



**4 kwartał**

**2008**

**4<sup>th</sup> quarter**

raport kwartalny quarterly report

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





4 kwartał

2008

4<sup>th</sup> quarter

raport kwartalny quarterly report

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



Wybrane skonsolidowane dane finansowe	2	Selected Consolidated Financial Data
Echo na giełdzie	3	Echo in Stock Exchange
Echo Investment SA w IV kwartale 2008 r.	4	Echo Investment SA in the 4 <sup>th</sup> quarter of 2008
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe	15	Condensed Financial Statement

# Wybrane skonsolidowane dane finansowe

Selected Consolidated Financial Data

## WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

## SELECTED PROFIT AND LOSS ACCOUNT ITEMS

	2004*	2005*	2006*	2007*	2008*	
Przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów (w tys. PLN)	332 114	257 939	333 249	373 725	433 387	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	394 757	646 858	Profit before tax and financial income/expenses (in thous. PLN)
Zysk brutto (w tys. PLN)	34 354	266 806	346 053	393 774	150 901	Profit before taxation (in thous. PLN)
Zysk netto (w tys. PLN)	26 399	194 414	278 132	319 481	108 802	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	1 514 126	1 640 277	Shareholders' equity of parent company's shareholders. (in thous. PLN)
Zysk na jedną akcję (PLN)	0,06	0,46	0,66	0,76	0,26	Profit per share (PLN)
Wartość księgowa jednej akcji (PLN)	1,72	2,18	2,85	3,60	3,91	Book value per share (PLN)
					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 Investment na giełdzie

Echo on Stock Exchange

Akcjonariat

31.12.2008

Shareholders

**Commercial Union OFE \***

9,00%

**PZU Złota Jesień OFE \***

9,78%

**ING OFE \***

9,78%

**Pioneer Pekao Investment Management SA \***

5,01%

**Pozostali**

Others

25,97%

**Michał Sołowow**  
(bezpośrednio i pośrednio)  
(directly and indirectly)  
40,46%

\* Zgodnie ze stanem portfeli OFE na dzień 31 grudnia 2008 r.

\* Balance according to the structure of investment portfolios of the OFEs (Open Pension Funds) as on December 31, 2008.

Wykres kursu akcji

31.12.2008

Share price chart





# Grupa Kapitałowa Echo Investment w IV kwartale 2008 r.

*Capital Group Echo Investment in the 4<sup>th</sup> quarter of 2008*

W IV kwartale 2008 roku Echo Investment S.A. oraz podmioty z Grupy Kapitałowej Echo realizowały projekty rozpoczęte w okresach poprzednich oraz zaangażowały się w nowe inwestycje w opisanych poniżej segmentach.

## **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, Nomi, ITI Neovision, RTV Euro AGD, Empik, Douglas, Saturn Planet, Supermarkety Drogerijne Rossman i inni najemcy.

#### **Centrum handlowo-rozrywkowe Galeria Echo w Kielcach - rozbudowa**

W IV kwartale 2008 roku trwały prace realizacyjne I etapu rozbudowy centrum handlowo-rozrywkowego Galerii Echo w Kielcach, obejmującego budowę siedmiopiętrowego parkingu o powierzchni 43 tys. mkw. Parking na blisko 1500 aut powstanie na terenie, który Echo Investment przez 30 lat będzie dzierżawić od Politechniki Świętokrzyskiej. Projektantem parkingu jest Pracownia Architektoniczna Detan z Kielc, natomiast konstrukcję obiektu zaprojektowała firma JORDAHL & PFEIFER Technika Budowlana Sp. z o.o.

Powierzchnia docelowa centrum wyniesie 64.000 mkw. Generalnym wykonawcą jest EIFFAGE BUDOWNICTWO MITEX S.A.

During the 4th quarter of 2008, Echo Investment S.A. and Echo Capital Group companies were executing projects launched during the previous periods, and became involved in new investments in the segments described below.

## **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. Stability of the market of shop floor areas is due to high market demand, adaptability to specific clients' requirements, and high diversification of sectors and industries.

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

#### **Galeria Echo Shopping & Entertainment Center in Kielce - extension**

During the 4<sup>th</sup> quarter of 2008, development works were carried out on the 1st stage of extension of the Galeria Echo shopping & entertainment center in Kielce, including construction of a seven-level car park with an area of 43 thousand sq. m. This car park, capable of holding nearly 1500 vehicles, will be built on a land designated for 30-year lease by Echo from the Kielce University of Technology. The car park was designed by Detan Design Studio of Kielce and the construction was designed by JORDAHL & PFEIFER Technika Budowlana Sp. z o.o.

Target area of the center will be 64,000 square meters. EIFFAGE BUDOWNICTWO MITEX S.A. is the general contractor.



# Grupa Kapitałowa Echo Investment w IV kwartale 2008 r.

*Capital Group Echo Investment in the 4<sup>th</sup> quarter of 2008*

Zakończenie inwestycji zaplanowano na koniec I połowy 2009 roku. Trzykrotnie większa galeria zostanie otwarta w 2010 roku.

## **Centrum handlowo-rozrywkowe ARENA w Słupsku**

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w atrakcyjnej lokalizacji Słupska przy ul. Grottgera planowana jest realizacja centrum handlowo-rozrywkowego ARENA. Obiekt będzie oferował około 38.000 mkw powierzchni wynajmowanej. Najemcami centrum będą m.in. takie firmy jak: Tesco, Helios, Media Markt, BC Club, Rossmann, Ravel. Planowany termin rozpoczęcia realizacji projektu to I połowa 2009 roku, zaś zakończenia II połowa 2010 roku.

## **Centrum handlowo-rozrywkowe w Kaliszu**

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Kaliszu Grupa Kapitałowa Echo planuje realizację nowoczesnego, regionalnego centrum handlowo-rozrywkowego. Obiekt powstanie przy ul. Górnośląskiej i Trasie Bursztynowej. Powierzchnia całkowita planowanego centrum to ok. 100 000 mkw., a powierzchnia wynajmowana to ok. 35 000 mkw. Rozpoczęcie realizacji projektu zaplanowano na rok 2010, a jej zakończenia na rok 2012.

## **Centrum handlowo-rozrywkowe w Koszalinie**

W Koszalinie przy ul. Krakusa i Wandy planowana jest realizacja nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego. Powierzchnia wynajmowalna obiektu wyniesie ok. 30 tys. mkw. Planowany termin realizacji centrum to I połowa 2011 roku, zaś zakończenia II połowa 2012.

## **Centrum handlowo-rozrywkowe w Lublinie**

W planach inwestycyjnych znajduje się realizacja Parku Echo na Górkach Czechowskich w Lublinie. Zarząd Emitenta zmierza do ustalenia z Gminą Lublin szczegółów dotyczących planowanej przez Grupę Echo Investment inwestycji.

Completion of this investment is scheduled at the end of the 1st half of 2009. The gallery, tripled in size, will be opened in 2010.

## **The ARENA shopping & entertainment center in Słupsk**

The Group is planning to build a shopping and entertainment center called ARENA on its immovable property situated in an attractive location in Słupsk, Grottgera Street. The facility shall offer about 38,000 sq. m leasable area. The tenants of the center will include: Tesco, Helios, Media Markt, BC Club, Rossmann, Ravel. 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 2010.

## **Shopping & entertainment center in Kalisz**

Echo Capital Group intends to develop a modern regional shopping and entertainment center on its immovable property located in Kalisz. The facility will be built at Górnośląska Street and the Amber Route. Gross floor area of the contemplated center shall be ca. 100,000 square meters, with rentable area of about 35,000 sq. m. Launch of the project is scheduled for 2010 and completion in 2012.

## **Shopping & entertainment center in Koszalin**

Development of a modern shopping & entertainment center is planned in Koszalin, Krakusa i Wandy Street. Area to let in the building will be about 30 thousand sq. m. The anticipated commencement date of investment falls in the 1<sup>st</sup> half of 2011 and completion date in the 2<sup>nd</sup> half of 2012.

## **Shopping & entertainment center in Lublin**

The Company's investment plans include development of the so-called Echo Park in Górki Czechowskie, Lublin. The Issuer's Management Board is attempting at an agreement with the Commune of Lublin on the details concerning the investment project scheduled by Echo Investment Group.

### **Centrum handlowo-rozrywkowe VENEDA w Łomży**

Uzupełnieniem portfela powierzchni handlowych, jest planowana realizacja budowy centrum handlowego w Łomży. Rada Miasta Łomża wyraziła zgodę na zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającego realizację centrum handlowego o powierzchni powyżej 2.000 mkw. Spółka oczekuje na zakończenie procedur administracyjnych. Planowany termin realizacji inwestycji to 2011 rok.

### **Centrum handlowo-rozrywkowe METROPOLIS w Poznaniu**

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Hetmańskiej Grupa Kapitałowa Echo planuje realizację nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego METROPOLIS, oferującego ok. 80.000 mkw. powierzchni na wynajem. Centrum zaprojektowane zostało przez poznańskie biuro architektoniczne Studio ADS. Grupa Echo jest na etapie ustalania koncepcji architektonicznej projektu.

### **Pozostałe centra handlowe i handlowo-rozrywkowe**

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

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.

## **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

### **The VENEDA shopping & entertainment center in Łomża**

Erection of a shopping center in Łomża is going to supplement the portfolio of retail space. 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 2,000 square meters in size. The Company is expecting completion of administrative procedures. Anticipated development date falls in 2011.

### **The METROPOLIS shopping & entertainment center in Poznań**

Echo Capital Group intends to build a modern shopping and entertainment center called METROPOLIS on the Company's immovable property situated in Poznań, Hetmanska Street, offering about 80,000 square meters leasable area. The mall has been designed by Studio ADS architects' firm of Poznań. Echo Group is currently determining the architectural concept of the design.

### **Other shopping centers and shopping/entertainment centers**

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

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.

## **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.

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, dzięki odpowiednim warunkom lokalizacyjnym i właściwym standardom, gwarantują stabilne przychody, wynikające z długo-terminowych 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 inne.

### Rynek warszawski

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. 34.000 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 zakończenia I etapu to III kwartał 2009 roku, natomiast II etapu to I połowa 2010 roku.

### Rynek poznański

W IV kwartale 2008 roku oddano do użytkowania I etap kompleksu biurowego Malta Office Park w Poznaniu o powierzchni ok. 7.000 mkw., wynajęty w 100%. Równolegle trwały prace realizacyjne kolejnego II etapu kompleksu obejmującego ok. 15.000 mkw. powierzchni na wynajem, który zostanie oddany do użytkowania w dwóch etapach, w II połowie 2009 roku i I połowie 2010 roku. Stan surowy drugiego etapu realizowany jest przez kielecką firmę budowlaną Fakt Budownictwo Sp. z o.o. Planowana powierzchnia na wynajem całego kompleksu wyniesie ok. 31.000 mkw. Sześć budynków biurowych zaprojektowanych przez biuro Litoborski-Marciniak z Poznania zostanie zrealizowanych w trzech etapach.

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

### The Warsaw market

Execution works on a set of office buildings with multi-storey underground parking lot were continued on the real estate situated in Warsaw at 21 Postępu Street. The project, comprising leasable area of ca. 34,000 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 completion date of the 1<sup>st</sup> stage falls in the 3<sup>rd</sup> quarter of 2009 and of the 2<sup>nd</sup> stage in the 1<sup>st</sup> half of 2010.

### The Poznań market

The 1<sup>st</sup> stage of the 'Malta Office Park' office complex in Poznań, with leasable area of approx. 7,000 square meters, of which 100% had been previously let to tenants, was opened to operations during the 4<sup>th</sup> quarter of 2008. At the same time, development works were carried out on the consecutive 2<sup>nd</sup> stage of that complex, incorporating about 15,000 square meters of leasable area, which is scheduled for handing over to operators in two stages, namely in the 2<sup>nd</sup> half of 2009 and in the 1<sup>st</sup> half of 2010. Core and shell of the second stage is being developed by Fakt Budownictwo Sp. z o.o. construction company of Kielce. The anticipated leasable area of the entire complex shall be about 31,000 sq. m. The six office buildings designed by Litoborski-Marciniak studio of Poznań shall be executed in three stages.

### Rynek krakowski

Rozpoczęto realizację nowoczesnego budynku biurowego klasy A wraz zaziemnym i podziemnym parkingiem w Krakowie przy ul. Lea. Koncepcja architektoniczna przygotowana została przez biuro projektowe DDJM Biuro Architektoniczne Sp. z o.o. z Krakowa. Obiekt w 100% został wynajęty przez Fortis Bank (Polska) SA z siedzibą w Krakowie. Powierzchnia wynajmowana to ok. 11.000 mkw. Wykonawcą stanu surowego projektu jest firma Modzelewski&Rodek z Warszawy.

Na posiadanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Opolskiej i 29 Listopada planowana jest realizacja nowoczesnego projektu biurowego klasy A, o powierzchni wynajmowanej ponad 60 tys. mkw. Obecnie trwają procedury administracyjne zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę planowanego kompleksu biurowego. Planowany termin rozpoczęcia realizacji inwestycji to II połowa 2009 roku, zaś zakończenia I etapu to II połowa 2011 roku.

### Rynek szczeciński

Na posiadanej działce w Szczecinie przy ul. Malczewskiego rozpoczęto realizację nowoczesnego budynku biurowego (Centrum Wysokich Technologii). Ok. 14.000 mkw. powierzchni budynku przeznaczone zostanie na wynajem dla firm specjalizujących się w zaawansowanych technologiach informatycznych i telekomunikacyjnych. Projekt architektoniczny obiektu powstał w gdyńskiej pracowni Arch-Deco. Wykonawcą stanu surowego jest szczecińskie Przedsiębiorstwo Budowlane CALBUD Sp. z o.o. Planowany termin zakończenia inwestycji to I połowa 2010 roku.

### Rynek łódzki

Rozpoczęto realizację nowoczesnego zespołu budynków biurowych klasy A na działce znajdującej w Łodzi przy ul. Piłsudskiego. Powierzchnia wynajmowalna wyniesie ok. 28.000 mkw.

W związku z potrzebą przeprojektowania obiektu w celu optymalizacji procesu inwestycyjnego, realizacja projektu została wstrzymana.

### The Krakow market

Development of a modern class A office building in Krakow, Lea Street, with above-ground and underground car parks, was commenced. The architectural concept was developed by DDJM Biuro Architektoniczne Sp. z o.o., a design studio of Krakow. 100% of the facility has been leased by Fortis Bank (Polska) SA with its registered seat in Krakow. Area to let is about 11,000 sq. m.

Modzelewski&Rodek company of Warsaw is the contractor of core and shell construction.

The company intends to develop an advanced class A office project on its property situated in Krakow, Opolska and 29 Listopada Streets, with area to let exceeding 60 thousand square meters. Administrative procedures are currently being advanced to the objective of obtaining a building permit for the scheduled office complex. The anticipated project implementation commencement date will be in the 2<sup>nd</sup> half of 2009, and completion date of the 1<sup>st</sup> stage will be in the 2<sup>nd</sup> half of 2011.

### The Szczecin market

Development of a modern office building has commenced at the Company's plot of land in Szczecin, Malczewskiego Street (High Technology Center). About 14,000 sq. m of that building area will be designed for rent by companies specializing in advanced IT and telecommunication technologies. Architectural design of the establishment was developed by Arch Deco, a design studio of Gdynia. The contractor of core & shell construction is Przedsiębiorstwo Budowlane CALBUD Sp. z o.o. of Szczecin. The envisaged investment project completion date is in the 1<sup>st</sup> half of 2010.

### The Lodz market

Development of a modern class A office building complex was commenced on a land plot in Lodz, Piłsudskiego Street. Area to let will be about 28,000 sq. m.

Because the establishment needs to be redesigned in order to optimize the investment process, this project development was suspended.

# Grupa Kapitałowa Echo Investment w IV kwartale 2008 r.

*Capital Group Echo Investment in the 4<sup>th</sup> quarter of 2008*

W wyniku wprowadzenia powyższych zmian, planowany termin zakończenia realizacji I etapu Obiektu to w II połowa 2010 roku.

## Rynek gdański

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 ponad 20.000 mkw. powierzchni wynajmowalnej. Obecnie trwają procedury administracyjne związane z uzyskaniem wymaganych pozwoleń oraz prace projektowe. Planowany termin rozpoczęcia budowy to I połowa 2010r., zaś zakończenia II połowa 2011r.

## Rynek katowicki

Na posiadanym terenie znajdującym się w Katowicach przy skrzyżowaniu al. Górnośląskiej i ul. Francuskiej planowana jest realizacja business parku o powierzchni wynajmowanej ok. 50 000 mkw. Obiekt, zaprojektowany przez biuro projektowe DDJM Biuro Architektoniczne, zrealizowany zostanie w trzech etapach. Obecnie trwają procedury administracyjne zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę planowanego kompleksu biurowego.

## SEGMENT HOTELOWY

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

As a result of the above changes being implemented, the currently anticipated completion date of the 1<sup>st</sup> stage of development of the facility is the 2<sup>nd</sup> half of 2010.

## The Gdańsk market

The Company intends to develop office space on the immovable property in Gdansk, Jana z Kolna Street. The class A building designed by Arch – Deco design studio of Gdynia shall comprise over 20,000 sq. m of leasable area. Administrative procedures are currently advancing in regard of obtaining the required permits and design works. The anticipated commencement date of the development process falls in the 1<sup>st</sup> half of 2010 and completion date in the 2<sup>nd</sup> half of 2011.

## The Katowice market

A business park with rentable area of ca. 50,000 square meters is planned on the Company's land in Katowice at the crossing of al. Górnoślaska and Francuska Street. This establishment, designed by DDJM Biuro Architektoniczne design office, will be executed in three stages. Administrative procedures are now in progress for obtaining a building permit for the planned office complex.

## SEGMENT OF HOTELS

The Group's long experience and recognized partners provide good grounds for the company's operations on the market of hotels. During the preceding years, Echo Investment S.A. handled complex realization of hotels for key clients, acting as a project manager and general contractor of investments. The Capital Group's projects in the hospitality industry were executed in cooperation with international hotel chains: Accor and Envergue groups of France, and the Qubus group of Norway. Realized hotels operate in Warsaw, Kielce, Krakow, Szczecin, Lodz, Poznan, Czeszochowa, Zabrze, Gliwice. In the future, the Company is going to build hotels in cooperation with international hotel operators.

# Grupa Kapitałowa Echo Investment w IV kwartale 2008 r.

*Capital Group Echo Investment in the 4<sup>th</sup> quarter of 2008*

## Rynek łódzki

W ramach zawartej umowy GRI pomiędzy spółką Orbis S.A. z siedzibą w Warszawie (Inwestor), a spółką Echo Investment S.A. z siedzibą w Kielcach (Generalny Realizator Inwestycji, GRI) spółka Echo Investment S.A. zobowiązała się do wybudowania, zgodnie ze standardami ACCOR, hotelu klasy Novotel o powierzchni netto wynoszącej 7,127,4 mkw. i dostarczenia go w stanie pod klucz Inwestorowi (Inwestycja).

Realizacja Inwestycji zakończyć ma się nie później niż do 31 grudnia 2012 roku. Cena netto za realizację Inwestycji to 44,8 mln PLN.

## SEGMENT MIESZKANIOWY

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

## Rynek warszawski

W IV kwartale 2008 roku trwały prace realizacyjne projektu w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej (powierzchnia na sprzedaż to ok. 5 300 mkw.). Generalnym wykonawcą obiektu jest spółka Vectra S.A. 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 ok. 60 mieszkań. Planowany termin zakończenia to I połowa 2010r.

W przygotowaniu znajduje się projekt realizacji osiedla domów w Warszawie w dzielnicy Bielany (Las Młociński). Na nieruchomości o powierzchni 6,3 ha powstanie około 30 domów. Spółka planuje sprzedaż działek wraz z projektami domów. Szacowana powierzchnia działek na sprzedaż to około 50.000 mkw. Planowany termin rozpoczęcia realizacji projektu zaprojektowanego przez biuro architektoniczne W.M. Musiał Architekci Sp. z o.o. z Warszawy i StoMM Architektura Maciej Stocz-

## The Lodz market

Under a General Contracting Agreement between Orbis S.A. with its registered seat in Warsaw (the Investor) and Echo Investment S.A. with its registered seat in Kielce (Project Manager and General Contractor of Investment), Echo Investment S.A. agreed to build a Novotel-class hotel to ACCOR'S standards, with a net area of 7,127.4 square meters, and to deliver the turnkey project to the Investor (the Investment).

Execution of the Investment Project will be completed not later than December 31, 2012. The net price for development of the Investment is PLN 44.8 million.

## HOUSING SEGMENT

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

## The Warsaw market

During the 4<sup>th</sup> quarter of 2008, execution works were carried out on the Kazimierzowska Street project in Warsaw (area for sale ranging around 5,300 square meters). The general contractor and project manager of construction of this development is Vectra S.A. with its registered seat in Plock. Contractor's fee for execution of this housing complex will be 34.3 million PLN. Design of this residential building, developed by Mąka Sojka Architekci Sp. J. designing firm of Warsaw, comprises about 60 apartments. Anticipated completion date of this development falls in the 1<sup>st</sup> half of 2010.

A new development project of a housing estate in Warsaw, Bielany district (Młociński Forest) is under preparation. 30 houses will be built on the 6.3 hectares of land. The Company intends to sell plots of land with designs of houses. The anticipated area of land plots for sale is about 50,000 square meters. The anticipated commencement date for construction of this project designed by



kiewicz z Kielc, to I połowa 2010 roku, zaś zakończenia II połowa 2011 roku.

### Rynek poznański

W przygotowaniu znajduje się realizacja kolejnego, IV i V etapu, Osiedla Naramowice w Poznaniu (powierzchnia na sprzedaż wynosi ok. 15.000 mkw.), zaprojektowanego przez Archikwadrat Sp. z o.o. z Poznania. Zakończenie IV etapu 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.

W przygotowaniu znajduje się projekt mieszkaniowy Kasztanowa Aleja w Poznaniu przy ul. Wojskowej, przy którym prace realizacyjne zostały wstrzymane. Ponowne rozpoczęcie realizacji projektu uzależnione jest od oceny sytuacji na rynku mieszkaniowym przez Spółkę.

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. 1.600 mkw.(I etap)). Osiedle zaprojektowane zostało przez biuro architektoniczne Arpa Pracownia Autorska z siedzibą w Poznaniu. Planowany termin zakończenia I etapu inwestycji to I połowa 2013 roku.

### Rynek kielecki

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. 200.000 mkw. powierzchnia całkowitej działek na sprzedaż. Spółka planuje sprzedaż działek wraz z projektami domów. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji to II połowa 2010r.

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

W.M. Musiał Architekci Sp. z o.o. design office of Warsaw and StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz z Kielce falls in the 1<sup>st</sup> half of 2010 and completion date in the 2<sup>nd</sup> half of 2011.

### The Poznan market

Preparation of realization of the consecutive 4th and 5th stage of Naramowice Housing Estate in Poznan has also begun (area for sale approx. 15.000 square meters), as designed by Archikwadrat Sp. z o.o. of Poznań. Completion of the 4<sup>th</sup> stage of this investment project is scheduled for the 2<sup>nd</sup> half of 2011.

Echo Investment Capital Group's reserve of land in Poznań enables the Company to carry on with subsequent stages of the Naramowice Housing Estate. A housing project called Kasztanowa Aleja (Chestnut Alley), located in Poznan, Wojskowa Street, is currently under preparation, but development works on this project have been suspended. Recommencement of project development depends on the Company's assessment of the situation on the housing market.

The process of preparing execution of an estate of city-like multi-family houses was in progress on the immovable property situated in Poznan at Litewska Street and Grudzieniec Street (area for sale is about 1,600 square meters) (1<sup>st</sup> stage). The estate was designed by Arpa Pracownia Autorska design studio of Poznań. Anticipated completion date of the 1<sup>st</sup> stage of this investment falls in the 1<sup>st</sup> half of 2013.

### The Kielce market

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 200,000 square meters total area of land plots for sale. The Company intends to sell plots of land with designs of houses. The anticipated completion date of investment falls in the 2<sup>nd</sup> half of 2010.



sprzedaż uzbrojonych działek z gotowymi projektami domów. Powierzchnia całkowita działek na sprzedaż to ok. 130.000 mkw.

### Rynek krakowski

Przy ul. Kilińskiego w Krakowie powstanie 2,5-kondygnacyjny obiekt o powierzchni 535 mkw. (8 mieszkań). Budynek zaprojektowany został przez biuro Oleksy&Polaczek. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w I połowie 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 posiadał będzie powierzchnię ok. 2.000 mkw. (10 mieszkań).

W IV kwartale 2008 roku trwał proces przygotowania realizacji obiektu mieszkalno-usługowego, który powstanie na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Krasickiego (powierzchnia na sprzedaż to ponad 5.600 mkw. W zaprojektowanym przez biuro projektowe Studio S – Biuro Architektoniczne Szymanowski z Krakowa budynku powstanie 84 mieszkań. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w I połowie 2010r., zaś zakończenie na II połowę 2011 roku.

Na posiadanej nieruchomości o położonej w Krakowie przy ul. Tynieckiej Spółka planuje realizację budynków mieszkalnych. Powierzchnia na sprzedaż wyniesie ok. 5.300 mkw. (54 mieszkań). Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na II połowę 2010r., zaś zakończenia I połowę 2012r.

Na posiadanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Bronowickiej Spółka planuje realizację budynku mieszkalnego o powierzchni na sprzedaż ok. 3.400 mkw. W zaprojektowanym przez biuro projektowe Studio S Michał Szymanowski z Krakowa obiekcie powstanie ok. 45 mieszkań. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w II połowie 2010r., zaś zakończenie w II połowie 2011r.

Land plots are still being sold within an estate of single-family houses (Bilcza II) designed by Konsorcjum Pisarczyk & Tracz Architekci design studio of Kielce and located in Bilcza near Kielce. The offering concerns sales of land plots with utility connections and finished designs of houses. Total area of land plots for sale is about 130,000 sq. m.

### The Krakow market

A 2.5-storey building with an area of 535 square meters will be built in Krakow, Kilinskiego Street, (8 apartments). The building was designed by Oleksy&Polaczek design studio. The launch of this investment is anticipated in the 1<sup>st</sup> half of 2010.

In the first half of 2010, the Company is going to commence a housing investment at Korzeniowskiego Street, Krakow, Wola Justowska district. This building, designed by The Blok office, will have an area of about 2,000 sq. m. (10 apartments).

In the 4<sup>th</sup> quarter of 2008, the Company continued preparation for development of a housing and commercial establishment to be erected in Krakow, Krasickiego Street (area for sale exceeds 5,600 square meters). The building designed by Studio S – Biuro Architektoniczne Szymanowski design office of Krakow will contain 84 apartments. The anticipated commencement date of investment falls in the 1<sup>st</sup> half of 2010 and completion date in the 2<sup>nd</sup> half of 2011.

The Company intends to develop residential buildings on its land situated in Krakow, Tyniecka Street. Area for sale will be about 5,300 sq. m. (54 apartments). The launch of this investment project is anticipated in the 2<sup>nd</sup> half of 2010 and completion in the 1<sup>st</sup> half of 2012.

The Company intends to develop a residential building on its land situated in Krakow, Bronowicka Street, for an approximate area of 3,400 sq. m. The establishment designed by Studio S Michał Szymanowski designing firm of Krakow will contain about 45 apartments. The launch of this investment project is anticipated in the 2<sup>nd</sup> half of 2010 and completion in the 2<sup>nd</sup> half of 2011.

# Grupa Kapitałowa Echo Investment w IV kwartale 2008 r.

*Capital Group Echo Investment in the 4<sup>th</sup> quarter of 2008*

## Rynek łódzki

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. 45.000 mkw. (700 mieszkań). Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2010r., zaś zakończenia II połowa 2015 roku.

Na posiadanej nieruchomości znajdująca się w Łodzi przy ul. Wodnej Spółka planuje zrealizować budynki mieszkalne obejmujące 320 mieszkań (ok. 20.000 mkw. powierzchni na sprzedaż). Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na I połowę 2011 roku, zaś zakończenia II połowa 2015 roku.

## Rynek wrocławski

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. 14.000 mkw. Prace projektowe rozpoczęły się w 2008 roku, a początek realizacji planowany jest na 2010 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. 20 tys. mkw., z czego blisko 19 tys. mkw. zostanie przeznaczonych na mieszkania (ponad 300 mieszkań), a ok. 1 tys. mkw. na powierzchnie usługowe. Planowany termin rozpoczęcia realizacji to II połowa 2010 roku, zaś zakończenia II połowa 2015 roku.

## The Lodz market

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 45,000 sq. m. (700 apartments). The anticipated project commencement date will be in the 1<sup>st</sup> half of 2010, and completion date – in the 2<sup>nd</sup> half of 2015.

The Company is also going to develop residential buildings with 320 apartments on its real estate in Lodz, Wodna Street (approx. 20,000 square meters of area for sale). The launch of this investment project is anticipated in the 1<sup>st</sup> half of 2011 and completion in the 2<sup>nd</sup> half of 2015.

## The Wrocław market

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 14,000 sq. m. Design works commenced in 2008, and launching of development is anticipated for 2010.

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 20 thousand square meters, including almost 19 thousand square meters to be allocated to apartments (over 300 apartments) and about 1 thousand square meters for service outlets. The anticipated realization commencement date will be the 2<sup>nd</sup> half of 2010, and completion date will fall in the 2<sup>nd</sup> half of 2015.

# Grupa Kapitałowa Echo Investment w IV kwartale 2008 r.

*Capital Group Echo Investment in the 4<sup>th</sup> quarter of 2008*

## RYNEK ZAGRANICZNY

### 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-biuroowy MUNDO. Budynek centrum zaprojektowany został przez biuro architektoniczne Mofo Architekti Sp. z o.o. z Krakowa. Powierzchnia wynajmowana centrum handlowo-rozrywkowego wyniesie ok. 70.000 mkw. Planowany termin rozpoczęcia realizacji inwestycji to I połowa 2009 roku, zaś zakończenia II połowa 2011 roku.

#### Segment projektów biurowych

W przygotowaniu znajduje się realizacja parku biurowego wchodzącego w skład budapesztańskiego projektu MUNDO. Powierzchnia wynajmowana wyniesie ok. 30.000 mkw. Park zaprojektowany został przez biuro architektoniczne Mofo Architekti Sp. z o.o. z Krakowa. Planowany termin rozpoczęcia realizacji to I połowa 2011 roku, zaś zakończenia inwestycji to II połowa 2012r.

### RUMUNIA

#### Segment centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych

Na posiadanym gruncie w mieście Brasov przy ul. Stadionului w Rumuni Grupa Kapitałowa Echo planuje realizację nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego o powierzchni wynajmowanej ponad 50.000 mkw. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę centrum handlowo-rozrywkowego KORONA. Projekt centrum opracowany został przez biuro projektowe IMB Asymetria z Polski wraz z rumuńskim biurem architektonicznym Dico si Tiganas. Rozpoczęto proces komercjalizacji projektu przez specjalistów spółki Echo w ścisłej współpracy z rumuńskim przedstawicielstwem agencji Jones Lang LaSalle. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2009 roku, zaś zakończenia I połowa 2011 roku.

## FOREIGN MARKETS

### 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 building has been designed by Mofo Architekti Sp. z o.o. architectural design firm of Krakow. Leasable area of this shopping and entertainment project shall be about 70,000 sq. m. The anticipated project commencement date will be the 1<sup>st</sup> half of 2009, and completion date will fall in the 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. Leasable area will be about 30,000 sq. m. The park has been designed by Mofo Architekti Sp. z o.o. architectural design firm of Krakow. The project is scheduled for commencement in the 1<sup>st</sup> half of 2011 and for completion in the 2<sup>nd</sup> half of 2012.

### ROMANIA

#### Segment of shopping centers and shopping/entertainment centers

Echo Capital Group intends to develop a modern shopping & entertainment center in Brasov, Romania, Stadionului Street, with gross leasable area exceeding 50,000 sq. m. The Company has obtained a building permit for construction of the KORONA shopping and entertainment center. Design of the mall was developed by a Polish design studio IMB Asymetria and by a Romanian architectural firm Dico si Tiganas. Commercialization of the project has been started by Echo's experts in close cooperation with a Romanian representative of Jones Lang LaSalle. The anticipated project commencement date will be the 1<sup>st</sup> half of 2009, and completion date will fall in the 1<sup>st</sup> half of 2011.



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

CONDENSED FINANCIAL STATEMENT

# Skonsolidowany bilans (w tys. PLN)

Consolidated Balance Sheet (in thous. PLN)

AKTYWA		ASSETS	
stan na koniec IV kwartału	31.12.2008	31.12.2007	at the end of the 4 <sup>th</sup> quarter
1. Aktywa trwałe			Fixed assets
1.1. Wartości niematerialne i prawne	1 051	525	Intangible assets
1.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-	Goodwill of subsidiaries
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe	730 585	467 837	Tangible fixed assets
1.4. Należności długoterminowe	58	54	Long-term receivables
1.5. Nieruchomości inwestycyjne	2 450 101	1 925 595	Investment real estate
1.6. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	374	10 960	Investments in affiliated entities
1.7. Udzielone pożyczki	13	40	Granted loans
1.8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	88 270	40 776	Deferred income tax assets
	3 270 452	2 445 787	
2. Aktywa obrotowe			Current assets
2.1. Zapasy	487 218	492 136	Inventories
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego	3 456	10 948	Tax receivables
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	46 405	35 265	Other tax receivables
2.4. Należności handlowe i pozostałe	46 458	13 215	Trade receivables, other receivables
2.5. Udzielone pożyczki	933	26 758	Granted loans
2.6. Inne aktywa finansowe	24 173	6 720	Other financial assets
2.7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 573	3 144	Short-term interperiod settlements
2.6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	322 400	394 046	Cash and other cash assets
	936 616	982 232	
Aktywa razem	4 207 068	3 428 019	Total assets

stan na koniec IV kwartału	31.12.2008	31.12.2007	at the end of the 4 <sup>th</sup> quarter
Pozycje pozabilansowe (w tys. PLN)			Off-balance items (in thousands PLN)
1. Należności pozabilansowe	-	-	Off-balance receivables
2. Zobowiązania pozabilansowe	22 870	22 501	Off-balance liabilities

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

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

## PASYWA

## LIABILITIES AND EQUITY

stan na koniec IV kwartału	31.12.2008	31.12.2007	at the end of the 4 <sup>th</sup> quarter
<b>1. Kapitał własny</b>			<b>Equity</b>
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 640 277	1 514 126	Shareholders' equity of parent company's shareholders.
1.1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	Share capital
1.1.2. Kapitał zapasowy	1 558 879	985 994	Reserve capital
1.1.3. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	(62 009)	191 395	Retained result from previous years
1.1.4. Zysk (strata) netto roku obrotowego	108 802	319 481	Net profit (loss) for the financial year
1.1.5. Różnice kursowe z przeliczenia	13 605	(3 744)	Foreign exchange gains/profits
1.2. Kapitały mniejszości	(8)	19	Minority capital
	1 640 269	1 514 145	
<b>2. Zobowiązania długoterminowe</b>			<b>Long-term liabilities</b>
2.1. Kredyty i pożyczki	1 586 515	1 230 619	Loans and credits
2.2. Pochodne instrumenty finansowe	172 642	-	Derivative financial instruments
2.3. Otrzymane kaucje	37 871	32 180	Received deposits
2.4. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	320 911	247 745	Provision for deferred income tax
	2 117 939	1 510 544	
<b>3. Zobowiązania krótkoterminowe</b>			<b>Short-term liabilities</b>
3.1. Kredyty i pożyczki	124 972	36 358	Loans and credits
3.2. Pochodne instrumenty finansowe	66 450	-	Derivative financial instruments
3.3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	3 409	2 906	Taxes
3.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	10 115	6 068	Other taxes
3.5. Zobowiązania handlowe i pozostałe	97 693	130 990	Trade liabilities, other liabilities
3.6. Otrzymane zaliczki	110 370	192 076	Received installments
3.7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	17 539	24 018	Short-term interim settlements
3.8. Rezerwy na zobowiązania	18 312	10 914	Reserves for liabilities
	448 860	3 428 019	
<b>Pasywa razem</b>	<b>4 207 068</b>	<b>3 428 019</b>	<b>Total liabilities and equity</b>
stan na koniec IV kwartału	31.12.2008	31.12.2007	at the end of the 4 <sup>th</sup> quarter
Wartość księgowa (w tys. PLN)	1 640 277	1 514 126	Book value (in thousands PLN)
Liczba akcji (w tys. sztuk)	420 000	420 000	Number of shares (in thousands pcs)
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)	3,91	3,61	Diluted book value per share (PLN)

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

Consolidated Income Statement (in thous. PLN)

	4 kwartały od 01.01.2008 do 31.12.2008	4 kwartały od 01.01.2007 do 31.12.2007	
Przychody operacyjne	433 387	373 725	Operating income
Koszty operacyjne	(188 838)	(185 890)	Operating expenses
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	249 549	187 835	Gross profit (loss) on sales
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	(63)	29 616	Profit (loss) on real estate sales
Aktualizacja wartości nieruchomości	458 123	250 324	Real estate revaluation
Koszty sprzedaży	(21 244)	(21 491)	Selling expenses
Koszty ogólnego zarządu	(48 198)	(48 956)	Administration expenses
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	8 692	(2 571)	Other operating income (expenses)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	646 858	394 757	Profit before tax and financial income /expenses
Przychody finansowe	41 129	38 519	Financial income
Koszty finansowe	(370 055)	(84 886)	Financial expenses
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	(167 033)	45 474	Foreign exchange gains (losses)
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych	2	(90)	Subsidiaries' share in profit
Zysk (strata) brutto	150 901	393 774	Pre-tax profit (loss)
Podatek dochodowy	(42 109)	(74 295)	Income tax
Zysk (strata) netto	108 792	319 479	Net profit (loss)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	108 802	319 481	Profit (loss) attributable to the parent company's shareholders
Zysk (strata) przypadający mniejszości	(10)	(2)	Profit (loss) of minority
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (zanualizowany)	108 802	319 481	(Annualized) profit (loss) attributable to the parent company's shareholders
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. sztuk)	420 000	420 000	Average weighted number of ordinary shares (in thousands pcs.)
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,26	0,76	Profit (loss) per ordinary share (PLN)
	4 <sup>th</sup> quarter 1 Jan. 2008 to 31 Dec. 2008	4 <sup>th</sup> quarter 1 Jan. 2007 to 31 Dec. 2007	



# Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (w tys. PLN)

Consolidated Cash Flow Statement (in thous. PLN)

	4 kwartały od 01.01.2008 do 31.12.2008	4 kwartały od 01.01.2007 do 31.12.2007	
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej – metoda pośrednia			Cash flow from operating activity – indirect method
I. Zysk (strata) netto	108 792	319 479	Net profit (loss)
II. Korekty razem			Total adjustments
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	26	15	Share in net (profit) loss of associates
2. Amortyzacja środków trwałych	4 959	5 709	Depreciation of fixed assets
3. Aktualizacja wartości firmy	(2)	75	Revaluation of goodwill
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	188 736	(28 032)	Exchange (gains) losses
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	61 267	40 531	Interest and share in profit (dividends)
6. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(227 644)	(265 533)	(Profit) loss from investing activities
7. Zmiana stanu rezerw	85 349	53 820	Change in provisions
8. Zmiana stanu zapasów	1 175	(250 128)	Change in inventories
9. Zmiana stanu należności	16 745	(116 386)	Change in receivables
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(119 077)	253 643	Change in short-term liabilities, excluding loans and credits
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(54 109)	4 766	Change in accruals
12. Inne korekty	(492)	31 583	Other adjustments
	(43 067)	(269 937)	
IV. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	65 725	49 542	Net cash from operating activity (I+/-II)
	4 <sup>th</sup> quarter 1 Jan. 2008 to 31 Dec. 2008	4 <sup>th</sup> quarter 1 Jan. 2007 to 31 Dec. 2007	

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

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

	4 kwartały od 01.01.2008 do 31.12.2008	4 kwartały od 01.01.2007 do 31.12.2007	
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	1 417	211 562	sale of intangible assets and tangible fixed assets
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	27	45 628	sale of investments in real estate and intangible assets
3. Z aktywów finansowych	88 875	139 997	Related to financial assets
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-	Other investment revenues
	90 319	397 187	
II. Wydatki			Expenditure
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(194 184)	(292 008)	Purchase of intangible assets and tangible fixed assets
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(110 016)	(128 888)	Investments in real estate and intangible assets
3. Na aktywa finansowe	(86 605)	(148 556)	Related to financial assets
4. Inne wydatki inwestycyjne	-	-	Other investment expenditure
	(2 714)	(70)	
IV. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	(393 519)	(172 335)	Net cash from investing activities (I–II)
	4 <sup>th</sup> quarter 1 Jan. 2008 to 31 Dec. 2008	4 <sup>th</sup> quarter 1 Jan. 2007 to 31 Dec. 2007	

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

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

	4 kwartały od 01.01.2008 do 31.12.2008	4 kwartały od 01.01.2007 do 31.12.2007	
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	318 794	254 406	Loans and credits
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	346 405	Issuance of debt securities
4. Inne wpływy finansowe	600	-	Other financial revenues
	319 394	600 811	
II. Wydatki			Expenditure
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-	Purchase of own shares
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	Dividends and other payments to shareholders
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-	Expenditure from profit distribution other than payments to shareholders
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(87 233)	(142 942)	Repayment of loans and credits
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(160 000)	Redemption of debt securities
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-	Related to other financial liabilities
7. Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	(487)	Repayment of liabilities under finance lease agreements
8. Odsetki	(89 661)	(71 450)	Interest
9. Inne wydatki finansowe	-	(3)	Other financial expenditure
	(176 894)	(374 882)	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	142 500	225 929	Net cash from financing activities (I-II)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.IV +/- B.IV +/- C.IV)	(94 975)	103 136	Net cash flows total (A.IV +/- B.IV +/- C.IV)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(71 646)	97 040	Balance change in cash, including
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	23 329	(6 096)	Change in cash balance due to foreign exchange differences
F. Środki pieniężne na początek okresu	394 046	297 006	Cash and cash equivalents at the beginning of the period
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F +/- D), w tym:	322 400	394 046	Cash and cash equivalents at the end of the period (F +/- D), including:
– o ograniczonej możliwości dysponowania	-	150	with limited disposability
	4 <sup>th</sup> quarter 1 Jan. 2008 to 31 Dec. 2008	4 <sup>th</sup> quarter 1 Jan. 2007 to 31 Dec. 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 4 kwartały (rok bieżący) od 01.01.2008 do 31.12.2008 For 4 quarters (current year) from 01.01.2008 to 31.12.2008								
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	510 825	-	(3 744)	1 514 126	19	1 514 145
Podział wyniku z lat ubiegłych Distribution of profit (loss) from previous years	-	572 885	(572 885)	-	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych Changes in minority shares	-	-	-	-	-	-	(17)	(17)
Zysk (strata) netto danego okresu Net profit (loss) for the period	-	-	-	108 802	17 349	126 151	(10)	126 141
Stan na koniec okresu As at the end of the period	21 000	1 558 879	(62 009)	108 802	13 605	1 640 277	(8)	1 640 269
	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 4 kwartały (rok poprzedni) od 01.01.2007 do 31.12.2007 For 4 quarters (last year) from 01.01.2007 to 31.12.2007								
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	639 070	-	2	1 198 391	21	1 198 412
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	-	-	-	319 481	(3 746)	315 735	(2)	315 733
Stan na koniec okresu As at the end of the period	21 000	985 994	191 395	319 481	(3 744)	1 514 126	19	1 514 145
	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







