



**RAPORT PÓŁROCZNY**

# 2008

SEMI-ANNUAL REPORT

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



**RAPORT PÓŁROCZNY**

# 2008

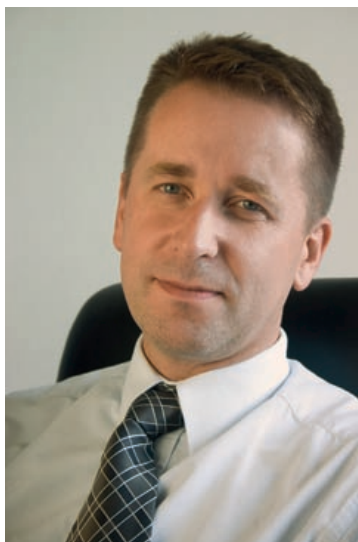
SEMI-ANNUAL REPORT

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

List do Akcjonariuszy	1	Letter to Shareholders
Wybrane skonsolidowane dane finansowe	4	Selected Consolidated Financial Data
Echo na giełdzie	5	Echo in Stock Exchange
Echo Investment SA w I półroczu 2008 r.	6	Echo Investment SA in the 1 <sup>st</sup> half of 2008
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe	15	Condensed Financial Statement

# List do Akcjonariuszy

*Letter to Shareholders*



**Szanowni Państwo,**

I połowę 2008 roku Grupa Kapitałowa Echo Investment zamknęła zyskiem netto w wysokości 56,5 mln zł. Skonsolidowane przychody wyniosły 177,0 mln zł. Czynnikiem mającym znaczący wpływ na osiągnięty w bieżącym okresie wynik było zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży projektu mieszkaniowego w Warszawie przy ul. Inflanckiej (II etap), a także zmiana dokonywanej co kwartał wyceny posiadanych przez Grupę nieruchomości, uwzględniająca zmiany wynikające z różnic kursowych EUR i USD. Na zwiększenie wartości przychodów wpłynęły również środki uzyskane z wynajmu powierzchni biurowych i handlowych.

W I połowie 2008 roku Grupa Kapitałowa Echo realizowała projekty rozpoczęte w okresach poprzednich, i przygotowywała realizację nowych inwestycji.

Zawarto umowę z kielecką firmą budowlaną Fakt Budownictwo Sp. z o.o. na wykonanie stanu surowego II etapu zespołu budynków biurowych Malta Office Park w Poznaniu. I etap projektu, który w 98% został wynajęty, zostanie oddany do użytkowania w II połowie 2008 roku.

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

**Dear Sirs,**

Echo Investment Capital Group closed the first half of 2008 with a net profit exceeding 56.5 million PLN. The value of consolidated revenues was 177.0 million PLN. A significant factor influencing the financial result achieved in the current period was the booking of revenues from the final sale agreements of a housing project at Inflancka Street, Warsaw (2<sup>nd</sup> phase), as well as the quarterly revaluation of the Group's properties, accounting for changes arising from EUR and USD exchange rate differences. Earnings from letting of office and commercial space also contributed to the increase in revenues.

In the 1<sup>st</sup> half of 2008, Echo Capital Group completed projects begun in the preceding period and prepared new developments.

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 2<sup>nd</sup> stage of the Malta Office Park complex in Poznan. The 1<sup>st</sup> stage of the project, 98% of which has been successfully let to tenants, will be opened in the 2<sup>nd</sup> half of 2008.

The scope of the project management and general contracting agreement 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

# List do Akcjonariuszy

*Letter to Shareholders*

Kapitałowa Echo podpisała także umowę ze spółką Vectra S.A. na generalne wykonawstwo budynku apartamentowego przy ul. Kazimierzowskiej na warszawskim Mokotowie.

W III kwartale 2008 rozpoczęła się rozbudowa centrum handlowo-rozrywkowego Galeria Echo w Kielcach. Jest to największa z dotychczasowych inwestycji firmy. Niebawem ruszy realizacja kolejnych projektów:

- w sektorze centrów handlowo-rozrywkowych: centrum handlowo-rozrywkowego Arena w Słupsku, wielofunkcyjnego centrum Mundo w Budapeszcie i centrum handlowo-rozrywkowego Korona w rumuńskim mieście Brasov,
- w sektorze projektów biurowych: parki biznesu w Gdańsku, Szczecinie, Łodzi i Krakowie,
- w sektorze projektów mieszkaniowych: apartamentowiec Klimt House w Warszawie i osiedle domów w Bilcza koło Kielc.

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

Obecnie trwają przygotowania do wejścia na nowy rynek – przedstawiciele Spółki pracują nad możliwościami realizacji nowych projektów na Ukrainie i prowadzą szczegółowe analizy tamtejszego rynku nieruchomości.

Zgodnie ze strategią rozwoju Grupy, głównym celem jest zapewnienie pewnego, długofalowego wzrostu wartości firmy. Środkami do jego osiągnięcia są: realizacja projektów deweloperskich przeznaczonych na sprzedaż (mieszkania i hotele) i stałe powiększanie portfela projektów inwestycyjnych (biur i centrów handlowych przeznaczonych na wynajem).

W roku 2008 i w kolejnych latach głównym zadaniem Grupy będzie konsekwentna realizacja przyjętej strategii, której założenia na lata 2008-2013 obejmują realizację ponad 40 nowych inwestycji, zwiększenie nakładów i banku ziemi pod kolejne projekty.

Podobnie jak w latach poprzednich wszystkie działania

district, was extended. Echo Capital Group signed a project management and general contracting agreement with Vectra S.A. concerning a luxury apartment building at Kazimierzowska Street in the Mokotów district of Warsaw.

Extension of the Galeria Echo shopping and entertainment center in Kielce commenced in the 3<sup>rd</sup> quarter of 2008. This is the company's largest investment to date. Development of consecutive projects is underway:

- in the malls sector: the Arena shopping & entertainment center in Slupsk, the multifunctional Mundo center in Budapest, Hungary, and the Korona shopping & entertainment center in Brasov, Romania,
- in the office space sector: business parks in Gdansk, Szczecin, Lodz and Cracow,
- in the housing sector: Klimt House luxury apartment building in Warsaw, and an estate of detached houses in Bilcza near Kielce.

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

The Company is currently preparing to enter a new market - representatives of the Company are working on the possibilities of carrying out new projects in Ukraine and are running detailed studies of the Ukrainian real estate market.

According to the Group's development strategy, the basic goal is to ensure guaranteed long-term growth of goodwill. The following means will be used to achieve this goal: execution of development projects for sale (apartments and hotels), regular expansion of the investment project portfolio (offices and shopping centers for rent).

The Group's main objective in 2008 and subsequent years will be the consistent implementation of the adopted strategy, where the assumptions for 2008 - 2013 include the completion of more than 40 new investments, and an increase in expenditure and in the land bank for consecutive projects.

As was the case in the preceding years, all the Group's



# List do Akcjonariuszy

*Letter to Shareholders*

Grupy podporządkowujemy naszemu nadrzêdnemu i zarazem niezwykle prostemu celowi - osiãganiu jak najlepszych wyników, które będn gwarantowały, oczekiwany przez naszych Akcjonariuszy i Partnerów, stały wzrost wartoœci aktywów i dynamikê zysku Grupy Kapitałowej Echo Investment.

W imieniu Zarzãdu bardzo dziêkujê wszystkim, którzy przyczynili siê do osiãgniêcia wyniku Grupy Kapitałowej Echo Investment w I połówie 2008 roku. Jestem przekonany, że ten sukces wzmocni nas w drodze dalszego rozwoju i będnê motywacjà w podejmowaniu przyszłych wyzwań.

activities are focused on our global, but still very simple, goal – namely, the achievement of the best possible results in order to guarantee a steady growth in the asset value and yield rate of Echo Investment Capital Group, which is what our Shareholders and Partners expect from us.

On behalf of the Management Board, I would like to thank all those who have contributed to the achievement of Echo Investment Capital Group's results during the 1<sup>st</sup> half of 2008. I truly believe that this success will strengthen us on our road to continuous development and will motivate us to take on further challenges in the future.

Z wyrazami szacunku / . Yours sincerely



Piotr Gromniak

Prezes Zarzãdu / President of the Managament Board

# Wybrane skonsolidowane dane finansowe

## Selected Consolidated Financial Data

### WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

### SELECTED PROFIT AND LOSS ACCOUNT ITEMS

	2004*	2005*	2006*	2007*	1 półrocze 2008*	
Przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów (w tys. PLN)	332 114	257 939	333 249	380 827	177 004	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	51 918	Profit before tax and financial income/expenses (in thous. PLN)
Zysk brutto (w tys. PLN)	34 354	266 806	346 053	401 808	71 123	Profit before taxation (in thous. PLN)
Zysk netto (w tys. PLN)	26 399	194 414	278 132	321 901	56 592	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	1 563 581	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	3,72	Book value per share (PLN)
					1 <sup>st</sup> half of 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.

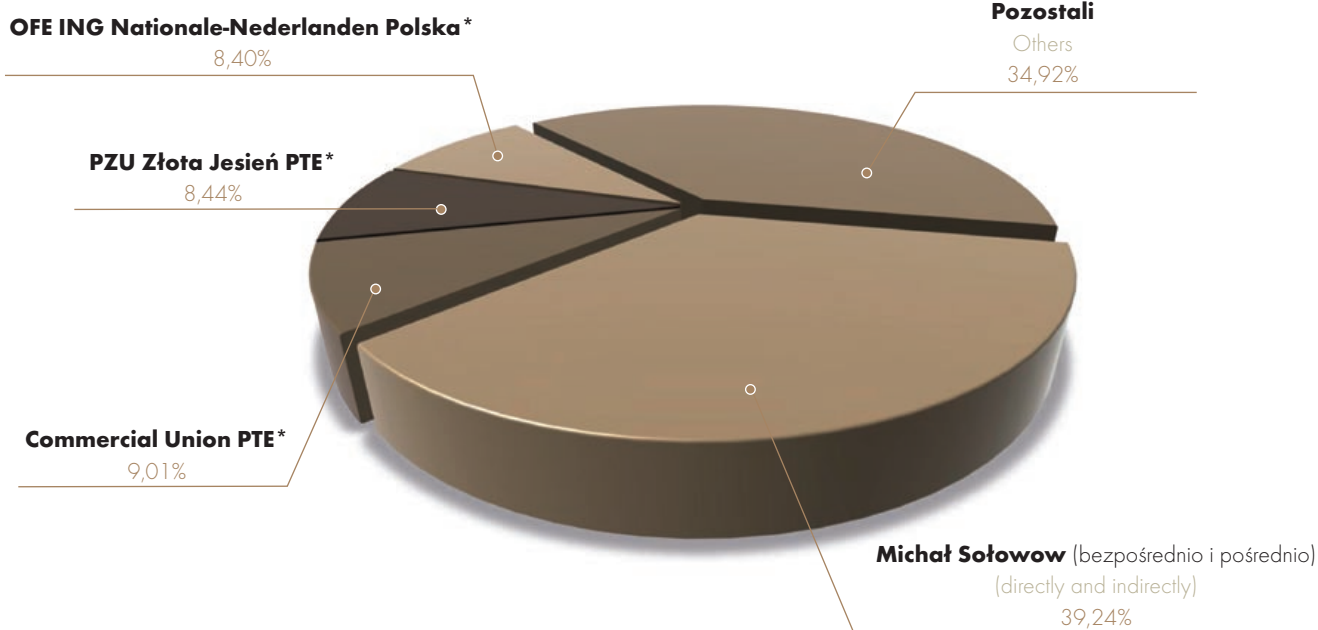
# Echo Investment na giełdzie

Echo on Stock Exchange

Akcjonariat

30.06.2008

Shareholders



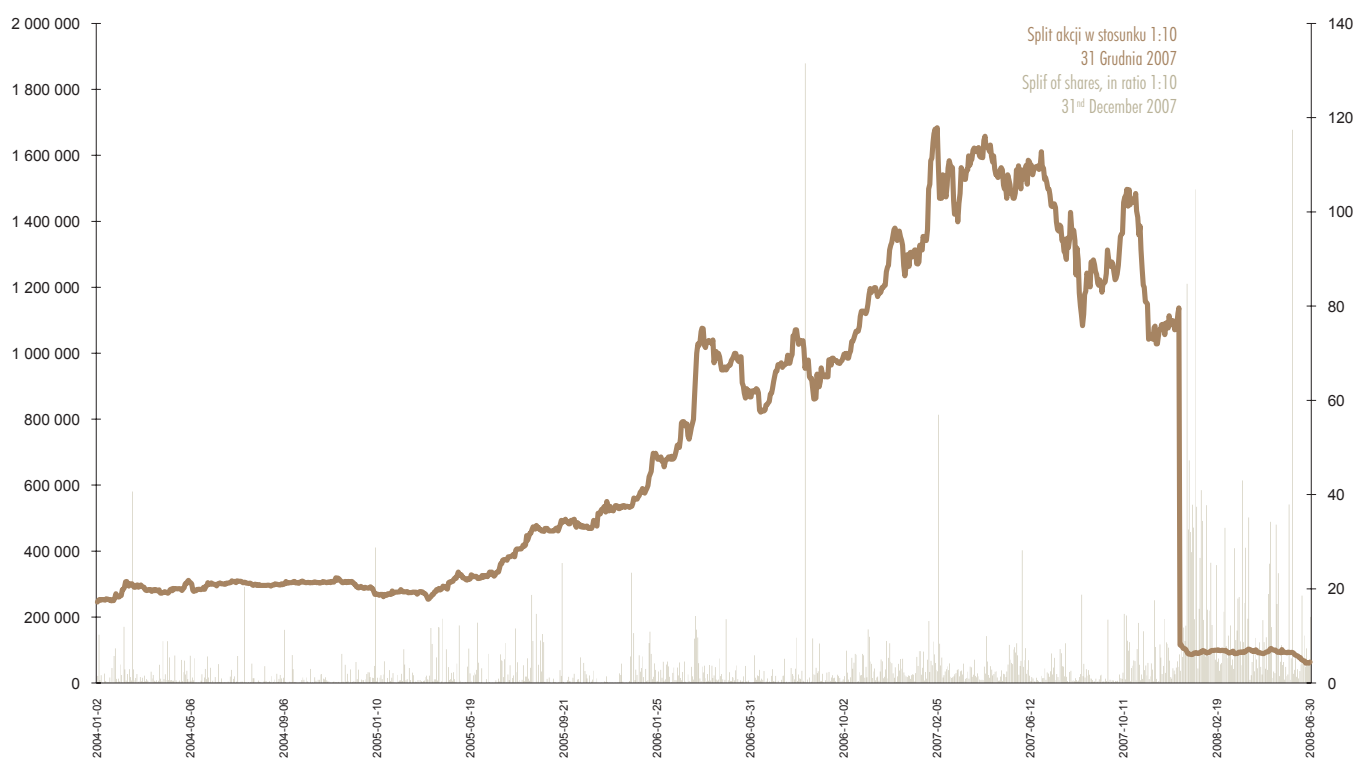
\* Zgodnie ze stanem portfeli OFE na dzień 29 grudnia 2007 r.

\*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





# Grupa Kapitałowa Echo Investment w I półroczu 2008 r.

*Capital Group Echo Investment in the 1<sup>st</sup> half 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 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 przygotowawcze 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.

## 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 in these buildings 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 and entertainment center in Kielce is scheduled to commence soon. 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 1<sup>st</sup> quarter of 2010. The company responsible for carrying out the design work on the extension of GALERIA ECHO is Detan Sp. z o.o. of Kielce.

The process of designing the 2<sup>nd</sup> stage of PASAŻ ŚWIĘTOKRZYSKI in Kielce has also been initiated. Echo Investment 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 1<sup>st</sup> half of 2009.

### ROMANIA - BRASOV

Preparatory 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 approx. 60,000 square meters. Launch of this investment is scheduled for the 1<sup>st</sup> half of 2009 and completion for the 2<sup>nd</sup> half of 2010.

# Grupa Kapitałowa Echo Investment w I półroczu 2008 r.

*Capital Group Echo Investment in the 1<sup>st</sup> half of 2008*

## **WĘGRY - BUDAPEST**

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w XIV Dzielnicy Budapesztu – Zuglo (powierzchnia ok. 6,84 ha) powstanie nowoczesny wielofunkcyjny projekt handlowo-rozrywkowo-biurowy MUNDO. Budynek centrum zaprojektowany został przez biuro architektoniczne Mofo Architekti Sp. z o.o. z Krakowa. Uzyskano wstępne pozwolenie na budowę centrum. Powierzchnia wynajmowalna centrum handlowo-rozrywkowego wyniesie ok. 80 tys. mkw. Planowany termin rozpoczęcia realizacji inwestycji to I połowa 2009 roku, zaś zakończenia II połowa 2010 roku.

## **SŁUPSK**

Na posiadanej nieruchomości o powierzchni 64 tys. mkw., znajdującej się w atrakcyjnej lokalizacji w Słupsku 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 uzyskała 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.

## **ŁÓMŻA**

Planowana jest realizacja centrum handlowego VENEDA w Łomży. 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. 22 czerwca 2008 roku uległa rozwiązaniu umowa zawarta 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 „real,- Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością i Spółka”.

Grupa Kapitałowa Echo Investment planuje również realizację nowoczesnych centrów handlowo-rozrywkowych w Kaliszu, Koszalinie, Lublinie i Poznaniu oraz rozbudowę posiadanego centrum handlowego w Pabianicach.

Działania podmiotów z Grupy Kapitałowej skon-

## **HUNGARY - BUDAPEST**

A modern, multifunctional shopping, entertainment and office project by the name of MUNDO will be erected on land owned by the Company - of approx. 6.84 hectares - 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 Cracow. A preliminary building permit has been obtained for the center. The leasable area of this shopping and entertainment project shall be approx. 80,000 square meters. The anticipated project commencement date is in the 1<sup>st</sup> half of 2009, and the completion date falls in the 2<sup>nd</sup> half of 2010.

## **SLUPSK**

Development of the largest shopping and entertainment center in Slupsk, ARENA, is envisaged on the land owned by the company, of 64,000 sq. m, in an attractive location in Slupsk, at Grottgera Street. The facility shall offer approx. 38,000 sq. m of 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. The scheduled project commencement date is in the 2<sup>nd</sup> half of 2008, and the completion date in the 2<sup>nd</sup> half of 2010.

## **ŁOMZA**

The erection of the VENEDA shopping center in Łomża is underway. Łomża City Council has agreed to an amendment to the study of conditions and directions of town-planning, so as to allow the development of a shopping center exceeding 2,000 square meters in size. Echo is awaiting the completion of administrative procedures. The anticipated development date falls in 2011. On 22<sup>nd</sup> June 2008 the agreement between the Issuer's subsidiary „Echo Veneda” Sp. z o. o. with its seat in Kielce (previously: „Echo Investment – Centrum Handlowe Łomża” Sp. z o. o. with its seat in Kielce) and the company „real – Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością i Spółka” was dissolved.

Echo Investment Capital Group is planning the development of modern shopping and entertainment centers in Kalisz, Koszalin, Lublin and Poznan, and an extension of its shopping center in Pabianice.

# Grupa Kapitałowa Echo Investment w I półroczu 2008 r.

*Capital Group Echo Investment in the 1<sup>st</sup> half of 2008*

centrowane będą w przyszłości na zwiększaniu portfela powierzchni komercyjnych przeznaczonych na wynajem. Planowane są nowe inwestycje, a także rozbudowy już istniejących projektów.

Activities of Capital Group entities shall be focused in the future on increase of the portfolio of commercial areas meant for lease. New projects are planned as well as extensions 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.

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 zakończenia I etapu inwestycji to II połowa 2009 roku.

### POZNAN

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 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 około

## 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 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 the 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 2<sup>nd</sup> 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 completion date of the 1st stage falls in the 2<sup>nd</sup> 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 Fakt Budownictwo Sp. z o.o. construction company of Kielce. The contractor's fee for execution of the 2<sup>nd</sup> stage of investment shall be approx. 24.35 million PLN. Commercialization of the

# Grupa Kapitałowa Echo Investment w I półroczu 2008 r.

*Capital Group Echo Investment in the 1<sup>st</sup> half of 2008*

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 siedmioletniego 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 o powierzchni wynajmowalnej około 22 tys. mkw, został zaprojektowany przez biuro architektoniczne Arch-Deco z Gdyni. Planowany termin rozpoczęcia budowy to I połowa 2009 roku, zaś zakończenia - II połowa 2010 roku.

## **SZCZECIN**

Na posiadanej działce przy ul. Malczewskiego w Szczecinie Grupa Kapitałowa planuje realizację nowoczesnego budynku biurowego OXYGEN. Około 14 tys. 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. Planowany termin realizacji

projektu has also begun. Approx. 98% of the area of the 1<sup>st</sup> stage of the complex has been let. Completion of the first stage of construction is envisaged in the 2<sup>nd</sup> half of 2008.

## **ŁODZ**

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

## **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 architects' office DDJM Biuro Architektoniczne Sp. z o.o. of Cracow. 100% of the project has been leased by Fortis Bank (Polska) SA with its registered office in Cracow. GLA of the entire building is approx. 10,500 sq. m. The start date of this investment is scheduled for the 2<sup>nd</sup> half of 2008, and the completion date for the 2<sup>nd</sup> 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 1<sup>st</sup> half of 2009, and the completion date in the 2<sup>nd</sup> half of 2010.

## **GDANSK**

In Gdansk, at Jana z Kolna street, the Company is planning to realize an office project. An A class building of the rentable area equalling approximately 22 thousand sq.m. was designed by architectural office Arch-Deco from Gdynia. The anticipated term of the construction commencement is the 1<sup>st</sup> half of 2009 and of its completion – 2<sup>nd</sup> half of 2010.

## **SZCZECIN**

The Capital Group intends to develop a modern office building by the name of OXYGEN on its land plot at Malczewskiego Street, Szczecin. 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 anti-

# Grupa Kapitałowa Echo Investment w I półroczu 2008 r.

*Capital Group Echo Investment in the 1<sup>st</sup> half of 2008*

inwestycji to II połowa 2008 roku, zaś zakończenia II połowa 2009 roku.

## KATOWICE

W Katowicach przy skrzyżowaniu al. Górnośląskiej i ul. Francuskiej planowana jest realizacja parku biznesu o powierzchni wynajmowalnej około 50 tys. mkw. Obiekt zaprojektowany przez biuro projektowe DDJM Biuro Architektoniczne zrealizowany zostanie w dwóch etapach. Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na II połowę 2008 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 Architekci Sp. z o.o. z Krakowa. W planach znajduje się także ulokowanie w kompleksie urzędu burmistrzowskiego dzielnicy Zuglo (około 11 tys. mkw.). Uzyskano wstępne pozwolenie na budowę kompleksu biurowego. Planowany termin rozpoczęcia realizacji to II połowa 2009 roku, zaś zakończenia inwestycji to II połowa 2011 roku.

Anticipated project commencement date is in the 2<sup>nd</sup> half of 2008, and the completion date in the 2<sup>nd</sup> half of 2009.

## KATOWICE

The Company intends to develop a business park in Katowice, at the junction of Górnośląska avenue and Francuska street, with a leasable area of ca. 50,000 square meters. This development, designed by architects' office DDJM Biuro Architektoniczne, shall be executed in two stages. Launch of this investment project is anticipated in the 2<sup>nd</sup> half of 2008, and completion of the 1<sup>st</sup> stage in the 2<sup>nd</sup> half of 2010.

## HUNGARY - BUDAPEST

Preparations are underway for an office park comprising part of the MUNDO project in Budapest. Leasable area will be approx. 30,000 sq.m. The building was designed by Mofo Architekci Sp. z o.o. architectural design firm of Cracow. 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 in the 2<sup>nd</sup> half of 2009, and the completion date in the 2<sup>nd</sup> 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: Accor, Envergure, Qubus. Zrealizowane hotele funkcjonują w Warszawie, Kielcach, Krakowie, Szczecinie, Łodzi, Poznaniu, Częstochowie, Zabrzu i Gliwicach.

Rozpoczęły się przygotowania do realizacji hotelu Novotel 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, Envergure and the Qubus. Hotels constructed operate in Warsaw, Kielce, Cracow, Szczecin, Lodz, Poznan, Czestochowa, Zabrze and Gliwice.

Preparations began to realize the Novotel hotel in Lodz.



# Grupa Kapitałowa Echo Investment w I półroczu 2008 r.

*Capital Group Echo Investment in the 1<sup>st</sup> half of 2008*

## SEGMENT MIESZKANIOWY

W segmencie mieszkaniowym Grupa Kapitałowa Echo Investment realizuje luksusowe apartamentowce, budynki mieszkalne o podwyższonym i średnim standardzie, a także osiedla domów jednorodzinnych.

### 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 lokali zaprojektowanych przez biuro Szaroszyk & Rycerski Architekci Sp. z o.o. z Warszawy. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji to II połowa 2008 roku.

W I półroczu rozpoczęto realizację projektu przy ul. Kazimierzowskiej w Warszawie (powierzchnia na sprzedaż ok. 5,3 tys. mkw.). Generalnym wykonawcą obiektu jest firma 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 13,7 tys. mkw.).

### POZNAŃ

Prace budowlane trwały w Poznaniu. Realizowano III etap Osiedla Naramowice (155 mieszkań). Planowany termin zakończenia inwestycji to II połowa 2008 roku.

Rozpoczęto przygotowania do realizacji kolejnego, IV etapu Osiedla Naramowice w Poznaniu (powierzchnia na sprzedaż wynosi 9,3 tys. mkw.), zaprojektowanego przez Archikwadrat Sp. z o.o. z Poznania. Posiadana przez Grupę Kapitałową Echo Investment rezerwa gruntu w Poznaniu pozwala na realizację kolejnych etapów Osiedla Naramowice.

## HOUSING SEGMENT

In the residential sector the Echo Investment Capital Group realizes luxury apartment buildings, residential buildings of increased and medium standard, as well as housing estates of single-family houses.

### WARSAW

During the 2<sup>nd</sup> quarter of 2008, development of the 3<sup>rd</sup> 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 3<sup>rd</sup> quarter of 2008. Construction work was also carried out at Zwycięzców Street, where the 2<sup>nd</sup> 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 2<sup>nd</sup> half of 2008.

During the 1<sup>st</sup> half of the year, 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 Plock. 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 1<sup>st</sup> 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 13,700 square meters, will be built on the 6.3 hectares of land.

### 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 2<sup>nd</sup> quarter of 2008. Preparations have also begun for the development of the consecutive 4<sup>th</sup> stage of the Naramowice housing estate in Poznan (area for sale: 9,300 thousand square meters) designed by Archikwadrat Sp. z o.o. of Poznan. Echo Investment Capital Group's reserve of land in Poznan enables the Company to continue with subsequent stages of the Naramowice housing estate.



# Grupa Kapitałowa Echo Investment w I półroczu 2008 r.

*Capital Group Echo Investment in the 1<sup>st</sup> half of 2008*

Przygotowania 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, powstaną 4 budynki mieszkalne.

## KRAKÓW

Przy ul. Kilińskiego w Krakowie powstanie budynek mieszkalny o powierzchni 535 mkw. (8 mieszkań), zaprojektowanych przez biuro architektoniczne Oleksy&Polaczek.

Spółka rozpocznie realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Korzeniowskiego w Krakowie (Wola Justowska). Budynki zaprojektowane przez biuro The Blok będą miały powierzchnię ok. 2 tys. mkw. (10 mieszkań w budynkach mieszkalnych, jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej).

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 powstaną 84 mieszkań.

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).

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 powstaną około 45 mieszkań.

## 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 około 155 tys. mkw. powierzchni całkowitej działek na sprzedaż. Spółka planuje sprzedaż działek wraz z projektami domów.

Kontynuowano sprzedaż działek wchodzących w skład osiedla domów jednorodzinnych (Bilcza II),

Preparations proceeded 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 8 apartments will be built in this estate, designed by Arpa Pracownia Autorska architects' firm of Poznan, 4 residential building shall be erected.

## CRACOW

The building with an area of 535 square meters will be built at Kilinskiego Street, Cracow (8 apartments), designed by Oleksy&Polaczek architects' firm.

The Company shall commence a housing investment at Korzeniowskiego Street, in the Wola Justowska district of Cracow. The area of buildings designed by The Blok design office shall equal approximately 2 thousand sq.m. (10 apartments in residential buildings, of single-family type, in semi-detached development).

Preparations proceeded 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 Cracow, will comprise 84 apartments.

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).

The Company intends to develop a residential building at Bronowicka Street, Cracow, with an approximate area of 3,400 square meters. The building, designed by Studio S Michał Szymanowski design office of Cracow will contain approximately 45 apartments.

## KIELCE

Preparations continued for the development of a further estate of houses on land property situated in Dyminy, near Kielce. The housing estate, designed by StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz design firm of Kielce, will cover approx. 155,000 square meters in total area of land plots for sale. The Company intends to sell plots of land with designs of houses.

Land plots continued to be sold in an estate of

# Grupa Kapitałowa Echo Investment w I półroczu 2008 r.

*Capital Group Echo Investment in the 1<sup>st</sup> half of 2008*

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.

## **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 około 51 tys. mkw. (800 mieszkań). Planowany termin rozpoczęcia I etapu to 2009 rok.

Na posiadanej nieruchomości przy ul. Wodnej w Łodzi Spółka planuje zrealizować budynki mieszkalne obejmujące 320 mieszkań (ok. 20 tys. mkw. powierzchni na sprzedaż).

## **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. 14,0 tys. mkw. Nieruchomość posiada wydaną decyzję o warunkach zabudowy, umożliwiającą realizację wielorodzinnego budynku mieszkalnego.

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 przeznaczony na mieszkania (ponad 300 mieszkań), a około 1 tys. mkw. na powierzchnie usługowe.

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 2<sup>nd</sup> quarter of 2008.

## **ŁÓDŹ**

Preparation continued for the construction of residential buildings to be developed on real estate at Okopowa and Górnicza Streets in Lodz. The estimated area for sale is approx. 51,000 square meters (800 apartments). The scheduled term of the commencement of the 1<sup>st</sup> phase is the year 2009.

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 ).

## **WROCŁAW**

The Company intends to develop a housing project comprising ca. 200 apartments, with a combined area of approx. 14,500 sq. m, at Jedności Narodowej Street, Wrocław, on a land plot of 14,000 sq. m. A zoning decision has been issued for the property, allowing for the development of a residential building.

A further housing project is scheduled for development in Wrocław, on the Company's 3-hectare land plot at Grota Roweckiego Street. The project shall comprise a usable area of approximately 20,000 square meters, with nearly 19,000 square meters to be allocated to apartments (over 300 units) and the remaining 1000 square meters to service outlets.





SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

CONDENSED FINANCIAL STATEMENT

# Skonsolidowany bilans (w tys. PLN)

Consolidated Balance Sheet (in thous. PLN)

AKTYWA			ASSETS
stan na koniec I półrocza	30.06.2008	30.06.2007 przekształcony / transferred	at the end of the 1 <sup>st</sup> half
<b>1. Aktywa trwałe</b>			<b>Fixed assets</b>
1.1. Wartości niematerialne i prawne	417	201	Intangible assets
1.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-	Goodwill of subsidiaries
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe	588 003	251 580	Tangible fixed assets
1.4. Należności długoterminowe	52	5	Long-term receivables
1.5. Nieruchomości inwestycyjne	1 892 942	2 117 800	Investment real estate
1.6. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	10 964	10 991	Investments in affiliated entities
1.7. Udzielone pożyczki	41	39 39	Granted loans
1.8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	45 073	17 090	Deferred income tax assets
	<b>2 537 492</b>	<b>2 397 706</b>	
<b>2. Aktywa obrotowe</b>			<b>Current assets</b>
2.1. Zapasy	514 283	348 838	Inventories
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego	2 241	1 560	Tax receivables
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	23 697	22 880	Other tax receivables
2.4. Należności handlowe i pozostałe	8 921	68 872	Trade receivables, other receivables
2.5. Udzielone pożyczki	795	709	Granted loans
2.6. Pochodne instrumenty finansowe	25 316	-	Derivative financial instruments
2.7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 265	5 285	Short-term interperiod settlements
2.6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	237 346	396 324	Cash and other cash assets
	<b>819 864</b>	<b>844 468</b>	
<b>Aktywa razem</b>	<b>3 357 356</b>	<b>3 242 174</b>	<b>Total assets</b>
stan za I półrocze	30.06.2008	30.06.2007 przekształcony / transferred	at the end of the 1 <sup>st</sup> half
<b>Pozycje pozabilansowe (w tys. PLN)</b>			<b>Off-balance items (in thousands PLN)</b>
<b>1. Zobowiązania warunkowe</b>			<b>Conditional receivables</b>
1.1. Na rzecz jednostek powiązanych, z tytułu:			To affiliated entities, on account of:
- udzielonych gwarancji i poręczeń	-	8 371	guarantees and securities granted
	-	8 371	
1.2. Na rzecz pozostałych jednostek, z tytułu:			To other entities, on account of:
- udzielonych gwarancji i poręczeń	2 885	-	guarantees and securities granted
- spraw sądowych	388	962	court proceedings
- zakupu nieruchomości gruntowej w Kaliszu	18 807	39 18 807	purchase of land property in Kalisz
- innych porozumień	-	-	others agreement
	<b>22 081</b>	<b>19 769</b>	
<b>Zobowiązania warunkowe, razem</b>	<b>22 081</b>	<b>28 140</b>	<b>Total conditional liabilities</b>

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

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

## PASYWA

## LIABILITIES AND EQUITY

stan na koniec I półrocza	30.06.2008	30.06.2007 przekształcony / transferred	at the end of the 1 <sup>st</sup> half
<b>1. Kapitał własny</b>			<b>Equity</b>
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 563 581	1 409 326	Shareholders' equity of parent company's shareholders.
1.1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	Share capital
1.1.2. Kapitał zapasowy	1 584 498	985 994	Reserve capital
1.1.3. Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	(87 812)	191 211	Retained result from previous years
1.1.4. Zysk (strata) netto roku obrotowego	56 592	211 121	Net profit (loss) for the financial year
1.1.5. Różnice kursowe z przeliczenia	(10 697)	-	Foreign exchange gains/profits
1.2. Kapitały mniejszości	(8)	85	Minority capital
	1 563 573	1 409 411	
<b>2. Zobowiązania długoterminowe</b>			<b>Long-term liabilities</b>
2.1. Kredyty i pożyczki	1 174 322	1 156 524	Loans and credits
2.2. Otrzymane kaucje	30 256	36 125	Received deposits
2.3. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	261 952	216 510	Provision for deferred income tax
	1 466 530	1 409 159	
<b>3. Zobowiązania krótkoterminowe</b>			<b>Short-term liabilities</b>
3.1. Kredyty i pożyczki	31 787	143 661	Loans and credits
3.2. Pochodne instrumenty finansowe	970	-	Derivative financial instruments
3.3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	297	2 496	Taxes
3.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	11 091	8 628	Other taxes
3.5. Zobowiązania handlowe i pozostałe	63 278	65 550	Trade liabilities, other liabilities
3.6. Otrzymane zaliczki	187 802	163 973	Received installments
3.7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	22 064	19 437	Short-term interim settlements
3.8. Rezerwy na zobowiązania	9 964	19 859	Reserves for liabilities
	327 253	423 604	
<b>Pasywa razem</b>	<b>3 357 356</b>	<b>3 242 174</b>	<b>Total liabilities and equity</b>
stan za I półrocze	30.06.2008	30.06.2007 przekształcony / transferred	1 <sup>st</sup> half 2007
Wartość księgowa (w tys. PLN)	1 563 581,00	1 409 326,00	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)	3,72	3,36	Diluted book value per share (PLN)



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

Consolidated Income Statement (in thous. PLN)

	1 półrocze 2008	1 półrocze 2007 przekształcony	
Przychody operacyjne	177 004	186 821	Operating income
Koszty operacyjne	(79 130)	(93 863)	Operating expenses
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	97 874	92 958	Gross profit (loss) on sales
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	-	-	Profit (loss) on real estate sales
Aktualizacja wartości nieruchomości	(31 052)	198 234	Real estate revaluation
Koszty sprzedaży	(10 467)	(7 621)	Selling expenses
Koszty ogólnego zarządu	(22 602)	(18 177)	Administration expenses
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	18 165	416	Other operating income (expenses)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	51 918	265 810	Profit before tax and financial income /expenses
Przychody finansowe	29 564	12 696	Financial income
Koszty finansowe	(45 234)	(34 510)	Financial expenses
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	34 899	18 149	Foreign exchange gains (losses)
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych	(24)	(7)	Subsidiaries' share in profit
Zysk (strata) brutto	71 123	262 138	Pre-tax profit (loss)
Podatek dochodowy	(14 541)	(50 953)	Income tax
- część bieżąca	(4 630)	(9 541)	current
- część odroczone	(9 911)	(41 412)	deferred
Zysk (strata) netto	56 582	211 185	Net profit (loss)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	56 592	211 121	Profit (loss) attributable to the parent company's shareholders
Zysk (strata) przypadający mniejszości	(10)	64	Profit (loss) of minority
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (zanualizowany)	164 952,00	386 847,00	(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)	0,39	0,92	Profit (loss) per ordinary share (PLN)
	1 <sup>st</sup> half of 2008	1 <sup>st</sup> half of 2007	

# Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (w tys. PLN)

Consolidated Cash Flow Statement (in thous. PLN)

	1 półrocze 2008	1 półrocze 2007 przekształcony	
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej – metoda pośrednia			Cash flow from operating activity – indirect method
I. Zysk (strata) netto	56 582	211 185	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	2 691	1 816	Depreciation of fixed assets
3. Aktualizacja wartości firmy	25	73	Revaluation of goodwill
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(38 812)	(30 076)	Exchange (gains) losses
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	8 529	23 523	Interest and share in profit (dividends)
6. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	33 908	(182 539)	(Profit) loss from investing activities
7. Zmiana stanu rezerw	16 645	43 335	Change in provisions
8. Zmiana stanu zapasów	(31 604)	(82 972)	Change in inventories
9. Zmiana stanu należności	7 929	(26 887)	Change in receivables
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	41 574	(36 364)	Change in short-term liabilities, excluding loans and credits
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(6 127)	7 835	Change in accruals
12. Inne korekty	69	-	Other adjustments
	(43 086)	(201 494)	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I +/- II)	13 496	9 691	Net cash from operating activity (I +/- II)
	1 <sup>st</sup> half of 2008	1 <sup>st</sup> half of 2007 transferred	

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

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

	1 półrocze 2008	1 półrocze 2007 przekształcony	
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			<b>Cash flows from investing activities</b>
<b>I. Wpływy</b>			<b>Revenues</b>
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	41 776	38 370	Related to financial assets
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-	Other investment revenues
	42 612	38 408	
<b>II. Wydatki</b>			<b>Expenditure</b>
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)	(126 809)	Investments in real estate and intangible assets
3. Na aktywa finansowe	(30 423)	(26 740)	Related to financial assets
4. Inne wydatki inwestycyjne	(2 264)	(168)	Other investment expenditure
	(118 172)	(234 620)	
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)</b>	<b>(75 560)</b>	<b>(196 212)</b>	<b>Net cash from investing activities (I–II)</b>
	1 <sup>st</sup> half of 2008	transferred 1 <sup>st</sup> half of 2007	

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

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

	1 półrocze 2008	1 półrocze 2007 przekształcony	
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	1	-	Other financial revenues
	1	496 172	
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	(52 901)	(122 136)	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	(41 733)	(33 388)	Interest
9. Inne wydatki finansowe	-	-	Other financial expenditure
	(94 634)	(205 524)	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(94 633)	290 648	Net cash from financing activities (I-II)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.IV +/- B.IV +/- C.IV)	(156 697)	104 127	Net cash flows total (A.IV +/- B.IV +/- C.IV)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(156 700)	99 317	Balance change in cash, including
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(156 700) (3)	(4 810)	Change in cash balance due to foreign exchange differences
F. Środki pieniężne na początek okresu	394 046	297 007	Cash and cash equivalents at the beginning of the period
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F +/- D), w tym:	237 346	396 324	Cash and cash equivalents at the end of the period (F +/- D), including:
– o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-	with limited disposability
	1 <sup>a</sup> half of 2008	1 <sup>a</sup> half of 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 I półrocze (rok bieżący) od 01.01.2008 do 31.06.2008 For 1 <sup>st</sup> half (current year) from 01.01.2008 to 30.06.2008								
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	510 692	-	(3 744)	1 513 942	19	1 513 961
Podział wyniku z lat ubiegłych Distribution of profit (loss) from previous years	-	598 504	(598 504)	-	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych Changes in minority shares	-	-	-	-	-	-	(17)	(17)
Zysk (strata) netto danego okresu Net profit (loss) for the period	-	-	-	56 592	(6 953)	49 639	(10)	49 629
Stan na koniec okresu As at the end of the period	21 000	1 584 498	(87 812)	56 592	(10 697)	1 563 581	(8)	1 563 573
	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 I półrocze (rok poprzedni) - przekształcony od 01.01.2007 do 30.06.2007 For 1 <sup>st</sup> half (last year) - transferred from 01.01.2007 to 30.06.2007								
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	638 886	-	2	1 198 207	21	1 198 228
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	-	-	-	211 121	(2)	211 119	64	211 183
Stan na koniec okresu As at the end of the period	21 000	985 994	191 211	211 121	-	1 409 326	85	1 409 411
	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



# Raport niezależnego biegłego rewidenta

*Independent statutory auditor's report*

## **Raport PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Echo Investment za I półrocze 2008r.**

*PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. report on review of the consolidated financial statement of Capital Group Echo Investment 1<sup>st</sup> half 2008*

### **Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Echo Investment S.A.**

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Echo Investment S.A. (zwanej dalej „Grupą”), w której jednostką dominującą jest Echo Investment S.A. (zwanej dalej „Jednostką dominującą”) z siedzibą w Kielcach przy ulicy Al. Solidarności 36, obejmującego:

- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2008 r., który po stronie aktywów oraz kapitału własnego i zobowiązań wykazuje sumę 3 357 356 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres obrotowy od 1 stycznia do 30 czerwca 2008 r. wykazujący zysk netto w kwocie 56 592 tys. zł;
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres obrotowy od 1 stycznia do 30 czerwca 2008 r. wykazujący zwiększenie kapitału własnego o kwotę 49 639 tys. zł;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres obrotowy od 1 stycznia do 30 czerwca 2008 r. wykazujący wypływy pieniężne netto w kwocie 156 697 tys. zł;
- informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską dotyczącymi sprawozdawczości śródrocznej (MSR 34) półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego odpowiedzialny jest Zarząd Jednostki dominującej. Naszym zadaniem było przedstawienie raportu o tym półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu na podstawie dokonanego przeglądu. Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do obowią-

### **For the Shareholders and the Supervisory Board of Echo Investment S.A.**

We have reviewed the enclosed semi-annual consolidated financial statements of Echo Investment S.A. Capital Group (hereinafter the “Group”), with Echo Investment S.A. as the holding company (hereinafter the “Holding Company”), with its registered seat in Kielce at Al. Solidarności 36. The said statements were composed of:

- consolidated balance sheet prepared as on 30 June 2008, where the balance amount of assets and equity with liabilities is PLN 3,357,356 thousand;
- consolidated profit and loss account for the financial period from 1 January to 30 June 2008, showing a net profit of PLN 56,592 thousand;
- consolidated statement of changes in equity for the financial period from 1 January to 30 June 2008, showing an increase in equity by PLN 49,639 thousand;
- consolidated cash flow statement for the financial period from 1 January to 30 June 2008, showing a net expenditure of PLN 156,697 thousand;
- additional information on the accounting principles applied, and other explanatory information.

The Management Board of the Holding Company is responsible for preparation of the consolidated semi-annual financial statements according to the International Financial Reporting Standards approved by the European Union, concerning interim statements (IAS 34). Our task was to present a report on this semi-annual consolidated financial statement on the basis of our review. We have carried out the review pursuant to valid legislation applicable in the territory of the Republic

# Raport niezależnego biegłego rewidenta

*Independent statutory auditor's report*

## **Raport PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. z przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Echo Investment za I półrocze 2008r.**

### *PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. report on review of the consolidated financial statement of Capital Group Echo Investment 1<sup>st</sup> half 2008*

zujących na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Normy te nakładają na nas obowiązek zaplanowania i przeprowadzenia przeglądu w taki sposób, aby uzyskać odpowiednią pewność, że półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości. Przeglądu dokonaliśmy drogą analizy wyżej wymienionego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, przeglądu dokumentacji konsolidacyjnej oraz z wykorzystaniem informacji uzyskanych od Zarządu Jednostki dominującej i pracowników Grupy.

Zakres wykonanych prac był znacząco mniejszy od zakresu badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, ponieważ celem przeglądu nie było wyrażenie opinii o prawidłowości i rzetelności półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

of Poland, and to chartered accountants' code of practice, issued by the National Board of Chartered Accountants. These standards oblige us to schedule and execute the review so that to achieve reasonable certainty that the consolidated semi-annual financial statement does not contain any material inconsistencies. We have carried out the review through analyzing the above mentioned semi-annual consolidated financial statements, reviewing consolidation documents, and using the information obtained from the Management Board of the Holding Company and from the Group's employees.

The scope of our job was significantly narrower than the scope of audit of consolidated financial statements because the purpose of review did not consist in expressing an opinion on the correctness and fairness of the semi-annual consolidated financial statement.

Warszawa, 30 września 2008 r.

Warsaw, 30 September 2008

**PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o**  
Al. Armii Ludowej 14, 00-638 Warszawa  
nr ewidencyjny / Reg no. 144

Wojciech Maj  
Członek Zarządu / President of the Management Board  
Biegły Rewident / Statutory Auditor  
nr ewid. / Reg no. 6128/2647

Piotr Wyszogrodzki  
Biegły Rewident / Statutory Auditor  
nr ewid. / Reg no. 90091/7909



