



**echo**  
I N V E S T M E N T  
raport roczny annual report

**2007**

**echo**  
I N V E S T M E N T  
raport roczny annual report

**2007**

Teraźniejszość to już przeszłość,  
dziś myślimy o przyszłości...

Now is already in the past,  
today we are thinking of the future...

# Spis treści

## Contents

List do akcjonariuszy	4
Letter to Shareholders	
Rada Nadzorcza i Zarząd	6
Supervisory and Management Board	
Ludzie firmy	7
People of the company	
Wybrane skonsolidowane dane finansowe	10
Selected consolidated financial data	
Akcje i akcjonariusze	11
Shares and shareholders	
Echo na giełdzie	12
Echo on stock exchange	
Echo w liczbach	13
Echo in figures	
Rynek w 2007 roku	16
The market in the 2007	
Echo Investment SA w 2007 roku	19
Echo Investment SA in the 2007	
Rynek w 2008 roku	29
The market in the 2008	
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	33
Condensed consolidated financial statement	
Opinia niezależnego biegłego rewidenta	42
Independent statutory auditor's report	



Park Biurowy w Kielcach - zrealizowany w 2007 r.





# List do akcjonariuszy

## Letter to shareholders



Szanowni Państwo,

rok 2007 był pod wieloma względami rokiem przełomowym na rynku nieruchomości. Wzrosły ceny usług i materiałów budowlanych, zahamowane zostało tempo wzrostu cen mieszkań, wzrosła cena pieniądza, polityka kredytowa banków stała się bardziej ostrożna. Pomimo wymienionych czynników rok 2007 okazał się rekordowym w historii Grupy Kapitałowej Echo Investment.

Umocniliśmy naszą pozycję na rynku, znacząco poszerzyliśmy zasięg geograficzny naszej działalności i osiągnęliśmy bardzo dobre wyniki finansowe. Zysk netto Grupy Kapitałowej wyniósł 319 mln zł i był o 14,7% wyższy od zysku osiągniętego w roku poprzednim, a skonsolidowane przychody w stosunku do roku 2006 były wyższe o 14,8% i osiągnęły 382 mln PLN. Główny wpływ na wysokość zysku miało uruchomienie Pasażu Grunwaldzkiego - największego z naszych dotychczasowych projektów handlowo-rozrywkowych, sprzedaż trzech projektów komercyjnych w Łodzi i Pasażu Świętokrzyskiego w Kielcach, a także – co szczególnie istotne w obecnej sytuacji rynkowej - transakcje sprzedaży na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Istotne było również przeszacowanie wartości nieruchomości wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

W 2007 roku koncentrowaliśmy się na zapewnieniu nowych możliwości rozwoju poprzez nabywanie atrakcyjnych nieruchomości gruntowych, kontynuowaliśmy rozpoczęte inwestycje i przygotowaliśmy nowe projekty.

Intensywnie inwestowaliśmy w kraju i zagranicą.

W Polsce pozyskaliśmy nieruchomości w największych miastach, oraz w ośrodkach, które stanowią nowe rynki dla poszczególnych sektorów naszej aktywności. Kupione zostały grunty pod projekty mieszkaniowe w Łodzi i Wrocławiu, pod inwestycje biurowe w Gdańsku i Katowicach, a także grunty pod centra handlowo-rozrywkowe w Kaliszu i Koszalinie.

Jednym z największych wydarzeń minionego roku było nabycie nieruchomości gruntowej pod realizację dużego centrum handlowo-rozrywkowego w Brasov w Rumunii, a tym samym rozpoczęcie działalności w kolejnym kraju naszego regionu.

Najważniejszym wydarzeniem związanym z realizacją inwestycji było otwarcie we Wrocławiu centrum handlowo-rozrywkowego Pasaż Grunwaldzki. W Kielcach uruchomiliśmy Park Biurowy, w którym znalazła siedzibę również nasza Spółka. Oddaliśmy do eksploatacji kolejny etap warszawskiego Osiedla Inflancka.

W minionym roku ruszyły prace przy realizacji dwóch dużych projektów biurowych: Malta Office Park w Poznaniu i Parku Postępu w Warszawie. Rozpoczęliśmy również realizację budynku apartamentowego w Poznaniu i osiedla domów jednorodzinnych w Bilczy koło Kielc. Na rok 2008 zaplanowaliśmy start szeregu nowych projektów. Rozpocznie się budowa centrum handlowo-rozrywkowego Arena w Słupsku i rozbudowa kieleckiej Galerii Echo. W Krakowie, Szczecinie i Łodzi będą realizowane nowoczesne budynki

Dear Sirs,

the year 2007 was, in many aspects, a critical year on real estate market. Prices of building services and materials went up, the speed of apartments' prices' growth was stopped, the value of Polish zloty increased and banks' policy of granting credits became more cautious.

Despite the above-mentioned factors, the year 2007 turned out to be a record-breaking year in the history of Echo Investment Capital Group.

We reinforced our position on the market, considerably extended the geographical range of our activities and achieved very good financial results. The net profit of the Capital Group equalled 319 million PLN and was by 14,7% higher than the net profit of the previous year, and the consolidated income, as compared with the year 2006, were by 14,8% higher and reached the level of 382 million PLN. The level of profit was mainly influenced by launching of Pasaż Grunwaldzki (Grunwaldzki Arcade) – the biggest of our shopping-entertainment projects accomplished so far, sale of three commercial projects in Łódź and Pasaż Świętokrzyski in Kielce and also – which is very essential in the present market situation – sale transactions on residential projects market. It was also important to re-evaluate the value of real property in Capital Group's possession.

In 2007 we focused on securing new development opportunities by acquiring attractive land estate, we continued begun projects and prepared new projects.

We worked intensively in Poland and abroad.

In Poland we acquired property in the biggest cities, but also in centres which make new markets for particular sectors of our activity. Land was purchased for residential projects in Łódź and Wrocław, for office projects in Gdańsk and Katowice and also for shopping-entertainment centers in Kalisz and Koszalin.

One of the most significant events of the last year was purchase of land property for realization of a big shopping-entertainment center in Brasov, Romania and, what follows this step – starting of activity in another country of our region.

The most important event connected with investment realization was opening, in Wrocław, a shopping-entertainment center Pasaż Grunwaldzki. We launched Office Park in Kielce, in which also our company found its new seat. We put into operation successive phase of Inflancka housing estate in Warsaw.

In the last year works started on realization of two big office projects: Malta Office Park in Poznań and Park Postępu in Warsaw. We commenced also realization of the luxury apartment building in Poznań and an estate of single-family houses in Bilcza near Kielce. For the year 2008 we plan to start a number of new projects. Construction of a shopping-entertainment center Arena in Słupsk and extension of Echo Gallery in Kielce shall commence.

biurowe, a Warszawa, Kraków, Poznań i Kielce wzbogacą się o nowe inwestycje mieszkaniowe.

Zgodnie ze strategią rozwoju Grupy, naszym głównym celem jest zapewnienie pewnego, długofalowego wzrostu wartości firmy. Jego osiągnięcie możliwe będzie dzięki realizacji projektów deweloperskich przeznaczonych na sprzedaż (mieszkania i hotele) i stałe powiększanie portfela projektów inwestycyjnych (biur i centrów handlowych przeznaczonych na wynajem). Grupa zamierza nadal bardzo aktywnie działać na rynku nieruchomości mieszkaniowych i zwiększać poziom przychodów osiąganych w tym sektorze. Priorytetowe będą realizacje projektów inwestycyjnych, ze szczególnym zwróceniem uwagi na zwiększanie ich skali i jakości oferowanych powierzchni.

W ocenie Zarządu rok 2008 przyniesie nam szereg wyzwań, przede wszystkim ze względu na umocnienie złotówki i sytuację na rynku budowlanym wpływającą na harmonogram prowadzonych inwestycji. Pomimo obserwowanego ochłodzenia rynku nieruchomości, potencjał poszczególnych sektorów, na których Grupa rozwija swoją działalność jest bardzo duży. Liczymy, że trwające obecnie prace nad przygotowaniem i realizacją nowych inwestycji, w kolejnych latach zaowocują oddaniem do eksploatacji rekordowej ilości projektów. Echo Investment S.A. to firma o silnej i stabilnej pozycji rynkowej, mocnej i rozpoznawalnej marce, dysponująca szerokim, stale wzmacnianym i doskonalonym zapleczem. Te niepodważalne wartości będą podstawą dalszych skutecznych działań, niezależnie od wahań koniunktury.

Głównym celem na nadchodzące lata będzie systematyczny wzrost wartości portfela Grupy. Przyjęta strategia zakłada realizację kilkunastu nowych inwestycji, znaczące zwiększenie banku ziemi i nakładów na kolejne projekty. Łączna powierzchnia przeznaczona do sprzedaży i wynajęcia w planowanych inwestycjach będzie blisko dwukrotnie wyższa od obecnej i wyniesie ponad 1,1 mln mkw.

Podobnie jak w latach poprzednich, wszystkie działania Grupy podporządkowujemy naszemu nadrzędnemu i zarazem niezwykle prostemu celowi - osiągnięciu jak najlepszych wyników, które będą gwarantowały, oczekiwany przez naszych Akcjonariuszy i Partnerów, stały wzrost wartości aktywów i dynamikę zysku Grupy Kapitałowej Echo Investment.

W imieniu Zarządu bardzo dziękuję wszystkim, którzy przyczynili się do osiągnięcia tak dobrych wyników Grupy Kapitałowej Echo Investment w roku 2007. Jestem przekonany, że ten sukces wzmocni nas w drodze dalszego rozwoju i będzie motywacją w podejmowaniu przyszłych wyzwań.

In Cracow, Szczecin and Łódź modern office buildings shall be erected and Warsaw, Cracow, Poznań and Kielce shall enrich themselves with new residential projects.

According to the strategy of the Group's development, the main target is ensuring of a secure, long-term increase of the company's value. Reaching this aim shall be possible thanks to realization of developer's projects intended for sale (apartments and hotels) and permanent increase of the investment projects' portfolio (offices and commercial centers intended for lease). The Group intends to actively operate on the residential property market and increase its income level in this sector. Realization of subsequent investment projects shall be extremely important, with particular focus on increase of their range and quality of offered areas.

In the Managing Board's opinion, the year 2008 shall bring us a number of new challenges, first of all due to strengthening of Polish zloty and situation on construction market influencing the schedule of conducted projects. Despite some cooling on the real estate market, the potential of particular sectors, in which the Group develops its activity, is very big. We expect, that presently conducted works on preparation and realization of new projects shall bring a record-breaking number of projects put into operation in successive years. We are a company of a strong and stable market position, strong and recognizable make, we dispose of a broad, constantly consolidated and improved background. These unquestionable values shall be the basis of further effective activities, irrespective of the fluctuations of prosperity.

The main target for the oncoming years is a systematic growth of the Group's portfolio values. The adopted strategy assumes realization of several new projects, significant increase of the land bank and expenditures on further projects. The total sale and lease area in planned projects shall be almost twice bigger than the area accomplished up till today, and it shall amount to more than 1,1 million sq. m.

Similarly as in previous years, all activities of the Group are submitted to our superior and, at the same time, very simple objective - obtaining best possible results which shall guarantee permanent increase of our assets' value and dynamics of Echo Investment Capital Group's income, anticipated by our Shareholders and Partners.

In the name of the Managing Board, I would like to thank very much everybody, who contributed to achieving of such good results of the Echo Investment Capital Group in the year 2007. I am convinced, that this success shall strengthen us on our way to further development and shall be a motivation for taking up future challenges.

Z wyrazami szacunku / Yours sincerely



Jarosław Grodzki

Prezes Zarządu / President of the Management Board



# Rada Nadzorcza i Zarząd

## Supervisory and Management Board

### RADA NADZORCZA

Obecnie skład Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

- Wojciech Ciesielski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Andrzej Majcher – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- Mariusz Waniółka – Członek Rady Nadzorczej
- Robert Oskard – Członek Rady Nadzorczej
- Tomasz Kalwat – Członek Rady Nadzorczej
- Karol Żbikowski – Członek Rady Nadzorczej

W dniu 29 maja 2007 roku ZWZA Echo Investment SA powołało w skład Rady Nadzorczej następujące osoby: Przewodniczącym Rady Nadzorczej Echo Investment SA został Wojciech Ciesielski, zaś Wiceprzewodniczącym Andrzej Majcher. Obie funkcje pełnione będą począwszy od dnia 11 czerwca 2007 roku. Z członkostwa w Radzie Nadzorczej zrezygnował Kamil Latos.

### SUPERVISORY BOARD

The present members of the Supervisory Board are as follows:

- Wojciech Ciesielski – Chairman of the Supervisory Board
- Andrzej Majcher – Deputy Chairman of the Supervisory Board
- Mariusz Waniółka – Member of the Supervisory Board
- Robert Oskard – Member of the Supervisory Board
- Tomasz Kalwat – Member of the Supervisory Board
- Karol Żbikowski – Member of the Supervisory Board

On May 29, 2007, the Ordinary General Meeting of Shareholders of Echo Investment SA appointed the following persons to the Supervisory Board:

Wojciech Ciesielski was elected Chairman and Andrzej Majcher was elected Deputy Chairman of the Supervisory Board of Echo Investment SA. Both functions shall be held as from June 11, 2007. Kamil Latos resigned from his membership in the Supervisory Board.

### ZARZĄD

Obecnie skład Zarządu przedstawia się następująco:

- Jarosław Grodzki – Prezes Zarządu
- Piotr Gromniak – Członek Zarządu
- Artur Langner – Członek Zarządu

W dniu 26 marca 2007 roku Andrzej Majcher złożył rezygnację z członkostwa w Zarządzie i pełnienia funkcji prezesa spółki Echo Investment SA. Jego następcą został Jarosław Grodzki pełniący dotychczas funkcję wiceprezesa.

### MANAGEMENT BOARD

The present members of the Management Board are as follows:

- Jarosław Grodzki – President of the Management Board
- Piotr Gromniak – Member of the Management Board
- Artur Langner – Member of the Management Board

On March 26, 2007 Andrzej Majcher resigned from his function as a Member and President of the Management Board of Echo Investment SA. Jarosław Grodzki, the former Vice-President, became his successor at this post.

# Ludzie firmy

## People of the company

Firmę tworzą ludzie. To właśnie ich wiedza, fachowość oraz zaangażowanie decydują o rozwoju firmy. Dlatego też Echo Investment przywiązuje dużą wagę do wysokiego poziomu kompetencji swoich pracowników. Zatrudnieni przez nas specjaliści z różnych dziedzin kreują proces deweloperski na jego każdym etapie. Wysoka kultura organizacyjna oraz poczucie pełnej identyfikacji zarówno z celami, jak i z bieżącą działalnością firmy, stanowią podstawę sukcesu Grupy Kapitałowej Echo Investment.

A company is made of people. This is their knowledge, professional competence and involvement that make the company grow. Therefore, Echo Investment gives high priority to the high level of its employees competence. The specialists we employ from different branches create the development process at its every stage. Strong organisational structure and full identification with both the goals and the current activity of the company form the basis of success of Echo Investment Capital Group.

Mateusz Frey	Dyrektor Finansowy Finance Director
Grzegorz Iwański	Dyrektor Działu Finansowania, Zastępca Dyrektora Finansowego Finance Department Director, Finance Deputy Director
Marcin Suchenia	Dyrektor Działu Analiz i Kontrolingu Projektów Projects' Analysis and Control Team Director
Tomasz Sułek	Główny Księgowy Chief Accountant
Waldemar Lesiak	Dyrektor Działu Projektów Biurowych i Hotelowych Office & Hotel Projects Department Director
Krzysztof Giemza	Dyrektor Działu Projektów Centrów Handlowych Shopping Center Projects Department Director
Piotr Laszkiewicz	Dyrektor Działu Projektów Mieszkaniowych Residential Projects Department Director
Robert Wacławik	Dyrektor Działu Construction Management Construction Management Department Director
Rafał Kwiatkowski	Dyrektor Biura Prawnego Head of Legal Department
Karolina Tamborowska	Kierownik Działu Marketingu Marketing Department Manager
Mariusz Jędruszczak	Kierownik Działu IT IT Department Manager
Wojciech Gepner	Kierownik Działu Public Relations Public Relations Manager
Agnieszka Drózd	Specjalista ds. Rynku Kapitałowego Capital Market Manager
Tomasz Jopkiewicz	Kierownik Działu Windykacji i Nadzoru nad Umowami Manager of Recovery and Contracts' Supervision Department
Iwona Laszkiewicz	Dyrektor Zarządzający EST•ON Property Management EST•ON Property Management Managing Director



**KIELCE**



**KLÓW**







# Wybrane skonsolidowane dane finansowe

## Selected consolidated financial data

### WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

### SELECTED PROFIT AND LOSS ACCOUNT ITEMS

Wyszczególnienie	2007	2006	Specification
Przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów (w tys. PLN)	382 430	333 249	Net sales revenues (in thous. PLN)
Zysk z działalności operacyjnej (w tys. PLN)	399 436	381 025	Operating profit (in thous. PLN)
Zysk brutto (w tys. PLN)	399 676	346 053	Gross profit (in thous. PLN)
Zysk netto (w tys. PLN)	319 039	278 132	Net profit (in thous. PLN)
Kapitał akcyjny (w tys. PLN)	21 000	21 000	Initial capital (in thous. PLN)
Kapitał własny (w tys. PLN)	1 510 535	1 195 243	Equity capital (in thous. PLN)
Zysk netto na akcję (w PLN/EUR)	0,76	0,66	Net profit per share (in PLN/EUR)
Wartość księgowa netto na akcję (w PLN/EUR)	3,60	2,85	Net book value per share (in PLN/EUR)

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

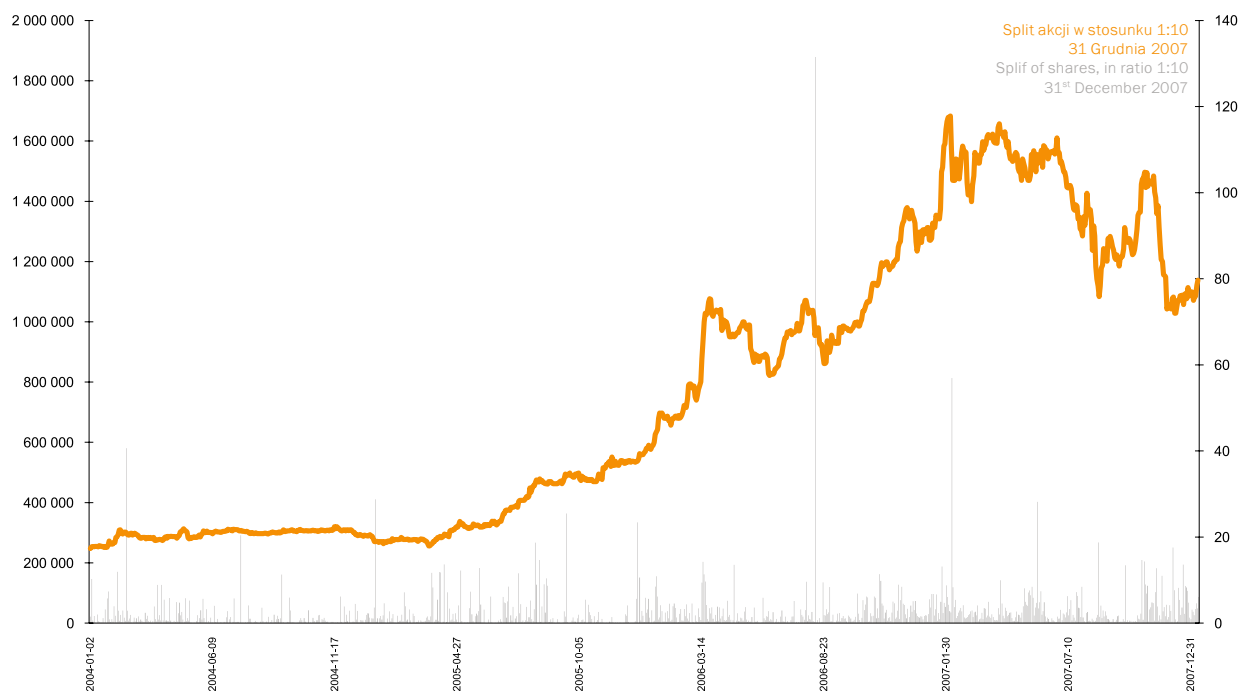
This consolidated annual report has been prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards as required by the legislation introduced in 2005.

# Akcje i akcjonariusze

## Shares and shareholders

Wykres kursu akcji

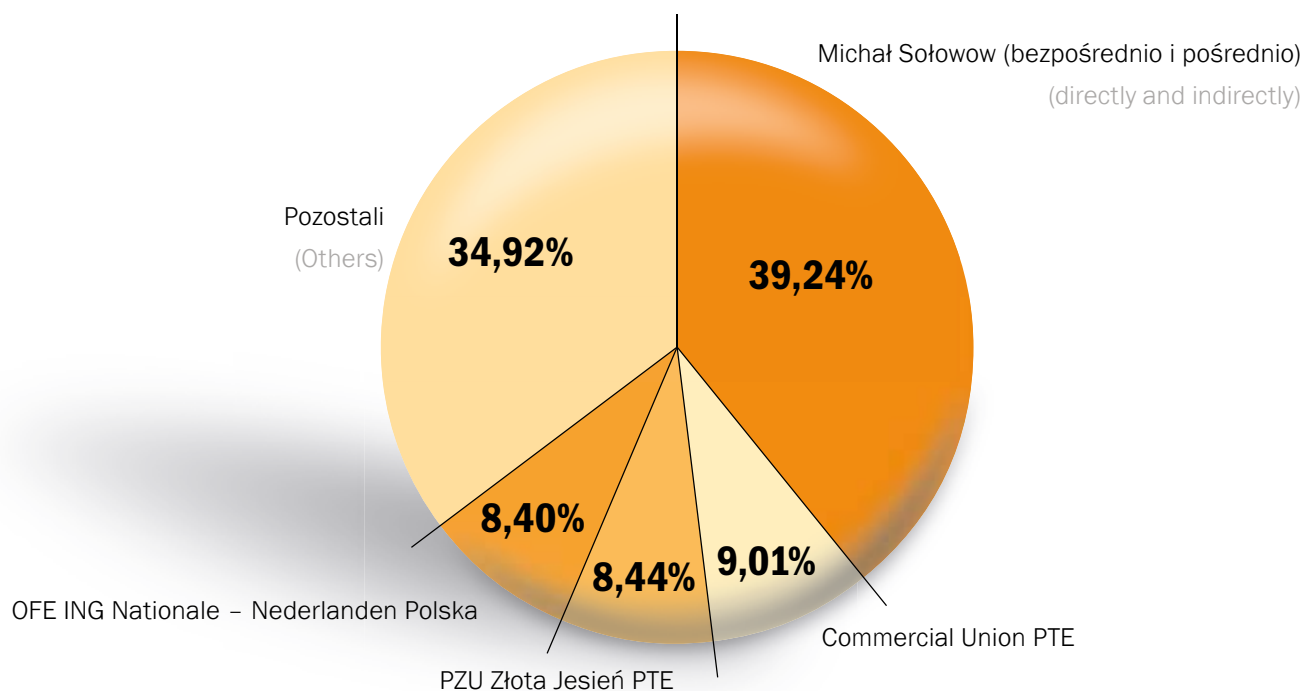
Share price chart



Akcjonariat

31.12.2007

Shareholders



# Echo na giełdzie

## Echo on stock exchange

Akcje Echo Investment notowane są na GPW w Warszawie od ponad dwunastu lat. Spółka wchodzi w skład indeksów giełdowych: WIG, WIG-PL i WIG-Deweloperzy.

Głównym akcjonariuszem spółki Echo Investment jest Michał Sołowow, posiadający 39,24% kapitału i głosów na WZA spółki. W skład akcjonariatu spółki wchodzi również znaczące instytucje finansowe, przede wszystkim polskie Otwarte Fundusze Emerytalne. Liczba akcji Echo Investment znajdująca się w portfelach OFE na koniec 2007 roku wyniosła 149 801 210 akcji i jest większa o ok. 2% w stosunku do stanu na koniec roku poprzedniego, kiedy to OFE były w posiadaniu 142 557 390 akcji. Zaangażowanie funduszy OFE w akcje Echo uległo zwiększeniu pomimo znacznego wzrostu liczby spółek konkurencyjnych, które debiutowały w ciągu 2007 roku na warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

NWZA Echo Investment, mając na względzie zwiększenie płynności akcji spółki na GPW, w dniu 18 października 2007 roku podjęło uchwałę w sprawie zmiany dotychczasowej liczby akcji spółki w drodze podziału ich wartości nominalnej. Dotychczasowa wartość nominalną każdej akcji w wysokości 0,50 PLN ustalono na kwotę 0,05 PLN, zaś ilość akcji zwiększona została z 42 mln do 420 mln sztuk. W wyniku dokonania zmiany w strukturze kapitału zakładowego spółki, w dniu 31 grudnia 2007 roku w obrocie giełdowym znalazło się dziesięć razy więcej akcji. Jednocześnie dziesięciokrotnie obniżona została ich cena rynkowa. W 2007 roku płynność spółki w odniesieniu do roku poprzedniego uległa zwiększeniu o ponad 23%. Średni dzienny obrót na sesji giełdowej wyniósł 479 187 akcji. Na koniec 2007 roku kapitalizacja spółki wyniosła 3,35 mld PLN.

Shares of Echo Investment have been quoted on the Warsaw Stock Exchange for more than twelve years. The company is covered by the following stock indexes: WIG, WIG-PL and WIG-Deweloperzy.

Michał Sołowow, who holds 39.24% of capital and votes at the General Meeting of Shareholders of the company, is the main shareholder. The company's shareholding structure also includes major financial institutions, mainly the Polish Open Pension Funds. As at the end of 2007, Open Pension Funds were holding 149,801,210 shares of Echo Investment in their portfolios, which is about 2% more than as at the end of the preceding year when they held 142,557,390 shares. The level of Open Pension Funds' engagement in Echo's shares has increased despite a significant growth in the number of competitive companies first listed on the Warsaw Stock Exchange during 2007.

In consideration of increasing liquidity of the company's shares at the Warsaw Stock Exchange, on October 18, 2007 the Extraordinary General Meeting of Shareholders of Echo Investment passed a resolution on changing the current number of the company's shares through splitting their nominal value. The former nominal value per share of PLN 0.50 has now been determined as PLN 0.05 and the number of shares increased from 42 million to 420 million. As a consequence of that change in the structure of the company's share capital, ten times more shares were available for public trade on December 31, 2007. Their market price was simultaneously reduced ten times.

In 2007, the company's liquidity as compared to the preceding year increased by over 23%. Average daily trade volume per session was 479,187 shares. As at the end of 2007, capitalization of the company was PLN 3.35 billion.

## Echo w liczbach

## Echo in figures

**12 lat**

doświadczenia na rynku deweloperskim i warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych  
12 years of experience on the developer market and the Warsaw Stock Exchange

**79**

zrealizowanych inwestycji o łącznej powierzchni 650 000 mkw.  
79 completed investment projects with a total area of 650,000 sq. m

**300 000**

ok. mkw.  
łącznej powierzchni w 21 centrach handlowych i rozrywkowych  
ca. 300,000 sq. m of total space in 21 shopping and entertainment center projects

**160 000**

ok. mkw.  
łącznej powierzchni w 29 obiektach mieszkaniowych  
ca. 160,000 sq. m of total space in 29 residential buildings

**100 000**

ok. mkw.  
powierzchni w 10 obiektach biurowych  
ca. 100,000 sq. m of space in 10 office projects

**2 200**

pokoi  
w 15 zrealizowanych hotelach  
2,200 rooms in 15 completed hotels

**46**

projekty w trakcie realizacji i przygotowania o łącznej powierzchni ponad 1,1 mln mkw.  
46 projects in progress and in preparation, with a total area exceeding 1.1 million sq. m

**349**

pracowników  
349 employees

**34**

miasta w Polsce  
34 cities in Poland

**2**

miasta za granicą  
2 cities abroad





Park Biurowy w Kielcach - zrealizowany w 2007 r.





Kielce Office Park - completed in the 2007

# Rynek w 2007 roku

## The market in the 2007

**W** 2007 roku na rynku nieruchomości w Polsce obserwowaliśmy kontynuację większości trendów z minionego roku.

Rosło zaangażowanie inwestorów w segmencie biurowym. I chociaż najwięcej powierzchni oddano do użytku w Warszawie, to jednak systematycznie wzrasta liczba inwestycji na rynkach regionalnych.

Również w sektorze nieruchomości handlowych najdynamiczniej rozwijały się rynki regionalne z Wrocławiem na czele, w którym do użytku oddano trzy nowe centra handlowe (blisko 60% całości powierzchni oddanej do użytku w 2007 roku w miastach regionalnych). Deweloperzy znacznie uaktywnili się też w mniejszych miastach Polski.

Rok 2007 ze względu na planowane Mistrzostwa Europy w Piłce Nożnej w 2012 roku, przyniósł widoczne ożywienie w sektorze nieruchomości hotelowych. Wzrosło zainteresowanie dużych sieci realizacją projektów w Polsce oraz liczba zawartych transakcji zakupu gruntów pod hotele.

Koniec 2007 roku był okresem poważnych przemian i normalizacji sektora mieszkaniowego. Po ostatnim okresie dynamicznych wzrostów ceny mieszkań uległy stabilizacji.

### Centra handlowe

W roku 2007 rynek centrów handlowych nadal dynamicznie się rozwijał. Według dostępnych raportów w 2007 roku w Warszawie i sześciu głównych regionalnych miastach Polski oddano do użytku około 368 000 mkw. powierzchni handlowej na wynajem. Największy wzrost podaży odnotowano we Wrocławiu, Warszawie i Trójmieście. Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni w Polsce przekroczyła 6 milionów mkw. i w największych miastach kraju zbliża się do poziomu nasycenia. Dlatego coraz większym zainteresowaniem deweloperów cieszą się mniejsze miasta regionalne, gdzie dostęp do nowoczesnej powierzchni handlowej jest niewystarczający w stosunku do siły nabywczej mieszkańców i oczekiwań intensywnie rozwijających się sieci handlowych. Mimo że inwestorzy nadal najbardziej widoczni są w dużych miastach, to obserwujemy trend do lokowania inwestycji handlowych w mniejszych miejscowościach.

Innym trendami obserwowanymi na rynku w 2007 były: kontynuacja rozwoju sektora centrów typu outlet, rosnąca liczba parków handlowych i budowa dużych, centralnie zlokalizowanych centrów handlowo-rozrywkowych.

Według prognoz zapotrzebowanie na nowoczesne powierzchnie handlowe będzie się utrzymywało na rosnącym poziomie. To efekt dynamicznego rozwoju firm obecnych w Polsce, a także wchodzenia na rynek nowych marek.

### Nieruchomości biurowe

Według dostępnych danych w 2007 roku w głównych miastach w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań) oddano około

In 2007, most trends on the real estate market in Poland were continued.

Investors' involvement in the office segment tended to increase. Most surfaces were offered for use in Warsaw, but the volume of investments on regional market increases systematically as well.

In the sector of commercial real estate, regional markets would develop most rapidly as well, most notably in Wrocław where two new malls were opened (nearly 60% of all retail space opened in this segment in cities of regional importance in this segment). Developers have also become increasingly active in smaller Polish towns.

The year 2007, because of the scheduled UEFA European Football Championships in 2012, brought notable revival in the sector of hotel properties. Large hotel chains have become more interested in executing their projects in Poland, and the volume of land purchase transactions for hotel projects has increased.

End of 2007 was a period of significant changes. The housing sector was returning to normal. After recent dynamic growth period, prices of apartments have stabilized.

### Shopping centers

In 2007, the market of shopping centers continued to develop dynamically. According to available reports, about 368,000 sq. m of commercial space for rent were delivered in 2007 in Warsaw and six major regional cities of Poland. Largest growth of supply was registered in Wrocław, Warsaw and Tri-City. Overall supply of modern space in Poland has exceeded 6 million sq. m. In the largest Polish cities, it is approaching the saturation threshold. Thus, developers are becoming more and more interested in smaller regional towns where accessibility of modern commercial space is insufficient in respect of inhabitants' purchasing power and expectations of rapidly expanding retail chains. Although investors are still most prominent in large cities, there is a noticeable tendency to locate shopping investments in smaller locations.

Other trends present on the market in 2007 included: continued development of outlet-type stores, increasing number of shopping parks, and development of large shopping and entertainment establishments in central points of cities.

Demand for modern retail space is expected to be maintained on an increasing level. This is a consequence of rapid growth of companies operating in Poland and activity of new market entrants.

### Office estates

According to available data, about 300,000 sq. m of modern office space for rent were delivered in 2007 in Poland's major cities (Warsaw, Cracow, Wrocław, Poznan). This value is impressive but still fails to satisfy growing market demands.

# Rynek w 2007 roku

## The market in the 2007

300 000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej przeznaczonej na wynajem. To dużo, jednak liczba ta wciąż nie zaspokaja rosnących potrzeb rynku. Równowaga między popytem a podażą zaczyna się stabilizować jedynie w Warszawie, na którą przypadło około 62% całej nowopowstałej powierzchni biurowej. Tutaj też planowanych jest najwięcej inwestycji w roku 2008. W pozostałych miastach, mimo dużego tempa inwestycji, popyt znacząco przewyższa podaż (głównie w Katowicach i Trójmieście). Konsekwencją takiej sytuacji rynkowej jest spadek wskaźnika powierzchni niewynajętych oraz wzrost stawek czynszów. Wzrasta także liczba transakcji typu „pre-let”. W 2007 roku można było także zaobserwować rosnące zainteresowanie potencjalnych najemców dużymi powierzchniami biurowymi.

Według opinii ekspertów rynek powierzchni biurowych w Polsce nadal ma przed sobą perspektywę dynamicznego rozwoju. Utrzymujący się wzrost gospodarczy i stabilna sytuacja polityczna sprawiają, że nasz kraj jest atrakcyjny dla inwestorów zagranicznych oraz sprzyjają rosnącej aktywności inwestorów krajowych. Duże znaczenie ma fakt, że Polska staje się europejskim centrum usług BPO.

### Nieruchomości mieszkaniowe

Rynek mieszkaniowy w Polsce nadal nadrabia lata stagnacji. W 2007 roku, podobnie jak rok wcześniej, utrzymywała się wzrostowa tendencja podaży mieszkań. Podobnie jak w latach ubiegłych najwięcej lokali oddano do użytku w Warszawie, jednak najwyższy wzrost liczby mieszkań (o 70% w stosunku do 2006) odnotowano w Krakowie. Pomimo wzrostu tempa budowy, wciąż obserwujemy znaczący brak równowagi między podażą a popytem. Głównym czynnikiem hamującym rozwój budownictwa mieszkaniowego jest nadal brak planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydłużony okres oczekiwania na pozwolenia na budowę i rosnące ceny gruntów. Planowany projekt ustawy o zorganizowanym budownictwie mieszkaniowym może w znaczącym stopniu poprawić tę sytuację. Jest to konieczne, bo popyt stymulowany wzrostem zamożności społeczeństwa nadal utrzymuje się na bardzo wysokim poziomie. Według dostępnych danych deficyt mieszkań w Polsce szacuje się na poziomie 1,5 miliona.

Początek roku 2007 był kontynuacją ubiegłorocznego trendu i przyniósł dalszy dynamiczny wzrost cen mieszkań. W drugiej połowie roku odnotowano jednak obniżenie tempa sprzedaży i powolną stabilizację cen. Sytuacja ta była spowodowana wstrzymywaniem się wielu potencjalnych klientów z decyzjami o zakupie mieszkania na skutek pojawiających się informacji o planowanym spadku cen, rosnących stopach procentowych i trudniejszej dostępności kredytów. Pomimo tego, we wszystkich miastach Polski za wyjątkiem Krakowa, w 2007 odnotowano wzrost średniej ceny mieszkań w porównaniu z IV kwartałem 2006 roku. Nie był on jednak tak znaczący jak rok temu. Jedynie w Poznaniu ceny mieszkań w ciągu ostatnich 12 miesięcy wzrosły o prawie 55%, w pozostałych nie przekroczyły 15%. Tak więc na rozwiniętych rynkach mieszkaniowych obserwuje się stabilizację.

The supply and demand balance begins to stabilize only in Warsaw, accounting for about 62% of the overall volume of newly developed office space. This is also the place for largest number of investments scheduled in 2008. In other cities, despite high rate of investment, demand significantly exceeds supply (this is the case mainly in Katowice and Tri-City). As a consequence of this market situation, the percentage of non-let spaces has decreased and lease rents have grown. The volume of pre-let transactions is also increasing. In 2007, potential tenants' interest in large office spaces was growing noticeably as well.

According to expert opinions, the market of office space in Poland is still facing perspectives of rapid growth. Maintained economic growth and stable political situation makes our country attractive for foreign investors and facilitates expanding activity of domestic investors. Poland becoming the European center for BPO services is also an important aspect.

### Residential estates

The housing market in Poland is still catching up after long years of stagnation. In 2007, same as the year before, growing tendency could still be observed in the field of supply of apartments. Like in the preceding years, most premises were delivered in Warsaw but the rate of growth in the volume of apartments occurred in Cracow (70% growth compared to 2006). Despite the increasing rate of construction, major imbalance can still be observed between supply and demand. The key factor impeding development of housing construction is the continuous lack of spatial development plans and longer waiting times for building permits, as well as increasing prices of land. The anticipated draft Act on Organized Housing Construction might have a major positive impact on the situation. This is necessary because demand fostered by increasing affluence of the society still remains on a very high level. Available data indicates that the deficit of apartments in Poland is estimated as around 1.5 million.

At the beginning of 2007, last year's trends were continued, bringing further dynamic growth of prices of apartments. However, the sales rate dropped in the second half of year, and the prices began to slowly stabilize. This situation was caused by many potential buyers' withholding their decisions to purchase an apartment as a result of emerging news of the anticipated drop in prices, growing interest rates, and poorer accessibility of credit facilities. Nevertheless, average prices of apartments grew in 2007 compared to the 4th quarter of 2006 in all Polish cities but Cracow. Still, this growth was not as significant as last year. However, in Poznan the prices of apartments grew by over 55% during the last 12 months while not exceeding 15% in the other cities. Thus, stabilization is noticeable on well-developed housing markets. The strongest growth potential still exists in the regional markets where growing activity of developers can be observed.



# Rynek w 2007 roku

## The market in the 2007

Największy potencjał wzrostu tkwi nadal w rynkach regionalnych i na nich obserwuje się wzmożoną aktywność deweloperską.

Istotnym trendem obserwowanym na rynku nieruchomości mieszkaniowych w 2007 był wzrost liczby inwestycji apartamentowych, które były realizowane nie tylko na rynkach warszawskim i krakowskim, ale coraz częściej także w miastach regionalnych – Wrocławiu, Gdańsku, Poznaniu. Można także zaobserwować wzmożone zainteresowanie funkcjonalnymi domami jednorodzinnymi na obrzeżach dużych miast. Rosną też wymagania potencjalnych nabywców mieszkań odnośnie ich lokalizacji, architektury, standardu, funkcjonalności. Coraz większe znaczenie w sprzedaży zaczyna odgrywać system płatności.

Z roku na rok, szczególnie na rynkach takich jak Warszawa, Gdańsk czy Wrocław, zwiększa się udział deweloperów międzynarodowych, bo nadal stopa zwrotu z inwestycji mieszkaniowych w Polsce jest wyższa niż w rodzimych krajach inwestorów. Ważnym trendem obserwowanym pod koniec 2007 była konsolidacja spółek deweloperskich.

Prognozy na rok 2008 przewidują kontynuację procesu stabilizacji rynku mieszkaniowego. Spodziewany jest wzrost liczby mieszkań nabywanych w zaawansowanym etapie budowy.

### Nieruchomości hotelowe

Rok 2007 przyniósł kontynuację trendu zapoczątkowanego w 2005 roku, kiedy po kilkuletniej stagnacji odnotowano zdecydowaną poprawę sytuacji na rynku hotelowym. Obserwowaliśmy znaczący wzrost inwestycji w tym sektorze i jeszcze większe zainteresowanie deweloperów i inwestorów. Katalizatorem rozwoju rynku hotelowego było przyznanie Polsce współorganizacji Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej w 2012 roku. Dodatkowo dynamice inwestycji sprzyja korzystna sytuacja ekonomiczna w regionie, napływ funduszy unijnych przeznaczonych na rozwój turystyki, wzmożona promocja polskich miast i zwiększony ruch lotniczy oraz wcześniejsze niedoinwestowanie tego sektora rynku.

An important trend visible on housing property markets in 2007 was the increasing volume of luxury apartment projects, which were not only carried out on the Warsaw and Cracow market, but have also become more frequent in regional cities, such as Wrocław, Gdańsk, Poznań. Highly functional single-family houses in the suburbs are also becoming more interesting. Potential buyers' requirements regarding location, architectural design, quality standard and functionality are expanding as well. The payment system is playing an increasingly important role in sales.

Participation of international developers is gaining importance every year, particularly on such markets as Warsaw, Gdańsk and Wrocław because the rate of return on housing investments in Poland is still higher than in these investors' countries of origin. A considerable trend noticed by the end of 2007 was the consolidation of development companies.

According to forecasts regarding 2008, stabilization of the housing market will probably continue. The volume of apartments purchased at an advanced stage of construction is expected.

### Hotel estates

The year 2007 brought continuation of a trend that had begun in 2005 when the situation on the hotel market began to strongly improve after several years of stagnation. There was a major growth of the volume of investments in this sector, along with developers' and investors' interest. The fact that fostered this positive development of the hotel market was the choice of Poland as one of the two hosts of the UEFA European Football Championships 2012. Other factors contributing to investment growth include: economic situation in the region, influx of EU funds for development of tourism, stronger promotion of Polish cities, higher volume of air traffic, former investment deficits in this market sector.

# Echo Investment SA w 2007 roku

## Echo Investment SA in the 2007

### SEGMENT CENTRÓW HANDLOWYCH I HANDLOWO-ROZRYWKOWYCH

Echo Investment realizuje centra handlowo-rozrywkowe w kilku-nastu największych miastach Polski.

Łączna liczba klientów odwiedzających centra zrealizowane przez Echo Investment wynosi około 100 milionów rocznie. Wśród najemców powierzchni komercyjnych są zarówno duże sieci handlowe jak i lokalni przedsiębiorcy. Do kluczowych najemców należą: Carrefour, Tesco, Real, Nomi, Silver Screen, Multikino, Kinoplex, RTV Euro AGD, Empik, Douglas, Saturn Planet, Rossmann oraz inne sieciowe marki.

#### Wrocław

W kwietniu 2007 roku spółka oddała do użytku swoje największe jak dotąd centrum handlowo-rozrywkowe Pasaż Grunwaldzki we Wrocławiu. Na prawie 48 000 mkw. znajduje się blisko 200 sklepów i punktów usługowych, w tym kilkanaście marek, które zadebiutowały na wrocławskim rynku.

#### Ślusk

W 2007 roku spółka przygotowywała realizację największego w Ślusk centrum handlowo-rozrywkowego Arena. Powierzchnia całkowita centrum wyniesie około 75 000 mkw., a przeznaczona na wynajem około 38 000 mkw. W centrum Arena znajdzie się ponad 150 sklepów i punktów usługowych. O atrakcyjności tej inwestycji świadczy duże zainteresowanie najemców. Na koniec roku spółka miała podpisane umowy na blisko 95% powierzchni handlowej. Głównym najemcą zostało Tesco. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to II połowa 2008 roku, zaś zakończenia to II połowa 2010 roku.

#### Poznań

W 2007 roku trwały prace nad przygotowaniem do realizacji wielofunkcyjnego centrum Metropolis w Poznaniu. Na powierzchni około 47 500 mkw. powstanie projekt o powierzchni przeznaczonej na wynajem wyniesie blisko 80 000 i znajdzie się na niej około 220 sklepów i punktów usługowych. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2009 roku, zaś zakończenia to II połowa 2011 roku.

#### Koszalin

W kwietniu 2007 roku Grupa Kapitałowa zawarła warunkową umowę zakupu gruntu o powierzchni 3,3 ha w Koszalinie za cenę 11,8 mln PLN. Warunki umowy zostały spełnione w styczniu tego roku. Na nabytej nieruchomości przy ul. Krakusa i Wandy firma planuje realizację nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego o powierzchni wynajmowalnej około 35 000 mkw., na której znajdzie się 150 sklepów i lokali usługowych. Planowany termin realizacji inwestycji to 2012 rok.

### SEGMENT OF SHOPPING CENTERS AND SHOPPING/ENTERTAINMENT CENTERS

Echo Investment develops shopping and entertainment centers in more than ten largest Polish cities.

About 100 million customers visit Echo Investment's SA malls every year. Tenants of commercial space include large shopping chains as well as local companies. Key tenants include: Carrefour, Tesco, Real, Nomi, Silver Screen, Multikino, Kinoplex, RTV Euro AGD, Empik, Douglas, Saturn Planet, Rossmann and other chain brands.

#### Wrocław

In April 2007, the company delivered its yet largest shopping, entertainment and service center called Pasaż Grunwaldzki [Grunwaldzki Arcade] in Wrocław. The area of nearly 48,000 sq. m holds almost 200 shops and service outlets, including more than ten brands just launched on the Wrocław market.

#### Ślusk

In 2007, the company was preparing development of the largest shopping and entertainment center in Ślusk. Total area of the center will be about 75,000 sq. m, with about 38,000 rentable area. The Arena center will comprise more than 150 shops and service outlets. Attractiveness of this investment project is confirmed by extensive tenants' interest. As at the end of the year, the company has signed lease agreements concerning 95% of the commercial space. Tesco became the anchor tenant. The anticipated project commencement date will be in the 1<sup>st</sup> half of 2008, and completion date – in the 2<sup>nd</sup> half of 2010.

#### Poznań

In 2007, works were carried out on preparing development of a multifunctional mall called Metropolis in Poznań. On about 47,500 sq. m, a project with rentable area of nearly 80,000 will comprise about 220 stores and service outlets. The anticipated project commencement date will be in the 1<sup>st</sup> half of 2009 and completion date in the 2<sup>nd</sup> half of 2011.

#### Koszalin

In April 2007, the Capital Group signed a conditional agreement of purchase of 3.3 hectares of land in Koszalin for PLN 11.8 million. The conditions precedent for the proper agreement were fulfilled in January this year. The company intends to develop an advanced shopping and entertainment center on its newly purchased property at Krakusa i Wandy Street, with rentable area ranging around 35,000 sq. m, to hold 150 stores and service outlets. Anticipated development date falls in 2012.

# Echo Investment SA w 2007 roku

## Echo Investment SA in the 2007

### Kalisz

W maju 2007 roku Echo Investment nabyło nieruchomość zlokalizowaną przy ul. Górnośląskiej i Trasie Bursztynowej w Kaliszu. Na tym terenie firma planuje realizację nowoczesnego, regionalnego centrum handlowo-rozrywkowego o powierzchni całkowitej 100 000 mkw. i wynajmowalnej ok. 40 000 mkw. W założeniach centrum znajdzie się galeria handlowa (ok. 150 sklepów), duża część rozrywkowa z kinem wielo-salowym i liczne funkcje uzupełniające: usługi, rekreacja, gastronomia. Rozpoczęcie realizacji projektu zaplanowano na rok 2010, a jej zakończenie na rok 2012.

### Lublin

Na Górkach Czechowskich w Lublinie Echo Investment planuje realizację nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowo-usługowego Park Echo, oferującego około 80 000 mkw. powierzchni wynajmowalnej oraz parku rekreacyjno-krajobrazowego o charakterze miejskim. W IV kwartale 2007 roku spółka zawarła porozumienie z miastem Lublin, zgodnie z którym miasto przystąpi do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, który umożliwi realizację tej inwestycji.

### Łomża

W IV kwartale 2007 roku rada miejska wyraziła zgodę na zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego realizację centrum handlowego powyżej 22 000 mkw. W przygotowywanym do realizacji centrum w Łomży powstanie hipermarket REAL o powierzchni ok. 8 500 mkw. oraz galeria kilkudziesięciu sklepów i punktów usługowych.

### Kielce

W planach spółki znajduje się rozbudowa centrum handlowo-rozrywkowego Galeria Echo w Kielcach. Docelowa powierzchnia wynajmowalna obiektu wyniesie 64 000 mkw. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji to I połowa 2010.

Echo Investment planuje także rozbudowę innych swoich centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych.

### TRANSAKCJE SPRZEDAŻY

W III kwartale 2007 roku Echo Investment sprzedało grupie inwestycyjnej Catalyst Capital Centrum Rozrywki w Łodzi i Pasaż Świętokrzyski w Kielcach. Jednocześnie spółka podpisała z nowym właścicielem umowę deweloperską, zgodnie z którą rozbuduje Pasaż Świętokrzyski o 4 000 mkw., a także wynajmie i przekaże najemcom powstałą w wyniku rozbudowy powierzchnię komercyjną. Środki uzyskane z transakcji zostaną przeznaczone na prowadzenie zamierzeń inwestycyjnych Grupy Kapitałowej Echo Investment.

### Kalisz

In May 2007, Echo Investment purchased real estate in Kalisz at Górnośląska and Trasa Bursztynowa Street. An advanced regional shopping and entertainment center will be built on this land, total area in excess of 100,000 sq. m, rentable area of ca. 40,000 sq. m. The programme for this center includes a shopping gallery (ca. 150 stores), a large entertainment section with a multiplex cinema and numerous auxiliary functions: services, recreation, catering. The launching of the project is scheduled for 2010 and completion in 2012.

### Lublin

Echo Investment intends to build a shopping, entertainment and service center called Park Echo on Górki Czechowskie in Lublin, offering about 80,000 sq. m rentable area and a metropolitan style recreation and landscape park. In the 4<sup>th</sup> quarter of 2007, the company signed an agreement with the city of Lublin whereunder the city will implement a change of the local spatial development plan so that to enable development of this investment project.

### Łomża

During the 4<sup>th</sup> quarter of 2007, the City Council agreed to an amendment of the spatial development conditions and directions study in order to allow development of a shopping center exceeding 22,000 sq. m in size. In the Łomża mall, which is currently under preparation, a REAL hypermarket will be opened, with an approximate area of 8,500 sq. m and shopping gallery with several dozen shops and service points.

### Kielce

The company's plans concern extension of the Galeria Echo shopping and entertainment center in Kielce. Target GLA of the building will be 64,000 sq. m. Anticipated completion date of this development falls in the 1<sup>st</sup> quarter of 2010.

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

### SALES TRANSACTIONS

During the 3<sup>rd</sup> quarter of 2007, Echo Investment sold its Entertainment Center in Łódź and the Pasaż Świętokrzyski mall to Catalyst Capital investment group. The company has also signed a developer agreement with the new owner, whereunder it is going to extend Pasaż Świętokrzyski by about 4,000 sq. m, let the area to tenants and offer extended commercial space to new tenants. The funds earned through this transaction will be allocated to performance of Echo Investment Capital Group's investment projects.

# Echo Investment SA w 2007 roku

## Echo Investment SA in the 2007

### SEGMENT POWIERZCHNI BIUROWYCH

Echo Investment realizuje nowoczesne budynki biurowe w atrakcyjnych lokalizacjach w największych miastach Polski. Najemcami i partnerami spółki są przede wszystkim duże krajowe i międzynarodowe firmy, takie jak: Polkomtel, Deutsche Leasing, BRE Bank, Bank PeKaO, Bank Zachodni WBK, Impel, Colgate-Palmolive, Porr Polska, Modzelewski & Rodek, Roche Diagnostic Polska, Dell i inne. W 2007 roku firma weszła na nowe rynki i znacząco poszerzyła portfel nieruchomości przeznaczonych na inwestycje biurowe oraz rozpoczęła przygotowania i realizację nowych projektów.

#### Warszawa

W 2007 roku Echo Investment przygotowywało do realizacji kompleks biurowy zlokalizowany w Warszawie przy ul. Postępu 21. Park Postępu będzie oferował blisko 34 000 mkw. powierzchni wynajmowalnej w czterech siedmiokondygnacyjnych budynkach. W IV kwartale zawarto umowę ze spółką Modzelewski & Rodek na wykonanie stanu surowego. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2008 roku, zaś zakończenia pierwszego etapu to II połowa 2009 roku.

#### Poznań

W 2007 roku ruszyła realizacja Malta Office Park w Poznaniu. Kompleks biurowy składający się z 6 budynków będzie oferował około 31 000 mkw. powierzchni biurowej. Rozpoczęto też proces komercjalizacji projektu. 30% powierzchni realizowanej w I etapie wynajęła spółka Projekty Bankowe Polsoft. Inwestycja prowadzona jest w trzech etapach. Zakończenie pierwszego nastąpi w II połowie 2008 roku.

#### Kraków

W 2007 roku spółka przygotowywała do realizacji 7-kondygnacyjny budynek biurowy klasy A w Krakowie przy ul. Lea. W grudniu cały budynek o powierzchni wynajmowanej ok. 12 000 mkw. został wynajęty krakowskiemu oddziałowi Fortis Bank Polska SA. Zakończenie projektu planowane jest na II połowę 2009 roku.

W IV kwartale 2007 roku Echo Investment zawarło warunkową umowę zakupu nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. 29 listopada i ul. Opolskiej. W I kwartale 2008 roku spełniły się warunki umowy i spółka nabyła prawa do użytkowania terenu o powierzchni 23 800 mkw. Dodatkowo w IV kwartale Grupa nabyła działkę o powierzchni około 11 600 mkw. przy ul. Opolskiej, która stanie się integralną częścią inwestycji. Na zakupionych gruntach planowana jest realizacja nowoczesnego projektu biurowego o powierzchni wynajmowalnej około 70 000 mkw. Spółka przewiduje rozpoczęcie I etapu inwestycji w I połowie 2009 roku, zaś zakończenie w I połowie 2012 roku.

### OFFICE SPACE SEGMENT

Echo Investment develops advanced office buildings in attractive locations in the largest Polish cities. The company's tenants and partners primarily include large Polish and international organizations, such as: Polkomtel, Deutsche Leasing, BRE Bank, Bank PeKaO, Bank Zachodni WBK, Impel, Colgate-Palmolive, Porr Polska, Modzelewski & Rodek, Roche Diagnostic Polska, Dell, and others. In 2007, the company entered new markets and its portfolio of real estates designed for office investments has grown significantly. It has also commenced preparation and development of new projects.

#### Warsaw

In 2007, Echo Investment was preparing development of an office building complex located in Warsaw at 21 Postępu Street. The so-called Park Postępu will offer nearly 34,000 sq. m rentable area in four seven-storey buildings. During the 4<sup>th</sup> quarter of the year, 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 1<sup>st</sup> half of 2008 and completion date of the 1<sup>st</sup> stage shall be in the 2<sup>nd</sup> half of 2009.

#### Poznan

In 2007, development of Malta Office Park in Poznan began. This office complex consisting of 6 buildings will offer about 31,000 sq. m office space. Commercialization of the project also began. 30% of area developed during the 1<sup>st</sup> stage of development was let to Projekty Bankowe Polsoft. The project is carried out in three stages. First stage is expected to finish in the 2<sup>nd</sup> half of the year 2008.

#### Cracow

In 2007, the company was preparing development of a 7-storey class A office building in Cracow, Lea Street. In December, the entire building with its rentable area of approximately 12,000 sq. m was let to the Cracow branch of Fortis Bank Polska SA. Project completion is scheduled for the 2<sup>nd</sup> half of 2009.

During the 4<sup>th</sup> quarter of 2007, Echo Investment signed a conditional agreement of purchase of real estate situated in Cracow at 29 listopada and Opolska Streets. The conditions precedent of the said agreement were fulfilled in the 1<sup>st</sup> quarter of 2008 when the company acquired the right to use the area of 23,800 sq. m. Furthermore, in the 4<sup>th</sup> quarter the Group acquired an approximately 11,600 sq. m land plot at Opolska Street, to become incorporated in the said investment project. A modern office project is scheduled for development on the purchased land, with rentable area about 70,000 sq. m. The company intends to launch the 1<sup>st</sup> stage of this investment project is anticipated in the 1<sup>st</sup> half of 2009 and to finish the entire project in the 1<sup>st</sup> half of 2012.





Park Biurowy w Kielcach - zrealizowany w 2007 r.



Kielce Office Park - completed in the 2007

# Echo Investment SA w 2007 roku

## Echo Investment SA in the 2007

### Gdańsk

W 2007 roku Echo Investment przygotowywało do realizacji projekt biurowy przy ul. Jana z Kolna w Gdańsku. Powierzchnia wynajmowalna biurowca wyniesie około 23 500 mkw. Rozpoczęcie projektu planowane jest na I połowę 2009 roku, a zakończenie w połowie 2010 roku.

### Szczecin

W Szczecinie przy ul. Malczewskiego spółka planuje realizację nowoczesnego budynku biurowego Centrum Wysokich Technologii. Około 14 000 mkw. przeznaczonych zostanie na wynajem dla firm specjalizujących się w zaawansowanych technologiach informacyjnych i telekomunikacyjnych. Planowany termin rozpoczęcia budowy to II połowa 2008 roku, zaś zakończenia – koniec 2009.

### Łódź

W 2007 roku rozpoczęto proces przygotowania realizacji nowoczesnego zespołu budynków biurowych klasy A w Łodzi, przy ul. Piłsudskiego. Powierzchnia wynajmowalna projektu wyniesie około 26 400 mkw. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest na II połowę 2008 roku, zaś zakończenie na II połowę 2009 roku.

### Katowice

W Katowicach przy al. Górnośląskiej i ul. Francuskiej spółka planuje realizację parku biurowego o powierzchni wynajmowalnej 50 000 mkw. Projekt zrealizowany zostanie w dwóch etapach. Prace rozpoczną się w II połowie 2008 roku. Zakończenie I etapu planowane jest na I połowę 2010 roku.

### TRANSAKCJE SPRZEDAŻY

W 2007 roku Echo Investment sprzedało grupie inwestycyjnej Catalyst Capital dwa projekty biurowe zlokalizowane w Łodzi: Centrum Biznesu przy al. Piłsudskiego i budynek biurowy Orion przy ul. Sienkiewicza. Środki uzyskane z transakcji zostaną przeznaczone na prowadzenie zamierzeń inwestycyjnych spółki.

### SEGMENT MIESZKANIOWY

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

### Warszawa

W 2007 roku spółka kontynuowała realizację III etapu Osiedla Inflancka. Planowany termin zakończenia inwestycji, na którą składa się 130 mieszkań (ok. 7 000 mkw. na sprzedaż), to czerwiec 2008 roku.

### Gdansk

In 2007, Echo Investment was preparing an office project at Jana z Kolna Street in Gdansk. Rentable area of the building will be about 23,500 sq. m. The launch of this project is planned for the 1<sup>st</sup> half of 2009 and completion for the 1<sup>st</sup> half of 2010.

### Szczecin

The company intends to develop a modern office building in Szczecin, Malczewskiego Street (High Technology Center). Approximately 14,000 sq. m will be designed for rent by companies specializing in advanced IT and telecommunication technologies. Construction should commence in the 2<sup>nd</sup> half of 2008 and it is scheduled for completion in the end of 2009.

### Lodz

The process of preparing development of an advanced complex of class A office buildings was commenced in 2007 on a land plot in Lodz, Piłsudskiego Street. Area to let will be about 26,400 sq. m. The launch of this investment project is planned for the 2<sup>nd</sup> half of 2008 and completion for the 2<sup>nd</sup> half of 2009.

### Katowice

The company intends to develop an office park in Katowice, Al. Górnośląska and Francuska Street, rentable area of 50,000 sq. m. The project will be executed in two stages. Works will commence in the 2<sup>nd</sup> half of 2008. Completion of the 1<sup>st</sup> stage is scheduled for the 1<sup>st</sup> half of 2010.

### SALES TRANSACTIONS

In 2007, Echo Investment sold two office projects located in Lodz to Catalyst Capital investment group, namely the Business Center at al. Piłsudskiego, and the Orion office building at Sienkiewicza Street. Funds earned on this transaction will be dedicated to implementing the company's investment concepts.

### HOUSING SEGMENT

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

### Warsaw

In 2007, the company continued development of the 3<sup>rd</sup> stage of the Inflancka Housing Estate. This investment project, comprising 130 apartments (ca. 7,000 sq. m for sale), is scheduled for completion in June 2008.

# Echo Investment SA w 2007 roku

## Echo Investment SA in the 2007

Trwała także realizacja II etapu inwestycji przy ul. Zwycięzców, w którym powstaje 240 mieszkań (ok. 15 000 mkw. na sprzedaż). Planowany termin zakończenia prac to czerwiec 2008 roku.

W 2007 roku Grupa Kapitałowa Echo Investment prowadziła przygotowania do rozpoczęcia inwestycji apartamentowej o powierzchni netto ok. 5 300 mkw., zlokalizowanej przy ul. Kazimierzowskiej na warszawskim Mokotowie. Projekt opracowany przez biuro architektoniczne Mąka Sojka Architekci przewiduje 60 mieszkań, w tym 5 eleganckich penthouse'ów. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2008 roku, zaś zakończenia to II połowa 2009 roku.

Trwały także prace projektowe osiedla domów jednorodzinnych na warszawskich Bielanach, w pobliżu lasu Młocińskiego. Na nieruchomości o powierzchni 6,3 ha spółka planuje realizację 37 domów (łącznie powierzchnia 9 200 mkw.) zaprojektowanych przez biuro architektoniczne W.M. Musiał Architekci Sp. z o.o. Planowany termin rozpoczęcia prac to II połowa 2008 roku, zaś zakończenia II połowa 2009 roku.

### Poznań

Kolejnym miastem, w którym Echo Investment prowadzi inwestycje mieszkaniowe jest Poznań. W 2007 roku spółka kontynuowała realizację Osiedla Naramowice. W III jego etapie powstaje 155 mieszkań. Zostaną oddane do użytku w II połowie 2008 roku. Trwały także prace przygotowawcze do rozpoczęcia realizacji IV etapu inwestycji (15 300 mkw. powierzchni na sprzedaż), której zakończenie planowane jest na II połowę 2009 roku. Projekt architektoniczny przygotowała pracownia Archikwadrat Sp. z o.o. Rezerwa gruntu jaką dysponuje w Poznaniu Grupa Kapitałowa pozwala na realizację kolejnych etapów Osiedla Naramowice.

W 2007 roku spółka prowadziła realizację osiedla mieszkaniowego Kasztanowa Aleja, zlokalizowanego przy ul. Wojskowej. W zaprojektowanych przez biuro architektoniczne Studio Lisiak Sp. z o.o. z Poznania budynkach powstanie ok. 280 mieszkań (17 200 mkw. powierzchni na sprzedaż). Planowany termin zakończenia inwestycji to II połowa 2009 roku.

Trwał proces przygotowywania do realizacji osiedla miejskich domków wielorodzinnych, zlokalizowanego przy ul. Litewskiej i Grudzieniec w Poznaniu. W zaprojektowanym przez Arpa Pracownia Autorska osiedlu powstanie 20 mieszkań (3 000 mkw. na sprzedaż). Planowany termin oddania inwestycji do użytku to I połowa 2010 roku.

### Kraków

W 2007 roku spółka prowadziła przygotowania do realizacji projektu mieszkaniowego przy ul. Kilińskiego w Krakowie. W 4-kondygnacyjnym budynku zaprojektowanym przez biuro architektoniczne Oleksy & Polaczek znajdzie się 15 mieszkań (1 500 mkw. powierzchni na sprzedaż). Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w połowie 2009 roku.

W połowie 2009 roku rozpocznie się także realizacja inwestycji mieszkaniowej przy ul. Korzeniowskiego w Krakowie (Wola Justowska), nad której przygotowaniem spółka pracowała w 2007

Stage 2. of the housing investment at Zwycięzców Street was also in progress, regarding 240 apartments (ca. 15,000 sq. m for sale). Anticipated completion date of works falls in June 2008.

In 2007, Echo Investment Capital Group was preparing to commence a luxury apartment investment project with a net area of ca. 5,300 sq. m, located at Kazimierzowska Street in Warsaw, Mokotów district. The design was prepared by Mąka Sojka Architekci design office and concerns 60 apartments, including 5 luxury penthouses. The anticipated project commencement date will be in the 1<sup>st</sup> half of 2008 and completion date in the 2<sup>nd</sup> half of 2009.

Design works were also carried out on an estate of detached houses in Warsaw, Bielany district, near Młociński Forest. The company intends to build 37 houses (with total area of 9,200 sq. m) on the 6.3 hectares property. The houses were designed by W.M. Musiał Architekci Sp. z o.o. The anticipated commencement date of the works will be in the 2<sup>nd</sup> half of 2008, and completion date – in the 2<sup>nd</sup> half of 2009.

### Poznan

Poznan is another city in which Echo Investment carries out its housing projects. In 2007, the company continued development of the Naramowice housing estate. 155 apartments will be built during the 3<sup>rd</sup> stage. These will be delivered to dwellers in the 2<sup>nd</sup> half of 2008. Preparations were also carried out to commencement of the 4<sup>th</sup> stage of investment (15,300 sq. m of area for sale) with completion scheduled for the 2<sup>nd</sup> half of 2009. The architectural design was prepared by Archikwadrat Sp. z o.o. studio.

The reserve of land owned by the Capital Group in Poznan allows execution of consecutive stages of the Naramowice Housing Estate.

In 2007, the company was building a housing estate called Kasztanowa Aleja (Chestnut Alley) located at Wojskowa Street. About 280 apartments will be built in the buildings designed by Studio Lisiak Sp. z o.o. of Poznan (area for sale exceeds 17,200 sq. m). Anticipated completion date falls in the 2<sup>nd</sup> quarter of the year 2009. The process of preparing execution of an estate of city-style multi-family houses was in progress at Litewska Street and Grudzieniec Street in Poznan. 20 apartments (3,000 sq. m for sale) will be developed within the housing estate designed by Arpa Pracownia Autorska. Anticipated date of delivery of this investment project falls in the 1<sup>st</sup> half of 2010.

### Cracow

In 2007, the company was preparing execution of a housing project at Kilińskiego Street in Cracow. 15 apartments (1,500 sq. m of surface for sale) will be located in a 4-storey building designed by Oleksy & Polaczek. The launch of this investment is anticipated in the half of 2009.

In the first half of 2009, the company is also going to commence a housing investment at Korzeniowskiego Street in Cracow



# Echo Investment SA w 2007 roku

## Echo Investment SA in the 2007

roku. W budynku zaprojektowanym przez biuro The Blok, powstanie 40 mieszkań (3 000 mkw. na sprzedaż).

W minionym roku rozpoczęto proces przygotowania realizacji obiektu mieszkalno-usługowego położonego przy ul. Krasickiego (powierzchnia na sprzedaż to ponad 5 600 mkw.).

W budynku zaprojektowanym przez Studio S – Biuro Architektoniczne Szymanowski powstaną 84 mieszkania. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w II połowie 2008 roku, zaś zakończenie w I połowie 2010 roku.

Kolejna inwestycja mieszkaniowa Echo Investment powstanie przy ul. Tynieckiej. Plany spółki zakładają realizację 55 mieszkań (ok. 5 000 mkw. powierzchni na sprzedaż). Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na I połowę 2009 roku, zaś zakończenie na II połowę 2010 roku.

Spółka przygotowuje także realizację budynku mieszkalnego przy ul. Bronowickiej. Projekt przygotowany przez Studio S Michał Szymanowski z Krakowa zakłada powstanie ok. 40 mieszkań (3 000 mkw. powierzchni na sprzedaż). Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w I połowie 2009 roku, zaś zakończenie w I połowie 2010 roku.

### Kielce

W 2007 roku trwały prace przygotowawcze do rozpoczęcia realizacji kolejnego osiedla domów w Dyminach koło Kielc. Osiedle zaprojektowane przez biuro projektowe StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz z Kielc oferować będzie ok. 200 000 mkw. powierzchni całkowitej działek na sprzedaż. Spółka planuje sprzedaż działek wraz z projektami domów. Planowany termin zakończenia inwestycji to połowa 2009 roku.

Spółka rozpoczęła sprzedaż działek wchodzących w skład osiedla domów jednorodzinnych Bilcza II, w Bilczy koło Kielc, zaprojektowanego przez biuro projektowe Konsorcjum Pisarczyk & Tracz Architekci. Oferta obejmuje sprzedaż uzbrojonych działek z gotowymi projektami domów. Powierzchnia całkowita działek na sprzedaż to ok. 130 000 mkw. Planowany termin zakończenia inwestycji to II połowa 2008 roku.

### Łódź

W ubiegłym roku spółka nabyła nieruchomość przy ulicach Okopowej i Górniczej w Łodzi i rozpoczęła proces przygotowania realizacji inwestycji mieszkaniowych. Szacowana łączna powierzchnia na sprzedaż wyniesie ok. 53 000 mkw. (800 mieszkań). Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to II połowa 2008 roku, zaś zakończenia – I połowa 2013 roku.

Na zakupionej w 2007 roku działce przy ul. Wodnej w Łodzi Echo Investment planuje realizację budynków mieszkalnych oferujących 320 lokali (ok. 19 000 mkw. powierzchni na sprzedaż). Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na I połowę 2009 roku, zaś zakończenie na I połowę 2011 roku.

### Rzeszów

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Rzeszowie przy ul. Kopisto spółka planuje realizację osiedla budynków mieszkalnych. Planowana powierzchnia na sprzedaż to ok. 24 000 mkw.

(Wola Justowska), which was being prepared by the company in 2007. 40 apartments (3,000 sq. m for sale) will be developed in this building designed by The Blok design office.

Last year, preparation works were launch on a housing and service establishment located at Krasickiego Street (area for sale exceeding 5,600 sq. m).

The building designed by Studio S – Biuro Architektoniczne Szymanowski design office will contain 84 apartments. The launch of this investment project is planned in the 2<sup>nd</sup> half of 2008 and completion in the 1<sup>st</sup> half of 2010.

Another housing project by Echo Investment is going to be developed at Tyniecka Street. According to the company's plans, 55 apartments will be built (ca. 5,000 sq. m of area for sale). The launch of this investment project is planned for the 1<sup>st</sup> half of 2009 and completion for the 2<sup>nd</sup> half of 2010.

The company is also preparing development of a residential building at Bronowicka Street. The design has been developed by Studio S Michał Szymanowski service of Cracow and it assumes building about 40 apartments (3,000 sq. m of area for sale). The launch of this investment project is planned in the 1<sup>st</sup> half of 2009 and completion in the 1<sup>st</sup> half of 2010.

### Kielce

Preparatory works were performed in 2007 for the development of another housing estate in Dyminy near Kielce. The housing estate designed by StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz design office of Kielce will cover about 200,000 sq. m total area of land plots for sale. The company intends to sell plots of land with designs of houses. Anticipated completion date falls in the half of the year 2009.

The company launched sales of land plots in Bilcza near Kielce, contained in an estate of single-family detached houses (Bilcza II) designed by Konsorcjum Pisarczyk & Tracz Architekci design studio. The offering concerns sale of plots of land with utilities connections and finished designs of houses. Total area of land plots for sale is about 130,000 sq. m. Anticipated completion date falls in the 2<sup>nd</sup> quarter of the year 2008.

### Lodz

Last year, the company acquired immovable property at Okopowa and Górnicza Streets in Lodz, to commence preparation of a housing investment projects. The estimated total area for sale will be about 53,000 sq. m. (800 apartments). The anticipated project commencement date will be in the 2<sup>nd</sup> half of 2008, and completion date – in the 1<sup>st</sup> half of 2013.

The company is going to develop residential buildings with 320 apartments on its real estate purchased in 2007 in Lodz, Wodna Street (approx. 19,000 sq. m of area for sale). The launch of this investment project is anticipated in the 1<sup>st</sup> half of 2009 and completion in the 1<sup>st</sup> half of 2011.

### Rzeszow

The company intends to develop a housing estate on its immovable property situated in Rzeszow, Kopisto Street. The anti-

# Echo Investment SA w 2007 roku

## Echo Investment SA in the 2007

Około 430 mieszkań zostanie oddane do użytku w II połowie 2010 roku.

### Wrocław

W listopadzie 2007 roku Echo Investment nabyło nieruchomość położoną we Wrocławiu przy ul. Jedności Narodowej. Na zakupionej działce spółka zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową o łącznej powierzchni ok. 12 000 mkw. (200 mieszkań). Nieruchomość ma wydaną decyzję o warunkach zabudowy, umożliwiającą realizację wielorodzinnego budynku mieszkalnego. Prace projektowe rozpoczęły się już w 2007 roku. Początek realizacji planowany jest na rok 2009.

W grudniu 2007 roku spółka nabyła także nieruchomość o powierzchni ok. 3 ha położoną przy ul. Grota Roweckiego. Na zakupionym terenie spółka zamierza zrealizować projekt mieszkaniowy o powierzchni użytkowej ok. 19 000 mkw., z czego blisko 17 000 mkw. zostanie przeznaczonych na mieszkania (ponad 300 mieszkań), a ok. 2 000 mkw. na powierzchnie usługowe. Planowany termin rozpoczęcia realizacji to I połowa 2009 roku, zaś zakończenia to II połowa 2011 roku.

### SEGMENT HOTELOWY

W ciągu wielu lat swojej działalności Echo Investment zrealizowało 15 projektów hotelowych we współpracy z międzynarodowymi sieciami hoteli: z francuską grupą hoteli Accor i Envergue oraz norweską grupą Qubus. Spółka pełniła rolę generalnego realizatora inwestycji, kompleksowo zarządzając całym procesem inwestycyjnym. Echo Investment zrealizowało hotele w dziewięciu miastach w Polsce: Warszawie, Łodzi, Poznaniu, Szczecinie, Krakowie, Kielcach, Częstochowie, Zabrzu i Gliwicach. Doświadczenie i renomowani partnerzy stanowią stabilne podstawy dla działalności firmy w tym sektorze rynku nieruchomości. W przyszłości Echo Investment zamierza realizować hotele we współpracy z międzynarodowymi operatorami hoteli.

### RYNEK ZAGRANICZNY

Ograniczając ryzyko związane z prowadzeniem działalności inwestycyjno-deweloperskiej Echo Investment dywersyfikuje działania nie tylko sektorowo ale też geograficznie. Strategia spółki zakłada dalsze umacnianie pozycji na rynku polskim we wszystkich 4 sektorach rynku nieruchomości oraz intensyfikację działań na rynkach zagranicznych. W obszarze zainteresowania firmy znajdują się kraje Europy Środkowo-Wschodniej, w których planowana jest realizacja projektów komercyjnych. Na Węgrzech, w Rumunii i na Ukrainie działają spółki zależne, których zadaniem jest poszukiwanie atrakcyjnych możliwości inwestycyjnych. W ramach działalności poza granicami kraju spółka planuje współpracować z lokalnymi partnerami.

pated area for sale is about 24,000 sq. m. About 430 apartments will be handed over to dwellers in the 2<sup>nd</sup> half of 2010.

### Wrocław

In November 2007, Echo Investment purchased real estate in Wrocław at Jedności Narodowej Street. The company intends to develop a housing project on the above mentioned land, with a total area of 12,000 sq. m. (200 apartments). A zoning decision has been issued for the real estate that allows erection of a multi-family residential building. Design works were commenced in 2007. Commencement of execution is scheduled for 2009.

In 2007, the company also acquired immovable property of about 3 hectares, situated at Grota Roweckiego Street. The company intends to develop a housing project on the above mentioned land, with approximate usable area of 19,000 sq. m, including almost 17,000 sq. m to be allocated to apartments (over 300 apartments) and about 2,000 sq. m to be designed as commercial service areas. The anticipated realization commencement date will be the 1<sup>st</sup> half of 2009, and completion date will fall in the 2<sup>nd</sup> half of 2011.

### SEGMENT OF HOTELS

During the extensive period of activity, Echo Investment has completed 15 hotel projects in collaboration with international hotel chains, namely with the French chains of hotels Accor and Envergue, and with the Qubus group of Norway. The company operated as a general contractor and manager of the investment through complex administration of the entire investment process. Echo Investment has built hotels in nine Polish cities, namely Warsaw, Lodz, Poznan, Szczecin, Cracow, Kielce, Czestochowa, Zabrze, and Gliwice.

The company's experience and recognized partners provide good grounds for its further operations in this sector of the real estate market. In the future, Echo Investment intends to build hotels in co-operation with international hotel operators.

### FOREIGN MARKET

In order to reduce its risk related to investment and development activities, Echo Investment tends to diversify its operations not only in terms of sectors, but also in terms of territorial diversification. The company's strategy assumes further strengthening of its position on the Polish market in all the 4 sectors of the real estate market, along with intensified operations on foreign markets. The circle of the company's interest covers Central and East European countries where execution of commercial projects is scheduled. Subsidiaries are already operating in Hungary, Romania and Ukraine, with the purpose of seeking attractive investment opportunities. Within the range of its foreign operations, the company intends to collaborate with local partners.

# Echo Investment SA w 2007 roku

## Echo Investment SA in the 2007

### Węgry

#### SEGMENT CENTRÓW HANDLOWYCH I HANDLOWO-ROZRYWKOWYCH

W 2007 roku spółka kontynuowała przygotowania do rozpoczęcia realizacji inwestycji na posiadanej nieruchomości znajdującej się w XIV Dzielnicy Budapesztu – Zuglo (powierzchnia ok. 6,84 ha). W węgierskiej stolicy Echo Investment zrealizuje nowoczesny wielofunkcyjny projekt handlowo-rozrywkowo-biurowy MUNDO. Powierzchnia wynajmowana centrum handlowo-rozrywkowego wyniesie ok. 68 000 mkw. Planowany termin rozpoczęcia realizacji inwestycji to I połowa 2009 roku, zaś zakończenia II połowa 2011 roku.

#### SEGMENT PROJEKTÓW BIUROWYCH

W przygotowaniu znajduje się realizacja parku biurowego wchodzącego w skład budapesztańskiego projektu MUNDO. Powierzchnia wynajmowalna wyniesie ok. 30 000 mkw. W planach znajduje się ulokowanie w kompleksie urzędu burmistrzowskiego dzielnicy Zuglo. Planowany termin rozpoczęcia realizacji to I połowa 2009 roku, zaś zakończenia inwestycji to II połowa 2011 roku.

### Rumunia

#### SEGMENT CENTRÓW HANDLOWYCH I HANDLOWO-ROZRYWKOWYCH

We wrześniu 2007 roku spółka nabyła nieruchomość o powierzchni ok. 4 ha w rumuńskim mieście Brasov przy ul. Stadionului. Na tym terenie Grupa Kapitałowa Echo Investment planuje realizację nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego o powierzchni całkowitej 142 000 mkw. i powierzchni wynajmowanej około 53 000 mkw. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2009 roku, zaś zakończenia I połowa 2011 roku.

### Ukraina

W czerwcu 2007 roku Rejonowa Państwowa Rejestracja w Kijowie zarejestrowała spółkę zależną Grupy Kapitałowej Echo Investment – „Echo Investment Ukraine” Limited Liability Company z siedzibą w Kijowie. Spółka ta będzie prowadzić działalność deweloperską na terenie Ukrainy.

### Hungary

#### SEGMENT OF SHOPPING CENTERS AND SHOPPING/ENTERTAINMENT CENTERS

In 2007, the company continued preparation for commencement of an investment project on its property situated in the 14<sup>th</sup> District of Budapest – Zuglo (area of about 6.84 hectares). Echo Investment will develop a modern multifunctional shopping, entertainment and office project called MUNDO in the Hungarian capital. The rentable area of this shopping and entertainment project shall be about 68,000 sq. m. The anticipated project implementation commencement date will be in the 1<sup>st</sup> half of 2009, and completion date – in the 2<sup>nd</sup> half of 2011.

#### SEGMENT OF OFFICE PROJECTS

An office park to be comprised within the MUNDO project of Budapest is being prepared. Rentable area will be about 30,000 sq. m. Further plans include location of the Zuglo District Mayor's Office in the complex. The anticipated project implementation commencement date will be in the 1<sup>st</sup> half of 2009, and completion date – in the 2<sup>nd</sup> half of 2011.

### Romania

#### SEGMENT OF SHOPPING CENTERS AND SHOPPING/ENTERTAINMENT CENTERS

In September 2007, the company purchased a property of approximately 4 hectares in size in a Romanian city called Brasov, Stadionului Street. Echo Investment Capital Group intends to develop a modern shopping and entertainment center with a total area 142,000 sq. m and area to let of about 53,000 sq. m. The anticipated project commencement date will be the 1<sup>st</sup> half of 2009, and completion date will fall in the 1<sup>st</sup> half of 2011.

### Ukraine

In June 2007, the Regional State Registration in Kiev registered a subsidiary of Echo Investment Capital Group called “Echo Investment Ukraine” Limited Liability Company with its registered seat in Kiev. This company is going to carry out developer operations in the territory of Ukraine.

# Rynek w 2008 roku

## The market in the 2008

**W**edług analityków perspektywy rozwoju rynku nieruchomości są nadal bardzo dobre, chociaż wzrost w niektórych segmentach może nie być już tak dynamiczny jak w ostatnich 3 latach. Szczególnie dobre perspektywy mają przed sobą sektory nieruchomości biurowych, handlowych i hotelowych.

Obserwując tempo wynajmu powierzchni biurowych można się spodziewać, że projekty dostarczone na rynek w 2008 roku będą w pełni wynajęte i nie wpłyną znacząco na zrównoważenie dysproporcji pomiędzy podażą a popytem. Można zatem zakładać wzrost stawek czynszów oraz zwiększenie liczby transakcji typu „pre-let”. W związku z rosnącym oustorcingiem usług można spodziewać się dalszego rozwoju rynków regionalnych. Stopy zwrotu osiągnęły już bardzo niski poziom, zwłaszcza w Warszawie, więc dalsze spadki wydają się mało prawdopodobne.

Polska nadal przyciąga znaczną liczbę nowych inwestycji w sektorze handlowym i dlatego perspektywy jego rozwoju są bardzo optymistyczne. Głównie miasta regionalne wciąż są atrakcyjne dla inwestorów, jednak ich zainteresowanie będzie coraz bardziej koncentrować się na miastach średniej wielkości, gdzie stopień nasycenia rynku jest wciąż niski, a istniejące projekty nie stanowią zagrożenia dla nowych inwestycji. Mniejsze miasta są naturalnym kierunkiem rozwoju sieci handlowych, które mając ugruntowaną pozycję na głównych rynkach regionalnych rozbudowują sieć sprzedaży.

W związku z organizacją przez Polskę EURO 2012, spodziewany jest bardzo dynamiczny rozwój rynku nieruchomości hotelowych.

Inaczej wygląda sytuacja na rynku mieszkaniowym, który w II połowie 2007 roku, po okresie wysokiego wzrostu cen, zaczął się stabilizować. W 2008 roku spodziewana jest kontynuacja tego trendu. Podaż mieszkań wzrośnie, ale rosną stopy procentowe i marże bankowe, a wraz z nimi oprocentowanie kredytów hipotecznych, co zmniejsza zdolność kredytową nabywców. Ceny mieszkań ustabilizowały się i nie powinny ulec znaczącym zmianom. Biorąc pod uwagę duży deficyt na rynku mieszkaniowym można być pewnym dynamicznego rozwoju w kolejnych latach.

**A**ccording to market analysts, growth perspectives of the real estate market are still very good although in certain segments growth will not necessarily be as rapid as in the last 3 years. The sector of office, commercial and hotel properties is facing particularly good perspectives.

On the basis of the rate at which office space is being let now, we may assume that projects delivered to the market in 2008 will be fully let and thus will not have any significant impact on bridging the gap between supply and demand. We may therefore expect an increase of lease rent rates and growth of the volume of pre-let transactions. Because services tend to be outsourced more and more frequently, further development of regional markets should also be expected. Yield rates have already reached a very low return level, particularly in Warsaw. Therefore, further decreases of the rates seem highly improbable.

Poland keeps attracting a major number of new investments in trade and thus, growth perspectives of this sector are highly optimistic. Major regional towns and cities are still very attractive for investors, who will yet focus even stronger on medium-sized towns where the level of market saturation is still low and the existing projects do not pose a competitive risk for new investments. Smaller towns thus constitute a natural direction for expansion of shopping chains, who are developing their sales networks while elaborating on their strong position on key regional markets.

A very rapid growth of the market of hotel properties is expected in regard of Poland's hosting the EURO 2012 tournament.

The situation is different on the housing market which began to stabilize in the 2nd half of 2007, following a period of serious growth of prices. This trend is expected to continue in 2008. Supply of apartments is growing, but this growth is accompanied by higher interest rates and bank margins, followed by mortgage interest rates. Thus, the buyers' credit capacity is decreasing. The prices of apartments have stabilized and should not undergo any major changes. Considering high deficit on the housing market, dynamic growth will certainly occur during the upcoming years.





Park Biurowy w Kielcach - zrealizowany w 2007 r.





Kielce Office Park - completed in the 2007



skrótowe skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
condensed consolidated financial statement



# Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

## Condensed consolidated financial statement

AKTYWA  
(w tys. PLN)

ASSETS  
(in thous. PLN)

	2007	2006	
1. Aktywa trwałe	2 592 004	2 154 508	Fixed assets
1.1. Wartości niematerialne i prawne	525	91	Intangible and legal assets
1.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	40 382	32 687	Goodwill of subsidiaries
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe	463 167	411 699	Tangible fixed assets
1.3.1. Środki trwałe	55 623	53 274	Fixed assets
1.3.2. Środki trwałe w budowie	407 544	358 425	Fixed assets under construction
1.4. Należności długoterminowe	54	5	Long-term receivables
1.5. Nieruchomości inwestycyjne	2 034 700	1 670 296	Investment real estate
1.6. Długoterminowe inwestycje finansowe	11 000	21 671	Long-term financial investments
1.7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	42 176	18 059	Deferred income tax assets
2. Aktywa obrotowe	946 944	585 006	Current assets
2.1. Zapasy	455 619	208 075	Inventories
2.2. Należności z tytułu podatków	46 246	48 274	Tax receivables
2.3. Należności krótkoterminowe	13 442	29 221	Short-term receivables
2.4. Krótkoterminowe inwestycje finansowe	33 478	613	Short-term financial investments
2.5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 212	1 032	Short-term interperiod settlements
2.6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	394 947	297 791	Cash and other cash assets
Aktywa razem	3 538 948	2 739 514	Total assets

# Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

## Condensed consolidated financial statement

PASYWA  
(w tys. PLN)

LIABILITIES AND EQUITY  
(in thous. PLN)

	2007	2006	
1. Kapitał własny	1 526 341	1 205 827	Equity
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 510 535	1 195 243	Equity attributable to the 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 wynik z lat ubiegłych	188 247	357 790	Retained result from previous years
1.1.4. Zysk (strata) netto roku obrotowego	319 039	278 132	Net profit (loss) for the financial year
1.1.5. Różnice kursowe z przeliczenia	(3 745)	2	Foreign exchange gains/profits
1.2. Kapitały mniejszości	15 806	10 584	Minority capital
2. Rezerwy	323 277	210 821	Provisions
2.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	252 836	178 766	Provision for deferred income tax
2.2. Pozostałe rezerwy	70 441	32 055	Other provisions
3. Zobowiązania długoterminowe	1 315 401	943 766	Long-term liabilities
3.1. Zobowiązania finansowe	1 283 221	902 909	Financial liabilities
3.2. Pozostałe zobowiązania	32 180	40 857	Other liabilities
4. Zobowiązania krótkoterminowe	373 929	379 100	Short-term liabilities
4.1. Zobowiązania finansowe	37 859	158 061	Financial liabilities
4.2. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	121 352	88 333	Trade liabilities
4.3. Zobowiązania z tytułu podatków	9 245	8 838	Taxes
4.4. Pozostałe zobowiązania	205 473	123 868	Other liabilities
Pasywa razem	3 538 948	2 739 514	Total liabilities and equity
Wartość księgowa	1 526 341	1 205 827	Book value
Liczba akcji (w tys. szt.)	420 000	420 000	Number of shares (in thousand pcs.)
Wartość księgowa na jedną akcję	3,63	2,87	Book value per share

# Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

## Condensed consolidated financial statement

POZYCJE POZABILANSOWE  
(w tys. PLN)

OFF-BALANCE SHEET ITEMS  
(in thous. PLN)

	2007	2006	
1. Należności warunkowe	-	-	Conditional receivables
2. Zobowiązania warunkowe	-	8 466	Conditional liabilities
2.1. Na rzecz jednostek powiązanych, z tytułu:			To affiliated entities, on account of:
a) udzielonych gwarancji i poręczeń	-	8 466	guarantees and securities granted
2.2. Na rzecz pozostałych jednostek, z tytułu:	22 501	4 568	To other entities, on account of:
a) udzielonych gwarancji i poręczeń	3 315	3 831	guarantees and securities granted
b) spraw sądowych	379	737	court proceedings
c) zakupu nieruchomości gruntowej w Kaliszu	18 807	-	purchase of land property in Kalisz
d) inne	-	-	others
Zobowiązania warunkowe, razem	22 501	13 034	Total conditional liabilities

# Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

## Condensed consolidated financial statement

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT  
(w tys. PLN)

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT  
(in thous. PLN)

	2007	2006	
Przychody operacyjne	382 430	333 249	Operating income
Koszty operacyjne	(189 852)	(144 163)	Operating expenses
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	192 578	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	250 335	238 449	Real estate revaluation
Koszty sprzedaży	(21 491)	(9 736)	Selling expenses
Koszty ogólnego zarządu	(48 991)	(43 694)	General administrative expenses
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	(2 611)	(1 999)	Other operating income and expenses
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	399 436	381 025	Profit before tax and financial income / expenses
Przychody finansowe	39 227	14 773	Financial income
Koszty finansowe	(88 010)	(64 860)	Financial expenses
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	49 113	15 134	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	399 676	346 053	Pre-tax profit (loss)
Podatek dochodowy	(75 415)	(66 982)	Income tax
– część bieżąca	(25 458)	(16 636)	current
– część odroczone	(49 957)	(50 346)	deferred
Zysk (strata) netto, w tym:	324 261	279 071	Profit (loss), including:
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	319 039	278 132	Profit (loss) attributable to shareholders of dominant entity
Zysk (strata) mniejszości	5 222	939	Minority profit (loss)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (zanualizowany)	319 039	278 132	Net profit (loss) allocated to shareholders of dominant entity (annualised)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	420 000	420 000	Average weighted number of ordinary shares (in thousands pcs.)
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,76	0,66	Profit (loss) per ordinary share (PLN)



# Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

## Condensed consolidated financial statement

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH  
(w tys. PLN)

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT  
(in thous. PLN)

	2007	2006	
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej – metoda pośrednia			Cash flow from operating activity – indirect method
I. Zysk (strata) netto	324 261	279 071	Net profit (loss)
II. Korekty razem	(269 054)	(235 219)	Total adjustments
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	15	1	Share in net profit (loss) of associates
2. Amortyzacja środków trwałych	6 256	4 980	Depreciation of fixed assets
3. Aktualizacja wartości firmy	75	18	Revaluation of goodwill
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(31 671)	(8 841)	Exchange (gains) losses
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	43 641	49 576	Interest and share in profit (dividends)
6. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(262 909)	(245 389)	(Profit) loss from investing activities
7. Zmiana stanu rezerw	55 235	58 995	Change in provisions
8. Zmiana stanu zapasów	(250 088)	(125 788)	Change in inventories
9. Zmiana stanu należności	(116 616)	(32 486)	Change in receivables
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	251 012	65 275	Change in short-term liabilities, excluding loans and credits
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	4 413	(2 059)	Change in prepayments and accruals
12. Inne korekty	31 583	499	Other adjustments
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/- - II)	55 207	43 852	Net cash flow from operating activities (I+/- - II)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			Cash flow from investing activities
I. Wpływy	397 201	153 394	Inflows
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	211 562	1 230	Sale of intangible and legal 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 and legal assets
3. Z aktywów finansowych	140 011	67 908	Related to financial assets
4. Inne wpływy inwestycyjne	–	13	Other investment inflows
II. Wydatki	(570 008)	(266 185)	Outflows
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(292 008)	(172 714)	Purchase of intangible and legal assets and tangible fixed assets
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(129 834)	(26 121)	Investments in real estate and intangible and legal assets
3. Na aktywa finansowe	(148 556)	(58 653)	Related to financial assets
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach, wypłacone mniejszości	(173 267)	(112 791)	Dividends and other shares in minority, payment profits
5. Inne wydatki inwestycyjne	–	(8 500)	Other investment outflows

# Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

## Condensed consolidated financial statement

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH  
(w tys. PLN)

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT  
(in thous. PLN)

	2007	2006	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I – II)	(70)	(197)	Net cash flow from investing activities (I – II)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			Cash flow from financing activities
I. Wpływy	600 811	580 633	Inflows
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	–	–	Net inflows from issuance (release) of shares and other capital instruments and additional contributions to capital
2. Kredyty i pożyczki	254 406	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 inflows
II. Wydatki	(379 499)	(448 036)	Outflows
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	–	–	Purchase of own shares
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	–	–	Dividends and other payments to shareholders
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	–	–	Outflows from profit distribution other than payments to shareholders
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(144 435)	(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)	(487)	Repayment of liabilities under finance lease agreements
8. Odsetki	(74 574)	(70 968)	Interest
9. Inne wydatki finansowe	(3)	(10)	Other financial outflows
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I – II)	221 312	132 597	Net cash flow from financing activities (I – II)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/- B.III+/- C.III)	103 252	63 658	Total net cash flow (A.III +/- B.III +/- C.III)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	97 156	55 309	Net increase/decrease of cash and cash equivalents, including:
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(6 096)	(8 349)	effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents
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:	394 947	297 791	Cash and cash equivalents at the end of the period (F+/- D), including:
– o ograniczonej możliwości dysponowania	150	57 333	restricted cash

# Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

## Condensed consolidated financial statement

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE  
WŁASNYM (OD 1 STYCZNIA 2007 DO 31 GRUDNIA 2007)  
(w tys. PLN)

STATEMENT OF CHANGES IN THE CONSOLIDATED SHAREHOLDERS'  
EQUITY (FROM 1 JANUARY 2007 TO 31 DECEMBER 2007)  
(in thous. PLN)

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielny zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) roku bieżącego	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały mniejszości	Kapitał własny razem
Stan na początek okresu As at the beginning of the period	21 000	538 319	635 922	-	2	1 195 243	10 584	1 205 827
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych As at the beginning of the period after adjustments to the corresponding 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 w danym okresie Net profit (loss) for the period	-	-	-	319 039	(3 747)	315 292	5 222	320 514
Stan na koniec okresu As at the end of the period	21 000	985 994	188 247	319 039	(3 745)	1 510 535	15 806	1 526 341
	Share capital	Reserve capital	Retained profit (loss) from previous years	Profit (loss) for the financial year	Foreign exchange gains/profits	Equity attributed to the parent company's shareholders	Minority capital	Total equity

# Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

## Condensed consolidated financial statement

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE  
WŁASNYM (OD 1 STYCZNIA 2006 DO 31 GRUDNIA 2006)  
(w tys. PLN)

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

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



# Opinia niezależnego biegłego rewidenta

## Independent statutory auditor's report

### Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego obejmującego okres od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku

#### Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Echo Investment SA

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania skonsolidowanego Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach, al. Solidarności 36, na które składa się:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2007 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 3 538 948 tys. PLN;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2007 roku do dnia 31 grudnia 2007 roku wykazujący zysk netto w wysokości 324 261 tys. PLN;
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2007 roku do dnia 31 grudnia 2007 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 320 514 tys. PLN;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2007 roku do dnia 31 grudnia 2007 roku wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę 103 252 tys. PLN;
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie zostało sporządzone metodą pełną.  
Za sporządzenie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego odpowiada Zarząd Echo Investment SA.  
Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o rzetelności, prawidłowości i jasności tego sprawozdania finansowego.

Badanie sprawozdania skonsolidowanego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

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

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

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

### Independent chartered accountant's report on review of the consolidated financial statement covering the period from January 01, 2007 to December 31, 2007

#### For the Shareholders and the Supervisory Board of Echo Investment SA

We have audited the enclosed consolidated financial statement of the Capital Group with Echo Investment SA having its registered seat in Kielce at al. Solidarności 36 as the dominant company. The said statement consists of:

- introduction to the consolidated financial statement;
- consolidated balance sheet prepared as on December 31, 2007, where the balance total of assets and liabilities is 3,538,948 thousand zlotys,
- consolidated profit and loss account for the period from January 01, 2007 to December 31, 2007, showing net profit amounting to 324,261 thousand zlotys,
- statement of changes in consolidated equity for the period from January 01, 2007 to December 31, 2007, showing an increase in equity by 320,514 thousand zlotys,
- consolidated cash flow statement for the period from January 01, 2007 to December 31, 2007, showing a cash increase by an amount of 103,252 thousand zlotys,
- additional information and explanations.

The statement has been prepared according to the full accounting method.

The Management Board of the Echo Investment SA. is responsible for preparation of this consolidated financial statement.  
Our task was to audit and assess the fairness, accuracy and transparency of this financial statement.

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

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

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

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

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

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

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2007 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku,
- sporządzone zostało, we wszystkich istotnych aspektach, z zasadami rachunkowości wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisami wykonawczymi,
- jest zgodne z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa w zakresie, w jakim wpływają one na treść sprawozdania skonsolidowanego.

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

Katowice, 30 kwietnia 2008

In our opinion, the audit has provided sufficient grounds for the expression of a reliable opinion.

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

- fairly and clearly presents all information significant for assessment of the material and financial condition of the audited capital group as on December 31, 2007, as well as its financial result for the financial year from January 01, 2007 to December 31, 2007,
- has been prepared in all substantial aspects in compliance with the accounting principles according to the International Accounting Standards, the International Financial Reporting Standards and related interpretations published as regulations of the European Commission and, with respect to issues not regulated by the said Standards, in accordance with the requirements of the Accounting Act and secondary provisions issued on its basis,
- complies with the laws binding upon the capital group to the extent to which these laws affect the contents of the consolidated statement.

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

Katowice, April 30, 2008

BDO Numerica SA  
ul. Postępu 12, 02-676 Warszawa  
Nr ewidencyjny / Reg. no. 523  
Oddział Katowice, al. Korfantego 2, 40-002 Katowice

Biegły dokonujący badania  
Auditing Chartered Accountant  
Grażyna Maślanka  
Biegły Rewident  
Statutory Auditor  
nr ewid. / Reg. no. 9375/7031

Działający w imieniu BDO Numerica SA  
Acting on behalf of BDO Numerica SA  
dr Andre Helin  
Biegły Rewident / Chartered Accountant  
90004/502  
State Authorized Public Accountant  
Prezes BDO Numerica SA  
President of BDO Numerica SA

zdjęcia / photos  
Paweł Wójcik

publikacja / published by  
Echo Investment SA, 2008

