



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

2009

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

2009

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

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



Na zdjęciach – Malta Office Park w Poznaniu, projekt realizowany w 2009 r.
On the photos – Malta Office Park project in Poznań, executed in 2009

Spis treści

Contents

List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów	4
A Letter to Shareholders, Partners and Customers	
Rada Nadzorcza	8
Supervisory Board	
Zarząd	8
Management Board	
Ludzie firmy	9
People of the company	
Wybrane skonsolidowane dane finansowe	10
Selected consolidated financial data	
Akcje i Akcjonariusze	11
Shares and Shareholders	
Echo Investment w liczbach	14
Echo Investment in figures	
Projekty deweloperskie w 2009 r.	15
Developer projects in 2009	
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	31
Condensed consolidated financial statement	
Raport niezależnego biegłego rewidenta	40
Independent statutory auditor's report	





List do Akcjonariuszy, Partnerów i Klientów

A Letter to Shareholders, Partners and Customers



Szanowni Państwo,

rok 2009, jeden z najtrudniejszych w historii rynku nieruchomości, Echo Investment zamknęło skonsolidowanym zyskiem netto w wysokości 103,7 mln zł, a skonsolidowane przychody wyniosły 431,4 mln zł. Uzyskane wyniki są nieco niższe w odniesieniu do wyników uzyskanych w 2008 roku, co - biorąc pod uwagę rzeczywistość 2009 roku - należy uznać za niewątpliwą sukces.

Istotny wpływ na wynik w całym roku 2009 miały przychody osiągnięte ze sprzedaży projektów mieszkaniowych w Warszawie, Poznaniu i Kielcach, a także wynajem powierzchni biurowej w nowych projektach zrealizowanych w Warszawie i Poznaniu. Znacząca była także aktualizacja wartości godziwej nowych projektów biurowych na wynajem.

W 2009 roku, zgodnie z przyjętą strategią rozwoju, Spółka skupiła się na swoim głównym celu, tj. zapewnieniu pewnego, długofalowego wzrostu wartości firmy poprzez realizację projektów deweloperskich przeznaczonych na sprzedaż (mieszkania) i stałe powiększanie portfela projektów inwestycyjnych (biura i centra handlowe), przeznaczonych na wynajem. Niekorzystna sytuacja gospodarcza i załamanie rynku mieszkaniowego wymusiły zmiany harmonogramów planowanych i realizowanych projektów, z których część została wstrzymana. Pomimo to kontynuowane były prace związane z optymalizacją procesu deweloperskiego i przygotowaniem uprzednio rozpoczętych projektów w Polsce, a także - w myśl zasady różnicowania portfolio pod względem geograficznym - w Rumunii i na Węgrzech. W roku 2009 Echo Investment zadebiutowało na rynku ukraińskim, gdzie planowana jest realizacja nowoczesnego parku biurowego.

Głównym zadaniem, jakie Zarząd firmy wyznaczył na rok 2009, było przejście przez okres dekoniunktury w jak najlepszej kondycji i zapewnienie Spółce odpowiedniej pozycji startowej po zakończeniu kryzysu. Zadanie to było realizowane na wszystkich szczeblach i w wszystkich obszarach działalności firmy. Pomimo złych nastrojów panujących na rynkach finansowych Spółce udało się przeprowadzić przełomowe transakcje związane z finansowaniem projektów. Pierwszymi z nich były umowy finansowania projektów biurowych Park Postępu i Malta Office Park (łącznie 82 mln EUR), a następnie - okrzyknięty przez większość mediów branżowych „transakcją roku 2009” - kredyt na finansowanie kieleckiej Galerii Echo w wysokości

Dear Sirs/ Madams,

Echo Investment closed the year 2009, one of the most difficult years in the history of the real estate market, with a consolidated net profit in the amount of 103.7 million PLN, while consolidated income came to 431.4 million PLN. The obtained results are somewhat lower in relation to the results obtained in 2008, which considering the reality of 2009, should be acknowledged as an unquestionable success.

The result of the whole year 2009 was considerably affected by income from the sale of apartment housing projects in Warsaw, Poznań and Kielce, as well as from the rental of office space in newly built facilities in Warsaw and Poznań. The update of the equitable value of new office project for rent was also a significant factor.

Pursuant to the approved development strategy in 2009, the company focused on its primary goal - guaranteeing a certain and long-term increase of the company's value through the execution of developer projects designated for sale (apartments) and ongoing growth of the investment projects' portfolio (offices and shopping centers) designated for lease. The unfavorable economic situation and the break-down of the housing market forced changes to be made in the planned and started projects' schedules, some of which were put on hold. Despite this, work related to the optimization of the developer process and preparation of the previously commenced projects in Poland were continued, as were, according to the diversifying of a portfolio geographically - in Romania and in Hungary. In 2009, Echo made its debut on the Ukrainian market, where a modern office building construction is being planned.

The primary task set by the company's Board of Directors for 2009 was to get through the recession period in the best condition and ensuring the company an appropriate starting position after the crisis was over. The above said task was carried out successfully on all levels and in all areas of the company's operation. Despite the negative atmosphere in financial markets, the company managed to carry out breakthrough transactions of financing projects. The first of them were the financing agreements for the Park Postępu and Malta Office Park projects (a total of 82 million EUR), and next - named by the majority of the branch media as the "transaction of 2009" - a financing credit for the Galeria Echo in Kielce for 100 million EUR. Thanks to an agreement signed with the Eurohypo

100 mln EUR. Dzięki umowie podpisanej z bankiem Eurohypo podczas targów EXPO REAL w Monachium, Galeria Echo do dziś jest uważana za symbol końca kryzysu na rynku nieruchomości całej Europy Środkowej. Natomiast Echo Investment „dzięki swojej trwałej zdolności pozyskiwania finansowania dużych projektów, zwraca powszechną uwagę na Polskę i dobrą kondycję jej rynku nieruchomości” - jak napisała Kapituła Dorocznej Nagrody Warsaw Business Journal w uzasadnieniu przyznania Spółce tytułu „Real Estate Investor of the Year 2009”.

Kredo przyszłych działań Spółki pozostaje niezmiennione: wszystkie podejmowane decyzje podporządkowane są nadrzędnemu i zarazem niezwykle prostemu celowi - osiągnięciu jak najlepszych wyników, które będą gwarantowały, oczekiwany przez naszych Akcjonariuszy i Partnerów, wzrost wartości aktywów Echo Investment.

W imieniu Zarządu bardzo dziękuję wszystkim, którzy swoją wytrwałością, ciężką pracą i zaangażowaniem przyczynili się do osiągnięcia tak dobrych wyników w 2009 roku.

bank during the EXPO REAL trade fair in Munich, Echo to this day is considered a symbol of the end of the crisis in the real estate market in Central Europe. While Echo Investment, in turn, “thanks to its stable ability to obtain financing of large projects, turns the attention of the general public towards Poland and its good standing on the real estate market” – as wrote the Chapter Annual Award – “Warsaw Business Journal” when explaining its decision to award the company with “Real Estate Investor of the Year 2009”.

The credo of the future business operation of the company remains unchanged: all undertaken decisions are subordinate to the primary and at the same time unusually simple goal – achieving the best results possible, which will guarantee, expected by our Shareholders and Partners, an increase in the value of Echo Investment’s shares.

In the name of the Board of Directors, I wish to express a great thank you to all those who, with their endurance, hard work and involvement, contributed to the achievement of such good results in 2009.

Z wyrazami szacunku / Yours sincerely



Piotr Gromniak

Prezes Zarządu / President of the Management Board





Rada Nadzorcza

Supervisory Board

RADA NADZORCZA

Na dzień 31 grudnia 2009 roku skład Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

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

SUPERVISORY BOARD

On the 31st December 2009 members of the Supervisory Board were as follows:

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

Zarząd

Management Board

ZARZĄD

Na dzień 31 grudnia 2009 roku skład Zarządu przedstawiał się następująco:

- Piotr Gromniak – Prezes Zarządu
- Artur Langner – Wiceprezes Zarządu

MANAGEMENT BOARD

On the 31st December 2009 members of the Management Board were as follows:

- Piotr Gromniak – President of the Management Board
- Artur Langner – Vice President of the Management Board

Ludzie firmy

People of the company

Rafał Kwiatkowski	Dyrektor Biura Prawnego, Prokurent Head of Legal Department, Proxy
Waldemar Lesiak	Dyrektor Działu Projektów Biurowych i Hotelowych Office & Hotel Projects Department Director
Krzysztof Gienza	Dyrektor Działu Projektów Centrów Handlowych Shopping Center Projects Department Director
Marcin Materny	Dyrektor Działu Projektów Centrów Handlowych - Zagranica Shopping Center Projects Department Director - Foreign
Piotr Laszkiewicz	Dyrektor Działu Projektów Mieszkaniowych Residential Projects Department Director
Robert Waclawik	Dyrektor Działu Obsługi Inwestycji Investment Service Department Director
Hanna Kowalska	Dyrektor Działu Doradztwa Technicznego Technical Advising Department Director
Hubert Piłat	Dyrektor Zarządzający EST•ON Property Management EST•ON Property Management Managing Director
Mateusz Frey	Dyrektor Finansowy Finance Director
Grzegorz Iwański	Dyrektor Działu Finansowania, Zastępca Dyrektora Finansowego Finance Department Director, Deputy Financial Director
Tomasz Sułek	Główny Księgowy Chief Accountant
Andrzej Załucki	Dyrektor Działu Marketingu i PR Marketing and PR Department Director
Mariusz Jędruszcak	Kierownik Działu IT IT Department Manager

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

Selected consolidated financial data

WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

SELECTED PROFIT AND LOSS ACCOUNT ITEMS

Wyszczególnienie (w tys. PLN)	2009	2008	Specification (in thousands PLN)
Przychody operacyjne	431 426	438 189	Operating incomes
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	196 140	671 652	Earnings before tax and financial incomes/expenses
Zysk brutto	129 625	145 365	Gross profit
Zysk netto	103 696	104 221	Net profit
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	185 026	33 696	Net cash flows on operating activities
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(393 400)	(320 856)	Net cash flows on investing activities
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	63 275	191 620	Net cash flows on financial activities
Przepływy pieniężne netto, razem	(145 099)	(95 540)	Net cash flows total
Aktywa razem	4 272 284	4 197 976	Assets total
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 733 686	1 640 600	Equity attributed to shareholders of the dominant company
Zobowiązania długoterminowe	1 746 652	1 835 383	Non-current liabilities
Zobowiązania krótkoterminowe	487 544	428 216	Current liabilities
Liczba akcji (szt.)	420 000 000	420 000 000	Number of shares (pcs.)
Zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,25	0,25	Profit per ordinary share (in PLN)
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)	4,13	3,91	Book value per share (in PLN)

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

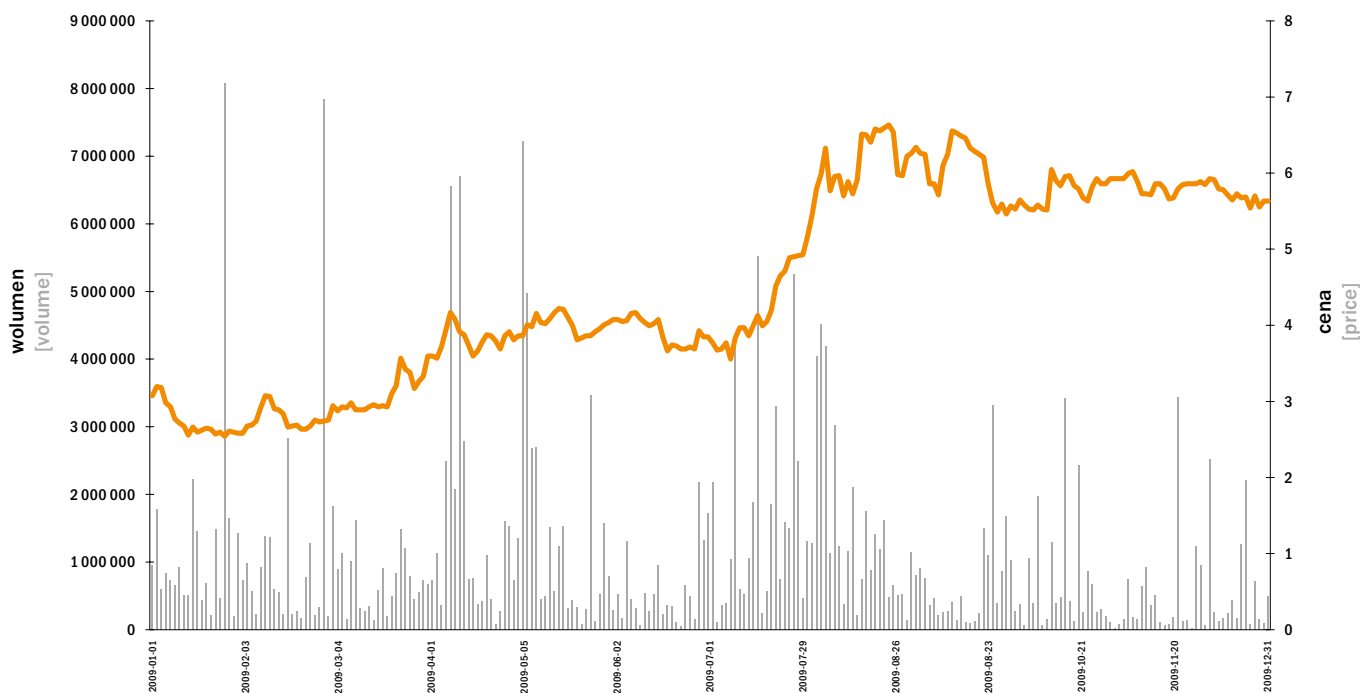
This consolidated annual report has been prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards as required by the legislation introduced in 2005.

Akcje i Akcjonariusze

Shares and Shareholders

Wykres kursu akcji

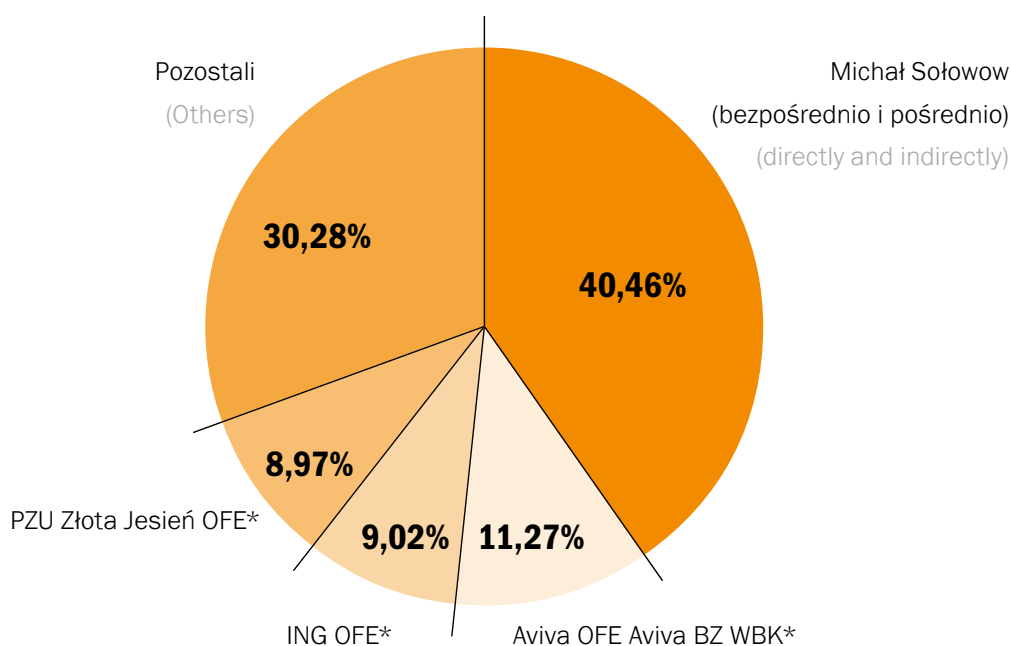
Share price chart



Akcjonariat

31.12.2009

Shareholders



* Stan zgodny z roczną strukturą portfeli inwestycyjnych OFE na dzień 31 grudnia 2009 roku.

* State accordant with the annual structure of OFE [Open Pension Funds] investment portfolios as per 31st December 2009





Echo Investment w liczbach

Echo Investment in figures

14 lat

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

85

zrealizowanych inwestycji o łącznej powierzchni 712 000 mkw.
85 completed investment projects with a total area of 712 000 sq. m.

296 000 mkw.

łącznej powierzchni w 25 centrach handlowych i rozrywkowych
296 000 sq. m. of total space in 25 shopping and entertainment center projects

195 000 mkw.

łącznej powierzchni w 33 obiektach mieszkaniowych
195 000 sq. m. of total space in 33 residential buildings

140 000 mkw.

powierzchni w 12 obiektach biurowych
140 000 sq. m. of space in 12 office projects

2 200 pokoi

w 15 zrealizowanych hotelach
2 200 rooms in 15 completed hotels

60

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

304

pracowników
304 employees

37

miast
37 cities

4

kraje
4 countries

Projekty deweloperskie w 2009 r.

Developer projects in 2009

Centra handlowe Shopping centers

W 2009 roku Spółka realizowała projekty rozpoczęte w latach poprzednich oraz zaangażowała się w nowe inwestycje w poniżej opisanych sektorach.

W celu minimalizacji ryzyka inwestycyjnego Zarząd uważnie obserwował rozwój sytuacji na rynku nieruchomości, w związku z czym decyzje dotyczące realizacji poszczególnych projektów podejmowane były indywidualnie na bazie oceny aktualnych warunków rynkowych. Wszelkie terminy realizacji projektów były elastycznie i racjonalnie dopasowywane do rzeczywistej sytuacji, oczekiwań i cen na rynkach lokalnych.

RYNEK POLSKI

SEKTOR CENTRÓW HANDLOWYCH

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, H&M, C&A, ZARA, Nomi, RTV Euro AGD, Empik, Douglas, Saturn, Rossmann, Multikino, Helios oraz inne sieciowe marki.

Echo Investment w portfelu nieruchomości posiada 11 centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych; posiadane centra na dzień 31 grudnia 2009 roku przedstawia poniższa tabela:

Lokalizacja i nazwa projektu	Powierzchnia najmu [mkw.]
Bełchatów - Centrum Handlowe Echo	9 300
Jelenia Góra - Centrum Handlowe Echo	19 000
Pabianice - Centrum Handlowe Echo	13 500
Piotrków - Centrum Handlowe Echo	17 400
Przemyśl - Centrum Handlowe Echo	4 900
Radom - Centrum Handlowe Echo	19 500
Tarnów - Centrum Handlowe Echo	20 200
Warszawa - Alma	1 500
Razem centra handlowe	105 300
Kielce - Galeria Echo	26 000
Szczecin - Galaxy	41 700
Wrocław - Pasaż Grunwaldzki	48 700
Razem centra handlowo-rozrywkowe	116 400
Razem projekty handlowe	221 700

In 2009, the company carried out projects began in previous years and became involved in investments in the sectors described below.

In order to minimize investment risk, the Board carefully observed the development of the situation in the real estate market, due to which decisions related to carrying out individual projects were being undertaken individually based on evaluation of actual market conditions. Any and all deadlines for project execution were flexible and rationally fitted to the factual situation, expectation and prices on the local markets.

THE POLISH MARKET

SECTOR OF SHOPPING CENTERS

The stability of the shopping surface market ensues from the market demand, adaptation abilities to the demands of individual partners and significant business branch diversification. Tenants of commercial space are both domestic as well as international commercial chains and domestic businesses. The following are some of the key tenants in shopping centers: Carrefour, Tesco, Real, H&M, C&A, ZARA, Nomi, RTV Euro AGD, Empik, Douglas, Saturn, Rossmann, Multikino, Helios and other chain brands.

In its real estate portfolio, Echo Investment has 11 shopping and shopping and entertainment centers; the centers owned on December 31, 2009 are shown in the table below:

Location and name of the project	Rented surface area [sq. m.]
Bełchatów - Centrum Handlowe Echo	9 300
Jelenia Góra - Centrum Handlowe Echo	19 000
Pabianice - Centrum Handlowe Echo	13 500
Piotrków - Centrum Handlowe Echo	17 400
Przemyśl - Centrum Handlowe Echo	4 900
Radom - Centrum Handlowe Echo	19 500
Tarnów - Centrum Handlowe Echo	20 200
Warsaw - Alma	1 500
Total shopping centers	105 300
Kielce - Galeria Echo	26 000
Szczecin - Galaxy	41 700
Wrocław - Pasaż Grunwaldzki	48 700
Total shopping-entertainment centers	116 400
Total of commercial projects	221 700

Projekty deweloperskie w 2009 r.

Developer projects in 2009

Centra handlowe Shopping centers

W posiadaniu Spółki są grunty pod realizację kolejnych projektów.

Podstawowe informacje o projektach w realizacji i przygotowaniu w kolejności alfabetycznej:

Bełchatów, GALERIA OLIMPIA rozbudowa Centrum Handlowego Echo

W Bełchatowie przy ul. Kolejowej planowana jest rozbudowa działającego od 2000 roku Centrum Handlowego Echo. Istniejący obiekt zostanie zmodernizowany, a na sąsiedniej działce powstanie nowy budynek z dodatkową powierzchnią komercyjną. Po zakończeniu rozbudowy centrum będzie funkcjonowało pod nazwą Galeria Olimpia i będzie miało ok. 31 000 mkw. powierzchni na wynajem. Do dyspozycji klientów zostanie oddane łącznie ponad 1 150 miejsc parkingowych. Planowany termin oddania obiektu do użytku to rok 2012.

Kalisz, GALERIA AMBER

W Kaliszu Spółka planuje realizację nowoczesnego, regionalnego centrum handlowo-rozrywkowego. Obiekt powstanie przy ul. Górnośląskiej i Trasie Bursztynowej. Powierzchnia na wynajem to ok. 28 000 mkw, a liczba miejsc parkingowych to ok. 1 000. Zakończenie realizacji planowane jest na pierwsze półrocze 2013 r.

Kielce, GALERIA ECHO rozbudowa

W 2009 roku trwały prace realizacyjne I etapu rozbudowy centrum handlowo-rozrywkowego Galeria Echo w Kielcach, obejmujące budowę siedmipiętrowego parkingu o powierzchni 43 000 mkw. (ok. 1500 miejsc parkingowych). Projektantem parkingu jest Pracownia Architektoniczna Detan z Kielc, natomiast konstrukcję obiektu zaprojektowała firma JORDAHL & PFEIFER Technika Budowlana Sp. z o.o. Generalnym wykonawcą jest EIFFAGE BUDOWNICTWO MITEX S.A. Realizację parkingu wielopiętrowego zakończono w sierpniu 2009 roku. Jednocześnie trwały prace związane z przygotowaniem kolejnych etapów projektu: 8 października 2009 roku została podpisana z EIFFAGE BUDOWNICTWO MITEX S.A. umowa dotycząca realizacji nowej powierzchni handlowej. Nowa Galeria Echo została zaprojektowana przez warszawskie studio Mąka Sojka Architekci. Ponad dwukrotnie większa od dzisiejszej galeria (ok. 65 000 mkw. powierzchni na wynajem) zostanie otwarta w 2011 r.

The company owns land for under the execution of future projects.

The basic information about projects being carried out and those in the preparation stage presented in alphabetical order:

Bełchatów, GALERIA OLIMPIA building expansion of Centrum Handlowe Echo

In Bełchatów by Kolejowa St. a building expansion is planned for Centrum Handlowe Echo operating since 2000. The existing facility will be modernized and a new building with additional commercial surface area will be constructed on the neighboring lot. After the completion of the expansion, the center will function under the name of Galeria Olimpia and will have about 31,000 sq. m. to be rented out. There will be in total over 1150 parking spaces made available to customers. The handover for the use of said center is planned for 2012.

Kalisz, GALERIA AMBER

In Kalisz the company is planning to build a modern regional shopping and entertainment center. The facility will be located at Górnośląska St. and Trasa Bursztynowa. The space for lease is approximately 28,000 sq. m., while the number of parking spaces is approx. 1000. The completion of the above project is planned for the first half of 2013.

Kielce, GALERIA ECHO expansion

In 2009, construction work was underway on stage I of the expansion of the shopping and entertainment center Galeria Echo in Kielce, encompassing the construction of a 7 level parking lot with a surface area of 43,000 sq. m. (1 500 parking spaces). The architectural project was done by Pracownia Architektoniczna Detan in Kielce while the construction of the structure was designed by JORDAHL & PFEIFER Technika Budowlana Sp. z o.o. The General Contractor is EIFFAGE BUDOWNICTWO MITEX S.A. The multilevel parking was completed in August 2009. At the same time, work on the preparation of the subsequent stages of project was being carried out: on October 8, 2009 an agreement with EIFFAGE BUDOWNICTWO MITEX S.A. was entered into on the construction of the new shopping surface area. The new Galeria Echo was designed by a Warsaw architecture studio - Mąka Sojka Architekci. The gallery is over twice as large as today's (approx. 65,000 sq. m. of lease area) will be opened in 2011.

Projekty deweloperskie w 2009 r.

Developer projects in 2009

Centra handlowe Shopping centers

Koszalin

projekt przy ul. Krakusa i Wandy

W Koszalinie przy ul. Krakusa i Wandy planowana jest realizacja nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego. Projekt jest na etapie ustalania nowej koncepcji architektonicznej. Zakończenie realizacji planowane jest na 2013 r.

Lublin, PARK ECHO

W planach inwestycyjnych jest realizacja Parku Echo na Górkach Czechowskich w Lublinie. Na tej nieruchomości Echo Investment zamierza zrealizować:

- centrum handlowo-rozrywkowo-usługowe o łącznej powierzchni przeznaczonej na wynajem do ok. 80 000 mkw., którego realizacja połączona będzie z przebudową układu komunikacyjnego wokół planowanego obiektu,
- zespół obiektów usługowo-biurowych jako dopełnienie funkcjonalne projektu,
- ogólnodostępny park rekreacyjno-krajobrazowy.

Zarząd Spółki zmierza do ustalenia z Gminą Lublin szczegółów dotyczących planowanej inwestycji.

Łomża, GALERIA VENEDA

Uzupełnieniem portfela powierzchni handlowych Spółki będzie realizacja centrum handlowego Galeria Veneda w Łomży. Obiekt zostanie wybudowany u zbiegu ulic Zawadzkiej i Sikorskiego. Galeria będzie dysponowała ok. 15 000 mkw. powierzchni handlowej. Parking zaoferuje ponad 600 miejsc postojowych.

Rada Miasta w połowie 2009 roku uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, co pozwoliło na podjęcie kolejnych kroków zmierzających do realizacji projektu. Zakończenie realizacji Galerii Veneda zaplanowane jest na 2012 r.

Poznań, METROPOLIS

W Poznaniu przy ul. Hetmańskiej Echo Investment planuje realizację nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego Metropolis, oferującego ok. 50 000 mkw. powierzchni na wynajem. Projekt jest na etapie ustalania koncepcji architektonicznej, równolegle trwa proces planistyczny. Zakończenie realizacji planowane jest na drugą połowę 2013 r.

Koszalin

project located at Krakusa i Wandy St.

Construction of a modern shopping and entertainment center is planned in Koszalin at Krakusa i Wandy St. The project is at the phase of settling a new architectural conception. Accomplishment of the project is scheduled for the year 2013.

Lublin, PARK ECHO

Construction of Park Echo on Górki Czechowskie in Lublin is in the company's investment plans. Echo Investments intends on this property to carry out the following:

- a shopping-entertainment-service center of a total area designated for lease up to approx. 80,000 sq. m., the realization of which will be combined with the renovation of the communication system around the planned structure
- a system of service-office structures, as a functional supplement of the project
- a entertainment and panorama park opened to the public

The Board of the company is nearing the establishing details pertaining to the planned investment with the Lublin Community.

Łomża, GALERIA VENEDA

The company's commercial space portfolio will be strengthened by the construction of the Galeria Veneda shopping center in Łomża. The facility will be built at the intersection of Zawadzka and Sikorski St. The Gallery will have approx. 15,000 sq. m. of commercial space available. The parking lot will have over 600 parking spaces. The City Council passed the local space management plan, which allowed for taking the next steps towards carrying out the project. The completion of Galeria Veneda is planned for 2012.

Poznań, METROPOLIS

In Poznan, at Hetmanska St. Echo Investment is planning the construction of "Metropolis" - a modern shopping and entertainment center, with approx. 50,000 sq. m. of leasable space. The project is at the stage of establishing an architectural concept with a simultaneously ongoing planning process. The completion of the above project is planned for the second half of 2013.

Projekty deweloperskie w 2009 r.

Developer projects in 2009

Centra handlowe Shopping centers

Słupsk, ARENA

W Słupsku przy ul. Grottgera planowana jest realizacja centrum handlowo-rozrywkowego Arena. Obiekt będzie oferował około 38 000 mkw. powierzchni na wynajem. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę obiektu. Realizacja ruszy po uzyskaniu finansowania, planowane zakończenie to druga połowa 2011 r.

Szczecin, GALERIA ASTRA

Galeria Astra powstanie na miejscu działającego obiektu przy ul. Struga w Szczecinie. Całkowita powierzchnia galerii przeznaczona pod wynajem wyniesie ok. 25 000 mkw. Kolejny etap projektu, którego realizacja planowana jest w latach późniejszych zakłada również część rozrywkową. Galeria Astra zostanie oddana do użytku w drugiej połowie 2011 r.

Wrocław, PASAŻ GRUNWALDZKI rozbudowa

Pasaż Grunwaldzki to centrum handlowo-rozrywkowe zlokalizowane przy Placu Grunwaldzkim we Wrocławiu. Obecnie na powierzchni ponad 48 000 mkw. znajduje się blisko 200 sklepów i punktów usługowych. Echo Investment planuje rozbudowę tego obiektu, który po zakończeniu inwestycji będzie miał ok. 65 000 mkw. powierzchni na wynajem. W części handlowej znajdzie się blisko 50 nowych sklepów, a klienci będą mieli do dyspozycji łącznie 1600 miejsc parkingowych. Rozbudowane centrum zostanie otwarte w 2012 r.

Pozostałe centra handlowe i handlowo-rozrywkowe

Echo Investment planuje także rozbudowę niektórych posiadanych centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych. Projekty te są na etapie pozyskiwania dodatkowych gruntów oraz decyzji administracyjnych.

Działania Spółki skoncentrowane będą w przyszłości na realizacji nowych projektów, również w mniejszych miastach Polski oraz zwiększaniu portfela powierzchni komercyjnych przeznaczonych na wynajem. Zakładana jest także bieżąca aktualizacja portfolio projektów deweloperskich zakładająca sprzedaż wyselekcjonowanych obiektów.

Słupsk, ARENA

Construction of the shopping and entertainment center Arena is planned in Słupsk at Grottgera St. The center will have approx. 38,000 sq. m. of commercial space available for lease. The company received a building permit for the construction of the above center. The execution of the above will commence after obtaining financing. The completion of the project is planned for the second half of 2011.

Szczecin, GALERIA ASTRA

Galeria Astra will be located in place of an operating facility at Struga St. in Szczecin. The gallery's total commercial space available for lease will be approx. 25,000 sq. m. The next stage of the project, the realization of which is planned in subsequent years, also includes an entertainment section. Galeria Astra will be handed over for operation in the second half of 2011.

Wrocław, PASAŻ GRUNWALDZKI expansion

Pasaż Grunwaldzki is a shopping and entertainment center located at Plac Grunwaldzki in Wrocław. Currently, there are nearly 200 stores and service points on a commercial space of over 48,000 sq. m. Echo Investment is planning an expansion of the building, which after the completion of the investment will have approx. 65,000 sq. m. of commercial space available for lease. There will be nearly 50 new stores in the shopping section and customers will have a total of 1600 parking spaces available. The expanded center will be opened in 2012.

Other shopping and shopping-entertainment centers

Echo Investment is also planning the expansion of some of the owned shopping and shopping and entertainment centers. These projects are at the stage of purchasing additional land and administrative decisions.

The company's operations in the future will be directed towards the execution of new projects in smaller cities in Poland as well as towards increasing the commercial space for its lease portfolio. A current developer projects portfolio update is also planned with plans for the sale of selected facilities.

Projekty deweloperskie w 2009 r.

Developer projects in 2009

Biura Offices

SEKTOR POWIERZCHNI BIUROWYCH

W sektorze inwestycji biurowych Echo Investment realizuje obiekty z przeznaczeniem na wynajem w Warszawie, Szczecinie, Krakowie, Poznaniu i Łodzi. Spółka przygotowuje również nowe inwestycje, a jej oferta obejmuje zarówno biurowce w standardzie ekonomicznym, jak i te wysokiej klasy.

Projekty znajdujące się w portfelu inwestycyjnym 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 m.in. Medcover, Polkomtel, Lux Med, Abbott Laboratories, Pekao Financial Services, Roche, Polsoft, Mentor Graphics, Główny Inspektorat Transportu Drogowego, Tebodin-SAP, Proamerica i inne.

Echo Investment w swoim portfelu nieruchomości posiada 6 zrealizowanych obiektów biurowych; posiadane biura na dzień 31 grudnia 2009 roku przedstawia poniższa tabela:

Lokalizacja i nazwa projektu	Powierzchnia najmu [mkw.]
Warszawa – Babka Tower	6 200
Warszawa – Athina Park	12 800
Warszawa – Postępu 3*	10 200
Warszawa – Park Postępu**	26 000
Poznań – Malta Office Park, etap I	6 800
Poznań – Malta Office Park, etap II***	6 800
Razem projekty biurowe	68 800

- * Echo Investment posiada 50% udziałów w projekcie (wykazana w tabeli powierzchnia uwzględnia 50-procentowy udział)
- ** całkowita powierzchnia GLA zespołu budynków Parku Postępu wynosi 33 800 mkw., przy czym do użytkowania oddano budynki o powierzchni na wynajem ok. 26 000 mkw.
- *** całkowita powierzchnia GLA projektu Malta Office Park etap II wynosi 15 200 mkw., obecnie do użytkowania oddano budynki o powierzchni na wynajem 6 800 mkw.

OFFICE SPACE SECTOR

In the office space investment sector Echo Investment carries out the construction of buildings designated for lease in Warsaw, Szczecin, Cracow, Poznań and Łódź. The company also is preparing new investments and its product offer includes both office buildings in economic and high class standards.

Projects in the Echo Investment portfolio, thanks to appropriately suitable location conditions and proper standards, guarantee stable income resulting from long-term lease agreements. The office space is leased to known companies, such as: Medcover, Polkomtel, Lux Med, Abbott Laboratories, Pekao Financial Services, Roche, Polsoft, Mentor Graphics, Główny Inspektorat Transportu Drogowego, Tebodin-SAP and Proamerica, among others.

In its real estate portfolio, Echo Investment has 6 completed office buildings; the owned office building as of December 31, 2009 are shown in the table below:

Location and name of project	Property surface area [sq. m.]
Warsaw – Babka Tower	6 200
Warsaw – Athina Park	12 800
Warsaw – Postępu 3*	10 200
Warsaw – Park Postępu**	26 000
Poznań – Malta Office Park, stage I	6 800
Poznań – Malta Office Park, stage II***	6 800
Total – office projects	68 800

- * Echo Investment owns a 50% share in the project (the surface area shown in table above includes the 50% share)
- ** the total GLA surface area of the Park Postępu building complex totals 33,800 sq. m., out of which the area of buildings handed over for usage total approx. 26,000 sq. m.
- *** the total GLA surface area of the Malta Office Park – stage II totals 15,200 sq. m., out of which at present the area of buildings handed over for lease total approx. 6,800 sq. m.

Projekty deweloperskie w 2009 r.

Developer projects in 2009

Biura Offices

Projekty w realizacji i przygotowaniu w ujęciu alfabetycznym:

Gdańsk, TRYTON

W Gdańsku przy ul. Jana z Kolna, Echo Investment planuje realizację projektu biurowego o łącznej powierzchni wynajmowalnej ponad 20 000 mkw. Budynek klasy A zaprojektowany został przez biuro projektowe Arch-Deco z Gdyni. Obecnie trwają procedury administracyjne związane z uzyskaniem wymaganych pozwoleń oraz prace projektowe.

Planowany termin rozpoczęcia budowy to I połowa 2011 roku, zaś zakończenia – II połowa 2012 r.

Katowice projekt przy ul. Francuskiej

W Katowicach przy skrzyżowaniu al. Górnośląskiej i ul. Francuskiej planowana jest realizacja business parku o powierzchni ok. 45 000 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. Rozpoczęcie realizacji pierwszego etapu inwestycji zaplanowane jest na pierwszą połowę 2011 roku I etap inwestycji gotowy będzie do użytkowania w drugiej połowie 2012 r.

Kraków, AVATAR

W 2009 roku trwała budowa nowoczesnego budynku biurowego klasy A w Krakowie przy ul. Armii Krajowej. Koncepcja architektoniczna przygotowana została przez biuro projektowe DDJM Biuro Architektoniczne z Krakowa. Obiekt w 100% został wynajęty przez Fortis Bank Polska SA (obecnie BNP Paribas Fortis) z siedzibą w Krakowie. Powierzchnia wynajmowana to 11 000 mkw. W styczniu 2010 oddano do użytkowania około 1/3 powierzchni budynku. Planowany termin zakończenia realizacji całego projektu to drugi kwartał 2010 r.

Kraków projekt przy ul. Opolskiej

W Krakowie przy ul. Opolskiej planowana jest realizacja nowoczesnego projektu biurowego klasy A o powierzchni wynajmowanej ok. 50 000 mkw. Obecnie trwają procedury administracyjne zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę planowanego kompleksu biurowego. Obiekt realizowany będzie w trzech etapach, rozpoczęcie nastąpi w pierwszej połowie 2011 roku, natomiast zakończenie I etapu planowane jest na drugą połowę 2012 r.

Below is a list of projects being carried out and those in the preparation stage presented in alphabetical order:

Gdańsk, TRYTON

Echo Investment is planning the construction of a Class A office building in Gdansk at Jana z Kolna St. The building, designed by Arch-Deco in Gdynia architect office, will offer approx. 22,000 sq. m. of lease space. Currently, administrative procedures pertaining to the acquiring of required permits are being conducted, as well as project works. The planned date for the commencement of the execution of the project is for the first half of 2011, and the handover of the building to the tenants is planned for the second half of 2012.

Katowice project located at Francuska St.

The building of a business park with an approx. surface area of 45,000 sq. m. is planned at the intersection of al. Górnośląska and Francuska St. The facility, designed by DDJM Biuro Architektoniczne will be carried out in three stages. Currently, administrative procedures pertaining to the acquiring of a required building permit for the construction of the planned office building are underway. The execution of the first stage of the investment is planned for the first half of 2011. Stage I of the investment will be ready for use in the second half of 2012.

Cracow, AVATAR

In 2009 the construction of a modern, Class A office building was being carried out at Armii Krajowej St. The architectural concept was prepared by the DDJM Biuro Architektoniczne in Cracow. 100% of the facility was leased by Fortis Bank Polska SA (currently BNP Paribas Fortis) with principle offices in Kraków. The leased area totals 11,000 sq. m. About 1/3 of the building space was handed over for use in January 2010. The planned date of completing the entire project is for the second quarter of 2010.

Cracow project located at Opolska St.

In Cracow at Opolska St., the construction of a modern, Class A office building with an approx. 50,000 sq. m. lease space is being planned. Currently, administrative procedures pertaining to obtaining required building permit for the construction of the planned office complex are underway. The facility will be carried out in three stages. The execution of the first stage of the investment is planned for the first half of 2011. Commencement of the construction will take place in the first half of 2011, while the completion of stage I is planned for the second half of 2012.

Projekty deweloperskie w 2009 r.

Developer projects in 2009

Biura Offices

Łódź, AURUS

Aurus to budynek biurowy klasy A realizowany w Łodzi przy ul. Piłsudskiego. W wyniku optymalizacji procesu inwestycyjnego projekt znajduje się w trakcie przeprojektowania. Planowane zmiany pozwolą na bardziej elastyczne dostosowanie się do zaistniałej sytuacji na rynku nieruchomości oraz umożliwią etapową realizację i sprzedaż projektu. Powierzchnia przeznaczona na wynajem to około 19 000 mkw. Zgodnie z planami zakończenie realizacji I etapu projektu (ok. 10 000 mkw.) nastąpić ma w pierwszej połowie 2012 r.

Poznań, MALTA OFFICE PARK

W 2009 roku trwały prace realizacyjne II etapu kompleksu obejmującego ok. 15 000 mkw. powierzchni na wynajem. Pierwszy etap projektu został przekazany najemcom w grudniu 2009 roku, kolejny gotowy będzie do użytkowania w drugiej połowie 2010 roku. W czerwcu 2009 roku uzyskano prawomocne pozwolenie na budowę III etapu inwestycji, którego rozpoczęcie zaplanowane jest na II połowę 2010 roku, przekazanie obiektu do użytkowania nastąpić ma do końca 2011 roku. Planowana powierzchnia na wynajem całego kompleksu wyniesie ok. 29 000 mkw.

Szczecin, OXYGEN

W Szczecinie przy ul. Malczewskiego w lipcu 2009 roku wznowiono realizację nowoczesnego budynku biurowego Oxygen, oferującego około 14 000 mkw. powierzchni przeznaczonej na wynajem. Projekt architektoniczny obiektu powstał w gdyńskiej pracowni Arch-Deco. Zakończenie realizacji projektu planowane jest na drugą połowę 2010 r.

Warszawa, PARK POSTĘPU

Kontynuowano prace realizacyjne zespołu budynków biurowych w Warszawie przy ul. Postępu 21. Projekt o powierzchni na wynajem około 34 000 mkw. składający się z czterech budynków biurowych, zaprojektowany został przez biuro APA Wojciechowski z Warszawy. Generalnym wykonawcą inwestycji jest spółka Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z Warszawy. We wrześniu 2009 roku uzyskano prawomocną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie 3 z 4 budynków parku biurowego. Planowany termin zakończenia inwestycji to I połowa 2010 r.

Łódź, AURUS

Aurus is a Class A office building executed in Łódź at Piłsudska St. As a result of optimizing the investment process, the project is being redesigned. The planned changes will enable a more flexible adaptation to the real estate market situation which has occurred as well as will allow for project execution and sale in stages. Surface area designated for lease comes to approx. 19,000 sq. m. According to plans, completion of the project's stage I (about 10,000 sq. m.) is to take place in the first half of 2012.

Poznań, MALTA OFFICE PARK

2009 work on II stage of the complex has approx 15 000 sq. m. of lease space. The first stage of the project was handed over to the tenants in December 2009, the next stage will be ready for occupancy in the second half of 2010. In June 2009, a valid building permit for stage III of the investment was obtained - the commencement of construction is planned for the second half of 2010, while the handover for occupancy is to take place by the end of 2011. The planned surface area for lease will total approx. 29,000 sq. m. of commercial space.

Szczecin, OXYGEN

In July 2009 in Szczecin at Malczewskiego St., work on a modern office building - Oxygen - started anew. The office building offers approx. 14,000 sq. m. of commercial space designated for lease. The architectural project of the facility was created by Arch-Deco architecture firm. The completion of the above project is planned for the second half of 2010.

Warsaw, PARK POSTĘPU

Execution work on an office buildings complex in Warsaw by Postępu 21 St. was continued. The project, with a lease surface area of nearly 34,000 sq. m. and made up of four office buildings, was designed by APA Wojciechowski architecture company in Warsaw. The general contractor of said investment is Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. in Warsaw. A legally authorized occupancy permit for three of the four buildings of the office park was granted in September of 2009. The completion of the above project is planned for the first half of 2010.

Projekty deweloperskie w 2009 r.

Developer projects in 2009

Mieszkania Apartments

SEKTOR MIESZKANIOWY

W sektorze mieszkaniowym Echo Investment realizuje różne typy inwestycji: począwszy od luksusowych apartamentowców, poprzez budynki mieszkalne o podwyższonym i średnim standardzie, na osiedlach domów jednorodzinnych kończąc.

Projekty w realizacji i przygotowaniu w ujęciu alfabetycznym:

Bilcza k. Kielc osiedle domów

W 2009 roku kontynuowano sprzedaż działek wchodzących w skład osiedla domów jednorodzinnych (Bilcza II), zaprojektowanego przez biuro projektowe Konsorcjum Pisarczyk & Tracz Architekci z Kielc. Oferta obejmuje sprzedaż 122 uzbrojonych działek (ok. 130 000 mkw.) z gotowymi projektami domów.

Dyminy k. Kielc osiedle domów

Trwały prace przygotowawcze do realizacji osiedla domów na nieruchomości znajdującej się w Dyminach k. Kielc. Osiedle zaprojektowane przez biuro projektowe StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz z Kielc obejmować będzie 185 działek (ok. 160 000 mkw.) na sprzedaż. Spółka planuje sprzedaż działek wraz z projektami domów. Obecnie projekt jest na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę, a rozpoczęcie realizacji inwestycji nastąpi w drugiej połowie 2010 r.

Kraków projekt przy ul. Kilińskiego

Echo Investment jest właścicielem działki o powierzchni 1 100 mkw. przy ul. Kilińskiego w Krakowie. Koncepcja zagospodarowania działki zakładała realizację kameralnego obiektu mieszkalnego. Ze względu na małą skalę projektu Spółka zrezygnowała z jego realizacji i podjęła decyzję o sprzedaży nieruchomości po uzyskaniu decyzji administracyjnych.

Kraków projekt przy ul. Korzeniowskiego

W Krakowie przy ul. Korzeniowskiego Spółka planuje realizację budynku mieszkalnego o powierzchni ok. 3 000 mkw. (40 mieszkań).

THE HOUSING SECTOR

In the residential real estate sector, Echo Investment executes various types of investments, from luxurious apartment buildings through higher and medium standard apartment buildings to single-family home estates.

Below is the basic information about projects being carried out and those in the preparation stage presented in alphabetical order:

Bilcza by Kielce single family home estates

In 2009, the company continued the sale of lots being a part of single-family home estates (Bilcza II) designed by the Konsorcjum Pisarczyk & Tracz Architekci architect company in Kielce. The offer is for the sale of 122 developed lots (approx. 130,000 sq. m.) with ready home design projects.

Dyminy by Kielce single family home estates

Preparation work was carried out for the execution of a single-family home estates on a property located in Dyminy by Kielce. The estates were designed by the architect firm StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz in Kielce and will include 185 lots (approx. 160,000 sq. m.) for sale. The Company is planning the sale of the lots together with house design projects. Currently the project is at the obtaining building permit stage and the commencement of the investment will take place in the second half of 2010.

Cracow project at Kilińskiego St.

Echo Investment is the owner of a 1,100 sq. m. lot at Kilińskiego St. in Cracow. The lot development concept was the construction of a small residential building. Due to the small scale of the project, the company decided to forego the execution thereof and made a decision to sell the property after obtaining administration decisions.

Cracow project at Korzeniowskiego St.

The company is planning to construct an apartment building in Cracow at Korzeniowskiego St. Said building will have an area of approx. 3,000 sq. m. (40 apartments).

Projekty deweloperskie w 2009 r.

Developer projects in 2009

Mieszkania Apartments

Budynek został zaprojektowany przez biuro architektoniczne The Blok. Projekt jest na etapie uzyskiwania pozwoleń administracyjnych. Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na koniec 2010 roku, a zakończenie - na połowę 2012 r.

Kraków projekt przy ul. Krasickiego

W 2009 roku trwał proces przygotowania realizacji obiektu mieszkalno-usługowego, który powstanie w Krakowie przy ul. Krasickiego (powierzchnia na sprzedaż to około 5 200 mkw.). W budynku zaprojektowanym przez Studio S – Biuro Architektoniczne Szymanowski z Krakowa, powstanie ok. 80 mieszkań. Planowane rozpoczęcie realizacji inwestycji to początek drugiej połowy 2010 roku. Zakończenie procesu realizacji zaplanowano na początek 2012 r.

Kraków projekt przy ul. Tynieckiej / ul. Czarodziejskiej

W Krakowie przy ul. Tynieckiej Spółka planuje realizację budynków mieszkalnych. Powierzchnia na sprzedaż wyniesie ok. 4 600 mkw. (43 mieszkania). Realizacja inwestycji rozpocznie się w końcu 2010 roku, a zakończy na początku 2012 r.

Kraków projekt przy ul. Bronowickiej

W Krakowie przy ul. Bronowickiej Spółka przygotowuje realizację budynku mieszkalnego o powierzchni na sprzedaż ok. 3 300 mkw. Ze względu na małą skalę projektu Spółka rozważa możliwość sprzedaży nieruchomości po uzyskaniu wymaganych pozwoleń administracyjnych.

Łódź projekt przy ul. Okopowej i Górniczej

Kontynuowano proces przygotowania do realizacji budynków mieszkalnych, które powstaną na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Okopowej i Górniczej. Łączna powierzchnia na sprzedaż wyniesie ok. 50 000 mkw. (ok. 700 mieszkań). Spółka jest na etapie pozyskiwania decyzji administracyjnych wymaganych do realizacji projektu. Zakładany jest etapowy, pięcioletni okres realizacji inwestycji począwszy od połowy drugiego półrocza 2010 r.

The building was designed by the architecture firm The Blok. The project is at the obtaining of administrative permits stage. Commencement of the construction of the above investment is planned for the end of 2010, while the completion for mid 2012.

Cracow project at Krasickiego St.

In 2009, we were in the midst of the preparation process for a residential and service building execution which will be built at Krasickiego St. (surface area for sale totals about 5,200 sq. m.). In the building, designed by Studio S – Biuro Architektoniczne Szymanowski of Cracow, will hold about 80 apartments. Commencement of the construction of the above investment is planned for the second half of 2010, while its completion for the beginning of 2012.

Cracow project at Tyniecka / Czarodziejska St.

In Cracow at Tyniecka St., the company is planning the construction of apartment buildings. The surface area for sale will total approx. 4,600 sq. m. (43 apartments). Commencement of the construction of the above investment will take place at the end of 2010 and will be completed at the beginning of 2012.

Cracow project at Bronowicka St.

In Cracow at Bronowicka St., the company is preparing the construction of an apartment building with a surface area for sale of approx. 3,300 sq. m. Due to the small scale of the project, the company is considering the possibility of selling the property after obtaining all the required administrative permits.

Łódź project at Okopowa and Górnicza St.

The preparation process was continued for the execution of apartment buildings which will be constructed on a property located in Łódź at Okopowa and Górnicza St. The total surface area for sale will amount to approx. 50,000 sq. m. (approx. 700 apartments). The company is at a stage of obtaining administrative decisions required for the execution of the project. A five year investment execution period divided into stages is planned starting during the second half of 2010.

Projekty deweloperskie w 2009 r.

Developer projects in 2009

Mieszkania Apartments

Łódź

projekt przy ul. Wodnej

W Łodzi przy ul. Wodnej planowana jest realizacja budynków mieszkalnych obejmujących ok. 300 mieszkań (ok. 13 000 mkw. powierzchni na sprzedaż). Spółka uzyskała warunki zabudowy umożliwiające realizację inwestycji. Projekt jest na etapie uzgadniania koncepcji i uzyskiwania pozwolenia na budowę. Realizacja projektu prowadzona będzie etapami. Rozpoczęcie realizacji planowane jest na początek 2011 roku, a zakończenie w 2014 r.

Poznań, OSIEDLE MAŁE NARAMOWICE

Ukończono przygotowania do realizacji kolejnego etapu Osiedla Małe Naramowice w Poznaniu, zaprojektowanego przez Archikwadrat Sp. z o.o. z Poznania. Powierzchnia na sprzedaż wyniesie ok. 15 000 mkw. Realizacja inwestycji rozpocznie się w końcu pierwszego półrocza 2010 roku i zostanie ukończona w drugiej połowie 2012 r.

Posiadana przez Echo Investment rezerwa gruntu w Poznaniu pozwoli na realizację następnych etapów Osiedla Naramowice.

Poznań, KASZTANOWA ALEJA

Zdecydowano o wznowieniu realizacji projektu Kasztanowa Aleja w Poznaniu przy ul. Wojskowej (ponad 17 000 mkw. w dwóch etapach). Rozpoczęcie realizacji projektu nastąpiło na początku 2010 roku. Zakończenie I etapu inwestycji zaplanowano na połowę 2011 roku, natomiast II etap inwestycji zostanie wg planów zrealizowany do końca 2012 r.

Poznań

projekt przy ul. Litewskiej i ul. Grudzieniec (Sołacz)

Realizowano działania zmierzające do przygotowania sprzedaży działek wchodzących w skład nieruchomości znajdującej się w Poznaniu przy ul. Litewskiej i ul. Grudzieniec. Łączna powierzchnia oferowanych działek to 14 000 mkw. Spółka planuje sprzedaż działek wraz z gotowymi projektami. Przyjęto, iż sprzedaż rozpocznie się w drugiej połowie 2011 roku i będzie trwała dwanaście miesięcy.

Łódź

project at Wodna St.

In Łódź at Wodna St., the company is planning the construction of apartment buildings for approx. 300 apartments (approx. 13,000 sq. m. of surface area for sale). The company obtained the building terms and conditions enabling the execution of the investment. The project is at a stage of negotiating concepts and obtaining a building permit. The project will be carried out in stages. Commencement of the construction is planned for the beginning of 2011, and the completion in 2014.

Poznań, OSIEDLE MAŁE NARAMOWICE

Preparation is underway for the realization of the next stage of Osiedla Małe Naramowice in Poznań, designed by the architecture firm Archikwadrat Sp. z o.o. in Poznań. The total surface area for sale will amount to approx. 15,000 sq. m. Commencement of the construction of the above investment will start at the end of the first half of 2010, and will be completed in the second half of 2012.

The reserved land in Poznań owned by Echo Investment will enable the execution of the subsequent stages of Osiedle Naramowice.

Poznań, KASZTANOWA ALEJA

It was decided to renew the execution of the Kasztanowa Aleja project in Poznań at Wojskowa St. (over 17,000 sq. m. in two stages). Completion of stage I of the above investment is planned for first half of 2011, while stage II of the investment will be, according to plans, completed by the end of 2012.

Poznań

project at Litewska and Grudzieniec St. (Sołacz)

Actions geared at preparing the sale of lots were being realized. Said lots are a part of a property located in Poznań at Litewska and Grudzieniec St. The total area of lots offered for sale is approx. 14,000 sq. m. The company is planning the sale of the lots together with ready design projects. It was decided that the sale will begin in the second half of 2011 and will last 12 months.

Projekty deweloperskie w 2009 r.

Developer projects in 2009

Mieszkania Apartments

Warszawa, KLIMT HOUSE

W związku ze zmianami zachodzącymi na rynku podjęta została decyzja o zmianie harmonogramu realizacji i sprzedaży projektu w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej (powierzchnia ok. 5 200 mkw.). Budynek mieszkalny zaprojektowany przez biuro Mąka Sojka Architekci Sp. J. z Warszawy, zakłada realizację 60 mieszkań wraz z kilkoma lokalami usługowymi. Wznowienie realizacji projektu nastąpiło na początku br. i potrwa do końca 2010 r.

Warszawa osiedle domów na Bielanych (Las Młociński)

W przygotowaniu znajduje się projekt realizacji osiedla domów w Warszawie w dzielnicy Bielany (Las Młociński). Na nieruchomości o powierzchni 6,3 ha zostało wydzielone 31 działek. Szacowana powierzchnia działek na sprzedaż to blisko 53 000 mkw. Projekt został opracowany przez biuro architektoniczne W.M. Musiał Architekci Sp. z o.o. z Warszawy i StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz z Kielc. Założono, iż pozwolenie na budowę Spółka uzyska w drugiej połowie 2010 roku, a realizacja zostanie zakończona w 2011 r.

Wrocław projekt przy ul. Jedności Narodowej

We Wrocławiu na nieruchomości o powierzchni 7 400 mkw. położonej przy ul. Jedności Narodowej Spółka zamierza zrealizować projekt mieszkaniowy, w którym znajdzie się ok. 200 mieszkań o łącznej powierzchni ok. 14 000 mkw. Trwały prace projektowe i uzyskano pozwolenie na budowę. Realizacja inwestycji rozpocznie się w połowie 2010 roku, zakończenie przewidywane jest na połowę 2012 r.

Wrocław projekt przy ul. Grota-Roweckiego

Na należącej do Spółki działce znajdującej się we Wrocławiu przy ul. Grota-Roweckiego o powierzchni ok. 3 ha, planowana jest realizacja projektu mieszkaniowego obejmującego blisko 280 mieszkań o powierzchni użytkowej około 20 000 mkw. Projekt będzie realizowany etapami. Pierwszy etap rozpocznie się na początku 2011 roku, natomiast zakończenie ostatniego z etapów planowane jest na rok 2015.

Warsaw, KLIMT HOUSE

Due to changes taking place on the market a decision was made to change the execution and sale of the project in Warsaw at Kazimierzowska St. (approx. 5,200 sq. m. surface area). The apartment building was designed by the architecture firm Mąka Sojka Architekci Sp. J. in Warsaw and includes the construction of 60 apartments together with several service commercial facilities. The renewal of the realization of the project took place at the beginning of this year and will last until the end of 2010.

Warsaw single family home estates in Bielany (Las Młociński)

A single family homes project in Warsaw in the Bielany district (Las Młociński) is in the preparation process. A 6.3 ha property was divided into 31 lots. The estimated area of the building lots for sales is close to 53,000 sq. m. The project was designed by two architecture firms: W.M. Musiał Architekci Sp. z o.o. in Warsaw and StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz of Kielce. It is planned that the company will obtain a building permit in the second half of 2010 and the execution of the project will be completed in 2011.

Wrocław project at Jedności Narodowej St.

The company intends to carry out an apartment housing project with approx. 200 apartments of a total surface area of approx. 14,000 sq. m. in Wrocław on a 7,400 sq. m. lot located at Jedności Narodowej St. Project work was underway and a building permit was obtained. Execution of the investment will commence in mid 2010, while its completion is expected in mid 2012.

Wrocław project at Grota-Roweckiego St.

On an approx. 3 ha land property in Wrocław at Grota-Roweckiego St. owned by the company, the realization of an apartment project is planned with nearly 280 apartments with a usage area of about 20,000 sq. m. The project will be carried out in stages. The first stage will begin at the beginning of 2011, while the completion of the final stage is planned for 2015.

Projekty deweloperskie w 2009 r.

Developer projects in 2009

Hotele
Hotels

SEKTOR HOTELOWY

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

W przyszłości Spółka zamierza realizować kolejne hotele we współpracy z międzynarodowymi operatorami.

Łódź, NOVOTEL

W trzecim kwartale 2009 roku Echo Investment zakończyła rozmowy ze spółką Orbis SA ustalając ostateczny harmonogram inwestycji. Zgodnie z obowiązującą umową GRI, na nieruchomości położonej przy ul. Piłsudskiego w Łodzi, której warunki sprzedaży ustalone zostały w odrębnej umowie przedwstępnej, zbudowany zostanie hotel klasy Novotel o powierzchni ok. 7 200 mkw. Planowany termin zakończenia realizacji obiektu to pierwsza połowa 2012 r.

THE HOTEL SECTOR

Many years of experience and renowned partners constitute a stable foundation of the company's operation in the hotel market. In previous years, Echo Investment handled the complex execution of hotels for key clients, taking on the role of general investment contractor. The company's projects in the hotel sector were being conducted in cooperation with international hotel chains: the French Accor and Envergure, as well as the Norwegian Qubus group. The completed hotels operated in Warsaw, Kielce, Cracow, Szczecin, Łódź, Poznań, Częstochowa, Zabrze and Gliwice.

The company is planning the construction of subsequent hotels in cooperation with international operators.

Łódź, NOVOTEL

Echo Investment, in the 3rd Quarter of 2009, completed talks with the Orbis SA company establishing and approving the final investment plan schedule. Pursuant to the binding GRI agreement for a property located at Piłsudskiego St. in Łódź, the sale conditions of which have been agreed upon in a separate initial agreement, a Novotel class hotel will be built with an approx. surface area of 7,200 sq. m. The completion of the above project is planned for the first half of 2012.

Projekty deweloperskie w 2009 r.

Developer projects in 2009

Zagranica
Foreign

RYNEK ZAGRANICZNY

Węgry

Budapeszt, MUNDO

Na posiadanej nieruchomości znajdującej się w XIV Dzielnicy Budapesztu – Zuglo (powierzchnia ok. 6,8 ha) powstanie nowoczesny, wielofunkcyjny projekt handlowo-rozrywkowo-biurowy MUNDO. Budynek centrum zaprojektowany został przez biuro architektoniczne Mofo Architekci Sp. z o.o. z Krakowa. Uzyskano wstępne pozwolenie na budowę centrum. Powierzchnia projektu przeznaczona na wynajem wyniesie ok. 50 000 mkw. Obecnie trwa proces komercjalizacji projektu, rozpoczęcie realizacji nastąpi po osiągnięciu odpowiedniego poziomu wynajmu i uzyskaniu finansowania zewnętrznego.

Rumunia

Brasov, KORONA

Echo Investment planuje realizację w mieście Brasov przy ul. Stadionului nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego o powierzchni wynajmowanej około 40 000 mkw. Projekt centrum opracowany został przez biuro projektowe IMB Asymetria z Polski wraz z rumuńskim biurem architektonicznym Dico si Tiganas. Uzyskano pozwolenie na budowę. Rozpoczęto proces komercjalizacji projektu przez specjalistów Spółki w ścisłej współpracy z rumuńskim przedstawicielstwem agencji Jones Lang LaSalle. Projekt uzyskał pozwolenie na budowę - rozpoczęcie realizacji nastąpi po osiągnięciu odpowiedniego poziomu wynajmu i uzyskaniu finansowania zewnętrznego.

Ukraina

Kijów

projekt biurowy przy ul. Dehtiarivskiej

W październiku 2009 roku spółka zależna od Echo Investment nabyła prawa do dysponowania nieruchomością przy ulicy Dehtiarivskiej w Kijowie, natomiast w I kwartale br. uzyskała prawo własności. Na nieruchomości tej planowana jest realizacja parku biurowego o powierzchni wynajmowanej około 100 000 mkw. Prace projektowe związane z parkiem biurowym rozpoczną się w bieżącym roku. Realizacja projektu będzie etapowana. Otrzymanie pozwolenia na budowę I etapu (ok. 17 000 mkw.) planowane jest na połowę 2011 r.

FOREIGN MARKET

Hungary

Budapest, MUNDO

On a land property owned by the company in the XIV District of Budapest – Zuglo (the lot totaling about 6.8 ha) a modern, multi-functional shopping-entertainment-offices investment project – MUNDO will be constructed. The center's building was designed by Mofo Architekci Sp. z o.o. architect firm in Kraków. The initial building permit for the center was obtained. The space area designated for lease will total approx. 50,000 sq. m. Currently the project's commercialization process is underway; commencement of the execution of the above will take place after obtaining an appropriate lease level and outside financing.

Romania

Brasov, KORONA

Echo Investment is planning the construction of a modern shopping and entertainment center having an area of 40,000 sq. m. in the city of Brasov at Stadionului St. The center was designed by IMP Asymetria architecture firm from Poland together with a Romanian architect firm, Dico si Tiganas. A building permit was obtained. The commercialization process of the project was begun by the company's experts in close cooperation with the Romanian representative team of Jones Lang LaSalle. The project received a building permit - commencement of the execution of the above will take place after obtaining an appropriate lease level and outside financing.

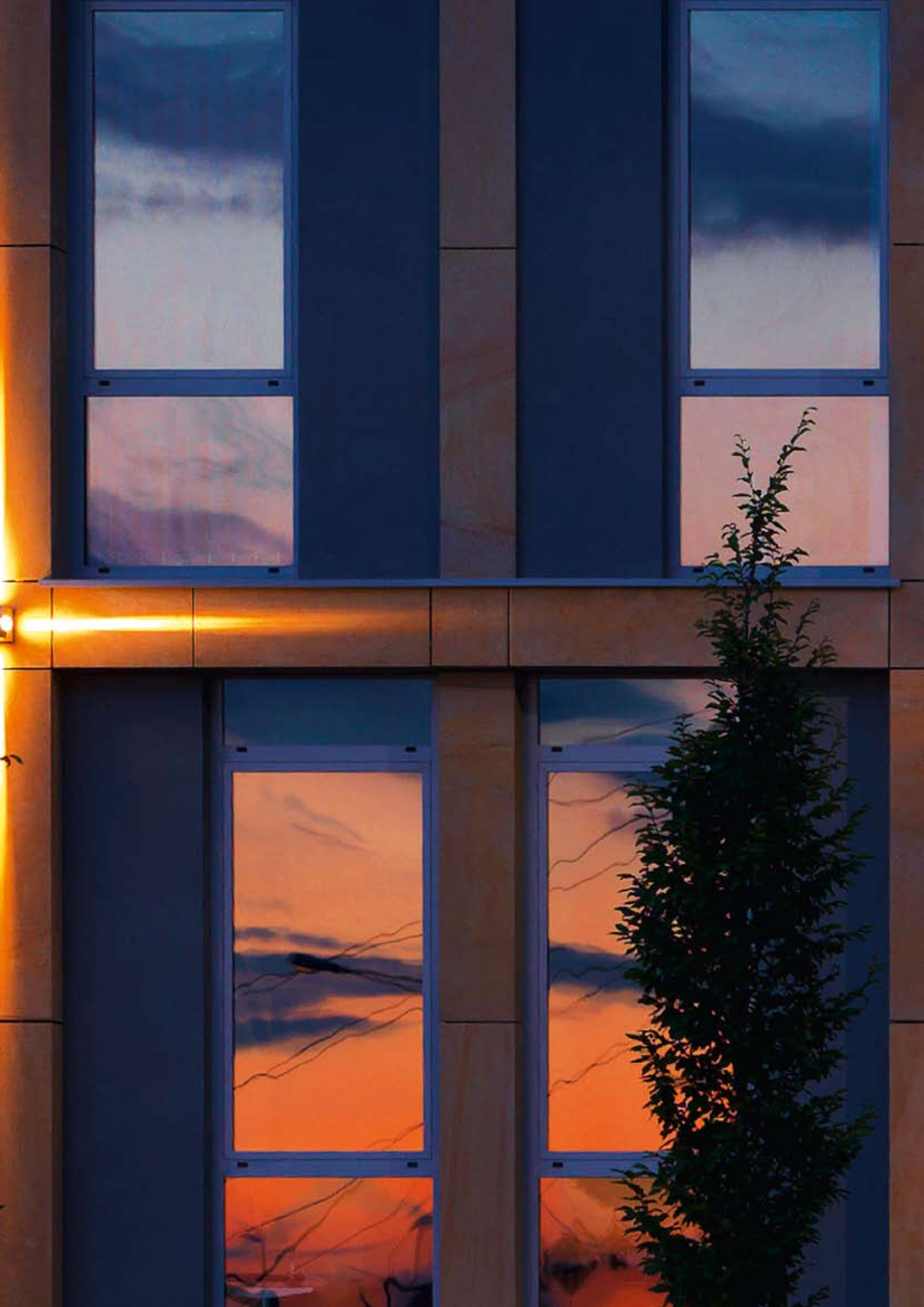
Ukraine

Kiev

office project at Dehtiarivska St.

In October of 2009, a subsidiary company of Echo Investment purchased the rights to dispose of a property at Dehtiarivska St. in Kiev, while in the 1st Quarter of this year it received ownership rights to the aforementioned. The construction of an approx. 100,000 sq. m. office park is planned on said property. The office park design work will begin this year. The execution of the project will be carried out in stages. Obtaining a building permit for stage I (approx. 17,000 sq. m.) is planned for mid 2011.





Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
Condensed consolidated financial statement

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Condensed consolidated financial statement

BILANS

BALANCE SHEET

AKTYWA
(w tys. PLN)

ASSETS
(in thousands PLN)

	2009	2008	
1. Aktywa trwałe	3 549 624	3 281 432	Fixed assets
1.1. Wartości niematerialne	1 051	1 002	Intangible fixed assets
1.2. Wartości firmy jednostek podporządkowanych	-	-	Company values of controlled entities
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe	18 615	19 899	Tangible fixed assets
1.4. Należności długoterminowe	40	58	Non-current receivables
1.5. Nieruchomości inwestycyjne	2 781 447	2 481 014	Investment property
1.6. Nieruchomości inwestycyjne w budowie	705 577	711 555	Investment properties in construction
1.7. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	337	24 119	Investments in associated companies
1.8. Udzielone pożyczki	12	13	Loans granted
1.9. Pochodne instrumenty finansowe	-	1 287	Derivative instruments
1.10. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	42 545	42 485	Deferred income tax assets
2. Aktywa obrotowe	722 660	916 544	Current assets
2.1. Zapasy	420 525	486 655	Inventories
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego	4 969	3 478	Deferred income tax receivables
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	30 005	46 944	Other tax receivables
2.4. Należności handlowe i pozostałe	96 420	56 679	Trade receivables and other receivables
2.5. Udzielone pożyczki	82	638	Loans granted
2.6. Pochodne instrumenty finansowe	1 558	357	Derivative instruments
2.7. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	169 101	321 793	Cash and cash equivalents
Aktywa razem	4 272 284	4 197 976	Total assets

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Condensed consolidated financial statement

BILANS

BALANCE SHEET

PASYWA
(w tys. PLN)

LIABILITIES AND EQUITY
(in thousands PLN)

	2009	2008	
1. Kapitał własny	1 733 678	1 640 592	Equity
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 733 686	1 640 600	Equity attributed to shareholders of the dominant company
1.1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	Initial capital
1.1.2. Kapitał zapasowy	1 597 501	1 493 280	Supplementary capital
1.1.3. Zakumulowany zysk (strata)	112 225	112 750	Accumulated earnings (loss)
1.1.4. Różnice kursowe z przeliczenia	2 960	13 570	Foreign exchange gains/losses
1.2. Kapitały mniejszości	(8)	(8)	Minority capitals
2. Rezerwy	304 410	293 785	Accruals
2.1. Rezerwy na zobowiązaniu	16 650	18 260	Provisions for creditors
2.2. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	287 760	275 525	Deferred income tax provision
3. Zobowiązania długoterminowe	1 746 652	1 835 383	Non-current liabilities
3.1. Kredyty i pożyczki	1 664 098	1 589 154	Borrowings
3.2. Pochodne instrumenty finansowe	2 705	174 123	Derivative instruments
3.3. Otrzymane kaucje	39 939	37 871	Deposits received
3.4. Leasing	39 910	34 235	Leases
4. Zobowiązania krótkoterminowe	487 544	428 216	Current liabilities
4.1. Kredyty i pożyczki	176 759	125 010	Borrowings
4.2. Pochodne instrumenty finansowe	163 984	65 833	Derivative instruments
4.3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	5 600	256	Deferred income tax liabilities
4.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	8 284	13 199	Tax liabilities
4.5. Zobowiązania handlowe	65 870	98 937	Trade liabilities
4.6. Zobowiązania pozostałe	12 411	13 591	Other liabilities
4.6. Otrzymane zaliczki	54 636	111 390	Advances received
Pasywa razem	4 272 284	4 197 976	Liabilities total

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Condensed consolidated financial statement

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

(w tys. PLN)

CONSOLIDATED TOTAL INCOME STATEMENT

(in thousands PLN)

	2009	2008	
Zysk netto	103 696	104 221	Net profit
Inne całkowite dochody:			Other total income:
różnice kursowe z przeliczenia operacji zagranicznych	(10 610)	17 314	exchange differences from recalculating foreign operations
Inne całkowite dochody netto	(10 610)	17 314	Other total net income
Całkowity dochód za okres 12 miesięcy, w tym:	93 086	121 535	Total income for the period of 12 months, including:
Całkowity dochód przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	93 086	121 545	Total income for the dominant entity's shareholders
Całkowity dochód mniejszości	-	(10)	Total minority income

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Condensed consolidated financial statement

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

(w tys. PLN)

(in thousands PLN)

	2009	2008	
Przychody	431 426	438 189	Incomes
Koszt własny sprzedaży	(167 717)	(177 789)	Cost to sell
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	263 709	260 400	Gross profit (loss) on sales
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	-	(63)	Profit (loss) on sales of property
Aktualizacja wartości nieruchomości	(22 885)	458 138	Revaluation of real property
Koszty sprzedaży	(18 009)	(21 345)	Costs to sell
Koszty ogólnego zarządu	(37 225)	(48 291)	Overheads
Pozostałe przychody operacyjne	21 608	38 126	Other operating incomes
Pozostałe koszty operacyjne	(11 058)	(15 313)	Other operating expenses
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	196 140	671 652	Earnings before tax and financial incomes/expenses
Przychody finansowe	86 421	6 504	Financial incomes
Koszty finansowe	(173 576)	(365 380)	Financial expenses
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	20 666	(167 387)	Foreign exchange gains (losses)
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych	(26)	(24)	Shares in profits of associated companies
Zysk (strata) brutto	129 625	145 365	Gross profit (loss)
Podatek dochodowy	(25 929)	(41 154)	Income tax
- część bieżąca	(14 238)	(16 242)	current part
- część odroczone	(11 691)	(24 912)	deferred part
Zysk (strata) netto, w tym:	103 696	104 211	Net profit (loss), including:
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	103 696	104 221	Profit (loss) allocated to shareholders of the dominant company
Zysk (strata) mniejszości	-	(10)	Gross minority profit (loss)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (zanalizowany)	103 696	104 221	Profit (loss) allocated to shareholders of the dominant company (annualized)
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	420 000	420 000	Weighted average number of ordinary shares (in thousands pcs.)
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,25	0,25	Profit (loss) per ordinary share (in PLN)

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Condensed consolidated financial statement

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

(w tys. PLN)

(in thousands PLN)

	2009	2008	
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej – metoda pośrednia			Cash flows on operating activities – indirect method
I. Zysk (strata) netto	103 696	104 211	Net profit (loss)
II. Korekty razem	81 330	(70 515)	Adjustments total
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	26	26	Share of associated companies in net (profit) loss
2. Amortyzacja środków trwałych	4 389	4 846	Depreciation
3. Aktualizacja wartości firmy	-	-	Revaluation of the company value
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(20 665)	187 995	Foreign exchange gains (losses)
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	84 879	37 805	Interest and shares in profits (dividends)
6. Podatek dochodowy bieżący	25 929	-	
7. Podatek dochodowy zapłacony	(9 901)	-	
8. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	6 166	(225 130)	(Profit) loss on investing activities
9. Zmiana stanu rezerw	(1 610)	80 318	Change in provisions
10. Zmiana stanu zapasów	67 441	21 484	Change in inventories
11. Zmiana stanu należności	(22 785)	16 349	Change in receivables
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(53 539)	(193 715)	Change in non-current liabilities, except for borrowings
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-	-	
14. Inne korekty	-	(493)	Other adjustments
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/- - II)	185 026	33 696	Net cash flows from operating activity (I+/--II)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			Cash flows on investing activities
I. Wpływy	7 569	66 255	Incomes
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	605	1 417	Sales of intangible and tangible fixed assets
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	27	Sales of investments in property and in intangible assets
3. Z aktywów finansowych	6 964	64 811	From financial assets
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-	Other incomes from investments
II. Wydatki	(400 969)	(387 111)	Expenditures
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(3 989)	(274 271)	Acquisition of intangible and tangible fixed assets
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(358 417)	(53 379)	Investments in property and in intangible assets
3. Na aktywa finansowe	(38 563)	(56 747)	On financial assets
5. Inne wydatki inwestycyjne	-	(2 714)	Other investment expenditures
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I - II)	(393 400)	(320 856)	Net cash flows on investment activity (I-II)

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Condensed consolidated financial statement

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

(w tys. PLN)

(in thousands PLN)

	2009	2008	
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			Cash flows on financial activities
I. Wpływy	338 369	320 944	Incomes
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-	-	Net incomes from issue of stocks (issue of shares) and other equity instruments, additional payments to capital
2. Kredyty i pożyczki	231 797	320 344	Borrowings
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	100 897	-	Issue of debenture bonds
4. Inne wpływy finansowe	5 675	600	Other financial incomes
II. Wydatki	(275 094)	(129 324)	Expenditures
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych	-	-	Acquisition of own shares (stocks)
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	Dividends and other payments to owners
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	-	-	Expenses on account of profit distribution, other than payments to owners
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(79 004)	(39 662)	Repayments of loans and credits
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	(105 000)	-	Redemption of debenture bonds
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-	On account of other financial liabilities
7. Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	-	Payments of liabilities under financial lease contracts
8. Odsetki	(91 090)	(89 661)	Interest
9. Inne wydatki finansowe	-	(1)	Other financial expenses
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II)	63 275	191 620	Net cash flows on financial activity (I-II)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/- - B.III+/- - C.III)	(145 099)	(95 540)	Net cash flows total (A.III+/- - B.III+/- - C.III)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(152 692)	(72 253)	Cash balance change, including:
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(7 593)	23 287	change in cash balance on account of foreign exchange gains/losses
F. Środki pieniężne na początek okresu	321 793	394 046	Cash as at the beginning of period
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- - D), w tym:	169 101	321 793	Cash as at the end of period (F+/- - D), including:
- o ograniczonej możliwości dysponowania	12 992	8 885	with limited disposability

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Condensed consolidated financial statement

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM (OD 1 STYCZNIA 2009 R. DO 31 GRUDNIA 2009 R.) STATEMENT OF CHANGES IN THE CONSOLIDATED SHAREHOLDERS' EQUITY (FROM 1 JANUARY 2009 TO 31 DECEMBER 2009)

(w tys. PLN)

(in thousands PLN)

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Akumulowany zysk roku bieżącego	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały mniejszości	Kapitał własny razem
Stan początkowy po uzgodnieniu do danych porównywalnych Initial state after settlement of comparable data	21 000	1 493 280	112 750	13 570	1 640 600	(8)	1 640 592
Podział wyniku z lat ubiegłych Distribution of profit/loss carried forward	-	104 221	(104 221)	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych Changes in minority shares	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu Net profit (loss) of the current period	-	-	103 696	(10 610)	93 086	-	93 086
Stan na koniec okresu Balance as at the end of period	21 000	1 597 501	112 225	2 960	1 733 686	(8)	1 733 678
	Share capital	Reserve capital	Accumulated earnings of the current year	Foreign exchange gains/profits	Equity attributed to the parent company's shareholders	Minority capital	Total equity

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Condensed consolidated financial statement

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM (OD 1 STYCZNIA 2008 R. DO 31 GRUDNIA 2008 R.) STATEMENT OF CHANGES IN THE CONSOLIDATED SHAREHOLDERS' EQUITY (FROM 1 JANUARY 2008 TO 31 DECEMBER 2008)

(w tys. PLN)

(in thousands PLN)

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Akumulowany zysk roku bieżącego	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały mniejszości	Kapitał własny razem
Stan początkowy po uzgodnieniu do danych porównywalnych Initial state after settlement of comparable data	21 000	1 174 241	327 568	(3 744)	1 519 065	19	1 519 084
Podział wyniku z lat ubiegłych Distribution of profit/loss carried forward	-	319 039	(319 039)	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych Changes in minority shares	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu Net profit (loss) of the current period	-	-	104 221	17 314	121 535	(27)	121 508
Stan na koniec okresu Balance as at the end of period	21 000	1 493 280	112 750	13 570	1 640 600	(8)	1 640 592
	Share capital	Reserve capital	Accumulated earnings of the current 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 niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego obejmującego okres od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2009 roku

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Echo Investment SA

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Echo Investment SA (zwanej dalej „Spółką”) z siedzibą w Kielcach przy al. Solidarności 36, obejmującego:

- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2009 r., które po stronie aktywów oraz zobowiązań i kapitału własnego wykazuje sumę 1.303.885 tys. zł,
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 r. wykazujące dochody całkowite w kwocie 27 641 tys. zł,
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 27 641 tys. zł,
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 r. wykazujące wpływy pieniężne netto w kwocie 14 270 tys. zł,
- informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późn. zm.).

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego badania.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do:

- przepisów rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości,
- krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

Badanie zostało zaplanowane i przeprowadzone tak, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych błędów i przeoczeń. Badanie obejmowało między innymi sprawdzenie, na podstawie wybranej próby, dowodów potwierdzających kwoty i informacje wykazane w sprawozdaniu finansowym. Badanie obejmowało również ocenę zasad rachunkowości stosowanych przez Spółkę oraz istotnych oszacowań dokonywanych przy sporządzeniu sprawozdania

Report of independent chartered accountant on review of the consolidated financial statements covering the period from January 1, 2009 to December 31, 2009

For the Shareholders and the Supervisory Board of Echo Investment SA

We have audited the enclosed financial statements of Echo Investment SA (hereinafter the “Company”), with its registered seat in Kielce at Al. Solidarności 36. The said statements were composed of:

- statement of financial position, executed as of December 31, 2009, where the balance total of assets and liabilities with equity is PLN 1,303,885 thousand,
- statement of comprehensive income for the period from January 1, 2009 to December 31, 2009, showing net comprehensive income in the amount of PLN 27 641 thousand,
- statement of changes in equity for the period from January 1, 2009 to December 31, 2009, showing an increase in equity by PLN 27 641 thousand,
- cash flow statement for the period from January 1, 2009 to December 31, 2009, showing net cash inflows in the amount of PLN 14 270 thousand,
- additional information on the accounting principles applied, and other explanatory information.

The Management Board of the Company is responsible for the preparation of financial statements and the Management Report in accordance with valid laws.

The Management Board of the Company and Members of the Supervisory Board must make sure that the financial statements and the Management Report conform to the requirements of the Act of September 29, 1994 on Accounting (“Accounting Act”, Journal of Laws of 2002, No. 152, item 1223, as amended).

Our task was to express an opinion on the financial statements on the basis of the completed audit.

We carried out the audit procedure in conformity with:

- the provisions of Chapter 7 of the Accounting Act,
- the Polish financial revision standards issued by the National Board of Chartered Accountants in Poland.

The audit was scheduled and executed to achieve reasonable certainty that the financial statements were free of any material misstatements or omissions. The audit involved sample-based verification of evidence supporting the amounts and data presented in the financial statements. The audit included evaluation of the accounting policies and principles applied by the Company, and significant estimations made in preparation of the

finansowego, a także ogólną ocenę jego prezentacji. Uważamy, że nasze badanie stanowiło wystarczającą podstawę dla wyrażenia opinii.

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 r. uwzględniają postanowienia Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („Rozporządzenie” – Dz. U. Nr 33 poz. 259) i są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:

- a) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z wymaganymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości,
- b) jest zgodne w formie i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz statutem Spółki,
- c) przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2009 r. oraz wynik finansowy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009 r. zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Warszawa, 30 kwietnia 2010 r.

financial statements, with a general evaluation of its presentation. In our opinion, the audit has provided sufficient grounds for expressing a reliable opinion.

The information contained in the Management Report on the activities of the Company for the financial year from January 1, 2009 to December 31, 2009, duly incorporate the provisions of the Regulation of the Minister of Finance of February 19, 2009, concerning current and periodical information published by issuers of securities and principles of recognizing as equivalent information required by non-Member State legislations (“the Regulation”; Journal of Laws No. 33 item 259) and are consistent with the data contained in the audited financial statements.

In our opinions, the enclosed financial statements in all their essential aspects:

- a) are prepared on the basis of duly maintained accounting books, in accordance with the applicable accounting principles (policy),
- b) conform to the laws applicable to the Company and to the Company Articles in terms of format and content,
- c) fairly and transparently present the Company’s assets and financial standing as of December 31, 2009, and the financial result for the financial year from January 1, 2009 to December 31, 2009, according to the International Financial Reporting Standards as approved by the European Union.

Warsaw, April 30, 2010

PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.
Spółka wpisana na listę podmiotów uprawnionych
do badania sprawozdań finansowych pod numerem 144
PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.
Company registered as certified auditor
of financial statements with registry number 144

Działający w imieniu PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. i przeprowadzający badanie:
Representative of PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. conducting the audit:

Biegły dokonujący badania
Auditing Chartered Accountant
Piotr Wyszogrodzki
Kluczowy Biegły Rewident
Key Chartered Accountant
nr ewid. / Reg. no. 90091

zdjęcia / photos
Wojciech Kryński

publikacja / published by
Echo Investment SA, 2010

echo
I N V E S T M E N T

Echo Investment SA
al. Solidarności 36, 25-323 Kielce
tel. (+48) 41 33 33 333, fax (+48) 41 33 32 333
www.echo.com.pl