of concluded real estate purchase agreements was a net of PLN 43,3 million. The Company intends to erect residential buildings on the above mentioned real estate, with an area of about 50 000 sq. m for sale (800 apartments). The anticipated project commencement date will be in the 2nd half of 2008, and completion date in the 1st half of 2013.

## **SEGMENT OF OFFICE SPACE**

### **WARSAW**

The process of designing and preparing realization of a set of office buildings with multi-storey underground parking lot was carried out on a real property situated in Warsaw at 21 Postępu Street (rentable area of about 33 000 sq. m). The four office buildings designed by APA Wojciechowski design office of Warsaw shall be executed in two stages. The anticipated project commencement date will be in the 2nd half of 2007, and completion date of the 1st stage shall be in the 1st half of 2009.

### **POZNAŃ**

The process of preparing and realization of the MALTA OFFICE PARK office buildings complex in Poznań continued. Rentable area within this investment project shall be about 30 000 sq. m. The six office buildings designed by Litoborski-Marciniak design office of Poznań shall be executed in three stages. Investment realization commenced during the 3rd quarter of 2007 and completion of the 1st phase of construction is anticipated in the 2nd half of 2008.

# Echo Investment S.A. w II kwartale 2007 r.

*Echo Investment S.A. during the 2<sup>nd</sup> Quarter of 2007*

## KIELCE

W II kwartale 2007 r. trwała budowa zespołu budynków biurowych w Kielcach przy al. Solidarności. Powierzchnia budynków to ok. 20 000 mkw. Projekt zakłada realizację trzech sześciokondygnacyjnych budynków. Na podstawie zawartej umowy GRI ze Spółką Ustra Sp. z o.o., Spółka Echo Investment S.A. jako wykonawca zobowiązała się do realizacji powyższego kompleksu zespołu budynków biurowych. Powierzchnia biurowa (ok. 3 700 mkw.) w jednym z powyższych budynków będzie wynajmowana Spółce Echo Investment S.A. Umowa zawarta została na okres 10 lat. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji to III kwartał 2007 r.

## KRAKÓW

Echo Investment S.A. planuje realizację nowego budynku biurowego w Krakowie przy ul. Lea. Koncepcja architektoniczna przygotowana zostanie przez biuro projektowe DDJM Biuro Architektoniczne Sp. z o.o. z Krakowa. Powierzchnia wynajmowana wyniesie ok. 9 000 mkw. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2008 r., zaś zakończenia – I połowa 2009 r.

## GDAŃSK

Na nieruchomości znajdującej się przy ul. Jana z Kolna Spółka planuje realizację powierzchni biurowej. Budynek zaprojektowany przez biuro projektowe Arch-Deco z Gdyni obejmował będzie około 23 000 mkw. powierzchni wynajmowalnej. W II kwartale 2007 r. zakupiono działkę znajdującą się przy ul. Dyrekcyjnej, bezpośrednio przylegającą do powyższej nieruchomości o powierzchni ponad 1 100 mkw. Planowany termin rozpoczęcia budowy to I połowa 2008 r., zaś zakończenia – II połowa 2009 r.

## SZCZECIN

Na posiadanej działce w Szczecinie przy ul. Malczewskiego Spółka planuje realizację nowoczesnego budynku biurowego – Centrum Wysokich Technologii. Ok. 12 000 mkw. powierzchni budynku przeznaczone zostanie na wynajem dla firm specjalizujących się w zaawansowanych technologiach informatycznych i telekomunikacyjnych. Projekt architektoniczny obiektu powstanie w gdyńskiej pracowni Arch-Deco. Planowany termin realizacji inwestycji to I połowa 2008 r., zaś zakończenia – I połowa 2009 r.

## KIELCE

During the second quarter of 2007, the office complex in Kielce, al. Solidarności Street was being built. The area of the buildings is ca. 20 000 sq. m. The project assumes realization of three six-storey buildings. Under a General Contracting Agreement made with Ustra Sp. z o.o., Echo Investment S.A. as the Contractor agreed to develop the above mentioned office building complex. Office space of ca. 3 700 sq. m in one of the above mentioned buildings will be let to Echo Investment S.A. The agreement was made for a period of 10 years. Anticipated completion date of the investment project falls in the 3rd quarter of the year 2007.

## CRACOW

Echo Investment S.A. intends to develop a new office building in Cracow, Lea Street. The architectural concept shall be prepared by DDJM Biuro Architektoniczne Sp. z o.o., a designing office of Cracow. Rentable area will be about 9 000 sq. m. The anticipated commencement date of investment falls in the 1st half of 2008 and the completion date in the 1st half of 2009.

## GDAŃSK

The Company intends to develop office space on the immovable property in Jana z Kolna Street. The building designed by Arch – Deco designing office of Gdynia shall comprise ca. 23 000 sq. m of rentable area. In the 2nd quarter of 2007, a plot of land at Dyrekcyjna Street, immediately adjoining the aforementioned real estate, with an area exceeding 1 100 sq. m, was purchased. The anticipated construction start date falls in the 1st half of 2008 and the completion date in the 2nd half of 2009.

## SZCZECIN

The Company intends to develop a modern office building at its plot of land in Szczecin – High Technology Center). About 12 000 sq. m of that building area will be designed for rent by companies specializing in advanced IT and telecommunication technologies. Architectural design of the building will be developed at Arch Deco, a design office of Gdynia. The anticipated development launch date falls in the 1st half of 2008 and the completion date in the 1st half of 2009.



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

CONDENSED FINANCIAL STATEMENT

# Skonsolidowany bilans (w tys. PLN)

Consolidated Balance Sheet (PLN '000)

## AKTYWA

## ASSETS

stan na koniec II kwartału	30.06.2007	30.06.2006	at the end of the 2 <sup>nd</sup> Q
<b>1. Aktywa trwałe</b>			<b>Fixed assets</b>
1.1. Wartości niematerialne i prawne	201	124	Intangible assets
1.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	40 382	—	Goodwill of subsidiaries
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe	255 154	305 154	Tangible fixed assets
1.4. Należności długoterminowe	—	—	Long-term receivables
1.5. Nieruchomości inwestycyjne	2 178 416	1 481 387	Investment real estate
1.6. Długoterminowe aktywa finansowe	11 455	22 649	Long-term financial assets
1.7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 392	16 984	Deferred income tax assets
	<b>2 504 000</b>	<b>1 826 298</b>	
<b>2. Aktywa obrotowe</b>			<b>Current assets</b>
2.1. Zapasy	312 594	163 791	Inventories
2.2. Należności z tytułu podatków	24 440	40 452	Tax receivables
2.3. Należności z tytułu dostaw i usług, inne należności	68 873	12 980	Receivables on account of deliveries and services, other receivables
2.4. Krótkoterminowe inwestycje finansowe	709	842	Short-term financial investments
2.5. Rozliczenia międzyokresowe	5 120	4 575	Prepayments and accrued income
2.6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	396 460	343 284	Cash and other cash assets
	<b>808 196</b>	<b>565 924</b>	
<b>Aktywa razem</b>	<b>3 312 196</b>	<b>2 392 222</b>	<b>Total assets</b>

stan na koniec II kwartału	30.06.2007	30.06.2006	at the end of the 2 <sup>nd</sup> Q
<b>Pozycje pozabilansowe (w tys. PLN)</b>			<b>Off-balance items (PLN '000)</b>
1. Należności pozabilansowe			Off-balance receivables
2. Zobowiązania pozabilansowe	9 203	14 048	Off-balance liabilities

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

Consolidated Balance Sheet, cont. (PLN '000)

## PASYWA

## LIABILITIES AND EQUITY

stan na koniec II kwartału	30.06.2007	30.06.2006	at the end of the 2 <sup>nd</sup> Q
<b>1. Kapitał własny</b>			<b>Equity</b>
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej			Shareholders' equity of parent company's shareholders.
	1 407 644	1 019 287	
1.1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	Share capital
1.1.2. Kapitał zapasowy	985 994	534 636	Reserve capital
1.1.3. Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	188 247	361 467	Retained profit (loss) from previous years
1.1.4. Zysk (strata) netto w roku bieżącym	212 402	102 184	Net profit (loss) for the financial year
1.1.5. Różnice kursowe z przeliczenia	1	—	Foreign exchange gains/profits
1.2. Kapitały mniejszości	11 293	12 150	Minority capital
	1 418 937	1 031 437	
<b>2. Rezerwy</b>			<b>Provisions</b>
2.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	219 652	141 162	Provision for deferred income tax
2.2. Pozostałe rezerwy	27 092	32 630	Other provisions
	246 744	173 792	
<b>3. Zobowiązania długoterminowe</b>			<b>Long-term liabilities</b>
3.1. Zobowiązania finansowe	1 210 153	958 834	Financial liabilities
3.2. Pozostałe zobowiązania	36 126	33 356	Other liabilities
	1 246 279	992 190	
<b>4. Zobowiązania krótkoterminowe</b>			<b>Short-term liabilities</b>
4.1. Zobowiązania finansowe	147 552	52 881	Financial liabilities
4.2. Zobowiązania podatkowe	11 384	49 597	Tax liabilities
4.3. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	57 525	13 322	Trade liabilities
4.4. Pozostałe zobowiązania	183 775	79 003	Other liabilities
	400 236	194 803	
<b>Pasywa razem</b>	<b>3 312 196</b>	<b>2 392 222</b>	<b>Total liabilities and equity</b>
Wartość księgowa	1 407 644	1 019 287	Book value
Liczba akcji	42 000 000	42 000 000	Number of shares
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)	33,52	24,27	Book value per share (PLN)
Rozwodniona liczba akcji	42 000 000	42 000 000	Diluted number of shares
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)	33,52	24,27	Diluted book value per share (PLN)

# Skonsolidowany rachunek zysków i strat (w tys. PLN)

Consolidated Income Statement (PLN '000)

	2 kwartały od 01.01.2007 do 30.06.2007	2 kwartały od 01.01.2006 do 30.06.2006	
Przychody operacyjne	190 991	184 362	Operating income
Koszty operacyjne	(95 014)	(83 256)	Operating expenses
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	95 977	101 106	Gross profit (loss) on sales
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	—	9 931	Profit (loss) on real estate sales
Aktualizacja wartości nieruchomości	195 903	98 196	Real estate revaluation
Koszty sprzedaży	(7 643)	(4 433)	Selling expenses
Koszty ogólnego zarządu	(19 397)	(25 304)	Administration expenses
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	1 980	(10 357)	Other operating income (expenses)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	266 820	169 139	Profit before tax and financial income /expenses
Przychody finansowe	13 316	13 889	Financial income
Koszty finansowe	(36 044)	(37 985)	Financial expenses
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	19 197	(17 906)	Foreign exchange gains (losses)
Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych	(73)	(4)	Revaluation of goodwill of subsidiaries
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych	(7)	(7)	Subsidiaries' share in profit
Zysk (strata) brutto	263 209	127 126	Pre-tax profit (loss)
Podatek dochodowy	(50 098)	(24 937)	Income tax
Zysk (strata) netto	213 111	102 189	Net profit (loss)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	709	5	Profit (loss) attributable to minority shareholders
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	212 402	102 184	Profit (loss) attributable to the parent company's shareholders
Zysk (strata) netto (zanualizowany)	388 350	200 082	(Annualized) net profit/loss
	2 <sup>nd</sup> Q 1 Jan. 2007 to 30 Jun 2007	2 <sup>nd</sup> Q 1 Jan. 2006 to 30 Jun 2006	



# Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (w tys. PLN)

Consolidated Cash Flow Statement (PLN '000)

	2 kwartały od 01.01.2007 do 30.06.2007	2 kwartały od 01.01.2006 do 30.06.2006	
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej – metoda pośrednia			Cash flow from operating activity – indirect method
I. Zysk (strata) netto	213 111	102 189	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	2 057	2 763	Depreciation of fixed assets
3. Aktualizacja wartości firmy	73	5	Revaluation of goodwill
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(31 124)	18 663	Exchange (gains) losses
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	25 051	18 906	Interest and share in profit (dividends)
6. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(178 441)	(95 098)	(Profit) loss from investing activities
7. Zmiana stanu rezerw	39 608	17 504	Change in provisions
8. Zmiana stanu zapasów	(82 032)	(47 386)	Change in inventories
9. Zmiana stanu należności	(25 597)	(2 291)	Change in receivables
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	41 571	(5 045)	Change in short-term liabilities, excluding loans and credits
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	7 873	(15 150)	Change in accruals
12. Inne korekty	4	–	Other adjustments
	(200 950)	(107 122)	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	12 161	(4 933)	Net cash from operating activity (I+/-II)
	2 <sup>nd</sup> Q 1 Jan. 2007 to 30 Jun 2007	2 <sup>nd</sup> Q 1 Jan. 2006 to 30 Jun 2006	

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

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

	2 kwartały od 01.01.2007 do 30.06.2007	2 kwartały od 01.01.2006 do 30.06.2006	
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	38	225	sale of intangible assets and tangible fixed assets
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	—	25 653	sale of investments in real estate and intangible assets
3. Z aktywów finansowych	38 376	44 765	Related to financial assets
4. Inne wpływy inwestycyjne	—	—	Other investment revenues
	38 414	70 643	
II. Wydatki			Expenditure
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(80 903)	(12 007)	Purchase of intangible assets and tangible fixed assets
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(127 652)	(43 742)	Investments in real estate and intangible assets
3. Na aktywa finansowe	(26 740)	(24 677)	Related to financial assets
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	—	(6 000)	Dividends and other shares in profit paid to minority shareholders
5. Inne wydatki inwestycyjne	(168)	(394)	Other investment expenditure
	(253 463)	(86 820)	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	(197 049)	(16 177)	Net cash from investing activities (I–II)
	2 <sup>nd</sup> Q 1 Jan. 2007 to 30 Jun 2007	2 <sup>nd</sup> Q 1 Jan. 2006 to 30 Jun 2006	

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

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

	2 kwartały od 01.01.2007 do 30.06.2007	2 kwartały od 01.01.2006 do 30.06.2006	
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	148 613	218 019	Loans and credits
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	347 559	57 454	Issuance of debt securities
4. Inne wpływy finansowe	—	—	Other financial revenues
	496 172	275 473	
II. Wydatki			Expenditure
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	—	—	Expenditure from profit distribution other than payments to shareholders
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(122 883)	(83 957)	Repayment of loans and credits
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(50 000)	(50 800)	Redemption of debt securities
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	—	—	Related to other financial liabilities
7. Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	—	(243)	Repayment of liabilities under finance lease agreements
8. Odsetki	(34 922)	(28 215)	Interest
9. Inne wydatki finansowe	—	—	Other financial expenditure
	(207 805)	(163 215)	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	288 367	112 258	Net cash from financing activities (I-II)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III +/- B.III +/- C.III)	103 479	91 148	Net cash flows total (A.III +/- B.III +/- C.III)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	98 669	100 801	Balance change in cash, including
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(4 810)	9 653	Change in cash balance due to foreign exchange differences
F. Środki pieniężne na początek okresu	297 791	242 483	Cash and cash equivalents at the beginning of the period
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F +/- D), w tym:	396 460	343 284	Cash and cash equivalents at the end of the period (F +/- D), including:
– o ograniczonej możliwości dysponowania	—	68 629	with limited disposability
	2 <sup>nd</sup> Q 1 Jan. 2007 to 30 Jun 2007	2 <sup>nd</sup> Q 1 Jan. 2006 to 30 Jun 2006	

# 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	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały mniejszości	Kapitał własny razem
Za 2 kwartały (rok bieżący) od 01.01.2007 do 30.06.2007 For 2 quarters (current year) from 01.01.2007 to 30.06.2007								
Stan na początek okresu As at the beginning of the period	21 000	538 319	635 922	—	2	1 195 243	10 584	1 205 827
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	538 319	635 922	—	2	1 195 243	10 584	1 205 827
Podział wyniku z lat ubiegłych Distribution of profit (loss) from previous years	—	447 675	(447 675)	—	—	—	—	—
Zysk (strata) netto danego okresu Net profit (loss) for the period	—	—	—	212 402	(1)	212 401	709	213 110
Stan na koniec okresu As at the end of the period	21 000	985 994	188 247	212 402	1	1 407 644	11 293	1 418 937
	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

# 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	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały mniejszości	Kapitał własny razem
Za 2 kwartały (rok poprzedni) od 01.01.2006 do 30.06.2006 For 2 quarters (last 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
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości Change in approved accounting principles (policy)	—	—	—	—	—	—	—	—
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	—	180 865	(180 865)	—	—	—	—	—
Zmiany w udziałach mniejszościowych Changes in minority shares	—	—	—	—	—	—	(6 000)	(6 000)
Zysk (strata) netto danego okresu Net profit (loss) for the period	—	—	—	102 184	—	102 184	5	102 189
Stan na koniec okresu As at the end of the period	21 000	534 636	361 467	102 184	—	1 019 287	12 150	1 031 437
	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



