



2 kwartał

2008

2nd quarter

raport kwartalny quarterly report

echo
I N V E S T M E N T



2 kwartał

2008

2nd quarter

raport kwartalny quarterly report

echo
I N V E S T M E N T

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

Wyniki Grupy w II kwartale 2008 r.

The Group's results during the 2nd Quarter of 2008

Grupa Kapitałowa Echo Investment zamknęła drugi kwartał 2008 roku zyskiem netto wynoszącym ponad 54 mln PLN. Przychody netto Grupy wyniosły blisko 183 mln PLN.

Istotnym czynnikiem mającym znaczący wpływ na osiągnięty w II kwartale 2008 roku wynik było zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży zrealizowanych mieszkań w Warszawie przy ul. Inflanckiej (II etap). Na zwiększenie wartości przychodów wpłynęły również środki uzyskane z wynajmu powierzchni biurowych i handlowych. Wpływ na osiągnięty wynik miała także dokonana co kwartał aktualizacja wyceny nieruchomości posiadanych przez Grupę Kapitałową Echo Investment, uwzględniająca m.in. zmiany wynikające z różnic kursowych EUR i USD (q/q).

W II kwartale 2008 roku Grupa Kapitałowa Echo Investment realizowała projekty rozpoczęte w okresach poprzednich i przygotowywała się do realizacji nowych inwestycji.

Istotne wydarzenia w II kwartale:

Zawarto umowę z kielecką firmą Fakt Budownictwo Sp. z o.o. na wykonanie stanu surowego II etapu zespołu budynków biurowych Malta Office Park w Poznaniu.

Rozszerzono zakres umowy o generalne wykonawstwo z firmą budowlaną Modzelewski & Rodek na realizację kompleksu biurowego Park Postępu w Warszawie, zlokalizowanego przy zbiegu ulic Postępu i Domaniewskiej na Mokotowie.

Grupa Kapitałowa Echo Investment podpisała także umowę ze spółką Vectra SA z Płocka na generalne wykonawstwo prestiżowego budynku apartamentowego przy ul. Kazimierzowskiej na warszawskim Mokotowie.

Koniec II kwartału 2008 roku przyniósł zmiany w zarządzie Echo Investment SA. Funkcję prezesa zarządu Emitenta powierzono panu Piotrowi Gromniakowi, natomiast funkcję wiceprezesa panu Arturowi Langnerowi.

Echo Investment Capital Group closed the second quarter of 2008 with a net profit exceeding 54 million PLN. The Group's net revenues amounted to nearly 183 million PLN.

A significant factor influencing the financial result achieved in the 2nd quarter of 2008 was the booking of revenues from the final sale agreements of apartments completed at Inflancka Street, Warsaw (stage 2). Earnings from letting of office and commercial space also contributed to the increase in revenues. Another factor having a significant impact on the result was the quarterly revaluation of Echo Investment Capital Group's properties, accounting for such changes as those arising from EUR/USD (q/q) foreign exchange gains/losses.

In the 2nd quarter of 2008, Echo Investment Capital Group completed projects begun in the preceding periods and made preparations for new developments.

Key events during the 2nd quarter:

A contract was concluded with Fakt Budownictwo Sp. z o.o. construction company of Kielce for the execution of core and shell construction of the 2nd stage of the Malta Office Park complex in Poznań.

The scope of the project management and general contracting contract with Modzelewski & Rodek construction company, concerning development of the Park Postępu office complex in Warsaw at the junction of Postępu and Domaniewska Streets in the Mokotów district, was extended.

Echo Investment Capital Group signed a project management and general contracting agreement with Vectra SA of Płock concerning a prestigious luxury apartment building at Kazimierzowska Street in the Mokotów district of Warsaw.

The end of the 2nd quarter of 2008 brought certain changes in the management board of Echo Investment SA. Mr. Piotr Gromniak was appointed President of the Board of the company and Mr. Artur Langner was appointed Vice-President.

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 30.06.2008*	
Przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów (w tys. PLN)	332 114	257 939	333 249	380 827	182 845	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	53 526	Profit before tax and financial income/expenses (in thous. PLN)
Zysk brutto (w tys. PLN)	34 354	266 806	346 053	401 808	73 767	Profit before taxation (in thous. PLN)
Zysk netto (w tys. PLN)	26 399	194 414	278 132	321 901	54 099	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	1 557 744	Shareholders' equity of parent company's shareholders. (in thous. PLN)
Zysk na jedną akcję (PLN)	0,06	0,46	0,66	0,77	0,39	Profit per share (PLN)
Wartość księgowa jednej akcji (PLN)	1,72	2,18	2,85	3,61	3,71	Book value per share (PLN)
					1 Jan. 2008 to 30 Jun. 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.

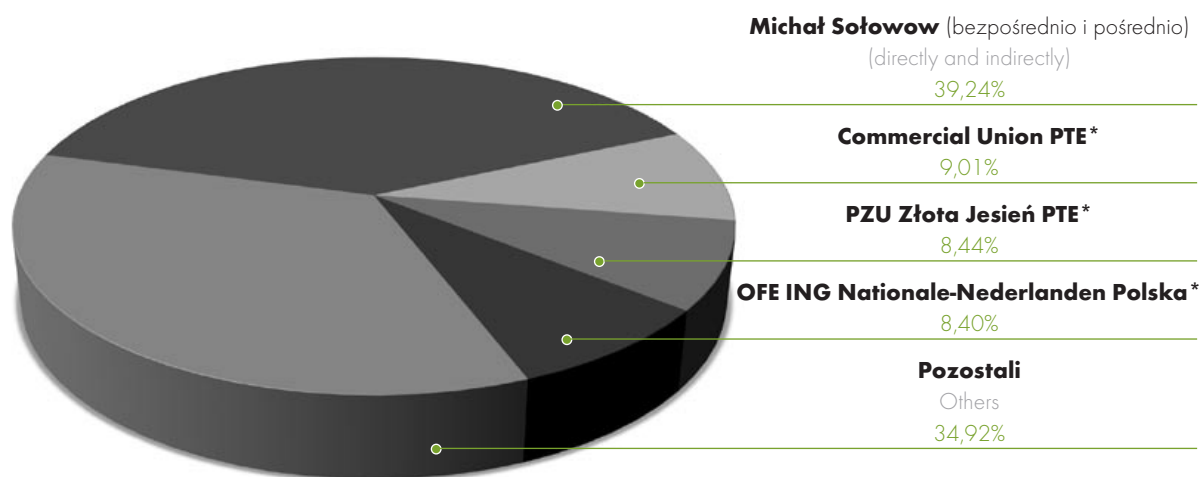
Echo na giełdzie

Echo on Stock Exchange

Akcjonariat

30.06.2008

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

30.06.2008

Share price chart



Echo Investment SA w II kwartale 2008 r.

Echo Investment SA in the 2nd 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 lokalne przedsiębiorstwa. Do kluczowych najemców w centrach handlowych należą: Carrefour, Tesco, Real, E'Leclerc, RTV Euro AGD, Media Markt, Saturn, Empik, Zara, H&M, C&A, Helios, Cinema City i wiele innych marek.

KIELCE

Grupa Kapitałowa Echo Investment planuje rozbudowę niektórych posiadanych centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych. Niebawem rozpocznie się rozbudowa centrum handlowo-rozrywkowego GALERIA ECHO w Kielcach. Powierzchnia docelowa obiektu wyniesie 64 tys. mkw. Grupa Kapitałowa uzyskała pozwolenie na rozbudowę galerii. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji to I połowa 2010 roku. Podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie prac projektowych rozbudowy GALERII ECHO jest firma Detan Sp. z o.o. z Kielc.

Rozpoczęto również proces projektowania II etapu PASAŻU ŚWIĘTOKRZYSKIEGO w Kielcach. Echo Investment SA planuje zakończenie realizacji dodatkowej powierzchni centrum dla funduszu Catalyst Capital w Londynie (ok. 4 tys. mkw. powierzchni wynajmowalnej) w I połowie 2009 roku.

RUMUNIA - BRASOV

Trwały intensywne prace w rumuńskim mieście Brasov przy ul. Stadionului, gdzie Grupa Kapitałowa Echo Investment planuje realizację nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego o powierzchni wynajmowalnej około 60 tys. mkw. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2009 roku, zaś zakończenia II połowa 2010 roku.

WĘGRY - BUDAPEST

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w XIV Dzielnicy Budapesztu – Zuglo (powierzchnia

THE POLISH MARKET

SHOPPING CENTERS AND SHOPPING/ ENTERTAINMENT CENTERS SEGMENT

Shopping and shopping/entertainment centers built by the Capital Group operate in more than ten cities in Poland. The stability of the commercial space market is due to high market demand, adaptability to clients' specific requirements and considerable sector diversification.

The tenants of the commercial space are both domestic and international retail chains and local companies. Key tenants in the shopping centers include: Carrefour, Tesco, Real, E.Leclerc, RTV Euro AGD, Media Markt, Saturn, Empik, Zara, H&M, C&A, Helios, Cinema City and many other brands.

KIELCE

Echo Investment Capital Group intends to extend some of its existing shopping and shopping/entertainment centers. An extension of the GALERIA ECHO shopping/entertainment center in Kielce is planned. The target area of the facility is 64,000 square meters. The Capital Group has obtained permission for its extension. The anticipated completion date of this development falls in the 1st quarter of 2010. The company responsible for carrying out the design work on the extension of GALERIA ECHO in Kielce is Detan Sp. z o.o. of Kielce.

Echo Investment S.A. has also begun the process of designing the 2nd stage of PASAŻ ŚWIĘTOKRZYSKI in Kielce. The company intends to complete an extension to the mall's area for Catalyst Capital of London (ca. 4,000 square meters of leasable area) in the 1st half of 2009.

ROMANIA - BRASOV

Work has been proceeding rapidly at Stadionului Street in Brasov, Romania, where Echo Investment Capital Group intends to build a modern shopping and entertainment center, with a gross leasable area of about 60,000 square meters. Commencement of this investment is scheduled for the 1st half of 2009 and completion for the 2nd half of 2010.

HUNGARY - BUDAPEST

A modern, multifunctional shopping, entertainment and office project by the name of MUNDO will

Echo Investment SA w II kwartale 2008 r.

Echo Investment SA in the 2nd Quarter of 2008

ok. 6,84 ha) powstanie nowoczesny wielofunkcyjny projekt handlowo-rozrywkowo-biurowy MUNDO. Budynek centrum zaprojektowany został przez biuro architektoniczne Mofo Architekci Sp. z o.o. z Krakowa. Uzyskano wstępne pozwolenie na budowę centrum. Powierzchnia wynajmowalna centrum handlowo-rozrywkowego wyniesie ok. 65 tys. mkw. Planowany termin rozpoczęcia realizacji inwestycji to II połowa 2008 roku, zaś zakończenia II połowa 2010 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 38 tys. mkw. powierzchni wynajmowalnej. Zawarto umowy najmu z takimi firmami jak: Tesco, Helios, Media Markt, BC Club, Rossmann, Ravel. Echo Investment uzyskało pozwolenie na budowę powyższego obiektu. W lipcu rozpoczęły się prace rozbiórkowe obiektów istniejących na terenie działki. Planowany termin rozpoczęcia realizacji projektu to II połowa 2008 roku, zaś zakończenia II połowa 2010 roku.

ŁOMŻA

W uzupełnieniu portfela powierzchni handlowych przy jednoczesnym podniesieniu jakości i nowoczesności oferty Spółki planowana jest realizacja centrum handlowego VENEDA w Łomży. 22 czerwca 2008 roku uległa rozwiązaniu umowa pomiędzy spółką zależną Emitenta „Echo Veneda” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach poprzednio: „Echo Investment – Centrum Handlowe Łomża” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach), a spółką komandytową „Real,- Sp. z o.o. i Spółka”. Umowa dotyczyła najmu powierzchni użytkowej (ok. 8,5 tys. mkw.) w celu prowadzenia hipermarketu. Rada Miasta Łomża wyraziła zgodę na zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego realizację centrum handlowego o powierzchni powyżej 2 tys. mkw. Echo oczekuje na zakończenie procedur administracyjnych. Planowany termin realizacji inwestycji to 2011 rok.

Grupa Kapitałowa Echo Investment planuje również realizację nowoczesnych centrów handlowo-rozrywkowych w Kaliszu, Koszalinie, Lublinie i Poznaniu.

be erected on land owned by the Company - of approx. 6.84 hectares - in Zuglo, the 14th District of Budapest. The building has been designed by Mofo Architekci Sp. z o.o. architectural design firm of Krakow. A preliminary building permit has been obtained for the center. The leasable area of this shopping and entertainment project shall be about 65,000 sq. m. The start date of this investment is scheduled for the 2nd half of 2008, and the completion date for the 2nd half of 2010.

SŁUPSK

Development of the largest shopping and entertainment center in Słupsk, ARENA, is envisaged on land owned by the company, of 64,000 sq. m, in an attractive location in Słupsk, at Grottgera Street. The facility shall offer approx. 38,000 sq. m of gross leasable area. Lease agreements have been concluded with such companies as Tesco, Helios, Media Markt, BC Club, Rossmann and Ravel. Echo Investment has obtained building permission for erection of the aforementioned facility. Demolition work on existing buildings on the land commenced in July. Commencement of the project is scheduled for the 2nd half of 2008, and completion for the 2nd half of 2010.

ŁOMŻA

The erection of the VENEDA shopping center in Łomża will perfectly supplement our portfolio of commercial space, simultaneously moving the Company forward in both quality and modernity. On June 22nd 2008, the agreement concluded between the Issuer's subsidiary "Echo Veneda" Sp. z o.o. with its registered office in Kielce (the Financing Party) (formerly "Echo Investment – Centrum Handlowe Łomża" Sp. z o.o. with its registered office in Kielce) and „real,- Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością i Spółka” was dissolved. The agreement concerned the lease of usable area (ca. 8,500 sq. m) for operating a hypermarket. Łomża City Council has agreed to an amendment to the land use plan so as to allow the development of a shopping center exceeding 2,000 square meters in size. The Company is awaiting the completion of administrative procedures. The anticipated development date falls in 2011.

Echo Investment Capital Group is planning the development of modern shopping and entertainment centers in Kalisz, Koszalin, Lublin and Poznań.

Echo Investment SA w II kwartale 2008 r.

Echo Investment SA in the 2nd Quarter of 2008

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

Future operations of Capital Group companies will focus on the execution of new projects, including projects in smaller Polish towns, followed by the expansion of our portfolio of commercial space to let, including the expansion of existing projects.

SEGMENT POWIERZCHNI BIUROWYCH

W segmencie inwestycji biurowych Grupa Kapitałowa Echo Investment posiada obiekty przeznaczone na wynajem, realizuje nowe inwestycje, a także nabywa funkcjonujące już na rynku projekty. Oferta Grupy 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 Echo Investment, dzięki odpowiednim warunkom lokalizacyjnym i właściwym standardom, gwarantują stabilne przychody wynikające z długoterminowych umów najmu. Powierzchnia biurowa wynajmowana jest uznanym firmom, takim jak: Polkomtel SA, Deutsche Leasing, Impel SA, Colgate-Palmolive, Porr Polska, Modzelewski & Rodek, Roche Diagnostic Polska i innym.

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 wynajmowalnej 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. W II kwartale 2008 roku rozszerzono zakres umowy o generalne wykonawstwo powyższego kompleksu biurowego, w związku z czym wynagrodzenie wykonawcy ulegnie zwiększeniu do kwoty ok. 193 mln PLN. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2008 roku, zaś zakończenia I etapu to II połowa 2009 roku.

POZNAŃ

Trwały prace realizacyjne kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu (powierzchnia na wynajem to ok. 31 tys. mkw.). Sześć budynków biurowych zaprojektowanych przez biuro Litoborski-Marciniak z Poznania zostanie zrealizowanych w trzech etapach. Stan surowy

OFFICE SPACE SEGMENT

In the office investment segment, Echo Investment Capital Group holds facilities to let, makes new investments, and acquires projects already operating on the market. The Group's offer comprises office buildings of various standards, among which are several first-class facilities.

Although this market segment is highly competitive, the projects in Echo Investment Capital Group's portfolio ensure regular income from long-term lease contracts due to the right locations and appropriate standards. Office space is let to such renowned companies as Polkomtel SA, Deutsche Leasing, Impel SA, Colgate-Palmolive, Porr Polska, Modzelewski & Rodek, Roche Diagnostic Polska, and others.

WARSAW

Work continued on a complex of office buildings with a multi-storey underground parking lot, on real estate situated at 21 Postępu Street, Warsaw. The project, comprising a leasable area of ca. 34,000 square meters and consisting of four office buildings, was designed by APA Wojciechowski studio of Warsaw. The core and shell contractor and general contractor and manager of the investment is Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. of Warsaw. During the 2nd quarter of 2008, the scope of the project management agreement in respect of the above mentioned office complex was extended, and the contractor's fee shall therefore be increased to ca. 193 million PLN. The anticipated commencement date of this investment falls in the 1st half of 2008, and the completion date of the 1st stage falls in the 2nd half of 2009.

POZNAN

Construction of the 'Malta Office Park' complex in Poznan has been progressing (leasable area is approx. 31,000 sq. m). The six office buildings designed by Litoborski-Marciniak design office of Poznan shall be executed in three stages. Core and shell of the first and second stages is being built by

Echo Investment SA w II kwartale 2008 r.

Echo Investment SA in the 2nd Quarter of 2008

pierwszego i drugiego etapu realizowany jest przez kielecką firmę budowlaną Fakt Budownictwo Sp. z o.o. Wynagrodzenie wykonawcy z tytułu realizacji II etapu inwestycji wyniesie ok. 24,35 mln PLN. Rozpoczęto również komercjalizację projektu. Wynajęto ok. 98% powierzchni I etapu kompleksu. Zakończenie I etapu budowy nastąpi w II połowie 2008 roku.

ŁÓDŹ

Rozpoczęto przygotowania do realizacji nowoczesnego biurowca klasy A na działce znajdującej się w Łodzi przy ul. Piłsudskiego. Powierzchnia wynajmowalna wyniesie ok. 28 tys. mkw. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest na II połowę 2008 roku, zaś zakończenie na I połowę 2010 roku.

KRAKÓW

W przygotowaniu znajduje się realizacja siedm kondygnacyjnego nowoczesnego budynku biurowego klasy A wraz z naziemnym i podziemnym parkingiem przy ul. Lea w Krakowie. Koncepcja architektoniczna przygotowana została przez biuro projektowe DDJM Biuro Architektoniczne Sp. z o.o. z Krakowa. Projekt w 100% został wynajęty przez Fortis Bank Polska SA z siedzibą w Krakowie. Powierzchnia wynajmowalna biurowca to ok. 10,5 tys. mkw. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to II połowa 2008 roku, zaś zakończenia II połowa 2009 roku.

Na posiadanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Opolskiej i 29 Listopada planowana jest realizacja nowoczesnego projektu biurowego klasy A o powierzchni wynajmowalnej ponad 60 tys. mkw. Planowany termin rozpoczęcia realizacji inwestycji to I połowa 2009 roku, zaś zakończenia II połowa 2010 roku.

GDAŃSK

W Gdańsku przy ul. Jana z Kolna Spółka planuje realizację projektu biurowego. Budynek klasy A zaprojektowany przez biuro architektoniczne Arch-Deco z Gdyni obejmował będzie ok. 22 tys. mkw. powierzchni wynajmowalnej. Planowany termin rozpoczęcia budowy to I połowa 2009 roku, zaś zakończenia to II połowa 2010 roku.

SZCZECIN

Na posiadanej działce przy ul. Malczewskiego w Szczecinie Grupa Kapitałowa planuje realizację nowoczesnego budynku biurowego OXYGEN, nazywanego wcześniej Centrum Wysokich Technologii. Około 14 tys. mkw. powierzchni budynku

Fakt Budownictwo Sp. z o.o. construction company of Kielce. The contractor's fee for execution of the 2nd stage of investment shall be approx. 24.35 million PLN. Commercialization of the project has also begun. Approx. 98% of the area of the 1st stage of the complex has been let. Completion of the first stage of construction is envisaged in the 2nd half of 2008.

ŁODZ

The process of preparing the development of a modern class A office building was begun on a land plot at Piłsudskiego Street, Lodz. The leasable area will be approx. 28,000 square meters. Commencement of this investment project is planned for the 2nd half of 2008, and completion for the 1st half of 2010.

KRACOW

The Company is preparing the development of a modern, seven-storey, class A office building, with above-ground and underground parking lots, at Lea Street, Cracow. The architectural concept was prepared by DDJM Biuro Architektoniczne Sp. z o.o. [DDJM Architects Office Limited Liability Company] of Cracow. 100% of the project has been leased by Fortis Bank (Polska) SA with its registered seat in Cracow. GLA of the entire building is approx. 10,500 sq. m. The start date of this investment is scheduled for the 2nd half of 2008, and the completion date for the 2nd half of 2009.

The company intends to develop an advanced, class A office project on its land situated at the junction of Opolska and 29-Listopada Streets, Cracow, with a gross leasable area exceeding 60,000 square meters. The anticipated commencement date of the investment is in the 1st half of 2009, and the completion date in the 2nd half of 2010.

GDAŃSK

The Company intends to develop an office project at Jana z Kolna Street, Gdansk. The class A building designed by Arch-Deco architectural design studio of Gdynia shall comprise ca. 22,000 square meters of leasable area. Construction is scheduled to commence in the 1st half of 2009, and to be completed in the 2nd half of 2010.

SZCZECIN

The Capital Group intends to develop a modern office building by the name of OXYGEN (formerly referred to as the High Technology Center) on its land plot at Malczewskiego Street, Szczecin.

Echo Investment SA w II kwartale 2008 r.

Echo Investment SA in the 2nd Quarter of 2008

przeznaczone zostanie na wynajem dla firm specjalizujących się w zaawansowanych technologiach informatycznych i telekomunikacyjnych. Projekt architektoniczny obiektu powstał w gdyńskiej pracowni Arch-Deco. Planowany termin realizacji inwestycji to II połowa 2008 roku, zaś zakończenia to II połowa 2009 roku.

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 dwóch etapach. Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na II połowę 2008 roku, a zakończenie pierwszego etapu na II połowę 2010 roku.

WĘGRY - BUDAPEST

W przygotowaniu znajduje się realizacja parku biurowego wchodzącego w skład budapesztańskiego projektu MUNDO. Powierzchnia wynajmowalna wyniesie ok. 30 tys. mkw. Budynek zaprojektowany został przez biuro architektoniczne Mofo Architekti Sp. z o.o. z Krakowa. W planach znajduje się ulokowanie w kompleksie urzędu burmistrzowskiego dzielnicy Zuglo. Uzyskano wstępne pozwolenie na budowę kompleksu biurowego. Planowany termin rozpoczęcia realizacji to II połowa 2008 roku, zaś zakończenia inwestycji to II połowa 2011 roku.

Approx. 14,000 sq. m of the building's area will be let to companies specializing in advanced IT and telecommunication technologies. The architectural design of the building was developed by Arch Deco design studio of Gdynia. The anticipated project commencement date is in the 2nd half of 2008, and the completion date in the 2nd half of 2009.

KATOWICE

The Company intends to develop a business park in Katowice, at the junction of Al. Górnośląska and Francuska Streets, with a leasable area of ca. 50,000 square meters. This development, designed by DDJM Biuro Architektoniczne [DDJM Architects Office], shall be executed in two stages. Commencement of this investment project is anticipated in the 2nd half of 2008, and completion of the 1st stage in the 2nd half of 2010.

HUNGARY - BUDAPEST

Preparations are underway for an office park comprising part of the MUNDO project in Budapest. Leasable area shall be approx. 30,000 sq. m. The building was designed by Mofo Architekti Sp. z o.o. architectural design firm of Krakow. It is planned that the Zuglo District Mayor's Office be located in the complex. A preliminary building permit has been obtained for erection of the office complex. The anticipated project commencement date is be in the 2nd half of 2008, and the completion date in the 2nd half of 2011.

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 Envergure oraz norweską grupą Qubus. Zrealizowane hotele funkcjonują w Warszawie, Kielcach, Krakowie, Szczecinie, Łodzi, Poznaniu, Częstochowie, Zabrzu i Gliwicach.

W minionym kwartale trwały negocjacje dotyczące realizacji hotelu w Łodzi.

HOTEL SEGMENT

The Group's long experience and recognized partners provide good grounds for the company's operations in the hotel market. In recent years, Echo Investment SA has handled the comprehensive development of hotels for key clients, acting as a general contractor of investments. The Capital Group's projects in the hotel sector have been carried out in cooperation with international hotel chains: the Accor and Envergure groups of France, and the Qubus group of Norway. Hotels constructed operate in Warsaw, Kielce, Krakow, Szczecin, Lodz, Poznan, Czestochowa, Zabrze and Gliwice.

Development of a hotel in Lodz was negotiated in the previous quarter.

Echo Investment SA w II kwartale 2008 r.

Echo Investment SA in the 2nd Quarter of 2008

SEGMENT MIESZKANIOWY

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

WARSZAWA

W II kwartale 2008 roku trwała realizacja zaprojektowanego przez biuro Are Sp. z o.o. z Warszawy III etapu Osiedla Inflancka, w którym powstanie 130 mieszkań (powierzchnia przeznaczona na sprzedaż to 7 tys. mkw.). Planowany termin zakończenia realizacji osiedla to III kwartał 2008 roku. Prace budowlane trwały również przy ul. Zwycięzców, gdzie realizowano II etap zespołu mieszkalnego. Na powierzchni ok. 15,1 tys. mkw. przeznaczonej na sprzedaż powstanie 240 mieszkań zaprojektowanych przez biuro Szaroszyk & Rycerski Architekci Sp. z o.o. z Warszawy. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji to II połowa 2008 roku.

W minionym kwartale rozpoczęto realizację projektu przy ul. Kazimierzowskiej w Warszawie (powierzchnia na sprzedaż ok. 5,3 tys. mkw.). Generalnym wykonawcą obiektu jest spółka Vectra SA z siedzibą w Płocku. Wynagrodzenie wykonawcy z tytułu realizacji kompleksu mieszkaniowego wyniesie 34,3 mln PLN. Budynek mieszkalny zaprojektowany przez biuro Mąka Sojka Architekci Sp. J. z Warszawy zakłada realizację 60 mieszkań. Planowany termin zakończenia inwestycji to I połowa 2010 roku.

W przygotowaniu znajduje się projekt realizacji osiedla domów w Warszawie w dzielnicy Bielany (Las Młociński). Na nieruchomości o powierzchni 6,3 ha powstanie 37 domów (powierzchnia 9,2 tys. mkw.). Planowany termin rozpoczęcia realizacji inwestycji zaprojektowanej przez biuro architektoniczne W.M. Musiał Architekci Sp. z o.o. z Warszawy i StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz z Kielc to II połowa 2008 roku, zaś zakończenia II połowa 2010 roku.

POZNAŃ

Prace budowlane trwały również w Poznaniu. Realizowano III etap Osiedla Naramowice (155 mieszkań). Planowany termin zakończenia inwestycji to II połowa 2008 roku. Rozpoczęto przygotowania do realizacji kolej-

HOUSING SEGMENT

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

WARSAW

During the 2nd quarter of 2008, development of the 3rd stage of the Inflancka housing estate, designed by Are Sp. z o.o. studio of Warsaw, was in progress (area for sale is 7,000 square meters). The anticipated completion date of this housing estate project falls in the 3rd quarter of 2008.

Construction work was also carried out at Zwycięzców Street, where the 2nd stage of a housing complex is being built. 240 apartments, designed by Szaroszyk & Rycerski Architekci Sp. z o.o. of Warsaw, will be built on the 15,100 square meters of land for sale. The anticipated completion date of this investment project falls in the 2nd half of 2008.

During the previous quarter, work began on the Kazimierzowska Street project in Warsaw (area for sale approx. 5,300 sq. m). The general contractor and project manager of this development is Vectra SA of Płock. The contractor's fee for execution of this housing complex shall be 34.3 million PLN. This residential building, designed by Mąka Sojka Architekci Sp. J. design firm of Warsaw, is to comprise 60 apartments. The anticipated completion date falls in the 1st half of 2010.

Preparation for the development of a new housing estate project in the Bielany district of Warsaw (Młociński Forest) is underway. 37 houses, comprising 9,200 square meters, will be built on the 6.3 hectares of land. The anticipated commencement date for construction of this investment, designed by W.M. Musiał Architekci Sp. z o.o. studio of Warsaw and StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz of Kielce, falls in the 2nd half of 2008, and the completion date in the 2nd half of 2010.

POZNAN

Construction work continued in Poznan. Stage III of the Naramowice housing estate (155 apartments) has been completed. The anticipated completion date falls in the 2nd quarter of 2008.

Preparations have begun for the development

Echo Investment SA w II kwartale 2008 r.

Echo Investment SA in the 2nd Quarter of 2008

nego, IV etapu Osiedla Naramowice w Poznaniu (powierzchnia na sprzedaż wynosi 15,3 tys. mkw.), zaprojektowanego przez Archikwadrat Sp. z o.o. z Poznania. Zakończenie inwestycji planowane jest na II połowę 2011 roku. Posiadana przez Grupę Kapitałową Echo Investment rezerwa gruntu w Poznaniu pozwala na realizację kolejnych etapów Osiedla Naramowice.

Trwały także prace realizacyjne projektu mieszkaniowego Kasztanowa Aleja przy ul. Wojskowej w Poznaniu. 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 282 mieszkań (powierzchnia na sprzedaż to ponad 17,2 tys. mkw.). Planowany termin zakończenia realizacji I etapu inwestycji (141 mieszkań) to I połowa 2010 roku.

Przygotowywania do realizacji osiedla miejskich domów wielorodzinnych trwały również na nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Litewskiej i ul. Grudzieniec (powierzchnia na sprzedaż to ok. 1,6 tys. mkw.). Na osiedlu zaprojektowanym przez biuro architektoniczne Arpa Pracownia Autorska z siedzibą w Poznaniu powstanie ok. 8 mieszkań. Planowany termin zakończenia inwestycji to I połowa 2011 roku.

KRAKÓW

Przy ul. Kilińskiego w Krakowie powstanie 2,5-kondygnacyjny budynek mieszkalny o powierzchni 535 mkw. (8 mieszkań). Rozpoczęcie inwestycji zaprojektowanej przez biuro architektoniczne Oleksy&Polaczek planowane jest na I połowę 2010 roku.

W I połowie 2010 roku Spółka rozpocznie realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Korzeniowskiego w Krakowie (Wola Justowska). Budynek zaprojektowany przez biuro The Blok będzie miał powierzchnię ok. 2 tys. mkw. (10 mieszkań).

Trwały również przygotowania do realizacji obiektu mieszkalno-usługowego, który powstanie na nieruchomości położonej przy ul. Krasickiego w Krakowie (powierzchnia na sprzedaż to ponad 5,6 tys. mkw.) W zaprojektowanym przez Studio S – Biuro Architektoniczne Szymanowski z Krakowa budynku powstanie 84 mieszkań. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest na II połowę 2008 roku, zaś zakończenie na II połowę 2010 roku.

of the consecutive 4th stage of the Naramowice housing estate in Poznan, designed by Archikwadrat Sp. z o.o. of Poznan (area for sale: 15,300 square meters). Completion of this investment project is scheduled for the 2nd half of 2011. Echo Investment Capital Group's reserve of land in Poznan enables the Company to continue with subsequent stages of the Naramowice housing estate.

Development work continued too on the Kasztanowa Aleja (Chestnut Avenue) housing project at Wojskowa Street, Poznan. The General Contractor and property manager of this residential complex project is Weko Prof. Sp. z o.o. of Warsaw. The residential buildings, designed by Studio Lisiak Sp. z o.o. of Poznan, shall comprise approx. 282 apartments (area for sale to exceed 17,2 00 sq. m). Completion of the 1st stage of this investment (141 apartments) is expected in the 1st half of 2010.

Preparations continued for the development of an estate of city tenement style buildings on the land property situated at Litewska and Grudzieniec Streets in Poznan (area for sale: approx. 1,600 sq. m). Approximately eight apartments shall be built in this estate, designed by Arpa Pracownia Autorska architects' firm of Poznan. The anticipated completion date falls in the 1st half of 2011.

CRACOW

A 2.5-storey residential building with an area of 535 square meters will be built at Kilinskiego Street, Cracow (8 apartments). Commencement of this investment, designed by Oleksy&Polaczek architects' firm, is scheduled for the 1st half of 2010.

In the first half of 2010, the Company shall commence a housing investment at Korzeniowskiego Street, in the Wola Justowska district of Cracow. This building, designed by The Blok studio, will have an area of approx. 2,000 square meters (10 apartments).

Preparations continued too for the development of a housing and commercial complex to be erected on land property at Krasickiego Street, Cracow (area for sale exceeding 5,600 sq. m). The building, designed by Studio S - Biuro Architektoniczne Szymanowski of Krakow, will comprise 84 apartments. Commencement of this investment project is planned for the 2nd half of 2008, and completion for the 2nd half of 2010.

Echo Investment SA w II kwartale 2008 r.

Echo Investment SA in the 2nd Quarter of 2008

Na posiadanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Tynieckiej Spółka planuje realizację budynków mieszkalnych. Powierzchnia na sprzedaż wyniesie ok. 5,9 tys. mkw. (55 mieszkań). Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na II połowę 2009 roku, zaś zakończenie na I połowę 2011 roku.

The Company intends to develop residential buildings on its land situated at Tyniecka Street, Cracow. The area for sale will be approx. 5,900 square meters (55 apartments). Commencement of this investment project is planned for the 2nd half of 2009, and completion for the 1st half of 2011.

W Krakowie przy ul. Bronowickiej Spółka planuje realizację budynku mieszkalnego o powierzchni na sprzedaż ok. 3,4 tys. mkw. W zaprojektowanym przez biuro projektowe Studio S Michał Szymanowski z Krakowa obiekcie powstanie ok. 45 mieszkań. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest na II połowę 2009 roku, zaś zakończenie na II połowę 2010 roku.

The Company shall erect a further residential building (area for sale approx. 3,400 square meters) at Bronowicka Street, Cracow. Approximately 45 apartments will be built in this complex, designed by Studio S Michał Szymanowski design firm of Cracow. Commencement of this investment is scheduled for the 2nd half of 2009, and completion for the 2nd half of 2010.

KIELCE

Trwały przygotowania do realizacji kolejnego osiedla domów na nieruchomości znajdującej się w Dyminach koło Kielc. Osiedle zaprojektowane przez biuro projektowe StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz z Kielc obejmować będzie ok. 200 tys. mkw. powierzchni całkowitej działek na sprzedaż. Spółka planuje sprzedaż działek wraz z projektami domów. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji to I połowa 2010 roku.

KIELCE

Preparatory work continued for the development of a further housing estate on land property situated in Dyminy, near Kielce. The housing estate, designed by StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz design firm of Kielce, will cover approx. 200,000 square meters in total area of land plots for sale. The Company intends to sell plots of land with designs of houses. The anticipated completion date of this development falls in the 1st quarter of 2010.

Kontynuowano sprzedaż działek wchodzących w skład osiedla domów jednorodzinnych (Bilcza II), zaprojektowanego przez biuro projektowe Konsorcjum Pisarczyk & Tracz Architekci z Kielc, które znajduje się w Bilczy k. 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.

Land plots continued to be sold in an estate of detached family houses (Bilcza II), designed by Konsorcjum Pisarczyk & Tracz Architekci design studio of Kielce and located in Bilcza, near Kielce. The offering comprises sales of land plots with utility connections and complete designs of houses. The total area of land plots for sale is approx. 130,000 square meters. The anticipated completion date falls in the 2nd quarter of 2008.

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. 51 tys. mkw. (800 mieszkań). Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2009 roku, zaś zakończenia II połowa 2014 roku.

LODZ

Preparation continued for the construction of residential buildings to be developed on real estate at Okopowa and Gornicza Streets in Lodz. The area for sale is estimated to be approx. 51,000 square meters (800 apartments). The anticipated project commencement date is in the 1st half of 2009, and the completion date in the 2nd half of 2014.

Na posiadanej nieruchomości przy ul. Wodnej w Łodzi Spółka planuje zrealizować budynki mieszkalne obejmujące 320 mieszkań (ok. 20 tys. mkw. powierzchni na sprzedaż). Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na I połowę 2011 roku, zaś zakończenie na I połowę 2013 roku.

The Company shall also develop residential buildings with 320 apartments on its land property at Wodna Street, Lodz (area for sale approx. 20,000 square meters). Commencement of this investment project is anticipated in the 1st half of 2011, and completion in the 1st half of 2013.

Echo Investment SA w II kwartale 2008 r.

Echo Investment SA in the 2nd Quarter of 2008

WROCŁAW

Przy ul. Jedności Narodowej we Wrocławiu, na działce o powierzchni 7,4 tys. mkw., Spółka zamierza zrealizować projekt mieszkaniowy, w którym znajdzie się ok. 200 mieszkań o łącznej powierzchni ok. 14 tys. mkw. Nieruchomość posiada wydaną decyzję o warunkach zabudowy, umożliwiającą realizację wielorodzinnego budynku mieszkalnego. Prace projektowe rozpoczną się jeszcze w 2008 roku, a początek realizacji inwestycji planowany jest na 2009 rok.

Również we Wrocławiu, na posiadanej nieruchomości o powierzchni ok. 3 ha znajdującej się przy ul. Grota Roweckiego, planowana jest realizacja projektu mieszkaniowego o powierzchni użytkowej ok. 20 tys. mkw., z czego blisko 19 tys. mkw. zostanie przeznaczone na mieszkania (ponad 300 mieszkań), a ok. 1 tys. mkw. na powierzchnie usługowe. Planowany termin rozpoczęcia realizacji projektu to II połowa 2010 roku, zaś zakończenia I połowa 2013 roku.

WROCŁAW

The Company intends to develop a housing project comprising ca. 200 apartments, with a combined area of approx. 14,000 sq. m, at Jedności Narodowej Street, Wrocław, on a land plot of 7,400 sq. m. Design work shall commence as early as in 2008, and commencement of the development is anticipated in 2009.

Another housing project is also scheduled in Wrocław, on the Company's 3-hectare land plot at Grota Roweckiego Street. The project shall comprise a usable area of ca. 20,000 square meters, with nearly 19,000 square meters to be allocated to apartments (over 300 residential units) and the remaining 1,000 square meters to service outlets. The anticipated development commencement date is in the 2nd half of 2010, and the completion date in the 1st half of 2013.



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

CONDENSED FINANCIAL STATEMENT

Skonsolidowany bilans (w tys. PLN)

Consolidated Balance Sheet (in thous. PLN)

AKTYWA

ASSETS

stan na koniec II kwartału	30.06.2008	30.06.2007	at the end of the 2 nd Q
1. Aktywa trwałe			Fixed assets
1.1. Wartości niematerialne i prawne	417	201	Intangible assets
1.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	65 074	40 382	Goodwill of subsidiaries
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe	558 318	247 154	Tangible fixed assets
1.4. Należności długoterminowe	52	5	Long-term receivables
1.5. Nieruchomości inwestycyjne	1 960 518	2 186 416	Investment real estate
1.6. Długoterminowe aktywa finansowe	11 005	11 450	Long-term financial assets
1.7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	46 351	18 322	Deferred income tax assets
	2 641 735	2 503 930	
2. Aktywa obrotowe			Current assets
2.1. Zapasy	477 998	312 593	Inventories
2.2. Należności z tytułu podatków	25 949	24 440	Tax receivables
2.3. Należności z tytułu dostaw i usług, inne należności	10 380	68 872	Receivables on account of deliveries and services, other receivables
2.4. Krótkoterminowe inwestycje finansowe	25 073	709	Short-term financial investments
2.5. Rozliczenia międzyokresowe	7 263	5 012	Prepayments and accrued income
2.6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	238 654	396 460	Cash and other cash assets
	785 317	808 086	
Aktywa razem	3 427 052	3 312 016	Total assets

stan na koniec II kwartału	30.06.2008	30.06.2007	at the end of the 2 nd Q
Pozycje pozabilansowe (w tys. PLN)			Off-balance items (in thous. PLN)
1. Należności pozabilansowe			Off-balance receivables
2. Zobowiązania pozabilansowe	23 581	28 140	Off-balance liabilities

Skonsolidowany bilans, cd. (w tys. PLN)

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

PASYWA

LIABILITIES AND EQUITY

stan na koniec II kwartału	30.06.2008	30.06.2007	at the end of the 2 nd Q
1. Kapitał własny			Equity
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 557 744	1 406 140	Shareholders' equity of parent company's shareholders.
1.1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	Share capital
1.1.2. Kapitał zapasowy	1 598 785	985 994	Reserve capital
1.1.3. Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	(105 443)	188 247	Retained profit (loss) from previous years
1.1.4. Zysk (strata) netto w roku bieżącym	54 099	210 899	Net profit (loss) for the financial year
1.1.5. Różnice kursowe z przeliczenia	(10 697)	-	Foreign exchange gains/profits
1.2. Kapitały mniejszości	20 442	11 292	Minority capital
	1 578 186	1 417 432	
2. Rezerwy			Provisions
2.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	267 519	220 536	Provision for deferred income tax
2.2. Pozostałe rezerwy	23 441	34 886	Other provisions
	290 960	255 422	
3. Zobowiązania długoterminowe			Long-term liabilities
3.1. Zobowiązania finansowe	1 221 952	1 212 514	Financial liabilities
3.2. Pozostałe zobowiązania	30 256	36 125	Other liabilities
	1 252 208	1 248 639	
4. Zobowiązania krótkoterminowe			Short-term liabilities
4.1. Zobowiązania finansowe	34 203	145 191	Financial liabilities
4.2. Zobowiązania podatkowe	11 510	11 384	Tax liabilities
4.3. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	55 443	57 525	Trade liabilities
4.4. Pozostałe zobowiązania	204 542	176 423	Other liabilities
	305 698	390 523	
Pasywa razem	3 427 052	3 312 016	Total liabilities and equity
Wartość księgowa	1 557 744	1 406 140	Book value
Liczba akcji	420 000 000	420 000 000	Number of shares
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)	3,71	3,35	Book value per share (PLN)
Rozwodniona liczba akcji	420 000 000	420 000 000	Diluted number of shares
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)	3,71	3,35	Diluted book value per share (PLN)

Skonsolidowany rachunek zysków i strat (w tys. PLN)

Consolidated Income Statement (in thous. PLN)

	2 kwartały od 01.01.2008 do 30.06.2008	2 kwartały od 01.01.2007 do 30.06.2007	
Przychody operacyjne	182 845	190 991	Operating income
Koszty operacyjne	(91 728)	(95 293)	Operating expenses
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	91 117	95 698	Gross profit (loss) on sales
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	-	-	Profit (loss) on real estate sales
Aktualizacja wartości nieruchomości	(22 627)	195 903	Real estate revaluation
Koszty sprzedaży	(10 467)	(7 643)	Selling expenses
Koszty ogólnego zarządu	(22 610)	(18 177)	Administration expenses
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	18 113	489	Other operating income (expenses)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	53 526	266 270	Profit before tax and financial income /expenses
Przychody finansowe	29 680	13 316	Financial income
Koszty finansowe	(48 532)	(36 044)	Financial expenses
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	39 118	19 197	Foreign exchange gains (losses)
Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych	-	(73)	Revaluation of goodwill of subsidiaries
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych	(25)	(7)	Subsidiaries' share in profit
Zysk (strata) brutto	73 767	262 659	Pre-tax profit (loss)
Podatek dochodowy	(15 015)	(51 052)	Income tax
Zysk (strata) netto	58 752	211 607	Net profit (loss)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	4 653	708	Profit (loss) attributable to minority shareholders
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	54 099	210 899	Profit (loss) attributable to the parent company's shareholders
Zysk (strata) netto (zanualizowany)	162 239	386 847	(Annualized) net profit/loss
	2 nd Q 1 Jan. 2008 to 30 Jun. 2008	2 nd Q 1 Jan. 2007 to 30 Jun. 2007	

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (w tys. PLN)

Consolidated Cash Flow Statement (in thous. PLN)

	2 kwartały od 01.01.2008 do 30.06.2008	2 kwartały od 01.01.2007 do 30.06.2007	
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej – metoda pośrednia			Cash flow from operating activity – indirect method
I. Zysk (strata) netto	58 752	211 607	Net profit (loss)
II. Korekty razem			Total adjustments
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	25	7	Share in net (profit) loss of associates
2. Amortyzacja środków trwałych	2 965	2 057	Depreciation of fixed assets
3. Aktualizacja wartości firmy	-	73	Revaluation of goodwill
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(43 031)	(31 124)	Exchange (gains) losses
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	10 009	25 051	Interest and share in profit (dividends)
6. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	38 105	(178 441)	(Profit) loss from investing activities
7. Zmiana stanu rezerw	18 110	43 613	Change in provisions
8. Zmiana stanu zapasów	(31 604)	(82 972)	Change in inventories
9. Zmiana stanu należności	8 200	(26 855)	Change in receivables
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(37 557)	41 574	Change in short-term liabilities, excluding loans and credits
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(6 237)	7 570	Change in accruals
12. Inne korekty	69	-	Other adjustments
	(40 946)	(199 447)	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I +/- II)	17 806	12 160	Net cash from operating activity (I +/- II)
	2 nd Q 1 Jan. 2008 to 30 Jun. 2008	2 nd Q 1 Jan. 2007 to 30 Jun. 2007	

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

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

	2 kwartały od 01.01.2008 do 30.06.2008	2 kwartały od 01.01.2007 do 30.06.2007	
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	836	38	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	41 798	38 376	Related to financial assets
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-	Other investment revenues
	42 634	38 414	
II. Wydatki			Expenditure
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(79 106)	(80 903)	Purchase of intangible assets and tangible fixed assets
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(6 379)	(127 652)	Investments in real estate and intangible assets
3. Na aktywa finansowe	(30 440)	(26 740)	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	(2 264)	(168)	Other investment expenditure
	(118 189)	(235 463)	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	(75 555)	(197 049)	Net cash from investing activities (I–II)
	2 nd Q 1 Jan. 2008 to 30 Jun. 2008	2 nd Q 1 Jan. 2007 to 30 Jun. 2007	

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

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

	2 kwartały od 01.01.2008 do 30.06.2008	2 kwartały od 01.01.2007 do 30.06.2007	
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	-	148 613	Loans and credits
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	347 559	Issuance of debt securities
4. Inne wpływy finansowe	-	-	Other financial revenues
	-	496 172	
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	(55 305)	(122 883)	Repayment of loans and credits
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(50 000)	Redemption of debt securities
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-	Related to other financial liabilities
7. Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-	Repayment of liabilities under finance lease agreements
8. Odsetki	(43 236)	(34 922)	Interest
9. Inne wydatki finansowe	-	-	Other financial expenditure
	(98 541)	(207 805)	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(98 541)	288 367	Net cash from financing activities (I-II)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.IV +/- B.IV +/- C.IV)	(156 290)	103 478	Net cash flows total (A.IV +/- B.IV +/- C.IV)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(156 293)	98 668	Balance change in cash, including
— zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(3)	(4 810)	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:	238 654	396 460	Cash and cash equivalents at the end of the period (F +/- D), including:
— o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-	with limited disposability
	2 nd Q 1 Jan. 2008 to 30 Jun. 2008	2 nd Q 1 Jan. 2007 to 30 Jun. 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 2 kwartały (rok bieżący) od 01.01.2008 do 31.06.2008 For 2 quarters (current year) from 01.01.2008 to 30.06.2008								
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	—	612 791	(612 729)	—	—	62	—	62
Zmiany w udziałach mniejszościowych Changes in minority shares	—	—	—	—	—	—	(17)	(17)
Zysk (strata) netto danego okresu Net profit (loss) for the period	—	—	—	54 099	(6 952)	47 147	4 653	51 800
Stan na koniec okresu As at the end of the period	21 000	1 598 785	(105 443)	54 099	(10 697)	1 557 744	20 442	1 578 186
	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 2 kwartały (rok poprzedni) od 01.01.2007 do 30.06.2007 For 2 quarters (last year) from 01.01.2007 to 30.06.2007								
Stan na początek okresu As at the beginning of the period	21 000	538 319	635 922	—	2	1 195 243	10 584	1 205 827
Korekty błędów podstawowych Correction of basic errors	—	—	—	—	—	—	—	—
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych As at the beginning of the period after reconciliation to comparable data	21 000	538 319	635 922	—	2	1 195 243	10 584	1 205 827
Podział wyniku z lat ubiegłych Distribution of profit (loss) from previous years	—	447 675	(447 675)	—	—	—	—	—
Zmiany w udziałach mniejszościowych Changes in minority shares	—	—	—	—	—	—	—	—
Zysk (strata) netto danego okresu Net profit (loss) for the period	—	—	—	210 899	(2)	210 897	708	211 605
Stan na koniec okresu As at the end of the period	21 000	985 994	188 247	210 899	—	1 406 140	11 292	1 417 432
	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

