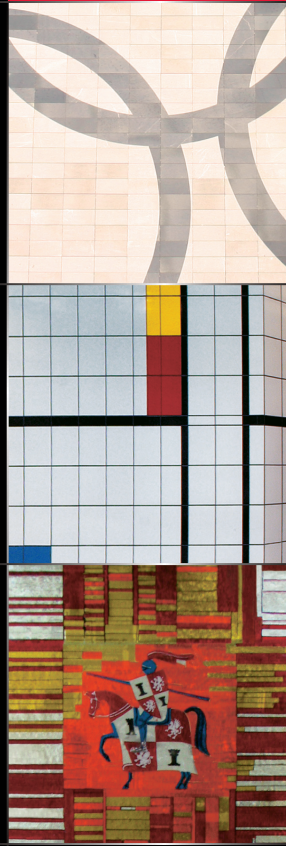


2007

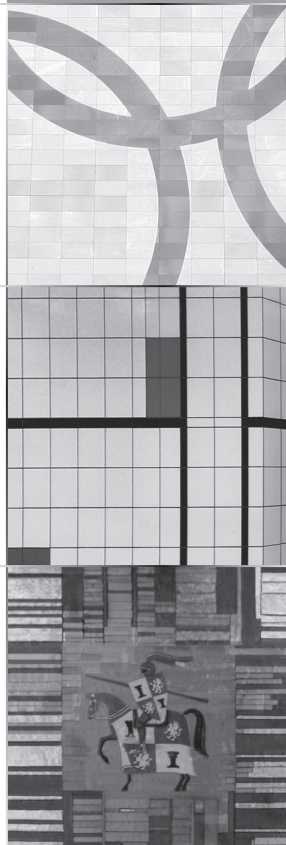


echo
I N V E S T M E N T

RAPORT KWARTALNY ZA IV KWARTAŁ 2007

Quarterly Report for the 4th Quarter

2007



echo
I N V E S T M E N T

RAPORT KWARTALNY ZA IV KWARTAŁ 2007

Quarterly Report for the 4th Quarter

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

Wyniki Grupy po czterech kwartałach

The Group's results after four quarters

Grupa Kapitałowa Echo Investment po 4 kwartałach 2007 roku osiągnęła zysk netto w wysokości blisko 322 mln PLN i jest to wynik o ponad 16% wyższy niż w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Osiągnięty rezultat to następstwo przede wszystkim aktualizacji wartości nieruchomości posiadanych przez Grupę Kapitałową. Na zwiększenie wartości przychodów wpłynęły również środki uzyskane z wynajmu projektów komercyjnych i sprzedaży powierzchni mieszkaniowej.

W IV kwartale 2007 roku Grupa Kapitałowa Echo przygotowywała szereg nowych inwestycji, pozyskała nieruchomości gruntowe pod kolejne realizacje i weszła na nowy rynek sektora nieruchomości mieszkaniowych, nabywając działki we Wrocławiu pod realizację dwóch projektów mieszkaniowych (około 500 mieszkań na sprzedaż).

Echo Investment, podpisując umowę z TESCO, zamknęła listę kluczowych najemców centrum handlowo-rozrywkowego ARENA w Słupsku. Zawarto także umowę z kluczowym najemcą planowanego projektu biurowego przy ul. Lea w Krakowie. Budynek stanowić będzie krakowską siedzibę Fortis Bank (Polska) S.A.

Grupa rozpoczęła realizację planowanych inwestycji w Warszawie i Poznaniu. Zawarta umowę ze spółką Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z Warszawy na wykonanie stanu surowego Parku Postępu w Warszawie oraz umowę generalnego wykonawstwa kompleksu mieszkaniowego Kasztanowa Aleja w Poznaniu ze spółką Weko Prof Sp. z o.o. z Warszawy.

Zawarto także porozumienie z Miastem Lublin, gdzie na powierzchni około 113 ha Grupa zamierza zrealizować centrum handlowo-rozrywkowo-usługowe Park Echo.

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.

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.

After four quarters of 2007, Echo Investment Capital Group has earned net profit of nearly 322 million PLN, which is more than 16 percent higher than for the equivalent period of the preceding year.

This accomplishment primarily followed revaluation of real estates in possession of the Capital Group. Increased value of revenues was further affected by the income earned from rental of commercial projects and sales of housing surfaces.

During the 4th quarter of 2007, Echo Capital Group was preparing a number of new investment, obtained land properties for consecutive developments and entered a new market of the residential real estate sector through purchasing land plots in Wrocław for development of two housing projects (approximately 500 apartments for sale).

Through signing an agreement with TESCO, Echo closed the list of anchor tenants in the ARENA Shopping & Entertainment Center in Słupsk. An agreement was also signed with the key tenant of the contemplated office project at Lea Street in Krakow. The building is going to function as the Krakow office of Fortis Bank (Polska) S.A.

The Group commenced realization of scheduled investment projects in Warsaw and Poznań. A contract was signed with Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. of Warsaw for core and shell construction of Park Postępu in Warsaw, and a general contracting agreement for a housing complex called Kasztanowa Aleja in Poznań was signed with Weko Prof Sp. z o.o. of Warsaw.

An agreement was also made with the City of Lublin where the Group intends to build a shopping, entertainment and service center called Park Echo on an approximate area of 113 hectares.

According to the approved development strategy assuming reduction of operating risks, Echo Investment intends to achieve geographical diversification of its contemplated projects and invests in Central and Eastern Europe countries.

It is now preparing to enter a new market – representatives of the Company are working on the opportunities of carrying out new projects in Ukraine and are running detailed studies of the Ukrainian 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 31.12.2007*	
Przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów (w tys. PLN)	312 407	332 114	257 939	333 249	380 827	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	403 716	Profit before tax and financial income/expenses (PLN '000)
Zysk brutto (tys. PLN)	42 639	34 354	266 806	346 053	401 808	Profit before taxation (PLN '000)
Zysk netto (tys. PLN)	28 735	26 399	194 414	278 132	321 901	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	1 517 082	Shareholders' equity of parent company's shareholders. (PLN '000)
Zysk na jedną akcję (PLN)	0,07	0,06	0,46	0,66	0,77	Profit per share (PLN)
Wartość księgowa jednej akcji (PLN)	0,81	1,72	2,18	2,85	3,61	Book value per share (PLN)
					1 Jan. 2007 to 31 Dec. 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.

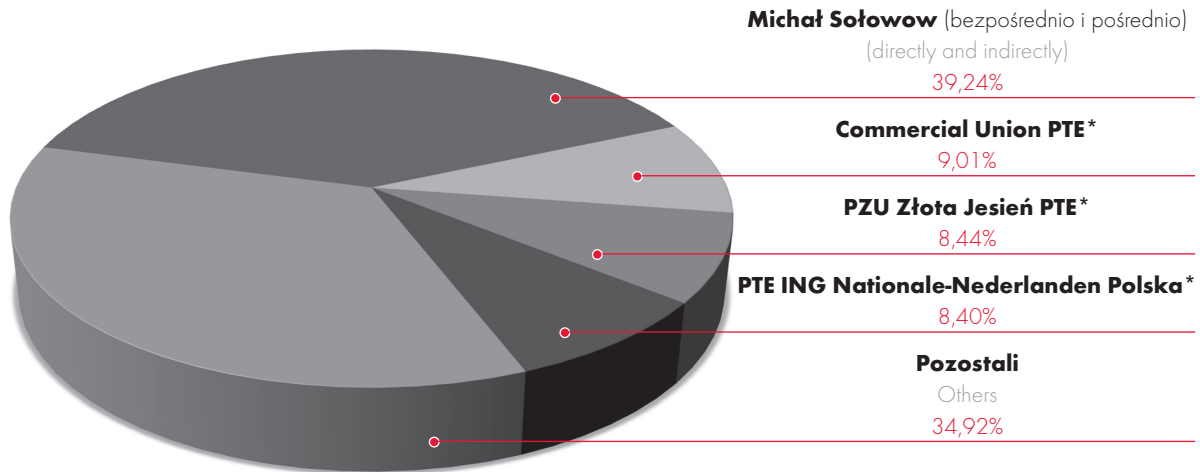
Echo na Giełdzie

Echo on Stock Exchange

Akcjonariat

31.12.2007

Shareholders



* Zgodnie ze stanem portfeli OFE na dzień 29 grudnia 2007 r.

*Balance according to the structure of investment portfolios of the OFEs (Open Pension Funds) as on December 29, 2007.

Wykres kursu akcji

31.12.2007

Share price chart



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

Echo Investment S.A. during the 4th Quarter of 2007

RYNEK POLSKI

SEGMENT 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, Helios, RTV Euro AGD, Mix Electronics, Media Markt, Electro World, C&A, Peek & Ippen-burg, Reserved, Empik, Smyk, Intersport, Royal Collection, Galeria Centrum, Cubus, New Yorker, Carry, CCC, Deichmann, McDonald's, Sfinks, KFC, Pizza Hut, OBI.

POZNAŃ

Grupa Kapitałowa Echo planuje realizację nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego METROPOLIS na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Hetmańskiej. Centrum o powierzchni na wynajem około 80 tys. mkw. zaprojektowane zostanie przez poznańskie biuro architektoniczne Studio ADS. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2009 r., zaś zakończenia to II połowa 2011 r.

SŁUPSK

Na nieruchomości o powierzchni 64 tys. mkw., znajdującej się w atrakcyjnej lokalizacji Słupska przy ul. Grottgera 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. Przedwstępna umowę dzierżawy na około 8,9 tys. mkw. powierzchni handlowej zawarto z Tesco (Polska) Sp. z o.o. Umowa dzierżawy przewiduje 30 letni okres obowiązywania. Jej szacunkowa wartość wynosi 17,69 mln EUR, co na dzień zawarcia umowy zgodnie ze średnim kursem NBP stanowi równowartość 65,31 mln zł. Najemcami centrum będą również takie firmy jak: Helios, Media Markt, BC Club, Rossmann, Ravel. W III kwartale 2007 r. złożony został 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.

POLISH MARKET

SECTOR OF SHOPPING CENTERS AND SHOPPING-ENTERTAINMENT CENTERS

Shopping and shopping/entertainment centers built by the Capital Group operate in more than ten cities in Poland. The stability of the market of shopping areas is due to high market demand, possibility of adapting to the requirements of specific clients and high diversification of industries.

Domestic and international shopping chains, as well as local companies are tenants of commercial areas in these buildings. Key tenants in shopping centers include: Multikino, Helios, RTV Euro AGD, Mix Electronics, Media Markt, Electro World, C&A, Peek & Ippen-burg, Reserved, Empik, Smyk, Intersport, Royal Collection, Galeria Centrum, Cubus, New Yorker, Carry, CCC, Deichmann, McDonald's, Sfinks, KFC, Pizza Hut, OBI.

POZNAN

Echo Capital Group intends to develop a modern shopping and entertainment center called METROPOLIS on its real estate in Poznan, Hetmańska Street. The mall with 80 thousand square meters to let will be designed by Studio ADS architectural design office of Poznan. The anticipated project commencement date will be in the 1st half of 2009 and completion date in the 2nd half of 2011.

SŁUPSK

Development of the largest shopping and entertainment center in Slupsk, called ARENA, is planned on the property of 64 thousand sq. m in size, to be situated in an attractive location of Slupsk at Grottgera Street. The building shall offer about 75 thousand sq. m total area and 38 thousand sq. m rentable area. The preliminary contract of lease concerning ca. 8.9 thousand square meter of commercial space was signed with Tesco (Polska) Sp. z o.o. The duration of the lease contract will be 30 years and its estimated value is 17.69 million EUR which, according to the average exchange rate of the National Bank of Poland as on the effective date of contract, is an equivalent of PLN 65.31 million. The tenants of the center will also include Helios, Media Markt, BC Club, Rossmann, Ravel. In the 3rd quarter of 2007, an application was filed for a building permit decision concerning erection of the aforementioned building. The anticipated project commencement date will be the 1st half of 2008, and completion date will fall in the 2nd half of 2010.

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

Echo Investment S.A. during the 4th Quarter of 2007

KALISZ

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Kaliszu Grupa Kapitałowa Echo planuje realizację nowoczesnego, regionalnego centrum handlowo-rozrywkowego. Obiekt powstanie przy ul. Górnośląskiej i Trasie Bursztynowej. 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 zakończenie na 2012 rok.

LUBLIN

W IV kwartale 2007 r. spółka Echo Investment S.A. zawarła porozumienie z Miastem Lublin dotyczące realizacji PARKU ECHO na Górkach Czechowskich. Zgodnie z umową, miasto przystąpi do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, który umożliwi rozpoczęcie realizacji planowanej inwestycji. Natomiast Spółka na własny koszt przebuduje układ komunikacyjny w bezpośrednim otoczeniu planowanego centrum handlowo-rozrywkowego PARK ECHO oraz istniejące skrzyżowanie al. Solidarności z al. Sikorskiego i ul. Gen. Bolesława Ducha. Na powierzchni około 113 ha Echo Investment zamierza zrealizować centrum handlowo-rozrywkowo-usługowe o łącznej powierzchni sprzedaży do 80 tys. mkw., zespół obiektów usługowo-biurowych oraz park rekreacyjno-krajo-
brazowy o charakterze miejskim.

ŁOMŻA

Uzupełnieniem portfela powierzchni handlowych, przy jednoczesnym podniesieniu jakości i nowoczesności oferty Spółki, planowana jest realizacja budowy centrum handlowego w Łomży. W przygotowywanym do realizacji centrum handlowym powstanie hipermarket REAL o powierzchni około 8,5 tys. mkw. W IV kwartale 2007 r. Rada Miejska Łomży wyraziła zgodę na zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającą realizację centrum handlowego o powierzchni powyżej 2 tys. mkw.

KIELCE

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.

Rozpoczęto również proces projektowania II etapu PASAŻU ŚWIĘTOKRZYSKIEGO w Kielcach. Echo Investment S.A. planuje realizację dodatkowej powierzchni centrum handlowego w II połowie 2008 roku. Powierzchnia dodatkowa obiektu wyniesie około 4 tys. mkw. powierzchni wynajmowalnej.

KALISZ

Echo Capital Group intends to develop a modern regional shopping and entertainment center on its immovable property located in Kalisz. The facility will be built at Górnośląska Street and Trasa Bursztynowa (the Amber Route). The total area of the contemplated mall will be about 100 thousand square meters, including about 40 thousand square meters of rentable area. Commencement of project development is scheduled in 2010 and completion in 2012.

LUBLIN

In the 4th quarter of 2007, Echo Investment S.A. entered into an agreement with the City of Lublin regarding development of PARK ECHO on Górki Czechowskie. Under the foregoing agreement, the city is going to initiate amendment of the spatial development plan, thus enabling commencement of development activities on the scheduled investment. The Company shall at its own expense reconstruct the traffic system in the neighborhood of the contemplated shopping and entertainment center PARK ECHO and the existing crossing of al. Solidarności with al. Sikorskiego and ul. Gen. Bolesława Ducha. Echo Investment intends to build a shopping, entertainment and service center on the area of approximately 113 hectares, comprising a total selling area of up to 80 thousand square meters, along with a complex of service and office facilities and a municipal recreation and landscape park.

ŁOMŻA

Realization of erection of a shopping center in Łomża supplements the portfolio of commercial areas with simultaneous improvement of quality and advancement of the Company's offering. A REAL hypermarket of ca. 8.5 thousand square meters will be opened in the mall that is being prepared for development. During the 4th quarter of 2007, the City Council of Łomża consented to amendment of the spatial development conditions and directions study in order to allow development of a shopping center exceeding 2 thousand square meters in size.

KIELCE

The plans concern extension of the GALERIA ECHO shopping and entertainment center in Kielce. The target area of the mall will be 64 thousand square meters. This investment project is scheduled for completion in the 1st half of 2011.

The process of designing the 2nd stage of PASAŻ ŚWIĘTOKRZYSKI in Kielce has also commenced. Echo Investment S.A. intends to extend the mall surface in the 2nd half of 2008. This extended surface will be about 4 thousand square meters to let.

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

Echo Investment S.A. during the 4th Quarter of 2007

WROCŁAW

Grupa Kapitałowa Echo 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 II połowa 2010 r.

Grupa Kapitałowa Echo planuje także rozbudowę niektórych posiadanych centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych.

SEGMENT POWIERZCHNI BIUROWYCH

W tym sektorze Grupa Kapitałowa Echo Investment posiada obiekty z przeznaczeniem na wynajem w Warszawie, Krakowie i Kielcach. 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, gwarantują 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

Rozpoczęto prace realizacyjne zespołu budynków biurowych wraz z wielopoziomowym parkingiem podziemnym na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Postępu 21. Projekt o powierzchni na wynajem około 34 tys. mkw. składający się z czterech budynków biurowych, zaprojektowany został przez biuro APA Wojciechowski z Warszawy. W IV kwartale 2007 r. zawarto umowę ze spółką Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z Warszawy na wykonanie stanu surowego. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2008 r., zaś zakończenia I etapu to II połowa 2009.

POZNAŃ

Trwały prace realizacyjne kompleksu biurowego MALTA OFFICE PARK w Poznaniu (powierzchnia na wynajem to około 31 tys. mkw.). Stan surowy pierwszego etapu realizowany został przez kielecką firmę budowlaną FAKT Budownictwo Sp. z o.o. Rozpoczęto również komercjalizację projektu. 30% powierzchni I etapu kompleksu wynajęto Spółce Projekty Bankowe POLSOFT. Sześć budynków biurowych zaprojektowanych przez biuro Litoborski-Marciniak z Poznania zostanie zrealizowanych w trzech etapach. Zakończenie I-go etapu budowy nastąpi w II połowie 2008 r.

WROCŁAW

Echo Capital Group is also planning extension of its shopping, entertainment and service center called PASAŻ GRUNWALDZKI, located in Wrocław. The target rentable area will be about 78.7 thousand square meters. This extension project is scheduled for completion in the 2nd half of 2010.

Echo Capital Group also intends to expand some of its existing shopping and shopping/entertainment centers.

OFFICE AREA SECTOR

In this sector, Echo Investment Capital Group offers buildings to let in Warsaw, Krakow and Kielce. The Group is executing new investments and acquiring projects already functioning in the market. Its offering covers office buildings of various standards, including top class A establishments.

Although this market sector is highly competitive, the Capital Group's projects ensure stable income from long-term lease contracts due to proper location and appropriate standards. Office space is let to such recognized companies as BRE Bank S.A., Bank PeKaO S.A., Bank Zachodni WBK S.A., Polkomtel S.A., Deutsche Leasing, Impel S.A., Colgate-Palmolive, Porr Polska, Modzelewski & Rodek, Roche Diagnostic Polska, Dell, and others.

WARSZAWA

Execution works on a set of office buildings with multi-storey underground parking lot have commenced on real estate situated in Warsaw at 21 Postępu Street. This project with approximately 34 thousand square meters of area to let, comprising four office buildings, was designed by APA Wojciechowski studio of Warsaw. During the 4th quarter of 2007, a contract was signed with Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. of Warsaw for core & shell construction. The anticipated commencement date of investment falls in the 1st half of 2008 and completion date of the 1st stage shall be in the 2nd half of 2009.

POZNAN

Realization of the MALTA OFFICE PARK office complex in Poznan was progressing (rentable area of about 31 square meters). Core and shell of the first stage was completed by FAKT Budownictwo Sp. z o.o. construction company of Kielce. Commercialization of the project was also initiated. 30% of area comprised in the 1st stage of development was let to Projekty Bankowe POLSOFT. The six office buildings designed by Litoborski-Marciniak design office of Poznań shall be executed in three stages. First stage of construction is expected to complete in the 2nd half of the year 2008.

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

Echo Investment S.A. during the 4th Quarter of 2007

KRAKÓW

W przygotowaniu znajduje się realizacja siedmioletniego nowoczesnego budynku biurowego klasy A wraz z naziemnym i podziemnym parkingiem w Krakowie przy ul. Lea. Koncepcja architektoniczna przygotowana została przez biuro projektowe DDJM Biuro Architektoniczne Sp. z o.o. z Krakowa. W grudniu 2007 r. zawarta została umowa najmu 100% powierzchni obiektu z Fortis Bank (Polska) S.A. z siedzibą w Krakowie. Szacowane wpływy netto wynikające z 10-letniego okresu zawartej umowy to około 92 mln zł. Powierzchnia wynajmowalna obiektu wynosi około 12 tys. mkw. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2008 r., zaś zakończenia II połowa 2009 r.

W IV kwartale 2007 r. zawarta została warunkowa umowa zakupu nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. 29 Listopada i Opolskiej. W I kwartale 2008 r., w związku z nieskorzystaniem z prawa pierwokupu przez Gminę Kraków, Echo Investment w skutek zawartej umowy ze spółką Pergranso Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie nabyła prawo użytkowania nieruchomości o powierzchni około 23,8 tys. mkw. W minionym kwartale Spółka nabyła również działkę o powierzchni około 11,6 tys. mkw. przy ul. Opolskiej, która stanie się integralną częścią inwestycji. Wartość umów wyniosła 41,4 mln zł netto. Na zakupionych nieruchomościach planowana jest realizacja nowoczesnego projektu biurowego o powierzchni wynajmowalnej ponad 50 tys. mkw. Planowany termin rozpoczęcia realizacji I etapu inwestycji to I połowa 2009 r., zaś zakończenia II połowa 2010 r.

GDAŃSK

Na nieruchomości znajdującej się w Gdańsku przy ul. Jana z Kolna Echo Investment planuje realizację powierzchni biurowej. Budynek klasy A zaprojektowany przez biuro projektowe Arch – Deco z Gdyni obejmował będzie około 23 tys. mkw. powierzchni wynajmowalnej. Planowany termin rozpoczęcia budowy to II połowa 2008 r., zaś zakończenia I połowa 2010 r.

SZCZECIN

Na posiadanej działce w Szczecinie przy ul. Malczewskiego Spółka planuje realizację nowoczesnego budynku biurowego – CENTRUM WYSOKICH TECHNOLOGII. Około 14 tys. mkw. powierzchni budynku przeznaczone zostanie na wynajem dla firm specjalizujących się w zaawansowanych technologiach informatycznych i telekomunikacyjnych. Projekt architektoniczny obiektu powstaje w gdyńskiej pracowni Arch-Deco. Planowany termin realizacji inwestycji to I połowa 2008 r., zaś zakończenia II połowa 2009 r.

KRAKÓW

The Company is preparing to the development of a new seven-storey modern class A office building in Krakow, Lea Street, with above-ground and underground parking lots. The architectural concept was developed by DDJM Biuro Architektoniczne Sp. z o.o., a designing office of Krakow. In December 2007, a contract of lease of 100% of the building area was made with Fortis Bank (Polska) S.A. with its registered seat in Krakow. The estimated net income to be earned during the 10-year term of contract is about 92 million zlotys. Rentable area of the building is about 12 thousand square meters. The anticipated project commencement date will be in the 1st half of 2008, and completion date – in the 2nd half of 2009.

During the 4th quarter of 2007, a conditional agreement of purchase of real estate situated in Krakow at 29 Listopada and Opolska Streets was signed. Because the Commune of Krakow waived its preemptive rights, in the 1st quarter of 2008 Echo Investment acquired the right to use the real estate of approx. 23.8 thousand square meters under an agreement signed with Pergranso Sp. z o.o. with its registered seat in Warsaw. Also in the previous quarter of year, the Company acquired a land plot about 11.6 thousand square meters in size at Opolska Street, to become incorporated in the said investment project. The value of both agreements was PLN 41.4 million net. The company intends to develop an advanced office project with area to let exceeding 50 thousand square meters on the purchased properties. The anticipated commencement date of the 1st stage of investment will be in the 1st half of 2009, and completion date – in the 2nd half of 2010.

GDANSK

Echo Investment intends to develop office space on the immovable property in Gdansk, Jana z Kolna Street. The class A building designed by Arch – Deco designing office of Gdynia shall comprise ca. 23 thousand sq. m of rentable area. Construction should commence in the 2nd half of 2008 and it is scheduled for completion in the 1st half of 2010.

SZCZECIN

The Company intends to develop a modern office building on its plot of land in Szczecin (HIGH TECHNOLOGY CENTER). About 14 thousand sq. m of that building area will be designed to let to companies specializing in advanced IT and telecommunication technologies. Architectural design of the establishment will be developed at Arch Deco, a design office of Gdynia. The anticipated project due date will be in the 1st half of 2008, and completion date – in the 2nd half of 2009.

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

Echo Investment S.A. during the 4th Quarter of 2007

KATOWICE

Na posiadanym terenie znajdującym się w Katowicach przy skrzyżowaniu al. Górnośląskiej i ul. Francuskiej planowana jest realizacja business parku o powierzchni wynajmowalnej około 50 tys. mkw. Obiekt, zaprojektowany przez biuro projektowe DDJM Biuro Architektoniczne, zrealizowany zostanie w dwóch etapach. Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na II połowę 2008 r., a zakończenie pierwszego etapu na I połowę 2010 r.

ŁÓDŹ

Rozpoczęto proces przygotowania realizacji nowoczesnego zespołu budynków biurowych klasy A na działce znajdującej w Łodzi przy ul. Piłsudskiego. Powierzchnia wynajmowalna wyniesie około 26 tys. mkw. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest na II połowę 2008 r., zaś zakończenie na I połowę 2010 r.

SEGMENT HOTELOWY

Wieloletnie doświadczenie i renomowani partnerzy stanowią stabilne podstawy działalności spółki na rynku hotelowym. W poprzednich latach Echo Investment S.A. zajmowała się kompleksową realizacją hoteli dla kluczowych klientów, pełniąc rolę generalnego realizatora inwestycji. Projekty Grupy Kapitałowej w sektorze hotelowym prowadzone były we współpracy z międzynarodowymi sieciami hoteli: z francuskimi grupami hoteli Accor i Envergue oraz norweską grupą Qubus. Zrealizowane hotele funkcjonują w Warszawie, Kielcach, Krakowie, Szczecinie, Łodzi, Poznaniu, Częstochowie, Zabrzu i Gliwicach.

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

SEGMENT MIESZKANIOWY

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

WARSZAWA

W IV kwartale 2007 r. 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 osiedla (130 mieszkań) to I połowa 2008 r.

Realizowano II etap inwestycji przy ul. Zwycięzców (około 15,1 tys. mkw. na sprzedaż). Planowany

KATOWICE

The company intends to build a business park on its land in Katowice at the crossing of al. Górnośląska and ul. Francuska, area to let of about 50 thousand square meters. The establishment was designed by DDJM Biuro Architektoniczne design studio and will be executed in two stages. The launch of this investment project is anticipated in the 2nd half of 2008 and the first stage should be completed in the 1st half of 2010.

ŁÓDŹ

The process of preparing development of an advanced complex of class A office buildings was commenced on a land plot in Lodz, Piłsudskiego Street. Area to let will be about 26 thousand square meters. Commencement of this investment project is scheduled in the 2nd half of 2008 and completion is expected in the 1st half of 2010.

HOTEL SECTOR

The Group's long experience and recognized partners provide good grounds for the company's operations on the market of hotels. During the preceding years, Echo Investment S.A. dealt with complex realization of hotels for key clients, acting as a general contractor of investments. The Capital Group's projects in the hospitality industry were executed in cooperation with international hotel chains: with the French chains of hotels Accor and Envergue, and with the Qubus group of Norway. Realized hotels operate in Warsaw, Kielce, Krakow, Szczecin, Lodz, Poznan, Czestochowa, Zabrze, Gliwice.

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

RESIDENTIAL SECTOR

In the residential sector, Echo Investment Capital Group realizes an extensive spectrum of investments, ranging from luxury apartment complexes, through high- and medium-standard residential buildings, to single-family houses estates.

WARSZAWA

During the 4th quarter of 2007, realization of the 3rd stage of INFLANCKA HOUSING ESTATE, designed by Are Sp. z o.o. design office of Warsaw, was in progress (area for sale is 7 thousand square meters). The anticipated date of completion of this housing estate (130 apartments) falls in the 1st half of 2008.

2nd stage of the investment project at Zwycięzców Street (ca. 15.1 thousand square meters for sale) was in progress. The expected date of completion of 240 apartments designed by Szaroszyk & Rycerski

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

Echo Investment S.A. during the 4th Quarter of 2007

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 wynosi około 5,3 tys. mkw.). Planowany termin rozpoczęcia realizacji 60 mieszkań zaprojektowanych przez biuro Mąka Sojka Architekci Sp. J. z Warszawy to I połowa 2008 r., zaś zakończenia to II połowa 2009 r.

Trwają też prace projektowe osiedla domów w warszawskiej dzielnicy Bielany (LAS MŁOCIŃSKI). Na nieruchomości o powierzchni 6,3 ha powstanie 37 domów (powierzchnia 9,2 tys. mkw.). Planowany termin rozpoczęcia realizacji osiedla zaprojektowanego przez biuro architektoniczne W.M. Musiał Architekci Sp. z o.o. to II połowa 2008 r., zaś zakończenia II połowa 2009 r.

POZNAN

Prace budowlane trwały również w Poznaniu. Realizowano kolejny, III etap, OSIEDLA NARAMOWICE (155 mieszkań). Planowany termin zakończenia inwestycji to II połowa 2008 r.

Rozpoczęto też przygotowania do realizacji IV etapu OSIEDLA NARAMOWICE w Poznaniu (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 OSIEDLA NARAMOWICE.

Równocześnie realizowany jest projekt mieszkaniowy KASZTANOWA ALEJA w Poznaniu przy ul. Wojskowej. Zawarto umowę Generalnego Wykonawstwa kompleksu mieszkaniowego ze spółką Weko Prof. Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. W zaprojektowanych przez biuro architektoniczne Studio Lisiak Sp. z o.o. z Poznania budynkach powstanie około 282 mieszkań (powierzchnia na sprzedaż to ponad 17,2 tys. mkw.). Planowany termin oddania budynków do użytkowania to II połowa 2009 r.

Na nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Litewskiej i ul. Grudzieniec (powierzchnia na sprzedaż to ok. 3 tys. mkw.) trwa proces przygotowywania realizacji osiedla miejskich domków wielorodzinnych. W zaprojektowanym przez biuro architektoniczne Arpa Pracownia Autorska z siedzibą w Poznaniu osiedlu, powstanie około 20 mieszkań. Planowany termin zakończenia inwestycji to I połowa 2010 r.

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 of ca. 5.3 thousand square meters). Construction of the 60 apartments designed by Mąka Sojka Architekci Sp. J. design office of Warsaw is going to begin in the 1st half of 2008 and completion is due in the 2nd half of 2009.

Design works are also being carried out on a housing estate in Warsaw, Bielany district (MŁOCIŃSKI FOREST). 37 houses, comprising 9.2 thousand square meters, will be built on the 6.3 hectares of land. The anticipated commencement date for construction of this estate designed by W.M. Musiał Architekci Sp. z o.o. design office falls in the 2nd half of 2008 and completion date in the 2nd half of 2009.

POZNAN

Construction works were also performed in Poznan. Stage III of the NARAMOWICE HOUSING ESTATE (155 apartments) was realized. Anticipated completion date falls in the 2nd quarter of the year 2008.

Preparation of realization of the consecutive 4th stage of NARAMOWICE HOUSING ESTATE in Poznan has also begun (area for sale: 15.3 thousand square meters), as designed by Archikwadrat Sp. z o.o. of Poznan. The completion of this investment project is anticipated in the 2nd half of 2009.

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

At the same time, a housing project called KASZTANOWA ALEJA in Poznan, Wojskowa Street is being developed. A General Contracting agreement was made concerning this residential complex with Weko Prof Sp. z o.o. of Warsaw. About 282 apartments will be built in the buildings designed by Studio Lisiak Sp. z o.o. of Poznan (area for sale exceeds 17.2 thousand sq. m). Anticipated date of delivery of these buildings falls in the 2nd half of 2009.

The process of preparing development of an estate of city-like multi-family houses was executed on the immovable property situated in Poznan, Litewska Street and Grudzieniec Street (area for sale of about 3 thousand sq. m). Approx. 20 apartments will be built within this estate designed by Arpa Pracownia Autorska architects' office of Poznan. Anticipated completion date falls in the 1st quarter of 2010.

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

Echo Investment S.A. during the 4th Quarter of 2007

KRAKÓW

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

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

Rozpoczęto proces przygotowania realizacji obiektu mieszkalno-usługowego, który powstanie na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Krasickiego. Powierzchnia na sprzedaż będzie wynosiła ponad 5,6 tys. mkw. W zaprojektowanym przez biuro projektowe Studio S – Biuro Architektoniczne Szymanowski z Krakowa budynku powstanie 84 mieszkań. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest na II połowę 2008 r., zaś zakończenie na I połowę 2010 r.

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

Natomiast na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Bronowickiej Spółka planuje realizację budynku mieszkalnego o powierzchni na sprzedaż około 3 tys. mkw. W zaprojektowanym przez biuro projektowe Studio S Michał Szymanowski z Krakowa obiekcie powstanie około 40 mieszkań. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w II połowie 2008 r., zaś zakończenie w I połowie 2010 r.

KIELCE

Trwały przygotowania do realizacji kolejnego osiedla domów na nieruchomości znajdującej się w Dyminach k. Kielc. Osiedle zaprojektowane przez biuro projektowe StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz z Kielc obejmować będzie około 200 tys. mkw. powierzchni całkowitej działek na sprzedaż. Spółka planuje sprzedaż działek wraz z projektami domów. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji to II połowa 2009 r.

Rozpoczęto również sprzedaż działek w Bilczy k. Kielc wchodzących w skład osiedla domów jednorodzinnych (BILCZA II), które zostało zaprojektowane przez biuro projektowe Konsorcjum Pisarczyk & Tracz Architekci z Kielc. Oferta obejmuje sprzedaż uzbrojonych działek z gotowymi projektami domów. Powierzchnia całkowita działek na

KRAKOW

A 4-storey building with an area of 1.5 thousand square meters (15 apartments) will be built at Kilińskiego Street, Krakow. The launch of this investment is anticipated in the 1st half of 2009. The building was designed by Oleksy&Polaczek design office.

In the first half of 2009, the Company is also going to commence a housing investment at Korzeniowskiego Street, Krakow, Wola Justowska district. This building, designed by The Blok office, will have an area of about 3 thousand square meters (40 apartments).

The process of preparing development of a housing and service building on a real estate in Krakow, Krasickiego Street, has commenced. Area for sale will exceed 5.6 thousand square meters, and the building designed by Studio S – Biuro Architektoniczne Szymanowski design office of Krakow will offer 84 apartments. The launch of this investment project is planned for the 2nd half of 2008 and completion for the 1st half of 2010.

The Company intends to develop residential buildings on its land situated in Krakow, Tyniecka Street. Area for sale will be about 5 thousand square meters (55 apartments). The launch of this investment project is planned for the 2nd half of 2008 and completion for the 1st half of 2010.

The Company is also going to erect another residential building, area for sale of approx. 3 thousand square meters, on its real estate in Krakow, Bronowicka Street. About 40 apartments will be built within this establishment designed by Studio S Michał Szymanowski design firm of Krakow. The launch of this investment project is planned in the 2nd half of 2008 and completion in the 1st half of 2010.

KIELCE

Preparation to development of another housing estate on the immovable property situated in Dyminy near Kielce was also in progress. This estate, designed by StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz designing office of Kielce, will comprise approximately 200 thousand square meters total area of land plots for sale. The Company is going to sell the plots along with designs of houses. Anticipated completion date of this investment project falls in the 2nd half of 2009.

Land plots are now being sold in Bilcza near Kielce, comprised in an estate of single-family houses (BILCZA II) designed by Konsorcjum Pisarczyk & Tracz Architekci design studio of Kielce. The offering concerns sale of plots of land with utilities connections and finished designs of houses. Total area of

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

Echo Investment S.A. during the 4th Quarter of 2007

sprzedaż to około 130 tys. mkw. Planowany termin zakończenia inwestycji to II połowa 2008 roku.

ŁÓDŹ

Rozpoczęto proces przygotowania do realizacji budynków mieszkalnych, które powstaną na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Okopowej i Górniczej. Szacowana powierzchnia na sprzedaż wyniesie około 53 tys. mkw. (800 mieszkań). Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to II połowa 2008 r., zaś zakończenia I połowa 2013 r.

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Łodzi przy ul. Wodnej Spółka planuje zrealizować budynki mieszkalne obejmujące 320 mieszkań (około 19 tys. mkw. powierzchni na sprzedaż). Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na II połowę 2008 r., zaś zakończenie na I połowę 2011 r.

RZESZÓW

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Rzeszowie przy ul. Kopisto Spółka planuje realizację osiedla budynków mieszkalnych. Planowana powierzchnia na sprzedaż to około 24 tys. mkw. Około 430 mieszkań zostanie oddanych do użytku w II połowie 2010 r.

WROCŁAW

W listopadzie 2007 r., w wyniku rozstrzygnięcia oferty przetargowej, spółka Echo Investment S.A. nabyła nieruchomość położoną we Wrocławiu przy ul. Jedności Narodowej. Na zakupionej działce Spółka zamierza zrealizować projekt mieszkaniowy. Działka o powierzchni 7,4 tys. mkw. została nabyta za kwotę 18,55 mln PLN. Nieruchomość posiada wydaną decyzję o warunkach zabudowy, umożliwiającą realizację wielorodzinnego budynku mieszkalnego. Echo Investment zamierza zrealizować projekt, w którym znajdzie się około 200 mieszkań o łącznej powierzchni około 12 tys. mkw. Prace projektowe rozpoczęły się jeszcze w IV kwartale 2007 r., natomiast początek realizacji planowany jest na rok 2008.

W grudniu 2007 r. spółka Echo Investment S.A. nabyła we Wrocławiu nieruchomość o powierzchni około 3 ha położoną przy ul. Grota Roweckiego. Na zakupionym terenie Spółka zamierza zrealizować projekt mieszkaniowy o powierzchni użytkowej około 19 tys. mkw., z tego blisko 17 tys. mkw. zostanie przeznaczonych na mieszkania, a ok. 2 tys. mkw. na powierzchnie usługowe. Planowany termin rozpoczęcia realizacji inwestycji to I połowa 2009 r., zaś zakończenia II połowa 2011 r.

land plots for sale is about 130 thousand square meters. The investment project is scheduled for completion in the 2nd half of 2008.

ŁODZ

The process of preparing construction of residential buildings to be developed on real estate in Lodz, Okopowa and Gornicza Streets, has been initiated. The estimated area for sale is about 53 thousand square meters (800 apartments). The anticipated project commencement date will be in the 2nd half of 2008, and completion date – in the 1st half of 2013.

The Company is also going to develop residential buildings with 320 apartments on its real estate in Lodz, Wodna Street (approx. 19 thousand square meters for sale). The launch of this investment project is planned for the 2nd half of 2008 and completion for the 1st half of 2011.

RZESZOW

The Company intends to develop a housing estate on its immovable property situated in Rzeszow, Kopisto Street. The contemplated area for sale will be about 24 thousand square meters, and approx. 430 apartments will be delivered complete during the 2nd half of 2010.

WROCLAW

In November 2007, by way of a tender being resolved, Echo Investment SA purchased real estate situated in Wroclaw, Jedności Narodowej Street. The Company intends to develop a housing project on the above mentioned land. The land plot with an area of 7.4 thousand square meters was purchased for a price of 18.55 million PLN. A zoning decision has been issued for the real estate that allows erection of a multi-family residential building. Echo Investment intends to execute a project comprising about 200 apartments with a total area of approx. 12 thousand square meters. Design works commenced already in the 4th quarter of 2007 and launch of development is scheduled for 2008.

In December 2007, Echo Investment SA acquired immovable property of approx. 3 hectares in Wroclaw, Grota Roweckiego Street. The Company is going to execute a housing project comprising about 19 thousand square meters of usable area, including about 17 thousand square meters for apartments and about 2 thousand square meters for service outlets. The anticipated project commencement date will be the 1st half of 2009, and completion date will fall in the 2nd half of 2011.

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

Echo Investment S.A. during the 4th Quarter of 2007

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

SEGMENT CENTRÓW HANDLOWYCH I HANDLOWO-ROZRYWKOWYCH

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w XIV Dzielnicy Budapesztu – Zuglo (powierzchnia ok. 6,84 ha) powstanie nowoczesny wielofunkcyjny projekt handlowo-rozrywkowo-biurowy MUNDO. Powierzchnia wynajmowalna centrum handlowo-rozrywkowego wynosi około 65 tys. mkw. Planowany termin rozpoczęcia realizacji inwestycji to II połowa 2008 r., zaś zakończenia to II połowa 2011 r.

SEGMENT 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 rozpoczęcia realizacji to II połowa 2008 r., zakończenia inwestycji to II połowa 2011 r.

RUMUNIA

SEGMENT CENTRÓW HANDLOWYCH I HANDLOWO-ROZRYWKOWYCH

Na posiadanej nieruchomości o powierzchni około 4 ha, znajdującej się w rumuńskim mieście Brasov przy ul. Stadionului, Grupa Kapitałowa Echo planuje realizację nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego o powierzchni całkowitej ponad 150 tys. mkw. i powierzchni wynajmowalnej ponad 60 tys. mkw. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2009 r., zaś zakończenia I połowa 2012 r.

FOREIGN MARKET

The Company intends to limit the risk related to its activity, thus aiming at geographical diversification of its territories of operations and launching its new investments abroad. Investments on foreign markets will primarily focus on commercial projects in Central and Eastern Europe. Within the range of its foreign operations, the Company intends to collaborate with local partners.

HUNGARY

SECTOR OF SHOPPING CENTERS AND SHOPPING-ENTERTAINMENT CENTERS

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. Rentable area of the mall is about 65 thousand square meters. The anticipated project commencement date will be in the 2nd half of 2008, and completion date – in the 2nd half of 2011.

SECTOR OF OFFICE PROJECTS

An office park to be comprised within the MUNDO project of Budapest is being prepared. Its area to let will be about 30 thousand square meters. Further plans include location of the Zuglo District Mayor's Office in the complex. The project is scheduled for commencement in the 2nd half of 2008 and for completion in the 2nd half of 2011.

ROMANIA

SECTOR OF SHOPPING CENTERS AND SHOPPING-ENTERTAINMENT CENTERS

Echo Capital Group intends to build a modern shopping and entertainment center with total area exceeding 150 thousand square meters, area to let of more than 60 thousand square meters, on its 4 hectares real estate in Brasov, Romania, Stadionului Street. Launch of this investment is scheduled in the 1st half of 2009 and completion in the 1st half of 2012.



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

CONDENSED FINANCIAL STATEMENT

Skonsolidowany bilans (w tys. PLN)

Consolidated Balance Sheet (PLN '000)

AKTYWA

ASSETS

stan na koniec IV kwartału	31.12.2007	31.12.2006	at the end of the 4 th Q
1. Aktywa trwałe			Fixed assets
1.1. Wartości niematerialne i prawne	525	91	Intangible assets
1.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	40 382	32 687	Goodwill of subsidiaries
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe	461 189	411 699	Tangible fixed assets
1.4. Należności długoterminowe	54	5	Long-term receivables
1.5. Nieruchomości inwestycyjne	1 995 747	1 670 269	Investment real estate
1.6. Długoterminowe aktywa finansowe	11 394	21 671	Long-term financial assets
1.7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29 167	18 059	Deferred income tax assets
	2 538 458	2 154 508	
2. Aktywa obrotowe			Current assets
2.1. Zapasy	459 262	208 075	Inventories
2.2. Należności z tytułu podatków	45 698	48 274	Tax receivables
2.3. Należności z tytułu dostaw i usług, inne należności	18 940	29 221	Receivables on account of deliveries and services, other receivables
2.4. Krótkoterminowe inwestycje finansowe	33 478	613	Short-term financial investments
2.5. Rozliczenia międzyokresowe	3 144	1 032	Prepayments and accrued income
2.6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	394 947	297 791	Cash and other cash assets
	955 469	585 006	
Aktywa razem	3 493 927	2 739 514	Total assets

stan na koniec IV kwartału	31.12.2007	31.12.2006	at the end of the 4 th Q
Pozycje pozabilansowe (w tys. PLN)			Off-balance items (PLN '000)
1. Należności pozabilansowe			Off-balance receivables
2. Zobowiązania pozabilansowe	22 880	13 034	Off-balance liabilities

Skonsolidowany bilans, cd. (w tys. PLN)

Consolidated Balance Sheet, cont. (PLN '000)

PASYWA

LIABILITIES AND EQUITY

stan na koniec IV kwartału	31.12.2007	31.12.2006	at the end of the 4 th Q
1. Kapitał własny			Equity
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 517 082	1 195 243	Shareholders' equity of parent company's shareholders.
1.1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	Share capital
1.1.2. Kapitał zapasowy	985 994	538 319	Reserve capital
1.1.3. Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	188 247	357 790	Retained profit (loss) from previous years
1.1.4. Zysk (strata) netto w roku bieżącym	321 901	278 132	Net profit (loss) for the financial year
1.1.5. Różnice kursowe z przeliczenia	(60)	2	Foreign exchange gains/profits
1.2. Kapitały mniejszości	15 823	10 584	Minority capital
	1 532 905	1 205 827	
2. Rezerwy			Provisions
2.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	239 382	178 766	Provision for deferred income tax
2.2. Pozostałe rezerwy	31 778	32 055	Other provisions
	271 160	210 821	
3. Zobowiązania długoterminowe			Long-term liabilities
3.1. Zobowiązania finansowe	1 295 647	902 909	Financial liabilities
3.2. Pozostałe zobowiązania	32 181	40 857	Other liabilities
	1 327 828	943 766	
4. Zobowiązania krótkoterminowe			Short-term liabilities
4.1. Zobowiązania finansowe	28 257	158 061	Financial liabilities
4.2. Zobowiązania podatkowe	8 361	8 838	Tax liabilities
4.3. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	119 796	88 333	Trade liabilities
4.4. Pozostałe zobowiązania	205 620	123 868	Other liabilities
	362 034	379 100	
Pasywa razem	3 493 927	2 739 514	Total liabilities and equity
Wartość księgowa	1 517 082	1 195 243	Book value
Liczba akcji	420 000 000	420 000 000	Number of shares
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)	3,61	2,85	Book value per share (PLN)
Rozwodniona liczba akcji	420 000 000	420 000 000	Diluted number of shares
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)	3,61	2,85	Diluted book value per share (PLN)

Skonsolidowany rachunek zysków i strat (w tys. PLN)

Consolidated Income Statement (PLN '000)

	4 kwartały od 01.01.2007 do 31.12.2007	4 kwartały od 01.01.2006 do 31.12.2006	
Przychody operacyjne	380 827	333 249	Operating income
Koszty operacyjne	(188 135)	(144 163)	Operating expenses
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	192 692	189 086	Gross profit (loss) on sales
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	29 616	8 919	Profit (loss) on real estate sales
Aktualizacja wartości nieruchomości	248 068	238 449	Real estate revaluation
Koszty sprzedaży	(21 554)	(9 736)	Selling expenses
Koszty ogólnego zarządu	(47 007)	(43 694)	Administration expenses
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	1 901	(1 999)	Other operating income (expenses)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	403 716	381 025	Profit before tax and financial income /expenses
Przychody finansowe	38 158	14 773	Financial income
Koszty finansowe	(89 562)	(64 860)	Financial expenses
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	49 586	15 134	Foreign exchange gains (losses)
Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych	(75)	(18)	Revaluation of goodwill of subsidiaries
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych	(15)	(1)	Subsidiaries' share in profit
Zysk (strata) brutto	401 808	346 053	Pre-tax profit (loss)
Podatek dochodowy	(74 668)	(66 982)	Income tax
Zysk (strata) netto	327 140	279 071	Net profit (loss)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	5 239	939	Profit (loss) attributable to minority shareholders
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	321 901	278 132	Profit (loss) attributable to the parent company's shareholders
Zysk (strata) netto (zanualizowany)	331 901	278 132	(Annualized) net profit/loss
	4 th Q 1 Jan. 2007 to 31 Dec. 2007	4 th Q 1 Jan. 2006 to 31 Dec. 2006	

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (w tys. PLN)

Consolidated Cash Flow Statement (PLN '000)

	4 kwartały od 01.01.2007 do 31.12.2007	4 kwartały od 01.01.2006 do 31.12.2006	
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej – metoda pośrednia			Cash flow from operating activity – indirect method
I. Zysk (strata) netto	327 140	279 071	Net profit (loss)
II. Korekty razem			Total adjustments
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	15	1	Share in net profit (loss) of associates
2. Amortyzacja środków trwałych	6 252	4 980	Depreciation of fixed assets
3. Aktualizacja wartości firmy	75	17	Revaluation of goodwill
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(27 973)	(8 841)	Exchange (gains) losses
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	46 670	49 576	Interest and share in profit (dividends)
6. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(261 029)	(245 389)	(Profit) loss from investing activities
7. Zmiana stanu rezerw	49 581	58 995	Change in provisions
8. Zmiana stanu zapasów	(229 697)	(125 788)	Change in inventories
9. Zmiana stanu należności	(122 956)	(32 486)	Change in receivables
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	258 927	65 275	Change in short-term liabilities, excluding loans and credits
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	10 065	(2 059)	Change in accruals
12. Inne korekty	7 545	499	Other adjustments
	(262 526)	(235 219)	
IV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I + / - II)	64 614	43 852	Net cash from operating activity (I + / - II)
	4 th Q 1 Jan. 2007 to 31 Dec. 2007	4 th Q 1 Jan. 2006 to 31 Dec. 2006	

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

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

	4 kwartały od 01.01.2007 do 31.12.2007	4 kwartały od 01.01.2006 do 31.12.2006	
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	211 562	1 230	sale of intangible assets and tangible fixed assets
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	45 628	84 243	sale of investments in real estate and intangible assets
3. Z aktywów finansowych	141 555	67 908	Related to financial assets
4. Inne wpływy inwestycyjne	—	13	Other investment revenues
	398 745	153 394	
II. Wydatki			Expenditure
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(301 800)	(172 714)	Purchase of intangible assets and tangible fixed assets
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(127 876)	(26 121)	Investments in real estate and intangible assets
3. Na aktywa finansowe	(154 761)	(58 653)	Related to financial assets
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	—	(8 500)	Dividends and other shares in profit paid to minority shareholders
5. Inne wydatki inwestycyjne	(114)	(197)	Other investment expenditure
	(584 578)	(266 185)	
IV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	(185 833)	(112 791)	Net cash from investing activities (I–II)
	4 th Q 1 Jan. 2007 to 31 Dec. 2007	4 th Q 1 Jan. 2006 to 31 Dec. 2006	

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

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

	4 kwartały od 01.01.2007 do 31.12.2007	4 kwartały od 01.01.2006 do 31.12.2006	
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	251 291	246 019	Loans and credits
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	346 405	334 023	Issuance of debt securities
4. Inne wpływy finansowe	—	591	Other financial revenues
	597 696	580 633	
II. Wydatki			Expenditure
1. Nabywanie akcji (udziałów) własnych	—	—	Purchase of own shares
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	—	—	Dividends and other payments to shareholders
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	—	—	Expenditure from profit distribution other than payments to shareholders
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(138 631)	(155 771)	Repayment of loans and credits
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(160 000)	(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	—	(487)	Repayment of liabilities under finance lease agreements
8. Odsetki	(74 592)	(70 968)	Interest
9. Inne wydatki finansowe	(50)	(10)	Other financial expenditure
	(373 273)	(448 036)	
IV. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	224 423	132 597	Net cash from financing activities (I-II)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.IV +/- B.IV +/- C.IV)	103 204	63 658	Net cash flows total (A.IV +/- B.IV +/- C.IV)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	97 155	55 309	Balance change in cash, including
— zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(6 049)	(8 349)	Change in cash balance due to foreign exchange differences
F. Środki pieniężne na początek okresu	297 792	242 483	Cash and cash equivalents at the beginning of the period
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F +/- D), w tym:	394 947	279 792	Cash and cash equivalents at the end of the period (F +/- D), including:
— o ograniczonej możliwości dysponowania	150	57 333	with limited disposability
	4 th Q 1 Jan. 2007 to 31 Dec. 2007	4 th Q 1 Jan. 2006 to 31 Dec. 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) r. bieżącego	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały mniejszości	Kapitał własny razem
Za 4 kwartały (rok bieżący) od 01.01.2007 do 31.12.2007 For 4 quarters (current year) from 01.01.2007 to 31.12.2007								
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	—	—	—	321 901	(62)	321 839	5 239	327 078
Stan na koniec okresu As at the end of the period	21 000	985 994	188 247	321 901	(60)	1 517 082	15 823	1 532 905
	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) r. bieżącego	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały mniejszości	Kapitał własny razem
Za 4 kwartały (rok poprzedni) od 01.01.2006 do 31.12.2006 For 4 quarters (last year) from 01.01.2006 to 31.12.2006								
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	—	184 548	(184 548)	—	—	—	—	—
Zmiany w udziałach mniejszościowych Changes in minority shares	—	—	—	—	—	—	(8 500)	(8 500)
Zysk (strata) netto danego okresu Net profit (loss) for the period	—	—	—	278 132	2	278 134	939	279 073
Stan na koniec okresu As at the end of the period	21 000	538 319	357 790	278 132	2	1 195 243	10 584	1 205 827
	Share capital	Reserve capital	Retained profit (loss) from previous years	Profit (loss) for the financial year	Foreign exchange gains/ profits	Equity attributed to the parent company's shareholders	Minority capital	Total equity

