

2007



echo
I N V E S T M E N T

RAPORT KWARTALNY ZA III KWARTAŁ 2007

Quarterly Report for the 3rd Quarter

2007



echo
I N V E S T M E N T

RAPORT KWARTALNY ZA III KWARTAŁ 2007

Quarterly Report for the 3rd Quarter

Wyniki Grupy po trzech kwartałach	1	The Group's results after three quarters
Wybrane skonsolidowane dane finansowe	2	Selected Consolidated Financial Data
Echo na Giełdzie	3	Echo in Stock Exchange
Echo Investment S.A. w III kwartale 2007 r.	4	Echo Investment S.A. during the 3 rd Quarter of 2007
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe	13	Condensed Financial Statement

Wyniki Grupy po trzech kwartałach

The Group's results after three quarters

Grupa Kapitałowa Echo Investment po 3 kwartałach 2007 roku osiągnęła zysk netto w wysokości 268 mln PLN i jest to rezultat o ponad 10 proc. wyższy niż w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Na osiągnięty wynik wpływ miały przede wszystkim aktualizacja wyceny nieruchomości posiadanych przez Grupę Kapitałową, a także rozliczenie transakcji sprzedaży dwóch projektów biurowych i dwóch centrów handlowych w Łodzi i Kielcach. Na zwiększenie wartości przychodów wpłynęły również środki uzyskane z wynajmu powierzchni komercyjnych i sprzedaży projektów mieszkaniowych.

Obecnie przygotowywany jest szereg nowych inwestycji i pozyskiwane są nieruchomości gruntowe pod kolejne realizacje. W minionym kwartale Grupa nabyła tereny pod realizację m.in.: budynków mieszkalnych w Łodzi (o powierzchni około 53 tys. mkw.; będzie to 800 mieszkań na sprzedaż), business parków w Katowicach (o powierzchni wynajmowalnej około 45 tys. mkw.) i Łodzi (o powierzchni wynajmowanej ok. 23 tys. mkw.), a także nowoczesnego, regionalnego centrum handlowo-rozrywkowego w Kaliszu (o powierzchni wynajmowalnej ok. 40 tys. mkw.).

Zgodnie z przyjętą strategią rozwoju, zakładającą ograniczenie ryzyka prowadzonej działalności, Echo Investment zmierza do geograficznego zróżnicowania planowanych przedsięwzięć i inwestuje w krajach Europy Środkowej i Wschodniej.

Pod koniec września została sfinalizowana transakcja zakupu gruntów w rumuńskim mieście Brasov. Na pozyskanej działce powstanie nowoczesne centrum handlowo-rozrywkowe.

Obecnie trwają przygotowania do wejścia na nowy rynek – przedstawiciele Spółki pracują nad możliwościami realizacji nowych projektów na Ukrainie i prowadzą szczegółowe analizy tamtejszego rynku nieruchomości.

Echo Investment Capital Group obtained, after 3 quarters of 2007, a net income in the amount of 268 mln PLN and it is a result higher by more than 10% than the result for the identical period of last year.

Acquired result was in the first place, an outcome of updating of pricing on real property owned by the Capital Group and also settlement of sale transactions of two office projects and two shopping centers in Łódź and Kielce. Obtained result was also influenced by income acquired from the lease of commercial areas and sale of residential projects.

At the moment a number of new investments are in the pipeline and new land property is acquired for successive projects. In the past quarter the Group purchased land for realization of, among others: residential buildings in Łódź (of the area of approximately 53 thousand sq. m., with 800 apartments for sale), business parks in Katowice (of the lease area of approximately 45 thousand sq. m.) and Łódź (of the lease area of approximately 23 thousand sq.m.) and also a modern regional shopping-entertainment center in Kalisz (of the lease area of approximately 40 thousand sq. m.).

Pursuing its adopted development strategy, assuming limitation of risk in conducted activity, Echo Investment aims at geographical differentiation of its planned enterprises and invests in countries of Middle and Eastern Europe.

At the end of September 2007 a transaction of land purchase was finalized in Romanian city, Brasov. On the acquired plot a modern shopping-entertainment center shall be erected.

Presently the Company prepares to enter a new market - Company's representatives are making their way to obtain possibilities of realization of new projects in Ukraine and they conduct detailed analyses of local real estate market.

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 30.09.2007*	
Przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów (w tys. PLN)	312 407	332 114	257 939	333 249	285 228	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	351 267	Profit before tax and financial income/expenses (PLN '000)
Zysk brutto (tys. PLN)	42 639	34 354	266 806	346 053	335 314	Profit before taxation (PLN '000)
Zysk netto (tys. PLN)	28 735	26 399	194 414	278 132	268 237	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	1 463 471	Shareholders' equity of parent company's shareholders. (PLN '000)
Zysk na jedną akcję (PLN)	2,74	2,51	18,41	6,62	7,31	Profit per share (PLN)
Wartość księgowa jednej akcji (PLN)	32,38	68,77	87,24	28,46	34,84	Book value per share (PLN)
					1 Jan. 2007 to 30 Sep. 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.

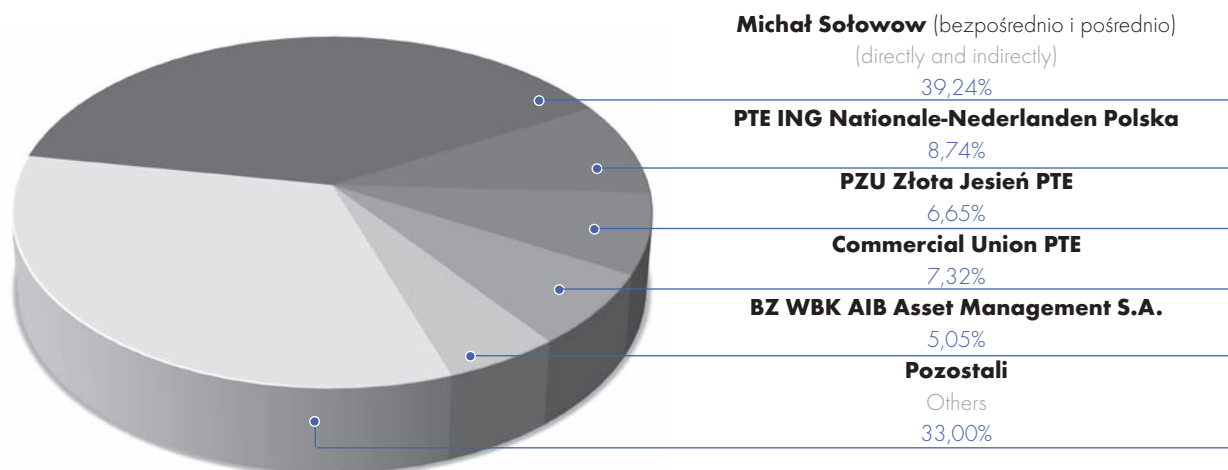
Echo na Giełdzie

Echo on Stock Exchange

Akcjonariat

30.09.2007

Shareholders



Wykres kursu akcji

30.09.2007

Share price chart



Echo Investment S.A. w III kwartale 2007 r.

Echo Investment S.A. during the 3rd Quarter of 2007

RYNEK POLSKI

SEKTOR CENTRÓW HANDLOWYCH I HANDLOWO-ROZRYWKOWYCH

Centra handlowe i handlowo-rozrywkowe zrealizowane przez Grupę Kapitałową funkcjonują w kilkunastu miastach w całej Polsce. Stabilność rynku powierzchni handlowych wynika z dużego popytu rynkowego, możliwości adaptacyjnych do wymagań poszczególnych kontrahentów i znacznej dywersyfikacji branż.

Najemcami powierzchni komercyjnych są zarówno krajowe i międzynarodowe sieci handlowe, jak i lokalne przedsiębiorstwa. Do kluczowych najemców w centrach handlowych należą: Multikino, Silver Screen, Helios, RTV Euro AGD, Mix Electronics, Media Markt, Electro World, C&A, Peek & Cloppenburg, Reserved, Empik, Smyk, Intersport, Royal Collection, Galeria Centrum, Cubus, New Yorker, Carry, CCC, Deichmann, McDonald's, Sfinks, KFC, Pizza Hut, OBI.

W lipcu 2007 roku zostały zawarte ostateczne umowy sprzedaży nieruchomości posiadanych przez Grupę Kapitałową Echo Investment w Łodzi i w Kielcach. Nabywający to grupa inwestycyjna Catalyst Capital. Wartość transakcji wyniosła łącznie około 151,7 mln PLN, z czego wartość umowy sprzedaży nieruchomości położonych w Łodzi to około 10,8 mln EUR netto, co na dzień zawarcia umowy stanowi równowartość w PLN kwoty około 40,5 mln PLN i wartość umowy sprzedaży nieruchomości położonych w Kielcach: około 29,6 mln EUR netto, co na dzień zawarcia umowy stanowi równowartość w PLN kwoty około 111,2 mln PLN. Środki uzyskane z transakcji zostaną przeznaczone na prowadzenie zamierzeń inwestycyjnych Grupy Kapitałowej Echo Investment.

Pomiędzy stronami transakcji zawarta została także umowa deweloperska umożliwiająca rozbudowę centrum handlowego Pasaż Świętokrzyski w Kielcach.

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Hetmańskiej powstanie nowoczesne centrum handlowo-rozrywkowe METROPOLIS, oferujące około 80 tys. mkw. powierzchni pod wynajem. Centrum zaprojektowane zostanie przez poznańskie biuro architektoniczne Studio ADS. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2009 r., zaś zakończenia to II połowa 2011 r.

Na nieruchomości o powierzchni 64 tys. mkw., znajdującej się w Słupsku przy ul. Grottgera,

POLISH MARKET

SECTOR OF SHOPPING-CENTERS AND SHOPPING-ENTERTAINMENT CENTERS

Shopping- and shopping-entertainment centers accomplished by the Echo Investment Capital Group function in several cities all over Poland. Stability of commercial real estate market is a result of large market demand, possibilities of adjusting to requirements of particular customers and significant diversification of trades.

Lessees of commercial area are domestic and international commercial networks as well as local firms. The key leaseholders in the shopping-centers are: Multikino, Silver Screen, Helios, RTV Euro AGD, Mix Electronics, Media Markt, Electro World, C&A, Peek&Cloppenburg, Reserved, Empik, Smyk, Intersport, Royal Collection, Galeria Centrum, Cubus, New Yorker, Carry, CCC, Deichmann, McDonald, Sfinks, KFC, Pizza Hut and OBI.

In July 2007 Echo Investment Capital Group concluded final agreements of sale of real property owned by the Group in Łódź and Kielce. The Purchaser was the investment group Catalyst Capital. The transaction total value equaled approximately 151,7 mln PLN. In this amount the value of sale agreement of real property located in Łódź equals approximately 10,8 mln EUR net, which constitutes, as per the date of agreement conclusion, an equivalent of about 40,5 mln PLN, and the value of sale agreement of real property located in Kielce: approximately 29,6 mln EUR net, which constitutes, as per the date of agreement conclusion, an equivalent of about 111,2 mln PLN. The means acquired from this transaction shall be allocated for investment purposes of Echo Investment Capital Group. Parties of the transaction concluded also a developer's agreement allowing for extension of Pasaż Świętokrzyski Shopping-Center in Kielce.

On the Group's plot located in Poznań in Hetmańska street there shall be erected a modern shopping-entertainment center METROPOLIS, offering approximately 80 thousand sq. m. of lease area. The Center shall be designed by Poznań architects bureau Studio ADS. Anticipated term of commencement of works is the I half of 2009, and of works' completion – II half of 2011.

On the plot of the area of 64 thousand sq. m., located in Słupsk in Grottgera street, the biggest in town shopping-entertainment center ARENA is

Echo Investment S.A. w III kwartale 2007 r.

Echo Investment S.A. during the 3rd Quarter of 2007

planowana jest realizacja największego w mieście centrum handlowo-rozrywkowego ARENA. Obiekt będzie oferował około 75 tys. mkw. powierzchni całkowitej oraz 38 tys. mkw. powierzchni wynajmowalnej. Zawarto umowy najmu z takimi firmami jak: Helios, Media Markt, BC Club, Rossmann, Ravel. W III kw. 2007 r. został złożony wniosek o wydanie decyzji pozwolenia na budowę powyższego obiektu. Planowany termin rozpoczęcia realizacji projektu to I połowa 2008 r., zaś zakończenia II połowa 2010 r.

Na zakupionej w III kw. 2007 r. nieruchomości znajdującej się w Kaliszu, Grupa Kapitałowa Echo Investment planuje realizację nowoczesnego, regionalnego centrum handlowo-rozrywkowego. Obiekt powstanie przy ul. Górnośląskiej i Trasie Bursztynowej. Wartość umowy wyniosła 18,8 mln PLN. Powierzchnia całkowita planowanego centrum to około 100 tys. mkw., a powierzchnia wynajmowalna to około 40 tys. mkw. Rozpoczęcie realizacji projektu zaplanowano na rok 2010, a jej zakończenie na rok 2012.

Uzupełnieniem portfela powierzchni handlowych, przy jednoczesnym podniesieniu jakości i nowoczesności oferty Spółki, jest planowana realizacja budowy centrów handlowych w Łomży i Lublinie. W przygotowywanym do realizacji centrum handlowym w Łomży powstanie hipermarket REAL o powierzchni około 8,5 tys. mkw. Spółka oczekuje na zakończenie procedur administracyjnych.

Echo Investment S.A. planuje także rozbudowę niektórych posiadanych centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych. W planach znajduje się rozbudowa centrum handlowo-rozrywkowego GALERIA ECHO w Kielcach. Powierzchnia docelowa obiektu wyniesie 64 tys. mkw. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji to I połowa 2011 r.

Grupa Kapitałowa Echo Investment planuje również rozbudowę posiadanego centrum handlowo-rozrywkowego PASAŻ GRUNWALDZKI we Wrocławiu. Docelowa powierzchnia wynajmowalna wyniesie około 78,7 tys. mkw. Planowany termin zakończenia realizacji rozbudowy obiektu to I połowa 2010 r.

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

planned to be built. The building shall offer the total area of approximately 75 thousand sq. m. and approximately 38 thousand sq. m. of lease area. Lease agreements have been concluded with such companies as: Helios, Media Markt, BC Club, Rossmann and Ravel. In the IIIrd quarter of 2007 an application was filed for a building permit for the aforesaid building. Anticipated term of commencement of the project's realization is the I half of 2008 and of its completion - II half of 2010.

On the plot purchased in the IIIrd quarter of 2007, located in Kalisz, Echo Investment Capital Group plans to realize a modern, regional shopping-entertainment center. The building shall be erected in Górnośląska street near Trasa Bursztynowa (Amber Route). The value of the contract equaled 18,8 million PLN. The total area of the planned center equals approximately 100 thousand sq. m., and the lease area equals about 40 thousand sq. m. The commencement of the project's realization is planned for year 2010, and its completion for 2012.

The supplement of commercial area portfolio, by the simultaneous improving of quality and modernity of the Company's offer, is a planned realization of shopping-centers in Łomża and Lublin. In the Łomża center being prepared for realization, a REAL hypermarket shall be built of the area of approximately 8,5 thousand sq. m. The Company awaits conclusion of administrative proceedings.

Echo Investment S.A. plans also extension of some of its shopping- and shopping-entertainment centers. The extension of GALERIA ECHO shopping-entertainment center in Kielce is in the pipeline. The target area of the building shall measure 64 thousand sq. m. Anticipated term of completion of this project is the I half of 2011.

Echo Investment Capital Group is also planning to extend its shopping-entertainment center PASAŻ GRUNWALDZKI in Wrocław. The target lease area shall measure approximately 78,7 thousand sq. m. Anticipated completion term of extension of the building is the I half of 2010.

Financing of construction of shopping-entertainment centers is carried out in co-operation with Bank BPH S.A., Bank PeKaO S.A., Eurohypo A.G., ING Bank Śląski S.A. and Kredyt Bank S.A.

Echo Investment S.A. w III kwartale 2007 r.

Echo Investment S.A. during the 3rd Quarter of 2007

Działania podmiotów z Grupy Kapitałowej skoncentrowane będą w przyszłości na realizacji nowych projektów, również w mniejszych miastach Polski, oraz na zwiększaniu portfela powierzchni komercyjnych przeznaczonych na wynajem, w tym rozbudowy projektów już istniejących.

SEKTOR POWIERZCHNI BIUROWYCH

W tym sektorze Grupa Kapitałowa Echo Investment posiada obiekty z przeznaczeniem na wynajem w Warszawie i Krakowie. Grupa realizuje nowe inwestycje, a także nabywa funkcjonujące już na rynku projekty, a jej oferta obejmuje biurowce o różnym standardzie, w tym również wysokiej klasy A.

Pomimo dużej konkurencji w tym sektorze rynku, projekty Grupy Kapitałowej, dzięki odpowiednim warunkom lokalizacyjnym i właściwym standardom, gwarantując stabilne przychody, wynikające z długoterminowych umów najmu. 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.

WARSZAWA

Prowadzony był proces projektowania i przygotowania realizacji zespołu budynków biurowych wraz z wielopoziomowym parkingiem podziemnym, na nieruchomości znajdującej się przy ul. Postępu 21 (powierzchnia na wynajem około 34 tys. mkw.). Zaprojektowane przez biuro APA Wojciechowski z Warszawy cztery budynki biurowe powstaną w dwóch etapach. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę w lipcu 2007 r. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2008 r., zaś zakończenia I etapu to II połowa 2009.

POZNAŃ

Jednocześnie trwał proces przygotowania do realizacji kompleksu biurowego MALTA OFFICE PARK (powierzchnia na wynajem to około 31 tys. mkw.). W III kw. 2007 Spółka zawarła umowę z kielecką firmą budowlaną FAKT Budownictwo Sp. z o.o. na wykonanie stanu surowego pierwszego etapu. Wartość umowy to 9,7 mln PLN. Rozpoczęto również komercjalizację projektu. Zawarto umowę najmu na ponad 2 tys. mkw. powierzchni biurowej ze spółką Projekty Bankowe POLSOFT. Sześć budynków biurowych, zaprojektowanych przez

Activities of Capital Group entities shall be focused in the future on realization of new projects, also in smaller Polish cities, and on increasing of the portfolio of commercial areas meant for lease, including also extension of already-existing projects.

OFFICE AREA SECTOR

In this sector Echo Investment Capital Group owns buildings meant for lease in Warsaw and Cracow. The Group realizes new investments and also purchases projects already functioning on the market, and its offer in this sector comprises office buildings of various standards, also of high "A" class.

Despite big competition in this sector of the market, the Capital Group's projects, thanks to appropriate localization and proper standards, guarantee stable income, resulting from long-term lease agreements. Office area is leased out to well renowned companies such 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.

WARSAW

The complex of office buildings together with multi-storey underground car park was designed and prepared for realization on the plot located in 21 Postępu street (lease area approximately 34 thousand sq. m.). Four buildings designed by APA Wojciechowski Bureau from Warsaw shall be constructed in two phases. The Company obtained the building permit in July 2007. Anticipated term of commencement of the project is I half of 2008, and of completion of the I phase – II half of 2009.

POZNAN

At the same time the office complex MALTA OFFICE PARK was being prepared for realization (with lease area approximately 31 thousand sq. m.). In the IIIrd quarter of 2007 the Company concluded an agreement for accomplishing the raw condition of the first phase, with the Kielce building company FAKT Budownictwo Sp. z o.o. The value of the agreement is 9,7 million PLN. Commercialization of the projects has already begun. A lease agreement was concluded for over 2 thousand sq. m. of office area with the company Projekty Bankowe POLSOFT. Six office buildings designed by Litoborski-Marciniak Bureau from Poznań, shall be built in three phases. The project's realization began in II half of 2007.

Echo Investment S.A. w III kwartale 2007 r.

Echo Investment S.A. during the 3rd Quarter of 2007

biuro Litoborski-Marciniak z Poznania, powstanie w trzech etapach. Realizacja inwestycji rozpoczęła się w II połowie 2007 r. Zakończenie I-go etapu budowy nastąpi w II połowie 2008 r.

KIELCE

Pomyślnie zakończono realizację inwestycji zespołu budynków biurowych przy al. Solidarności (powierzchnia budynków to około 18 tys. mkw.). Projekt zakładał powstanie trzech sześciokondygnacyjnych budynków. Na podstawie zawartej umowy GRI ze spółką Ustra, Echo Investment jako wykonawca zobowiązała się do ich realizacji.

KRAKÓW

W przygotowaniu znajduje się realizacja nowego budynku biurowego w Krakowie przy ul. Lea. Koncepcja architektoniczna zostanie opracowana przez biuro projektowe DDJM Biuro Architektoniczne Sp. z o.o. z Krakowa. Powierzchnia wynajmowalna wyniesie około 13 tys. mkw. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2008 r., zaś zakończenia II połowa 2009 r.

GDAŃSK

Na nieruchomości znajdującej się przy ul. Jana z Kolna, Spółka planuje realizację budynku klasy A. Projekt inwestycji opracowała firma Arch-Deco z Gdyni. Zakłada on około 23 tys. mkw. powierzchni wynajmowalnej. Planowany termin rozpoczęcia budowy to I połowa 2008 r., zaś zakończenia II połowa 2010 r.

SZCZECIN

Na działce zlokalizowanej przy ul. Malczewskiego, Spółka planuje realizację nowoczesnego budynku biurowego – CENTRUM WYSOKICH TECHNOLOGII. Około 14 tys. mkw. powierzchni budynku zostanie przeznaczony 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 II połowa 2009 r.

KATOWICE

W lipcu 2007 r. została zakupiona nieruchomość zlokalizowana przy skrzyżowaniu al. Górnośląskiej i ul. Francuskiej. Na tym terenie Spółka zamierza zrealizować business park o powierzchni wynajmowalnej około 45 tys. mkw. Z biurem projektowym DDJM Biuro Architektoniczne zawarto umowę na wykonanie prac projektowych obiektu. Rozpo-

Completion of the I phase of construction shall take place in II half of 2008.

KIELCE

The realization of complex of office buildings in Solidarności Avenue was successfully completed (total area of the buildings is approximately 18 thousand sq. m.). This project assumed erection of three six-storey buildings. On the basis of an agreement on general realization of investment, concluded with the company Ustra, Echo Investment undertook to accomplish them as a Contractor.

CRACOW

A new office building in Cracow in Lea street is in the pipeline. The architectural conception shall be elaborated by the designer's studio DDJM Biuro Architektoniczne sp. z o.o. from Cracow. The lease area shall measure approximately 13 thousand sq. m. Anticipated term of commencement of the project is the I half of 2008 and of its completion – the II half of 2009.

GDAŃSK

On the plot located in Jana z Kolna street, the Company is planning to realize an A class building. The design for this project was elaborated by Arch-Deco company from Gdynia. It allows for approximately 23 thousand sq. m. of lease area. Anticipated term of commencement of building is the I half of 2008 and for its completion – II half of 2010.

SZCZECIN

On the plot located in Malczewskiego street, the Company is planning to realize a modern office building – CENTER OF HIGH TECHNOLOGIES. Approximately 14 thousand sq. m. of the building's area shall be assigned for lease for the companies specializing in advanced informatic and telecommunication technologies. The architectural design of this project shall be elaborated in Arch-Deco studio from Gdynia. Anticipated term of realization of this project is the I half of 2008 and of its completion II half of 2009.

KATOWICE

In July 2007 real property located at the cross-roads of Górnośląska Avenue and Francuska street was purchased. On this plot the Company is going to erect a business park of the lease area of approximately 45 thousand sq. m. An agreement on executing the design works for the project was concluded with the designer's studio DDJM Biuro Architektoni-

Echo Investment S.A. w III kwartale 2007 r.

Echo Investment S.A. during the 3rd Quarter of 2007

część realizacji inwestycji planowane jest na II połowę 2008, a zakończenie pierwszego etapu na I połowę 2010 r.

ŁÓDŹ

W lipcu 2007 roku zawarte zostały ostateczne umowy sprzedaży dwóch nieruchomości położonych w Łodzi. Nabywający to grupa inwestycyjna Catalyst Capital. Wartość transakcji wyniosła łącznie 97,11 mln PLN, z czego wartość umowy sprzedaży nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej/Piłsudskiego to około 17,4 mln USD netto, co na dzień zawarcia umowy stanowi równowartość w PLN kwoty około 48,02 mln PLN i wartość umowy sprzedaży nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Sienkiewicza to około 8,22 mln USD netto oraz około 7,02 mln EUR netto, co na dzień zawarcia umowy stanowi równowartość w PLN kwoty około 49,1 mln PLN. Środki uzyskane z transakcji zostaną przeznaczone na finansowanie realizacji kolejnych inwestycji.

W sierpniu 2007 roku Grupa Kapitałowa Echo Investment nabyła prawo własności nieruchomości znajdującej się w Łodzi przy ul. Piłsudskiego. Cena nieruchomości wyniosła 22,8 mln PLN. Na zakupionej działce planowana jest realizacja nowoczesnego zespołu budynków biurowych klasy A. Powierzchnia wynajmowalna wyniesie około 23 tys. mkw. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest na II połowę 2008 r., zaś zakończenie na II połowę 2009 r.

SEKTOR MIESZKANIOWY

W sektorze mieszkaniowym Grupa Kapitałowa Echo Investment realizuje szerokie spektrum inwestycji – począwszy od luksusowych apartamentowców, poprzez budynki mieszkalne o podwyższonym i średnim standardzie, a na osiedlach domów jednorodzinnych kończąc.

WARSZAWA

Trwała realizacja zaprojektowanego przez biuro Are Sp. z o.o. z Warszawy kolejnego, III etapu, OSIEDLA INFLANCKA (powierzchnia przeznaczona na sprzedaż to 7 tys. mkw.). Planowany termin zakończenia realizacji kolejnego osiedla (130 mieszkań) to I połowa 2008 r.

Realizowano II etap inwestycji przy ul. Zwycięzców (około 15,1 tys. 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.

The commencement of the project's realization is planned for the II half of 2008 and completion of the I phase for the I half of 2010.

ŁÓDŹ

In July 2007 Echo Investment Capital Group concluded final agreements of sale of two immovable estates located in Łódź. The Purchaser was the investment group Catalyst Capital. The total value of the transaction equaled 97,11 mln PLN. In this amount the value of sale agreement of the immovable estate located in Łódź in Piotrkowska/Piłsudskiego street equals approximately 17,4 mln USD net, which constitutes, as per the date of agreement conclusion, an equivalent of about 48,02 mln PLN and the value of sale agreement of the immovable estate located in Łódź in Sienkiewicza street equals approximately 8,22 mln USD net and approximately 7,02 mln EUR net, which constitutes, as per the date of agreement conclusion, an equivalent of about 49,1 mln PLN. The means acquired from this transaction shall be allocated for financing of further investments.

In August 2007 Echo Investment Capital Group acquired the property right to the real property located in Łódź, in Piłsudskiego street. The price of the property equaled 22,8 million PLN. On the purchased plot the Company plans to erect a modern complex of A class office buildings. The lease area shall measure approximately 23 thousand sq. m. Anticipated commencement of the project's realization falls in the II half of 2008 and its completion – in the II half of 2009.

RESIDENTIAL SECTOR

In the residential sector Echo Investment Capital Group realizes a broad investment spectrum – from luxurious apartment buildings, through residential buildings of raised and average standard, to housing estates of single family houses.

WARSAW

In Warsaw the next, IIIrd phase, designed by Warsaw studio ARE Sp. z o.o. of INFLANCKA HOUSING ESTATE was continued (area meant for sale equals 7 thousand sq. m.). Anticipated term of completion of the next housing estate (130 apartments) is the I half of 2008.

IInd phase of the project in Zwycięzców street (approximately 15,1 thousand sq. m. for sale) was also realized. Anticipated term of completion of 240 apartments designed by Szaroszyk & Rycerski Architekci sp. z o.o. from Warsaw is the I half of 2008.

Echo Investment S.A. w III kwartale 2007 r.

Echo Investment S.A. during the 3rd Quarter of 2007

W przygotowaniu znajduje się projekt budynków mieszkalnych w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej (powierzchnia netto wynosi około 5,3 tys. mkw.). Spółka uzyskała warunki zabudowy. Planowany termin rozpoczęcia realizacji 60 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 dzielnicy Bielany (Las Młociński). Na nieruchomości o powierzchni 6,3 ha powstanie 37 domów (powierzchnia 9,2 tys. mkw.). Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to II połowa 2008 r., zaś zakończenia II połowa 2009 r.

POZNAŃ

Realizowano kolejny, III etap, OSIEDLA NARAMOWICE (155 mieszkań). Planowany termin zakończenia inwestycji w Poznaniu to II połowa 2008 r. Rozpoczęto przygotowanie realizacji kolejnego, IV etapu (powierzchnia na sprzedaż wynosi 15,3 tys. mkw.), zaprojektowanego przez Archikwadrat Sp. z o.o. z Poznania. Zakończenie inwestycji planowane jest na II połowę 2009 r. Posiadana przez Grupę Kapitałową Echo Investment rezerwa gruntu w Poznaniu pozwala na realizację kolejnych etapów.

W przygotowaniu znajduje się projekt mieszkaniowy zlokalizowany przy ul. Wojskowej. W zaprojektowanych przez biuro architektoniczne Studio Lisiak Sp. z o.o. z Poznania budynkach mieszkalnych powstaną 282 mieszkania (powierzchnia na sprzedaż to ponad 17,2 tys. mkw.). Planowany termin oddania budynków do użytkowania to I połowa 2009 r.

Rozpoczęto proces przygotowywania realizacji osiedla miejskich domków wielorodzinnych na nieruchomości znajdującej się przy ul. Litewskiej i ul. Grudzieniec (powierzchnia na sprzedaż to około 7 tys. mkw.). Zawarto umowę z biurem Arpa Pracownia Autorska z siedzibą w Poznaniu. Osiedle posiadać będzie około 70 mieszkań. Planowany termin zakończenia inwestycji to II połowa 2009 r.

KRAKÓW

Przy ul. Kilińskiego powstanie 4-kondygnacyjny obiekt o powierzchni 1,5 tys. mkw. (15 mieszkań). Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w I połowie 2009 r. Budynek został zaprojektowany przez biuro Oleksy & Polaczek.

In the pipeline there is a project of residential buildings in Warsaw in Kazimierzowska street (with net area of approximately 5,3 thousand sq. m.). The Company fulfilled the building requirements. Anticipated commencement term of realization of 60 apartments designed by Mąka Sojka Architekci sp. J. from Warsaw is the II half of 2007 and its completion is expected in the I half of 2009.

Also the project of the houses' estate in Bielany district (Las Młociński) is in the pipeline. On the plot of 6,3 hectares 37 houses shall be built (of the total area of 9,2 thousand sq. m.). Anticipated term of commencement of this project is the II half of 2008 and of its completion - II half of 2009.

POZNAŃ

The next, IIIrd phase of NARAMOWICE HOUSING ESTATE was continued (155 apartments). Anticipated term of completion of this project in Poznań falls in the II half of 2008.

Preparations were begun for the realization of the next, fourth phase, (sale area equaling 15.300 sq. m.), designed by Archikwadrat Sp. z o.o. from Poznań. Completion of this project is planned for the II half of 2009.

The land reserve which Echo Investment Capital Group owns in Poznań, allows for realization of successive phases.

The residential project located in Wojskowa street is in the pipeline. In the residential buildings designed by architect's bureau Studio Lisiak Sp. z o.o. from Poznań, there shall be built approximately 282 apartments (sale area exceeds 17,2 thousand sq. m.). Anticipated term of giving the buildings over for use is the I half of 2009.

Preparations for realization of the estate of urban multifamily houses were started on the plot located in Litewska and Grudzieniec streets (sale area measures approximately 7 thousand sq. m.). An agreement was concluded with the studio Arpa Pracownia Autorska with the seat in Poznań. This estate shall have approximately 70 apartments. Anticipated term of the project's completion is the II half of 2009.

CRACOW

A 4-storey building of the area of 1,5 thousand sq. m. (15 apartments) shall be erected in Kilińskiego street. Commencement of the project's realization is planned for the I half of 2009. The building was designed by studio Oleksy & Polaczek.

Echo Investment S.A. w III kwartale 2007 r.

Echo Investment S.A. during the 3rd Quarter of 2007

W I połowie 2009 r. Spółka rozpocznie realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Korzeniowskiego (Wola Justowska). Budynek, zaprojektowany przez biuro The Blok, posiadać będzie powierzchnię około 3 tys. mkw. (40 mieszkań).

Rozpoczęto proces projektowania obiektu mieszkalno-usługowego, który powstanie na nieruchomości położonej przy ul. Krasickiego (powierzchnia na sprzedaż to ponad 5,6 tys. mkw., 84 mieszkania). Zawarto umowę z biurem Studio S – Biuro Architektoniczne Szymanowski z Krakowa na wykonanie prac projektowych tego obiektu. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest na II połowę 2008 r., zaś zakończenie na II połowę 2009 r.

Na nieruchomości położonej przy ul. Tynieckiej Spółka planuje realizację budynków mieszkalnych. Powierzchnia na sprzedaż wyniesie około 5 tys. mkw. (55 mieszkań). Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na II połowę 2008 r., zaś zakończenie na I połowę 2010 r.

Na nieruchomości położonej przy ul. Bronowickiej Spółka planuje realizację budynku mieszkalnego o powierzchni na sprzedaż około 3 tys. mkw. (40 mieszkań). Została zawarta umowa z biurem projektowym Studio S Michał Szymanowski z Krakowa na wykonanie prac projektowych tej inwestycji. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest na II połowę 2008 r., zaś zakończenie na I połowę 2010 r.

KIELCE

Trwały przygotowania do realizacji kolejnego osiedla domów na nieruchomości znajdującej się w Dyminach k. Kielc. Osiedle zaprojektowane zostanie przez biuro projektowe StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz z Kielc. Powierzchnia całkowita działki to około 200 tys. 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. OSIEDLE BILCZA II zostało zaprojektowane przez biuro projektowe Konsorcjum Pisarczyk & Tracz Architekci z Kielc. Powierzchnia całkowita działki to około 180 tys. mkw. Po zrealizowaniu infrastruktury technicznej Spółka planuje sprzedaż działek wraz z projektami domów. Planowany termin realizacji inwestycji to II połowa 2008 r.

In the I half of 2009, the Company shall commence realization of residential Project in Korzeniowskiego street (Wola Justowska). The building, designed by The Blok studio, shall have the area of approximately 3 thousand sq. m. (40 apartments).

The designing works started on a residential-service building, which shall be erected on the plot in Krasickiego street (sale area exceeds 5,6 thousand sq. m., 84 apartments). An agreement was concluded with Studio S – Biuro Architektoniczne Szymanowski from Cracow for realization of designing works of this building. Commencement of the project's realization is planned in the first half of 2008 and its completion – in the II half of 2009.

On the plot located in Tyniecka street the Company intends to build residential buildings. Their sale area shall measure approximately 5 thousand sq. m. (55 apartments). Commencement of the project's realization is planned for the II half of 2008, and its completion for the I half of 2010.

On the plot located in Bronowicka street the Company intends to build a residential building of the sale area of approximately 3 thousand sq. m. (40 apartments). An agreement was concluded with the designer's bureau Studio S Michał Szymanowski from Cracow for realization of designing works of this project. Commencement of the project's realization is planned for the II half of 2008 and its completion for the I half of 2010.

KIELCE

The works were in progress on preparing for realization of another houses' estate on the plot located in Dyminy near Kielce. This estate shall be designed by designer's bureau StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz from Kielce. The total area of the plot is approximately 200 thousand sq. m. Anticipated term of the project's realization is the II half of 2009.

Also a single family houses' estate was being designed on the plot located in Bilcza near Kielce. BILCZA II HOUSING ESTATE was designed by the designer's bureau Konsorcjum Pisarczyk & Tracz Architekci from Kielce. The total area of the plot is approximately 180 thousand sq. m. After accomplishment of technical infrastructure, the Company plans selling of plots together with designs of the houses. Anticipated term of the project's realization is the II half of 2008.

Echo Investment S.A. w III kwartale 2007 r.

Echo Investment S.A. during the 3rd Quarter of 2007

ŁÓDŹ

Echo Investment S.A. nabyła prawo własności nieruchomości położonej przy ul. Okopowej i ul. Górniczej. Wartość zawartych umów nabycia wyniosła 43,3 mln PLN netto. Spółka planuje w tym miejscu realizację budynków mieszkalnych na sprzedaż, o powierzchni około 53 tys. mkw. (800 mieszkań). Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to II połowa 2008 r., zaś zakończenia I połowa 2013 r.

W lipcu 2007 r. została nabyta nieruchomość znajdująca się przy ul. Wodnej. Spółka zamierza zrealizować w tym miejscu budynki obejmujące 320 mieszkań (około 19 tys. mkw. powierzchni na sprzedaż). Wartość umowy wyniosła 26 mln PLN. Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na II połowę 2008 r., zaś zakończenie na I połowę 2011 r.

RZESZÓW

Na posiadanej nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Kopisto Spółka planuje realizację osiedla budynków mieszkalnych. Planowana powierzchnia na sprzedaż to około 13 tys. mkw. Około 220 mieszkań zostanie oddane do użytkowania w II połowie 2010 r.

RYNEK ZAGRANICZNY

W związku z ograniczeniem ryzyka prowadzonej działalności, Spółka zmierza do geograficznego zróżnicowania obszarów działalności, rozpoczynając realizację inwestycji poza granicami Polski. Inwestycje na rynkach zagranicznych mają przede wszystkim dotyczyć projektów komercyjnych w Europie Środkowo-Wschodniej. W ramach działalności poza granicami kraju Spółka planuje współpracę z lokalnymi partnerami.

WĘGRY

SEKTOR CENTRÓW HANDLOWYCH I HANDLOWO-ROZRYWKOWYCH

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w XIV Dzielnicy Budapesztu – Zuglo (powierzchnia około 6,84 ha) powstanie nowoczesny wielofunkcyjny projekt handlowo-rozrywkowo-biurowy MUNDO. Powierzchnia wynajmowalna centrum wynosi około 65 tys. mkw. Planowany termin realizacji inwestycji to II połowa 2011 r.

ŁÓDŹ

Echo Investment S.A. acquired the property right to the property located in Okopowa and Górnicza streets. The value of concluded purchase agreements equaled 43,3 million PLN net. The Company intends to erect there residential buildings for sale, of the area of approximately 53 thousand sq. m. (800 apartments). Anticipated term of the project's commencement is the II half of 2008 and of its completion – I half of 2013.

In July 2007 a plot was purchased located in Wodna street. The Company intends to build in this place buildings offering 320 apartments (approximately 19 thousand sq. m., area for sale). The value of the agreement equaled 26 million PLN. Commencement of the project's realization is planned for the II half of 2008 and its completion – for the I half of 2011.

RZESZÓW

On its plot located in Kopisto street, the Company intends to realize the housing estate of residential buildings. The planned sale area is approximately 13 thousand sq. m. About 220 apartments shall be given over for use in the II half of 2010.

FOREIGN MARKET

In connection with limiting of risk in the conducted activity, the Company is aiming at geographical differentiation of the areas of operation, starting to realize their projects also abroad. Investments on foreign markets mean, first of all, commercial projects in Middle-Eastern Europe. Within the confines of over-seas activity, the Company is planning to co-operate with local partners.

HUNGARY

SECTOR OF SHOPPING-CENTERS AND SHOPPING-ENTERTAINMENT CENTERS

On the company's plot located in XIV District of Budapest – Zuglo (area of approximately 6,84 hectares) a modern multifunctional shopping-entertainment-office project MUNDO shall be erected. The lease area of the Center measures approximately 65 thousand sq. m. Anticipated term of the project's realization is the II half of 2011.

Echo Investment S.A. w III kwartale 2007 r.

Echo Investment S.A. during the 3rd Quarter of 2007

SEKTOR PROJEKTÓW BIUROWYCH

W przygotowaniu znajduje się realizacja parku biurowego wchodzącego w skład budapesztańskiego projektu MUNDO. Powierzchnia wynajmowalna wyniesie około 30 tys. mkw. W planach znajduje się ulokowanie w kompleksie urzędu burmistrzowskiego dzielnicy Zuglo. Planowany termin zakończenia inwestycji to II połowa 2011 r.

RUMUNIA

SEKTOR CENTRÓW HANDLOWYCH I HANDLOWO-ROZRYWKOWYCH

We wrześniu 2007 r. spółka zależna Echo Investment Project 1 Srl z siedzibą w Bukareszcie (Kupujący), w wyniku rozstrzygnięcia przetargu podpisała ze spółką Fartec S.A. z siedzibą w Brasov, Rumunia (Sprzedający) umowę nabycia nieruchomości. Przedmiotem umowy jest działka zabudowana budynkami produkcyjnymi, położona w mieście Brasov przy ul. Stadionului; teren ma powierzchnię 4 ha. Wartość umowy wyniosła około 79 mln RON, co na dzień zawarcia umowy, wg średniego kursu NBP, stanowi równowartość około 88,1 mln PLN.

Zakup terenu w mieście Brasov wynika z przyjętej strategii, zgodnie z którą Echo Investment S.A. rozwija działalność na rynku nieruchomości w krajach Europy Środkowo-Wschodniej. Na zakupionym terenie planowana jest realizacja nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego o powierzchni całkowitej ponad 100 tys. mkw. i powierzchni wynajmowalnej około 50 tys. mkw.

SECTOR OF OFFICE PROJECTS

In the pipeline there is a realization of an office park constituting a part of Budapest MUNDO project. The lease area shall measure approximately 30 thousand sq. m. and it is planned to place the Zuglo mayor's office in the complex. Anticipated term of the project's completion is the II half of 2011.

ROMANIA

SECTOR OF SHOPPING-CENTERS AND SHOPPING-ENTERTAINMENT CENTERS

In September 2007, a subsidiary company Echo Investment Project 1 Srl with its seat in Bucharest (Purchaser), as a result of settling a tender, signed a property purchase agreement with the company Fartec S.A. with its seat in Brasov, Romania (Seller). The subject of the agreement is a plot with production buildings, in the city of Brasov, in Stadionului street in Romania, of the area of 4 hectares. The value of the agreement equaled approximately 79 million RON, which constitutes, as per the date of agreement's conclusion, equivalent of 88,1 mln PLN according to the average exchange rate of National Bank of Poland.

Purchase of land in the city of Brasov is a result of the Echo Investment adopted strategy of developing its activity on the real estate market in the countries of Middle-Eastern Europe. On this purchased plot the Company plans to realize a modern shopping-entertainment center of the total area of more than 100 thousand sq. m. and lease area of approximately 50 thousand sq. m.



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

CONDENSED FINANCIAL STATEMENT

Skonsolidowany bilans (w tys. PLN)

Consolidated Balance Sheet (PLN '000)

AKTYWA

ASSETS

stan na koniec III kwartału	30.09.2007	30.09.2006	at the end of the 3 rd Q
1. Aktywa trwałe			Fixed assets
1.1. Wartości niematerialne i prawne	445	124	Intangible assets
1.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	40 382	33 213	Goodwill of subsidiaries
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe	406 323	378 118	Tangible fixed assets
1.4. Należności długoterminowe	5	—	Long-term receivables
1.5. Nieruchomości inwestycyjne	1 985 084	1 660 358	Investment real estate
1.6. Długoterminowe aktywa finansowe	15 724	23 833	Long-term financial assets
1.7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 699	17 524	Deferred income tax assets
	2 468 662	2 113 170	
2. Aktywa obrotowe			Current assets
2.1. Zapasy	356 829	164 036	Inventories
2.2. Należności z tytułu podatków	34 485	31 586	Tax receivables
2.3. Należności z tytułu dostaw i usług, inne należności	47 710	23 980	Receivables on account of deliveries and services, other receivables
2.4. Krótkoterminowe inwestycje finansowe	10 868	561	Short-term financial investments
2.5. Rozliczenia międzyokresowe	2 219	2 588	Prepayments and accrued income
2.6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	616 129	279 685	Cash and other cash assets
	1 068 240	502 436	
Aktywa razem	3 536 902	2 615 606	Total assets

stan na koniec II kwartału	30.09.2007	30.09.2006	at the end of the 2 nd Q
Pozycje pozabilansowe (w tys. PLN)			Off-balance items (PLN '000)
1. Należności pozabilansowe			Off-balance receivables
2. Zobowiązania pozabilansowe	23 397	79 512	Off-balance liabilities

Skonsolidowany bilans, cd. (w tys. PLN)

Consolidated Balance Sheet, cont. (PLN '000)

PASYWA

LIABILITIES AND EQUITY

stan na koniec III kwartału	30.09.2007	30.09.2006	at the end of the 3 rd Q
1. Kapitał własny			Equity
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej			Shareholders' equity of parent company's shareholders.
	1 463 471	1 156 657	
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	361 473	Retained profit (loss) from previous years
1.1.4. Zysk (strata) netto w roku bieżącym	228 237	239 548	Net profit (loss) for the financial year
1.1.5. Różnice kursowe z przeliczenia	(7)	—	Foreign exchange gains/profits
1.2. Kapitały mniejszości	16 660	14 809	Minority capital
	1 480 131	1 171 466	
2. Rezerwy			Provisions
2.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	227 512	169 375	Provision for deferred income tax
2.2. Pozostałe rezerwy	34 827	32 500	Other provisions
	262 339	201 875	
3. Zobowiązania długoterminowe			Long-term liabilities
3.1. Zobowiązania finansowe	1 301 428	952 691	Financial liabilities
3.2. Pozostałe zobowiązania	35 800	34 301	Other liabilities
	1 337 228	986 992	
4. Zobowiązania krótkoterminowe			Short-term liabilities
4.1. Zobowiązania finansowe	86 683	99 284	Financial liabilities
4.2. Zobowiązania podatkowe	11 177	10 615	Tax liabilities
4.3. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	157 568	49 333	Trade liabilities
4.4. Pozostałe zobowiązania	201 776	96 041	Other liabilities
	457 204	255 273	
Pasywa razem	3 536 902	2 615 606	Total liabilities and equity
Wartość księgowa	1 463 471	1 156 657	Book value
Liczba akcji	42 000 000	42 000 000	Number of shares
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)	34,84	27,54	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)	34,84	27,54	Diluted book value per share (PLN)

Skonsolidowany rachunek zysków i strat (w tys. PLN)

Consolidated Income Statement (PLN '000)

	3 kwartały od 01.01.2007 do 30.09.2007	3 kwartały od 01.01.2006 do 30.09.2006	
Przychody operacyjne	285 228	260 497	Operating income
Koszty operacyjne	(149 272)	(116 405)	Operating expenses
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	135 956	144 092	Gross profit (loss) on sales
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	29 006	11 609	Profit (loss) on real estate sales
Aktualizacja wartości nieruchomości	29 232	230 843	Real estate revaluation
Koszty sprzedaży	(8 095)	(6 634)	Selling expenses
Koszty ogólnego zarządu	(27 192)	(33 952)	Administration expenses
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	4 100	(2 851)	Other operating income (expenses)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	351 267	345 107	Profit before tax and financial income /expenses
Przychody finansowe	19 576	14 164	Financial income
Koszty finansowe	(55 099)	(53 679)	Financial expenses
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	19 653	(6 575)	Foreign exchange gains (losses)
Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych	(73)	(9)	Revaluation of goodwill of subsidiaries
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych	(10)	(7)	Subsidiaries' share in profit
Zysk (strata) brutto	335 314	299 001	Pre-tax profit (loss)
Podatek dochodowy	(61 001)	(56 789)	Income tax
Zysk (strata) netto	274 313	242 212	Net profit (loss)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	6 076	2 664	Profit (loss) attributable to minority shareholders
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	268 237	239 548	Profit (loss) attributable to the parent company's shareholders
Zysk (strata) netto (zanualizowany)	306 921	268 283	(Annualized) net profit/loss
	3 rd Q 1 Jan. 2007 to 30 Sep. 2007	3 rd Q 1 Jan. 2006 to 30 Sep. 2006	

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (w tys. PLN)

Consolidated Cash Flow Statement (PLN '000)

	3 kwartały od 01.01.2007 do 30.09.2007	3 kwartały od 01.01.2006 do 30.09.2006	
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej – metoda pośrednia			Cash flow from operating activity – indirect method
I. Zysk (strata) netto	274 313	242 212	Net profit (loss)
II. Korekty razem			Total adjustments
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	10	7	Share in net profit (loss) of associates
2. Amortyzacja środków trwałych	3 356	3 756	Depreciation of fixed assets
3. Aktualizacja wartości firmy	73	9	Revaluation of goodwill
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(24 314)	16 757	Exchange (gains) losses
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	36 617	34 319	Interest and share in profit (dividends)
6. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(240 191)	(220 241)	(Profit) loss from investing activities
7. Zmiana stanu rezerw	53 812	49 777	Change in provisions
8. Zmiana stanu zapasów	(127 926)	(39 198)	Change in inventories
9. Zmiana stanu należności	(11 282)	(32 842)	Change in receivables
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	94 478	4 105	Change in short-term liabilities, excluding loans and credits
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	11 426	(13 203)	Change in accruals
12. Inne korekty	19	55	Other adjustments
	(207 972)	(196 699)	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	70 391	45 513	Net cash from operating activity (I+/-II)
	3 rd Q 1 Jan. 2007 to 30 Sep. 2007	3 rd Q 1 Jan. 2006 to 30 Sep. 2006	

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

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

	3 kwartały od 01.01.2007 do 30.09.2007	3 kwartały od 01.01.2006 do 30.09.2006	
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	210 550	182	sale of intangible assets and tangible fixed assets
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	45 194	27 883	sale of investments in real estate and intangible assets
3. Z aktywów finansowych	101 621	41 588	Related to financial assets
4. Inne wpływy inwestycyjne	—	—	Other investment revenues
	357 365	69 653	
II. Wydatki			Expenditure
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(68 497)	(19 302)	Purchase of intangible assets and tangible fixed assets
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(219 778)	(137 940)	Investments in real estate and intangible assets
3. Na aktywa finansowe	(98 063)	(48 827)	Related to financial assets
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	—	—	Dividends and other shares in profit paid to minority shareholders
5. Inne wydatki inwestycyjne	(318)	(44)	Other investment expenditure
	(386 656)	(206 113)	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	(29 291)	(136 460)	Net cash from investing activities (I–II)
	3 rd Q 1 Jan. 2007 to 30 Sep. 2007	3 rd Q 1 Jan. 2006 to 30 Sep. 2006	

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

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

	3 kwartały od 01.01.2007 do 30.09.2007	3 kwartały od 01.01.2006 do 30.09.2006	
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	230 499	228 446	Loans and credits
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	346 405	229 465	Issuance of debt securities
4. Inne wpływy finansowe	—	—	Other financial revenues
	576 904	457 911	
II. Wydatki			Expenditure
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	—	—	Purchase of own shares
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	—	(6 000)	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	(132 113)	(47 777)	Repayment of loans and credits
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(110 000)	(220 800)	Redemption of debt securities
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	—	—	Related to other financial liabilities
7. Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	—	(365)	Repayment of liabilities under finance lease agreements
8. Odsetki	(55 350)	(51 463)	Interest
9. Inne wydatki finansowe	—	—	Other financial expenditure
	(297 463)	(326 405)	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	279 441	131 506	Net cash from financing activities (I-II)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III +/- B.III +/- C.III)	320 541	40 559	Net cash flows total (A.III +/- B.III +/- C.III)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	318 338	37 202	Balance change in cash, including
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(2 203)	(3 357)	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:	616 129	279 685	Cash and cash equivalents at the end of the period (F +/- D), including:
– o ograniczonej możliwości dysponowania	—	61 326	with limited disposability
	3 rd Q 1 Jan. 2007 to 30 Sep. 2007	3 rd Q 1 Jan. 2006 to 30 Sep. 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 3 kwartały (rok bieżący) od 01.01.2007 do 30.09.2007 For 3 quarters (current year) from 01.01.2007 to 30.09.2007								
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	—	—	—	268 237	(9)	268 228	6 076	274 304
Stan na koniec okresu As at the end of the period	21 000	985 994	188 247	268 237	(7)	1 463 471	16 660	1 480 131
	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 3 kwartały (rok poprzedni) od 01.01.2006 do 30.09.2006 For 3 quarters (last year) from 01.01.2006 to 30.09.2006								
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)	—	—	6	—	—	6	—	6
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	542 338	—	—	917 109	18 145	935 254
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	—	—	—	239 548	—	239 548	2 664	242 212
Stan na koniec okresu As at the end of the period	21 000	534 636	361 473	239 548	—	1 156 657	14 809	1 171 466
	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

