



echo

INVESTMENT

raport roczny annual report

2008

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

2008

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

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



Na zdjęciach – Park Postępu w Warszawie, projekt realizowany w 2008 roku.
On the photos – Park Postępu project in Warsaw, under construction in 2008.

Spis treści

Contents

List do akcjonariuszy Letter to Shareholders	4
Rada Nadzorcza Supervisory Board	8
Zarząd Management Board	8
Ludzie firmy People of the company	9
Wybrane skonsolidowane dane finansowe Selected consolidated financial data	10
Akcje i akcjonariusze Shares and shareholders	11
Grupa Echo w liczbach Echo Group in figures	14
Grupa Echo w 2008 roku Echo Group in the 2008	15
Wpływ kryzysu na działalność Spółki Impact of the global crisis on the Group's activities	30
Perspektywy rozwoju Growth perspectives	31
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Condensed consolidated financial statement	35
Raport niezależnego biegłego rewidenta Independent statutory auditor's report	44





List do akcjonariuszy

Letter to shareholders



Szanowni Państwo,

Grupa Echo zamknęła 2008 rok zyskiem netto wynoszącym 104 mln zł, a skonsolidowane przychody wyniosły 438 mln zł.

W opinii Zarządu Spółki ich poziom jest w pełni satysfakcjonujący i postrzegany jednoznacznie jako sukces całej organizacji, choć osiągnięte wyniki są niższe od ubiegłorocznych (w 2007 roku: zysk 324 mln zł, przychody 373 mln zł).

Różnica wyników pomiędzy latami 2008 i 2007 ma uzasadnienie w cyklu inwestycyjnym projektów. W 2007 roku po raz pierwszy została uwzględniona wycena Pasażu Grunwaldzkiego - największego z dotychczasowych projektów Grupy. Do wyjątkowej kumulacji zysków w 2007 przyczyniła się sprzedaż centrum handlowego w Kielcach oraz trzech projektów komercyjnych w Łodzi. Rok 2008 nie obfitował w spektakularne otwarcia zrealizowanych obiektów, natomiast był bardzo intensywny pod względem przygotowania nowych inwestycji, których wartość odzwierciedlona będzie w wynikach osiągniętych przez Grupę w kolejnych latach.

W 2008 roku - zgodnie z przyjętą strategią rozwoju - Spółka skupiona była 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 przeznaczonych na wynajem (biura i centra handlowe). Kontynuowane były realizacje uprzednio rozpoczętych projektów w Polsce, a także - w myśl zasady różnicowania portfolio pod względem geograficznym - w Rumunii i na Węgrzech.

Koniec roku 2008 przyniósł też poważne zmiany w światowej gospodarce, których efekty będą odczuwalne przez kolejne lata. Zmieniająca się sytuacja rynkowa, osłabienie złotego, trudności banków spowodowane światowym załamaniem gospodarczym składające się na ograniczenie dostępu do środków niezbędnych do finansowania inwestycji to czynniki, które spowodowały konieczność skorygowania bieżących planów, jak również wprowadzenia zmian organizacyjnych. Zarząd postrzega sytuację jako poważną, stale ją obserwuje i na bieżąco wprowadza korekty w harmonogramach realizacji projektów. Zmniejszane są koszty, a także, w związku ze zmianą planów realizacji niektórych inwestycji, odpowiednio ograniczana jest liczba etatów.

Dear Sirs,

Echo Group closed the year 2008 with a net profit of approximately 104 million PLN and the consolidated income amounted to 438 million PLN.

The Management Board of the Company still considers these values fully satisfactory, a clear and transparent sign of success of the entire organization, despite the results achieved being lower than in the preceding year (profit of 2007: PLN 324 million, revenues: PLN 373 million).

The difference between earnings in 2008 and 2007 is justified by the projects' investment cycle. 2007 was the first year to account for appraisal of Pasaż Grunwaldzki, which is the largest of all the Company's projects to date. Other factors contributing to exceptional accumulation of gains in 2007 sales a shopping center in Kielce and three commercial projects in Łódź. The year 2008 did not abound in any spectacular openings of completed establishments while still being a year of intensive work in terms of preparing new investments, the value of which will show in the Group's future earnings.

According to the assumed growth strategy, in 2008 the Company focused on its primary objective, i.e. on ensuring stable and long-term growth of corporate value through implementation of developer projects for sale (apartments) and regular expansion of the portfolio of investment projects (offices and shopping centers) for lease. Implementation of previously commenced projects in Poland were continued, along with those in Romania and Hungary, which were pursued consistently with the principle of geographical differentiation of the portfolio.

The end of 2008 brought significant changes in the world economy, whose results will be perceivable during the upcoming years. Changing market situation, depreciation of the Polish zloty, difficulties encountered by banks as a result of the global crunch, followed by restricted accessibility of funds necessary for financing investments, resulted in necessary adjustments of current plans and implementation of certain organizational changes. The Management Board considers the situation as serious, keeps watching it and implementing regular corrections in project execution schedules. The Company cuts its costs and reduces employment according to changing implementation schedules of certain investments.

Podobnie jak w latach poprzednich, wszystkie podejmowane działania 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 SA.

Dziś, w obliczu światowego kryzysu - który bardzo mocno dotknął branżę deweloperską - nasze starania koncentrują się na przejściu przez okres dekonjunktury w jak najlepszej kondycji i zapewnieniu Spółce odpowiedniej pozycji startowej po zakończeniu kryzysu.

W imieniu Zarządu bardzo dziękuję wszystkim, którzy przyczynili się do osiągnięcia dobrych wyników w 2008 roku. Jestem przekonany, że ten sukces wzmocni nas w drodze dalszego rozwoju, pozwoli przetrwać słabsze dla całej gospodarki chwile, a także będzie motywacją w podejmowaniu przyszłych wyzwań.

As it was the case in the preceding years, all the Company's activities are focused on our global but still very simple goal - namely, achievement of the best results possible to guarantee growth of Echo Investment's SA assets value as expected by our Shareholders and Partners.

Today, facing the global crisis - by which the developer industry has been severely affected - our endeavors are focused on surviving the recession period in best possible condition and safeguarding appropriate starting position for the Company when the crisis is over.

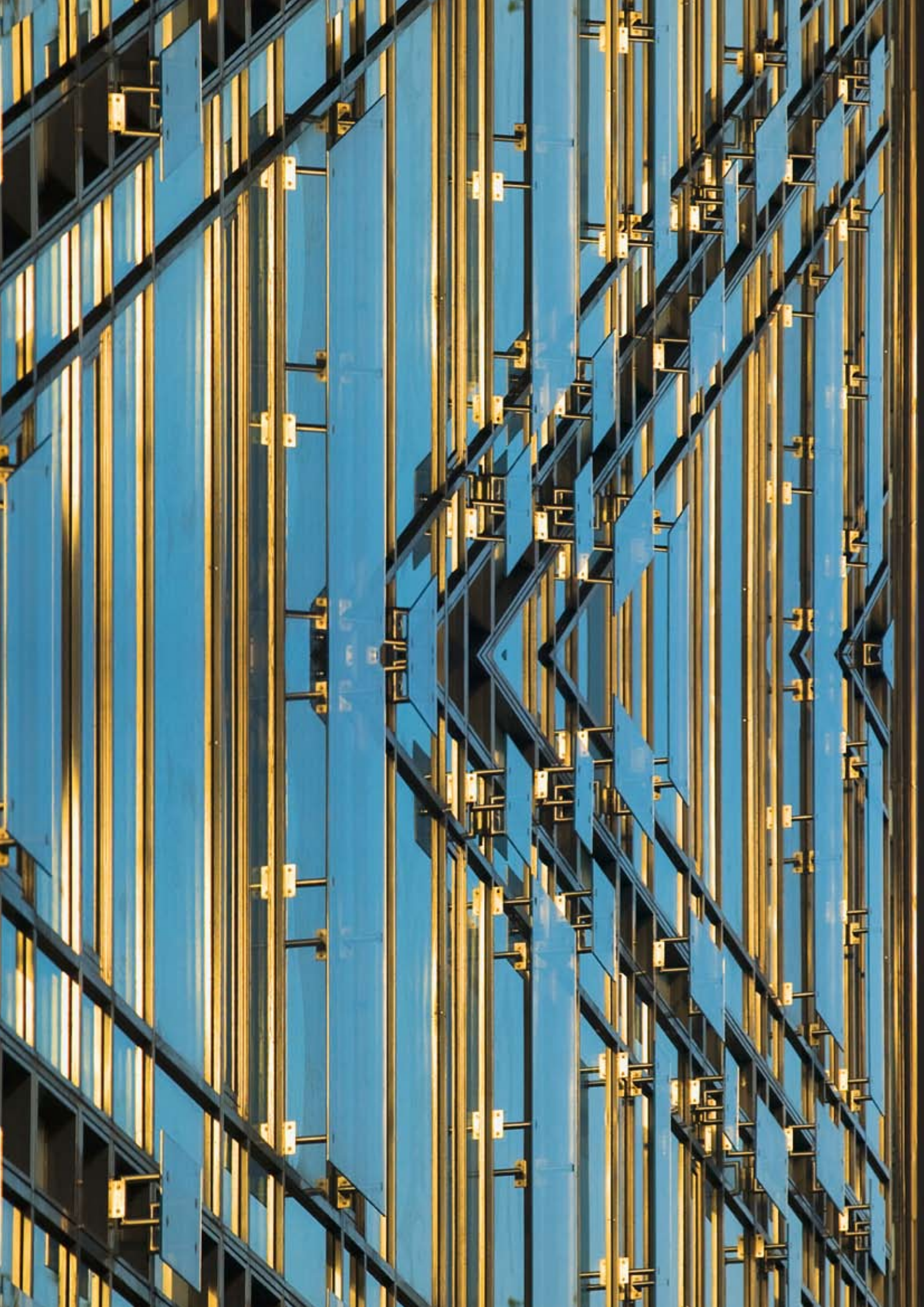
On behalf of the Management Board, I would like to thank all those who have contributed to achievement of positive results in 2008. I truly believe that this success will make us stronger on our way to continuous development, allow us to survive the difficult period for the entire economy, and motivate us to take more challenges in the future.

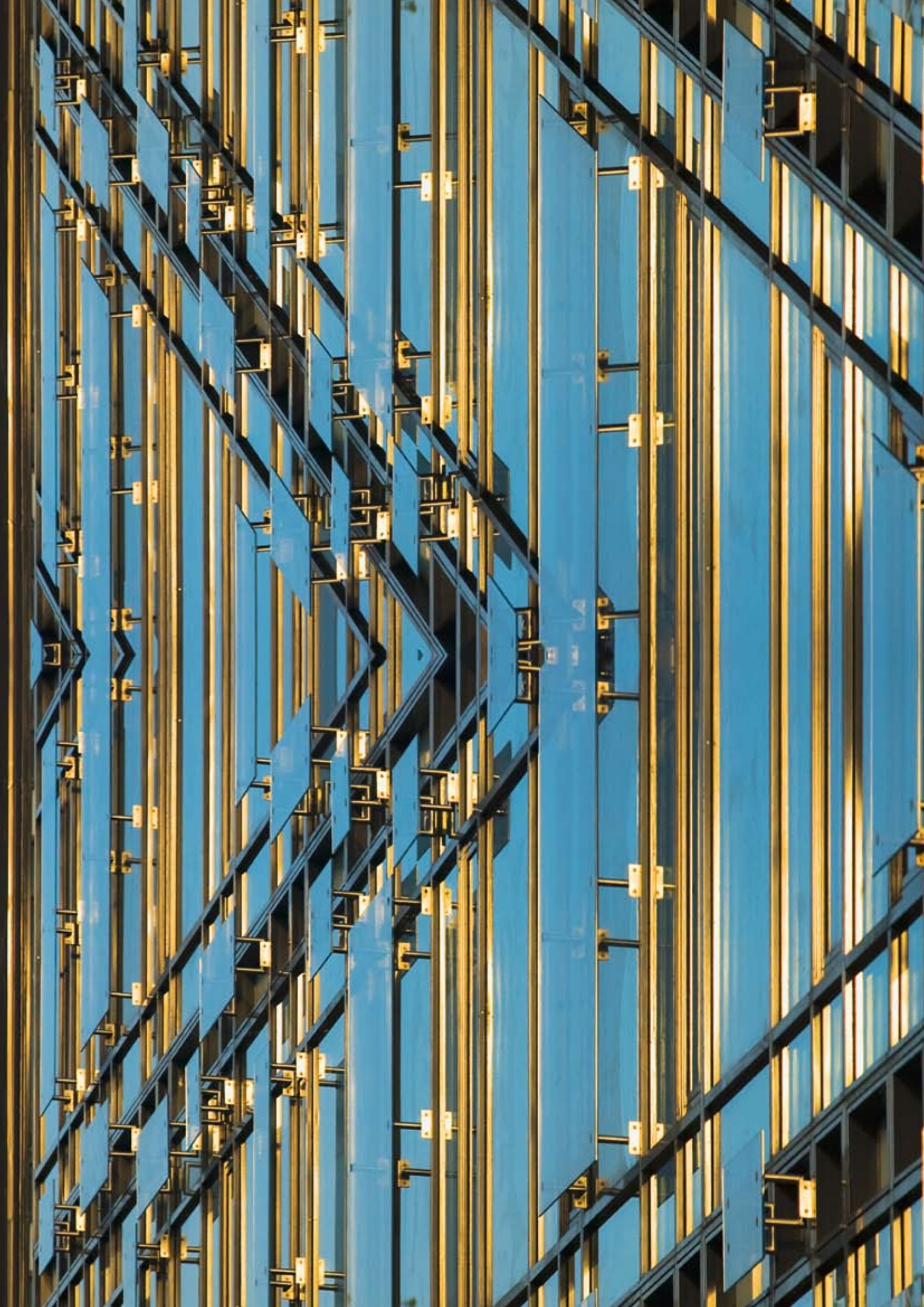
Z wyrazami szacunku / Yours sincerely



Piotr Gromniak

Prezes Zarządu / President of the Management Board





Rada Nadzorcza

Supervisory Board

RADA NADZORCZA

Na dzień 30 kwietnia 2009 roku skład Rady Nadzorczej przedstawia 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 30th April 2009 members of the Supervisory Board are 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 30 kwietnia 2009 roku skład Zarządu przedstawia się następująco:

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

W dniu 28 maja 2008 roku Rada Nadzorcza Echo Investment SA powołała w skład Zarządu trzeciej, wspólnej kadencji Pana Piotra Gromniaka i Pana Artura Langnera.

W dniu 27 czerwca 2008 roku Rada Nadzorcza Echo Investment SA powierzyła Panu Piotrowi Gromniakowi funkcję Prezesa Zarządu, natomiast funkcję Wiceprezesa powierzono Panu Arturowi Langnerowi.

MANAGEMENT BOARD

On the 30th April 2009 members of the Management Board are as follows:

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

On May 28, 2008 the Supervisory Board of Echo Investment SA appointed Mr. Piotr Gromniak and Mr. Artur Langner as Management Board members for the 3rd joint term of office.

On June 27, 2008 the Supervisory Board of Echo Investment SA appointed Mr. Piotr Gromniak as President of the Board and Mr. Artur Langner as Vice President of the Board.

Ludzie firmy

People of the company

Firmę tworzą ludzie. To właśnie ich wiedza, fachowość oraz zaangażowanie decydują o rozwoju firmy. Dlatego też Echo Investment przywiązuje dużą wagę do wysokiego poziomu kompetencji swoich pracowników. Zatrudnieni przez nas specjaliści z różnych dziedzin kreują proces deweloperski na jego każdym etapie. Wysoka kultura organizacyjna oraz poczucie pełnej identyfikacji zarówno z celami, jak i z bieżącą działalnością firmy, stanowią podstawę sukcesu Grupy Kapitałowej Echo Investment.

A company is made of people. This is their knowledge, professional competence and involvement that make the company grow. Therefore, Echo Investment gives high priority to the high level of its employees' competence. The specialists we employ from different branches create the development process at its every stage. Strong organisational structure and full identification with both the goals and the current activity of the company form the basis of success of Echo Investment Capital Group.

Katarzyna Białkowska	Dyrektor Zarządzający, Prokurent Managing Director, Proxy
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 Giemza	Dyrektor Działu Projektów Centrów Handlowych Shopping Center Projects Department Director
Piotr Laszkiewicz	Dyrektor Działu Projektów Mieszkaniowych Residential Projects 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
Robert Waclawik	Dyrektor Działu Construction Management Construction Management Department Director
Andrzej Załucki	Dyrektor Działu Komunikacji Marketingowej Marketing Communication Department Director
Mariusz Jędruszczak	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

(w tys. PLN)			(in thousands PLN)
Wyszczególnienie	2008	2007	Specification
Przychody operacyjne	438 189	373 725	Operating incomes
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów/kosztów finansowych	671 652	412 127	Earnings before tax and financial incomes/expenses
Zysk brutto	144 173	346 053	Gross profit
Zysk netto	104 221	324 372	Net profit
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	33 696	49 542	Net cash flows on operating activities
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(320 856)	(172 335)	Net cash flows on investing activities
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	191 620	225 929	Net cash flows on financial activities
Przepływy pieniężne netto, razem	(95 540)	103 136	Net cash flows total
Aktywa razem	4 248 296	3 443 292	Assets total
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 640 600	1 519 065	Equity attributed to shareholders of the dominant company
Zobowiązania długoterminowe	2 161 228	1 530 386	Non-current liabilities
Zobowiązania krótkoterminowe	446 476	393 822	Current liabilities
Liczba akcji (szt.)	420 000 000	420 000 000	Number of shares (pcs.)
Zysk na jedną akcję zwykłą (w PLN)	0,25	0,77	Profit per ordinary share (in PLN)
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN)	3,91	3,62	Book value per share (in PLN)

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

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

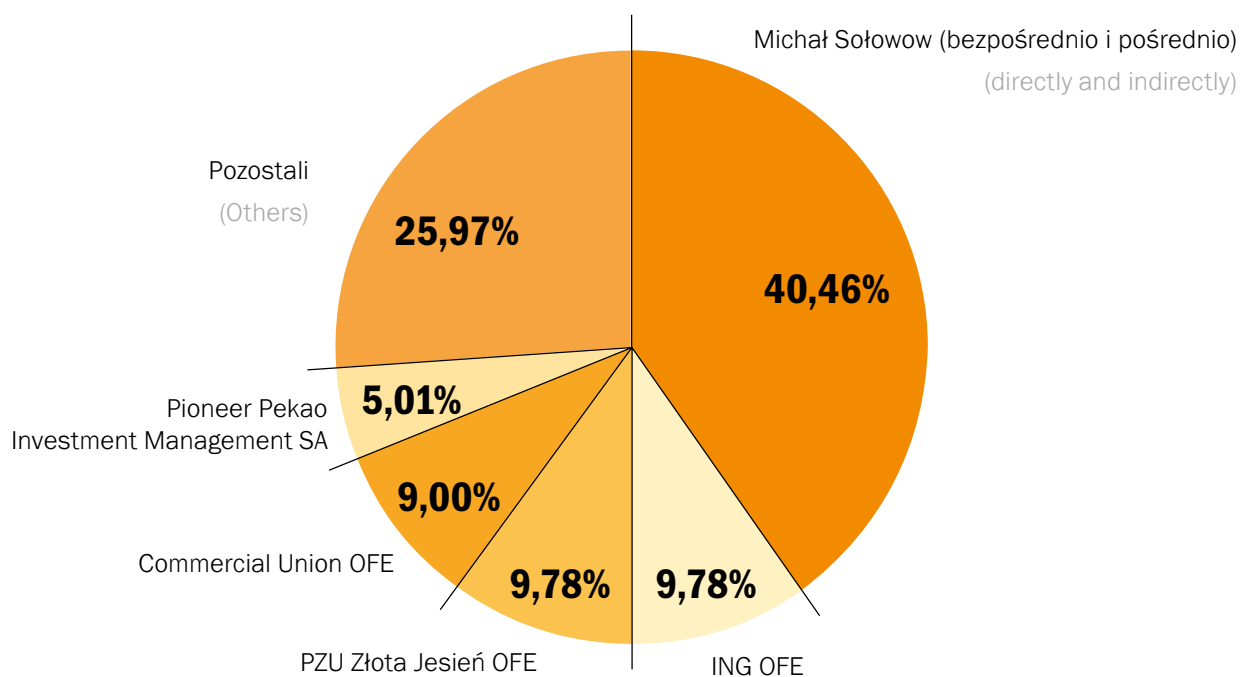
Share price chart

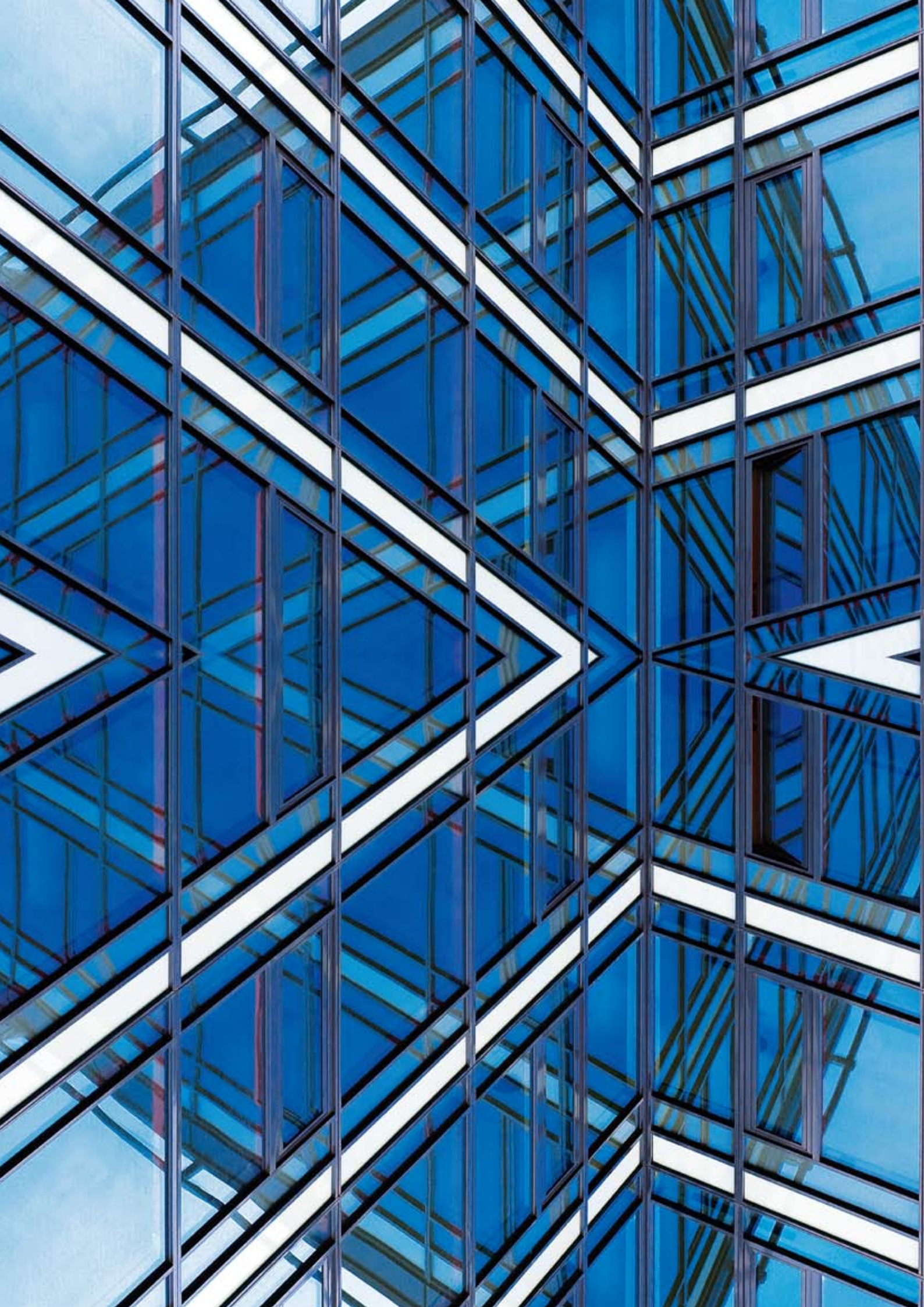


Akcjonariat

31.12.2008

Shareholders







Grupa Echo w liczbach

Echo Group in figures

13 lat

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

84

zrealizowane inwestycje o łącznej powierzchni 679,000 mkw.
84 completed investment projects with a total area of 679,000 sq. m

300 000

ok. 300,000 mkw.
łącznej powierzchni w 21 centrach handlowych i rozrywkowych
ca. 300,000 sq. m of total space in 21 shopping and entertainment center projects

190 000

ok. 190,000 mkw.
łącznej powierzchni w 30 obiektach mieszkaniowych
ca. 190,000 sq. m of total space in 30 residential buildings

107 000

ok. 107,000 mkw.
powierzchni w 11 obiektach biurowych
ca. 107,000 sq. m of space in 11 office projects

2 200

2,200 pokoi
w 15 zrealizowanych hotelach
2,200 rooms in 15 completed hotels

46

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

345

pracowników
345 employees

36

miast
36 cities

3

kraje
3 countries

Grupa Echo w 2008 roku

Echo Group in the 2008

W 2008 roku Grupa Echo realizowała projekty rozpoczęte w latach poprzednich oraz zaangażowała się w nowe inwestycje w poniżej opisanych sektorach rynku nieruchomości.

RYNEK POLSKI

SEKTOR CENTRÓW HANDLOWYCH I HANDLOWO-ROZRYWKOWYCH

Centra handlowe zrealizowane przez Grupę funkcjonują w kilkunastu większych miastach w całej Polsce. Stabilność rynku powierzchni handlowych wynika z dużego popytu rynkowego, możliwości adaptacyjnych do wymagań poszczególnych kontrahentów i znacznej dywersyfikacji branż obecnych w projektach handlowych i handlowo-rozrywkowych.

Najemcami powierzchni komercyjnych są zarówno krajowe i międzynarodowe sieci handlowe, jak i lokalne przedsiębiorstwa. Do kluczowych najemców w centrach handlowych należą: Carrefour, Tesco, Real, Nomi, RTV Euro AGD, H&M, Grupa Inditex, Empik, Douglas, Saturn Planet, Rossman, Grupa LPP, Kinoplex, Multikino, Silver Screen oraz inne sieciowe marki.

Działania podmiotów z Grupy Echo skoncentrowane będą w przyszłości na realizacji nowych projektów, zwiększaniu portfela powierzchni komercyjnych przeznaczonych na wynajem oraz rozbudowie projektów już istniejących.

Projekty handlowo-rozrywkowe Grupy Echo w 2008 roku (wg miast - kolejność alfabetyczna):

Kalisz

W Kaliszu przy ul. Górnośląskiej i Trasie Bursztynowej, Grupa Echo planuje realizację nowoczesnego, regionalnego centrum handlowo-rozrywkowego.

Powierzchnia całkowita planowanego centrum to ok. 100.000 mkw., a powierzchnia wynajmowalna to ok. 32.000 mkw.

Rozpoczęcie realizacji projektu zaplanowano na 2010 rok, a jej zakończenie na 2012 rok.

During the year 2008, Echo Group were developing projects initiated in the previous years, and became involved in new investments in the property market sectors described below.

THE POLISH MARKET

SECTOR OF SHOPPING AND SHOPPING & ENTERTAINMENT CENTERS

Shopping centers built by the Group operate in more than ten larger cities in Poland. Stability of the market of shop floor areas is due to high market demand, adaptability to specific clients' requirements, and high diversification of sectors and industries present in the commercial and shopping & entertainment projects.

Domestic and international shopping chains, as well as local companies are tenants of commercial areas in these buildings. Key tenants in shopping centers include: Carrefour, Tesco, Real, Nomi, RTV Euro AGD, H&M, Grupa Inditex, Empik, Douglas, Saturn Planet, Rossman, Grupa LPP, Kinoplex, Multikino, Silver Screen, and other chain brands.

Future activities of Echo Group companies will focus on execution of new projects, followed by an increase of the portfolio of commercial areas for lease, including expansion of existing projects.

Echo Group shopping and entertainment projects in 2008 (by town - alphabetical order)

Kalisz

Echo Group intends to develop a modern regional shopping and entertainment center in Kalisz at Górnośląska St. and Trasa Bursztynowa (Amber Route).

The total area of the contemplated center shall be ca. 100,000 sq. m., with gross leasable area of about 32,000 sq. m.

Launch of the project is scheduled for 2010 and completion in 2012.

Grupa Echo w 2008 roku

Echo Group in the 2008

Kielce

Galeria Echo

W 2008 roku Grupa zakończyła proces przygotowań do rozbudowy GALERII ECHO – centrum handlowo-rozrywkowego funkcjonującego od 2002 roku w Kielcach przy ul. Świętokrzyskiej.

Nowa GALERIA ECHO zaoferuje 159.000 mkw. powierzchni całkowitej i 66.000 mkw. powierzchni wynajmowalnej, na której znajduje się ok. 300 sklepów i punktów usługowych.

Dnia 19 sierpnia 2008 roku pomiędzy Echo Investment SA a władzami Politechniki Świętokrzyskiej w Kielcach, zawarte zostało porozumienie dotyczące dzierżawy sąsiadującego z GALERIĄ ECHO terenu należącego do uczelni. Zgodnie z umową Echo Investment SA zbuduje halę sportową dla Politechniki Świętokrzyskiej, a w zamian przez 30 lat dzierżawić będzie teren, na którym powstanie wielopoziomowy parking. Dodatkowo, Spółka na nowym parkingu zarezerwuje sto miejsc dla uczelni.

Budowa parkingu, (który zmieści prawie 2300 aut) oraz nowego układu komunikacyjnego ruszyła we wrześniu i została włączona w pierwszy etap prac związanych z rozbudową GALERII ECHO. Hala sportowa będzie miała powierzchnię ok. 3.500 mkw. Zakończenie jej realizacji zaplanowano na I połowę 2010 roku.

Dnia 2 września 2008 roku pomiędzy spółką zależną „Echo – Galeria Kielce” Sp. z o.o., a Echo Investment SA, została podpisana umowa o generalną realizację inwestycji (Umowa GRI). Na podstawie zawartej Umowy GRI Echo Investment SA zobowiązała się do kompleksowej realizacji rozbudowy centrum handlowo-rozrywkowego GALERIA ECHO wraz z parkingiem, a także do uzyskania wszelkich zezwoleń właściwych organów, niezbędnych do oddania rozbudowanego Centrum do eksploatacji.

We wrześniu 2008 roku Grupa Kapitałowa Echo rozpoczęła I etap rozbudowy GALERII ECHO w Kielcach, obejmujący budowę siedmiopoziomowego parkingu o powierzchni 43.000 mkw. Projektantem obiektu jest Pracownia Architektoniczna Detan z Kielc, natomiast konstrukcję zaprojektowała firma JORDAHL & PFEIFER Technika Budowlana Sp. z o.o. Generalnym wykonawcą został EIFFAGE BUDOWNICTWO MITEX SA. Zakończenie realizacji parkingu wielopoziomowego zaplanowano na koniec I połowy 2009 roku. Jednocześnie prowadzona była intensywna komercjalizacja powierzchni planowanego centrum.

Zakończenie realizacji nowej GALERII ECHO planowane jest na koniec 2010 roku.

Pasaż Świętokrzyski

W 2008 roku rozpoczęto proces projektowania II etapu PASAŻU ŚWIĘTOKRZYSKIEGO w Kielcach. Ze względu na obecne warunki rynkowe realizacja projektu dla funduszu Catalyst Capital z siedzibą w Londynie została odłożona.

Kielce

Galeria Echo

In the 2008, the Group has successfully completed the process of preparing extension of GALERIA ECHO – a shopping and entertainment center that has operated since 2002 in Kielce at Świętokrzyska St. The new GALERIA ECHO will offer a total area of 159,000 sq. m. and leasable area of 66,000 sq. m, comprising approximately 300 shops and service outlets.

On August 19, 2008, an agreement was made between Echo Investment SA and the authorities of the Kielce University of Technology concerning lease of the University's land adjacent to GALERIA ECHO. According to the agreement, Echo Investment SA shall built a sports hall for the Kielce University of Technology for 30-year leasehold of site whereon a multi-level car park will be built. The Company is also going to reserve one hundred parking spaces for the University on the new car park.

Construction of the car park for nearly 2300 vehicles and of a new traffic system commenced in September and was incorporated in the scope of the first stage of works related to extension of GALERIA ECHO. The sports hall will have an area of approx. 3,500 sq. m. Completion of this investment is anticipated in the 1st half of 2010.

On September 2, 2008 a contract for project management and general contractor services (the General Contracting Agreement) was signed between the subsidiary “Echo – Galeria Kielce” Sp. z o.o. and Echo Investment SA. Under the said General Contracting Agreement, Echo Investment SA agreed to carry out comprehensive extension of the GALERIA ECHO mall with car park and to obtain all permits of competent authorities as required for opening the extended Center for clients.

In September 2008, Echo Capital Group commenced the 1st stage of extension of the GALERIA ECHO in Kielce, including construction of a seven-level car park with an area of 43,000 sq. m. The establishment was designed by Detan Design Studio of Kielce and the construction was designed by JORDAHL & PFEIFER Technika Budowlana Sp. z o.o. The general contractor will be EIFFAGE BUDOWNICTWO MITEX SA. Completion of development of this multi-level car park is scheduled at the end of the 1st half of 2009. Intensive commercialization of areas of the contemplated center was simultaneously carried out.

Completion of the new GALERIA ECHO is scheduled for the end of the 2010.

Pasaż Świętokrzyski

The process of designing the 2nd stage of PASAŻ ŚWIĘTOKRZYSKI in Kielce commenced in 2008. With consideration of the existing conditions on the market, development of the project for Catalyst Capital fund of London was suspended.

Grupa Echo w 2008 roku

Echo Group in the 2008

Koszalin

Nowoczesne centrum handlowo-rozrywkowe o powierzchni wynajmowalnej ok. 30.000 mkw. ma powstać przy ul. Krakusa i Wandy.

Planowany termin rozpoczęcia realizacji centrum to 2011 rok, zaś zakończenia - 2012 rok.

Lublin

W planach inwestycyjnych znajduje się realizacja PARKU ECHO na Górkach Czechowskich w Lublinie, gdzie Grupa zamierza zrealizować:

- centrum handlowo-rozrywkowo-usługowe, o łącznej powierzchni sprzedaży do 80.000 mkw., którego realizacja połączona będzie z przebudową układu komunikacyjnego wokół planowanego obiektu, jako niezbędnego elementu obsługi inwestycji,
- zespół obiektów usługowo-biurowych, jako dopełnienie funkcjonalne oferty,
- park rekreacyjno-krajobrazowy o charakterze miejskim.

Dnia 20 sierpnia 2008 roku Echo Investment SA odstąpiła od zawartego w listopadzie 2007 roku porozumienia z Gminą Lublin w sprawie przebudowy układu komunikacyjnego. Przyczyną odstąpienia od ww. porozumienia było niezgodnienie przez strony szczegółowych warunków przebudowy układu komunikacyjnego, a w konsekwencji niezawarcie umowy, która miała określać te warunki. Zarząd Echo Investment SA będzie zmierzał do ustalenia z Gminą Lublin nowych szczegółów dotyczących planowanej inwestycji.

Łomża

Rada Miasta Łomża wyraziła zgodę na zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającą realizację centrum handlowego o powierzchni powyżej 2.000 mkw. Spółka oczekuje na zakończenie procedur administracyjnych. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji to 2011 rok.

22 czerwca 2008 roku umowa zawarta uprzednio pomiędzy spółką zależną „Echo Veneda” Sp. z o.o., a „Real,- Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością i Spółka” Spółka komandytowa, dotycząca wybudowania powierzchni handlowej w planowanym centrum handlowym w Łomży, uległa rozwiązaniu.

Warunkiem rozwiązującym umowę było nienabycie nieruchomości wskazanej w umowie. Dodatkowo zmianie uległa koncepcja architektoniczna projektowanego centrum, polegająca na powiększeniu powierzchni wynajmowalnej.

Koszalin

A modern shopping and entertainment center with leasable area of approx. 30,000 sq. m. is designed for development in Koszalin, Krakusa i Wandy St.

The anticipated execution commencement date will be in 2011, and completion date in 2012.

Lublin

The Group's investment plans include development of the so-called Echo Park in Górki Czechowskie, Lublin, where the Group intends to develop:

- a shopping, entertainment and service center with a total shopping area reaching 80,000 sq. m., developed in combination with reconstruction of the traffic system around the contemplated building as a necessary investment service component,
- a complex of service and office establishments complementing the functions offered,
- a city-like recreation and landscape park.

On August 20, 2008 Echo Investment SA terminated the agreement made in November 2007 with the Municipality of Lublin concerning reconstruction of the traffic system. The reason for termination of the above referenced agreement was the Parties' failure to agree on detailed conditions of traffic system reconstruction, and ultimately non-execution of a contract setting out these conditions. The Management Board of Echo Investment SA is going to attempt at arranging new details concerning the anticipated investment with the Municipality of Lublin.

Łomża

The Łomża City Council agreed to an amendment of the spatial development conditions and directions study in order to allow development of a shopping center exceeding 2,000 sq. m. in size. The Company is expecting completion of administrative procedures. Anticipated development date completed in 2011.

On June 22, 2008, the agreement formerly made between the "Echo Veneda" Sp. z o.o. subsidiary and "Real,- Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością i Spółka" Spółka komandytowa, concerning construction of shop floor space in the envisaged shopping center in Łomża, was terminated.

The condition precedent for termination was the failure to acquire the property specified in the agreement. In addition, architectural concept of the designed center was altered through expanding the leasable area.

Grupa Echo w 2008 roku

Echo Group in the 2008

Pabianice

W dniu 11 grudnia 2008 roku, pomiędzy spółką zależną „Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o., a spółką „Carrefour Polska” Sp. z o.o., zawarte zostało porozumienie o rozwiązaniu umowy najmu powierzchni 4.992 mkw. z dnia 28 sierpnia 2001 roku. W związku z tym, że Carrefour decyzją Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zobowiązany został do zakończenia działalności hipermarketu w Centrum Echo w Pabianicach, strony niniejszego porozumienia zdecydowały, że z dniem 31 grudnia 2008 roku rozwiązują umowę najmu.

Jednocześnie w dniu 11 grudnia 2008 roku spółka zależna zawarła umowę najmu z nowym najemcą powierzchni centrum handlowego w Pabianicach na okres 10 lat, ze spółką Piotr i Paweł z siedzibą w Poznaniu.

Poznań

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

Słupsk

W atrakcyjnej lokalizacji, przy ul. Grottgera planowana jest realizacja największego w Słupsku centrum handlowo-rozrywkowego ARENA. Obiekt będzie oferował około 38.000 mkw. powierzchni wynajmowalnej. W III kwartale 2008 roku spełnione zostały warunki wskazane w przedwstępnej umowie dzierżawy zawartej w dniu 27 listopada 2007 ze spółką Tesco Polska Sp. z o.o. Zawarta umowa dotyczy dzierżawy ok. 8.900 mkw. powierzchni handlowej w centrum ARENA.

W październiku 2008 roku pomiędzy spółką zależną Emitenta „Echo – Arena Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp. k., a spółką Echo Investment SA z siedzibą w Kielcach zawarta została umowa o generalną realizację inwestycji (GRI). Na podstawie zawartej Umowy GRI, Generalny Realizator Inwestycji zobowiązał się do realizacji budowy centrum handlowo - rozrywkowego ARENA i uzyskania wszelkich zezwoleń właściwych organów, niezbędnych do oddania centrum do eksploatacji.

Zakończenie inwestycji planowane jest na II połowę 2011 roku.

Pabianice

On December 11, 2008 an agreement on termination of contract of lease of 4,992 sq. m., dated August 28, 2001, was made between the subsidiary “Echo Investment – Centrum Handlowe Piotrków Trybunalski” Sp. z o.o. and Carrefour Polska Sp. z o.o. Whereas the Office for Competition and Consumer Protection issued a decision obligating Carrefour to terminate the activities of its hypermarket at Echo’s Center in Pabianice, the parties to this Agreement have decided to terminate the Lease Agreement as at December 31, 2008.

At the same time, on December 11, 2008 a subsidiary signed a lease agreement with Piotr i Paweł SA with its registered seat in Poznań as the new tenant of space in the Pabianice shopping center for a period of 10 years.

Poznań

Echo Group is planning to build a modern shopping and entertainment center called METROPOLIS on its property situated in Poznań, Hetmańska St., offering about 80,000 sq. m of space for rent. The mall has been designed by Studio ADS architects’ firm of Poznań. The Group is currently determining the architectural concept of the design.

Słupsk

The Group is planning to develop the largest shopping and entertainment center in Słupsk, called ARENA, at an attractive location of Grottgera St. The facility shall offer about 38,000 sq. m leasable area. The conditions enumerated in the preliminary lease agreement signed on November 27, 2008 with Tesco Polska Sp. z o.o. were fulfilled in the 3rd quarter of 2008. The contract signed to that effect concerns lease of approx. 8,900 sq. m. of shop floor space at the ARENA center.

In October 2008 an agreement for project management and general contracting of investment (the General Contracting Agreement) was executed between the Issuer’s subsidiary „Echo – Arena Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Spółka komandytowa [“Echo - Arena Limited Liability Company” Limited Partnership] and Echo Investment SA with its registered seat in Kielce. Under the General Contracting Agreement, the Project Manager and General Contractor of Investment agrees to develop the ARENA shopping and entertainment center and to obtain all permits of competent authorities as required for opening the center for customers.

Completion of this investment is scheduled for the 2nd half of 2011.

Grupa Echo w 2008 roku

Echo Group in the 2008

SEKTOR POWIERZCHNI BIUROWYCH

Grupa Echo posiada portfel obiektów biurowych przeznaczonych na wynajem, a oferta obejmuje biurowce o różnym standardzie, w tym również wysokiej klasy. Grupa stale przygotowuje i realizuje nowe inwestycje, a także nabywa już funkcjonujące na rynku projekty. Pomimo dużej konkurencji w tym sektorze rynku, projekty znajdujące się w portfelu inwestycyjnym Grupy Kapitałowej Echo, dzięki warunkom lokalizacyjnym i właściwym standardom, gwarantują stabilne przychody, wynikające z długoterminowych umów najmu. Powierzchnia biurowa wynajmowana jest uznanym firmom, m.in. Polkomtel SA, Deutsche Leasing, Impel SA, Colgate-Palmolive, Porr Polska, Modzelewski & Rodek, Roche Diagnostic Polska.

Projekty biurowe Grupy Echo w 2008 roku (wg miast - kolejność alfabetyczna):

Gdańsk

W Gdańsku przy ul. Jana z Kolna, Grupa 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 II połowa 2010 roku, zaś zakończenia – II połowa 2012 roku.

Katowice

Grupa Echo Investment na posiadanym terenie w Katowicach przy skrzyżowaniu al. Górnośląskiej i ul. Francuskiej planuje realizację business parku o powierzchni wynajmowalnej ok. 50.000 mkw. Projekt architektoniczny został opracowany przez DDJM Biuro Architektoniczne z Krakowa.

Zespół biurowy zrealizowany zostanie w trzech etapach.

Obecnie trwają procedury administracyjne zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę.

Kraków

Projekt przy ul. Lea

W IV kwartale 2008 roku rozpoczęto realizację nowoczesnego budynku biurowego klasy A wraz z naziemnym i podziemnym parkingiem w Krakowie przy ul. Lea. Koncepcja architektoniczna przygotowana została przez DDJM Biuro Architektoniczne z Krakowa.

OFFICE SPACE SECTOR

Echo Group holds a portfolio of offices building facilities for lease, and its offering includes office buildings of various standards, including high-profile establishments. The Group is preparing and executing new investments on a continuous basis, along with acquiring existing projects. Although this market sector is highly competitive, the projects contained in the portfolio of Echo Capital Group ensure stable income from long-term lease contracts due to proper location and appropriate standards. Office areas are leased to such recognized companies as Polkomtel SA, Deutsche Leasing, Impel SA, Colgate-Palmolive, Porr Polska, Modzelewski & Rodek, Roche Diagnostic Polska.

Echo Group office projects in 2008 (by town – alphabetical order)

Gdańsk

The Company intends to develop an office project in Gdansk, Jana z Kolna St., with gross leasable area exceeding 20,000 sq. m. The class A building was designed by Arch – Deco designing firm of Gdynia. Administrative procedures are currently advancing in regard of obtaining the required permits and design works. The anticipated construction commencement date falls in the 2nd half of 2010 and completion date in the 2nd half of 2012.

Katowice

Echo Investment Group intends to develop a business park in Katowice, on its land located at the crossing of Al. Górnośląska and Francuska St., leasable area of ca. 50,000 sq. m.

The architectural design was developed by DDJM Biuro Architektoniczne of Kraków.

This office project will be executed in three stages.

Administrative procedures are now in progress for obtaining a building permit.

Kraków

Lea St. project

During the 4th quarter of 2008, development of a new seven-storey modern class A office building commenced in Kraków, Lea St., with above-ground and underground parking lots. The architectural concept was developed by DDJM Biuro Architektoniczne of Kraków.

Grupa Echo w 2008 roku

Echo Group in the 2008

Obiekt w 100 proc. został wynajęty przez Fortis Bank (Polska) SA. Powierzchnia wynajmowalna to ok. 11.000 mkw.

W październiku 2008 roku zawarta została umowa o generalną realizację inwestycji pomiędzy Echo Investment SA a spółką zależną Projekt Echo 63 Sp. z o.o.

Na podstawie zawartej umowy GRI, wykonawca zobowiązał się do kompleksowej realizacji budynku biurowego wraz z parkingiem podziemnym i niezbędną infrastrukturą na nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie przy ulicy Lea oraz uzyskania wszystkich zezwoleń właściwych organów jakie będą niezbędne do oddania budynku do eksploatacji. Zakończenie realizacji inwestycji zaplanowano na I połowę 2010 roku.

18 grudnia 2008 roku pomiędzy Echo Investment SA a Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. zawarta została umowa o wykonanie stanu zerowego obiektu.

Projekt przy ul. Opolskiej

W I kwartale 2008 roku podmiot zależny „Projekt Echo - 47” Sp. z o.o. i Pergranso Sp. z o.o. zawarły umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie przy ul. Opolskiej i 29 Listopada o powierzchni 23.770 mkw. Wartość umowy to 33,12 mln zł netto.

Na ww. nieruchomości planowana jest realizacja nowoczesnego projektu biurowego klasy A, o powierzchni wynajmowalnej ponad 60.000 mkw.

Obecnie trwają procedury administracyjne zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę planowanego kompleksu biurowego.

Zakładany termin rozpoczęcia realizacji inwestycji to I połowa 2010 roku, zaś zakończenia I etapu to II połowa 2013 roku.

Łódź

W 2008 roku rozpoczęto realizację projektu AURUS, nowoczesnego zespołu budynków biurowych klasy A przy ul. Piłsudskiego o powierzchni wynajmowalnej ok. 28.000 mkw.

W III kwartale 2008 roku pomiędzy podmiotem zależnym „Wyględów” Sp. z o.o. (obecnie: „Echo - Aurus” Sp. z o.o.) a Echo Investment SA, zawarta została umowa o generalną realizację inwestycji. Na podstawie zawartej umowy GRI wykonawca zobowiązuje się do kompleksowej realizacji budynku biurowego oraz uzyskania wszystkich zezwoleń właściwych organów, jakie będą niezbędne do oddania projektu do eksploatacji.

We wrześniu 2008 roku zawarta została umowa o wykonanie stanu surowego projektu ze spółką Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z możliwością rozszerzenia współpracy o Generalne Wykonawstwo.

100% of the facility has been leased by Fortis Bank Polska. Area to let is about 11,000 sq. m.

In October 2008, a Project Management and General Contracting Agreement was made between Echo Investment SA and the subsidiary Projekt Echo 63 Sp. z o.o.

Under the General Contracting and Project Management Agreement, the Contractor agreed to carry out comprehensive development of an office building with an underground car park and necessary utilities on the land property situated in Kraków, Lea St., and to obtain all permits from competent authorities as required for opening the building for users. Completion of this investment is scheduled for 1st half of 2010.

On December 18, 2008 a contract for raw state construction of the development was signed between Echo Investment SA and Modzelewski & Rodek Sp. z o.o.

Opolska St. project

In the 1st quarter of 2008 the subsidiary - “Projekt Echo - 47” Sp. z o.o. and Pergranso Sp. z o.o. signed an agreement of acquisition of perpetual usufruct right to the real estate situated in Kraków, Opolska and 29 Listopada St., with an area of 23,770 sq. m. The contract value was PLN 33.12 million net. A modern class A office project is scheduled for development on the above mentioned land, with rentable area in excess of 60,000 sq. m.

Administrative procedures are now in progress for obtaining a building permit for the planned office complex.

The envisaged commencement date of investment falls in the 1st half of 2010 and completion date of the 1st stage shall be in the 2nd half of 2013.

Łódź

Execution of the AURUS project – a modern group of class A office buildings at Piłsudskiego St., with leasable area of approx. 28,000 sq. m. – was launched in 2008.

During the 3rd quarter of 2008, a contract for project management and general contractor services (the General Contracting Agreement) was signed between the subsidiary “Wyględów” Sp. z o.o. (currently “Echo - Aurus” Sp. z o.o.) and Echo Investment S.A. Under the aforementioned General Contracting Agreement, the contractor shall carry out comprehensive development of an office building and obtain all permits of competent authorities as required for opening the project for use.

In September 2008, a contract was signed with Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. of Warsaw for core & shell construction of the project, with an option of extending the scope of cooperation to cover General Contracting & Project Management services.

Grupa Echo w 2008 roku

Echo Group in the 2008

W listopadzie 2008 roku pomiędzy Echo Investment SA, a Modzelewski & Rodek Sp. z o.o., zawarty został aneks do umowy o wykonanie stanu surowego. Zgodnie z postanowieniem zawartego aneksu zmieniony został termin realizacji robót polegających na wykonaniu stanu surowego.

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

Poznań

W IV kwartale 2008 roku oddano do użytkowania, wynajęty w 100 proc., I etap (o powierzchni wynajmowalnej ok. 7.000 mkw.) kompleksu biurowego MALTA OFFICE PARK w Poznaniu. Jednocześnie prowadzone były prace realizacyjne i komercjalizacja kolejnych części zespołu (ok. 15.000 mkw. powierzchni wynajmowalnej), które zostaną oddane do użytkowania w dwóch etapach: w II połowie 2009 roku i II połowie 2010 roku.

Szczecin

W Szczecinie przy ul. Malczewskiego rozpoczęto realizację nowoczesnego budynku biurowego OXYGEN, o powierzchni ok. 14.000 mkw., według projektu gdynińskiej pracowni architektonicznej Arch-Deco.

30 lipca 2008 roku, pomiędzy podmiotem zależnym „Projekt Echo - 65” Sp. z o.o. a Echo Investment SA, zawarta została umowa o generalną realizację inwestycji. Na podstawie niniejszej umowy, wykonawca zobowiązał się do kompleksowej realizacji budynku biurowego oraz uzyskania wszystkich zezwoleń właściwych organów, jakie będą niezbędne do oddania projektu do eksploatacji. W dniu 22 września 2008 roku pomiędzy spółką Echo Investment SA i spółką „Przedsiębiorstwo Budowlane CALBUD” Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie zawarta została umowa na wykonanie stanu surowego obiektu. Termin zakończenia stanu surowego zaplanowano na lipiec 2009 roku.

Warszawa

Kontynuowano prace realizacyjne zespołu budynków biurowych wraz z wielopoziomowym parkingiem podziemnym przy ul. Postępu 21. Projekt o powierzchni wynajmowalnej ok. 34.000 mkw., składający się z czterech budynków biurowych, zaprojektowany został przez biuro APA Wojciechowski z Warszawy.

Wykonawcą stanu surowego oraz generalnym wykonawcą inwestycji jest Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. z Warszawy. W II kwartale 2008 roku rozszerzono zakres umowy o generalne wykonawstwo projektu.

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

In November 2008, an annex to the contract for raw state construction of the development was signed between Echo Investment SA and Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. Under the said Annex, due date for completion of works consisting in erection of core & shell construction was changed.

As a result of the above amendments being implemented, the currently anticipated completion date of the 1st stage of development is the 2nd half of 2010.

Poznań

The 1st stage of the 'MALTA OFFICE PARK' office complex in Poznan, with leasable area of approx. 7,000 sq. m., of which 100% had been previously let to tenants, was opened to operations during the 4th quarter of 2008. At the same time, execution and commercialization of subsequent parts of the complex were carried out - approximately 15,000 sq. m of leasable area - to be offered for use in two stages: in the 2nd half of 2009 and in the 2nd half of 2010, respectively.

Szczecin

Development of a modern office building named OXYGEN, designed by Arch-Deco architectural design studio of Gdynia, with the area of approx. 14,000 sq. m, was commenced in Szczecin, Malczewskiego St.

On July 30, 2008 a contract for project management and general contractor services (the General Contracting Agreement) was signed between the subsidiary "Projekt Echo - 65" Sp. z o.o. and Echo Investment S.A. Under the aforementioned General Contracting Agreement, the contractor agreed to carry out comprehensive development of an office building and to obtain all permits of competent authorities as required for opening the project for use. On September 22, 2008, a contract was made between Echo Investment SA and CALBUD Sp. z o.o. construction company with its registered seat in Szczecin for execution of core and shell of a project. The anticipated core and shell construction completion date is July 2009.

Warsaw

Execution works on a set of office buildings with multi-storey underground parking lot were continued at 21 Postępu St. The project, comprising leasable area of ca. 34,000 sq. m., consisting of four office buildings, was designed by APA Wojciechowski studio of Warsaw.

The contractor of core and shell construction and the general contractor and manager of the investment is Modzelewski & Rodek Sp. z o.o. of Warsaw. In the 2nd quarter of 2008, the scope of contract was extended by project management and general contracting of investment.

The anticipated completion date of the 1st stage falls in the 3rd quarter of 2009 and of the 2nd stage in the 1st half of 2010.

Grupa Echo w 2008 roku

Echo Group in the 2008

SEKTOR MIESZKANIOWY

W sektorze mieszkaniowym Grupa Echo realizuje inwestycje w wielu polskich miastach poczynając od luksusowych apartamentowców, poprzez budynki mieszkalne o podwyższonym i średnim standardzie, na osiedlach domów jednorodzinnych kończąc.

Projekty mieszkaniowe Grupy Echo w 2008 roku (wg miast - kolejność alfabetyczna):

Kielce

Prowadzone były prace związane z przygotowaniem realizacji osiedla domów w Dyminach koło Kielc. Osiedle zaprojektowane przez kieleckie biuro projektowe StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz powstanie na powierzchni ok. 200.000 mkw. Spółka planuje sprzedaż działek wraz z projektami domów. Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji to I połowa 2011 roku.

Kontynuowano sprzedaż działek wchodzących w skład osiedla w podkieleckiej Bilczy. Koncepcja osiedla została opracowana przez biuro projektowe Konsorcjum Pisarczyk & Tracz Architekci z Kielc. Oferta obejmuje sprzedaż uzbrojonych działek z gotowymi projektami domów. Powierzchnia całkowita działek na sprzedaż to ok. 130.000 mkw.

Kraków

Przy ul. Kilińskiego w Krakowie powstanie 2,5-kondygnacyjny obiekt apartamentowy o powierzchni 535 mkw. (8 mieszkań). Budynek zaprojektowany został przez biuro Oleksy&Polaczek. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w I połowie 2010 roku.

Na I połowę 2010 roku Grupa Echo zaplanowała rozpoczęcie realizacji inwestycji apartamentowej przy ul. Korzeniowskiego w Krakowie (Wola Justowska). Budynek o powierzchni ok. 2.000 mkw. (10 mieszkań), zaprojektowany został przez biuro The Blok.

W IV kwartale 2008 roku trwał proces przygotowania realizacji obiektu mieszkalno-usługowego, który powstanie na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Krasickiego (powierzchnia na sprzedaż to ponad 5.600 mkw.).

W zaprojektowanym przez biuro projektowe Studio S – Biuro Architektoniczne Szymanowski z Krakowa budynku, powstaną 84 mieszkania.

Rozpoczęcie inwestycji zaplanowano na I połowę 2010 roku, a zakończenie na II połowę 2011 roku.

THE HOUSING SECTOR

In the residential sector, Echo Group realizes investments in many Polish cities, ranging from luxury apartment complexes, through high- and medium-standard residential buildings, to single-family houses estates.

Echo Group residential projects in 2008 (by town – alphabetical order)

Kielce

Works were carried out on preparation for the development of an estate of detached houses in Dyminy near Kielce. The housing estate designed by StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz design office of Kielce will be built on an area covering approx. 200,000 sq. m. The Company intends to sell plots of land with designs of houses. The anticipated completion date of investment falls in the 1st half of 2011.

Land plots are still being sold within a housing estate in Bilcza near Kielce. The concept of this estate was designed by Konsorcjum Pisarczyk & Tracz Architekci, a design studio of Kielce. The offering concerns sale of plots of land with utilities connections and finished designs of houses. Total area of land plots for sale is about 130,000 sq. m.

Kraków

A 2.5-storey apartment building with an area of 535 sq. m. will be built in Kraków, Kilińskiego St., (8 apartments). The building was designed by Oleksy&Polaczek design studio. The launch of this investment is anticipated in the 1st half of 2010.

In the first half of 2010, Echo Group is planning commencement of a housing investment at Korzeniowskiego St., Kraków, Wola Justowska district. This building, designed by The Blok design studio, will have an area of about 2,000 sq. m. (10 apartments).

In the 4th quarter of 2008, the Company continued preparation for development of a housing and commercial establishment to be erected in Kraków, Krasickiego St. (area for sale exceeding 5,600 sq. m.).

The building designed by Studio S – Biuro Architektoniczne Szymanowski design office of Kraków will contain 84 apartments.

The launch of this investment project is planned for the 1st half of 2010 and completion for the 2nd half of 2011.

Grupa Echo w 2008 roku

Echo Group in the 2008

Przy ul. Tynieckiej Grupa Echo planuje realizację zespołu budynków apartamentowych. Powierzchnia na sprzedaż wyniesie ok. 4.000 mkw. (40 mieszkań). Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na II połowę 2010 roku, a zakończenie – I połowę 2012 roku.

Kolejny z projektów zaplanowano przy ul. Bronowickiej, gdzie powstanie 45-mieszkaniowy budynek zaprojektowany przez biuro projektowe Studio S Michał Szymanowski z Krakowa. Rozpoczęcie inwestycji planowane jest w II połowie 2010 roku, a zakończenie – II połowę 2011 roku.

Łódź

Prowadzone były przygotowania do realizacji budynków mieszkalnych przy ul. Okopowej i Górniczej. Łączna szacowana powierzchnia sprzedaży wyniesie ok. 45.000 mkw. (700 mieszkań). Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to I połowa 2010 roku, a zakończenia - II połowa 2015 roku.

Echo Investment SA planuje zrealizować przy ul. Wodnej ok. 300-mieszkaniowy zespół mieszkalny (ok. 20.000 mkw. powierzchni na sprzedaż). Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na I połowę 2011 roku, natomiast zakończenie na II połowę 2015 roku.

Poznań

W IV kwartale 2008 roku pomyślnie zakończono realizację III etapu OSIEDLA MAŁE NARAMOWICE (155 mieszkań). Przygotowywana jest realizacja kolejnego, IV i V etapu OSIEDLA MAŁE NARAMOWICE (180 mieszkań), zaprojektowanego przez Archikwadrat Sp. z o.o. z Poznania. Zakończenie IV etapu inwestycji planowane jest na II połowę 2011 roku.

Posiadana przez Grupę Kapitałową Echo Investment rezerwa gruntu pozwala na realizację kolejnych etapów osiedla.

W przygotowaniu znajduje się projekt mieszkaniowy KASZTANOWA ALEJA w Poznaniu przy ul. Wojskowej, gdzie zostały wstrzymane prace realizacyjne. Ponowne rozpoczęcie realizacji projektu uzależnione jest od rozwoju sytuacji na poznańskim rynku mieszkaniowym.

Prowadzone były prace nad przygotowywaniem realizacji osiedla miejskich domów wielorodzinnych przy ul. Litewskiej i ul. Grudzieniec. Osiedle zaprojektowane zostało przez biuro architektoniczne Arpa.

Planowany termin zakończenia I etapu inwestycji to I połowa 2011 roku.

Echo Group is planning development of a group of apartments buildings at Tyniecka St. Area for sale will be about 4.000 sq. m. (40 apartments). The launch of this investment project is anticipated in the 2nd half of 2010 and completion in the 1st half of 2012.

Another project is scheduled at Bronowicka St., where a 45-apartment building will be erected to design created by Studio S Michał Szymanowski designing firm of Kraków. Commencement of this investment project is anticipated in the 2nd half of 2010 and completion in the 2nd half of 2011.

Łódź

Preparations were carried out to development of residential buildings at Okopowa and Górnicza streets. Total anticipated area for sale will be about 45,000 sq. m (700 apartments).

The envisaged project commencement date will be in the 1st half of 2010, and completion date – in the 2nd half of 2015.

Echo Investment SA intends to build a housing complex comprising ca. 300 apartments (about 20,000 sq. m. of area for sale at Wodna street). The launch of this investment project is anticipated in the 1st half of 2011 and completion in the 2nd half of 2015.

Poznań

Execution of the 3rd stage of MAŁE NARAMOWICE ESTATE (155 apartments) was successfully completed in the 4th quarter of 2008. Currently, the following 4th and 5th stages of the MAŁE NARAMOWICE ESTATE (180 apartments) are being prepared, based on design by Archikwadrat Sp. z o.o. of Poznań. Completion of the 4th stage of this investment project is scheduled for the 2nd half of 2011. Echo Investment Capital Group's reserve of land enables the Company to carry on with subsequent stages of this Estate.

A housing project called KASZTANOWA ALEJA (Chestnut Alley) is being prepared in Poznań at Wojskowa St., where execution works are currently suspended. Recommencement of project implementation depends on development of the situation on the housing market in Poznań.

The process of preparing execution of an estate of city-style multi-family houses was in progress at Litewska St. and Grudzieniec St. The estate was designed by Arpa architectural design firm.

Anticipated completion date of the 1st stage of this investment falls in the 1st half of 2011.

Grupa Echo w 2008 roku

Echo Group in the 2008

Warszawa

W III kwartale 2008 roku zakończona została realizacja III etapu OSIEDLA INFLANCKA zaprojektowanego przez biuro Are Sp. z o.o. z Warszawy. Powierzchnia przeznaczona na sprzedaż to 7.000 mkw. (130 mieszkań).

Zakończono realizację II etapu inwestycji przy ul. Zwycięzców (ok. 15.100 mkw. na sprzedaż – 230 mieszkań) zaprojektowanej przez biuro Szaroszyk & Rycerski Architekci Sp. z o.o. z Warszawy. W III kwartale 2008 roku rozpoczął się proces przekazywania lokali klientom i podpisywania umów ostatecznych.

W 2008 roku rozpoczęto realizację projektu przy ul. Kazimierzowskiej (powierzchnia netto ok. 5.300 mkw.). Generalnym wykonawcą obiektu jest spółka Vectra SA z siedzibą w Płocku. Architekturę budynku zaprojektowało warszawskie biuro Mąka Sojka Architekci Sp. J.

W przygotowaniu znajduje się projekt realizacji osiedla domów w Warszawie w dzielnicy Bielany (Las Młociński). Na nieruchomości o powierzchni 6,3 ha powstanie 31 domów. Szacowana powierzchnia działek na sprzedaż to około 50.000 mkw.

Planowany termin rozpoczęcia realizacji projektu zaprojektowanego przez biuro architektoniczne W.M. Musiał Architekci Sp. z o.o. z Warszawy i StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz z Kielc, to I połowa 2010 roku, zaś zakończenia II połowa 2011 roku.

Wrocław

Przy ul. Jedności Narodowej planowana jest realizacja projektu mieszkaniowego, w którym znajdzie się ok. 200 mieszkań o łącznej powierzchni ok. 14.000 mkw. Nieruchomość posiada wydaną decyzję o warunkach zabudowy, umożliwiającą realizację wielorodzinnego budynku mieszkalnego. Rozpoczęto prace projektowe.

Początek realizacji planowany jest na 2010 rok.

Kolejny z planowanych projektów to inwestycja przy ul. Grota Roweckiego, gdzie na powierzchni ok. 3 ha, zakładana jest realizacja projektu mieszkaniowego o powierzchni użytkowej ok. 20.000 mkw. (ponad 300 mieszkań). Przewidywany termin rozpoczęcia realizacji to II połowa 2010 roku, a zakończenia to II połowa 2015 roku.

Warsaw

During the 3rd quarter of 2008, realization of the 3rd stage of INFLANCKA ESTATE, designed by Are Sp. z o.o. design office of Warsaw, was completed. Area for sale is 7,000 sq. m. (130 apartments).

2nd stage of the investment project at Zwycięzców St. was completed as well (ca. 15,100 sq. m. for sale - 230 apartments), designed by Szaroszyk & Rycerski Architekci Sp. z o.o. firm of Warsaw. The process of delivering the apartments to customers and signing the final agreements commenced in the 3rd quarter of 2008.

In 2008, execution of a project Kazimierzowska St., was commenced (net area of ca. 5,300 sq. m). The general contractor and project manager of construction of this development is Vectra SA with its registered seat in Plock. Architectural solution of the building was designed by Mąka Sojka Architekci Sp. J. architects' firm of Warsaw.

A new development project of a housing estate in Warsaw, Bielany district (Młociński Forest) is under preparation. 31 houses will be built on the 6.3 hectares of land. The anticipated area of land plots for sale is about 50,000 sq. m.

The anticipated commencement date for construction of this project designed by W.M. Musiał Architekci Sp. z o.o. design studio of Warsaw and StoMM Architektura Maciej Stoczkiewicz of Kielce falls in the 1st half of 2010 and completion date in the 2nd half of 2011.

Wrocław

A housing project is envisaged for development Jedności Narodowej St., comprising approx. 200 apartments with a total area of about 14,000 sq. m. A zoning decision has been issued for the real estate that allows erection of a multi-family residential building. Design works were commenced.

Commencement of execution is scheduled for 2010.

Another scheduled project is the investment at Grota Roweckiego St., where a housing project will be developed on approx. 3 hectares of land, usable area of ca. 20,000 sq. m (over 300 apartments). The anticipated realization commencement date will be the 2nd half of 2010, and completion date will fall in the 2nd half of 2015.

Grupa Echo w 2008 roku

Echo Group in the 2008

SEKTOR HOTELOWY

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

Grupa Kapitałowa Echo Investment prowadzi obecnie rozmowy ze spółką Orbis SA zmierzające do sprzedaży nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Piłsudskiego, na której zbudowany zostanie, zgodnie ze standardami ACCOR, hotel klasy Novotel o powierzchni netto wynoszącej ponad 7.000 mkw.

THE HOTEL SECTOR

The Group's long experience and recognized partners provide good grounds for the company's operations on the market of hotels. During the preceding years, Echo Group handled complex realization of hotels for key clients, acting as a project manager and general contractor of investments. The Echo Group's projects in the hospitality industry were executed in cooperation with international hotel chains: Accor and Envergue groups of France, and the Qubus group of Norway. Complete hotels operate in Warsaw, Kielce, Kraków, Szczecin, Łódź, Poznań, Częstochowa, Zabrze, Gliwice. In the future, the Group intends to build hotels in cooperation with international hotel chain operators.

At present Echo Investment Capital Group is conducting negotiations with the company Orbis SA aiming at the sale of the real property located in Łódź, at Piłsudskiego street, on which, in accordance with ACCOR standards, a Novotel class hotel shall be built, of the net area exceeding 7.000 square meters.

Grupa Echo w 2008 roku

Echo Group in the 2008

RYNKI ZAGRANICZNE

Rumunia

Sektor centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych

W I kwartale 2008 roku spółka zależna Echo Investment Project 1 Srl z siedzibą w Bukareszcie dokonała zapłaty ostatniej raty płatności za nieruchomości położoną w mieście Brasov w Rumunii o powierzchni 4,0 ha.

Na ww. gruncie w Rumunii Grupa Echo planuje realizację nowoczesnego centrum handlowo-rozrywkowego KORONA o powierzchni wynajmowalnej około 50.000 mkw.

W II połowie 2008 roku Grupa uzyskała pozwolenie na budowę. Projekt centrum opracowany został przez biuro projektowe IMB Asymetria z Polski wraz z rumuńskim biurem architektonicznym Dico si Tiganas.

Rozpoczęto proces komercjalizacji projektu przez specjalistów z Grupy Echo w ścisłej współpracy z rumuńskim przedstawicielstwem agencji Jones Lang LaSalle.

Rozpoczęcie realizacji inwestycji nastąpi po uzyskaniu odpowiedniego poziomu wynajmu i uzyskaniu finansowania zewnętrznego.

FOREIGN MARKETS

Romania

Sector of shopping and shopping & entertainment centers

During the 1st quarter of 2008, the Issuer's subsidiary called Echo Investment Project 1 Srl paid the last installment of the price for immovable property situated in Brasov, Romania, with an area of 4.0 hectares.

Echo Group intends to develop a modern shopping & entertainment center KORONA on the aforementioned plot of land, with gross leasable area of ca. 50,000 sq. m.

In the 2nd half of 2008, the Group obtained a building permit for construction. Design of the mall was developed by a Polish design studio IMB Asymetria and by a Romanian architectural firm Dico si Tiganas.

Commercialization of the project has been started by Echo Group's experts in close cooperation with a Romanian representative of Jones Lang LaSalle.

Commercialization of the project is currently in progress, and the commencement is envisaged as soon as appropriate lease ratio is achieved and relevant external financing is secured.

Grupa Echo w 2008 roku

Echo Group in the 2008

Węgry

Sektor centrów handlowych i handlowo-rozrywkowych

Na posiadanej nieruchomości o powierzchni ok 6,84 ha, znajdującej się w XIV Dzielnicy Budapesztu – Zugló powstanie nowoczesny, wielofunkcyjny projekt handlowo-rozrywkowo-biurowy MUNDO. Budynek centrum zaprojektowany został przez biuro architektoniczne Mofo Architekci Sp. z o.o. z Krakowa. Uzyskano wstępne pozwolenie na budowę centrum. Powierzchnia wynajmowalna części handlowo-rozrywkowej wyniesie ok. 62.000 mkw.

Obecnie trwa proces komercjalizacji projektu, a rozpoczęcie realizacji nastąpi po uzyskaniu odpowiedniego poziomu wynajmu i uzyskaniu finansowania zewnętrznego.

Sektor projektów biurowych

W przygotowaniu znajduje się realizacja parku biurowego wchodzącego w skład budapesztańskiego projektu MUNDO. Powierzchnia wynajmowalna wyniesie ok. 40.000 mkw. Park zaprojektowany został przez biuro architektoniczne Mofo Architekci Sp. z o.o. z Krakowa. W planach znajduje się ulokowanie w kompleksie urzędu burmistrzowskiego dzielnicy Zugló. Projekt uzyskał wstępne pozwolenie na budowę.

Planowany termin rozpoczęcia realizacji to I połowa 2011 roku, zaś zakończenia inwestycji to II połowa 2012 roku.

Hungary

Sector of shopping and shopping & entertainment centers

A modern, multifunctional shopping, entertainment and office project called MUNDO will be erected on the Company's property, about 6.84 hectares in size, situated in Zugló, 14th District of Budapest. The building has been designed by Mofo Architekci Sp. z o.o. architectural design firm of Kraków. A preliminary building permit has been obtained for the center. Leasable area of the shopping and entertainment part of project shall be about 62,000 sq. m.

Commercialization of the project is currently in progress, and the commencement of development is envisaged as soon as appropriate lease ratio is achieved and relevant external financing is secured.

Sector of office projects

An office park to be comprised within the MUNDO project of Budapest is being prepared. Rentable area will be about 40,000 sq. m. The park has been designed by Mofo Architekci Sp. z o.o. architectural design firm of Kraków. Further plans include location of the Zugló District Mayor's Office in the complex. A preliminary building permit has been obtained for that project.

The project is scheduled for commencement in the 1st half of 2011 and for completion in the 2nd half of 2012.





Wpływ światowego kryzysu na działalność Grupy

Impact of the global crisis on the Group's activities

Obserwowana niestabilność na rynkach finansowych prowadzi do dużej zmienności i niepewności na światowych rynkach kapitałowych. Obecny kryzys płynności, który rozpoczął się w połowie 2008 roku, spowodował m.in. spadek poziomu finansowania, obniżenie poziomu płynności w sektorze finansowym, wzrost stóp procentowych na rynku międzybankowym i bardzo duże wahania na rynkach akcji. Niepewność na rynkach finansowych doprowadziła w Stanach Zjednoczonych, Europie Zachodniej, Rosji i innych krajach do poważnych problemów na rynku bankowym i wprowadzenia kryzysowych programów ratunkowych dla instytucji finansowych. Nie da się dziś przewidzieć wszystkich skutków obecnego kryzysu, ani całkowicie się przed nimi zabezpieczyć.

Dostępność kredytów znacznie zmniejszyła się od IV kwartału 2008 roku. Obserwowane jest bardziej restrykcyjne podejście jednostek sektora finansowego, a koszty związane z pozyskaniem i obsługą finansowania istotnie wzrosły. Okoliczności te mogą wpłynąć na możliwość pozyskania nowych kredytów przez Grupę czy refinansowania dotychczasowych na warunkach zbliżonych do obowiązujących we wcześniejszych transakcjach.

Na rynku nieruchomości występuje niski poziom płynności. W związku ze spadkiem ilości dokonywanych transakcji, zmniejszeniem przejrzystości w odniesieniu do poziomów cen i czynników sterujących rynkiem, występuje mniejsza pewność odnosząca się do wycen nieruchomości. Wyceny te mogą ulec gwałtownym zmianom w wyniku bieżących zmian warunków rynkowych. Zdaniem Zarządu, wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych posiadanych przez Spółkę została prawidłowo oszacowana przy uwzględnieniu wszelkich dostępnych informacji i biorąc pod uwagę obecną sytuację rynkową.

Noticeable lack of stability on financial markets leads to high variability and uncertainty on global equity markets. The current liquidity crisis, which began in mid-2008, has led to such circumstances as, among others, decreasing percentages of financing, lower level of liquidity in the financial sector, rising interest rates on inter-bank market, and extreme fluctuations on stock markets. In the United States, Western Europe, Russia and other countries, uncertainty on the financial markets has led to serious problems on the banking market and implementation of emergency rescue programs for banks. It is not possible to foresee all consequences of the global crisis or to secure an enterprise against these consequences today.

Availability of credits has become significantly limited since the 4th quarter of 2008. More restrictive approach is noticeable with financial sector institutions and the costs involved in obtaining and handling borrowings have largely increased. These circumstances may affect the Group's capacity of obtaining new credits or refinancing of the existing facilities on terms similar to those applicable to earlier transactions.

Low liquidity can be observed on the real estate market. As a result of reduced volume of transactions and less transparency as to pricing levels and market controls, there is less certainty as to property appraisals. These appraisals may vary rapidly as a result of changes in current market circumstances. According to the Management Board, fair value of investment property owned by the Company has been correctly estimated, taking due account of all available information and considering the existing situation on the market.

Perspektywy rozwoju

Growth perspectives

W związku z obserwowanymi zjawiskami globalnego kryzysu gospodarczego, Zarząd Echo Investment SA dokonał weryfikacji planów inwestycyjnych w celu dostosowania ich do prognoz ekonomicznych na najbliższy rok.

Działania Grupy Echo skoncentrowane będą na optymalizacji procesów deweloperskich poszczególnych inwestycji. Spółka uważnie obserwuje rozwój sytuacji na rynku nieruchomości, a decyzje dotyczące realizacji konkretnych projektów podejmowane są indywidualnie na bazie aktualnych analiz. W celu minimalizacji ryzyka niekorzystnych zmian rynkowych, Spółka dostosowuje harmonogramy realizacji inwestycji do rzeczywistej sytuacji rynkowej i nie wyklucza etapowania planowanych inwestycji.

Zarząd Spółki podjął działania restrukturyzacji i ograniczenia kosztów, w tym kosztów ogólnozakładowych, poprzez m.in. dostosowanie zatrudnienia do przewidywanego zaangażowania w realizację projektów i aktywności na rynku nieruchomości.

W najbliższym roku działania podmiotów z Grupy Echo skoncentrowane będą na przygotowaniu, realizacji i komercjalizacji projektów biurowych i handlowych przeznaczonych na wynajem, a także rozbudowy istniejących centrów handlowo-rozrywkowych.

Realizacja planowanych obiektów mieszkaniowych uzależniona będzie od czynników popytowo-podażowych, m.in. od siły nabywczej, dostępu do kredytów, poziomu wynagrodzeń oraz ceny rynkowej mieszkań.

Realizacja hoteli jest w dużej mierze uzależniona od sytuacji w branży turystycznej oraz od skłonności sieci hotelowych do podejmowania nowych inwestycji. Obecna działalność Grupy Echo w tym sektorze skupiona jest na rynku polskim, gdzie Spółka współpracuje z międzynarodowymi operatorami sieci hoteli.

Grupa Echo planuje również rozwój działalności na rynkach zagranicznych w Europie Środkowo-Wschodniej. Obecnie prowadzone są dwie inwestycje związane z komercjalizacją i realizacją centrów handlowo-rozrywkowych w Budapeszcie i rumuńskim Brasov. Podjęte zostały również starania zmierzające do poszerzenia działalności o terytorium Ukrainy.

With regard to noticeable signs of global economic crisis, the Management Board of Echo Investment SA has reviewed its investment plans in order to adjust them to economic forecasts for the upcoming year.

Echo Group's activities are going to focus on optimizing developer processes within specific investment projects. The Company is carefully monitoring the developments on the real estate market, and decisions concerning implementation of specific projects are taken on a case-by-case basis, according to current analyses. In order to minimize the risk of adverse market variations, the Company adapts its project implementation schedules to actual market situation and does not preclude staging of envisaged investments.

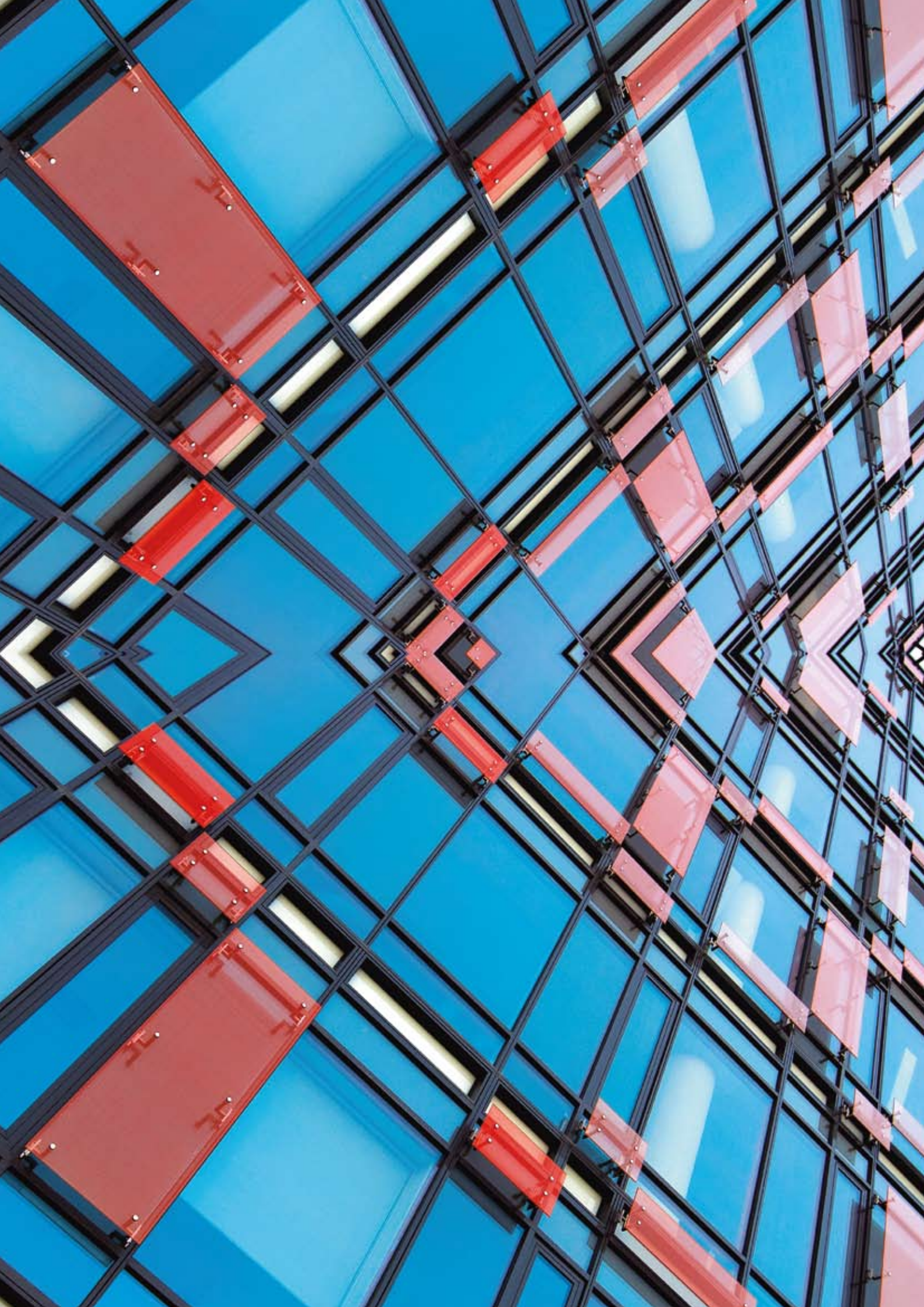
The Management Board of the Company has undertaken certain restructuring activities and cost optimizations, including overall corporate costs, through taking such steps as adapting employment to envisaged involvement in project implementation and activities on the property market.

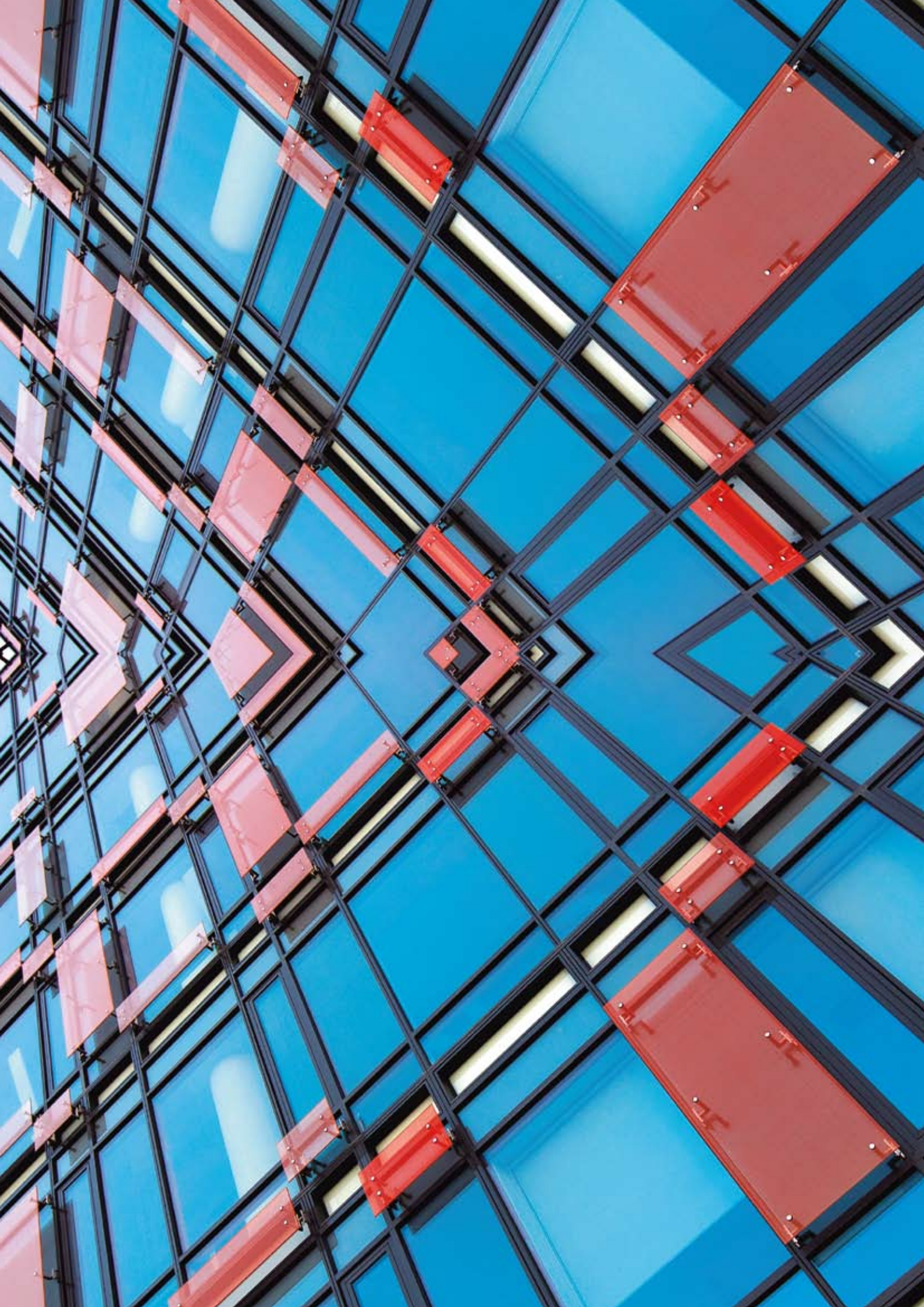
During the next year, activities of Echo Group companies will focus on preparation, development and commercialization of office and shopping projects for lease and extension of existing malls.

Execution of envisaged housing projects shall depend on supply & demand considerations, including the purchasing power, credit availability, levels of salaries, market prices of apartments.

Realization of hotels strongly depends on the situation in the tourist industry and on hotel chains' willingness to undertake new investments. The current activities of Echo Group in this sector focus on the Polish market where the Company collaborates with international hotel chain operators.

Echo Group intends to develop its business operations on foreign markets, in Central and Eastern Europe. Two investments are currently in progress, related to commercialization and development of shopping & entertainment centers in Budapest, Hungary, and Brasov, Romania. Certain efforts have been taken to expand the range of the Company's operations to cover the territory of Ukraine.





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 thous. PLN)

	2008	2007 przekształcony converted	
1. Aktywa trwałe	3 331 752	2 461 060	Fixed assets
1.1. Wartości niematerialne i prawne	1 002	525	Intangible fixed assets
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe	731 454	467 837	Tangible fixed assets
1.3. Należności długoterminowe	58	54	Non-current receivables
1.4. Nieruchomości inwestycyjne	2 481 014	1 956 508	Investment property
1.5. Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	24 119	10 960	Investments in associated companies
1.6. Udzielone pożyczki	13	40	Loans granted
1.7. Pochodne instrumenty finansowe	1 287	-	Derivative instruments
1.8. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	92 805	25 136	Deferred income tax assets
2. Aktywa obrotowe	916 544	982 232	Current assets
2.1. Zapasy	486 655	492 136	Inventories
2.2. Należności z tytułu podatku dochodowego	3 478	10 948	Deferred income tax receivables
2.3. Należności z tytułu pozostałych podatków	46 944	35 265	Other tax receivables
2.4. Należności handlowe i pozostałe	56 679	16 359	Trade receivables and other receivables
2.5. Udzielone pożyczki	638	26 758	Loans granted
2.6. Pochodne instrumenty finansowe	357	6 720	Derivative instruments
2.7. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	321 793	394 046	Cash and cash equivalents
Aktywa razem	4 248 296	3 443 292	Total assets

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Condensed consolidated financial statement

BILANS

BALANCE SHEET

PASYWA
(w tys. PLN)

LIABILITIES AND EQUITY
(in thous. PLN)

	2008	2007 przekształcony converted	
1. Kapitał własny	1 640 592	1 519 084	Equity
1.1. Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	1 640 600	1 519 065	Equity attributed to shareholders of the dominant company
1.1.1. Kapitał zakładowy	21 000	21 000	Initial capital
1.1.2. Kapitał zapasowy	1 493 280	1 174 241	Supplementary capital
1.1.3. Zakumulowany zysk	112 750	327 568	Accumulated earnings
1.1.4. Różnice kursowe z przeliczenia oddziałów zagranicznych	13 570	(3 744)	Foreign exchange gains/losses from conversion of foreign companies
1.2. Kapitały mniejszości	(8)	19	Minority capitals
2. Zobowiązania długoterminowe	2 161 228	1 530 386	Non-current liabilities
2.1. Kredyty i pożyczki	1 589 154	1 230 619	Borrowings
2.2. Pochodne instrumenty finansowe	174 123	-	Derivative instruments
2.3. Otrzymane kaucje	37 871	32 180	Deposits received
2.4. Leasing	34 235	34 323	Leases
2.5. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	325 845	233 264	Provision for deferred income tax
3. Zobowiązania krótkoterminowe	446 476	393 822	Current liabilities
3.1. Kredyty i pożyczki	125 010	30 260	Borrowings
3.2. Pochodne instrumenty finansowe	65 833	-	Derivative instruments
3.3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	256	2 906	Deferred income tax liabilities
3.4. Zobowiązania z tytułu pozostałych podatków	13 199	6 068	Tax liabilities
3.5. Zobowiązania handlowe i pozostałe	112 528	146 698	Trade liabilities and other liabilities
5.6. Otrzymane zaliczki	111 390	192 076	Advances received
5.7. Rezerwy na zobowiązania	18 260	15 814	Provisions for liabilities
Pasywa razem	4 248 296	3 443 292	Liabilities total

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Condensed consolidated financial statement

POZYCJE POZABILANSOWE

OFF-BALANCE SHEET ITEMS

(w tys. PLN)

(in thous. PLN)

	2008	2007 przekształcony converted	
1. Zobowiązania warunkowe			Contingent liabilities
1.1 Na rzecz niepowiązanych jednostek, z tytułu:			To non-affiliated companies, on account of:
a) udzielonych gwarancji i poręczeń	4 032	3 315	granted guarantees and sureties
b) spraw sądowych	31	379	court proceedings
c) zakupu nieruchomości gruntowej w Kaliszu	18 807	18 807	purchase of land property in Kalisz
d) innych porozumień	-	-	other agreements
Zobowiązania warunkowe razem	22 870	22 501	Contingent liabilities total

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Condensed consolidated financial statement

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

(w tys. PLN)

(in thous. PLN)

	2008	2007 przekształcony converted	
Przychody	438 189	373 725	Incomes
Koszt własny sprzedaży	(177 789)	(185 890)	Cost to sell
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	260 400	187 835	Gross profit (loss) on sales
Zysk (strata) ze sprzedaży nieruchomości	(63)	29 616	Profit (loss) on sales of property
Aktualizacja wartości nieruchomości	458 138	250 324	Revaluation of real property
Koszty sprzedaży	(21 345)	(21 491)	Costs to sell
Koszty ogólnego zarządu	(48 291)	(48 959)	Overheads
Pozostałe przychody operacyjne	38 126	34 008	Other operating incomes
Pozostałe koszty operacyjne	(15 313)	(19 209)	Other operating expenses
Zysk przed opodatkowaniem i uwzględnieniem przychodów / kosztów finansowych	671 652	412 127	Earnings before tax and financial incomes/expenses
Przychody finansowe	13 316	21 149	Financial incomes
Koszty finansowe	(372 192)	(78 848)	Financial expenses
Zysk (strata) z tytułu różnic kursowych	(167 387)	45 474	Foreign exchange gains (losses)
Udział w zysku jednostek stowarzyszonych	(24)	(90)	Shares in profits of associated companies
Zysk (strata) brutto	145 365	399 812	Gross profit (loss)
Podatek dochodowy	(41 154)	(75 442)	Income tax
Zysk (strata) netto, w tym:	104 211	324 370	Net profit (loss), including:
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	104 221	324 372	Profit (loss) allocated to shareholders of the dominant company
Zysk (strata) mniejszości	(10)	(2)	Gross minority profit (loss)
Zysk (strata) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (zanualizowany)	104 221	324 372	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	0,77	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 thous. PLN)

	2008	2007 przekształcony converted	
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej – metoda pośrednia			Cash flows on operating activities – indirect method
I. Zysk (strata) netto	104 211	324 370	Net profit (loss)
II. Korekty razem	(70 515)	(274 828)	Adjustments total
1. Udział w (zyskach) stratach netto jednostek stowarzyszonych	26	15	Share of associated companies in net (profit) loss
2. Amortyzacja środków trwałych	4 846	5 709	Depreciation
3. (Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	187 995	(28 032)	Foreign exchange gains (losses)
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	37 805	40 531	Interest and shares in profits (dividends)
5. (Zysk) strata z działalności inwestycyjnej	(225 130)	(271 571)	(Profit) loss on investing activities
6. Zmiana stanu rezerw	80 318	54 967	Change in provisions
7. Zmiana stanu zapasów	21 484	(250 128)	Change in inventories
8. Zmiana stanu należności	16 349	(116 386)	Change in receivables
9. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(193 715)	258 409	Change in non-current liabilities, except for borrowings
10. Inne korekty	(493)	31 658	Other adjustments
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/- - II)	33 696	49 542	Net cash flows from operating activity (I+/-II)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			Cash flows on investing activities
I. Wpływy	66 255	397 187	Incomes
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 417	211 562	Sales of intangible and tangible fixed assets
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	27	45 628	Sales of investments in property and in intangible assets
3. Z aktywów finansowych	64 811	139 997	From financial assets
4. Inne wpływy inwestycyjne	-	-	Other incomes from investments
II. Wydatki	(387 111)	(569 522)	Expenditures
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(274 271)	(292 008)	Acquisition of intangible and tangible fixed assets
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(53 379)	(128 888)	Investments in property and in intangible assets
3. Na aktywa finansowe	(56 747)	(148 556)	On financial assets
5. Inne wydatki inwestycyjne	(2 714)	(70)	Other investment expenditures
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I - II)	(320 856)	(172 335)	Net cash flows on investment activity (I-II)

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Condensed consolidated financial statement

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

(w tys. PLN)

(in thous. PLN)

	2008	2007 przekształcony converted	
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			C. Cash flows on financial activities
I. Wpływy	320 944	600 811	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	320 344	254 406	Borrowings
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	346 405	Issue of debenture bonds
4. Inne wpływy finansowe	600	-	Other financial incomes
II. Wydatki	(129 324)	(374 882)	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	(39 662)	(142 942)	Repayments of loans and credits
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(160 000)	Redemption of debenture bonds
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	-	-	On account of other financial liabilities
7. Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-	(487)	Payments of liabilities under financial lease contracts
8. Odsetki	(89 661)	(71 450)	Interest
9. Inne wydatki finansowe	(1)	(3)	Other financial expenses
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I - II)	191 620	225 929	Net cash flows on financial activity (I-II)
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/- - B.III+/- - C.III)	(95 540)	103 136	Net cash flows total (A.III+/--B.III+/--C.III)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(72 253)	97 039	Cash balance change, including:
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	23 287	(6 097)	change in cash balance on account of foreign exchange gains/losses
F. Środki pieniężne na początek okresu	394 046	297 007	Cash as at the beginning of period
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- - D), w tym:	321 793	394 046	Cash as at the end of period (F+/--D), including:
- o ograniczonej możliwości dysponowania	8 885	150	with limited disposability

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Condensed consolidated financial statement

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM (OD 1 STYCZNIA 2008 DO 31 GRUDNIA 2008)

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 na początek okresu (przekształcony, porównywalny) Balance as at the beginning of the period (restated, comparable)	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	-	-	-	-	-	(17)	(17)
Zysk (strata) netto danego okresu Net profit (loss) of the current period	-	-	104 221	17 314	121 535	(10)	121 525
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

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Condensed consolidated financial statement

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM (OD 1 STYCZNIA 2007 DO 31 GRUDNIA 2007)

STATEMENT OF CHANGES IN THE CONSOLIDATED SHAREHOLDERS' EQUITY (FROM 1 JANUARY 2007 TO 31 DECEMBER 2007)

(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 na początek okresu (przekształcony, porównywalny) Balance as at the beginning of the period (restated, comparable)	21 000	726 566	450 871	2	1 198 439	21	1 198 460
Podział wyniku z lat ubiegłych Distribution of profit/loss carried forward	-	447 675	(447 675)	-	-	-	-
Zmiany w udziałach mniejszościowych Changes in minority shares	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto danego okresu Net profit (loss) of the current period	-	-	324 372	(3 746)	320 626	(2)	320 624
Stan na koniec okresu Balance as at the end of period	21 000	1 174 241	327 568	(3 744)	1 519 065	19	1 1519 084
	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 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Echo Investment SA

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

- (a) skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2008 roku., który po stronie aktywów oraz kapitału własnego i zobowiązań wykazuje sumę 4 248 296 tys. zł
- (b) skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 roku. wykazujący zysk netto w kwocie 104 211 tys. zł;
- (c) skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 121 508 tys. zł;
- (d) skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 roku. wykazujący wypływy pieniężne netto w kwocie 95 540 tys. zł.
- (e) informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy odpowiedzialny jest Zarząd Jednostki dominującej. Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego badania.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do obowiązujących na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej:

- (a) przepisów rozdziału 7 Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa” - Dz.U. z 2002 r. Nr 76 poz. 694 z późniejszymi zmianami);
- (b) norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

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

Report of independent chartered accountant on review of the consolidated financial statements covering the period from January 1, 2008 to December 31, 2008

For the Shareholders and the Supervisory Board of Echo Investment SA

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

- (a) consolidated balance sheet prepared as at December 31, 2008, where the balance total of assets and equity with liabilities is PLN 4,248,296 thousand,
- (b) consolidated income statement for the financial year from January 1, 2008 to December 31, 2008, showing a net profit of PLN 104,211 thousand;
- (c) consolidated statement of changes in equity for the financial year from January 1, 2008 to December 31, 2008, showing an increase in equity by PLN 121,508 thousand;
- (d) consolidated cash flow statement for the financial year from January 1, 2008 to December 31, 2008, showing a net expenditure of cash in the amount of PLN 95,540 thousand;
- (e) additional information on the accounting principles applied, and other explanatory information.

The Management Board of the dominant Company is responsible for preparation of consolidated financial statements and Management Report on the Group's operations in accordance with valid laws. Our task was to express an opinion on the consolidated financial statements on the basis of audit.

We have carried out the audit in pursuance of valid laws applicable in the territory of the Republic of Poland, namely:

- (a) Chapter 7 of the Accounting Act of September 29, 1994 (“the Act”; Journal of Laws of 2002, No. 76, item 694, as amended);
- (b) chartered accountants' code of practice, issued by the National Board of Chartered Accountants in Poland.

The audit was planned and executed so that to achieve reasonable certainty that the consolidated financial statements do not contain any material errors or omissions. The audit involved sample-based verification of evidence supporting the amounts and data shown in the consolidated financial statements. The audit further comprised assessment of the Group's accounting principles and significant estimations made in preparation of the consolidated financial statements, and general evaluation

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

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy kapitałowej za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 roku. uwzględniają postanowienia Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:

- (a) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonej dokumentacji konsolidacyjnej;
- (b) jest zgodne w formie i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa;
- (c) przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Grupy na dzień 31 grudnia 2008 roku. oraz wynik finansowy za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 roku. zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Warszawa, 30 kwietnia 2009 roku.

of its presentation. In our opinion, the audit has provided sufficient grounds for expressing a reliable opinion.

The information contained in the Capital Group's report for the financial year from January 1, 2008 to December 31, 2008 duly incorporate the provisions of 1 of the Regulation of the Minister of Finance of February 19, 2009, on 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 consolidated financial statements in all their essential aspects:

- (a) have been prepared on the basis of correctly maintained consolidation records and accounts;
- (b) conform to valid laws applicable to the Group as to contents and form thereof;
- (c) fairly and transparently present the Group's assets and financial standing as at December 31, 2008 and the financial result for the financial year from January 1, 2008 to December 31, 2008, according to the International Financial Reporting Standards as approved by the European Union.

Warsaw, April 30, 2009

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
Representative of PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. conducting the audit:

Działający w imieniu PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. i przeprowadzający badanie:

Biegły dokonujący badania
Auditing Chartered Accountant
Wojciech Maj
Członek Zarządu
Member of the Management Board
Biegły Rewident
Statutory Auditor
nr ewid. / Reg. no. 6128/2647

zdjęcia / photos
Wojciech Gepner

publikacja / published by
Echo Investment SA, 2009

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