

2007

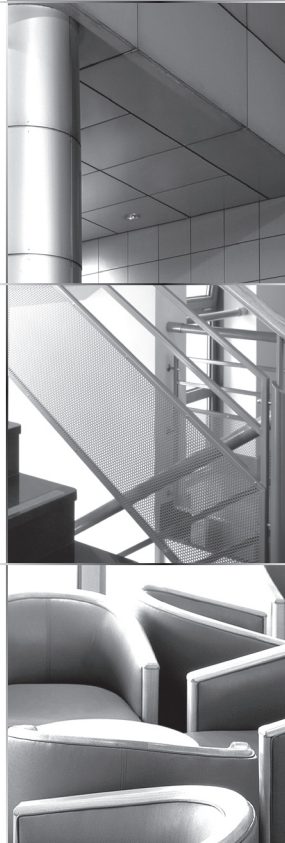


echo
I N V E S T M E N T

RAPORT KWARTALNY ZA I KWARTAŁ 2007

Quarterly Report for the 1st Quarter

2007



echo
I N V E S T M E N T

RAPORT KWARTALNY ZA I KWARTAŁ 2007

Quarterly Report for the 1st Quarter

Słowo wstępne	1	Foreword
Wybrane skonsolidowane dane finansowe	2	Selected Consolidated Financial Data
Echo na Giełdzie	3	Echo in Stock Exchange
Echo Investment S.A. w I kwartale 2007 r.	4	Echo Investment S.A. during the 1 st Quarter of 2007
Sprawozdanie finansowe	10	Financial Statement

Słowo wstępne

Foreword

Szanowni Państwo,

z satysfakcją informuję, że Grupa Kapitałowa Echo Investment zamknęła I kwartał roku 2007 bardzo dobrym wynikiem finansowym - zysk netto osiągnął 61 mln PLN.

Pierwsze trzy miesiące bieżącego roku były okresem realizacji wcześniej zaplanowanych i rozpoczętych procesów inwestycyjnych we wszystkich sektorach naszej działalności. Prowadzone były również intensywne prace nad kolejnymi projektami. Podpisano istotne umowy dotyczące projektowania przyszłych inwestycji. Zaawansowaniu prac projektowych i przygotowawczych towarzyszył postęp sprzedaży i komercjalizacji oferowanych powierzchni. Pozyskani zostali kluczowi najemcy planowanych centrów handlowych i budynków biurowych.

W I kwartale 2007 roku nastąpiły również ważne zmiany organizacyjne. Pan Andrzej Majcher wieloletni prezes zarządu Echo Investment S.A., zakończył pełnienie funkcji w związku z planowanym kandydowaniem na Członka Rady Nadzorczej Echo Investment S.A.

Pan Andrzej Majcher poprzez swoje zaangażowanie i wieloletnią pracę przyczynił się bezpośrednio do dzisiejszej pozycji Spółki na polskim rynku nieruchomości. W imieniu Zarządu i wszystkich pracowników Grupy Kapitałowej Echo Investment pragnę podziękować Panu Andrzejowi Majchrowi za wkład, jaki wniósł do naszej organizacji.

Kolejne miesiące bieżącego roku będą okresem konsekwentnej realizacji przyjętych założeń strategicznych, dalszego rozwoju Grupy Kapitałowej, umacniania naszej pozycji na rynku polskim, a także poszukiwania możliwości rozwojowych w krajach Europy Środkowej i Wschodniej.

W imieniu całego Zarządu Echo Investment S.A. chciałbym podziękować tym wszystkim, którzy przyczyniają się do sukcesów Spółki. Pragnę zapewnić Akcjonariuszy, Partnerów oraz Klientów Spółki, że nadal będziemy dążyć do umacniania pozycji rynkowej Echo Investment S.A., zapewniając Państwu stabilny zysk i wzrost wartości aktywów.

Dear Sirs,

I would like to gladly inform you, that the Echo Investment Capital Group closed the first quarter of 2007 with a very good financial result - net profit equaled 61 mill PLN.

The first three months of the current year were a period of realization of previously planned and begun investment processes in all sectors of our activity. We also worked intensively on subsequent projects. Crucial agreements were signed concerning the designing of future investments. Advancement in design and preparation works was accompanied by progress in sale and commercialization of the offered areas. We won the key lessees of the planned shopping centers and offices.

In the 1st quarter of 2007 we witnessed also important organizational changes. Mr. Andrzej Majcher, many-years' president of the Echo Investment Managing Board, finished performing his function in connection with his plans to stand for the Member of Supervisory Board of Echo Investment S.A.

Mr. Andrzej Majcher, through his commitment and many-years' work contributed directly to the Company's present position on the Polish real property market. In the name of the Managing Board and all the employees of the Echo Investment Capital Group I wish to thank Mr. Andrzej Majcher for his contribution into our organization.

Following months of the current year shall be a period of consequent realization of the adopted strategic assumptions, further development of the Capital Group, strengthening of our position on the Polish market and also searching for new development possibilities in the countries of Middle and Eastern Europe.

In the name of the whole Managing Board of Echo Investment S. A., I would like to thank all the persons who contribute to the company's successes. I wish to assure the Company's Shareholders, Partners and Customers that we are still going to aim at strengthening the market position of Echo Investment S.A., guaranteeing to you stable profit and growth of the assets' value.

Z wyrazami szacunku / Yours sincerely



Jarosław Grodzki

Prezes Zarządu / President of the Management Board

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

Selected Consolidated Financial Data

WYBRANE POZYCJE RACHUNKU ZYSKU I STRAT

SELECTED INCOME STATEMENT ITEMS

	2003	2004*	2005*	2006*	od 01.01.2007 do 31.03.2007*	
Przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów (w tys. PLN)	312 407	332 114	257 939	333 249	65 393	Net income from sales of goods and products (PLN '000)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych (w tys. PLN)	78 605	(24 101)	291 992	381 025	89 503	Profit before tax and financial income/expenses (PLN '000)
Zysk brutto (tys. PLN)	42 639	34 354	266 806	346 053	74 695	Profit before taxation (PLN '000)
Zysk netto (tys. PLN)	28 735	26 399	194 414	278 132	60 694	Net profit (PLN '000)
Kapitał akcyjny (tys. PLN)	21 000	21 000	21 000	21 000	21 000	Share capital (PLN '000)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (tys. PLN)	340 017	722 119	917 103	1 195 243	1 255 931	Shareholders' equity of parent company's shareholders. (PLN '000)
Zysk na jedną akcję (PLN)	2,74	2,51	18,41	6,62	6,72	Profit per share (PLN)
Wartość księgowa jednej akcji (PLN)	32,38	68,77	87,24	28,46	29,90	Book value per share (PLN)
					1 Jan. 2007 to 31 March 2007*	

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

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

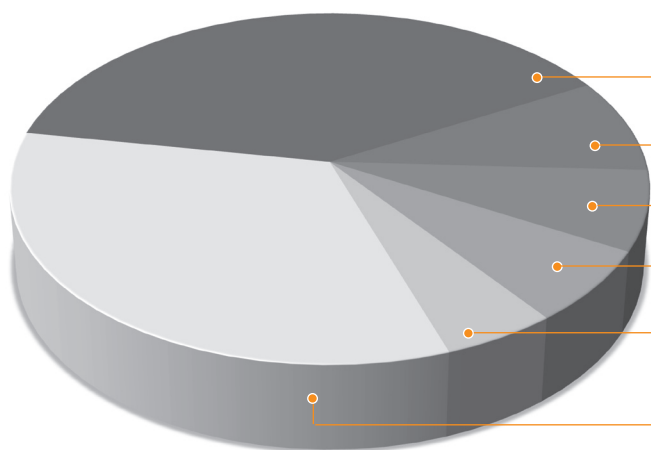
Echo na Giełdzie

Echo on Stock Exchange

Akcjonariat

31.03.2007

Shareholders



Michał Sołowow (bezpośrednio i pośrednio)
(directly and indirectly)

39,24%

PTE ING Nationale – Nederlanden Polska

8,74%

PZU Złota Jesień PTE

6,65%

Commercial Union PTE

7,32%

BZ WBK AIB Asset Management S.A.

5,05%

Pozostali

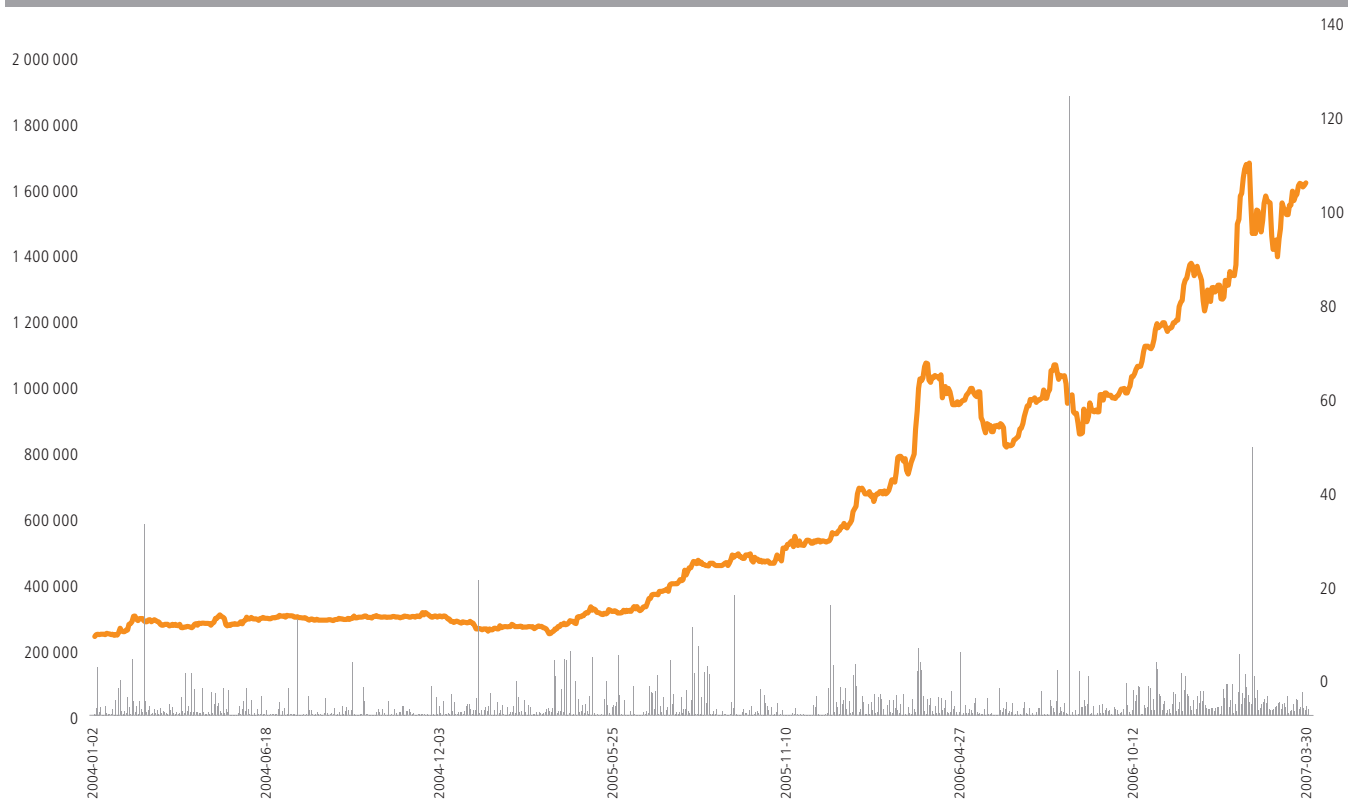
Others

33,00%

Wykres kursu akcji

31.03.2007

Share price chart



Echo Investment S.A. w I kwartale 2007 r.

Echo Investment S.A. during the 1st Quarter of 2007

SEGMENT CENTRÓW HANDLOWYCH I HANDLOWO-ROZRYWKOWYCH

WROCŁAW

W I kwartale 2007 roku Spółka kontynuowała realizację swojego największego projektu - centrum handlowo-rozrywkowego PASAŻ GRUNWALDZKI we Wrocławiu. Powierzchnia handlowa, która wynosi około 48 700 mkw., została wynajęta w 100%. Centrum oddano do użytkowania w II kwartale 2007 roku.

POZNAŃ

Spółka Echo Investment S.A. przygotowuje nową inwestycję w Poznaniu. Przy ul. Hetmańskiej powstanie nowoczesne centrum handlowo-rozrywkowe METROPOLIS, oferujące ok. 50 000 mkw. powierzchni na wynajem. Obiekt zostanie zaprojektowany przez poznańskie biuro architektoniczne Studio ADS. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2008 roku, zaś zakończenia to II połowa 2010 roku.

SŁUPSK

W Słupsku przy ul. Grottgera Grupa Kapitałowa Echo Investment nabyła atrakcyjną nieruchomość o powierzchni 64 000 mkw. Na tym terenie Spółka wybuduje największe w mieście centrum handlowo-rozrywkowe ARENA. Obiekt będzie oferował około 75 000 mkw. powierzchni całkowitej oraz 38 000 mkw. powierzchni wynajmowanej. Zawarto już umowy najmu z takimi firmami jak: Helios, Media Markt, BC Club, Rossmann, Ravel. Na koniec I kwartału 2007 roku wynajęte zostało już ok. 45% powierzchni centrum. Planowany termin rozpoczęcia realizacji projektu to II połowa 2007 roku, zaś zakończenia - II połowa 2009 roku.

BUDAPEST

Rozpoczęto proces projektowania i przygotowania realizacji projektu w Budapeszcie. Na posiadanej nieruchomości w XIV Dzielnicy - Zuglo (powierzchnia ok. 6,84 ha) powstanie nowoczesny, wielofunkcyjny projekt MUNDO. Powierzchnia wynajmowalna projektu wyniesie ok. 60 000 mkw. W planach znajduje się również ulokowanie w kompleksie urzędu burmistrzowskiego dzielnicy Zuglo oraz parku biurowego. Zawarta została umowa z biurem projektowym MOFO Architekti Sp. z o.o. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2008 roku. Realizacja projektu powinna zostać zakończona w 2011 roku.

SECTION OF SHOPPING CENTERS AND SHOPPING-ENTERTAINMENT CENTERS

WROCŁAW

In the first quarter of 2007 the Company continued realization of its biggest project – shopping-entertainment center GRUNWALDZKI ARCADE in Wrocław. The commercial area, which measures 48 700 square meters was let in 100%. The center was ready for use in the second quarter of 2007.

POZNAŃ

The company Echo Investment S.A. is preparing a new investment in Poznań. A modern shopping-entertainment center METROPOLIS shall be erected at Hetmańska street offering about 50 000 square meters of area to let. The building shall be designed by Poznań architectural office "Studio ADS". The scheduled term of the beginning of the investment is the first half of 2008 and of its completion - second half of 2010.

SŁUPSK

In Słupsk, at Grottgera street, the Echo Investment Capital Group purchased an attractive property of the area of 64 000 square meters. The Company shall build there the biggest shopping-entertainment center in town – ARENA. The building is going to offer about 75 000 square meters of total area, and 38 000 square meters of area to let. Lease contracts have already been concluded with such companies as: Helios, Media Markt, BC Club, Rossmann and Ravel. As of the end of the first quarter of 2007 about 45% of the building's area was let out. The scheduled term of the beginning of the investment is the second half of 2007 and of its completion – the second half of 2009.

BUDAPEST

In Budapest there started designing and preparation phase of the new project's realization. On the property in XIVth District - Zuglo (area of about 6,84 HA) a modern multifunctional building shall be erected - MUNDO. The area for lease shall measure about 60 000 square meters. It is planned also to locate in the complex the mayor's office of Zuglo district and an office park. And agreement was signed with designers' office MOFO Architekti Sp. z o.o. The scheduled term of the beginning of the investment is the first half of 2008. The realization of the project should be accomplished in 2011.

Echo Investment S.A. w I kwartale 2007 r.

Echo Investment S.A. during the 1st Quarter of 2007

SEGMENT POWIERZCHNI BIUROWYCH

WARSZAWA

W I kw. 2007 roku trwał proces projektowania i przygotowania realizacji zespołu budynków biurowych wraz z wielopoziomowym parkingiem podziemnym, na nieruchomości o pow. ok. 30 000 mkw. znajdującej się w Warszawie przy ul. Postępu 21. Kompleks, zaprojektowany przez biuro APA Wojciechowski, składał się będzie z czterech budynków. Inwestycja zostanie zrealizowana w dwóch etapach. Planowany termin rozpoczęcia budowy to II połowa 2007 roku, zaś zakończenia to II połowa 2009 roku.

POZNAŃ

Spółka kontynuowała przygotowanie do realizacji kompleksu biurowego MALTA OFFICE PARK w Poznaniu. Powierzchnia najmu tej inwestycji wyniesie około 28 000 mkw. Sześć budynków biurowych zaprojektowanych przez biuro Litoborski-Marciniak z Poznania, zostanie zrealizowanych w trzech etapach. Budowa rozpocznie się w I połowie 2007 roku. Zakończenie I-go etapu nastąpi w I połowie 2008 roku.

KIELCE

W I kwartale trwała budowa zespołu budynków biurowych w Kielcach przy al. Solidarności (łącznie powierzchnia netto to ok. 20 000 mkw.). W ramach inwestycji powstają trzy sześciokondygnacyjne budynki. Na podstawie umowy GRI zawartej ze spółką Ustra Sp. z o. o., wykonawcą całego kompleksu jest spółka Echo Investment S.A. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji to II połowa 2007 roku.

KRAKÓW

Echo Investment S.A. planuje również realizację nowego budynku biurowego w Krakowie przy ul. Lea. W I kwartale podpisana została umowa z biurem projektowym DDJM Biuro Architektoniczne Sp. z o.o. z Krakowa na wykonanie koncepcji architektonicznej. Powierzchnia wynajmowana wyniesie ok. 9 000 mkw. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to II połowa 2007 roku, zaś zakończenia - II połowa 2008 roku.

GDAŃSK

W Gdańsku Spółka zawarła przedwstępny umowę na użytkowanie wieczyste gruntu przy ul. Jana z Kolna. Na tej nieruchomości planowana jest

SECTION OF OFFICE AREA

WARSZAW

In the first quarter of 2007 we were designing and preparing for realization the whole complex of office buildings with a multi-storey underground car park, on the area of about 30 000 square meters located in Warsaw at Postępu 21 street. The complex, designed by APA Wojciechowski bureau shall comprise of four buildings. The investment shall be realized in two phases. The scheduled term of the beginning of the construction is the second half of 2007 and of its completion – the second half of 2009.

POZNAŃ

The Company continued preparations for realization of the office complex MALTA OFFICE PARK in Poznań. The area for lease in it shall measure about 28 000 square meters. Six office buildings, designed by Litoborski-Marciniak bureau from Poznań shall be completed in three phases. The construction shall start in the first half of 2007. The accomplishment of the 1st phase shall take place in the first half of 2008.

KIELCE

In the first quarter construction of the office buildings' complex was in progress in Kielce, at Solidarności Avenue (total net area is about 20 000 square meters). Within this investment three six-storey buildings shall be constructed. On the basis of the GRI [General Investment's Executor] agreement concluded with the company Ustra Sp. z o. o., the executor of the whole complex is the company Echo Investment S.A. The scheduled term of completion of the investment's realization is the second half of 2007.

CRACOW

Echo Investment S.A. is also planning to erect a new office building in Cracow, at Lea street. In the first quarter an agreement was concluded with the design bureau DDJM Biuro Architektoniczne Sp. z o.o. from Cracow for the architectonic concept. The area to let shall measure about 9 000 square meters. The scheduled term of the beginning of the investment is the second half of 2007 and of its completion – the second half of 2008.

GDAŃSK

In Gdańsk the Company concluded a preliminary contract for perpetual usufruct of the plot at Jana z Kolna street. On this plot a new office investment

Echo Investment S.A. w I kwartale 2007 r.

Echo Investment S.A. during the 1st Quarter of 2007

realizacja inwestycji biurowej. Podpisano umowę z biurem projektowym Arch – Deco z Gdyni na wykonanie prac projektowych. Powierzchnia wynajmowana wyniesie około 20 000 mkw. Inwestycja rozpocznie się w I połowie 2008 roku, a termin jej zakończenia to II połowa 2009 roku.

SZCZECIN

W Szczecinie prowadzone były przygotowania do realizacji nowoczesnego budynku biurowego. Przy ul. Malczewskiego powstanie CENTRUM WYSOKICH TECHNOLOGII. Około 10 000 mkw. powierzchni przeznaczone będzie na wynajem dla firm specjalizujących się w zaawansowanych technologiach informatycznych i telekomunikacyjnych. Spółka podpisała już list intencji ze spółką TietoEnator RTS Sp. z o.o. dotyczący wynajmu 3 000 mkw. powierzchni w planowanym budynku. Projekt architektoniczny obiektu powstaje w gdyńskiej pracowni Arch-Deco. Planowany termin realizacji inwestycji to II połowa 2007 roku, zaś zakończenia - I połowa 2009 roku.

SEGMENT MIESZKANIOWY

WARSZAWA

Spółka zakończyła realizację II etapu Osiedla INFLANCKA w Warszawie (140 mieszkań) oraz kontynuowała III etap inwestycji. Kolejnych 130 mieszkań zaprojektowanych przez biuro Are Sp. z o.o. z Warszawy, zostanie oddanych do użytku w I połowie 2008 roku. Łączna powierzchnia przeznaczona na sprzedaż to 7 000 mkw.

Przy ul. Zwycięzców w Warszawie kontynuowana była realizacja II etapu inwestycji. Planowany termin zakończenia budowy 240 mieszkań zaprojektowanych przez biuro Szaroszyk & Rycerski Architekci Sp. z o.o. z Warszawy to I połowa 2008 roku.

W przygotowaniu znajduje się projekt budynków mieszkalnych w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej o powierzchni netto powyżej 5 000 mkw. Planowany termin rozpoczęcia realizacji mieszkań zaprojektowanych przez biuro Mąka Sojka Architekci Sp. J. z Warszawy to II połowa 2007 roku, zaś zakończenia to I połowa 2009 roku.

W przygotowaniu znajduje się projekt realizacji osiedla domów w Warszawie w dzielnicy Bielany (Las Młociński). Na zakupionej w I kwartale 2007 roku nieruchomości o powierzchni 6,3 ha,

is planned. An agreement was signed with the design bureau Arch – Deco from Gdynia to perform the designer's works. The area to let shall measure about 20 000 square meters. The investment shall begin in the first half of 2008 and the term of its completion is the second half of 2009.

SZCZECIN

In Szczecin preparations were carried on for realization of a modern office building. CENTER OF HIGH TECHNOLOGIES shall be erected at Malczewskiego street. About 10 000 square meters of the area shall be designated for lease for the companies specializing in advanced informatic and telecommunication technologies. The company has already signed a letter of intent with the company TietoEnator RTS Sp. z o.o. concerning the lease of 3 000 square meters of area in the planned building. The architectural design of the building is being created in Gdynia Arch-Deco bureau. The scheduled term of the investment's realization is the second half of 2007 and of its completion – the first half of 2009.

APARTMENTS' SECTION

WARSAW

The company finished realization of the IInd phase of the INFLANCKA Housing Estate in Warsaw (140 apartments) and proceeded with the next, IIIrd phase of the investment. The next 130 apartments, designed by bureau Are Sp. z o.o. from Warsaw, shall be ready to move in in the first half of 2008. The total area meant for sale measures 7 000 square meters.

At Zwycięzców street in Warsaw we continued realization of the IInd phase of the investment. The scheduled term of the construction's completion of 240 apartments designed by the bureau Szaroszyk & Rycerski Architekci Sp. z o.o. from Warsaw is the first half of 2008.

A project of residential buildings in Warsaw at Kazimierzowska street is in preparation. Its net area shall exceed 5 000 square meters. The scheduled term of the beginning of apartments' construction, which were designed by the bureau Mąka Sojka Architekci Sp. J. from Warsaw, is the second half of 2007 and of its completion – the first half of 2009.

A project of realization of a housing estate in Warsaw in Bielany district (Młociński Forest) is in preparation. On the property of 6,3 HA, purchased in the first

Echo Investment S.A. w I kwartale 2007 r.

Echo Investment S.A. during the 1st Quarter of 2007

powstanie 37 domów (o łącznej powierzchni 9,25 tys. mkw.). Spółka rozpoczęła już proces projektowania osiedla. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to II połowa 2007 roku, zaś zakończenia - I połowa 2009 roku.

POZNAŃ

Spółka realizowała kolejny, III etap Osiedla Naramowice. Planowany termin zakończenia inwestycji obejmującej 140 mieszkań to I połowa 2008 roku.

Rozpoczęto także przygotowania do realizacji kolejnego, IV etapu Osiedla Naramowice. Powierzchnia przeznaczona na sprzedaż wynosi 14 000 mkw. W zaprojektowanym przez Archikwadrat Sp. z o.o. z Poznania osiedlu powstanie około 145 mieszkań i około 40 domów. Zakończenie inwestycji planowane jest na II połowę 2009 roku.

Na realizację kolejnych etapów osiedla pozwala rezerwa gruntu w Poznaniu należąca do Grupy Kapitałowej Echo Investment.

Poza Osiedlem Naramowice, Echo Investment S.A. przygotowuje w stolicy Wielkopolski projekt, w ramach którego powstanie ponad 250 mieszkań. Budynki przy ul. Wojskowej zostały zaprojektowane przez biuro architektoniczne Studio Lisiak Sp. z o.o. z Poznania. Powierzchnia na sprzedaż wyniesie około 17 000 mkw. Planowany termin oddania budynków do użytkowania to I połowa 2009 roku.

Przy ul. Litewskiej i ul. Grudzieniec, powstanie osiedle miejskich domków wielorodzinnych. Powierzchnia na sprzedaż wyniesie około 7 000 mkw. Projekt zostanie opracowany przez biuro Arpa Pracownia Autorska Jerzego Gurawskiego z siedzibą w Poznaniu. W ramach osiedla powstanie 68 mieszkań. Planowany termin zakończenia inwestycji to II połowa 2009 roku.

KRAKÓW

W ramach przygotowań do inwestycji przy ul. Krasickiego, podpisana została umowa z biurem Studio S – Biuro Architektoniczne Szymanowski z Krakowa na wykonanie prac projektowych. Powierzchnia na sprzedaż w obiekcie mieszkalno-usługowym wyniesie około 5 000 mkw. (67 mieszkań). Rozpoczęcie inwestycji planowane jest na I połowę 2008 roku., zaś zakończenie na II połowę 2009 roku.

quarter of 2007, 37 houses shall be erected (9,25 thousand of square meters). The company started the process of designing the housing estate. The scheduled term of beginning of the investment is the second half of 2007 and of its completion – the first half of 2009.

POZNAŃ

The company realized the next, IIIrd phase of Naramowice Housing Estate. The scheduled term of completion of the investment comprising 140 apartments is the first half of 2008.

Preparations were also started for the next, IVth phase. The area designated for sale measures 14 000 square meters. In the housing estate designed by Archikwadrat Sp. z o.o. from Poznań there shall be about 145 apartments and about 40 houses. The completion of the investment is scheduled for the second half of 2009.

The reserve of land in Poznań belonging to the Echo Investment Capital Group allows for realization of next phases of the housing estate.

Apart from Naramowice Housing Estate, Echo Investment S.A. is preparing in Wielkopolska capital city a project within which more than 250 apartments shall be built. These buildings, at Wojskowa street, shall be designed by architectural bureau Studio Lisiak Sp. z o.o. from Poznań. The area meant for sale shall measure about 17 000 square meters. The scheduled term of handing the buildings over to residents is the first half of 2009.

At Litewska and Grudzieniec street there shall be erected a housing estate of urban many-family houses. The area designated for sale shall measure about 7 000 square meters. The design shall be elaborated by Arpa Author's Studio of Jerzy Gurawski with its seat in Poznań. 68 apartments shall be built in this housing estate. The scheduled term of this investment's completion is the second half of 2009.

CRACOW

By the occasion of preparations to the new investment at Krasickiego street, an agreement was signed with Studio S - Architectural Bureau, Szymanowski from Cracow, for execution of designer's works. The area meant for sale in the building with apartments and servicing points shall measure about 5 000 square meters. (67 apartments). The beginning of the investment is planned for the first half of 2008 and its completion - for the second half of 2009.

Echo Investment S.A. w I kwartale 2007 r.

Echo Investment S.A. during the 1st Quarter of 2007

W I kwartale 2007 roku Spółka nabyła nieruchomości położoną w Krakowie przy ul. Bronowickiej, na której planuje realizację budynku mieszkalnego o powierzchni na sprzedaż ok. 3 000 mkw. (39 mieszkań). Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w I połowie 2008 roku, zaś zakończenie w II połowie 2009 roku.

Na rynku krakowskim planowana jest budowa 4-kondygnacyjnego budynku o powierzchni 1 500 mkw. 16 mieszkań, zaprojektowanych przez biuro Oleksy&Polaczek, powstanie przy ul. Kilińskiego. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w II połowie 2007 roku. Budynek zostanie oddany do użytku w I połowie 2009 roku.

W I połowie 2009 roku zakończy się także realizacja inwestycji mieszkaniowej przy ul. Korzeniowskiego (Wola Justowska). Budynek zaprojektuje biuro The Blok. Powierzchnia na sprzedaż wyniesie około 3 000 mkw. (40 mieszkań).

W przygotowaniu znajduje się realizacja budynków mieszkalnych przy ul. Tynieckiej, których powierzchnia na sprzedaż wyniesie ok. 5 000 mkw. (109 mieszkań). Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na I połowę 2008 roku, zaś zakończenie na II połowę 2009 roku.

KIELCE - OKOLICE

W przygotowaniu jest projekt osiedla domów jednorodzinnych w Bilczy k. Kielc (BILCZA II). Osiedle BILCZA II zaprojektowane zostało przez Konsorcjum Pisarczyk & Tracz Architekci z Kielc. Powierzchnia działek budowlanych wynosi około 125 500 mkw. Po zrealizowaniu infrastruktury technicznej Spółka planuje sprzedaż działek wraz z projektami domów. Planowany termin realizacji inwestycji to koniec 2008 roku.

W I kwartale trwały prace nad przygotowaniem realizacji osiedla domów jednorodzinnych na nieruchomości znajdującej się w Dyminach k. Kielc. Zawarta została umowa z biurem projektowym StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz z Kielc na wykonanie prac projektowych. Powierzchnia działek budowlanych wynosi ok. 130 000 mkw.

In the first quarter of 2007 the company purchased a property located in Cracow, at Bronowicka street on which it plans to build a dwelling building of the area for sale measuring about 3 000 square meters (39 apartments). The beginning of the investment is planned for the first half of 2008 and its completion for the second half of 2009.

On Cracow old market square a 4-storey building of 1.500 square meters' area and with 16 apartments is planned to be erected. It is designed by the bureau Oleksy&Polaczek and it is going to be built at Kilińskiego street. The beginning of the investment is planned in the first half of 2007. The building shall be ready to move in in the first half of 2009.

In the first half of 2009 we should finish also the realization of the residential project at Korzeniowskiego street (Wola Justowska). The building is going to be designed by the bureau 'The Blok'. The area for sale shall measure about 3 000 square meters (40 apartments).

The realization of residential buildings at Tyniecka street is also in preparation. Their area meant for sale shall measure about 5 000 square meters (109 apartments). The beginning of the investment is planned for the first half of 2008 and its completion for the second half of 2009.

KIELCE - PRECINCTS

The Project of a single-family homes' estate in Bilcza near Kielce is in preparation (BILCZA II). BILCZA II Housing Estate was designed by Consortium Pisarczyk & Tracz Architekci from Kielce. The area of building plots measures about 125 500 square meters. After accomplishing the technical infrastructure the Company is planning to sell the plots together with designs of the houses. The scheduled term of completion of the investment is the end of 2008 and 2009.

In the first quarter the works were in progress on preparing the realization of a single-family homes' estate on the plot located in Dyminy near Kielce. An agreement was concluded with design bureau StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz from Kielce for performing of the designer's works. The area of the building plots measures about 130 000 square meters.



SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

CONDENSED FINANCIAL STATEMENT

Skonsolidowany bilans (w tys. PLN)

Consolidated Balance Sheet (PLN '000)

AKTYWA

ASSETS

stan na koniec I kwartału:	31.03.2007	31.03.2006	at the end of the 1 st Q
1. Aktywa trwałe			Fixed assets
1.1. Wartości niematerialne i prawne	91	69	Intangible assets
1.2. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	40 382	–	Goodwill of subsidiaries
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe	505 389	262 808	Tangible fixed assets
1.4. Należności długoterminowe	5	–	Long-term receivables
1.5. Nieruchomości inwestycyjne	1 730 078	1 428 799	Investment real estate
1.6. Długoterminowe aktywa finansowe	11 482	17 746	Long-term financial assets
1.7. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19 661	15 843	Deferred income tax assets
	2 307 088	1 725 265	
2. Aktywa obrotowe			Current assets
2.1. Zapasy	270 383	156 508	Inventories
2.2. Należności z tytułu podatków	36 234	30 943	Tax receivables
2.3. Należności z tytułu dostaw i usług, inne należności	7 553	9 383	Receivables on account of deliveries and services, other receivables
2.4. Krótkoterminowe inwestycje finansowe	664	7 644	Short-term financial investments
2.5. Rozliczenia międzyokresowe	7 182	7 442	Prepayments and accrued income
2.6. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	283 394	324 518	Cash and other cash assets
	605 410	536 438	
Aktywa razem	2 912 498	2 261 703	Total assets

stan na koniec I kwartału:	31.03.2007	31.03.2006	at the end of the 1 st Q
Pozycje pozabilansowe (w tys. PLN)			Off-balance items (PLN '000)
1. Należności pozabilansowe			Off-balance receivables
2. Zobowiązania pozabilansowe	12 977	17 048	Off-balance liabilities

Skonsolidowany bilans, cd. (w tys. PLN)

Consolidated Balance Sheet, cont. (PLN '000)

PASYWA

LIABILITIES AND EQUITY

stan na koniec I kwartału:	31.03.2007	31.03.2006	at the end of the 1 st Q
1. Kapitał własny			Equity
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej			Shareholders' equity of parent company's shareholders.
	1 255 931	973 887	
1.1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	Share capital
1.1.2. Kapitał zapasowy	538 319	353 771	Reserve capital
1.1.3. Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	635 922	542 332	Retained profit (loss) from previous years
1.1.4. Zysk (strata) netto w roku bieżącym	60 694	56 784	Net profit (loss) for the financial year
1.1.5. Różnice kursowe z przeliczenia	(4)	–	Foreign exchange gains/profits
1.2. Kapitały mniejszości	11 162	19 152	Minority capital
	1 267 093	993 039	
2. Rezerwy			Provisions
2.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	188 364	132 013	Provision for deferred income tax
2.2. Pozostałe rezerwy	25 201	28 408	Other provisions
	213 565	160 421	
3. Zobowiązania długoterminowe			Long-term liabilities
3.1. Zobowiązania finansowe	967 229	806 983	Financial liabilities
3.2. Pozostałe zobowiązania	36 976	28 535	Other liabilities
	1 004 205	835 518	
4. Zobowiązania krótkoterminowe			Short-term liabilities
4.1. Zobowiązania finansowe	200 716	121 961	Financial liabilities
4.2. Zobowiązania podatkowe	16 773	18 110	Tax liabilities
4.3. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	53 169	33 573	Trade liabilities
4.4. Pozostałe zobowiązania	156 977	99 081	Other liabilities
	427 635	272 725	
Pasywa razem	2 912 498	2 261 703	Total liabilities and equity
Wartość księgowa	1 255 931	973 887	Book value
Liczba akcji	42 000 000	42 000 000	Number of shares
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)	29,90	23,19	Book value per share (PLN)
Rozwodniona liczba akcji	42 000 000	42 000 000	Diluted number of shares
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)	29,90	23,19	Diluted book value per share (PLN)

Skonsolidowany rachunek zysków i strat (w tys. PLN)

Consolidated Income Statement (PLN '000)

	1 kwartał od 01.01.2007 do 31.03.2007	1 kwartał od 01.01.2006 do 31.03.2006	
Przychody operacyjne	65 393	90 919	Operating income
Koszty operacyjne	(25 249)	(39 703)	Operating expenses
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	40 144	51 216	Gross profit (loss) on sales
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	–	9 512	Profit (loss) on real estate sales
Aktualizacja wartości nieruchomości	59 766	43 477	Real estate revaluation
Koszty sprzedaży	(3 746)	(2 282)	Selling expenses
Koszty ogólnego zarządu	(6 209)	(7 920)	Administration expenses
Pozostałe przychody (koszty) operacyjne	(452)	(6 512)	Other operating income (expenses)
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	89 503	87 491	Profit before tax and financial income /expenses
Przychody finansowe	4 583	2 403	Financial income
Koszty finansowe	(15 396)	(12 026)	Financial expenses
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	(3 950)	(5 725)	Foreign exchange gains (losses)
Aktualizacja wartości firmy jednostek podporządkowanych	(45)	–	Revaluation of goodwill of subsidiaries
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych	–	–	Subsidiaries' share in profit
Zysk (strata) brutto	74 695	72 143	Pre-tax profit (loss)
Podatek dochodowy	(13 423)	(14 352)	Income tax
Zysk (strata) netto	61 272	57 791	Net profit (loss)
1. Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom mniejszościowym	578	1 007	Profit (loss) attributable to minority shareholders
2. Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	60 694	56 784	Profit (loss) attributable to the parent company's shareholders
Zysk (strata) netto (zanalizowany)	282 042	192 191	(Annualized) net profit/loss
	1 st Q 1 Jan. 2007 to 31 March 2007	1 st Q 1 Jan. 2006 to 31 March 2006	

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (w tys. PLN)

Consolidated Cash Flow Statement (PLN '000)

	1 kwartał od 01.01.2007 do 31.03.2007	1 kwartał od 01.01.2006 do 31.03.2006	
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej – metoda pośrednia			Cash flow from operating activity – indirect method
I. Zysk (strata) netto	61 272	57 791	Net profit (loss)
II. Korekty razem			Total adjustments
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	–	–	Share in net profit (loss) of associates
2. Amortyzacja środków trwałych	1 023	3 070	Depreciation of fixed assets
3. Aktualizacja wartości firmy	45	–	Revaluation of goodwill
4. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	(9 463)	10 045	Exchange (gains) losses
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	12 249	9 788	Interest and share in profit (dividends)
6. (Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	(47 292)	(52 728)	(Profit) loss from investing activities
7. Zmiana stanu rezerw	8 286	10 859	Change in provisions
8. Zmiana stanu zapasów	(42 721)	(8 071)	Change in inventories
9. Zmiana stanu należności	33 125	143 525	Change in receivables
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(9 123)	(176 641)	Change in short-term liabilities, excluding loans and credits
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	6 293	(9 286)	Change in accruals
12. Inne korekty	–	–	Other adjustments
	(47 578)	(69 439)	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	13 694	(11 648)	Net cash from operating activity (I+/-II)
	1 st Q 1 Jan. 2007 to 31 March 2007	1 st Q 1 Jan. 2006 to 31 March 2006	

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

Consolidated Cash Flow Statement, cont. (PLN '000)

	1 kwartał od 01.01.2007 do 31.03.2007	1 kwartał od 01.01.2006 do 31.03.2006	
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			Cash flows from investing activities
I. Wpływy			Revenues
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	26	101	sale of intangible assets and tangible fixed assets
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	—	24 766	sale of investments in real estate and intangible assets
3. Z aktywów finansowych	24 902	45 982	Related to financial assets
4. Inne wpływy inwestycyjne	—	—	Other investment revenues
	24 928	70 849	
II. Wydatki			Expenditure
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(120 154)	(570)	Purchase of intangible assets and tangible fixed assets
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(6 509)	(4 179)	Investments in real estate and intangible assets
3. Na aktywa finansowe	(20 813)	—	Related to financial assets
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone mniejszości	—	—	Dividends and other shares in profit paid to minority shareholders
5. Inne wydatki inwestycyjne	(324)	(480)	Other investment expenditure
	(147 800)	(5 229)	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	(122 872)	65 620	Net cash from investing activities (I–II)
	1 st Q 1 Jan. 2007 to 31 March 2007	1 st Q 1 Jan. 2006 to 31 March 2006	

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

Consolidated Cash Flow Statement, cont. (PLN '000)

	1 kwartał od 01.01.2007 do 31.03.2007	1 kwartał od 01.01.2006 do 31.03.2006	
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	191 604	80 697	Loans and credits
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	—	168 665	Issuance of debt securities
4. Inne wpływy finansowe	—	—	Other financial revenues
	191 604	249 362	
II. Wydatki			Expenditure
1. Nabywanie akcji (udziałów) własnych	—	—	Purchase of own shares
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	—	—	Dividends and other payments to shareholders
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	—	—	Expenditure from profit distribution other than payments to shareholders
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(76 323)	(43 143)	Repayment of loans and credits
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	—	(165 000)	Redemption of debt securities
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	—	—	Related to other financial liabilities
7. Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(122)	(122)	Repayment of liabilities under finance lease agreements
8. Odsetki	(14 597)	(13 034)	Interest
9. Inne wydatki finansowe	—	—	Other financial expenditure
	(91 042)	(221 299)	
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	100 562	28 063	Net cash from financing activities (I-II)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III +/- B.III +/- C.III)	(8 616)	82 035	Net cash flows total (A.III +/- B.III +/- C.III)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(14 398)	82 035	Balance change in cash, including
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(5 782)	—	Change in cash balance due to foreign exchange differences
F. Środki pieniężne na początek okresu	297 792	242 483	Cash and cash equivalents at the beginning of the period
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F +/- D), w tym:	283 394	324 518	Cash and cash equivalents at the end of the period (F +/- D), including:
– o ograniczonej możliwości dysponowania	—	—	with limited disposability
	1 st Q 1 Jan. 2007 to 31 March 2007	1 st Q 1 Jan. 2006 to 31 March 2006	

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

Statement of Changes In the Consolidated Equity (PLN '000)

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) roku bieżącego	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały mniejszości	Kapitał własny razem
Za 1 kwartał (rok bieżący) od 01.01.2007 do 31.03.2007 For first quarter (current year) from 01.01.2007 to 31.03.2007								
Stan na początek okresu As at the beginning of the period	21 000	538 319	635 922	—	2	1 195 243	10 584	1 205 827
Korekty błędów podstawowych Correction of basic errors	—	—	—	—	—	—	—	—
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych As at the beginning of the period after reconciliation to comparable data	21 000	538 319	635 922	—	2	1 195 243	10 584	1 205 827
Podział wyniku z lat ubiegłych Distribution of profit (loss) from previous years	—	—	—	—	—	—	—	—
Zysk (strata) netto danego okresu Net profit (loss) for the period	—	—	—	60 694	(6)	60 688	578	61 266
Stan na koniec okresu As at the end of the period	21 000	538 319	635 922	60 694	(4)	1 255 931	11 162	1 267 093
	Share capital	Reserve capital	Retained profit (loss) from previous years	Profit (loss) for the financial year	Foreign exchange gains/ profits	Equity attributed to the parent company's shareholders	Minority capital	Total equity

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

Statement of Changes In the Consolidated Equity, cont. (PLN '000)

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strata) roku bieżącego	Różnice kursowe z przeliczenia	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	Kapitały mniejszości	Kapitał własny razem
Za 1 kwartał (rok poprzedni) od 01.01.2006 do 31.03.2006 For first quarter (current year) from 01.01.2006 to 31.03.2006								
Stan na początek okresu As at the beginning of the period	21 000	353 771	542 332	—	—	917 103	18 145	935 248
Zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości Change in approved accounting principles (policy)	—	—	—	—	—	—	—	—
Korekty błędów podstawowych Correction of basic errors	—	—	—	—	—	—	—	—
Stan na początek okresu, po uzgodnieniu do danych porównywalnych As at the beginning of the period after reconciliation to comparable data	21 000	353 771	542 332	—	—	917 103	18 145	935 248
Podział wyniku z lat ubiegłych Distribution of profit (loss) from previous years	—	—	—	—	—	—	—	—
Zmiany w udziałach mniejszościowych Changes in minority shares	—	—	—	—	—	—	—	—
Zysk (strata) netto danego okresu Net profit (loss) for the period	—	—	—	56 784	—	56 784	1 007	57 791
Stan na koniec okresu As at the end of the period	21 000	353 771	542 332	56 784	—	973 887	19 152	993 039
	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

publikacja / published by > Echo Investment S.A.
projekt / design > Echo Investment S.A.
zdjęcia / photos > Daniel Rumiancew

