



**1 kwartał** **2008** **1<sup>st</sup> quarter**  
raport kwartalny quarterly report

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





1 kwartał **2008** 1<sup>st</sup> quarter  
raport kwartalny quarterly report

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

Wyniki Grupy w I kwartale 2008 r.	1	The Group's results during the 1 <sup>st</sup> Quarter of 2008
Wybrane skonsolidowane dane finansowe	2	Selected Consolidated Financial Data
Echo na giełdzie	3	Echo in Stock Exchange
Echo Investment SA w I kwartale 2008 r.	4	Echo Investment SA in the 1 <sup>st</sup> Quarter of 2008
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe	13	Condensed Financial Statement

# Wyniki Grupy w I kwartale 2008 r.

*The Group's results during the 1<sup>st</sup> Quarter of 2008*

Grupa Kapitałowa Echo Investment zamknęła pierwszy kwartał 2008 roku zyskiem netto wynoszącym ponad 26 mln PLN. Przychody netto Grupy wzrosły o ponad 40% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego i wynoszą blisko 91 mln PLN.

Czynnikami mającym istotny wpływ na wzrost przychodów ze sprzedaży oraz osiągnięty w I kwartale 2008 roku wynik było ujęcie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży projektu mieszkaniowego w Warszawie przy ul. Inflanckiej (II etap). Na zwiększenie wartości przychodów wpłynęły również środki uzyskane z wynajmu projektów komercyjnych i sprzedaży powierzchni mieszkaniowej.

Pozostałe czynniki to dokonywana co kwartał aktualizacja wyceny posiadanych przez Grupę Kapitałową nieruchomości, uwzględniająca m.in. indeksację czynszów, na początku każdego roku obrotowego i zmiany wynikające z różnic kursowych EUR i USD (q/q).

W I kwartale 2008 roku Grupa Kapitałowa Echo Investment przygotowywała szereg nowych inwestycji oraz pozyskała nieruchomości gruntowe pod kolejne realizacje. Sfinalizowano transakcje zakupu gruntów w Krakowie i Koszalinie, umożliwiającymi realizację ponad 100 tys. mkw. powierzchni wynajmowalnej.

W minionym okresie Grupa zawarła umowę na wykonanie II etapu Malta Office Park w Poznaniu z kielecką firmą budowlaną Fakt Budownictwo Sp. z o.o. Grupa Kapitałowa Echo kontynuowała także realizację inwestycji biurowych w Warszawie i Poznaniu.

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

Echo Investment Capital Group closed the first quarter of 2008 with a net profit of over 26 million PLN. The Group's net revenues grew by over 40% compared to the equivalent period of the preceding year, to reach nearly 91 million PLN.

An important factor influencing growth of sales revenues and the bottom line earned in the 1<sup>st</sup> quarter of 2008 was the booking of revenues under final agreements of sale of a housing project in Warsaw at Inflancka Street (stage II). Increased value of revenues was further affected by the income earned from rental of commercial projects and sales of housing surfaces.

Other factors included the quarterly update of appraisals of the Capital Group's real estates, accounting for lease rent adjustments applied at the beginning of each consecutive financial year, as well as changes arising out of EUR/USD (q/q) foreign exchange gains/losses.

During the 1<sup>st</sup> quarter of 2008, Echo Investment Capital Group was involved in preparation of a number of new investment projects and obtained land properties for its next developments. Transactions of purchase of land in Cracow and Koszalin were successfully executed, enabling development of more than 100 thousand square meters of space for rent.

During the recent period, the Group entered into an agreement regarding execution of the 2<sup>nd</sup> stage of Malta Office Park in Poznan with Fakt Budownictwo Sp. z o.o., a construction company of Kielce. Echo Capital Group also continued execution of its office investments in Warsaw and Poznan.

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

# Wybrane skonsolidowane dane finansowe

## Selected Consolidated Financial Data

### WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

### SELECTED PROFIT AND LOSS ACCOUNT ITEMS

	2004*	2005*	2006*	2007*	od 01.01.2008 do 31.03.2008*	
Przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów (w tys. PLN)	332 114	257 939	333 249	380 827	91 632	Net income from sales of goods and products (in thous. PLN)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych (w tys. PLN)	(24 101)	291 992	381 025	403 716	42 807	Profit before tax and financial income/expenses (in thous. PLN)
Zysk brutto (w tys. PLN)	34 354	266 806	346 053	401 808	34 563	Profit before taxation (in thous. PLN)
Zysk netto (w tys. PLN)	26 399	194 414	278 132	321 901	26 232	Net profit (in thous. PLN)
Kapitał akcyjny (w tys. PLN)	21 000	21 000	21 000	21 000	21 000	Share capital (in thous. PLN)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w tys. PLN)	722 119	917 103	1 195 243	1 517 082	1 532 202	Shareholders' equity of parent company's shareholders. (in thous. PLN)
Zysk na jedną akcję (PLN)	0,06	0,46	0,66	0,77	0,68	Profit per share (PLN)
Wartość księgowa jednej akcji (PLN)	1,72	2,18	2,85	3,61	3,65	Book value per share (PLN)
					1 Jan. 2008 to 31 Mar. 2008*	

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

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

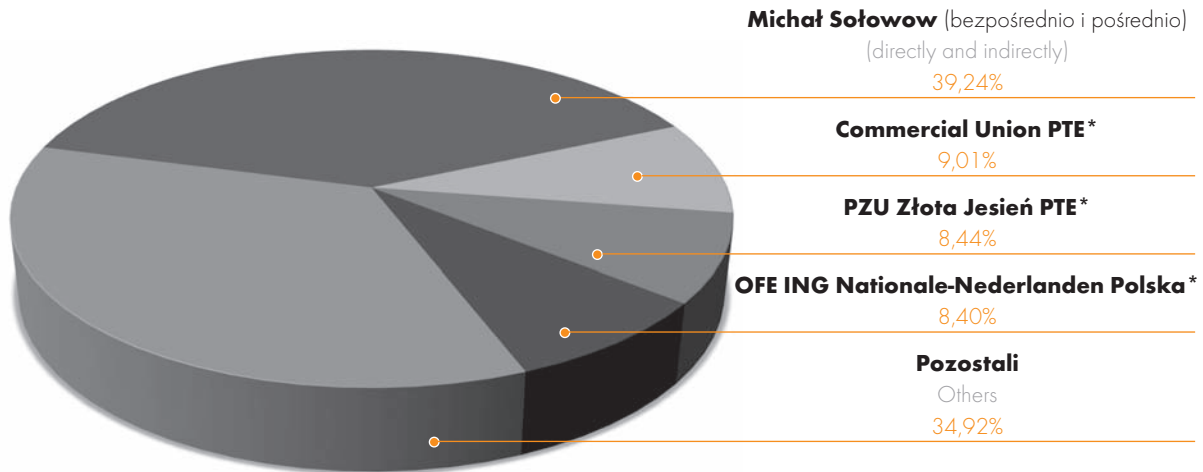
# Echo na giełdzie

Echo on Stock Exchange

Akcjonariat

31.03.2008

Shareholders



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

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

Wykres kursu akcji

31.03.2008

Share price chart



# Echo Investment SA w I kwartale 2008 r.

*Echo Investment SA in the 1<sup>st</sup> Quarter of 2008*

## RYNEK POLSKI

### SEGMENT CENTRÓW HANDLOWYCH I HANDLOWO-ROZRYWKOWYCH

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

Najemcami powierzchni komercyjnych są zarówno krajowe i międzynarodowe sieci handlowe, jak i lokalni przedsiębiorcy. Do kluczowych najemców w centrach handlowych należą: Carrefour, Tesco, Real, E'Leclerc, Nomi, ITI Neovision, RTV Euro AGD, Empik, Douglas, Saturn Planet, Rossman i inni najemcy.

#### POZNAŃ

W Poznaniu przy ul. Hetmańskiej Grupa Kapitałowa Echo Investment planuje realizację wielofunkcyjnego centrum METROPOLIS, oferującego blisko 80 tys. mkw. powierzchni na wynajem. Centrum zaprojektowane zostanie przez poznańskie biuro architektoniczne Studio ADS. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2009 roku, zaś zakończenia to II połowa 2011 roku.

#### SŁUPSK

Na posiadanej nieruchomości o powierzchni 64 tys. mkw., znajdującej się w atrakcyjnej lokalizacji Słupska przy ul. Grottgera planowana jest realizacja największego w mieście centrum handlowo-rozrywkowego ARENA. Obiekt będzie oferował około 75 tys. mkw. powierzchni całkowitej oraz 38 tys. mkw. powierzchni wynajmowalnej. Zawarto umowy najmu z takimi firmami jak: Tesco, Helios, Media Markt, BC Club, Rossmann, Ravel. Grupa Kapitałowa uzyskała pozwolenie na budowę powyższego obiektu. Planowany termin rozpoczęcia realizacji inwestycji to II połowa 2008 roku, zaś zakończenia – II połowa 2010 roku.

#### KALISZ

Grupa Kapitałowa Echo Investment planuje realizację nowoczesnego, regionalnego centrum handlowo-rozrywkowego w Kaliszu. Obiekt powstanie przy ul. Górnośląskiej i Trasie Bursztynowej. Powierzchnia całkowita planowanego centrum to ok. 100 tys. mkw., a powierzchnia wynajmowalna to ok. 40 tys. mkw. Rozpoczęcie realizacji projektu zaplanowano na rok 2010, a zakończenie na 2012 rok.

## THE POLISH MARKET

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

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

Domestic and international shopping chains, as well as local entrepreneurs are tenants of commercial areas in these buildings. Key tenants in shopping centers include: Carrefour, Tesco, Real, E'Leclerc, Nomi, ITI Neovision, RTV Euro AGD, Empik, Douglas, Saturn Planet, Rossman, and other tenants.

#### POZNAN

Echo Investment intends to build a multifunctional center called METROPOLIS in Poznan, Hetmańska Street, offering nearly 80,000 square meters rentable area. The Center will be designed by Studio ADS, architects' office of Poznań. 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.

#### SŁUPSK

Development of the largest shopping and entertainment center in Slupsk, called ARENA, is planned on the company's property of 64 thousand sq. m in size, to be situated in an attractive location of Slupsk at Grottgera Street. The building shall offer about 75 thousand sq. m total area and 38 thousand sq. m rentable area. Lease agreements were made with such companies as Tesco, Helios, Media Markt, BC Club, Rossmann, Ravel. The Capital Group has obtained a building permit for erection of the aforementioned establishment. The anticipated project implementation commencement date will be in the 2<sup>nd</sup> half of 2008, and completion date – in the 2<sup>nd</sup> half of 2010.

#### KALISZ

Echo Investment Capital Group is planning for the development of a modern regional shopping and entertainment center in Kalisz. The facility will be built at Górnośląska Street and the Amber Route. The total area of the contemplated center shall be ca. 100 square meters, with rentable area of about 40 thousand square meters. The launching of the project is scheduled for 2010 and completion in 2012.

# Echo Investment SA w I kwartale 2008 r.

*Echo Investment SA in the 1<sup>st</sup> Quarter of 2008*

## KOSZALIN

W styczniu 2008 roku spółka Echo Investment poprzez nabycie udziałów w spółce Ultra Marina Sp. z o.o., nabyła prawo do nieruchomości o powierzchni ponad 3 ha znajdujących się przy ul. Krakusa i Wandy w Koszalinie. Wartość umowy nabycia udziałów wyniosła 11,77 mln PLN. Na posiadanym terenie spółka planuje zrealizować nowoczesne centrum handlowo-rozrywkowe. Powierzchnia wynajmowalna obiektu wyniesie ok. 35 tys. mkw. Planowany termin rozpoczęcia realizacji centrum to I połowa 2010, zaś zakończenia – I połowa 2012.

## LUBLIN

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

## ŁOMŻA

Uzupełnieniem portfela powierzchni handlowych przy jednoczesnym podniesieniu jakości i nowoczesności oferty spółki jest planowana realizacja centrum handlowego w Łomży. W przygotowywanym do realizacji centrum handlowym powstanie hipermarket Real o powierzchni około 8,5 tys. mkw. oraz galeria kilkudziesięciu sklepów i punktów usługowych. Rada Miasta Łomży wyraziła zgodę na zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego realizację centrum handlowego o powierzchni powyżej 22 tys. mkw.

Grupa planuje także rozbudowę niektórych posiadanych centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych. W planach znajduje się rozbudowa centrum handlowo-rozrywkowego Galeria Echo w Kielcach. Powierzchnia docelowa obiektu wyniesie 64 tys. mkw. Grupa Kapitałowa uzyskała pozwolenie na rozbudowę obiektu. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji to I połowa 2010 roku. Podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie prac projektowych rozbudowy Galerii Echo w Kielcach jest spółka Detan Sp. z o.o. z Kielc.

W planach inwestycyjnych Echo Investment znajduje się także rozbudowa posiadanego centrum handlowego znajdującego się w Pabianicach. Docelowa powierzchnia wynajmowalna wyniesie ok. 16,5 tys. mkw. Planowany termin zakończenia realizacji rozbudowy obiektu to II połowa 2009 roku.

## KOSZALIN

In January 2008 through acquisition of shares in Ultra Marina Sp. z o.o., Echo Investment acquired the title to immovable property exceeding 3 hectares in size, located at Krakusa i Wandy Street in Koszalin. The value of shares acquisition contract was PLN 11.77 million.

The company intends to develop a modern shopping and entertainment center on this land. Area to let in the building will be about 35 thousand square meters. The anticipated commencement date of investment falls in the 1<sup>st</sup> half of 2010 and completion date in the 1<sup>st</sup> half of 2012.

## LUBLIN

Echo Investment SA intends to build a modern shopping, entertainment and service center called PARK ECHO on Górki Czechowskie in Lublin, offering about 80 thousand square meters rentable area, along with 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

Erection of a shopping center in Lomza supplements the portfolio of commercial areas with simultaneous improvement of quality and advancement of the company's offering. In the shopping center which is currently being prepared for execution, a Real hypermarket will be built, with an approximate area of 8.5 thousand square meters, as well as a gallery of several tens retail and service outlets. The Łomża 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 thousand square meters in size.

The Group also intends to expand some of its existing shopping and shopping/entertainment centers. The plans concern extension of the Galeria Echo shopping and entertainment center in Kielce. The target area of the facility will be 64 thousand square meters. The Capital Group has obtained a permit for its extension. Anticipated completion date of this development falls in the 1<sup>st</sup> quarter of 2010. The company responsible for carrying out the design works on extension of Galeria Echo in Kielce is Detan Sp. z o.o. of Kielce.

Echo Investment is also planning extension of its shopping center located in Pabianice. Target rentable area will be about 16.5 thousand square meters. Anticipated completion date of this extension project falls in the 2<sup>nd</sup> half of 2009.

# Echo Investment SA w I kwartale 2008 r.

*Echo Investment SA in the 1<sup>st</sup> Quarter of 2008*

Rozpoczęto również proces projektowania II etapu Pasażu Świętokrzyskiego w Kielcach. Echo Investment SA planuje realizację dodatkowej powierzchni centrum w II połowie 2008 roku (ok. 4 tys. mkw. powierzchni wynajmowanej).

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

The process of designing the 2<sup>nd</sup> stage of Pasaż Świętokrzyski in Kielce has also commenced. Echo Investment S.A. intends to extend the mall surface in the 2<sup>nd</sup> half of 2008 (ca. 4 thousand square meters of area to let).

Future operations of Capital Group companies will focus on execution of new projects, also including projects in smaller Polish towns, followed by an increase of the portfolio of commercial areas for lease, including expansion of existing projects.

## SEGMENT POWIERZCHNI BIUROWYCH

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

Pomimo dużej konkurencji w tym segmencie rynku, projekty znajdujące się w portfelu inwestycyjnym Grupy Kapitałowej, dzięki odpowiednim warunkom lokalizacyjnym i właściwym standardom, gwarantują stabilne przychody wynikające z długoterminowych umów najmu. Powierzchnia biurowa wynajmowana jest uznanym firmom, takim jak: Polkomtel, Deutsche Leasing, Impel, Colgate-Palmolive, Porr Polska, Modzelewski & Rodek, Roche Diagnostic Polska i inne.

### WARSZAWA

Kontynuowano prace realizacyjne zespołu budynków biurowych wraz z wielopoziomowym parkingiem podziemnym na nieruchomości znajdującej się w Warszawie przy ul. Postępu 21. Projekt o powierzchni wynajmowanej ok. 34 tys. mkw. składający się z czterech budynków biurowych zaprojektowany został przez biuro APA Wojciechowski z Warszawy. Wykonawcą stanu surowego oraz generalnym wykonawcą inwestycji jest spółka Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z Warszawy. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2008 roku, zaś zakończenie pierwszego etapu to II połowa 2009 roku.

### POZNAN

Trwały prace realizacyjne kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu (powierzchnia na wynajem to ok. 30 tys. mkw.). Stan surowy pierwszego i drugiego etapu realizowany jest przez kielecką firmę budowlaną Fakt Budownictwo Sp. z o.o. Rozpoczęto również komercjalizację projektu. Wynajęto ok. 90% powierzchni I etapu

## OFFICE SPACE SEGMENT

In the office investments segment, Echo Investment Capital Group has facilities to let in Warsaw. The Group is executing new investments and acquiring projects already functioning in the market. Its offer covers office buildings of various standards, including top class.

Although this market segment is highly competitive, the projects contained in the portfolio of the Capital Group ensure stable income from long-term lease contracts due to proper location and appropriate standards. Office space is let to such recognized companies as Polkomtel, Deutsche Leasing, Impel, Colgate-Palmolive, Porr Polska, Modzelewski & Rodek, Roche Diagnostic Polska, and many others.

### WARSAW

Execution works on a set of office buildings with multi-storey underground parking lot were continued on the real estate situated in Warsaw at Postępu Street. The project, comprising rentable area of ca. 34 thousand square meters, consisting of four office buildings, was designed by APA Wojciechowski studio of Warsaw. The contractor of core and shell construction and the general contractor and manager of the investment is Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. of Warsaw. 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

Realization of the Malta Office Park office complex in Poznan was progressing (rentable area is about 30 thousand sq. m). Core and shell of the first and second stage is executed by Fakt Budownictwo Sp. z o.o. construction company of Kielce. Commercialization of the project was also initiated. About 90% of the area of the 1<sup>st</sup> stage of this complex have been let to tenants. The six office buildings designed by Litoborski-Marciniak design office of

# Echo Investment SA w I kwartale 2008 r.

*Echo Investment SA in the 1<sup>st</sup> Quarter of 2008*

kompleksu. Sześć budynków biurowych zaprojektowanych przez biuro Litoborski-Marciniak z Poznania zostanie zrealizowanych w trzech etapach. Zakończenie I-go etapu budowy nastąpi w II połowie 2008 roku. Natomiast początek realizacji drugiego etapu inwestycji, który zakłada realizację trzech budynków o łącznej powierzchni wynajmowalnej ponad 16 tys. mkw., planowany jest na II kwartał 2008 roku.

## KRAKÓW

W przygotowaniu znajduje się realizacja siedmioletniego nowoczesnego budynku biurowego klasy A wraz zaziemnym i podziemnym parkingiem przy ul. Lea w Krakowie. Koncepcja architektoniczna przygotowana została przez biuro projektowe DDJM Biuro Architektoniczne Sp. z o.o. z Krakowa. Powierzchnia wynajmowalna to ok. 12 tys. mkw. Projekt w 100% został wynajęty przez Fortis Bank Polska SA z siedzibą w Krakowie. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2008 roku, zaś zakończenia – II połowa 2009 roku.

W I kwartale 2008 roku spółka nabyła prawa do użytkowania terenu w Krakowie przy ul. 29 listopada i ul. Opolskiej o powierzchni 23,8 tys. mkw. Na nieruchomości planowana jest realizacja nowoczesnego projektu biurowego o powierzchni wynajmowalnej około 70 tys. mkw. Planowany termin rozpoczęcia I etapu inwestycji to I połowa 2009 roku, zaś zakończenia całej inwestycji – I połowa 2012 roku.

## GDAŃSK

Na nieruchomości znajdującej się w Gdańsku, przy ul. Jana z Kolna spółka planuje realizację powierzchni biurowej. Budynek klasy A zaprojektowany przez biuro projektowe Arch-Deco z Gdyni obejmował będzie ok. 23,5 tys. mkw. powierzchni wynajmowalnej. Planowany termin rozpoczęcia budowy to II połowa 2009 roku, zaś zakończenia I połowa 2010 roku.

## SZCZECIN

Na posiadanej działce w Szczecinie przy ul. Malczewskiego Echo Investment planuje realizację nowoczesnego budynku biurowego (Centrum Wysokich Technologii). Ok. 14 tys. mkw. powierzchni budynku przeznaczone zostanie na wynajem dla firm specjalizujących się w zaawansowanych technologiach informatycznych i telekomunikacyjnych. Projekt architektoniczny obiektu powstaje w gdańskiej pracowni Arch-Deco. Planowany termin realizacji inwestycji to II połowa 2008, zaś zakończenia koniec 2009.

Poznań shall be executed in three stages. First stage of construction is expected to complete in the 2<sup>nd</sup> half of the year 2008. The second stage of the investment, assuming erection of three buildings with a total rentable area exceeding 16 thousand square meters, is envisaged to commence in the 2<sup>nd</sup> quarter of 2008.

## Cracow

The Company is preparing development of a modern seven-storey class A office building with an above-ground and underground parking lot at Lea Street in Cracow. The architectural concept was prepared by DDJM Biuro Architektoniczne Sp. z o.o. [DDJM Architects Office Limited Liability Company] of Cracow. Area to let is about 12 thousand square meters. 100% of the project has been leased by Fortis Bank Polska SA with its registered seat in Cracow. 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.

During the 1<sup>st</sup> quarter of 2008, the company acquired the right of usufruct to land in Cracow at 29 listopada and Opolska Street, with the area of 23.8 thousand square meters. The company intends to develop a modern office project with an area to let of about 70 thousand square meters on this property. The anticipated commencement date of the 1<sup>st</sup> stage of investment will be in the 1<sup>st</sup> half of 2009, and completion date of the entire project – in the 1<sup>st</sup> half of 2012.

## GDANSK

The company intends to develop office space on the immovable property in Gdańsk, Jana z Kolna Street. The class A building designed by Arch-Deco designing office of Gdynia shall comprise ca. 23.5 thousand square meters of area to let. Construction should commence in the 2<sup>nd</sup> half of 2009 and it is scheduled for completion in the 1<sup>st</sup> half of 2010.

## SZCZECIN

Echo Investment intends to develop a modern office building at its plot of land in Szczecin (High Technology Center). About 14 thousand sq. m of that building area will be designed to let to companies specializing in advanced IT and telecommunication technologies. Architectural design of the establishment will be developed at Arch Deco, a design office of Gdynia. The anticipated project commencement date will be in the 1<sup>st</sup> half of 2008, and completion date at the end of 2009.

# Echo Investment SA w I kwartale 2008 r.

*Echo Investment SA in the 1<sup>st</sup> Quarter of 2008*

## KATOWICE

W Katowicach przy skrzyżowaniu al. Górnośląskiej i ul. Francuskiej planowana jest realizacja parku biznesu o powierzchni wynajmowalnej ok. 50 tys. mkw. Obiekt, zaprojektowany przez biuro projektowe DDJM Biuro Architektoniczne, zrealizowany zostanie w trzech etapach. Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na II połowę 2008 roku, a zakończenie pierwszego etapu na II połowę 2009 roku.

## ŁÓDŹ

W I kwartale 2008 roku rozpoczęto proces przygotowania realizacji nowoczesnego zespołu budynków biurowych klasy A na działce znajdującej w Łodzi przy ul. Piłsudskiego. Powierzchnia wynajmowalna obiektu wyniesie ok. 28 tys. mkw. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest na II połowę 2008 roku, zaś zakończenie na II połowę 2009 roku.

## SEGMENT HOTELOWY

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

W przyszłości spółka zamierza realizować hotele kontynuując współpracę z międzynarodowymi operatorami hoteli.

## SEGMENT MIESZKANIOWY

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

## WARSZAWA

W I kwartale 2008 roku trwała realizacja zaprojektowanego przez biuro Are Sp. z o.o. z Warszawy kolejnego, III etapu Osiedla Inflancka (powierzchnia przeznaczona na sprzedaż to 7 tys. mkw.). Planowany termin zakończenia realizacji III etapu osiedla (130 mieszkań) to połowa 2008 roku.

## KATOWICE

The Company intends to develop a business park in Katowice at the crossing of Al. Górnośląska and Francuska Street, rentable area of ca. 50 thousand square meters. This establishment, designed by DDJM Biuro Architektoniczne design office, will be executed in three stages. The launch of this investment project is anticipated in the 2<sup>nd</sup> half of 2008 and the first stage should be completed in the 2<sup>nd</sup> half of 2009.

## ŁÓDŹ

The process of preparing development of an advanced complex of class A office buildings was commenced during the 1<sup>st</sup> quarter of 2008 on a land plot in Lodz, Piłsudskiego Street. Area to let will be about 28 thousand square meters. 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.

## SEGMENT OF HOTELS

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

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

## HOUSING SEGMENT

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

## WARSZAWA

During the 1<sup>st</sup> quarter of 2008, realization of the 3<sup>rd</sup> stage of Inflancka Housing Estate, designed by Are Sp. z o.o. design office of Warsaw, was in progress (area for sale is 7 thousand square meters). The anticipated date of completion of the 3<sup>rd</sup> stage of this housing estate (130 apartments) falls in mid-2008.

# Echo Investment SA w I kwartale 2008 r.

*Echo Investment SA in the 1<sup>st</sup> Quarter of 2008*

Realizowano również II etap inwestycji przy ul. Zwycięzców (ok. 15 tys. mkw. na sprzedaż). Planowany termin zakończenia realizacji 240 mieszkań zaprojektowanych przez biuro Szaroszuk & Rycerski Architekci Sp z o.o. z Warszawy to połowa 2008 roku.

W przygotowaniu znajduje się projekt budynków mieszkalnych w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej (powierzchnia netto ok. 5,3 tys. mkw.). Generalnym wykonawcą obiektu jest spółka Vectra z siedzibą w Płocku. Planowany termin rozpoczęcia realizacji 60 mieszkań (w tym 5 eleganczyńskich penthouse'ów) zaprojektowanych przez biuro Mąka Sojka Architekci Sp. J. z Warszawy to II połowa 2008 roku, zaś zakończenia to II połowa 2009 roku.

W przygotowaniu znajduje się projekt realizacji osiedla domów w Warszawie w dzielnicy Bielany (Las Młociński). Na nieruchomości o powierzchni 6,3 ha powstanie 32 domów (powierzchnia ok. 15 tys. mkw.). Planowany termin rozpoczęcia realizacji projektu zaprojektowanego przez biuro architektoniczne W.M. Musiał Architekci Sp. z o.o., to II połowa 2008 roku, zaś zakończenia II połowa 2009 roku.

## POZNAŃ

Prace budowlane trwały również w Poznaniu. Realizowano tam III etap Osiedla Naramowice (140 mieszkań). Planowany termin zakończenia inwestycji w Poznaniu to II połowa 2008 roku.

Rozpoczęto przygotowanie realizacji kolejnego, IV etapu Osiedla Naramowice w Poznaniu (powierzchnia na sprzedaż wynosi 15,3 tys. mkw.) zaprojektowanego przez Archikwadrat Sp. z o.o. z Poznania. Zakończenie inwestycji planowane jest na początek 2010 roku.

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

Trwały prace realizacyjne projektu mieszkaniowego Kasztanowa Aleja w Poznaniu przy ul. Wojskowej. Generalnym Wykonawcą kompleksu mieszkaniowego jest spółka Weko Prof. Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. W zaprojektowanych przez biuro architektoniczne Studio Lisiak Sp. z o.o. z Poznania budynkach mieszkalnych powstanie około 280 lokali (powierzchnia na sprzedaż to ponad 17,2 tys. mkw.). Planowany termin oddania budynków do użytkowania to II połowa 2009 roku.

2<sup>nd</sup> stage of the investment project at Zwycięzców Street (ca. 15 thousand square meters for sale) was also in progress. The expected date of completion of 240 apartments designed by Szaroszuk & Rycerski Architekci Sp z o.o. of Warsaw shall be in mid-2008.

A project concerning residential buildings is currently under preparation: in Warsaw at Kazimierzowska Street (net area is about 5.3 thousand sq. m). The general contractor and manager of construction of this development is Vectra with its registered seat in Płock. The anticipated commencement date for building the 60 apartments (including 5 luxury penthouses) designed by Mąka Sojka Architekci Sp. J. design office of Warsaw falls in the 2<sup>nd</sup> half of 2008 and completion date in the 2<sup>nd</sup> half of 2009.

A new development project of a housing estate in Warsaw, Bielany district (Młociński Forest) is under preparation. 32 houses, comprising about 15 thousand square meters, will be built on the 6.3 hectares of land. The anticipated commencement date for construction of this project designed by W.M. Musiał Architekci Sp. z o.o. design office falls in the 2<sup>nd</sup> half of 2008 and completion date in the 2<sup>nd</sup> half of 2009.

## POZNAN

Construction works were also performed in Poznan. Stage III of the Naramowice Housing Estate (140 apartments) was realized. Anticipated completion date of the Poznań investment falls in the 2<sup>nd</sup> half of the year 2008.

Preparation of realization of the consecutive 4<sup>th</sup> stage of Naramowice Housing Estate in Poznań has also begun (area for sale: 15.3 thousand square meters), as designed by Archikwadrat Sp. z o.o. of Poznań. The completion of this investment is anticipated at the beginning of 2010. Echo Investment Capital Group's reserve of land in Poznan enables the Company to carry on with subsequent stages of the Naramowice Housing Estate.

Development works were carried out on the housing project called Kasztanowa Aleja in Poznan, Wojskowa Street. The General Contractor of this residential complex is Weko Prof Sp. z o.o. of Warsaw. About 280 apartments will be built in these residential buildings designed by Studio Lisiak Sp. z o.o. of Poznan (area for sale exceeds 17.2 thousand sq. m). Anticipated date of delivery of these buildings falls in the 2<sup>nd</sup> half of 2009.

# Echo Investment SA w I kwartale 2008 r.

*Echo Investment SA in the 1<sup>st</sup> Quarter of 2008*

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

## KRAKÓW

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

W I połowie 2009 roku spółka rozpocznie także realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Korzeniowskiego w Krakowie (Wola Justowska). Budynek o powierzchni ok. 3 tys. mkw. (40 mieszkań) zaprojektowany został przez biuro The Blok.

Trwał proces przygotowania realizacji obiektu mieszkalno-usługowego, który powstanie na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Krasickiego (powierzchnia na sprzedaż to ok. 5,6 tys. mkw.). W budynku zaprojektowanym przez biuro projektowe Studio S – Biuro Architektoniczne Szymanowski z Krakowa powstaną 84 mieszkania. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest na II połowę 2008 roku, zaś zakończenie na I połowę 2010 roku.

Na posiadanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Tynieckiej Echo Investment planuje realizację budynków mieszkalnych. Powierzchnia na sprzedaż wyniesie ok. 5 tys. mkw. (55 mieszkań). Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na połowę 2009 roku, zaś zakończenie na II połowę 2010 roku.

Na posiadanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Bronowickiej spółka planuje realizację budynku mieszkalnego o powierzchni na sprzedaż ok. 3 tys. mkw. W obiekcie zaprojektowanym przez biuro projektowe Studio S Michał Szymanowski z Krakowa powstanie ok. 40 mieszkań. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w I połowie 2009 roku, zaś zakończenie w II połowie 2010 roku.

## KIELCE

Trwały prace przygotowania realizacji kolejnego osiedla domów na nieruchomości znajdującej się w Dyminach k. Kielc. Osiedle zaprojektowane przez biuro projektowe StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz z Kielc obejmować będzie ok. 200 tys. mkw. powierzchni całkowitej działek na

The process of preparing execution of an estate of city-like multi-family houses was in progress on the immovable property situated in Poznań at Litewska Street and Grudzieniec Street (area for sale is about 3 thousand square meters). Approx. 20 apartments will be built within this estate designed by Arpa Pracownia Autorska architects' office of Poznań. Anticipated completion date falls in the 1<sup>st</sup> quarter of 2010.

## Cracow

A 4-storey building with an area of 1.5 thousand square meters will be built in Cracow, Kilińskiego Street

(15 apartments). The launch of this investment is anticipated in the 1<sup>st</sup> half of 2009. The building was designed by Oleksy&Polaczek design office

In the first half of 2009, the company is also going to commence a housing investment at Korzeniowskiego Street, Cracow, Wola Justowska district. The building with an area of ca. 3 thousand square meters (40 apartments) was designed by The Blok design office.

The Company continued preparation for development of a housing and commercial establishment to be erected in Cracow, Krasickiego Street (area for sale is about 5.6 thousand sq. m). The building designed by Studio S – Biuro Architektoniczne Szymanowski design office of Cracow will contain 84 apartments. The launch of this investment project is planned for the 2<sup>nd</sup> half of 2008 and completion for the 1<sup>st</sup> half of 2010.

Echo Investment intends to develop residential buildings on its land situated in Cracow, Tyniecka Street. Area for sale will be about 5 thousand square meters (55 apartments). The launch of this investment project is planned for mid-2009 and completion for the 2<sup>nd</sup> half of 2010.

The company intends to develop a residential building on its land situated in Cracow, Bronowicka Street, for an approximate area of 3 thousand square meters. The establishment designed by Studio S Michał Szymanowski design office of Cracow will contain about 40 apartments. The launch of this investment project is planned in the 1<sup>st</sup> half of 2009 and completion in the 2<sup>nd</sup> half of 2010.

## KIELCE

Preparatory works were also performed for the development of another housing estate on the immovable property situated in Dyminy near Kielce. The housing estate designed by StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz design office of Kielce will cover about 200 thousand square meters total area of land plots for sale. The Company intends to sell

# Echo Investment SA w I kwartale 2008 r.

*Echo Investment SA in the 1<sup>st</sup> Quarter of 2008*

sprzedaż. Spółka planuje sprzedaż działek wraz z projektami domów. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji to połowa 2009 roku.

Kontynuowano sprzedaż działek wchodzących w skład osiedla domów jednorodzinnych BILCZA II znajdującego się w Bilczy k. Kielc, zaprojektowanego przez biuro projektowe Konsorcjum Pisarczyk & Tracz Architekci z Kielc, . Oferta obejmuje sprzedaż uzbrojonych działek z gotowymi projektami domów. Powierzchnia całkowita działek na sprzedaż to ok. 130 tys. mkw. Planowany termin zakończenia inwestycji to II połowa 2008 roku.

## **ŁÓDŹ**

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

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

## **WROCŁAW**

We Wrocławiu na nieruchomości o powierzchni 7,4 tys. mkw. położonej przy ul. Jedności Narodowej spółka zamierza zrealizować projekt mieszkaniowy. Nieruchomość posiada wydaną decyzję o warunkach zabudowy, umożliwiającą realizację wielorodzinnego budynku mieszkalnego. Echo Investment zamierza zrealizować projekt, w którym znajdzie się ok. 200 mieszkań o łącznej powierzchni ok. 12 tys. mkw. Prace projektowe rozpoczną się jeszcze w 2008 roku, a początek realizacji planowany jest na 2009 rok.

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się we Wrocławiu przy ul. Grota Roweckiego, o powierzchni ok. 3 ha, planowana jest realizacja projektu mieszkaniowego o powierzchni użytkowej ok. 19 tys. mkw., z czego blisko 17 tys. mkw. zostanie przeznaczonych na mieszkania (ponad 300 mieszkań), a ok. 2 tys. mkw. na powierzchnie usługowe. Planowany termin rozpoczęcia realizacji to I połowa 2009 roku, zaś zakończenia II połowa 2011 roku.

plots of land with designs of houses. Anticipated completion date of this investment project falls in mid-2009.

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

## **ŁÓDŹ**

The process of preparing construction of residential buildings to be developed on real estate in Lodz, Okopowa and Gornicza Streets, was in progress. The estimated area for sale will be about 53 thousand square meters (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 in Lodz, Wodna Street (approx. 19 thousand square meters of area for sale). The launch of this investment project is planned for the 2<sup>nd</sup> half of 2008 and completion for the 1<sup>st</sup> half of 2011.

## **WROCŁAW**

The company intends to execute a housing project in Wrocław, on a property 7.4 thousand square meters in size, located at Jedności Narodowej Street. A zoning decision has been issued for the real estate that allows erection of a multi-family residential building. Echo Investment intends to carry out a project comprising ca. 200 apartments with a total area of about 12 thousand square meters. Design works are going to commence as early as in 2008, and launching of development is anticipated for 2009.

A housing project will be developed on the Company's property in Wrocław, Grota Roweckiego Street, about 3 hectares in size, with usable area of approximately 19 thousand square meters, including almost 17 thousand square meters to be allocated to apartments (over 300 apartments) and about 2 thousand square meters for service outlets. 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.

# Echo Investment SA w I kwartale 2008 r.

*Echo Investment SA in the 1<sup>st</sup> Quarter of 2008*

## RYNEK ZAGRANICZNY

W związku z ograniczeniem ryzyka, Echo Investment SA zmierza do geograficznego zróżnicowania obszarów działalności rozpoczynając realizację inwestycji poza granicami Polski. Inwestycje na rynkach zagranicznych dotyczyć mają przede wszystkim projektów komercyjnych w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. W ramach działalności poza granicami kraju spółka planuje współpracować z lokalnymi partnerami.

### WĘGRY

#### SEGMENT CENTRÓW HANDLOWYCH I HANDLOWO-ROZRYWKOWYCH

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w XIV Dzielnicy Budapesztu – Zuglo (powierzchnia ok. 6,84 ha) powstanie nowoczesny wielofunkcyjny projekt handlowo-rozrywkowo-biurowy MUNDO. Powierzchnia wynajmowalna centrum handlowo-rozrywkowego wyniesie ok. 68 tys. 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 tys. 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

W I kwartale 2008 roku spółka dokonała zapłaty ostatniej raty za nieruchomość położoną w mieście Brasov przy ul. Stadionului w Rumunii o powierzchni 4,0 ha. Na posiadanym gruncie Grupa Kapitałowa Echo Investment planuje realizację nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego o powierzchni całkowitej 142 tys. mkw. i powierzchni wynajmowalnej około 53 tys. mkw. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2009 roku, zaś zakończenia – I połowa 2011 roku.

## THE FOREIGN MARKET

Echo Investment SA intends to limit its business risks, thus aiming at geographical diversification of its territories of operations and launching its new investments abroad. Investments on foreign markets will primarily focus on the segment of commercial projects in Central and Eastern Europe. Within the range of its foreign operations, the company intends to collaborate with local partners.

### HUNGARY

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

A modern, multifunctional shopping, entertainment and office project called MUNDO will be erected on the Company's property, about 6.84 hectares in size, situated in Zuglo, 14<sup>th</sup> District of Budapest. The rentable area of this shopping and entertainment project shall be about 68 thousand square meters. The anticipated project 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 OFFICE PROJECTS

An office park to be comprised within the MUNDO project of Budapest is being prepared. Rentable area will be about 30 thousand square meters. Further plans include location of the Zuglo District Mayor's Office in the complex. The anticipated development 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

During the 1<sup>st</sup> quarter of 2008, the company paid the final installment of the price of real estate situated in Brasov, Romania, Stadionului Street, 4.0 hectares in size. Echo Capital Group intends to build a modern shopping and entertainment center on this land, with the total area exceeding 142 thousand square meters, area to let of about 53 thousand square meters. Launch of this investment is scheduled in the 1<sup>st</sup> half of 2009 and completion in the 1<sup>st</sup> half of 2011.



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

CONDENSED FINANCIAL STATEMENT

# Skonsolidowany bilans (w tys. PLN)

Consolidated Balance Sheet (in thous. PLN)

## AKTYWA

## ASSETS

stan na koniec I kwartału	31.03.2008	31.03.2007	at the end of the 1 <sup>st</sup> Q
1. Aktywa trwałe			Fixed assets
1.1. Wartości niematerialne i prawne	461	91	Intangible assets
1.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	65 049	40 382	Goodwill of subsidiaries
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe	504 580	505 389	Tangible fixed assets
1.4. Należności długoterminowe	49	5	Long-term receivables
1.5. Nieruchomości inwestycyjne	2 035 578	1 730 078	Investment real estate
1.6. Długoterminowe aktywa finansowe	11 160	11 482	Long-term financial assets
1.7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	42 838	19 661	Deferred income tax assets
	2 659 715	2 307 088	
2. Aktywa obrotowe			Current assets
2.1. Zapasy	475 625	270 383	Inventories
2.2. Należności z tytułu podatków	37 938	36 234	Tax receivables
2.3. Należności z tytułu dostaw i usług, inne należności	14 332	7 553	Receivables on account of deliveries and services, other receivables
2.4. Krótkoterminowe inwestycje finansowe	16 930	664	Short-term financial investments
2.5. Rozliczenia międzyokresowe	10 733	7 182	Prepayments and accrued income
2.6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	271 957	283 394	Cash and other cash assets
	827 515	605 410	
Aktywa razem	3 487 230	2 912 498	Total assets

stan na koniec I kwartału	31.03.2008	31.03.2007	at the end of the 1 <sup>st</sup> Q
Pozycje pozabilansowe (w tys. PLN)			Off-balance items (in thous. PLN)
1. Należności pozabilansowe			Off-balance receivables
2. Zobowiązania pozabilansowe	22 806	12 977	Off-balance liabilities

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

Consolidated Balance Sheet, cont. (in thous. PLN)

## PASYWA

## LIABILITIES AND EQUITY

stan na koniec I kwartału	31.03.2008	31.03.2007	at the end of the 1 <sup>st</sup> Q
<b>1. Kapitał własny</b>			<b>Equity</b>
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 532 202	1 255 931	Shareholders' equity of parent company's shareholders.
1.1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	Share capital
1.1.2. Kapitał zapasowy	1 001 917	538 319	Reserve capital
1.1.3. Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	491 363	635 922	Retained profit (loss) from previous years
1.1.4. Zysk (strata) netto w roku bieżącym	26 232	60 694	Net profit (loss) for the financial year
1.1.5. Różnice kursowe z przeliczenia	(8 310)	(4)	Foreign exchange gains/profits
1.2. Kapitały mniejszości	17 145	11 162	Minority capital
	<b>1 549 347</b>	<b>1 267 093</b>	
<b>2. Rezerwy</b>			<b>Provisions</b>
2.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	257 018	188 364	Provision for deferred income tax
2.2. Pozostałe rezerwy	66 645	25 201	Other provisions
	<b>323 663</b>	<b>213 565</b>	
<b>3. Zobowiązania długoterminowe</b>			<b>Long-term liabilities</b>
3.1. Zobowiązania finansowe	1 274 038	967 229	Financial liabilities
3.2. Pozostałe zobowiązania	1 000	36 976	Other liabilities
	<b>1 275 038</b>	<b>1 004 205</b>	
<b>4. Zobowiązania krótkoterminowe</b>			<b>Short-term liabilities</b>
4.1. Zobowiązania finansowe	35 917	200 716	Financial liabilities
4.2. Zobowiązania podatkowe	15 528	16 773	Tax liabilities
4.3. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	45 620	53 169	Trade liabilities
4.4. Pozostałe zobowiązania	242 117	156 977	Other liabilities
	<b>339 182</b>	<b>427 635</b>	
<b>Pasywa razem</b>	<b>3 487 230</b>	<b>2 912 498</b>	<b>Total liabilities and equity</b>
<b>Wartość księgowa</b>	<b>1 532 202</b>	<b>1 255 931</b>	<b>Book value</b>
<b>Liczba akcji</b>	<b>420 000 000</b>	<b>420 000 000</b>	<b>Number of shares</b>
<b>Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)</b>	<b>3,65</b>	<b>2,99</b>	<b>Book value per share (PLN)</b>
<b>Rozwodniona liczba akcji</b>	<b>420 000 000</b>	<b>420 000 000</b>	<b>Diluted number of shares</b>
<b>Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)</b>	<b>3,65</b>	<b>2,99</b>	<b>Diluted book value per share (PLN)</b>

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

Consolidated Income Statement (in thous. PLN)

	1 kwartał od 01.01.2008 do 31.03.2008	1 kwartał od 01.01.2007 do 31.03.2007	
Przychody operacyjne	91 632	65 393	Operating income
Koszty operacyjne	(40 917)	(25 249)	Operating expenses
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	50 715	40 144	Gross profit (loss) on sales
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	-	-	Profit (loss) on real estate sales
Aktualizacja wartości nieruchomości	891	59 766	Real estate revaluation
Koszty sprzedaży	(5 409)	(3 746)	Selling expenses
Koszty ogólnego zarządu	(9 417)	(6 209)	Administration expenses
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	6 027	(452)	Other operating income (expenses)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	42 807	89 503	Profit before tax and financial income /expenses
Przychody finansowe	7 693	4 583	Financial income
Koszty finansowe	(21 957)	(15 396)	Financial expenses
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	6 035	(3 950)	Foreign exchange gains (losses)
Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych	-	(45)	Revaluation of goodwill of subsidiaries
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych	(15)	-	Subsidiaries' share in profit
Zysk (strata) brutto	34 563	74 695	Pre-tax profit (loss)
Podatek dochodowy	(6 974)	(13 423)	Income tax
Zysk (strata) netto	27 589	61 272	Net profit (loss)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	1 357	578	Profit (loss) attributable to minority shareholders
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	26 232	60 694	Profit (loss) attributable to the parent company's shareholders
Zysk (strata) netto (zanualizowany)	284 577	282 042	(Annualized) net profit/loss
	1 <sup>st</sup> Q 1 Jan. 2008 to 31 Mar. 2008	1 <sup>st</sup> Q 1 Jan. 2007 to 31 Mar. 2007	

# Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (w tys. PLN)

Consolidated Cash Flow Statement (in thous. PLN)

	1 kwartał od 01.01.2008 do 31.03.2008	1 kwartał od 01.01.2007 do 31.03.2007	
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej – metoda pośrednia			Cash flow from operating activity – indirect method
I. Zysk (strata) netto	27 589	61 272	Net profit (loss)
II. Korekty razem			Total adjustments
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	15	-	Share in net (profit) loss of associates
2. Amortyzacja środków trwałych	1 466	1 023	Depreciation of fixed assets
3. Aktualizacja wartości firmy	-	45	Revaluation of goodwill
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(12 108)	(9 463)	Exchange (gains) losses
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	17 644	12 249	Interest and share in profit (dividends)
6. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	18 368	(47 292)	(Profit) loss from investing activities
7. Zmiana stanu rezerw	6 289	8 286	Change in provisions
8. Zmiana stanu zapasów	(21 531)	(42 721)	Change in inventories
9. Zmiana stanu należności	658	33 125	Change in receivables
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(49 168)	(9 123)	Change in short-term liabilities, excluding loans and credits
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(4 528)	6 293	Change in accruals
12. Inne korekty	4	-	Other adjustments
	(42 891)	(47 578)	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I +/- II)	(15 302)	13 694	Net cash from operating activity (I +/- II)
	1 <sup>st</sup> Q 1 Jan. 2008 to 31 Mar. 2008	1 <sup>st</sup> Q 1 Jan. 2007 to 31 Mar. 2007	

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

Consolidated Cash Flow Statement, cont. (in thous. PLN)

	1 kwartał od 01.01.2008 do 31.03.2008	1 kwartał od 01.01.2007 do 31.03.2007	
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			Cash flows from investing activities
I. Wpływy			Revenues
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	164	26	sale of intangible assets and tangible fixed assets
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	-	sale of investments in real estate and intangible assets
3. Z aktywów finansowych	11 757	24 902	Related to financial assets
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-	Other investment revenues
	11 921	24 928	
II. Wydatki			Expenditure
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(31 235)	(120 154)	Purchase of intangible assets and tangible fixed assets
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(14 138)	(6 509)	Investments in real estate and intangible assets
3. Na aktywa finansowe	(31 055)	(20 813)	Related to financial assets
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	-	-	Dividends and other shares in profit paid to minority shareholders
5. Inne wydatki inwestycyjne	(2 403)	(324)	Other investment expenditure
	(78 831)	(147 800)	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	(66 910)	(122 872)	Net cash from investing activities (I–II)
	1 <sup>st</sup> Q 1 Jan. 2008 to 31 Mar. 2008	1 <sup>st</sup> Q 1 Jan. 2007 to 31 Mar. 2007	

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

Consolidated Cash Flow Statement, cont. (in thous. PLN)

	1 kwartał od 01.01.2008 do 31.03.2008	1 kwartał od 01.01.2007 do 31.03.2007	
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			Cash flows from financing activities
I. Wpływy			Revenues
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-	Net revenues from issuance (release) of shares and other capital instruments and additional payments to capital
2. Kredyty i pożyczki	14 037	191 604	Loans and credits
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-	Issuance of debt securities
4. Inne wpływy finansowe	-	-	Other financial revenues
	14 037	191 604	
II. Wydatki			Expenditure
1. Nabywanie akcji (udziałów) własnych	-	-	Purchase of own shares
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	Dividends and other payments to shareholders
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-	Expenditure from profit distribution other than payments to shareholders
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(22 872)	(76 323)	Repayment of loans and credits
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	-	Redemption of debt securities
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-	Related to other financial liabilities
7. Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	(122)	Repayment of liabilities under finance lease agreements
8. Odsetki	(21 103)	(14 597)	Interest
9. Inne wydatki finansowe	-	-	Other financial expenditure
	(43 975)	(91 042)	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(29 938)	100 562	Net cash from financing activities (I-II)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.IV +/- B.IV +/- C.IV)	(112 150)	(8 616)	Net cash flows total (A.IV +/- B.IV +/- C.IV)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(122 990)	(14 398)	Balance change in cash, including
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(10 840)	(5 782)	Change in cash balance due to foreign exchange differences
F. Środki pieniężne na początek okresu	394 947	297 792	Cash and cash equivalents at the beginning of the period
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F +/- D), w tym:	271 957	283 394	Cash and cash equivalents at the end of the period (F +/- D), including:
– o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-	with limited disposability
	1 <sup>st</sup> Q 1 Jan. 2008 to 31 Mar. 2008	1 <sup>st</sup> Q 1 Jan. 2007 to 31 Mar. 2007	

# Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym (w tys. PLN)

Statement of Changes In the Consolidated Equity (in thous. PLN)

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) r. bieżącego	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały mniejszości	Kapitał własny razem
Za 1 kwartał (rok bieżący) od 01.01.2008 do 31.03.2008 For 1 <sup>st</sup> quarter (current year) from 01.01.2008 to 31.03.2008								
Stan na początek okresu As at the beginning of the period	21 000	985 994	507 286	—	(3 745)	1 510 535	15 806	1 526 341
Korekty błędów podstawowych Correction of basic errors	—	—	—	—	—	—	—	—
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych As at the beginning of the period after reconciliation to comparable data	21 000	985 994	507 286	—	(3 745)	1 510 535	15 806	1 526 341
Podział wyniku z lat ubiegłych Distribution of profit (loss) from previous years	—	15 923	(15 923)	—	—	—	—	—
Zmiany w udziałach mniejszościowych Changes in minority shares	—	—	—	—	—	—	(18)	(18)
Zysk (strata) netto danego okresu Net profit (loss) for the period	—	—	—	26 232	(4 565)	21 667	1 357	23 024
Stan na koniec okresu As at the end of the period	21 000	1 001 917	491 363	26 232	(8 310)	1 532 202	17 145	1 549 347
	Share capital	Reserve capital	Retained profit (loss) from previous years	Profit (loss) for the financial year	Foreign exchange gains/ profits	Equity attributed to the parent company's shareholders	Minority capital	Total equity

# Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym, cd. (w tys. PLN)

Statement of Changes In the Consolidated Equity, cont. (in thous. PLN)

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) r. bieżącego	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały mniejszości	Kapitał własny razem
Za 1 kwartał (rok poprzedni) od 01.01.2007 do 31.03.2007 For 1 <sup>st</sup> quarter (last year) from 01.01.2007 to 31.03.2007								
Stan na początek okresu As at the beginning of the period	21 000	538 319	635 922	—	2	1 195 243	10 584	1 205 827
Korekty błędów podstawowych Correction of basic errors	—	—	—	—	—	—	—	—
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych As at the beginning of the period after reconciliation to comparable data	21 000	538 319	635 922	—	2	1 195 243	10 584	1 205 827
Podział wyniku z lat ubiegłych Distribution of profit (loss) from previous years	—	—	—	—	—	—	—	—
Zmiany w udziałach mniejszościowych Changes in minority shares	—	—	—	—	—	—	—	—
Zysk (strata) netto danego okresu Net profit (loss) for the period	—	—	—	60 694	(6)	60 688	578	61 266
Stan na koniec okresu As at the end of the period	21 000	538 319	635 922	60 694	(4)	1 255 931	11 162	1 267 093
	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





