



## Notatka prasowa

Warszawa, 3 marca 2010

### Cinema City sprzedaje działalność deweloperską w Bułgarii spółce Israel Theatres Ltd

Cinema City International, N.V. (GPW:CCI) ("CCI") ogłosiła dzisiaj, że uzgodniła z Israel Theatres Ltd. ("Israel Theatres"), swoim akcjonariuszem dominującym, sprzedaż działalności deweloperskiej i powiązanych z nią działalności w Bułgarii spółce Israel Theatres za kwotę około 85 milionów euro.

*"Budowa centrów handlowych zapewniała Cinema City ważną początkową przewagę strategiczną w momencie naszego wchodzenia na rynki w Polsce i w Bułgarii. Działalność deweloperska nie tylko umożliwiła nam w dogodny i ekonomicznie dostępny sposób rozwijać działalność kinową w tych krajach, gdzie nie była ona jeszcze rozwinięta, ale w przypadku naszych wcześniejszych projektów także korzystaliśmy z szybkiej możliwości ich sprzedaży i realizowania dużych zysków. Dzisiaj jednak z siecią blisko 700 ekranów i z ponad 400 ekranami na różnych etapach budowy, budowa centrów handlowych stała się mniej ważna, szczególnie w krajach, w których już działamy. Dodatkowo trudne warunki na rynku nieruchomości powodują, że szybkie wychodzenie z tego typu inwestycji – co zawsze było częścią naszej strategii- staje się trudniejsze. Dlatego wierzymy, że będzie z korzyścią dla CCI, jeżeli Israel Theatres, która jest firmą dużo bardziej długoterminowo zorientowaną na rynek nieruchomości, przejmie tę działalność w Bułgarii od Cinema City. Ta transakcja pozwoli Cinema City skoncentrować się na rozwoju naszej działalności kinowej i znacznie zmniejszy nasze obecne zadłużenie"* – powiedział Moshe (Mooky) Greidinger, prezes zarządu Cinema City (i jeden z akcjonariuszy dominujących Israel Theatres), największego operatora kin wielosalowych w Europie Środkowej i Wschodniej oraz w Izraelu.

Działalność, która ma być sprzedana spółce Israel Theatres, obejmuje Mall of Ruse w mieście Ruse, które znajduje się na zaawansowanym etapie budowy i jego otwarcie zaplanowane jest w tym roku, Mall of Stara Zagora, które jest na etapie planowania, oraz RESB – spółkę prowadzącą działalność deweloperską oraz działalność z zakresu zarządzania nieruchomościami, która zajmuje się budową i wynajmem powierzchni w powyższych nieruchomościach. Dodatkowo IT zgodziło się przejąć całość zobowiązań Spółki związanych z działalnością deweloperską w Bułgarii, w tym zobowiązanie do wykonania ciężących na Spółce zobowiązań posprzedażowych dotyczących Centrum Handlowego Plovdiv, które zostało sprzedane w zeszłym roku. Oczekuje się, że Transakcja zostanie przeprowadzona w formie sprzedaży udziałów w podmiotach w pełni zależnych od Spółki, które posiadają rzeczony aktywa.

Podstawowy powód tej transakcji to umożliwienie CCI skoncentrowania się na rozwijaniu działalności kinowej i dystrybucji filmów przy jednoczesnym zredukowaniu zadłużenia oraz pozwolenie Israel Theatres na skoncentrowaniu się na głównej działalności związanej

z realizacją projektów deweloperskich. W ramach proponowanej transakcji CCI zgodzi się nie angażować w przyszłości żadne projekty deweloperskie w Bułgarii i skupi się na działalności kinowej, dystrybucji filmów i innych związanych z nimi działalnościami.

Cena sprzedaży zostanie ustalona na podstawie wyceny wykonanej zarówno dla nieruchomości w Ruse jak i Stara Zagora, przez cieszącego się międzynarodowym uznaniem niezależnego rzeczoznawcę majątkowego i uzyskanej przez Spółkę w związku ze sporządzaniem zbadanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2009, skorygowanej o bilansy zamknięcia danych spółek. Oczekuje się, że w wyniku tej transakcji CCI rozpozna zysk w wysokości około 3,5 mln euro ze sprzedaży tych dwóch projektów, jako dodatek do zysku w wysokości około 7 mln euro, który został już uprzednio odnotowany przez CCI w końcu drugiego kwartału 2008 jako wynik wcześniejszej wyceny.

Israel Theatres zapłaci około 70 mln euro w dniu zamknięcia transakcji, a pozostałą część, około 15 mln euro, zostanie zapłacone 9 miesięcy po otwarciu centrum w Ruse, ale w żadnym wypadku nie później niż 18 miesięcy od zamknięcia transakcji.

Z uwagi na fakt zapewnienia przez IT finansowania dla Transakcji, Spółka zobowiązała się nie zaciągać dodatkowego zadłużenia jeżeli oznaczałoby to, że IT, na zasadzie pełnej konsolidacji (łącznie ze Spółką), przekroczyłaby uzgodnione wskaźniki EBITDA względem długu. Oczekuje się, że zobowiązanie to pozostanie bez wpływu na istniejące plany Spółki w zakresie budowy obiektów kinowych. Zobowiązanie to pozostanie w mocy tak długo jak IT będzie akcjonariuszem większościowym Spółki lub do momentu spłaty przez IT zadłużenia zaciągniętego w celu zapewnienia finansowania Transakcji.

Porozumienie przewiduje ponadto wypłatę przez IT na rzecz Spółki określonej procentowo części zysków zrealizowanych ze zbycia Aktywów przed upływem trzech lat od daty Transakcji – 75% zysków, jeżeli od daty Transakcji upłynęło mniej niż jeden rok, 50% zysków zrealizowanych pomiędzy pierwszą a drugą rocznicą Transakcji oraz 25% zysków zrealizowanych pomiędzy drugą a trzecią rocznicą Transakcji. IT będzie ponosić wyłączną odpowiedzialność za wszelkie straty, jakie może ponieść IT po dokonaniu Transakcji.

Pierwotnie CCI rozpoczęła działalność na rynku nieruchomości w Bułgarii ( a wcześniej w Polsce) aby przyspieszyć rozwój swojej działalności kinowej w Bułgarii ( i ogólnie w Europie Środkowej i Wschodniej). CCI obecnie wierzy, że taka działalność nie jest już obecnie potrzebna w Bułgarii, ponieważ plany rozwoju CCI dojrzały i jej działalność rozwija się dobrze bez potrzeby aktywnej działalności na rynku nieruchomości. Pierwotny plan CCI zakładał powtórzenie sukcesu odniesionego w Polsce i sprzedaż części lub całości aktywów bułgarskich w trakcie ich budowy, tak, jak zrobiono to w projektach Mall of Plovdiv i Mall of Sofia, pierwszych dwóch projektach deweloperskich w Bułgarii. Obecne warunki rynkowe sprawiają, że taka sprzedaż jest trudna. Ponieważ Israel Theatres prowadzi już działalność deweloperską w Bułgarii oraz w regionie w ogóle, i ma dłuższe doświadczenie oraz jest bardziej skupiona na działalności deweloperskiej ogólnie, CCI oraz Israel Theatres wierzą, że przesunięcie działalności deweloperskiej w Bułgarii pod parasol Israel Theatres i pozwolenie CCI na skoncentrowanie się na rozwoju sieci kin, będzie w najlepszym interesie spółek oraz ich akcjonariuszy,



Spółka pozostanie otwarta na możliwości podjęcia działalności związanej z przyjętymi przez nią planami budowy kin w różnych krajach i będzie mogła rozważyć zaangażowanie się w projekty deweloperskie w innych krajach, o ile będzie to w danym momencie korzystne z punktu widzenia rozwoju działalności Spółki polegającej na wyświetlaniu filmów w kinach oraz dystrybucji filmów na takich terytoriach.

Dzięki Transakcji nastąpi istotne zmniejszenie zadłużenia grupy Spółki. Spółka zamierza wykorzystać nadwyżkę gotówkową oraz obniżenie stopnia dźwigni finansowej w celu sfinansowania rozwoju działalności kinowej Spółki, zarówno na terytoriach, na których Spółka prowadzi obecnie działalność, jak i, potencjalnie, ekspansji na nowe terytoria.

Warunkiem realizacji Transakcji jest finalizacja przez IT finansowania, uzyskanie zgody rady nadzorczej Spółki oraz uzgodnienie i zawarcie wiążącej umowy ostatecznej w przedmiocie zbycia Aktywów. Z uwagi na fakt, że IT pośrednio kontroluje większość akcji Spółki, Transakcja spełnia kryteria transakcji pomiędzy podmiotami powiązanymi. W związku z powyższym, rada nadzorcza Spółki powoła specjalny komitet składający się z członków niezależnych którzy, razem z komitetem ds. audytu Spółki poddają Transakcję analizie i przeprowadzą głosowanie, zarówno w imieniu rady nadzorczej CCI, jak i zarządu (który w większości składa się z „podmiotów powiązanych”).

Oczekuje się, że zawarcie wiążącej umowy ostatecznej oraz zamknięcie Transakcji nastąpi do końca marca 2010 r.

***“Oczywiście, ponieważ Israel Theatres i Cinema city są podmiotami powiązanymi, opieramy się na niezależnej wycenie trzeciego podmiotu, aby określić godziwą rynkową cenę zakupu i zwracamy się o to, aby ostateczna decyzja dotycząca transakcji została podjęta przez specjalny niezależny komitet Rady Nadzorczej Cinema City” – dodał Moshe (Mooky) Greidinger.***

***Cinema City International jest największym operatorem kin wielosalowych w Europie Środkowej i Wschodniej oraz w Izraelu. Spółka prowadzi 69 multipleksów z 668 ekranami, w 6 krajach: Polska, Czechy, Węgry, Rumunia, Bułgaria i Izrael). Obecnie w budowie są 42 multipleksy z 426 nowymi ekranami. Dodatkowo, Cinema City prowadzi działalności związane z działalnością kinową: reklamę w kinach oraz dystrybucję filmów.***

***W 2009 roku Cinema City sprzedała 27,5 mln biletów w 6 krajach (23,8% więcej niż w 2008 roku).***

***Grupa Cinema City zatrudnia ponad 3,000 osób w 6 krajach.***

**W celu uzyskania dodatkowych informacji zapraszamy na stronę [www.cinemacity.nl](http://www.cinemacity.nl) lub prosimy o kontakt:**

Joanna Kottłowska

Dyrektor ds. Relacji Inwestorskich



tel. (+48) 22 566 69 60 / kom: (+48) 510 024 028  
[j.kotlowska@cinema-city.pl](mailto:j.kotlowska@cinema-city.pl)

Piotr Wojtaszek  
NBS Public Relations  
tel. (+48) 22 826 74 18 / kom: (+48) 500 202 355  
[pwojtaszek@nbs.com.pl](mailto:pwojtaszek@nbs.com.pl)