

# PLAZA CENTERS

Raport roczny 2007

# SPIS TREŚCI

---

## Rozdział pierwszy OGÓLNY ZARYS

- 1 Kim jesteśmy
- 4 Grupa w przekroju
- 6 Nasze rynki
- 9 Nasz portfel i wartość aktywów netto
- 10 Obecne projekty

---

## Rozdział drugi PRZEGLĄD SPÓŁKI

- 24 List Prezesa
- 26 List Dyrektora Generalnego
- 30 Wyniki finansowe

---

## Rozdział trzeci DYREKCJA I ŁĄD KORPORACYJNY

- 32 Rada Dyrektorów
- 33 Kierownictwo wyższego szczebla
- 34 Raport Dyrektorów
- 36 Ład korporacyjny
- 41 Raport na temat wynagrodzeń
- 44 Odpowiedzialność dyrektorów

---

## Rozdział czwarty SPRAWOZDANIE FINANSOWE

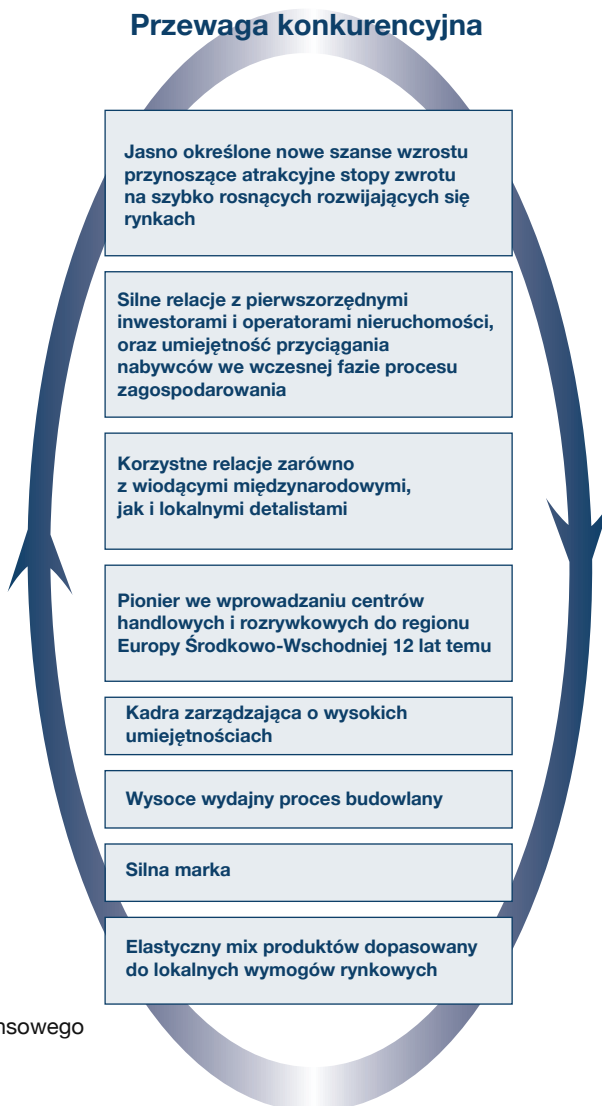
- 45 Skonsolidowany bilans
- 46 Skonsolidowany rachunek zysków i strat
- 47 Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
- 48 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
- 50 Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
- 104 Bilans Spółki
- 105 Kapitał własny i pasywa
- 106 Rachunek wyników Spółki
- 107 Noty do sprawozdania finansowego Spółki
- 125 Raport audytora
- 126 Pozostałe informacje

---

## Rozdział piąty DODATKOWE INFORMACJE

- 128 Biura Spółki
- 128 Doradcy

## Przewaga konkurencyjna



### Okładka:

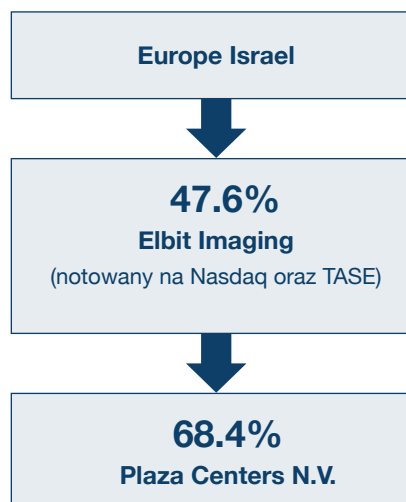
Arena Plaza, Budapeszt,  
Węgry

# KIM JESTEŚMY

Plaza Centers jest wiodącym developerem centrów handlowo-rozrywkowych w zachodnim stylu na rynkach wschodzących.

**REKORDOWE:  
AKTYWA  
OTWARCIA  
ZYSKI  
PRZEJĘCIA**

## Struktura własności



Grupa Plaza Centers jest wiodącym developerem centrów handlowo-rozrywkowych na rynkach wschodzących, która koncentruje się na budowie nowych centrów, a w miejscach o znacznym potencjale, dokonuje ich przebudowy, zarówno w stolicach, jak i ważnych ośrodkach regionalnych. Grupa jest obecna w regionie Europy Wschodniej i Środkowej („CEE”) od 1996 r. i był pierwszą, która wybudowała centra handlowo-rozrywkowe w zachodnim stylu na Węgrzech. Grupa była pionierem takiej koncepcji w regionie CEE jednocześnie dodając kolejne osiągnięcia poprzez budowę, wynajem i sprzedaż centrów handlowo-rozrywkowych. Począwszy od 2006 r. Grupa rozwinęła swój zakres działalności poza region CEE na Indie i rozważa możliwość wejścia do innych krajów, takich jak Rosja i Ukraina.

Spółka jest podmiotem pośrednio zależnym od Elbit Imaging Ltd. („El”), izraelskiej spółki publicznej, której akcje notowane są zarówno na Giełdzie w Tel Awiwie w Izraelu, oraz na NASDAQ Global Market w Stanach Zjednoczonych. Spółka jest jedną ze spółek Grupy Europe Israel, które są kontrolowane przez jej założyciela Pana Mordechaya Zissera.

Grupa jest obecna na rynkach budowlanych krajów wschodzących od ponad 12 lat, początkowo prowadząc projekty budowlane centrów handlowo-rozrywkowych na Węgrzech, a w późniejszym okresie wchodząc na rynki Polski, Czech, Rumunii, Łotwy, Grecji, Serbii, Bułgarii oraz Indii. Do chwili obecnej Grupa wybudowała, wynajęła i sprzedała/zabezpieczyła sprzedaż 26 centrów handlowo-rozrywkowych.

Dwadzieścia jeden z tych centrów zostało przejętych przez Klépierre, drugiego największego właściciela/operatora centrów handlowych w Europie, który posiada ponad 230 centrów handlowych w dziesięciu krajach. Cztery kolejne centra handlowo-rozrywkowe zostały sprzedane Dawnay Day Grupy, jednemu z wiodących brytyjskich instytucjonalnych inwestorów w obszarze nieruchomości, który zarządza łączną wartością aktywów brutto w wysokości przekraczającej 3 miliardy USD. Pozostałe centrum handlowe zostało sprzedane w 2007 r. grupie active Asset Investment Management („aAIM”), jednej z najszybciej rozwijających się brytyjskich grup inwestycyjnych w obszarze nieruchomości handlowych. Transakcja ta osiągnęła wartość całkowitą około €381 milionów, co stanowi 20% wartości wszystkich transakcji w obszarze nieruchomości, które miały miejsce na Węgrzech w 2007 r.

Począwszy od 1 listopada 2006 r. akcje Plaza Centers N.V. są notowane na rynku głównym Londyńskiej Giełdy Papierów Wartościowych z kodem „PLAZ”. Od 19 października 2007 r. akcje Plaza Centers N.V. są również notowane na rynku głównym Warszawskiej Giełdy Papierów Wartościowych z kodem „PLZ”, jako pierwszej spółki z branży nieruchomości, która osiągnęła podwójne notowanie.



### Jasna i spójna strategia

- > Budowanie nowoczesnych centrów handlowo-rozrywkowych w zachodnim stylu w stolicach i centrach regionalnych głównie w obszarze CEE i w Indiach.
- > Pozyskanie działających centrów handlowych, które wykazują znaczny potencjał do przebudowy.
- > Sprzedaż centrów z wyprzedzeniem, gdy warunki rynkowe są korzystne, przed, lub w trakcie budowy.
- > Przy okazjach nadarzających się w CEE, uczestnictwo w budownictwie mieszkaniowym, hotelach, biurach oraz innych programach deweloperskich.

### Cele

- > Wyznaczenie czterech, pięciu nowych projektów deweloperskich rocznie.
- > Wyznaczenie stopy zwrotu na poziomie przynajmniej 40%-60% zainwestowanego kapitału.
- > Polityka dywidendy – stała stopa 25% zysków zrealizowanych z działalności deweloperskiej do wysokości €30 milionów, oraz 20-25% nadwyżki ponad tę kwotę, zgodnie z decyzją zarządu. Dywidenda wypłacana rocznie

# ARENA PLAZA

W listopadzie 2005 r. Plaza pozyskała działkę o powierzchni 122.000 m<sup>2</sup> w ósmej dzielnicy Budapesztu na Węgrzech, w celu wybudowania centrum handlowo-rozrywkowego 180,000 całkowitej powierzchni budynku.

---

**Wartość** € 381 mln

---

**Zysk** € 220 mln

---

**Rozmiar**  
(powierzchni pod wynajem) **66.000 m<sup>2</sup>**

---

Prace rozbiórkowe rozpoczęto w kwietniu 2006 r.; W maju 2006 r. rozpoczęto prace budowlane i zakończone w rekordowym okresie 18 miesięcy.

15 listopad 2007 r. Arena Plaza została otwarta dla publiczności przy 100% obłożeniu.

Centrum handlowe obejmuje 66.000 m<sup>2</sup> obszaru pod wynajem oraz obejmuje pierwszą salę kinową IMAX w Budapeszcie i na Węgrzech, wraz z innymi 22 ekranami.

Głównymi najemcami centrum handlowego są m.in. międzynarodowy operator hipermarketów (Tesco) (pow. 10.500 m<sup>2</sup>), niemiecki gigant Peek & Cloppenburg z pierwszym megastorem na Węgrzech, Zara, Hervis (sprzęt i odzież sportowa), Electro World, Hennes & Mauritz, C&A oraz inni.

Arena Plaza jest obecnie jednym z największych i najbardziej prestiżowych centrów handlowo-rozrywkowe w Europie Centralnej i Wschodniej, a jej jakość, rozmiar i projekt ustanowiły nowe standardy dla całego regionu.

7 sierpnia 2007 r. Arena Plaza została z wyprzedzeniem sprzedana active Asset Investment Management ("aAIM"), jednej z najszybciej rozwijających się brytyjskich grup inwestycyjnych w obszarze nieruchomości handlowych.

Transakcja zamknęła się przy rekordowym zysku brutto na poziomie 5,9%, odzwierciedlającym około 381 milionów wartości aktywów; stanowiła ona 20% wszystkich umów dotyczących nieruchomości na Węgrzech w 2007 r., oraz najwyższą pojedynczą transakcją na Węgrzech w tym roku.

Cena sprzedaży odzwierciedla znaczny wzrost wartości przy debiucie w listopadzie 2006 r. i wyniosła €333 milionów.



# GRUPA W PRZEKROJU

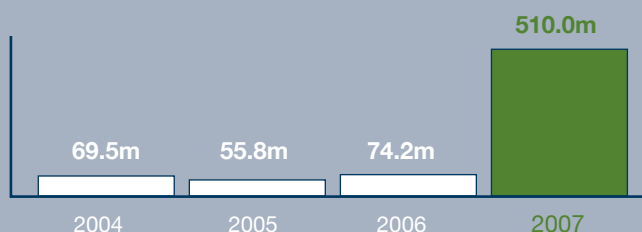
## Najważniejsze fakty finansowe

### Przychody brutto

(mln euro)

# +587%

Przychody brutto i zyski z działalności nieruchomości w wys. €510 milionów (2006 r.: €74,2 milionów), bez zysków z ponownej wyceny, zgodnie z polityką Grupy.

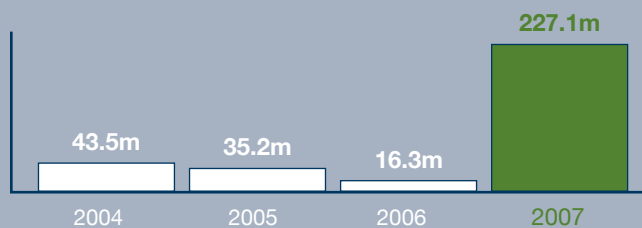


### Zysk przed opodatk.

(mln euro)

# +1.291%

Zysk przed opodatkowaniem w wys. €227,1 milionów (2006 r.: €16,3 milionów) dzięki sprzedaży aktywów na Węgrzech i w Polsce.

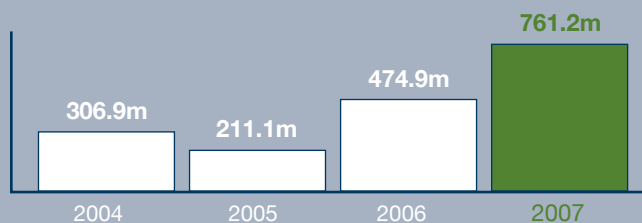


### Aktywa razem

(mln euro)

# +60%

Aktywa razem w wysokości €761,2 milionów (31 grudnia 2006 r.: €474,9 milionów).

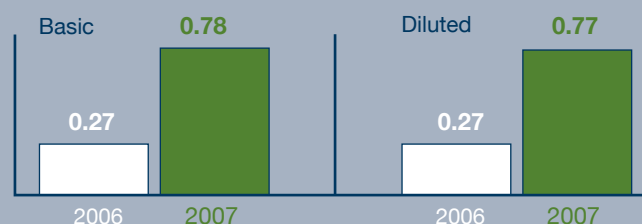


### Zysk na Akcję

(euro)

# +189%

Podstawowy i rozwodniony zysk na akcję osiągnęły wysokość €0,78 oraz €0,77 (2006 r.: obydwie wskaźniki wyniosły €0,27), co stanowi wzrost o około 190%.



## Najważniejsze fakty finansowe c.d.

- > Wartość aktywów netto wzrosła o 31% do €1,06 miliarda (debiut w październiku 2006 r.: €809 milionów; 30 czerwca, 2007 r.: €1,02 miliarda).
- > Wartość aktywów netto na akcję: £2,68 (przy debiucie: £1,90; 30 czerwca, 2007 r.: £2,37).
- > Szacowana wartość portfela prac zakończonych na poziomie €3,5 miliarda (30 czerwca, 2007 r.: €2.7 miliardów).
- > Wzrost wartości nieruchomości handlowych z przeznaczeniem na sprzedaż w przyszłości w bilansie do €298 milionów (31 grudnia 2006 r.: €160 milionów).
- > Wpływy brutto w wysokości 305 milionów Nowych Szekli Izraelskich („NIS”) (około €53,3 milionów) z emisji niezabezpieczonych niewymiennych obligacji dla izraelskich inwestorów instytucjonalnych w lipcu 2007 r.
- > Bieżące saldo gotówki wynosi około €400 milionów; €93 miliony na koniec roku (31 grudnia, 2006 r.: €219 milionów) przy kapitale obrotowym €625 milionów (31 grudnia 2006 r.: €324 milionów).
- > Pierwsza wypłata dywidendy oczekiwana na poziomie €57 milionów, co stanowi £0,14 na akcję, której wypłata oczekiwana jest w czerwcu 2008 r., z dniem, po którym cena nie zawiera dywidendy przypadającym na 28 maja 2008 r., oraz dniem dywidendy przypadającym na 30 maja 2008 r.

## Główne wydarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

- > Wpływy brutto w wysokości 713,5 milionów Nowych Szekli Izraelskich („NIS”) (około €137 milionów) z emisji niezabezpieczonych niewymiennych obligacji serii B (obligacje serii B) w Izraelu w lutym 2008 r. oraz ich rejestracja dla obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Tel Awiwie (TASE), wraz z rejestracją obligacji Serii A.
- > Przejęcie nowego projektu w Polsce w Kielcach (powierzchni pod wynajem 40.000 m<sup>2</sup>).
- > Dwa kolejne projekty przejęte w Rumunii, w Honedoara (powierzchni pod wynajem 20.000 m<sup>2</sup>) oraz w Targu Mures (powierzchni pod wynajem 30.000 m<sup>2</sup>). Szósty i siódmy projekt Plazy w Rumunii zostaną również zrealizowane w stylu zachodnich centrów handlowych.

## Najważniejsze wydarzenia operacyjne

- > Od listopada 2006 r., Plaza wykorzystwała 100% przychodów z emisji akcji na swój program aktywnych przejęć oraz bieżącą realizację i zakończenie programów deweloperskich.
- > Sprzedaż Arena Plaza w Budapeszcie, największego centrum handlowego na Węgrzech a jednocześnie jednego z największych w Europie Centralnej i Wschodniej („CEE”), aAIM za około €381 milionów. Centrum było w 100% wynajęte w dniu otwarcia.

> Udana otwarcie i przekazanie Sosnowiec Plaza, Lublin Plaza oraz Rybnik Plaza w Polsce. Wszystkie centra handlowe były w 100% wynajęte w dniu otwarcia, w wyniku czego osiągnięto wyższe wynagrodzenie dla Spółki niż wskazano to w Prospekcie Spółki.

> Plzen Plaza w Czechach została otwarta przy 100% obłożeniu.

> Podwójne notowanie na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie („GPW”), w celu osiągnięcia wyższej płynności i zaspokojenia popytu inwestorów lokalnych; Plaza jest pierwszą spółką z branży nieruchomości, mającą podwójne notowania na Rynku Głównym w Londynie i na GPW.

> Pozyskanie czterech projektów deweloperskich w Rumunii: Timisoara powierzchni pod wynajem z powierzchnią handlową i rozrywkową 41.000 m<sup>2</sup> i 30.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej), Miercurea Ciuc (powierzchni pod wynajem 14.000 m<sup>2</sup>), Iasi (41.000 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej i 30.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej) oraz Slatina (powierzchni pod wynajem 21.000 m<sup>2</sup>).

> Spółka joint venture stworzona z BAS Development („BAS”) w celu realizacji siedmiu projektów mieszkaniowych i biurowych w trzech największych miastach Rumunii: Bukareszcie, Brasov oraz Ploiesti.

> Kolejny projekt deweloperski pozyskany w Polsce w Toruniu na budowę centrum handlowo-rozrywkowego przy powierzchni pod wynajem około 45.000 m<sup>2</sup>.

> Nabycie gruntu na dodatkowy projekt mieszkaniowy na przedmieściu Pragi – Roztoky, w Czechach.

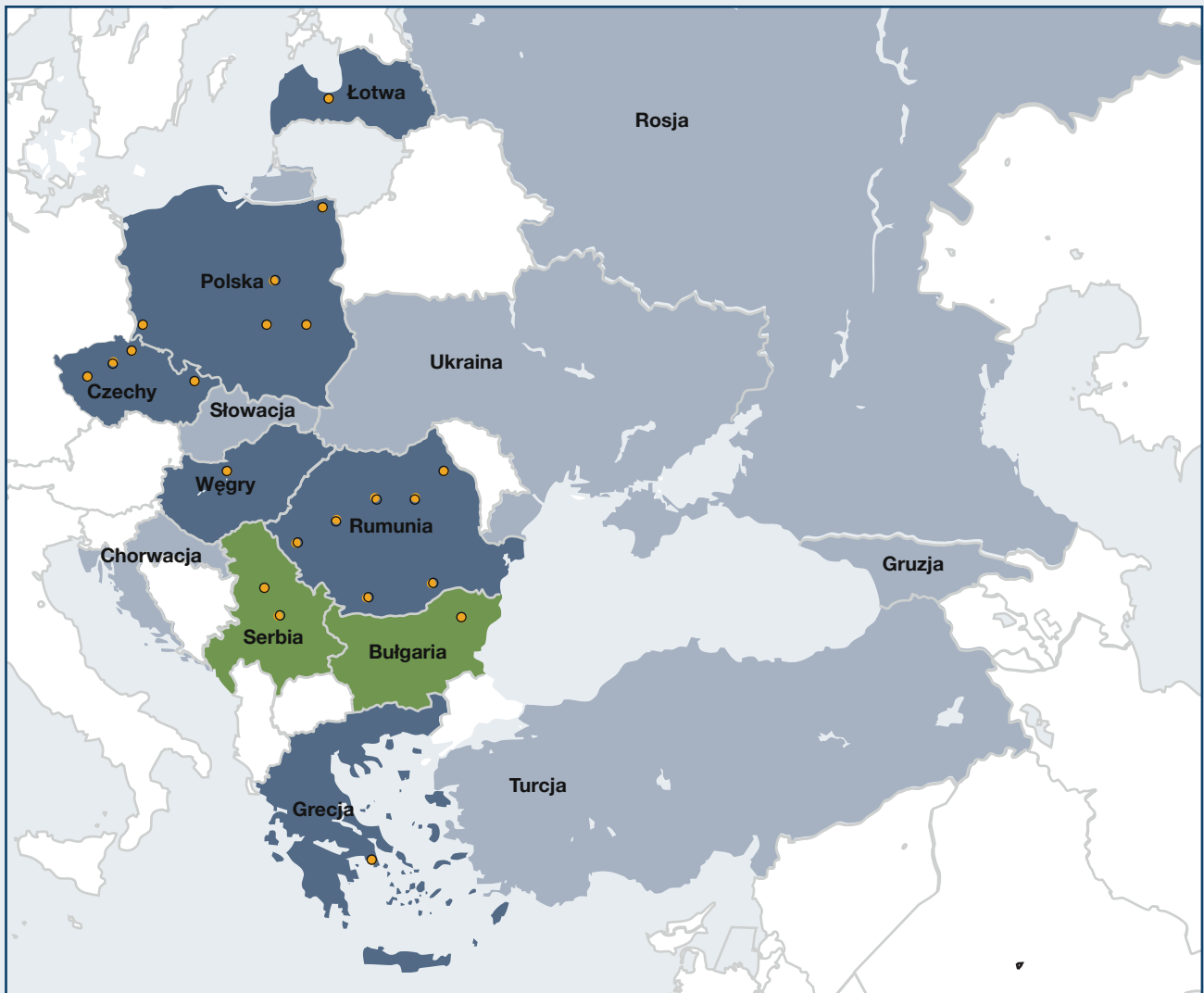
> Drugi i trzeci projekt deweloperski o mieszanym przeznaczeniu przejęty w Indiach w okręgu Kharadi w Pune i w Trivandrum, stolicy Stanu Kerali o łącznej powierzchni budynku („całkowitej powierzchni budynku”) około 420.000 m<sup>2</sup>.

> Mocne zabezpieczenie obecności w Serbii dzięki zwycięstwu przetargu ogłoszonego przez rząd Serbii na wybudowanie nowego centrum handlowo, rozrywkowo, biznesowego w Belgradzie o całkowitej powierzchni budynku wynoszącej 90.000 m<sup>2</sup>, oraz zakup dwóch kolejnych działek w Belgradzie i Kragujevac o łącznej powierzchni pod wynajem wynoszącej 65.000 m<sup>2</sup>.

> Pierwszy projekt pozyskany w Shumen, w Bułgarii o powierzchni pod wynajem wynoszącej 18.000 m<sup>2</sup>.

> 35% udział pozyskany w centrum handlowym w Uj Udvar w Budapeszcie, Węgry (powierzchni pod wynajem 16.000 m<sup>2</sup>), w celu przeprowadzenia remontu i przyszłej sprzedaży.

# NASZE RYNKI



- Istniejące rynki**  
Węgry, Polska, Czechy, Rumunia, Indie, Łotwa, Grecja.
- Nowe rynki w 2007 r.**  
Serbia, Bułgaria
- Przyszłe obszary zainteresowania**  
Ukraina, Rosja, Gruzja, Słowacja, Chorwacja, Turcja
- Lokalizacja projektów**



## Rynki wschodzące

Plaza Centers mocno zaznaczyła swoją obecność w projektach budowlanych, takich jak centra handlowo-rozrywkowe na rynkach wschodzących. Grupa jest obecna w regionie Europy Środkowej i Wschodniej („CEE”) od 1996 r., i jest pionierem we wprowadzeniu centrów handlowych w zachodni stylu na Węgrzech. Tę koncepcję Grupa wdraża na całym obszarze CEE, a obecnie przenosi ją do Indii, a w tym samym czasie bada możliwości realizacji innych projektów deweloperskich w Azji i pozostałych krajach europejskich.

Spółka wygenerowała znaczny kapitał na fantastycznych możliwościach oferowanych na rynkach wschodzących. Dokładnie sprawdzamy korzyści i wyzwania wynikające z każdego proponowanego projektu w kontekście spełniania naszych kryteriów rozwoju.

Oczekuje się, że wzrost Produktu Krajowego Brutto („PKB”) w strefie CEE będzie szybszy niż w Europie Zachodniej i planujemy w dalszym ciągu korzystać z możliwości leżących w tym regionie, a jednocześnie badać możliwości rozwoju w nowych regionach, takich jak Indie.

## Kryteria rozwoju

### Wybór krajów docelowych

Koncentrujemy się na krajach na rynkach docelowych i jesteśmy obecni w Europie Wschodniej i Azji. Aby określić sprzyjający klimat inwestycyjny bierzemy pod uwagę ryzyko kraju, PKB na osobę oraz wzrost gospodarczy, współczynnik sprzedaży detalicznej na osobę, stabilność polityczną, zaawansowanie systemów bankowych, ograniczenia własności gruntów, łatwość uzyskania pozwoleń budowlanych i operacyjnych, ryzyko biznesowe, oraz poziom istniejącej konkurencji i nasylenia rynku.

### Ocena lokalizacji

Naszym celem jest budowa pierwszego projektu w nowym kraju w jego stolicy, a potem w miastach regionalnych, o minimalnej liczbie 50.000 mieszkańców. Ocena lokalizacji obejmuje teren, obszar zajmowany przez daną liczbę mieszkańców, lokalne plany zagospodarowania przestrzennego, bliskość tras przejazdu środków transportu i dojazd, oraz kwestie prawne. Wobec każdej z dyscyplin (gospodarka, inżynieria, marketing, etc.) stosujemy dokładny, rozbudowany wewnętrznie, systematyczny proces oceny.

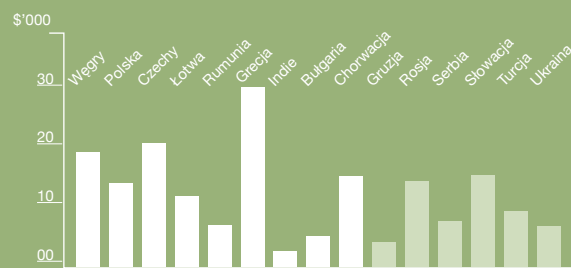
### Rozwój projektu

Po akceptacji lokalizacji zarządzamy jej rozbudową do początku do końca, stosując etapy inżynieryjne, marketingowe oraz prawne, aby zintegrować projekty, architekturę oraz prognozy rynkowe ze studiami wykonalności.

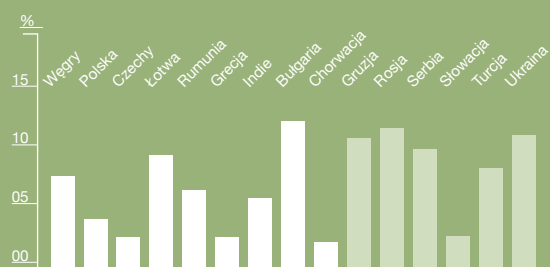
### Ludność (m)

Węgry	9,96	Chorwacja	4,49
Polska	38,52	Gruzja	4,65
Czechy	10,23	Rosja	141,38
Łotwa	2,26	Serbia	10,15
Rumunia	22,28	Słowacja	5,45
Grecja	10,71	Turcja	71,16
Indie	1129,87	Ukraina	46,30
Bułgaria	7,32		

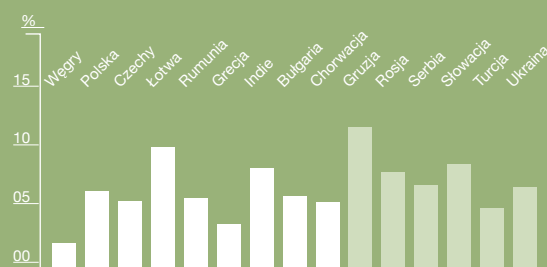
### PKB na głowę



### Wysokość inflacji



### Wzrost PKB



# CASA RADIO

Charakterystyczny punkt Bukaresztu, zlokalizowany w jego sercu Casa Radio, budowany przez Plazę, będzie obejmował ponad 600.000 m<sup>2</sup> powierzchni z centrum handlowo-rozrywkowe o powierzchni ponad 120.000 m<sup>2</sup>, hotel z około 320 pokojami, hotel z apartamentami, centrum konferencyjne, 122.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, 35.000 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnych oraz ponad 200.000 m<sup>2</sup> powierzchni parkingowej.

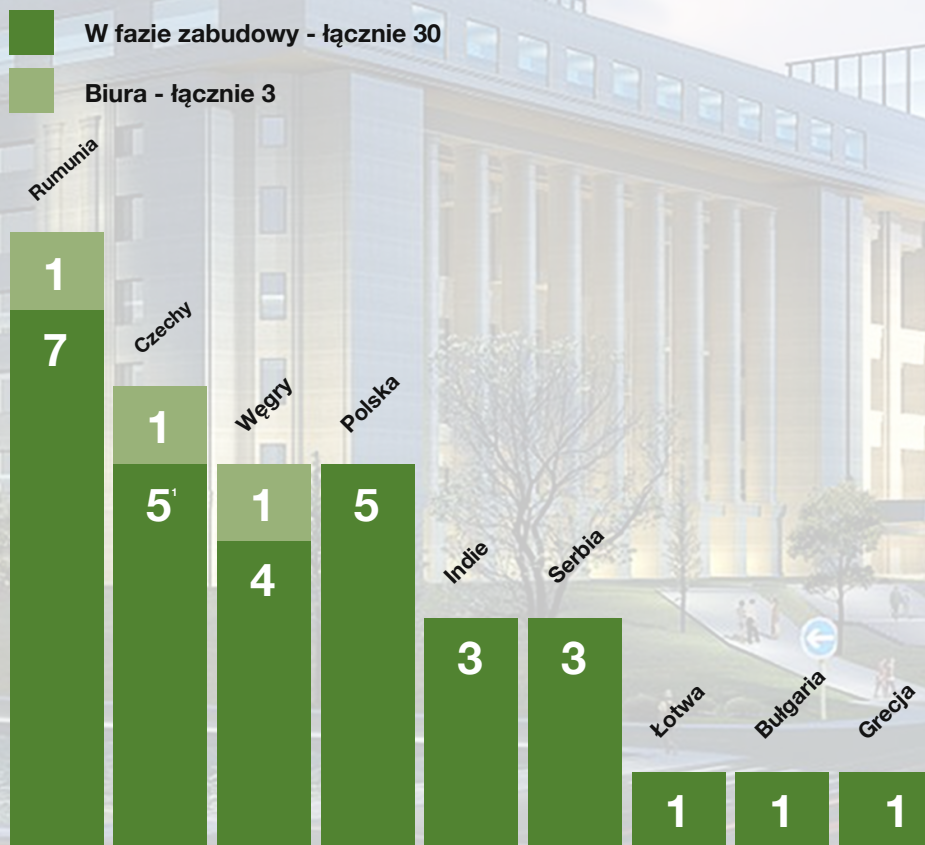


# NASZ PORTFEL ORAZ WARTOŚĆ AKTYWÓW NETTO NA 31 GRUDNIA 2007 R.

	Wartość rynkowa przy ukończeniu (€mln) <sup>1</sup>	Wartość rynkowa gruntu i projektu (€mln) <sup>1</sup>	Łączna powierzchnia pod wynajem (m <sup>2</sup> )
Projekty centrów handlowo-rozrywkowe	1.033	280	439.000
Rozbudowa Duna Plaza (tylko prawa deweloperskie)	50	25	15.000 (GBA)
Dream Island (wartość 30% udziału Plaza)	462	81	347.000 (GBA)
Casa Radio (wartość 75% udziału Plaza)	761	191	360.000 (GBA)
Projekty mieszanego przeznaczenia w Indiach (wartość 50% udziału Plaza)	144	40	527.000
Projekty mieszanego przeznaczenia	686	127	265.000
Inne projekty i budowy	399	59	209.000
<b>Razem</b>	<b>3.535</b>	<b>803</b>	<b>2.162.000</b>
Aktywa minus zobowiązania zgodnie z MSSF		<b>260</b>	
Wartość Aktywów Netto Grupy		<b>1.063</b>	
Wartość Aktywów Netto na akcję		<b>2.68 GBP</b>	

(1) Z wyłączeniem Kielce Plaza, Honedoara Plaza, oraz Targu Mures Plaza, które nie zostały ujęte, ponieważ zostały pozyskane po 31 grudnia 2007 r.

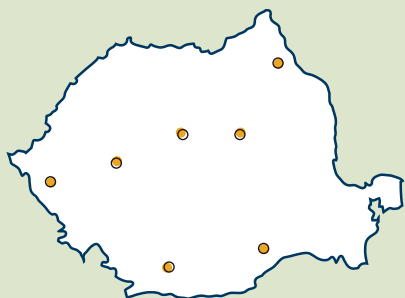
## Aktywa według lokalizacji



- (1) Obejmuje Pilzno, które zostało ukończone i wstępnie sprzedane Kleppierre, przekazanie wkrótce.  
 (2) Obejmuje dwie działki w Rumunii oraz jedną w Polsce, które zostały przejęte po zakończeniu roku.

# OBECNE PROJEKTY

## Rumunia



Choć działania rozpoczęto dopiero w listopadzie 2006 r. wraz z objęciem charakterystycznego punktu Casa Radio w Bukareszcie, Plaza już zabudowuje siedem powierzchni na centra handlowo-rozrywkowe oraz programy mieszanego przeznaczenia, oraz zatrzyma jeden z budynków biurowych z przeznaczeniem na jej centralę na ten kraj. Przy populacji ponad 22 milionów i obecnie ograniczonej powierzchni handlowej, Rumunia jest najistotniejszym z krajów CEE w portfelu Plaza.

Projekt	Miasto	Udział (%)	Powierzchnia po wynajem (m <sup>2</sup> )	Wartość rynkowa przy zakończeniu (€m) <sup>1</sup>	Wartość rynkowa gruntu i projektu (€m) <sup>1</sup>	Oczekiwanie
Casa Radio	Bukareszt	75	360.000 <sup>5</sup>	761,0	191,0	2010/2012
Iasi Plaza	Iasi	100	71.000 <sup>4</sup>	239,6	35,2	2010
Timisoara Plaza	Timisoara	100	71.000 <sup>3</sup>	227,1	30,1	2010
Slatina Plaza	Slatina	100	21.000	53,3	5,5	2009
Miercurea Ciuc Plaza	Miercurea Ciuc	100	14.000	41,3	4,8	2009
Honedoara	Honedoara	100	20.000	-2	-2	b.d.
Targu Mures Plaza	Targu Mures	100	30.000	-2	-2	b.d.
Palazzo Ducale	Bukareszt	100	700	2,6	2,6	Działa

- (1) Wartość według raportów wyceny King Sturge z dn. 31 grudnia 2007 r.  
 (2) Projekt nie został wyceniony, ponieważ został pozyskany po 31 grudnia 2007 r.  
 (3) Centrum handlowe – 41.000 m<sup>2</sup>, biura – 30.000 m<sup>2</sup>.  
 (4) Centrum handlowe – 41.000 m<sup>2</sup>, biura – 30.000 m<sup>2</sup>.  
 (5) Całkowita powierzchnia budynku.

### Casa Radio

- > Plaza pozyskała 75% udział w spółce, która zawarła umowę publiczno-prawną z rządem Rumunii w celu wybudowania Casa Radio (Dambovica) w Bukareszcie, na największej działce deweloperskiej dostępnej w centrum miasta.
- > Rząd Rumunii zachowa 15% udział w tym projekcie, a inny deweloper jest właścicielem 10%.
- > Projekt Casa Radio obejmuje około 360.000 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej (oprócz parkingu), a wliczając 120.000 m<sup>2</sup> powierzchni wynajmu w centrum handlowym i rozrywkowym (jeden z największych w Europie), jednostki mieszkalne, biura, hotel, kasyno, hipermarket oraz centrum i aule konferencyjne.



Casa Radio

### Iasi Plaza

- > Grupa nabyła działkę o powierzchni 46.500 m<sup>2</sup> w Iasi (liczba mieszkańców 350.000 oraz obszar oddziaływania około 820.000 mieszkańców), mieście na północnym-wschodzie Rumunii, która zostanie przekształcona w centrum handlowo-rozrywkowe, powierzchnię biurową i mieszkalną.
- > Centrum handlowe będzie składa się z około 41.000 m<sup>2</sup> powierzchni wynajmu oraz obejmować będzie supermarket, kino, butiki odzieżowe, park rozrywki, oraz centrum restauracyjne.
- > Planowana powierzchnia biurowa 30.000 m<sup>2</sup>.
- > **Status projektu:** faza planowania.



Iasi Plaza

## Timisoara Plaza

- > W Timisoara, Grupa posiada działkę o powierzchni 32.000 m<sup>2</sup> ulokowaną na skrzyżowaniu trzech dróg o doskonałej widoczności.
- > Timisoara Plaza jest ulokowana w północno-wschodniej części Timisoary, miasta w zachodniej Rumunii, blisko granicy z Węgrami (populacja 350.000 mieszkańców, o zasięgu oddziaływania około 700.000 mieszkańców).
- > Planowane centrum o mieszanym przeznaczeniu będzie miało powierzchnię wynajmu około 41.000 m<sup>2</sup> oraz będzie obejmowało supermarket, kompleks kinowy, butiki odzieżowe, centrum rozrywki, kino, oraz kompleks restauracyjny.
- > Powierzchnia biurowa będzie miała 30.000 m<sup>2</sup>.
- > Spółka negocjuje współdział partnera strategicznego w celu sprzedaży praw do budynków mieszkaniowych, dołączonych do tej działki (około 20.000 m<sup>2</sup> całkowitej powierzchni budynku).
- > **Status projektu:** faza planowania.

## Slatina Plaza

- > Plaza planuje budowę centrum handlowo-rozrywkowego z około 25.000 m<sup>2</sup> powierzchni oraz 450 miejscami parkingowymi.
- > Slatina jest tętniącym życiem miastem z około 80.000 mieszkańców i jest uważana za główne miasto okręgu Olt, który liczy 520.000 mieszkańców. Ma on solidną bazę przemysłową, gdzie ulokowane są firmy takie jak Pirelli Tyres.
- > Centrum w Slatinie obejmie około 21.000 m<sup>2</sup> powierzchni wynajmu i jest ulokowane w północno-zachodniej części Slatiny.
- > **Status projektu:** faza projektowania.



Slatina Plaza

## Miercurea Ciuc Plaza

- > Grupa nabyła działkę o powierzchni 33.000 m<sup>2</sup> Miercurea Ciuc, na której zamierza wybudować centrum handlowo-rozrywkowe.
- > Miercurea Ciuc Plaza jest usytuowana w centrum Miercurea Ciuc, miasta w Rumunii, z populacją liczącą 50.000 mieszkańców oraz obszarem zasięgu około 300.000 mieszkańców. Działka jest ulokowana w odległości 400 metrów od ratusza miejskiego.
- > Planowane centrum handlowe będzie miała całkowitą powierzchnię wynajmu 14.000 m<sup>2</sup> i będzie obejmować supermarket, kino, butiki odzieżowe, centrum rozrywki oraz kompleks restauracyjny.
- > **Status projektu:** faza planowania i pozwoleń.



Timisoara Plaza

## Honedoara Plaza

- > Grupa nabyła działkę o powierzchni 41.000 m<sup>2</sup>, w okolicy centrum miasta Honedoara.
- > Lokalizacja ta zostanie przekształcona w nowoczesne centrum handlowo-rozrywkowe w zachodnim stylu, o powierzchni całkowitej 28.000 m<sup>2</sup>, oraz 20.000 m<sup>2</sup> powierzchni wynajmu.
- > Ma ono idealną lokalizację przy głównej drodze do centrum miasta i duży obszar oddziaływania liczący 500.000 osób w regionie.
- > **Status projektu:** faza projektowania.

## Targu Mures Plaza

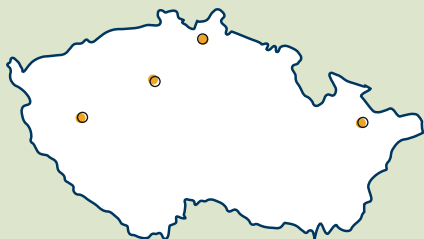
- > Grupa pozyskała lokalizację o powierzchni 31.000 m<sup>2</sup> w Targu Mures, Rumunia w celu wybudowania znaczącego centrum handlowo-rozrywkowego.
- > Nowoczesne centrum w zachodnim stylu będzie miało 30.000 m<sup>2</sup> powierzchni pod wynajem, składającej się z ponad 120 jednostek.
- > Centrum to będzie również posiadać 2.600 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej oraz 1.000 miejsc parkingowych.
- > Proponowane miejsce budowy ma idealną lokalizację w pobliżu centrum miasta, blisko głównej drogi łączącej sąsiednie miasta Cluj Napoca oraz Alba Iulia.
- > **Status projektu:** faza projektowania.

## Palazzo Ducale

- > Ostatnio Plaza Centers pozyskała prestiżową willę w francuskim stylu, przebudowaną na budynek biurowy. Budynek ten jest zlokalizowany w centrum Bukaresztu i został całkowicie odnowiony w 2005 r.
- > Całkowita wzniesiona powierzchnia wynosi około 700 m<sup>2</sup>, zbudowana na działce o powierzchni około 600 m<sup>2</sup> i składa się z trzech pięter, piwnicy oraz garażu.
- > Budynek ten stał się siedzibą główną Plaza Centers na Rumunię.

# OBECNE PROJEKTY

## Czechy



W grudniu 2007 r. Plaza zakończyła budowę swojego drugiego centrum handlowo-usługowego w Czechach, w Pilźnie. Centrum było wynajęte w 100% w momencie otwarcia, i zostało wstępnie sprzedane grupie Klépierre. Plaza obecnie koncentruje się na budowie dwóch kolejnych centrów handlowo-rozrywkowych, jednego projektu budownictwa mieszkaniowego oraz prowadzi centrum logistyczne, którego zadaniem jest zmiana wykorzystania budynków mieszkaniowych.

Projekt	Miasto	Udział (%)	Powierzchnia po wynajem (m <sup>2</sup> )	Wartość rynkowa przy zakończeniu (€m) <sup>1</sup>	Wartość rynkowa gruntu i projektu (€m) <sup>1</sup>	Oczekiwanie
Liberec Plaza	Liberec	100	17.000	78,6	51,9	2008
Opava Plaza	Opava	100	14.000	43,8	14,1	2010
Pilzno Plaza	Pilzno	100	20.000	60,4	60,4	Zakończone, wstępnie sprzedane
Praga III	Praga	100	61.600	116,5	25,5	b.d.
Roztoky	Praga	100	14.000	23,8	3,9	2009/2010

(1) Wartość według raportów wyceny King Sturge z dnia 31 grudnia 2007 r.

### Liberec Plaza

- > Liberec Plaza jest usytuowany w centrum Libereca, miasta na północy Czech, w pobliżu granicy z Niemcami i Polską, liczącego 98.000 mieszkańców oraz zasięgu około 350.000 mieszkańców.
- > Centrum jest usytuowane w odległości 20 metrów od rynku głównego.
- > Planowane centrum handlowo-usługowe będzie miało około 17.000 m<sup>2</sup> i będzie obejmować przyciągający klientów supermarket, butiki odzieżowe, oraz kompleks restauracyjny.
- > Centrum obejmować będzie również 850 m<sup>2</sup> apartamentów mieszkaniowych oraz 800 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej.
- > **Status projektu:** w trakcie budowy.



Liberec Plaza

### Opava Plaza

- > Opava Plaza jest zlokalizowana w Opawie, mieście w północno-wschodnich Czechach, w pobliżu Ostrawy, liczącej 65.000 mieszkańców oraz obszarze oddziaływania na 150.000 mieszkańców.
- > Centrum obejmujące 8.700 m<sup>2</sup> jest usytuowane 50 metrów od centrum miasta.
- > Planowane centrum handlowo-usługowe obejmować będzie około 14.000 m<sup>2</sup> powierzchni pod wynajem i zawierać będzie przyciągający klientów supermarket, kompleks kinowy, butiki odzieżowe, oraz kompleks restauracyjny.
- > Centrum obejmować będzie również obszar wypoczynkowo-rekreacyjny o powierzchni około 950 m<sup>2</sup>.
- > **Status projektu:** faza projektowania.



Opava Plaza

## Pilzno Plaza

- > Pilzno Plaza jest usytuowana w odległości kilkuminutowego spaceru od głównego rynku w centrum Pilzna, miasta zlokalizowanego w zachodniej Czechach, na skrzyżowaniu dróg Premyslova oraz Jizdecka, jednym z najbardziej ruchliwych w Pilźnie. Pilzno jest stolicą regionu pilzneńskiego. Pilzno dostarcza około dwóch-trzecich PKB regionu zachodniej Czech.
- > Pilzno Plaza jest łatwo dostępna ze wszystkich części miasta oraz miast otaczających dzięki wydajnej infrastrukturze drogowej. Pilzno Plaza jest również wydajnie obsługiwana przez pobliski transport publiczny.
- > Projekt ten jest umiejscowiony na skrzyżowaniu głównych dróg wiodących z Pilzna do Niemiec, z liniami tramwajowymi, autobusowymi i trolejbusowymi w odległości 100 metrów.
- > Podstawowy zasięg centrum to 163.000 mieszkańców Pilzna oraz mieszkańców sąsiadujących obszarów.
- > Pilzno Plaza jest trzypiętrowym centrum handlowo-usługowym z około 20.000 m<sup>2</sup> powierzchni pod wynajem, z supermarketem przyciągającym klientów na parterze, kinem z dziesięcioma ekranami, oraz kręgielnią i centrum rozrywki.
- > Zgodnie z umową zawartą pomiędzy Spółką a Klépierre 29 lipca 2005 r., Klépierre zgodziło się przejąć Pilzno Plaza po jego zakończeniu. Przejęcie jest oczekiwane wkrótce.
- > **Status projektu:** zakończony i w pełni wynajęty, otwarcie 5 grudnia 2007 r.

## Praga III

- > Praha Plaza s.r.o., podmiot całkowicie zależny od Spółki, jest właścicielem centrum logistycznego i przemysłowego w dzielnicy Praga III.
- > Budynki znajdują się na działce o powierzchni około 46.500 m<sup>2</sup> przy obecnej powierzchni pod wynajem około 44.300 m<sup>2</sup> (44.300 m<sup>2</sup> na obecne budynki magazynowe i potencjalnie 61.600 m<sup>2</sup> na dalsze apartamenty).
- > Dzielnica Praga III to kilka krajowych i międzynarodowych spółek takich jak Vodafone, Cesky Telecom i inni. Teren ten ma również szeroką gamę usług publicznych.
- > W związku z problemami z planem zagospodarowania przestrzennego nie ma możliwości wybudowania centrum handlowo-usługowego. W związku ze strategiczną lokalizacją i dogodnymi połączeniami transportowymi, Grupa obecnie sprawdza możliwości wybudowania kompleksu mieszkalnego na tej działce, z trzema etapami programu budowy liczącymi 880 apartamentów oraz 900 podziemnych miejsc parkingowych.
- > **Status projektu:** obecnie działa jako budynek biurowy. Przekształcenie na obszar mieszkalny jest w toku.

## Roztoky

- > Grupa posiada 39.000 m<sup>2</sup> gruntu w Roztoky, mieście leżącym na północny-wschód od Pragi przy drodze na lotnisko (6.500 mieszkańców). Działka ta leży w zachodniej części miasta, na wzgórzu graniczącym z parkiem.
- > Spółka zamierza wybudować tam osiedle mieszkaniowe obejmujące: 15 domów szeregowych oraz 64 domy bliźniacze liczące 150-200 m<sup>2</sup> każdy.
- > Działka posiada ważne pozwolenie budowlane na 81 jednostek domów jednorodzinnych.
- > Budowa ma się zakończyć na przełomie 2009/2010 r.
- > **Status projektu:** faza planowania i zezwoleń.



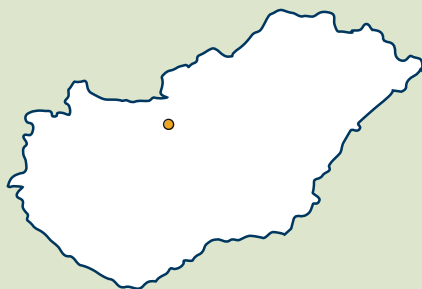
Pilzno Plaza



Roztoky

# OBECNE PROJEKTY

## Węgry



15 listopada 2007 r., Plaza zakończyła swój siedemnasty projekt handlowo-usługowy na Węgrzech. Arena Plaza w Budapeszcie, z ponad 66.000 m<sup>2</sup> powierzchni wynajmu, jest największym centrum handlowo-usługowym w kraju. Plaza obecnie posiada jeden budynek biurowy i zagospodarowuje cztery kolejne lokalizacje na Węgrzech, wśród których jest ogromny program Dream Island, który zostanie przekształcony w ważny ośrodek wypoczynkowy obejmujący hotele, miejsca rekreacji, kasyno oraz kompleks biznesowy i wypoczynkowy.

Projekt	Miasto	Udział (%)	Powierzchnia po wynajmie (m <sup>2</sup> )	Wartość rynkowa przy zakończeniu (€m) <sup>1</sup>	Wartość rynkowa gruntu i projektu (€m) <sup>1</sup>	Oczekiwanie
Dream Island, Obuda	Budapeszt	30	350.000 <sup>2</sup>	462,1	81,2	2012
Rozbudowa Arena Plaza	Budapeszt	100	32.500	71,5	28,0	2010
Rozbudowa Duna Plaza	Budapeszt	Jedynie prawa budowlane	15.000	49,6	25,0	2010
Ulj Udvar	Budapeszt	35	16.000	7,8	4,1	2010
David House	Budapeszt	100	2.000	5,3	5,3	Ukończony

(1) Wartość według raportów wyceny King Sturge z dnia 31 grudnia 2007 r.

(2) Całkowita powierzchnia budynku.

## Dream Island

> Plaza posiada 30% udział w Dream Island, prestiżowej budowie na Wyspie Obuda w centrum Budapesztu, o powierzchni 320.000 m<sup>2</sup>, która zostanie przekształcona w ważny ośrodek wypoczynkowy obejmujący hotele, miejsca rekreacyjnego, kasyno oraz kompleks biznesowy i wypoczynkowy o budżecie ponad €1,2 miliarda oraz 350.000 m<sup>2</sup> całkowitej powierzchni budynków.

> **Status projektu:** trwające wstępne prace projektowe i wykopy, przetarg na licencję na kasyno.



Dream Island

## Rozbudowa Arena Plaza

> Rozbudowa Arena Plaza jest planowana jako rozbudowa obejmująca powierzchnię handlową i biurową, obejmującą około 32.500 m<sup>2</sup> powierzchni pod wynajem.

> Powierzchnia centrum i wspólnej przestrzeni powiększy się do około 21.000 m<sup>2</sup>.

> Powierzchnia biurowa – 11.500 m<sup>2</sup>.

> Rozbudowa zaoferuje nowoczesne miejsce handlowe dla międzynarodowych butików, oraz lokalnych sprzedawców i rzemieślników.

> Rozbudowa Arena Plaza obejmie część dawnego historycznego deptaka Kerepesi.



Arena Plaza

## Rozbudowa Duna Plaza

- > Pod warunkiem dokonania reorganizacji działki oraz wydania pozwolenia na budowę, Grupa uzgodniła rozbudowę centrum handlowo-usługowego Duna Plaza (przejętego przez Klépierre w 2004 r.) o całkowitej powierzchni wynajmu 15.000 m<sup>2</sup>.
- > Grupa będzie odpowiedzialna za uzyskanie pozwoleń budowlanych, rozbudowę, oraz wynajem, za które Klépierre zapłaci kwotę równą ekwiwalentowi za wynajem netto przy zakończeniu, według uzgodnionej kwoty.
- > Jeśli Klépierre zdecyduje się nie zlecać rozbudowy, pomimo że wszystkie pozwolenia na budowę zostaną uzyskane przed grudniem 2008 r., Grupa będzie upoważniona do otrzymania odszkodowania w wysokości €10 milionów za niewykorzystane prawa budowlane.
- > **Status projektu:** planowanie na wstępnym etapie, uzależnione od pozyskania sąsiadujących działek oraz dostosowania modyfikacji planów zagospodarowania lokalnego, które pozwoli na wybudowanie obiektów handlowych i detalicznych. Oczekujemy rozpoczęcia robót w 2008 r., pod warunkiem otrzymania zezwoleń na budowę.

## Uj Udvar

- > We wrześniu 2007 r., Spółka kupiła udziały w spółce będącej właścicielem centrum handlowego Uj Udvar w Budapeszcie. W wyniku zakupu, udział Plazy w tych aktywach wynosi 35%.
- > Uj Udvar jest zlokalizowane w centrum trzeciej dzielnicy Budapesztu, obok placu Kolosy na ulicy Bécsi, otoczone budynkami mieszkalnymi, biurowymi oraz domami jednorodzinnymi.
- > Wartość aktywów, według której dokonano zakupu, wyniosła €11 milionów (100% aktywów).
- > Centrum handlowe jest obecnie czynne i ma około 16.000 m<sup>2</sup> całkowitej powierzchni pod wynajem oraz około 11.600 m<sup>2</sup> parkingu.
- > Centrum handlowe Uj Udvar wykazuje znaczny potencjał do przebudowy i późniejszej sprzedaży.
- > **Status projektu:** działający, zakupiony w celu przebudowy.

## David House

- > Spółka jest właścicielem budynku biurowego zlokalizowanego na Bulwarze Andrassy, prestiżowej lokalizacji i jednej z najbardziej poszukiwanych ulic w centrum Budapesztu, w pobliżu której swoje siedziby ma kilka zagranicznych ambasad.
- > Fasady wszystkich budynków na Bulwarze Andrassy, również Domu Dawida, są umieszczone na liście „Dziedzictwa Narodowego”.
- > Budynek ten został odbudowany/odnowiony przez Grupę w latach 2000/2001 we współpracy z lokalnymi władzami konserwacji zabytków. Zachowano wiele oryginalnych elementów, włączając wewnętrzny dziedziniec, klatki schodowe, sztukaterie, ozdobne elementy metalowe oraz drobne rzeźby drewniane.
- > Budynek jest usytuowany na 796 m<sup>2</sup> działce oraz składa się z czterech pięter, atrium oraz piwnicy, o łącznej powierzchni zabudowy około 2.400 m<sup>2</sup>.
- > **Status projektu:** czynny budynek biurowy, służy głównie za siedzibę centrali Plaza Centers.



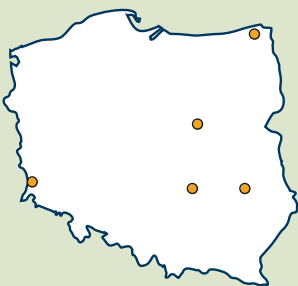
Rozbudowa Duna Plaza



David House

# OBECNE PROJEKTY

## Polska



Plaza ukończyła budowę siedmiu centrów handlowo-rozrywkowych w Polsce, w tym trzy, które zostały ukończone i całkowicie wynajęte w 2007 r. Grupa aktualnie pozyskuje 5 działek w Polsce pod budowę centrów handlowo-rozrywkowych.

Projekt	Miasto	Udział (%)	Powierzchnia po wynajem (m <sup>2</sup> )	Wartość rynkowa przy zakończeniu (€m) <sup>1</sup>	Wartość rynkowa gruntu i projektu (€m) <sup>1</sup>	Oczekiwanie
Suwałki Plaza	Suwałki	100	20.000	57,5	11,5	2009
Zgorzelec Plaza <sup>3</sup>	Zgorzelec	100	15.000	41,8	6	2009/2010
Toruń Plaza <sup>3</sup>	Toruń	100	45.000	132,1	18,7	2011
Kielce Plaza	Kielce	100	40.000	_2	_2	2011
Łódź Plaza	Łódź	100	130.000	251	21,4	-

(1) Wartość według raportów wyceny King Sturge z dnia 31 grudnia 2007 r.

(2) Projekt nie został wyceniony, ponieważ został przejęty po 31 grudnia 2007 r.

(3) Toruń oraz Zgorzelec są własnością stron trzecich, spółek niezwiązanych z Plaza Centers, choć z zawartymi wstępnymi umowami kupna, lub umowami przedwstępnymi.

### Suwałki Plaza

- > Suwałki Plaza jest zlokalizowana w Suwałkach, mieście przeciętym drogą ekspresową E67(8), która łączy Augustów z granicą z Litwą. Ta droga ekspresowa ma być częścią większej sieci dróg zwanej „Via Baltica”.
- > Stworzenie Specjalnej Strefy Ekonomicznej Suwałki stwarza szanse dla handlu i usług. Suwałki stają się również miejscem turystycznym.
- > Działka jest zlokalizowana w głównej dzielnicy handlowej i mieszkalnej miasta i leży przy ważnej arterii biegnącej na wschód. Działka ta jest również zlokalizowana na skrzyżowaniu ulicy biegnącej bezpośrednio do centrum miasta. Dworzec autobusów PKS i główna stacja kolejowa znajdują się w odległości około 1 km od działki.
- > Suwałki Plaza będzie dwupiętrowym (parter i pierwsze piętro) centrum handlowo-usługowym z około 20.000 m<sup>2</sup> powierzchni wynajmu (z supermarketem przyciągającym klientów, domem towarowym, wielokranowym kinem oraz centrum rozrywki z kręgielnią).
- > **Status projektu:** faza projektowania.



Suwałki Plaza

### Zgorzelec Plaza

- > Zgorzelec Plaza jest zlokalizowana w Zgorzelcu (35.000 mieszkańców) w południowo-zachodniej Polsce, w pobliżu granicy z Niemcami.
- > Dzięki dwupasmowemu przejściu granicznemu (jednemu z największych w Polsce), przejściu kolejowemu, oraz odrestaurowanemu Mostowi na Starym Mieście łączącemu stare miasta Zgorzelca i Goerlitz (58.000 obywateli po niemieckiej stronie), Zgorzelec jest nazywany „bramą” pomiędzy Niemcami i Polską.
- > W pobliżu Zgorzelca znajduje się terminal spedycyjny, drogowe oraz kolejowe (towarowe) przejście graniczne z Czechami, oraz towarowe przejście graniczne z Niemcami.
- > Działka jest zlokalizowana w odległości 5 minutowego spaceru od stacji kolejowej.
- > **Status projektu:** faza projektowania.



Zgorzelec Plaza



Toruń Plaza

### Toruń Plaza

- > Toruń Plaza jest zlokalizowana w Toruniu, prawie 800 letnim mieście liczącym 204.000 mieszkańców.
- > Toruń jest jednym z najpiękniejszych miast w Polsce, leżącym na skrzyżowaniu starożytnych szlaków handlowych. Gotyckie budynki Starego Miasta w Toruniu zdobyły tytuł Miejsca Światowego Dziedzictwa UNESCO w 1997 r.
- > Toruń Plaza będzie dwupiętrowym (parter i pierwsze piętro) centrum handlowo-usługowym z około 45.000 m<sup>2</sup> całkowitej powierzchni pod wynajem (z supermarketem przyciągającym klientów, domem towarowym, marketem zrób-to-sam, wieloekranowym kinem, oraz centrum rozrywki z kręgielnią).
- > **Status projektu:** faza planowania i wydawania zezwoleń.

### Kielce Plaza

- > Kielce Plaza jest zlokalizowana w Kielcach, mieście liczącym 200.000 mieszkańców oraz obszarze oddziaływania liczącym 350.000 mieszkańców.
- > Centrum będzie umiejscowione na działce liczącej 30.000 m<sup>2</sup> leżącej przy głównej drodze, dwa kilometry od centrum Kielc.
- > Kielce Plaza będzie miała całkowitą powierzchnię budynku liczącą 57.000 m<sup>2</sup> z 40.000 m<sup>2</sup> powierzchni pod wynajem, oraz około 1.200 miejsc parkingowych.
- > **Status projektu:** faza planowania i wydawania zezwoleń.

### Łódź Plaza

- > Grupa jest właścicielem części działki budowlanej i posiada prawa dzierżawy wieczystej do pozostałej części działki znajdującej się w centrum Łodzi, która jest odpowiednia do wykorzystania na kompleks mieszkaniowy.
- > Działka jest zlokalizowana w centralnej uniwersyteckiej dzielnicy Łodzi, drugiego największego miasta w Polsce liczącego 774.000 mieszkańców, w odległości 500 metrów od popularnej wśród pieszych ulicy Piotrkowskiej, na skrzyżowaniu dwóch głównych arterii miasta.
- > **Status projektu:** faza projektowania.

# OBECNE PROJEKTY

## Serbia



Od znalezienia i nabycia swojej pierwszej działki deweloperskiej w lipcu 2007 r., Plaza obecnie buduje trzy centra o mieszanym przeznaczeniu, z dominującym elementem sprzedaży detalicznej. Przy populacji liczącej około 10 milionów mieszkańców i bardzo ograniczonej liczbie powierzchni sprzedaży detalicznej w zachodnim stylu, Plaza widzi wysoki popyt na swoje wysokiej klasy projekty w zachodnim stylu.

Projekt	Miasto	Udział (%)	Powierzchnia po wynajem (m <sup>2</sup> )	Wartość rynkowa przy zakończeniu (€m) <sup>1</sup>	Wartość rynkowa gruntu i projektu (€m) <sup>1</sup>	Oczekiwanie
Belgrade Plaza	Belgrad	90	90.000 <sup>2</sup>	147,8	33,6	2010/2011
Sport Star Plaza	Belgrad	97,5	40.000	180,3	25,2	2010
Kragujevac Plaza	Belgrad	95	24.500	99	9,3	2009/2010

(1) Wartość według raportów wyceny King Sturge z dnia 31 grudnia 2007 r.

(2) Całkowita powierzchnia budynku.

### Belgrade Plaza

- > Nowy kompleks będzie ulokowany na prominentnej działce byłego Federalnego Ministerstwa Spraw Wewnętrznych, zlokalizowany przy głównej ulicy, która biegnie przez centrum Belgradu. Jest to obszar gdzie znajdują się zagraniczne ambasady, Siedziba Rządu Serbii, oraz Ministerstwo Finansów. Belgradzka Izba Handlowa oraz największy publiczny szpital Belgradu, również znajdują się w pobliżu, jak również centrum wystawiennicze, oraz planowana stacja kolejowa.
- > Plaza będzie partnerem lokalnego serbskiego dewelopera przy tym projekcie. Lokalny partner będzie upoważniony do uczestnictwa w projekcie do 10% jego wartości, pod warunkiem spełnienia pewnych warunków, podczas gdy zarządzanie projektem będzie oddane wyłącznie Plazie.
- > Serbia jest jednym z krajów Europy południowo-wschodniej, w których Plaza widzi wysoki potencjał dla przyszłych możliwości inwestycyjnych. Plaza również uważa, że rynek Belgradzki oferuje znaczny potencjał, dzięki dużemu, zaludnionemu obszarowi oddziaływania liczącemu około 2,5 miliona osób.
- > Belgrad, jak do tej pory, nie skorzystał z inwestycji „skali instytucjonalnej” w sprzedaż detaliczną, lub nieruchomości handlowe. Budowa ta będzie miała szczególne znaczenie pod względem dostarczenia nowego miejsca handlowego i kulturalnego dla lokalnych i zagranicznych odwiedzających.
- > **Status projektu:** faza projektowania.

### Sport Star Plaza

- > Grupa nabyła 30.000 m<sup>2</sup> działkę w Belgradzie, stolicy Serbii.
- > Plaza planuje wybudować nowe centrum handlowo-usługowe, o całkowitej powierzchni wynajmu liczącej 40.000 m<sup>2</sup>.
- > Lokalizacja ta ma również potencjał zrealizowania dodatkowych projektów mieszkalnych i biurowych, jako część centrum handlowo-usługowego.
- > **Status projektu:** faza projektowania.

### Kragujevac Plaza

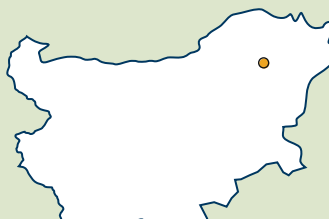
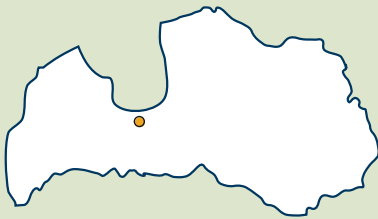
- > Grupa nabyła 24.500 m<sup>2</sup> działkę w Kragujevac (populacja 180.000 mieszkańców oraz obszarze wpływu około 220.000 mieszkańców), największym mieście w regionie Sumadija, będącym centrum administracyjnym regionu Sumadija.
- > Plaza planuje budowę nowego centrum handlowo-usługowego na tej działce, o całkowitej powierzchni wynajmu liczącej 24.500 m<sup>2</sup>.
- > Centrum handlowe będzie zawierać kino, sprzedawców detalicznych, kompleks restauracyjny, oraz parking dla około 900 samochodów.
- > **Status projektu:** faza projektowania.



Belgrade Plaza (stan obecny)

# OBECNE PROJEKTY

## Łotwa, Bułgaria, Grecja



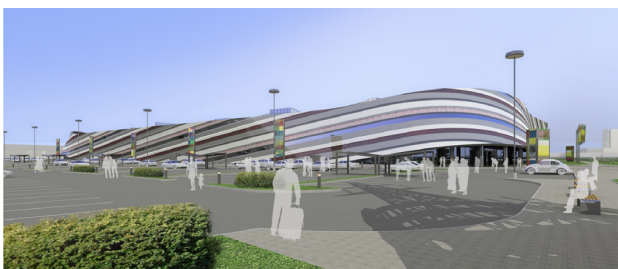
Projekt	Miasto	Udział (%)	Powierzchnia po wynajmie (m <sup>2</sup> )	Wartość rynkowa przy zakończeniu (€m) <sup>1</sup>	Wartość rynkowa gruntu i projektu (€m) <sup>1</sup>	Oczekiwanie
Riga Plaza	Ryga, Łotwa	50	49.000	79 <sup>2</sup>	25,3 <sup>2</sup>	2009
Shumen Plaza	Shumen, Bułgaria	100	18.000	52,5	12,7	2009
Helios	Ateny, Grecja	100	35.000	105,9	30,2	-

(1) Wartość według raportów wyceny King Sturge z dn. 31 grudnia 2007 r.

(2) Wartość 50% udziału Plazy.

### Riga Plaza – Łotwa

- > W marcu 2004 r., w celu realizacji tego projektu, Grupa zawarła 50-50 Joint-Venture z amerykańskim funduszem kapitałowym, posiadającym szerokie doświadczenie na Łotwie. Zarządzanie deweloperskie i budowa Riga Plaza pozostaje pod wyłączną kontrolą Plaza Centers.
- > Riga Plaza znajduje się na zachodnim wybrzeżu rzeki Daugava, na południowy-zachód od centrum Rygi (populacja około 740.000, największego miasta w krajach bałtyckich) z doskonałymi połączeniami transportowymi do centrum miasta, oraz podstawowym obszarem oddziaływania wynoszącym 350.000 mieszkańców.
- > Riga Plaza będzie trzypiętrowym centrum handlowo-usługowym o całkowitej powierzchni wynajmu około 49.000 m<sup>2</sup>, z hipermarketem przyciągającym klientów, ośmioekranowym kinem, oraz 2.500 m<sup>2</sup> terenów rozrywkowych z kręgielnią.
- > **Status projektu:** w trakcie budowy.



Riga Plaza



Shumen Plaza

### Shumen Plaza – Bułgaria

- > Grupa nabyła 17.000 m<sup>2</sup> działkę w Shumen, największym mieście w Hrabstwie Shumen, leżącym w północno-wschodniej Bułgarii, 80 km od Warny. Miasto Shumen ma populację ponad 100.000 mieszkańców oraz obszarem oddziaływania liczący 205.000 osób.
- > Plaza planuje wybudować na tym gruncie nowe centrum handlowo-usługowe, o całkowitej powierzchni wynajmu 18.000 m<sup>2</sup> oraz 20.000 m<sup>2</sup> parkingów, z 600 miejscami parkingowymi.
- > Centrum handlowe będzie zawierać kino, kasyno, salon gier, supermarket oraz kompleks restauracyjny.
- > **Status projektu:** faza projektowania.

### Helios Plaza – Greece

- > Grupa obecnie jest właścicielem działki liczącej około 15.000 m<sup>2</sup> znajdującej się przy Autostradzie Narodowej (Piraeus Avenue) na wysoce widocznej lokalizacji na skrzyżowaniu dwóch głównych alei w centrum Aten. Działka jest dogodnie umiejscowiona naprzeciwko wejścia do stacji metra ISAP, której linia prowadzi z Piraeus do północnych przedmieść.
- > Wiadukt stanowi nowe, główne łącze drogowe, którego budowa została zakończona na czas Olimpiady w 2004 r.
- > Działka stanowi płaską, oczyszczoną powierzchnię o nieregularnym kształcie przy samej Piraeus Avenue o długości 109 m. oraz maksymalnej szerokości 120 m.
- > W wyniku wydania decyzji ministerialnej, która zmieniła wykorzystanie gruntu wzdłuż Autostrady Narodowej, dozwolone wykorzystanie gruntu dla tej działki nie zezwala na wybudowanie na niej centrum handlowo-usługowego.
- > Spółka, we współpracy z radcami prawnymi i doradcami finansowymi sprawdza możliwości alternatywnych inwestycji na tej działce, wśród których jest wybudowanie biur oraz sprzedaż gruntu.
- > **Status projektu:** faza projektu oraz ubiegania się o zezwolenia.

# OBECNE PROJEKTY

## Indie



Przy populacji liczącej ponad miliard mieszkańców, w tym ponad 250 milionów populacji w klasie średniej, przy rosnącej sile nabywczej, Plaza uznała Indie za jeden z kluczowych obszarów dla przyszłej ekspansji.

Obecnie Grupa prowadzi trzy duże programy deweloperskie o zróżnicowanym przeznaczeniu, które łączą centra handlowo-rozrywkowe z projektami biurowo-hotelowymi.

Projekt	Miasto	Udział (%)	Powierzchnia po wynajem (m <sup>2</sup> )	Wartość rynkowa przy zakończeniu (€m) <sup>1</sup>	Wartość rynkowa gruntu i projektu (€m) <sup>1</sup>	Oczekiwanie
Koregaon Park <sup>2</sup>	Pune	50	107.500 <sup>3</sup>	40	12,5	2010
Kharadi <sup>2</sup>	Pune	50	225.000 <sup>4</sup>	60	16,7	2010/2011
Trivandrum <sup>2</sup>	Trivandrum	50	195.000 <sup>5</sup>	43.4	10,6	2010/2011

(1) Wartość według wyceny King Sturge z dnia 31 grudnia 2007 r. (wartość 50% udziałów Plazy).

(2) Całkowita powierzchnia budynku.

(3) Centrum handlowe – 75.000 m<sup>2</sup>, Biura – 32.000 m<sup>2</sup>.

(4) Centrum handlowe – 120.000 m<sup>2</sup>, Biura – 81.000 m<sup>2</sup>. Obsługiwana powierzchnia apartamentów – 24.000 m<sup>2</sup>.

(5) Centrum handlowe – 67.000 m<sup>2</sup>, Biura – 90.500 m<sup>2</sup>. Obsługiwana powierzchnia apartamentów – 37.500 m<sup>2</sup>.

### Trivandrum

> Grupa jest właścicielem działki w mieście Trivandrum (z bezpośrednim połączeniem z obwodnicą, która przylega do działki projektu), na której planuje ona wybudować 195.000 m<sup>2</sup> całkowitej powierzchni budynku centrum handlowo-usługowego, oraz powierzchni biurowej i apartamentów z obsługą.

> Trivandrum jest dużym miastem na południu Indii. Miasto jest stolicą Stanu Kerali oraz jest siedzibą wielu biur rządu stanu, organizacji, oraz firm z branży IT. Poza byciem politycznym centrum Kerali, jest ono również dużym akademickim centrum, oraz jest siedzibą kilku instytucji edukacyjnych. Ma ono 3.000.000 mieszkańców.

> **Status projektu:** faza projektowania.



Trivandrum

### Kharadi

> Plaza Centers jest uczestnikiem 50-50 joint venture z lokalnym Indyjskim deweloperem, który jest posiadaczem 14 akrów ziemi (56.000 m<sup>2</sup>) i posiada opcję na zakup kolejnych 22.000 m<sup>2</sup>, leżących w obszarze Pune w południowych Indiach.

> Spółka zamierza zabudować swoją działkę poprzez wzniesienie budynku obejmującego około 225.000 m<sup>2</sup> całkowitej powierzchni, w którym znajdzie się centrum handlowe o łącznej powierzchni około 120.000 m<sup>2</sup>, kompleks biurowy o powierzchni około 81.000 m<sup>2</sup> oraz kompleks apartamentów o powierzchni około 24.000 m<sup>2</sup>.

> **Status projektu:** rozpoczęcie budowy jest planowane na 2008 r.



Trivandrum (widok z lotu ptaka)



Koregaon Park

## Koregaon Park

- > Plaza Centers przejęła od Elbit Imaging 100% udziału w spółce zależnej która jest posiadaczem 50% udziałów w innej prywatnej spółce z ograniczoną odpowiedzialnością („JV”). Pozostałe 50% udziałów w JV jest kontrolowane przez jednego z wiodących deweloperów w Pune.
- > Wspomniane JV posiada działkę liczącą około sześć akrów (24.000 m<sup>2</sup>) w Koregaon Park, ekskluzywnej części Pune, Stan Maharashtra, Indie.
- > Wspomniane JV planuje wybudować projekt o mieszanym przeznaczeniu o łącznej powierzchni budynku liczącej około 107.500 m<sup>2</sup>, która składać się będzie z centrum handlowego o szacowanej całkowitej powierzchni budynku wynoszącej 75.500 m<sup>2</sup> oraz budynku biurowego o powierzchni około 32.000 m<sup>2</sup>.
- > **Status projektu:** w trakcie budowy.

# LIST PREZESA



Z ogromną przyjemnością przedstawiamy znakomite wyniki we wszystkich działaniach Plazy w roku zakończonym 31 grudnia 2007 r. oraz okresie od zakończenia roku. W tym czasie nie tylko skonsolidowaliśmy naszą silną pozycję na dotychczasowych rynkach, ale również zapewniliśmy sobie nowe lokalizacje takie jak Serbia oraz Bułgaria, oraz weszliśmy na nowy kontynent dzięki naszej inwestycji w Indiach.

**Mordechay Zisser**

We wszystkich tych krajach obserwujemy podobne demograficzne i społeczno-ekonomiczne zmiany, które potwierdzają powody wejścia na te obiecujące rynki.

Pod wieloma względami Plaza osiągnęła ważne kamienie milowe w okresie od 1 stycznia 2007 r.:

- > powiększyliśmy portfel projektów do 30;
- > w dalszym ciągu udanie pozyskujemy nowe, ekscytujące możliwości na wszystkich naszych rynkach docelowych;
- > dzięki sprzedaży i zakończeniu projektów – zwłaszcza Arena Plaza – osiągnęliśmy zysk przed opodatkowaniem w wysokości €227 milionów;
- > w okresie trudnych warunków na rynkach finansowych pozyskaliśmy znaczące wsparcie na rynku obligacji w Izraelu poprzez dwie oferty, dla których popyt zdecydowanie przekroczył podaż;
- > Bardzo dobre wyniki i sytuacja finansowa Spółki umożliwiły nam wypełnienie strategicznego zobowiązania wypłaty udziałowcom pierwszej dywidendy – pod warunkiem otrzymania ich zgody – oczekiwanej w czerwcu 2008 r.; oraz
- > w ostatnim kwartale roku, osiągnęliśmy podwójne notowanie naszych akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, a przez to cementując naszą obecność w Polsce.

## Wyniki

Zakończyliśmy rok 2007 r. z przychodami brutto w wysokości €510 milionów oraz zyskiem netto w wysokości €227 milionów, głównie w wyniku sprzedaży Arena Plaza w Budapeszcie, Węgry, Plaz w Rybniku, Sosnowcu oraz Lublinie w Polsce, oraz biurowca Duna Plaza w Budapeszcie, Węgry. Osiągnięty dzięki temu wzrost podstawowego i rozwodnionego zysku na akcję wyniósł 190%, odpowiednio do €0,78 oraz €0,77.

W okresie, gdy wiele spółek wykazuje zyski wynikające głównie z wycen księgowych, Grupa zachowała swoją politykę nie stosowania rewaluacji nieruchomości w trakcie budowy. W rezultacie, nasze zyski pochodzą czysto z zysków pieniężnych, przedstawiających prawdziwą wartość dla udziałowców.

W ciągu roku, dużo zainwestowaliśmy w istniejące aktywa w trakcie budowy, jak również w dalszym ciągu pozyskiwaliśmy działki tak, aby być przygotowanym do rozwoju w przyszłości. Łączne inwestycje w nieruchomości w trakcie budowy („nieruchomości handlowe”) na koniec 2007 r. wyniosły €298 milionów i oczekujemy, że będziemy w stanie przedstawić znaczne przychody z tytułu tych zapasów w 2009 r. i później.

Obecne saldo gotówki Plazy wynosi €400 milionów, wynikając głównie z przychodów brutto w wysokości około €137 milionów z niedawnej emisji obligacji w Izraelu, oraz przychodów w wysokości €265 milionów ze sprzedaży Arena Plaza, po pomniejszeniu o inwestycje w bieżące i przyszłe projekty. Cieszy nas fakt, że w obliczu pogarszających się warunków na światowych rynkach finansowych, Spółka w dalszym ciągu ma mocne podstawy do rozbudowy istniejącego portfela projektów i pozyskiwania nowych lokalizacji, a przez to zapewniając sobie możliwość tworzenia i dostarczania wartości swoim akcjonariuszom.

## Wartość aktywów netto (NAV)

Portfel Spółki na dzień 31 grudnia 2007 r. został wyceniony przez King Sturge LLP, a podsumowanie jego wyceny jest przedstawione poniżej.

Spółka zanotowała znaczny wzrost wartości niektórych ze swoich aktywów, zwłaszcza w odniesieniu do Arena Plaza w Budapeszcie, która została wyceniona na €333 milionów przy debiucie giełdowym, a została sprzedana aAIM za około €381 milionów. Trzy centra handlowo-rozrywkowe sprzedane w Polsce, również zostały przekazane za kwoty wyższe niż ich wartość szacowana przy debiucie giełdowym. Wszystkie centra handlowe zostały sprzedane przy 100% wynajęciu na otwarcie, co skutkowało wyższą kwotą wypłaconą Spółce przy sprzedaży, niż wskazano to w Prospekcie Spółki, a łączna wartość rynkowa tych trzech nieruchomości wyniosła €129,1 milionów (udział Plazy), co stanowi wzrost o €26,6 milionów w porównaniu do szacunkowej wartości podanej przy debiucie Spółki. Ponadto, pozyskano i wyceniono dziewięć nowych aktywów po dniu pierwszej wyceny dokonanej 30 czerwca 2007 r. a przed 31 grudnia 2007 r., co w rezultacie przyniosło znaczny wzrost wartości aktywów netto Spółki. Wartość aktywów netto Spółki została obliczona w następujący sposób:

Wykorzystanie	€000
Wartość rynkowa gruntu i projektów w/g King Sturge LLP <sup>1</sup>	802.530
Aktywa pomniejszone o zobowiązania na 31 grudnia 2007 r. <sup>2</sup>	260.058
<b>Razem</b>	<b>1.062.588</b>

(1) Zgodnie z wyceną załączoną poniżej

(2) Z wyłączeniem wartości księgowej aktywów, które zostały wycenione przez King Sturge LLP.

W rezultacie, wartości aktywów netto na akcję wyniosła £2,68 (30 czerwca 2007 r.: £2,37), co stanowi 41% wzrost, w porównaniu do wartości przy debiucie Spółki oraz 13% wzrost w porównaniu do 30 czerwca 2007 r.

## Strategiczny kierunek

Spółka jest aktywna na rynkach wschodzących Europy Środkowej i Wschodniej od 1996 r., kiedy to stała się pionierem i stworzyła pierwsze centrum handlowo-usługowe w zachodnim stylu na Węgrzech i rozpoczęła wdrażanie swojej wizji oferowania obiektów handlowo-rozrywkowych w zachodnim stylu dla rosnącej klasy średniej i coraz bogatszej bazy klientów. Strategia ustalona w dokumentach założycielskich Spółki pozostaje niezmienna. Naszym celem jest:

- > budowa czterech, pięciu nowoczesnych centrów handlowo-rozrywkowych w zachodnim stylu rocznie w stolicach i regionalnych miastach wybranych krajów, głównie w Europie Środkowej i Wschodniej (w średnim okresie koncentrując się na Polsce, Czechach, Rumunii, Serbii, Bułgarii, Słowacji i Grecji) oraz projekty o mieszanym przeznaczeniu na Ukrainie, w Rosji oraz Indiach w średnim i długim okresie;
- > pozyskiwać działające centra handlowe, które wykazują znaczny potencjał do przebudowy (czy to jako indywidualne aktywa czy w formie portfela) w celu odnowienia i późniejszej sprzedaży;
- > wstępnie sprzedawać centra przed, lub po rozpoczęciu budowy lub przebudowy, przy korzystnych warunkach rynkowych i ekonomicznych; oraz
- > tam gdzie istnieją możliwości w Europie Środkowej i Wschodniej oraz Indiach, rozszerzać zakres projektów poza centra handlowo-rozrywkowe poprzez wykorzystanie swoich mocnych stron, doświadczenia i umiejętności kierownictwa Spółki oraz Europe Israel Group dla uczestnictwa w projektach mieszkaniowych, hotelowych, biurowych oraz innych, tam gdzie takie projekty stanowią część zintegrowanych projektów biznesowych i wypoczynkowych na dużą skalę. Przykładem jest Dream Island, z łączną powierzchnią budynków stanowiącą 350.000 m<sup>2</sup>, która zostanie przekształcona w duży hotel, obiekty rekreacyjne, kompleks biznesowy i wypoczynkowy i jest zlokalizowany na południowej części Wyspy Obuda na Dunaju w centrum Budapesztu.

W przeciwieństwie do reszty świata, która ma kilka znaczących kurortów wypoczynkowych i rozrywkowych z dominującym elementem hazardu, takich jak Las Vegas czy Macau, w Europie nadal brakuje tego typu miejsc, głównie z powodu kwestii biurokratycznych, które nie pozwalają na wydawanie takich zezwoleń. Nasz projekt Dream Island znajduje się w doskonałej lokalizacji w środku Europy kontynentalnej, do którego ponad 350 milionów ludzi może dotrzeć w czasie dwóch godzin lotu. W 2008 r., wystąpimy o zezwolenie na kasyno do władz Węgier dla tego projektu. Gdy tylko je otrzymamy, rozpoczniemy realizację naszego projektu w pełni koncentrując się tym celu, a przez to stworzymy wiodący kurort, który będzie odgrywał znaczącą rolę w całej Europie kontynentalnej.

Oprócz tego, naszym kolejnym priorytetem jest Casa Radio – projekt o mieszanym przeznaczeniu, składający się łącznie z 360.000 m<sup>2</sup> powierzchni budynku w centrum Bukaresztu, i będzie jednym z największych i najbardziej prestiżowych centrów handlowych w Europie Środkowej i Wschodniej.

Śmiało patrzymy w przyszłość, aby w oparciu o nasz sprawdzony i udany model rozszerzyć działania Spółki zarówno w regionie Europy Środkowej i Wschodniej jak i na nowych obszarach takich jak Indie, a przez to powiększać zyski i wzrost kapitału dla naszych akcjonariuszy.

## Kluczowe wydarzenia

Po debiucie na Giełdzie Londyńskiej w listopadzie 2006 r., Plaza zainwestowała wszystkie przychody brutto z emisji akcji w wysokości £166 milionów, w przejęcie 19 projektów oraz na wydatki kapitałowe na budowę i realizację naszych obecnych projektów.

W październiku, akcje Plazy zadebiutowały w Polsce, przez co stała się ona jedyną spółką z branży nieruchomości o podwójnym notowaniu na głównych rynkach giełdowych w Londynie i w Warszawie. To podwójne notowanie ma na celu zwiększenie płynności akcji i umożliwienie inwestorom zaspokojenie ich rosnącego popytu w Polsce jak i szerzej w regionie Europy Środkowej i Wschodniej, poprzez lokalne giełdy papierów wartościowych.

---

W okresie, gdy wiele spółek wykazuje zyski wynikające głównie z wycen księgowych, Grupa zachowała swoją politykę nie stosowania rewaluacji zapasów nieruchomości w trakcie budowy. W rezultacie, nasze zyski pochodzą czysto z zysków pieniężnych, przedstawiających prawdziwą wartość dla udziałowców.

---

**€ 510 mln**

Przychody brutto

**€ 227 mln**

Zysk netto

**€ 400 mln**

Saldo gotówki

# LIST PREZESA

Wcześniej w tym roku, Maalot, izraelski oddział Standard & Poor's Rating Services, wydał ocenę „A+/pozytywny”, dla Plazy w celu zaciągnięcia nowych zobowiązań w wysokości US\$400 milionów. Umożliwiło to Spółce zebranie €53,3 milionów, poprzez prywatną emisję niezabezpieczonych, niewymiennych obligacji dla inwestorów instytucjonalnych w Izraelu. Od zakończenia roku, Spółka zebrała dalsze €137 milionów, poprzez publiczną ofertę obligacji dla izraelskich inwestorów.

Udane zaciąganie zobowiązań na coraz bardziej niepewnych rynkach kredytowych wskazuje na zaufanie inwestorów do naszej umiejętności realizacji celów, oraz zapewnia nam znaczną dodatkową elastyczność finansową, jak również daje środki umożliwiające kontynuację naszego programu przejęć i rozwoju.

Plaza dzisiaj, posiadając wysokie salda pieniężne, oraz mając możliwość zebrania dodatkowego kapitału, jest w doskonałej sytuacji, w obecnych czasach braków płynności na rynkach finansowych w Europie. Przewidujemy, że obecny kryzys finansowy znacznie ułatwi pozyskanie aktywów nieruchomości na atrakcyjnych warunkach, a Plaza jest w dobrej sytuacji, aby z takich szans skorzystać.

## Rozwój portfela

Spółka jest obecnie zaangażowana w 30 aktywach i projektach w trakcie realizacji w całym regionie Europy Wschodniej i Środkowej, oraz w Indiach. Lokalizacja aktywów w trakcie budowy, oraz budynków biurowych przedstawia się w poniższy sposób:

Lokalizacja	Liczba aktywów w trakcie budowy	Biura
Rumunia	7	1
Polska	5	-
Czechy	5	1
Węgry	4	1
Serbia	3	-
Indie	3	-
Grecja	1	-
Łotwa	1	-
Bułgaria	1	-
<b>Razem</b>	<b>30</b>	<b>3</b>

(1) Włącznie z Pilznem, które zostało ukończony i wstępnie sprzedane Klépierre, przekazanie jest spodziewane wkrótce.

Spółka zainwestowała łącznie €152 milionów w 13 transakcji zakupu i w spółkach joint ventures w ciągu roku. Były to: projekt handlowo-rozrywkowy w Toruniu w Polsce; dwa projekty joint venture w Indiach; istniejące centrum handlowe w Budapeszcie na Węgrzech, które ma znaczny potencjał do przebudowy i późniejszej sprzedaży; projekt mieszkalny w Roztoky w Czechach; oraz przejęcie czterech działek w Rumunii w Timisoara, Miercurea Ciuc, Slatina oraz lasi dla projektów handlowych i o mieszanym przeznaczeniu z dominującym elementem handlowym. Ponadto, Plaza weszła do dwóch nowych krajów, Serbii oraz Bułgarii, poprzez cztery nowe

projekty. Serbskie projekty obejmują dwa w Belgradzie (łącznie powierzchnia wynajmu 130.000 m<sup>2</sup>) oraz jeden w Kragujevac (24.500 m<sup>2</sup>), podczas gdy Bułgarski projekt obejmuje całkowitą powierzchnię wynajmu o wielkości 18.000 m<sup>2</sup> i jest zlokalizowany w Shumen.

Ponadto, Spółka utworzyła joint venture Plaza-BAS w którym ma 50,1% udziałów w celu wybudowania projektu mieszkalnego oraz biurowego Rumunii. Obecnie przedsięwzięcie to posiada udziały w siedmiu projektach w trzech głównych miastach w Rumunii.

Po zakończeniu roku, pozyskaliśmy dodatkowe trzy działki na projekty handlowe i rozrywkowe: jeden w Kielcach w Polsce, oraz dwa w Rumunii – w Honedoara oraz w Targu Mures.

Jesteśmy niesamowicie entuzjastycznie nastawieni do naszego wejścia na dynamiczny rynek indyjski poprzez trzy duże projekty o mieszanym przeznaczeniu z dominującym elementem handlowym, oraz w dalszym ciągu spodziewamy się znacznego rozwoju naszego portfela w tym rejonie w kolejnych latach. Generalnie, skala naszych projektów w Indiach jest większa niż w Europie Środkowej i Wschodniej, ze względu na olbrzymią populację tego kraju. W Indiach, jest około 250 milionów przedstawicieli klasy średniej i uważamy, że będzie to stanowiło solidne podstawy dla zyskownych działań Plazy na tym wschodzącym rynku.

Ponadto, w okresie aktywnej sprzedaży, Plaza przeprowadziła kilka znaczących transakcji. Najważniejszą była sprzedaż Arena Plaza w Budapeszcie, największego centrum handlowego na Węgrzech oraz jednego z największych w Europie Centralnej i Wschodniej, Active Asset Investment Management Plc („aAIM”). Kwota transakcji wyniosła €381 milionów w porównaniu do kwoty szacowanej na €333 milionów w momencie debiutu Spółki na Gieldzie w Londynie.

Ponadto, sprzedaliśmy nasz 50% udział w Lublin Plaza, jak również nasze udziały w Rybnik Plaza oraz Sosnowiec Plaza w Polsce Klépierre SA. Wszystkie trzy były w 100% wynajęte na otwarciu w 2007 r. oraz osiągnęły wartość rynkową €129,1 milionów (udział Plazy) w porównaniu do szacunkowej wartości około €102,5 milionów w czasie debiutu giełdowego Spółki.

Od listopada 2006 r., Plaza wykorzystwała 100% przychodów z emisji akcji na swój aktywny program akwizycji oraz bieżące dostarczanie i realizację projektów deweloperskich. W czasie 2007 r., Plaza zainwestowała wpływy brutto w następujący sposób:

Wykorzystanie	€000
Finansowanie obecnych projektów	265
Pozyskanie przyszłych projektów w Europie Środkowej i Wschodniej	130
Ekspansja działań w Indiach	30
<b>Razem</b>	<b>425</b>

## Polityka dywidendy

Podstawą przedstawionej polityki dywidendy Spółki jest odzwierciedlenie potencjału długoterminowych zysków oraz przepływów pieniężnych Grupy, biorąc pod uwagę wymogi kapitałowe Grupy, a jednocześnie zapewniając właściwy poziom dywidendy.

W śródrocznych wynikach Plazy opublikowanych we wrześniu 2007 r. zarząd przedstawił swój zamiar podziału zysków w oparciu o roczne zyski netto Grupy poczynwszy od roku finansowego 2007 r.

Wobec dobrych wyników Spółki, dzięki bardzo zyskowej sprzedaży aktywów, Rada Dyrektorów przedstawi do akceptacji akcjonariuszy na Walnym Zgromadzeniu 27 maja 2008 r. dywidendę w wysokości €57 milionów, co stanowi około £0,14 na akcję.

W przypadku akceptacji, wypłata pierwszej dywidendy jest spodziewana w czerwcu 2008 r., z datą ustalenia prawa do dywidendy przypadającą na 28 maja 2008 oraz datą potwierdzenia przypadającą na 30 maja 2008.

## Prognoza

Plaza stała się znaczącą siłą w ciągu ostatnich 12 lat na swoich dotychczasowych rynkach w Europie Centralnej i Wschodniej, gdzie była pierwszą spółką, która wybudowała centra handlowo-rozrywkowe w zachodnim stylu. Obecnie korzystamy z tego doświadczenia przy naszej ekspansji na nowe kraje takie jak: Indie, Serbia, Bułgaria, Słowacja, Ukraina oraz Rosja, oraz jesteśmy zachwyceni mogąc ogłosić doskonałe zyski za rok zakończony 31 grudnia 2007 r. Chociaż dokładne wyniki Spółki mogą się różnić zgodnie z naszym cyklem deweloperskim, który trwa średnio od dwóch do czterech lat na projekt, jesteśmy zadowoleni z obecnego zróżnicowania i ram czasowych naszych przyszłych projektów.

Dalej prowadzimy nasz program przejęć, jak pokazują to trzy projekty przejęte od zakończenia roku, oraz zbudowaliśmy portfel ekscytujących przyszłych aktywów, których zakończenia spodziewamy się w ciągu 2008 r. i kolejnych latach.

Dywersyfikacja naszego portfela na Indie stawia Plazę w dobrej sytuacji dla podtrzymania szybkiego wzrostu z ubiegłych lat. Według mnie, nasze działania, zarówno w Europie Środkowej i Wschodniej jak i w Indiach, przedstawiają Plazę jako posiadacza jednego z najważniejszych portfeli projektów deweloperskich spośród wszystkich europejskich spółek z branży nieruchomości.

W wyniku naszych sprzedaży, z przyjemnością ogłaszamy wypłatę naszej pierwszej dywidendy, której wysokość jest szacowana na £0,14 na akcję, z wypłatą w czerwcu. W dalszym ciągu spodziewamy się realizować założone plany deweloperskie, co naszym zdaniem, przełoży się na znaczny przyrost zysków i kapitału dla naszych akcjonariuszy.

Patrzymy w przyszłość z ekscytacją i pewnością.

**Mordechay Zisser**

Prezes

25 kwietnia 2008 r.

---

Dywersyfikacja naszego portfela na Indie stawia Plazę w dobrej sytuacji dla podtrzymania szybkiego tempa wzrostu z ubiegłych lat. Według mnie, nasze działania, zarówno w Europie Środkowej i Wschodniej jak i w Indiach, przedstawiają Plazę jako posiadacza jednego z najważniejszych portfeli projektów deweloperskich spośród wszystkich europejskich spółek z branży nieruchomości.

---

# 13.0%

**Wzrost wartości aktywów  
netto na akcję na poziomie  
£2,68**

# £0.14

**Oczekiwana wypłata pierwszej  
dywidendy na akcję**

# LIST DYREKTORA WYKONAWCZEGO



W zeszłym roku Plaza kontynuowała osiąganie wzorcowych wyników i przyniosła wysokie zwroty swoim udziałowcom. Zgodnie z naszą strategią na ten rok, otworzyliśmy pięć centrów handlowo-rozrywkowych; trzy w Polsce, jedno na Węgrzech oraz jedno w Czechach, z których wszystkie były wynajęte w 100% na otwarciu.

**Ran Shtarkman**

Ponadto, z sukcesem sprzedaliśmy nasz przełomowy projekt Arena Plaza w Budapeszcie przy fantastycznym zysku brutto w wysokości 5,9% oraz kwocie €381 milionów, co stanowi €48 milionów więcej, niż wartość projektu przy debiucie giełdowym Spółki, odzwierciedlający najwyższą wartość transakcji oraz stanowiący około 20% wartości wszystkich transakcji przeprowadzonych na Węgrzech w 2007 r.

Za 2007 r. publikujemy rekordowe zyski w wysokości około €227 milionów, wynikające głównie z czystych przychodów gotówkowych z naszych zakończonych projektów, bez zysków z rewaluacji księgowych (MSSF).

Zrozumienie rynków lokalnych oraz wymogów i aspiracji potencjalnych najemców oraz gości jest kluczem do naszego sukcesu. Plaza jako marka w dalszym ciągu buduje swoją reputację oraz odgrywa główną rolę przy pozyskiwaniu szans inwestycyjnych, oraz blisko współpracuje z lokalnymi władzami i wspólnotami. Dzięki stałemu zastosowaniu tych samych zasad i modelu biznesowego byliśmy w stanie dokonać znacznej ekspansji międzynarodowej, również w miesiącach od naszego debiutu w Londynie w listopadzie 2006 r.

2007 r. oraz okres po jego zakończeniu były bardzo aktywne dla Plazy we wszystkich obszarach jej biznesu. Najważniejsze wydarzenia to:

- > Zakończenie projektów: udane otwarcie centrów handlowo-rozrywkowych w Polsce w Rybniku, Sosnowcu oraz Lublinie, Arena Plaza na Węgrzech oraz Plzen Plaza w Czechach, wszystkie wynajęte w 100% na otwarciu;
- > Wyjścia: przekazanie udziałów w powyższych polskich centrach Klépierre oraz sprzedaż Arena Plaza na warunkach lepszych niż przedstawione w naszym Prospekcie;
- > Zabezpieczenie przyszłych projektów: objęcie 16 nowych projektów (19 od debiutu) w tym pierwsze przejścia w Serbii i Bułgarii;
- > Obecność lokalna: dalsza ekspansja wraz z rozpoczęciem działań na Ukrainie i w Rosji;
- > Inwestycje: łączne inwestycje brutto w obecne i przyszłe projekty w 2007 r. wyniosły €425 milionów;
- > Siła i elastyczność finansowa: wysokie saldo gotówki oraz ocena A+/pozytywny nadana przez izraelski oddział Standard & Poor's dla uzyskania do US\$400 milionów w obligacjach

przy korzystnych stopach procentowych, i następnie poprawioną ocenę Aa3 przyznaną przez izraelski oddział Moody's. W lipcu 2007 r. zebrano około €53 milionów oraz dodatkowe €137 milionów w lutym 2008 r. Bieżące saldo gotówki wynosi około €400 milionów; oraz

- > Notowanie na Gieldzie Papierów Wartościowych: osiągnięcie podwójnego notowania na rynku głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie („GPW”). Plaza jest pierwszą spółką z branży nieruchomości, która osiągnęła podwójne notowanie zarówno na Rynku Głównym w Londynie oraz GPW. Akcje Plazy osiągnęły najlepsze wyniki spośród spółek branży nieruchomości na rynku głównym w Londynie w ciągu 2007 r., odnotowując 18% wzrost oraz przewyższając wszystkie indeksy branży nieruchomości (EPRA Global, Europe, UK).

Do dnia dzisiejszego Plaza brała udział w 30 projektach deweloperskich w dziewięciu krajach, z których siedem znajduje się w Rumunii, pięć w Polsce, pięć w Czechach (wraz z Pilzen Plaza która została wybudowana i wkrótce zostanie przekazana Klépierre), cztery na Węgrzech, trzy w Serbii, trzy w Indiach, jeden na Łotwie, jeden w Grecji oraz jeden w Bułgarii. Ponadto, Plaza jest właścicielem trzech kolejnych budynków biurowych w Budapeszcie, Pradze oraz Bukareszcie. Powyższe projekty znajdują się na różnym etapie cyklu deweloperskiego, od zakupu gruntu po planowanie i zakończenie budowy. Ponadto, Plaza negocjuje zakup lokalizacji dla budowy kilku kolejnych projektów w regionie Europy Środkowej i Wschodniej oraz Indiach.

Obecne aktywa Spółki i przyszłe projekty są podsumowane w tabeli a stronie 27:

	Aktywa / Projekt	Lokalizacja	Rodzaj aktywów	Planowana powierzchnia m <sup>2</sup> (pow. wyn.)	Udział Plazy (%)	Status
1	Rozbudowa Arena Plaza	Budapeszt, Węgry	Projekt mieszany handlowo-biurowy	32.500 (pod wynajmem oraz na sprzedaż)	100	Faza projektowania
2	Dream Island (Obuda)	Budapeszt, Węgry	Duży kurort biznesowo-wypoczynkowy	350.000 (pow. cał) biznesowo-wypoczynkowa (pod wynajmem oraz na sprzedaż)	30	Wstępne roboty ziemne rozpoczęte, zakończenie planowane na 2012 r.
3	David House	Budapeszt, Węgry	Centrala / Biura Projekt handlowo-rozrywkowy	2.000	100	Działający
4	Rozbudowa Duna Plaza	Budapeszt, Węgry	Projekt handlowo-rozrywkowy	15.000	Prawa deweloperskie	Faza projektowania
5	Uj Udvar	Budapeszt, Węgry	Projekt handlowo-rozrywkowy	16.000	35	Faza projektowania
6	Suwałki Plaza	Suwałki, Polska	Projekt handlowo-rozrywkowy	20.000	100	Faza projektowania
7	Łódź	Łódź, Polska	Mieszkalny, handlowy oraz biura	130.000	100	Faza projektowania
8	Zgorzelec Plaza	Zgorzelec, Polska	Projekt handlowo-rozrywkowy	15.000	100	Budowa rozpocznie się w 2008 r.; zakończenie planowane na 2009/2010 r.
9	Toruń Plaza	Toruń, Polska	Projekt handlowo-rozrywkowy	45.000	100	Faza planowania oraz zezwoleń
10	Kielce Plaza	Kielce, Polska	Projekt handlowo-rozrywkowy	40.000	100	Faza projektowania
11	Plzen Plaza	Pilzno, Czechy	Projekt handlowo-rozrywkowy	20.000	100	Zakończone, wstępnie sprzedane
12-13	Praga 3	Praga, Czechy	Biura, w przyszłości mieszkania	61.600 (mieszkalny na sprzedaż)	100	Klépierre Obecnie działające jako budynek biurowy. Wydane zezwolenie na zmianę na mieszkania
14	Opava Plaza	Opawa, Czechy	Projekt handlowo-rozrywkowy	14.000	100	Budowa rozpocznie się pod koniec 2008 r.; zakończenie planowane pod koniec 2010 r.
15	Liberec Plaza	Liberec, Czechy	Projekt handlowo-rozrywkowy	17.000	100	Budowa rozpoczęta w 2007 r.; zakończenie planowane na 2008 r.
16	Roztoky	Praga, Czechy	Jednostki mieszkalne	14.000	100	Budowa rozpocznie się w 2008 r.; zakończenie planowane na 2009/2010 r.
17	Casa Radio	Bukareszt, Rumunia	Projekty mieszane handlowe oraz wypoczynkowe i mieszkalne/biurowe	360.000 (pow. cał.)	75	Budowa rozpoczęta w 2007 r., zakończenie planowane na 2010/2012 r.
18	Timisoara Plaza	Timisoara, Rumunia	Projekt handlowo-rozrywkowo-biurowy	71.000	100	Faza projektowania
19	Miercurea Ciuc Plaza	Miercurea Ciuc, Rumunia	Projekt handlowo-rozrywkowy	14.000	100	Budowa rozpoczęta w 2007 r.; zakończenie planowane na 2009 r.
20	Iasi Plaza	Iasi, Rumunia	Projekt handlowo-rozrywkowo-biurowy	71.000	100	Faza projektowania
21	Slatina	Slatina, Rumunia	Projekt handlowo-rozrywkowy	21.000	100	Faza projektowania
22	Honedoara Plaza	Honedoara, Rumunia	Projekt handlowo-rozrywkowy	20.000	100	Faza projektowania
23	Targu Mures Plaza	Targu Mures, Rumunia	Projekt handlowo-rozrywkowy	30.000	100	Faza projektowania
24	Palazzo Ducale	Bukareszt	Biura	700	100	Działający
25	Belgrade Plaza	Belgrad, Serbia	Projekt handlowo-biurowy oraz hotel	90.000 (pow. cał.)	90	Faza projektowania
26	Sport Star Plaza	Belgrad, Serbia	Projekt handlowo-rozrywkowy	40.000	97.5	Faza projektowania
27	Kragujevac Plaza	Kragujevac, Serbia	Projekt handlowo-rozrywkowy	24.500	95	Faza projektowania
28	Shumen Plaza	Shumen, Bułgaria	Projekt handlowo-rozrywkowy	18.000	100	Faza projektowania
29	Riga Plaza	Ryga, Łotwa	Projekt handlowo-rozrywkowy	49.000	50	Budowa rozpoczęta w 2007 r.
30	Helios Plaza	Ateny, Grecja	Projekt handlowo-rozrywkowy lub biurowy	35.000	100	Faza projektowania oraz zezwoleń
31	Koregaon Park	Pune, Indie	Projekt handlowo-rozrywkowo-biurowy	107.500 (pow. cał.)	50	Budowa rozpoczęta w 2007 r.; zakończenie planowane na 2009/2010 r.
32	Kharadi	Pune, Indie	Projekt handlowo-rozrywkowo-biurowy oraz hotel	225.000	50	Faza projektowania
33	Trivandrum	Kerala, Indie	Projekt handlowo-rozrywkowo-biurowy oraz hotel	195.000 (pow. cał.)	50	Faza projektowania

# LIST DYREKTORA WYKONAWCZEGO

Szczegóły tych działań w rozbiciu na kraje przedstawiają się następująco.

## Węgry

Pomiędzy 1996/2004 r., Plaza wybudowała, zarządzała, lub ostatecznie sprzedała 16 centrów handlowych w całym Węgrzech. W czasie 2007 r., Plaza kontynuowała budowę i zakończyła Arena Plaza, swój wzorcowy projekt centrum handlowego w centralnym Budapeszcie, zawierającego około 66.000 m<sup>2</sup> powierzchni pod wynajem, czyniąc je jednym z największych w Europie Środkowej i Wschodniej. Centrum zostało wstępnie sprzedane aAIM w sierpniu 2007 r. Centrum zostało otwarte dla publiczności w listopadzie 2007 r. przy 100% wynajęciu w dniu otwarcia i zostało z sukcesem przekazane aAIM.

Ponadto, Plaza posiada 30% udział w Dream Island, prestiżowym projekcie na wyspie Obuda w centrum Budapesztu, o powierzchni gruntu 320.000 m<sup>2</sup>, który zostanie przekształcony w duży kurort, obejmujący hotele, obiekty rekreacyjne, kasyno oraz kompleks biznesowo-biurowy o budżecie ponad €1,2 miliardów oraz całkowitej powierzchni budynku wynoszącej 350.000 m<sup>2</sup>. Obecnie już trwają wstępne prace projektowe i ziemne.

Dwa dalsze projekty są w fazie badania wykonalności i planowania, a konkretnie rozbudowa Duna Plaza oraz Arena Plaza, z których oba znajdują się w centrum Budapesztu.

Zgodnie ze strategią przejmowania funkcjonujących centrów handlowych, wykazujących znaczny potencjał do przebudowy i późniejszej sprzedaży, we wrześniu 2007 r., Spółka nabyła 35% udział w centrum handlowym Uj Udvar w Budapeszcie, Węgry.

Grupa pozostaje właścicielem swojego budynku biurowego w Domu Dawida na Andrassy Boulevard.

## Polska

Pomiędzy 2001 r. a 2005 r. Plaza wybudowała, zarządzała oraz w 2005 r., sprzedała cztery centra handlowe znajdujące się w całej Polsce. W 2007 r., Spółka zakończyła budowę trzech centrów handlowych w Rybniku (około 18.000 m<sup>2</sup> powierzchni pod wynajem), Sosnowcu (około 13.000 m<sup>2</sup> powierzchni pod wynajem) oraz Lublinie (50% udziałów, około 26.000 m<sup>2</sup> powierzchni pod wynajem). Wszystkie trzy były w 100% wynajęte na otwarciu i wszystkie zostały przekazane Klépierre na warunkach lepszych niż wymienione w naszym Prospekcie.

Ponadto, Plaza w dalszym ciągu prowadziła studium wykonalności i planowania swoich projektów w Łodzi (z przeznaczeniem mieszkalnym) oraz Suwałkach (z przeznaczeniem pod handel detaliczny), jak również przejęcia kolejnej działki na planowane centrum handlowe w Toruniu (obejmujące około 45.000 m<sup>2</sup> powierzchni pod wynajem) oraz w Zgorzelcu (obejmujące około 15.000 m<sup>2</sup> powierzchni

pod wynajem). Po zakończeniu roku Plaza przejęła kolejny projekt deweloperski w Kielcach (obejmujący około 40.000 m<sup>2</sup> powierzchni pod wynajem).

## Czechy

Budowa Plzen Plaza (około 20.000 m<sup>2</sup> powierzchni pod wynajem) rozpoczęła się w 2006 r. oraz zakończyła się w czwartym kwartale 2007 r.

Plaza nabyła 39.000 m<sup>2</sup> prywatnego gruntu w Roztoky, mieście w pobliżu Pragi, która posiada ważne pozwolenie na budowę na 81 domów jednorodzinnych. Planujemy rozpocząć budowę w 2008 r.

Spółka nadal posiada przynoszące zysk biurowce w Pradze, które są przekształcane na projekt mieszkaniowy o powierzchni 61.600 m<sup>2</sup>.

## Rumunia

W listopadzie 2006 r., Plaza przejęła 75% udział w spółce, która zawarła umowę publiczną z rządem Rumunii dla projektu Casa Radio (Dambovica) w Bukareszcie, o budżecie około US\$1 miliarda, planowanego na największej wolnej działce dostępnej w centrum miasta. Rząd Rumunii pozostanie 15% udziałowcem w tym projekcie. Projekt Casa Radio obejmuje około 360.000 m<sup>2</sup> całkowitej powierzchni budynku, w tym 120.000 m<sup>2</sup> całkowitej powierzchni wynajmu w centrum handlowym oraz wypoczynkowym (jeden z największych w Europie), powierzchnie mieszkalne, biura, hotel, kasyno, hipermarket oraz centrum konferencyjne.

Grupa kontynuuje gwałtowną ekspansję w Rumunii, dzięki zakupowi czterech ważnych lokalizacji w 2007 r. oraz dwóch kolejnych w 2008 r. Grupa przejęła działkę w Timisoara w celu wybudowania projektu o mieszanym przeznaczeniu, obejmującego około 41.000 m<sup>2</sup> całkowitej powierzchni wynajmu powierzchni handlowej oraz 30.000 m<sup>2</sup> całkowitej powierzchni wynajmu powierzchni biurowej; działka w lasi w celu wybudowania projektu o mieszanym przeznaczeniu zapewniającym około 41.000 m<sup>2</sup> całkowitej powierzchni wynajmu oraz 30.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej; działka w Miercurea Ciuc, która zostanie przekształcona w centrum handlowe z około 14.000 m<sup>2</sup> powierzchni pod wynajem; działka o wielkości 20.000 m<sup>2</sup> oraz kolejna działka w Slatinie w celu wybudowania centrum handlowo-usługowego o całkowitej powierzchni pod wynajem wynoszącej 21.000 m<sup>2</sup>.

Ponadto, Plaza posiada 50,1% udział w joint venture Plaza-BAS. Obecnie to wspólne przedsięwzięcie posiada siedem projektów w Bukareszcie, Brasov oraz Ploiest o budżecie wynoszącym €290,4 milionów oraz oczekiwanej wartości sprzedaży €410,6 milionów:

	Fountain Park	Acacia Park	Carino Towe	Green Land	Poiana Brasov	Primavera Tower	Pinetree Glade	Razem
Lokalizacja	Bukareszt	Ploiest	Ploiest	Ploiest	Brasow	Brasow	Brasow	-
Udział % Plaza Bas	25	50	50	50	50	50	50	-
Rodzaj	Mieszkalny	Mieszkalny	Biurowy	Mieszkalny	Mieszkalny	Biurowy	Mieszkalny	-
Powierzchnia (m2)	18.000	30.000	9.600	24.000	130.000	10.000	35.000	256.600
Budżet (mln. euro)	17,7	27,4	18,4	20,7	155	17,6	33,6	290,4
Wartość sprzedaży (mln. euro)	19,9	34,1	29,1	27,7	236	22	41,8	410,6

Wszelkie wartości powyżej wartości księgowej aktywów spółki Plaza-BAS nie zostały ujęte w wartości aktywów netto, oraz nie zostały wycenione przez King Sturge. W świetle tych założeń uważamy, że posiadają one potencjał wzrostu wartości dla akcjonariuszy w przyszłości.

Po zakończeniu roku, Plaza przejęła swój szósty i siódmy projekt w Honedoara (obejmujący około 20.000 m<sup>2</sup> powierzchni pod wynajem) oraz Targu Mures (obejmujący około 30.000 m<sup>2</sup> powierzchni pod wynajem).

#### Łotwa

Prace budowlane przy Riga Plaza, obejmującej około 49.000 m<sup>2</sup> całkowitej powierzchni pod wynajem w Rydze na Łotwie (50% udziałów), rozpoczęto w marcu 2007 r. Projekt ten znajduje się na zachodnim brzegu rzeki Daugava przy moście Sala a Plaza. Oczekuje się zakończenia tego projektu w ciągu 2009 r.

#### Serbia

Serbia jest jednym z krajów Europy Wschodniej gdzie Plaza dostrzega silny potencjał dla przyszłych możliwości inwestycyjnych.

W trakcie 2007 r. Plaza udanie zaznaczyła swoją obecność w Serbii poprzez przejęcie trzech nowych działek. Pierwsza z nich to należąca do państwa działka z budynkiem w Belgradzie w Serbii, gdzie Plaza wygrała konkurencyjny przetarg. Budynek ten był poprzednio zajmowany przez federalne ministerstwo spraw wewnętrznych byłej Jugosławii, i jest zlokalizowany w centrum Belgradu w otoczeniu budynków rządowych i zagranicznych ambasad.

Plaza uważa, że belgradzki rynek oferuje szczególny potencjał, z obszarem oddziaływania liczącym około 2,5 miliona osób. Ponadto, z powodu faktu, że Belgrad do tej pory nie był celem inwestycji w nieruchomości handlowe na skalę instytucjonalną, projekt ten będzie miał szczególne znaczenie dla zapewnienia nowego miejsca odwiedzin gościom krajowym jak i zagranicznym.

Plaza weszła w spółkę z lokalnym serbskim deweloperem, który będzie upoważniony do uczestnictwa w projekcie do wysokości 10%, po spełnieniu pewnych warunków, jednakże zarządzanie projektem będzie należało wyłącznie do Plazy.

Projekt ten obejmie galerię handlową, biura, oraz hotel o łącznej powierzchni budynku wynoszącej około 90.000 m<sup>2</sup>.

W grudniu 2007 r., Spółka wygrała drugą konkurencyjną publiczną aukcję ogłoszoną przez Rząd Serbii w celu wybudowania nowego centrum handlowo-usługowego o całkowitej powierzchni wynajmu około 40.000 m<sup>2</sup> w Belgradzie, Serbia. Działka jest ulokowana przy jednej z głównych dróg prowadzących do centrum Belgradu. Miejsce to ma ponadto potencjał do zagospodarowania dodatkowymi projektami mieszkalnymi i biurowymi, jako część centrum handlowo-usługowego.

Kolejny projekt w Serbii jest zlokalizowany w Kragujevac, mieście liczącym 180.000 mieszkańców. Kragujevac jest centrum administracyjnym okręgu Sumadija oraz czwartym największym miastem w Serbii. Planowane centrum handlowo-usługowe będzie obejmować około 24.500 m<sup>2</sup> całkowitej powierzchni wynajmu oraz obejmie kompleks kinowy, butiki odzieżowe, kompleks restauracji, oraz około 900 miejsc parkingowych.

#### Grecja

Plaza jest właścicielem 15.000 m<sup>2</sup> działki centralnie ulokowanej na Piraeus Avenue w Atenach. Plaza obecnie pracuje nad uzyskaniem pozwolenia na budowę centrum handlowego, lub alternatywnie kompleksu biurowego, o łącznej powierzchni pod wynajem liczącej około 35.000 m<sup>2</sup>.

#### Rosja i Ukraina

Mianowano nowych dyrektorów w tych krajach w celu sprawdzenia możliwości inwestycyjnych i zdobycia głębszego zrozumienia lokalnych rynków. Obecnie trwają negocjacje w celu nabycia działek w głównych miastach tych krajów.

#### Indie

Jak to wskazano w Prospekcie, Plaza zidentyfikowała silny potencjał w Indiach oraz w okresie raportowania przejęła dwa projekty deweloperskie w spółce joint venture 50-50 w okręgu Kharadiw Pune, o łącznej powierzchni budynku około 225.000 m<sup>2</sup> oraz w Trivandrum, stolicy Stanu Kerala, z około 195.000 m<sup>2</sup> całkowitej powierzchni budynku. Obydwa projekty mają mieszane przeznaczenie (centrum handlowe, biura, hotel oraz apartamenty z obsługą), oraz Kharadi obejmującego 120.000 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej, biurowej wynoszącej około 81.000 m<sup>2</sup> oraz 24.000 m<sup>2</sup> apartamentów z obsługą. Projekt w Trivandrum dostarczy 67.000 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej, kompleks biurowy mający 90.500 m<sup>2</sup> oraz 37.500 m<sup>2</sup> apartamentów z obsługą.

### Plany na przyszłość

Pomimo globalnego spowolnienia gospodarczego, nadal widzimy silny popyt na nasze centra handlowo-rozrywkowe o wysokiej jakości, zarówno ze strony najemców oraz inwestorów. Dzięki temu udało nam się rozwinąć nasz model biznesowy oraz poszerzyć naszą obecność międzynarodową.

Przy obecnym saldzie gotówki wynoszącym około €400 milionów, dostrzegamy ekscytujące szanse dla rozwoju portfela Plazy, oraz do uczestnictwa w nowych, atrakcyjnych inwestycjach w nieruchomości, bez ulegania wpływom warunków na obecnych rynkach kredytowych.

Nasza dywersyfikacja w Indiach również stwarza szanse dalszego rozwoju dla Plazy oraz uzyskiwanie wysokich stóp zwrotu, tak jak dokonywała tego w przeszłości. Populacja klasy średniej licząca ponad 250 milionów osób może wspomóc taką ekspansję i stopy zwrotu przez wiele lat.

W dalszym ciągu sprawdzamy możliwości istniejące na wschodzących rynkach, które uważamy za posiadające silny potencjał popytu ze strony klientów na projekty deweloperskie Plazy. Jesteśmy przekonani, że Spółka osiągnie swój cel dostarczania przynajmniej czterech, pięciu projektów każdego roku, a przez to, generować wysokie zyski oraz wzrost kapitału dla naszych udziałowców. Spodziewamy się dalszych sukcesów w 2008 r.

#### Ran Shtarkman

Prezes i Dyrektor Wykonawczy  
25 kwietnia 2008 r.

# FINANCIAL REVIEW



**Roy Linden**

Sprawozdanie finansowe za 2007 r. odzwierciedla wybudowanie pięciu centrów handlowo-rozrywkowych, realizację czterech centrów handlowo-rozrywkowych oraz jednego budynku biurowego, jak również znaczne inwestycje w bieżące projekty oraz w 13 nowych przyszłych projektów przejętych w ciągu roku.

## Wyniki

Zgodnie z handlową decyzją Grupy polegającą na koncentrowaniu się budowie i sprzedaży centrów handlowo-rozrywkowych, Grupa klasyfikuje swoje bieżące projekty w budowie jako nieruchomości przeznaczone do obrotu, raczej niż nieruchomości inwestycyjne. Zgodnie z tą polityką, przychody ze sprzedaży nieruchomości przeznaczone do obrotu są przedstawiane w kwotach brutto. Grupa nie dokonuje ponownej wyceny nieruchomości przeznaczone do obrotu i dzięki temu, zyski z tych aktywów przedstawiają faktyczne oparte na gotówce, wynikające z ich realizacji.

Przychody za rok zakończony 31 grudnia 2007 r. wzrosły do €510 milionów (2006 r.: €74 miliony), głównie dzięki sprzedaży Arena Plaza w Budapeszcie, Rybnik Plaza, Sosnowiec Plaza oraz Lublin Plaza w Polsce.

Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych spadły do €2,1 milionów (2006 r.: €13,7 milionów), głównie z powodu polityki Grupy dotyczącej klasyfikowania nieruchomości jako nieruchomości przeznaczone do obrotu. Zysk za 2007 r. stanowi wynik netto sprzedaży Biur Duna Plaza w Budapeszcie, podczas gdy zysk za 2006 r. powstał głównie w wyniku korekty ceny Poznań Plaza.

Koszt działalności jest związany z kosztami sprzedanych projektów wymienionych powyżej (Arena, Rybnik, Sosnowiec oraz Lublin), które zostały sklasyfikowane jako nieruchomości przeznaczone do obrotu (zapasy).

Koszty administracyjne wzrosły do €23 milionów (2006 r.: €8 milionów), głównie z powodu wzrostu skali działalności Spółki, w tym wejścia na nowe rynki, oraz płatnościach bezgotówkowych opartych na akcjach (€7,6 milionów) (2006 r.: €1,2 milionów), które nie miały miejsca przez większość 2006 r. (większość opcji została przyznana w dniu debiutu, pod koniec października 2006 r.). Ponadto, opcje są amortyzowane w rachunku wyników przy zastosowaniu konserwatywnej metody wyceny, zgodnie z wymogami MSSF. Przy zastosowaniu tej metody, większość kosztów (około 60%) jest rozpoznawana podczas pierwszego roku przyznawania, tj. większość kosztów opcji przyznanych przy debiucie jest ujętych w sprawozdaniu finansowym za 2007 r.

Dodatkowym powodem wzrostu kosztów administracyjnych jest koszt rejestracji akcji Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie (około €800.000) oraz koszty otwarcia pięciu centrów handlowo-rozrywkowych, które zostały

udostępnione klientom w 2007 r. (około €2,5 milionów). Koszty te zostały ujęte jako koszty administracyjne zgodnie z MSSF i nie stanowią kosztów budowy wskazanych aktywów.

Przychody finansowe netto w 2007 r. na poziomie €9,3 milionów (2006 r.: €0,6 milionów) z powodu wyższego salda gotówki oraz osiągnięcia korzystniejszych warunków kredytowania.

Koszty podatkowe pozostają na bardzo niskim poziomie wynoszącym €90.000 (2006 r.: €1,6 milionów), stanowiąc poniżej 1% (2006 r.: 11%) zysku przed opodatkowaniem a wynikającym z korzystnej struktury podatków Grupy.

Zysk za ten okres wyniósł €227 milionów w 2007 r., powyżej oczekiwań rynkowych, przy €14,7 milionów w 2006 r. i ponownie obejmuje sprzedaż pięciu aktywów wymienionych powyżej w porównaniu do jednego projektu sprzedanego w 2006 r. (Novo Plaza w Pradze).

Podstawowy i rozwodniony zysk na akcję za 2007 r. wyniósł odpowiednio €0,78 oraz €0,77, (2006 r.: oba €0,27). Wzrost ten nie jest proporcjonalny do wzrostu Zysków, ponieważ publiczna emisja akcji miała miejsce dopiero pod koniec 2006 r., kiedy to liczba akcji w obrocie znacznie wzrosła.

## Bilans oraz przepływy pieniężne

Na dzień 31 grudnia 2007 r. bilans wykazywał aktywa obrotowe w wysokości €721 milionów w porównaniu do aktywów obrotowych w wysokości €414 milionów na koniec 2006 r. Wzrost ten był spowodowany głównie realizacją przez Plazę pięciu aktywów, oraz inwestycjami w przyszłe projekty developerskie.

Saldo gotówki oraz depozytów krótkoterminowych spadło do €93 milionów (2006 r.: €219 milionów), głównie z powodu pozyskania 13 przyszłych projektów w tym okresie, oraz zakończenie budowy bieżących projektów, po uwzględnieniu przychodów ze sprzedaży pięciu nieruchomości przeznaczone do obrotu oraz jednej nieruchomości inwestycyjnej. Na dzień dzisiejszy i po uwzględnieniu przychodów z tytułu sprzedaży Areny, oraz emisji obligacji dokonanej w lutym 2008 r., Spółka ma saldo gotówki w wysokości około €400 milionów.

Nieruchomości inwestycyjne spadły do €13 milionów (2006 r.: €26,6 milionów), z powodu sprzedaży Biur Duna Plaza. Obecnie, jedynie budynek logistyczny Praga 3 jest sklasyfikowany jako nieruchomość inwestycyjna.

Suma kredytów bankowych (długo- i krótko-terminowych) spadła do €6 milionów (2006 r.: €57 milionów) przedstawiając spłatę kredytów wykorzystanych na wybudowanie pięciu nieruchomości przeznaczone do obrotu.

Zadłużenie długoterminowe przedstawia emisję obligacji wyemitowanych w lipcu 2007 r. w Izraelu, zabezpieczonych wobec euro, i mających efektywną stopę procentową w wysokości Euribor+1,69%.

Zobowiązania handlowe i pozostałe wzrosły do odpowiednio: €19 milionów oraz €52 milionów (2006 r.: odpowiednio €16 milionów oraz €3 milionów), w związku ze wzrostem skali działań budowlanych.

Salda spółek powiązanych są prezentowane w kwotach brutto (zarówno w części aktywów jak i zobowiązań bilansu), ponieważ salda istnieją z różnymi podmiotami Grupy Plaza Group, a przez to netowanie nie było możliwe zgodnie z MSSF. Jednakże, saldo

netto Grupy Plaza z jej udziałowcami posiadającymi pakiet kontrolny wynosi około €5,4 milionów (zobowiązania), z czego €1,9 milionów jest należne z tytułu rezerwy w odniesieniu do wynagrodzenia za zarządzanie projektem obciążanymi przez Grupę Control Centers, dotyczące usług nadzorczych projektu świadczonych w związku z szeroko zakrojonymi projektami deweloperskimi w Grupie. Ponadto, saldo obejmuje również obciążenie kosztami poniesionymi w imieniu Plaza przez jej spółkę dominującą, głównie w Indiach. Salda z podmiotami powiązanimi, dotyczące sald z różnych podmiotów Grupy Plaza ze spółką dominującą, nie są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Podsumowując, bilans Plazy wykazuje mocną pozycję. Nasze rosnące saldo zapasów w trakcie budowy przyniesie wysokie zyski w najbliższej przyszłości i wygeneruje znaczące przychody w najbliższych latach. Plaza dowiodła, że jest w stanie generować znaczne zyski, wynikające z faktycznych realizacji aktywów a nie tylko z ponownych wycen księgowych. Wysoki poziom aktywów szybkozbywalnych, wspomagany przez możliwość zebrania dodatkowego kapitału poprzez emisję obligacji i finansowanie ze strony banków, umożliwi nam owocną realizację bieżącego portfela oraz dodanie do niego nowych, ekscytujących projektów na obecnych i przyszłych rynkach, oraz dodać znaczną wartość dla naszych udziałowców.

### Roy Linden

Dyrektor Finansowy  
25 kwietnia 2008 r.

---

Bilans Plazy wykazuje mocną pozycję. Nasze rosnące saldo aktywów w trakcie budowy przeznaczonych do zbycia przyniesie wysokie zyski w najbliższej przyszłości i wygeneruje znaczące przychody w najbliższych latach. Plaza dowiodła, że jest w stanie generować znaczne zyski, wynikające z faktycznych realizacji aktywów a nie tylko z ponownych wycen księgowych.

---

**€ 227 mln**

Zysk

**€ 721 mln**

Środki obrotowe

# RADA DYREKTORÓW



**Mordechay Zisser**



**Edward Paap**



**Ran Shtarkman**



**Marius van Eibergen  
Santhagens**



**Shimon Yitzhaki**



**Marco Wichers**

## Dyrektorzy wykonawczy

### **Mordechay Zisser, lat 52, Prezes Zarządu**

Mordechay Zisser jest założycielem i Prezesem grupy spółek Europe Israel Group, do której należy Plaza Centers. Od ponad 25 lat aktywnie uczestniczy w najbardziej prestiżowych projektach deweloperskich na świecie, prowadził udane projekty w Izraelu, Europie Zachodniej, Europie Środkowej i Południowej (CEE), Afryce Południowej i Indiach.

### **Ran Shtarkman CPA, MBA, lat 40, Prezes i Dyrektor Wykonawczy**

Ran Shtarkman dołączył do Plaza Centers w 2002 r., zostając Dyrektorem Finansowym (CFO) w 2004 r. oraz Dyrektorem Zarządzającym w 2006 r. Ponadto, został mianowany Prezesem w 2007 r. Poprzednio pełnił funkcję Dyrektora Finansowego w SPL Software Ltd, był Dyrektorem Finansowym i Administracyjnym Izraelskiego biura reprezentującego Continental Airlines oraz Kontrolerem w Natour Ltd.

## Dyrektorzy niewykonawczy

### **Shimon Yitzhaki CPA, lat 52**

Shimon Yitzhaki, Prezes Elbit Imaging Ltd od 1999 r., został dyrektorem niewykonawczym Plaza Centers w 2006 r. po sześciu latach pełnienia obowiązków dyrektora wykonawczego – jednego z kluczowych stanowisk, które obejmował w Europe Israel Group, gdzie rozpoczął pracę w 1985 r.

### **Edward Paap, wiek 44**

Edward Paap jest ekspertem od podatków międzynarodowych, uzyskał tytuł magistra prawa podatkowego na Uniwersytecie w Leiden. Przez siedem lat pełnił funkcję doradcy podatkowego w średniej wielkości firmie holenderskiej zajmującej się doradztwem podatkowym i księgowością, obecnie jest Dyrektorem w spółce powierniczej w Amsterdamie, która ma wielu międzynarodowych klientów.

## Niezależni Dyrektorzy Niewykonawczy

### **Marius van Eibergen Santhagens, lat 56**

Marius van Eibergen Santhagens ma ponad 25-letnie doświadczenie w zarządzaniu zmianą i finansach spółek, ze szczególnym uwzględnieniem branży wypoczynkowej od 2000 r. Obecnie jest i właścicielem Leisure Investments & Finance BV, Poprzednio był konsultantem w Beauchamp Leasing and Metro BV- zajmował również znaczące stanowiska w Generale Bank Nederland NV.

### **Marco Wichers, lat 48**

Marco Wichers jest Dyrektorem Wykonawczym oraz właścicielem AMGEA Holding BV oraz Dyrektorem Wykonawczym spółki doradczej w dziedzinie nieruchomości AMGEA Vastgoed Adviseurs B.V.. Poprzednio zajmował stanowiska Dyrektora Wykonawczego w dwóch spółkach produkcyjnych w Nowym Jorku – Branco International Inc (1988 – 95) oraz Cravat Club Inc (1983 – 95), których był również właścicielem.

# KIEROWNICTWO WYŻSZEGO SZCZEBLA

## **Roy Linden (31) BBA, CPA (USA, Isr), Dyrektor Finansowy**

Roy Linden rozpoczął pracę w Plaza Centers w listopadzie 2006 r. oraz działa jako Dyrektor Finansowy Grupy. Wcześniej przez prawie cztery lata zajmował stanowisko menadżera ds. nieruchomości w firmie KPMG na Węgrzech, specjalizując się w audycie, doradztwie biznesowym, podatkach lokalnych i międzynarodowych, szczególnie dla spółek działających na terenie Europy Środkowo-Wschodniej. Pan Linden ponad 3 lata spędził w firmie Ernst and Young w Izraelu będąc członkiem zespołu audytu zajmującego się w szczególności firmami z sektora High-Tech.

## **Avihu Shur (70) Magister-Inżynier (Israel Institute of Technology – Haifa), Naczelny Inżynier**

Rozpoczął pracę w Firmie w 2004 r. na stanowisku Głównego inżyniera i konstruktora budownictwa. Przed rozpoczęciem pracy w Firmie Pan Shur zajmował stanowisko Głównego Inżyniera przy projekcie Herzlia Marina w Izraelu, który był realizowany przez filię firmy w latach 1997-2004. Pan Shur zajmował wysokie stanowiska inżynierskie, między innymi: w latach 1992-1997 stanowisko Głównego Inżyniera w Ofer Brothers Properties Ltd, w latach 1988-1992 stanowisko Dyrektora w departamencie Budownictwa w Solel Boneh International; w latach 1986-1988 stanowisko Głównego Inżyniera w Reynolds Construction Company w Nowym Jorku, USA; a w latach 1978-1986 był Dyrektorem Regionalnym w firmie Solel Boneh International w Afryce Południowej (Wybrzeże Kości Słoniowej, Togo, Kamerun, Nigeria).

## **Uri Shetrit (56) B. Arch & T.P., MAUD, Naczelny Architekt**

Uri Shetrit Shetrit pełni funkcję Głównego Architekta w Plaza Centers odpowiedzialnego za wizerunek architektoniczny grupy oraz nadzór nad planami rozwoju miast w Europie oraz Azji. Przed objęciem funkcji Głównego Architekta w Grupie był Dyrektorem odpowiedzialnym za wizerunek, planowanie przestrzenne i administrację architektoniczną w Jeruzolimie w Izraelu w latach 2000 - 2005. Pan Shetrit zajmuje także stanowisko kierownicze w Uri Shetrit Architects Ltd., firmie założonej w 1993 roku. Od roku 1982 przez ponad 12 lat współpracował z firmą Moshe Safdie and Associates, jako właściciel oraz na stanowiskach kierowniczych w Bostonie i Jeruzolimie. Od roku 2003 Pan Shetrit pełnił funkcję Prezesa firmy Israel National Council of Engineering and Architecture. Pan Shetrit ukończył Uniwersytet Harvard, studia architektoniczne (1982, MAUD), oraz szkołę wyższą Israel Institute of Technology - Technion (1980, B.Arch.oraz T.P.).

## **Uzi Eli (32), Adwokat (Isr.), MBA, Radca Prawny oraz Specjalista ds. Zgodności**

Uzi Eli w roku 2007 dołączył do zespołu Plaza Centers jako Radca Generalny oraz Specjalista ds. Zgodności. W okresie ostatnich 5 lat prowadził praktykę adwokacką w dwóch firmach handlowych w Izraelu. Specjalizuje się głównie w prawie handlowym i spółek, zapewniając bieżącą obsługę prawną klientom korporacyjnym (głównie z branży Hi-Tech i Bio-Tech oraz funduszy z branży venture capital) we wszystkich aspektach zarządzania i w reprezentowaniu różnych transakcji, jak np. finansowanie i transakcje fuzji oraz przejęć, poza tym zajmował się szerokim spektrum transakcji licencyjnych oraz technologicznych.

## **Luc Ronsmans (57), MBA, Dyrektor Krajowy na Holandię, Rumunię oraz Grecję**

W 1999 roku dołączył do Europe Israel Group. Działając z siedzibą w Amsterdamie i Bukareszcie, pełni stanowisko kierownika ds. przedsiębiorstw europejskich Spółki i podmiotów powiązanych Grupy. Przed przystąpieniem do Europe Israel Group zajmował kierownicze stanowiska w sektorze bankowym w Manufacturers Hanover Bank, w Continental Bank (Chicago), AnHyp Bank oraz Bank Naggelmachers w Belgii.

## **Tal Ben Yehuda (39) (Magister Zarządzania Biznesowego i Rachunkowości), Dyrektor Krajowy na Czechy, Słowację i Kraje Nadbałtyckie.**

Tal Ben Yehuda działa w Grupie jako Dyrektor Krajowy na Czechy, Słowację i Kraje Nadbałtyckie od 2002 r. Poprzednio Pan Ben Yehuda zajmował wiele stanowisk kierowniczych w firmach europejskich i izraelskich.

## **Eli Mazor (53) (wyszkolenie uniwersyteckie w administracji biznesowej), Regionalny Dyrektor Marketingu oraz Dyrektor Krajowy na Polskę**

Eli Mazor dołączył do Firmy w roku 2005 i objął stanowisko Dyrektora d/s Marketingu, w roku 2007 mianowany został Dyrektorem Krajowym na Polskę, poprzednio pełnił funkcję Dyrektora Naczelnego w Centrum handlowym w Izraelu.

## **Yoram Barak (49) B.A, Dyrektor Krajowy na Indie**

Yoram Barak jest Dyrektorem Krajowym na Indie zarządzając sektorem nieruchomości. Poprzednio pan Barak był Dyrektorem Zarządzającym w wielu firmach zajmujących się działalnością deweloperską oraz budownictwem w sektorze zabudowy mieszkalnej i handlowej oraz centrów medycznych. Jednym z największych osiągnięć Pana Baraka był dynamiczny rozwój kierowanych przez niego firm, co osiągnął poprzez stosowanie wysokiej jakości sprzętu i materiałów, co umożliwiło dostarczenie doskonałych produktów w rekordowym czasie. Pan Barak ukończył studia wyższe GE sprzedaży i marketingu dla Dyrektorów Wykonawczych, oraz Administracji Gospodarki i Biznesu na Uniwersytecie Hebraj w Jeruzolimie.

## **Yossi Shalev (58) BA, (Geografia), Dyplom Business Administration, Dyrektor Krajowy na Federację Rosyjską**

Yossi Shalev rozpoczął pracę dla Plaza Centers w 2007 r. Przed swoim obecnym stanowiskiem pracował przez siedem lat jako Zastępca Dyrektora Wykonawczego (budownictwo i logistyka) w "Mishan Ltd" – największym krajowym operatorem wspólnot dla osób starszych oraz centrów edukacyjnych w Izraelu, z ponad 1500 zatrudnionymi oraz 5000 najemców. Przedtem, piastował kierownicze stanowiska w rządzie w Izraelu przez 29 lat, odpowiadając za działania logistyczne oraz budowlane.

## **Rostislav Levinzon (43), Inżynier, Dyrektor Krajowy na Ukrainę**

Rostislav Levinzon rozpoczął pracę w Spółce w 2007 r. i działa jako Dyrektor Krajowy na Ukrainę. Przedtem świadczył usługi doradcze i wsparcia biznesowego dla spółek inwestycyjnych, inżynierskich, oraz budowlanych, prowadzących projekty w obszarze nieruchomości, przemysłu, oraz finansów na Ukrainie, z zwłaszcza międzynarodowym instytucjom finansowym zaangażowanym w projekty o dużej skali z przedsiębiorstwami rządowymi. Przedtem przez cztery lata pracował jako Zastępca Dyrektora Wykonawczego w Ukraińskim konglomeracie, którego główna działalność wiązała się z branżą kosmiczną, a jego zakres odpowiedzialności dotyczył ogólnego zarządu i strategicznego rozwoju biznesu. Przedtem, pracował w Izraelu jako Zastępca Dyrektora Generalnego dla izraelskiego oddziału japońskiej spółki – wiodącego producenta medycznego sprzętu i materiałów Hi-Tech na całym świecie.

## **Sagiv Meger (30), Dyrektor Krajowy na Serbię**

Sagiv Meger rozpoczął pracę w Spółce pod koniec 2007 r. jako Dyrektor Krajowy Plaza Centers na Serbię. Przedtem, pracował jako Dyrektor Operacyjny (C.O.O) spółki w Angoli, Afryka przez cztery lata, prowadząc ponad 50 różnych projektów, od telekomunikacji, nieruchomości, rolnictwa do wywiadu wojskowego. Zdobył szerokie, bezpośrednie doświadczenie pełniąc poprzednie stanowiska kierownicze.

# RAPORT DYREKTORÓW

## Podstawowa działalność i przegląd spółki

Plaza Centers N.V. jest wiodącym deweloperem centrów handlowo-rozrywkowych, koncentrującym się na wschodzących rynkach Europy Środkowo-Wschodniej („CEE”), gdzie prowadzi działania od 1996 r. kiedy to stała się pierwszą spółką która wybudowała centra handlowo-rozrywkowe w zachodnim stylu na Węgrzech. Stało się tak w wyniku wczesnej identyfikacji rosnącej klasy średniej oraz coraz bogatszym klientom na tych rynkach.

Od tamtej pory Spółka rozszerzyła swoje działania w CEE na Polskę, Czechy, Łotwę, Rumunię, Bułgarię, Grecję, oraz Serbię. Ostatnio Plaza rozszerzyła swoje działania na Indie, oraz jest otwarta na rozważenie dalszych możliwości w Azji.

Grupa jest obecna w branży deweloperskiej na rynkach wschodzących od ponad 12 lat, początkowo realizując projekty deweloperskie centrów handlowo-usługowych na Węgrzech a później rozszerzając swoje działania na Polskę, Czechy, Grecję, Łotwę, Rumunię, Bułgarię, Serbię, a ostatnio na Indie. Do chwili obecnej Grupa wybudowała, wynajęła/przekazała i sprzedała 26 centrów handlowo-rozrywkowych, oraz jeden biurowiec. Dwadzieścia jeden z tych centrów zostało przejęte przez Klépierre, drugiego największego właściciela/operatora centrów handlowych w Europie, który posiada ponad 230 centrów handlowych w dziesięciu krajach. Cztery kolejne centra handlowo-rozrywkowe zostały sprzedane Dawnay Day Grupy, jednemu z wiodących instytucjonalnych inwestorów nieruchomości w Zjednoczonym Królestwie, na dzień 31 grudnia 2007 r. Spółka miała łączne aktywa brutto przekraczające US\$4 miliardów. Jedno centrum handlowe zostało sprzedane Active Asset Investment Management („aAIM”), jednej z najszybciej rozwijających się grup inwestycyjnych w nieruchomości komercyjne w Zjednoczonym Królestwie w dniu 7 sierpnia 2007 r. Transakcja ta, która została sfinalizowana w grudniu 2007 r., miała wartość przy sprzedaży około €381 milionów, w porównaniu do szacunkowej wartości Arena Plaza wynoszącej około €333 milionów w momencie debiutu Spółki na Londyńskiej Giełdzie Papierów Wartościowych w październiku 2006 r. Kwota gotówki netto otrzymana przez Plazę w styczniu i marcu 2008 r. wyniosła około €265 milionów.

W celu zasięgnięcia bardziej szczegółowych informacji na temat stanu bieżących działań i projektów, Dyrektorzy odwołują się do Raport Prezesa oraz Raport Dyrektora Generalnego na stronach od 22 do 29.

## Przyszłe projekty

Spółka aktywnie wyszukuje nowe działki i możliwości deweloperskie, oraz podejmuje kroki dla zagwarantowania sobie niezbędnych umów dla realizacji dalszych projektów w krajach takich jak Polska, Czechy, Słowacja, Serbia, Bułgaria, Rumunia oraz Indie. Spółka również analizuje kolejne kraje spełniające jej parametry deweloperskie i kryteria inwestycyjne, takiej jak Rosja, Ukraina, oraz Mołdawia.

## Zasada kontynuacji działania

Przeгляд budżetu na 2008 r. dokonany przez Dyrektorów, oraz dalsze plany Spółki przekonały ich, że na dzień akceptacji sprawozdania finansowego, należy przyjąć założenie „Kontynuacji działania” w przygotowywaniu sprawozdania finansowego Spółki.

## Dywidenda

Jak przedstawiono to w Dokumencie Założycielskim Spółki, dyrektorzy zamierzają przyjąć politykę dywidendy, która odzwierciedli długoterminowe zyski oraz potencjalne przepływy gotówki Grupy, biorąc pod uwagę wymogi kapitałowe Grupy, a jednocześnie zachowując odpowiedni poziom dywidendy.

Po spełnieniu wszystkich warunków, oraz gdy z innych powodów będzie to zasadne, dyrektorzy zamierzają dokonać dystrybucji rocznego zysku netto Grupy, począwszy od roku finansowego 2007. Spodziewany jest poziom wypłaty dywidendy w wysokości 25% od pierwszych €30 milionów takiego rocznego zysku netto, a ponad ten poziom w wysokości od 20 do 25%, zgodnie z decyzją dyrektorów, od każdej dodatkowej kwoty rocznego zysku netto, przekraczającego €30 milionów. Dywidenda zostanie wypłacona po opublikowaniu wyników finansowych na podstawie zagregowanych rocznych zysków netto skumulowanych podczas poprzedniego roku finansowego. Pierwsza wypłata dywidendy nastąpi w czerwcu 2008 r. po opublikowaniu wyników 2007 r. z dniem, po którym cena akcji nie zawiera dywidendy przypadającym 28 maja 2008 r. i datą dywidendy przypadającą na dzień 30 maja 2008 r.

## Udziały dyrektorów

Dyrektorzy nie posiadają udziałów w Spółce. Dane dotyczące opcji na akcje Dyrektorów podane są na 43 stronie niniejszego raportu.

## Dyrektorzy i nominacje

Następujące osoby zajmowały stanowiska dyrektorów na dzień 31 grudnia 2007 r.

**Mordechay Zisser**, Przewodniczący  
**Ran Shtarkman**, Prezes i Dyrektor Wykonawczy  
**Shimon Yitzhaki**, Dyrektor niewykonawczy  
**Edward Paap**, Dyrektor niewykonawczy  
**Marius van Eibergen Santhagens**, Niezależny dyrektor niewykonawczy  
**Marco Wichers**, Niezależny dyrektor niewykonawczy

## Zarządzanie ryzykiem finansowym

Spółka ponosi pewne ryzyka w obszarach kredytu, stopy procentowej, waluty oraz nieruchomości. Spółka prowadzi politykę kredytową oraz monitoruje poziom ryzyka kredytowego na bieżąco. Spółka dokonuje oceny kredytowej dla wszystkich klientów występujących o kredyt przekraczający pewien poziom. Grupa wymaga zabezpieczenia w formie gwarancji bankowych lub depozytu równego trzymiesięcznemu czynszowi od najemców centrów handlowych. Spółka nie posiada znaczących instrumentów finansowych o stałej stopie, a przez to eliminuje ryzyko stopy procentowej. W odniesieniu do ryzyka walutowego, oraz wobec papierów dłużnych w NIS wyemitowanych w lipcu 2007 r. oraz w lutym 2008 r., oraz ponieważ walutą funkcjonalną Spółki jest euro, Spółka zabezpiecza przyszłe oczekiwane płatności w NIS (kapitał i odsetki), aby korelowały z euro, a przez to eliminuje główne ryzyko walutowe. Ryzyko z tytułu nieruchomości wynika głównie z uzyskiwania zezwoleń i również potencjalnych kar. Spółka podejmuje wszelkie wymagane kroki i zatrudnia profesjonalistów w celu minimalizowania ryzyka z tytułu nieruchomości.

## Znaczący udziałowcy

Oprócz udziałów wskazanych w części „udziały dyrektorów” powyżej, Spółka nie ma informacji o żadnych udziałach wynoszących 3% lub powyżej w akcjach Spółki, poza tymi posiadanymi przez jej podmiot dominujący.

## Zaangażowanie pracowników

Pracownicy spółki są najważniejsi dla osiągnięcia przez nią sukcesu. W związku z tym, ważne jest, aby pracownicy na wszystkich szczeblach brali udział w procesie podejmowania decyzji. W tym celu, Spółka prowadzi otwartą kulturę i ma elastyczną strukturę, oraz zachęca załogę, w sposób formalny i nieformalny, do wzięcia udziału w dyskusji na temat przyszłej strategii i rozwoju. W dniu 26 października 2006 r. przyjęto program opcji na akcje dla pracowników, który umożliwi pracownikom bezpośrednie uczestnictwo w sukcesie Spółki.

## Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy (WZA)

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy odbyło się w Park Plaza Victoria Hotel Amsterdam, Damrak 1-5, 1012 LG Amsterdam, Holandia 29 czerwca 2007 r. w południe. (czasu środkowoeuropejskiego).

Na tym posiedzeniu, między innymi, akcjonariusze podjęli następujące uchwały: (i) wydłużenie okresu sporządzenia wymaganych prawem holenderskim kont i raportu rocznego za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2006 r.; (ii) ponowny wybór panów Paap oraz Yitzchaki oraz wybór panów Zisser, Shtarkman, Van Eibergen Santhagens oraz Wichers na dyrektorów; (iii) upoważnienie dyrektorów, ogólnie i bezwarunkowo do wykonania wszelkich praw Spółki do przydzielania papierów wartościowych Spółki do łącznej nominalnej kwoty €964.742, stanowiących około 33% wyemitowanych zwykłych akcji spółki w dniu zwołania zgromadzenia akcjonariuszy, pod warunkiem, iż takie upoważnienie wygaśnie w dniu przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, które odbędzie się w 2008 r., chyba że zostanie wcześniej odnowione, zmienione, lub unieważnione przez Spółkę na WZA, z zachowaniem, że Spółka może, przed takim wygaśnięciem przedstawić ofertę, lub zawrzeć umowę która wymagałaby lub mogłaby wymagać przydzielania papierów wartościowych po wygaśnięciu upoważnienia a dyrektorzy mogą przydzielić papiery wartościowe w celu realizacji takiej oferty lub umowy, tak jakby upoważnienie tak udzielone nie wygasło; (iv) wydanie specjalnych instrukcji dyrektorom, upoważniających ich do usunięcia praw pierwokupu wskazanych w artykule 6 Statutu, przy czym takie upoważnienie wygasa w dniu przeprowadzenia następnego WZA, a dyrektorzy mogą przydzielić akcje po wygaśnięciu upoważnienia, w celu realizacji umowy lub oferty złożonej przed wygaśnięciem, pod warunkiem, że upoważnienie jest ograniczone do przydzielenia akcji do łącznej maksymalnej kwoty €146.173 (stanowiącej około 5% wyemitowanego kapitału akcji zwykłych Spółki w dniu wystąpienia zawiadomienia o WZA; oraz (v) zmiany w Statucie Spółki. Akt notarialny wprowadzający zmiany w Statucie Spółki został sporządzony 3 sierpnia 2007 r.

## Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy (NZA)

Uchwałą akcjonariuszy podjętą na nadzwyczajnym zgromadzeniu akcjonariuszy, które odbyło się 30 sierpnia 2007 r., między innymi, postanowiono zatwierdzić umieszczenie Akcji Zwykłych na GPW, w tym, bez ograniczeń, złożenie wniosku do GPW w celu dopuszczenia Akcji Zwykłych do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, do zarejestrowania Akcji Zwykłych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych, oraz w celu zawarcia umowy z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych w odniesieniu do rozliczenia Akcji Zwykłych. Zarząd został upoważniony przez udziałowców do podjęcia wszelkich niezbędnych działań w celu doprowadzenia do notowań na GPW. Ponadto, uchwalono przedłużenie specjalnej instrukcji przekazanej akcjonariuszom 29 czerwca 2007 r. do Zarządu do niestosowania prawa pierwokupu, gdzie takie prawo wygaśnie przy przeprowadzeniu kolejnego rocznego walnego zgromadzenia, pod warunkiem, że dyrektorzy będą mogli przydzielać papiery wartościowe po wygaśnięciu upoważnienia, w celu realizacji oferty lub umowy zawartej przed wygaśnięciem, pod warunkiem że upoważnienie jest ograniczone do przyznania akcji do maksymalnej kwoty łącznej nominalnej w wysokości €292.346 (stanowiącej około 10% wyemitowanych zwykłych akcji Spółki na dzień 30 sierpnia 2007 r.

Ponadto, na tym NZA postanowiono zaakceptować pewne poprawki do Planu Motywacyjnego Spółki.

7 stycznia 2008 r. nadzwyczajne zgromadzenie akcjonariuszy Spółki, postanowiło, między innymi: (i) zaakceptować proponowaną emisję i ofertę publiczną Obligacji Serii B w Izraelu o zagregowanej wartości nominalnej w nowych izraelskich szeklach, co będzie stanowiło ekwiwalent kwoty do US\$327.965.911 (zgodnie z kursem wymiany z dnia emisji); (ii) ratyfikacja (bekrachtigen) emisji i oferty Obligacji Serii A w Izraelu o łącznej nominalnej wartości NIS 305.136.400 oraz (iii) akceptacja notowania Obligacji już wyemitowanych i tych, które będą wyemitowane na Gieldzie w Izraelu.

Uchwałą akcjonariuszy podjętą na nadzwyczajnym zgromadzeniu akcjonariuszy, które odbyło się 18 lutego 2007 r. postanowiono zatwierdzić, między innymi: (i) uznanie rocznego sprawozdania księgowego Spółki w Holandii (jaarrekening) oraz raportu rocznego (jaarverslag) za rok zakończony 31 grudnia 2006 r.; (ii) przyjęcie (vaststellen) rocznego sprawozdania księgowego Spółki w Holandii (jaarrekening) za rok zakończony 31 grudnia 2006 r.; (iii) udzielenie absolutorium dyrektorom Spółki z wykonania przez nich obowiązków za rok zakończony 31 grudnia 2006 r.; (iv) podjęcie decyzji o niewypłacie dywidendy za rok zakończony 31 grudnia 2006 r.; oraz (v) dokonanie poprawek w Statucie (statuten) Spółki.

# ŁAD KORPORACYJNY

Spółka została założona zgodnie z prawem holenderskim, 17 maja 1993 jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid). Spółka została przekształcona w spółkę publiczną (naamloze vennootschap) 12 października 2006 r., pod nazwą "Plaza Centers N.V.". Głównym prawem, według którego Spółka oraz Zwyczajne Akcje Spółki zostały stworzone, to księga 2 holenderskiego Prawa Cywilnego (Burgerlijk Wetboek).

## Zgodność

Zarząd jest zobowiązany do przestrzegania najwyższych standardów Ładu Korporacyjnego, w celu podtrzymania zaufania akcjonariuszy i innych udziałowców wobec Spółki. Przestrzega on Kodeksu Dobrych Praktyk, oraz holenderskiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego, za wyjątkiem ograniczonej liczby zapisów dobrych praktyk z holenderskiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego, których nie uważa on za będące w interesie Spółki oraz jej udziałowców.

Wyjątki te są wymienione poniżej.

Przepisy Dobrych Praktyk, które nie były stosowane przez Spółkę w 2007 r. to:

- > Zasada Dobrych Praktyk II.1.3 wskazuje, między innymi, że Spółka powinna prowadzić wewnętrzny system kontroli i zarządzania ryzykiem, który powinien w każdym przypadku, jako instrument wewnętrznej kontroli i zarządzania ryzykiem, posiadać kodeks postępowania, który powinien być opublikowany na stronie internetowej Spółki. Taki kodeks postępowania nie istnieje na dzień publikacji niniejszego dokumentu.
- > Zasada Dobrych Praktyk II.2.1. wskazuje, że opcje na akcje powinny być warunkowym elementem wynagrodzenia. Spółka przyznaje opcje bezwarunkowo, a przez to odchyła się od tego Zasady Dobrych Praktyk. Powodem tego jest fakt, iż Spółka chce mieć taki sam system przyznawania opcji, jaki jest obecnie stosowany przez Europe Israel Group.
- > Zasada Dobrych Praktyk II.2.2. wskazuje, że jeśli pomimo Zasady Dobrych Praktyk II.2.1, (patrz wyżej) spółka przyznaje członkom zarządu opcje bezwarunkowe, powinna stosować kryteria oceny przy takim działaniu, a opcje nie powinny, w żadnym przypadku, być realizowane w ciągu pierwszych trzech lat od ich przyznania. Spółka odchyła się od tego Zasady Dobrych Praktyk w odniesieniu zarówno do wymogu stosowania kryteriów oceny jak i od wymogu zachowania trzyletniego okresu zakazu sprzedaży akcji. Zgodnie z Programem Opcji na Akcje Spółki (opisanym w rozdziale 9 Części IX), bezwarunkowe opcje mogą zostać przyznane dyrektorom wykonawczym oraz dyrektorom niewykonawczym bez uwzględnienia kryterium wyników. Spółka uważa to za właściwe, biorąc pod uwagę rozległe doświadczenie dyrektorów, którym zostaną przyznane opcje, oraz fakt, iż włożyli oni szczególne wysiłki w rozwój Spółki przed jej dopuszczeniem do obrotu giełdowego.

Ponadto, opcje (w tym te należące do członków Zarządu) zostaną przyznane corocznie w trzech równych transzach, gdzie zgodnie z programem, nabycie praw do jednej trzeciej

przyznanych opcji nastąpi po upływie jednego roku od daty przyznania, nabycie praw do kolejnej jednej trzeciej przyznanych opcji nastąpi po upływie dwóch lat od daty przyznania, a prawa do ostatniej jednej trzeciej opcji zostaną nabyte po upływie trzech lat od daty przyznania.

Odejście od tej zasady Dobrych Praktyk jest spowodowane faktem, iż podobny harmonogram przyznawania jest częsty w planach motywacyjnych przyjętych przez Europe Israel Group. Spółka, jako część Europe Israel Group, chciała przyjąć podobny harmonogram przyznawania opcji, w celu uniknięcia znacznych zmian w planach motywacyjnych przyznawanych jej pracownikom i kierownictwu.

- > Zasada Dobrych Praktyk II.2.5. wskazuje, że ani cena wykonania praw, ani inne warunki dotyczące przyznania opcji nie powinny być modyfikowane w okresie trwania programu opcji, poza zakresem niezbędnym z powodu strukturalnych zmian w Spółce, lub jej akcjach, zgodnie z powszechną praktyką rynkową. Zgodnie z Programem Opcji na Akcje, znaczące warunki dotyczące przyznanych opcji nie mogą zostać zmienione, poza zakresem niezbędnym z powodu strukturalnych zmian w Akcjach Zwyczajnych zgodnie z powszechną praktyką rynkową. Spółka uważa, że w jej najlepszym interesie i interesie jej członków Zarządu oraz pracowników, leży zachowanie elastyczności w zarządzaniu i administracji Planem Opcji na Akcje, opisanym tutaj. Ponadto, ponieważ Spółka zostanie dopuszczona do obrotu na rynku regulowanym, stosunkowo niewielka liczba poprawek do warunków przyznania opcji może być potrzebna.

- > Zasada Dobrych Praktyk II.3.2 wskazuje, że członek Zarządu powinien natychmiast zgłosić wszelkie konflikty, lub potencjalne konflikty interesów o znaczącej wadze dla Spółki oraz/lub dla niego, Przewodniczącego oraz innych członków Zarządu oraz udzielić wszelkich odpowiednich informacji, w tym informacji dotyczących jego żony, stałego partnera, lub innego towarzysza życia, adoptowanych dzieci, lub krewnych z rodziny, lub poprzez małżeństwo do drugiego stopnia. Obecnie dział 17.3 Statutu, wskazuje, między innymi, że członek Zarządu poinformuje Zarząd o wszelkich możliwych bezpośrednich i/lub pośrednich konfliktach interesów tak szybko jak jest to tylko praktycznie możliwe po powzięciu wiedzy o takim możliwym konflikcie. Jednakże, zakłada się członek Zarządu będzie przestrzegał treści Zasady Dobrych Praktyk II.3.2 w odniesieniu do dostarczenia dodatkowych informacji zgodnie z wymogami holenderskiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego. Zasada Dobrych Praktyk II.3.3 wskazuje, że dyrektor nie powinien brać udziału we żadnych dyskusjach ani podejmowaniu decyzji dotyczących zagadnienia lub transakcji wobec której ma on konflikt interesów ze Spółką. Dział 17.2 Statutu wskazuje, że członek Zarządu nie powinien być ani wliczany do quorum, ani głosować nad uchwałą zatwierdzającą transakcję ze Spółką, w której ma on znaczny, osobisty interes.

W związku z tym, Spółka nie stosuje Zasady Dobrych Praktyk II.3.3 w zakresie w którym dotyczy on nieznacznych osobistych interesów, lub znacznych nieosobistych interesów. Jednakże, Spółka zamierza przyjąć procedury w celu zapewnienia, że niezależni dyrektorzy nie będą głosowali w kwestiach, w których mają interesy wynikające

z ich powiązań z podmiotem dominującym. Ponadto, Zasada Dobrych Praktyk II.3.4 wskazuje, między innymi, że decyzje co do zawarcia transakcji w których istnieje konflikt interesów z członkami Zarządu, które są znaczące dla Spółki oraz/lub dla odpowiednich członków Zarządu wymagają akceptacji dyrektorów niewykonawczych. Taki zapis ni został ujęty w Statucie.

- > Zasada Dobrych Praktyk III.3.5 wskazuje, że dyrektor niewykonawczy (w świetle holenderskiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego dyrektor (commissaris) może zostać powołany do Zarządu ma maksymalnie trzy czteroletnie kadencje. Dział 15 Statutu wskazuje harmonogram ustąpienia ze stanowiska, w którym dyrektorzy, którzy pełnili swój urząd przez nie mniej niż trzy kolejne walne zgromadzenia akcjonariuszy powinni ustąpić ze stanowiska. Zgodnie z działem 15.6 Statutu, taki dyrektor może zostać ponownie powołany, co może skutkować ponad trzema czteroletnimi kadencjami.
- > Zasada Dobrych Praktyk II.5.6 wskazuje, że Komitet ds. Audytu nie może być kierowany przez Przewodniczącego Zarządu lub przez byłego dyrektora wykonawczego Spółki. jest kierowany przez pana Shimona Yitzhaki, który był dyrektorem wykonawczym Spółki, i przez to Spółka odstępuje do tej Zasady Dobrych Praktyk. Spółka, jednakże, uważa, że biorąc pod uwagę szerokie doświadczenie finansowe pana Yitzhaki, jego przewodnictwo Komitetu ds. Audytu jest właściwe.
- > Zasada Dobrych Praktyk III.5.1. wskazuje, że zasady komitetu zakładają że maksymalnie jeden członek każdego z komitetów nie musi być niezależny, zgodnie z Zasadą Dobrych Praktyk III.2.2. Komitet ds. Nominacji Spółki składa się z trzech członków, z których dwóch, panowie Yitzhaki i Paap, są uważani za niezależnych. Spółka uważa, że skład Komitet ds. Nominacji w obecnym składzie, leży w najlepszym interesie Spółki, wzięwszy do uwagę umiejętności doświadczenie członków Komitetu.
- > Zasada Dobrych Praktyk III.5.11 wskazuje, między innymi, że Komitet ds. Wynagrodzeń nie będzie kierowany przez dyrektora niewykonawczego, który jest czy to byłym dyrektorem wykonawczym czy to członkiem zarządu innej notowanej spółki. Ponieważ Komitet ds. Wynagrodzeń jest kierowany przez pana Shimona Yitzhaki, który jest byłym dyrektorem wykonawczym oraz pełni funkcję Prezesa EMI, Spółka odstępuje od tego wymogu. Spółka jest przekonana, że doświadczenie pana Yitzhaki w tej kwestii jest ważniejsze, niż fakt iż pan Yitzhaki jest członkiem Zarządu innej notowanej spółki.
- > Zasada Dobrych Praktyk III.7.1. wskazuje, że dyrektorzy niewykonawczy nie powinni otrzymywać żadnych akcji i/lub praw do akcji w ramach wynagrodzenia. Zgodnie z Programem Opcji na Akcje, przed Dopuszczeniem do obrotu publicznego, opcje zostały przyznane panu Yitzhaki, dyrektorowi niewykonawczemu. Ponadto, Program Opcji na Akcje nie wyklucza możliwości przyznawania dalszych grantów czy opcji dyrektorom niewykonawczym. W szczególności, Spółka uważa, że przyznanie opcji panu Yitzhaki jest właściwe, wzięwszy pod uwagę jego szerokie zaangażowanie w Spółce do dnia dzisiejszego, oraz jego szczególne wysiłki w zakresie przygotowania

Spółki do Dopuszczenia do obrotu publicznego. Ponadto, Spółka zachowała prawo do przyznania opcji dyrektorom niewykonawczym, ponieważ uważa ona, że przyznanie takich opcji jest właściwe w celu zaoferowania przyszłym dyrektorom niewykonawczym konkurencyjnego pakietu wynagrodzenia.

- > Zasada Dobrych Praktyk III.8.1 stwierdza, że Prezes Zarządu nie pełni ani nie nigdy wcześniej nie pełnił funkcji dyrektora wykonawczego. Pan Zisser jest Prezesem i Spółka uważa, że wzięwszy pod uwagę szerokie doświadczenie biznesowe pana Zissera, leży to w najlepszym interesie Spółki.
- > Zgodnie z Zasadą Dobrych Praktyk III.8.4. holenderskiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego, większość członków Zarządu powinno być niezależnymi, niewykonawczymi dyrektorami zgodnie z Zasadami Dobrych Praktyk III.2.2. Spółka obecnie ma dwóch dyrektorów wykonawczych, (którzy są uważani za nie-niezależnych) oraz czterech dyrektorów niewykonawczych, z których dwóch dyrektorów niewykonawczych jest uważanych za niezależnych, stosując kryteria Zasady Dobrych Praktyk III.2.2. Dyrektorzy niewykonawczy uważani za nie-niezależnych to panowie Shimon Yitzhaki oraz Edward Paap. Niezależni dyrektorzy niewykonawczy to: panowie Mark Wichers oraz Marius Van Eibergen Santhagens. Patrz również dział 5 Części IX – Dodatkowe Informacje dla przeglądu byłych i obecnych funkcji dyrektorów. Konsekwentnie, dwóch z sześciu dyrektorów jest uważanych za niezależnych. Spółka uważa, że doświadczenie nie-niezależnych dyrektorów ma ogromne znaczenie dla Spółki.
- > 4 lipca 2007 r., Rada Nadzorcza GPW przyjęła zasady Ładu Korporacyjnego GPW zawarte w Kodeksie Dobrej Praktyki dla Spółek notowanych na GPW ( "Zasady Ładu Korporacyjnego GPW"). Zasady Ładu Korporacyjnego GPW mają zastosowanie do spółek notowanych na GPW, bez względu na to czy takie spółki są ustanowione w Polsce czy poza Polską. Zasady Ładu Korporacyjnego GPW składają się z ogólnych zaleceń odnoszących się do dobrych praktyk dla spółek notowanych (Część I) oraz Zasad Dobrych Praktyk odnoszących się do członków zarządów, rad nadzorczych oraz akcjonariuszy (Części od II do IV). Zasady Ładu Korporacyjnego GPW nakładają na spółki notowane na GPW obowiązek ujawniania w raportach bieżących trwałych lub jednorazowych przypadków braku zgodności z Zasadami Dobrych Praktyk (poza zasadami wskazanymi w Części I, w odniesieniu do których, oraz na podstawie uchwały Zarządu GPW z dnia 11 grudnia 2007 r. spółki notowane na GPW nie muszą publikować raportu bieżącego). Ponadto, każdego roku spółki notowane na GPW muszą publikować szczegółowy raport na temat przypadków braku zgodności z Zasady Ładu Korporacyjnego GPW (w tym zasad wymienionych w Części I) poprzez raport przekazany wraz z raportem rocznym Spółki ("Roczny Raport dotyczący Ładu Korporacyjnego") W odniesieniu do Roczno Raportu dotyczącego Ładu Korporacyjnego za rok 2007, spółki powinny zgłaszać wszelkie uchybienia Ładu wobec poprzednio stosowanych zasad Ładu korporacyjnego GPW zawartych w Kodeksie Dobrych Praktyk Spółek Publicznych w 2005 r., przyjętym przez Zarząd i Radę Nadzorczą GPW 15 grudnia 2004 r. Spółki notowane na GPW muszą uzasadnić brak zgodności, lub częściową zgodność z Zasadami Ładu

# ŁAD KORPORACYJNY

Korporacyjnego GPW, oraz wskazać sposoby eliminowania możliwych konsekwencji takiego braku zgodności, lub kroki które spółka zamierza podjąć w celu złagodzenia ryzyka braku zgodności z takim zasadami w przyszłości. Emitent zamierza, w wykonalnym zakresie, przestrzegać wszystkich Zasad Ładu Korporacyjnego GPW. Jednakże, pewne zapisy będą dotyczyć Spółki jedynie w zakresie dozwolonym przez holenderskie prawo. Szczegółowe informacje dotyczące braku zgodności, jak również dodatkowe informacje dotyczące częściowej zgodności z niektórymi Zasadami Ładu Korporacyjnego GPW z powodu braku zgodności z prawem holenderskim, będą ujęte we wspomnianych raportach, które będą dostępne na stronach internetowych Spółki i opublikowane w formie raportu bieżącego.

## Rola Zarządu

Zarząd, między innymi, ustala strategiczne cele Spółki, jej politykę oraz standardy postępowania. Monitoruje realizację założonych planów i budżetu, zapewnia dostateczne ludzkie i finansowe zasoby dla realizacji celów oraz dba o etyczne i leżące w najlepszym interesie udziałowców postępowanie Zarządu i pracowników. Zarząd posiada władzę do podejmowania decyzji w kwestiach formalnych, takich jak ważne sprawy biznesowe, polityki oraz budżety. Deleguje władzę do różnych komitetów opisanych w niniejszym dokumencie.

## Praktyki Zarządu

Holenderskie przepisy ustawowe nie dopuszczają jedno poziomowej struktury zarządu, w której Zarząd składa się z dyrektorów wykonawczych i dyrektorów niewykonawczych. Zamiast tego, dopuszcza on dwupoziomową strukturę obejmującą odrębny zarząd i radę nadzorczą. Jednakże, posiadanie struktury zarządu przypominającej jednopoziomową strukturę jest powszechną praktyką. Zgodnie z taką organizacją, wszyscy członkowie są formalnie zarządzającymi dyrektorami a Statut przydziela pewnym członkom zadania i obowiązki podobne do tych przydzielanych dyrektorom wykonawczym, oraz zadania i obowiązki podobne do tych przydzielanych dyrektorom niewykonawczym.

Taka struktura Spółki, zapewnia, że niektórzy dyrektorzy są odpowiedzialni za bieżące zarządzanie a inni za nadzór na bieżącym zarządzaniem Spółką. Wszystkie przepisy ustawowe dotyczące członków Zarządu dotyczą zasadniczo wszystkich członków jednopoziomowego zarządu. Wszystkie obowiązki podlegają ogólnej odpowiedzialności Zarządu.

Zarząd odpowiada przed Walnym Zgromadzeniem Akcjonariuszy.

## Skład i działania Zarządu

Spółka ma sześciu dyrektorów – dwóch dyrektorów wykonawczych (Prezes i Dyrektor Wykonawczy/Prezes) oraz czterech dyrektorów niewykonawczych, z których dwóch jest niezależnych.

Zarząd odbywa regularne posiedzenia w ciągu roku, na których każdy z dyrektorów ma pełny dostęp do wszelkich istotnych informacji. Dyrektorzy niewykonawczy mogą, jeśli to

niezbędne, zasięgnąć niezależnej opinii na koszt Spółki. Spółka ma trzy komitety, zgodnie z Kodeksem Dobrych Praktyk, oraz holenderskim Kodeksem Ładu Korporacyjnego. Są to: Komitet ds. Audytu, Komitet ds. Wynagrodzeń oraz Komitet ds. Nominacji, a ich krótki opis można znaleźć poniżej.

Ponadto Zarząd powołał Komitet Dyrektorów, obejmujący czterech nie niezależnych dyrektorów oraz wszelkich odpowiednich kierowników wyższego szczebla, którzy odbywają comiesięczne posiedzenia w celu przedyskutowania takich kwestii jak status kontraktów, budżet, problemy oraz kwestie zarządzania ryzykiem.

## Komitet ds. Audytu

Składa się z trzech dyrektorów niewykonawczych, Komitet ds. Audytu odbywa posiedzenia co najmniej trzy razy każdego roku. Ogólnym zadaniem Komitetu ds. Audytu jest ocena i doradztwo Zarządowi w kwestiach dotyczących kontroli administracji finansowej, raportowania finansowego oraz wewnętrznego i zewnętrznego audytu. Między innymi, musi on zbadać poprawność sprawozdania finansowego Spółki, efektywność systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem, raport niezależnego rewidenta, oraz warunki powołania i wynagrodzenia audytora.

**Skład:** pan Yitzchaki, pan Wichers, pan Santhagens.

**Przewodniczący:** pan Yitzchaki.

## Komitet ds. Wynagrodzeń

Komitet ds. Wynagrodzeń, obejmujący trzech dyrektorów niewykonawczych, odbywa posiedzenia co najmniej dwa razy każdego roku finansowego w celu przygotowania decyzji Zarządu na temat wynagrodzenia dyrektorów oraz programu motywacyjnego Spółki opartego na akcjach. (Zgodnie z prawem holenderskim, oraz Statutem, główne wytyczne dla wynagrodzenia dyrektorów oraz akceptacji opcji dla dyrektorów, oraz programów motywacyjnych opartych na akcjach muszą zostać określone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy). Komitet ten również przygotowuje Raport Roczny Spółki na temat polityki wynagrodzeń. Raport o wynagrodzeniach znajduje się na stronach 30 oraz 31 niniejszego dokumentu.

**Skład:** pan Yitzchaki, pan Wichers, pan Santhagens.

**Przewodniczący:** pan Yitzchaki.

## Komitet ds. Nominacji

Komitet ds. Nominacji odbywa posiedzenia, co najmniej dwa razy do roku i składa się z trzech dyrektorów niewykonawczych. Jego głównym zadaniem jest przygotowanie kryteriów wyboru i procedur powoływania członków Zarządu oraz przegląd struktury Zarządu, jego rozmiar i skład.

**Skład:** pan Yitzchaki, pan Santhagens, pan Paap.

**Przewodniczący:** pan Paap.

## Zarządzanie kontrolą wewnętrzną/ryzykiem

Spółka w pełni przestrzega przepisów dotyczących kontroli wewnętrznej Kodeksu Dobrych Praktyk, oraz holenderskiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego. Zarząd wprowadził ciągły proces identyfikacji i zarządzania ryzykiem w Spółce, oraz akceptuje wszelkie odpowiednie działania podjęte lub podejmowane w celu zaradzenia słabościom.

Zakres odpowiedzialności Komitetu ds. Audytu obejmuje weryfikację efektywności procedur zarządzania ryzykiem i kontroli wewnętrznej, oraz ryzykami związanymi z pojedynczymi projektami deweloperskimi, które są wnoszone każdego miesiąca przez Komitet Dyrektorów.

## Kodeks transakcji na akcjach

Spółka wprowadziła kodeks transakcji na akcjach, zwłaszcza odnoszący się do handlu akcjami w okresach zamkniętych, dla wszystkich członków Zarządu oraz niektórych pracowników, tak jak jest to przyjęte dla spółki publicznej. Spółka podejmuje wszelki kroki dla zachowania zgodności przez strony, których te zapisy dotyczą.

Kodeks transakcji na akcjach spełnia wymogi zarówno Kodeksu Wzorcowego zawarte w Zasadach Notowań oraz Dyrektywy Market Abuse, rozdział Ustawy o Obrocie Papierami Wartościowymi

## Główny akcjonariusz i konflikt interesów

Spółka ma głównego akcjonariusza, który posiada około 68,4% powiększonego kapitału akcyjnego, a przez to posiada efektywną kontrolę nad Spółką. Zarząd jest usatysfakcjonowany,

że Spółka jest w stanie prowadzić swój interes niezależnie od głównego akcjonariusza, z którym zawarła umowę partnerską w celu zapewnienia że wszystkie transakcje oraz relacje, które ma z Grupą będą prowadzone na warunkach rynkowych.

Statut Spółki zawiera zapisy dotyczące konfliktu interesów pomiędzy Spółką a głównym akcjonariuszem. W przypadku konfliktu interesów powstałego pomiędzy głównym akcjonariuszem a Spółką, nie-niezależni dyrektorzy nie będą brali udziału w decyzjach Zarządu w tej kwestii.

## Komunikacja z akcjonariuszami

Zarząd Spółki spotyka się z akcjonariuszami każdego roku na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy (WZA) w celu przedyskutowania kwestii dotyczących biznesu.

Szczegóły tegorocznego WZA znajdują się na stronie ••.

Zarząd zobowiązuje się do utrzymywania otwartego, pozytywnego dialogu z akcjonariuszami.

W celu zapewnienia, że cała jego komunikacja jest zgodna z faktami, dostaje on pełne informacje przed każdym zgromadzeniem, na temat stanu i wyników Spółki. Ponośi on również ostateczną odpowiedzialność za przegląd i akceptację wszelkich informacji zawartych w jej rocznym, okresowym oraz innych raportach, zapewniając, że przedstawiają one wyważoną ocenę sytuacji Spółki.

Główne kanały komunikacji z akcjonariuszami to Prezes, Dyrektor Wykonawczy, Dyrektor Finansowy oraz nasi doradcy PR, chociaż wszyscy dyrektorzy są otwarci do dialogu z akcjonariuszami, gdy jest to zasadne. Zarząd promuje komunikację ze wszystkimi akcjonariuszami w każdym momencie, poza okresami zamkniętymi, oraz jest skłonny podejmować dialog z akcjonariuszami instytucjonalnymi jak i prywatnymi.

Zarząd również aktywnie zachęca do uczestnictwa w WZA, które jest głównym forum dialogu z akcjonariuszami prywatnymi. Oprócz prezentacji pokazujących rozwój biznesu, obejmuje ono otwartą sesję pytań i odpowiedzi, w której mogą zostać podniesione indywidualne interesy i kwestie. Uchwały przedstawione do głosowania i ich wyniki będą opublikowane po zgromadzeniu.

Strona internetowa Spółki ([www.plazacenters.com](http://www.plazacenters.com)) zawiera obszerne informacje o biznesie, oraz posiada dedykowany dział relacji inwestorskich, gdzie można znaleźć szczegółowe informacje finansowe na temat Spółki.

# ŁAD KORPORACYJNY

## Polityka korporacyjna, społeczna i etyczna

Spółka ponosi odpowiedzialność nie tylko wobec akcjonariuszy, ale również wobec całej gamy interesantów, w tym pracowników, klientów, dostawców, oraz społeczności, na które jej działania mają wpływ.

W związku z tym, Zarząd jest odpowiedzialny za zapewnienie, że, jej dyrektorzy oraz pracownicy przez cały czas postępują w sposób etyczny. W wyniku tego, Spółka pragnie być uczciwa w swoich relacjach ze wszystkimi udziałowcami, oraz respektować prawo i obyczaje wszystkich krajów, w których działa.

## Środowisko

Spółka traktuje zgodność z przepisami dotyczącymi środowiska, we wszystkich krajach, w których działa, jako standard, i znaczna część uwagi kierownictwa jest poświęcona zapewnieniu przestrzegania przepisów prawa i wewnętrznych standardów ochrony środowiska przez pracowników i podwykonawców.

Spółka przeprowadza szczegółowe badanie wpływu każdego z jej projektu na środowisko, w tym audyt zarządzania odpadami, zużycia wody i energii, emisja do powietrza i wód, niszczenie ozonu i więcej.

## BHP

Spółka zobowiązuje się promować zdrowie, bezpieczeństwo, oraz interes jej pracowników, oraz wspiera osiągnięcie celu „zero wypadków” poprzez aktywny edukacyjny program BHP, w którym biorą udział wszyscy pracownicy w całej organizacji.

# RAPORT NA TEMAT WYNAGRODZEŃ

## Komitet ds. Wynagrodzeń

Jak to wskazano w raporcie dotyczącym Ładu Korporacyjnego na stronach od 25 do 29 niniejszego dokumentu, Komitet ds. Wynagrodzeń spotyka się co najmniej dwa razy każdego roku finansowego w celu przygotowania, między innymi, decyzji Zarządu dotyczących wynagrodzenia dyrektorów oraz innych programów motywacyjnych opartych na akcjach. Jest on również odpowiedzialny za przygotowanie raportu rocznego na temat polityki wynagrodzenia Spółki, oraz za złożenie pełnych wyjaśnień do zasad ujętych w Kodeksie Dobrych Praktyk.

Komitet obejmuje trzech dyrektorów niewykonawczych – kieruje nim Shimon Yitzhaki, a pozostali jego członkowie to Marius van Eibergen Santhagens oraz Marco Wichers.

Zgodnie z holenderskim prawem spółek oraz Statutem Spółki, WZA musi określić główne wytyczne rządzące wynagrodzeniem zarówno wykonawczych jak i niewykonawczych dyrektorów. Ponadto, takie posiedzenie musi również zaakceptować przyznanie im opcji i innych programów motywacyjnych opartych na akcjach.

Zarząd może jedynie określić wynagrodzenie dyrektorów w ramach takich wytycznych, i żaden dyrektor ani manager nie może być zaangażowany w żadne decyzje dotyczące jego własnego wynagrodzenia.

## Polityka wynagrodzeń

Polityka wynagrodzenia Plaza Centers ma na celu przyciąganie, motywowanie, oraz zatrzymywanie najwyższego kalibru osób, które umożliwią Spółce najlepiej służyć interesom udziałowców w długim okresie, poprzez realizację dobrych wyników spółki. Pakiety wynagrodzeń mają za zadanie bilansowanie zarówno długo jak i krótkoterminowego wynagrodzenia, jak również wynagrodzenia opartego jak i nie opartego o wyniki.

Komitet ds. Wynagrodzeń dokonuje rocznego przeglądu podstawowego wynagrodzenia. Wzrost dla wszystkich pracowników jest rekomendowany poprzez odniesienie do kosztów utrzymania, odpowiedzialności, oraz stawek rynkowych, oraz odbywa się o tej samej porze roku.

Komitet ds. Wynagrodzeń uważa, że całkowite wynagrodzenie dyrektorów powinno mieć na celu wynagrodzenie jego wartości na wolnym rynku, i w tym celu wypłaca wynagrodzenie podstawowe zgodnie z medianą rynkową uzupełnioną przez element związany wynikami, który może zapewnić ponad 50% całkowitego potencjalnego wynagrodzenia.

Wynagrodzenie dyrektorów za rok zakończony 31 grudnia 2007 r. jest określone poniżej:

	Wynagrodzenie i honoraria €'000	Program motywacyjny oparty na akcjach €'000	Łączne wynagrodzenie niezwiązane z wynikami €'000	Łączne wynagrodzenie związane z wynikami €'000
<b>2007</b>				
<b>Prezes i dyrektorzy wykonawczy</b>				
Wynagrodzenie niezwiązane z wynikami				
pan Mordechai Zisser	204	2.324	2.528	-
pan Ran Shtarkman	380	4.124	4.504	2.788 <sup>2</sup>
<b>Razem</b>	<b>584</b>	<b>6.448</b>	<b>7.032</b>	<b>2.788</b>
<b>Dyrektorzy niewykonawczy</b>				
Wynagrodzenie niezwiązane z wynikami				
pan Shimon Yitzchaki	-	664	664	-
pan Marius van Eibergen Santhagens	46	-	46	-
pan Edward Paap	46	-	46	-
pan Marco Wichers	46	-	46	-
<b>Razem</b>	<b>138</b>	<b>664</b>	<b>802</b>	<b>-</b>
<b>Razem – wszyscy dyrektorzy</b>	<b>722</b>	<b>7.112</b>	<b>7.834</b>	<b>2.788</b>

(1) Księgowe koszty negocjacyjne ujęte w rachunku wyników w związku z programem opcji na akcje.

(2) Zgodnie z kontraktem managerskim, wyliczonym jako 0,75% zysków netto przed opodatkowaniem do kwoty £10 milionów, a potem 1,25% wszelkich zysków netto przed opodatkowaniem przekraczających £10 milionów.

# RAPORT NA TEMAT WYNAGRODZEŃ

Całkowity zwrot dla akcjonariuszy w 2007 r.



## Umowa serwisowa

Dyrektorzy wykonawczy mają odnawialne umowy ze Spółką, które mogą zostać rozwiązane odpowiednio z 12 miesięcznym okresem wypowiedzenia dla Prezesa, oraz trzy miesięcznym okresem wypowiedzenia dla Dyrektora Generalnego.

Dyrektorzy niewykonawczy mają określony okres zatrudnienia. Ich nominacja obejmuje początkowy 12 miesięczny okres, z trzymiesięcznym, pisemnym okresem wypowiedzenia. Z wyjątkiem płatności w okresie wypowiedzenia, umowy te nie zakładają wypłaty za rozwiązanie umowy.

## Premie

Spółka prowadzi politykę premiovą związaną z wynikami Spółki dla wyższego kierownictwa i pracowników, zgodnie z którą do 3% rocznego zysku netto jest przeznaczony na premie przyznawane przez dyrektorów pracownikom przy ocenie ich indywidualnego wkładu w wyniki Spółki. Ponadto, Zarząd może przyznać bonusy ad hoc managerom projektów, managerom regionalnym oraz innym pracownikom przy udanym zakończeniu i/lub rozpoczęciu każdego projektu. Dyrektorzy mają również upoważnienie do przyznawania premii uznaniowych dla wyróżniających się pracowników, którzy nie są powiązani z rezultatami finansowymi Spółki.

## Opcje na akcje

26 października 2006 r. Spółka przyjęła Program Opcji na akcje. W tym czasie, przyznano nienegocjowane opcje na 26.108.602 akcji zwykłych, których warunki (poza ceną realizacji) są uregulowane w Programie opcji na akcje. Opcje zostaną przyznane w trzech, równych, rocznych transzach i obowiązują przez pięć lat od daty przyznania.

W ciągu 2007 r. przyznano 4.093.572 opcji. Dane dotyczące realizacji i umorzenia opcji znajdują się w tabeli na stronie 43.

	Liczba opcji	Liczba przyznanych opcji na 31 grudnia 2007	Cena realizacji opcji £
pan Mordechay Zisser	3.907.895	<b>1.302.632</b>	1.80
pan Ran Shtarkman	10.150.376	<b>3.383.459</b>	1.80
pan Shimon Yitzchaki	1.116.541	<b>372.180</b>	1.80
pan Marius van Eibergen Santhagens	46	-	b.d.
pan Edward Paap	46	-	b.d.
pan Marco Wichers	46	-	b.d.

	Liczba opcji
Całkowita liczba	<b>33.834.586</b>
Przyznanie	<b>30.202.174</b>
Zrealizowane	<b>(303.471)</b>
Umorzone	<b>(952.999)</b>
Pozostawione do przyszłych przydziałów	<b>4.585.411</b>

Amsterdam, 25 kwietnia 2008 r.

Rada Dyrektorów

**Mordechay Zisser**

**Ran Shtarkman**

**Shimon Yitzchaki**

**Marius Willem van Eibergen Santhagens**

**Marco Habib Wichers**

**Edward Paap**

# ODPOWIEDZIALNOŚCI DYREKTORÓW

Zakres odpowiedzialności dyrektorów jest określony przez stosowne prawa i Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) w formie przyjętej przez Unię Europejską.

Dyrektorzy są odpowiedzialni za przygotowanie raportu rocznego, raportu o wynagrodzeniach oraz sprawozdania finansowego zgodnie ze stosownym prawem i przepisami.

Międzynarodowe prawo spółek wymaga, aby dyrektorzy przygotowali coroczne sprawozdanie finansowe tak, aby przedstawiało prawdziwy i uczciwy stan spraw Spółki, oraz jej zysków i strat za ten okres.

Dyrektorzy są zobowiązani do przestrzegania pewnych wytycznych w swoich działaniach.

Muszą oni wybrać odpowiednie polityki rachunkowości i stosować je konsekwentnie w niniejszym raporcie. Muszą oni potwierdzić, że przestrzegali danych standardów rachunkowości, ujawniając i wyjaśniając wszelkie znaczące odchylenia w sprawozdaniu finansowym.

Wszelkie dokonywane przez nich osądy i oceny muszą zachowywać zasady rozsądku i ostrożności. Do ich obowiązków należy również przygotowanie sprawozdania finansowego zachowując zasadę kontynuacji działania, chyba, iż niewłaściwe jest założenie, że Spółka będzie kontynuować działania.

Dyrektorzy potwierdzają przestrzeganie powyższych wymogów w przygotowaniu sprawozdania finansowego.

W trakcie roku finansowego, dyrektorzy są odpowiedzialni za prowadzenie właściwych zapisów rachunków, które w każdej chwili, z akceptowalną dokładnością, pokazują sytuację finansową Spółki. Ponoszą oni również odpowiedzialność za zapewnienie, aby sprawozdanie to było zgodne ze stosownym prawem spółek.

Ponadto, ich zakres odpowiedzialności obejmuje systemy kontroli wewnętrznej, które pomagają identyfikować i odnosić się do ryzyk handlowych wynikających z prowadzenia działalności, a przez to chronią aktywa Spółki. Są oni również odpowiedzialni za podejmowanie uzasadnionych kroków w celu wykrycia i zapobiegania oszustwom i innym nieprawidłowościom.

Strona internetowa Spółki jest dostępna w wielu krajach, które mają różne wymogi prawne. Dyrektorzy są odpowiedzialni za uaktualnianie informacji zawartych na stronie internetowej Spółki, tam gdzie brak uaktualnienia, lub uzupełnienia informacji może skutkować podjęciem niewłaściwych decyzji.

Za Zarząd

**Mordechay Zisser**

Prezes

25 kwietnia 2008 r.

# SKONSOLIDOWANY BILANS

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

	Noty	31 grudnia 2007 r. Zbadany €'000	31 grudnia 2007 r. Zbadany €'000
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3	66.381	212.683
Zastrzeżone depozyty bankowe	4	25.155	616
Depozyty krótkoterminowe	5	1.033	6.154
Należności netto z tyt. dostaw, robót i usług	6	262.595	5.342
Pozostałe należności i zaliczki	7	48.102	29.222
Należności od podmiotów powiązanych	10	19.525	-
Nieruchomości przeznaczone do obrotu	8	298.339	159.961
		<b>721.130</b>	<b>413.978</b>
<b>Aktywa trwałe</b>			
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	15	1.129	1.148
Instrumenty pochodne	16	2.228	-
Długoterminowe depozyty	9	1.987	2.257
Należności od podmiotów powiązanych	10	-	22.027
Rzeczowe aktywa trwałe	11	16.465	7.550
Nieruchomości inwestycyjne	12	12.970	26.654
Zastrzeżone depozyty bankowe	4	5.302	350
Pozostałe aktywa trwałe	13	-	933
		<b>40.081</b>	<b>60.919</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>761.211</b>	<b>474.897</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Oprocentowane kredyty bankowe	17	409	51.201
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	18	19.432	15.703
Kwoty należne podmiotom powiązanym	19	23.103	17.771
Zobowiązania z tytułu sprzedaży nieruch. inwest.	19	786	2.418
Pozostałe zobowiązania	20	51.950	3.088
		<b>95.680</b>	<b>90.181</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Oprocentowane kredyty bankowe	17	5.461	5.875
Długoterminowe obligacje wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	21	53.821	-
Kwoty należne podmiotom powiązanym	19	1.871	8.474
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	20	355	1.551
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	22	552	4.139
		<b>62.060</b>	<b>20.039</b>
Kapitał zakładowy	23	2.924	2.923
Różnice kursowe z przeliczenia	23	(1.727)	(1.895)
Pozostałe rezerwy	23	13.498	1.840
Kapitał zapasowy z tytułu emisji akcji powyżej wartości nominalnej	23	248.860	248.860
Zysk z lat ubiegłych		339.916	112.949
<b>Kapitał własny</b>		<b>603.471</b>	<b>364.677</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>761.211</b>	<b>474.897</b>

# SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

	Noty	31 grudnia 2007 r. Zbadany €'000	31 grudnia 2007 r. Zbadany €'000
Przychody ze sprzedaży	26	507.843	60.219
Zysk netto ze sprzedaży nieruchomości inwest.	26	2.071	13.715
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwest	12	-	257
		<b>509.914</b>	74.191
Koszt działalności operacyjnej	27	268.730	50.034
<b>Zysk brutto</b>		<b>241.184</b>	24.157
Koszty administracyjne <sup>1</sup>	28	23.117	8.173
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>		<b>218.067</b>	15.984
Przychody finansowe	29	12.407	4.000
Koszty finansowe	29	(3.060)	(3.336)
Przychody finansowe netto		9.347	664
Pozostałe przychody	30	85	287
Pozostałe koszty	30	(423)	(457)
Udział w stracie jednostki stowarzyszonej	15	(19)	(150)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>227.057</b>	16.328
Podatek dochodowy	31	90	1.608
<b>Zysk za rok obrotowy</b>		<b>226.967</b>	14.720
<b>Zysk podstawowy na akcję (w euro)</b>	24	<b>0,78</b>	0,27
<b>Zysk rozwodniony akcją (w euro)</b>	24	<b>0,77</b>	0,27

(1) Zawiera koszty niepieniężne wynikające z planu opcji w kwocie €7,6 milionów (2006 r.: €1,2 milionów).

# SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

	Kapitał zakłado- wy €'000	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej €'000	Pozostałe rezerwy kapitałowe €'000	Rezerwa na przewaluto- wanie €'000	Zysk zatrzymany €'000	Razem €'000
<b>Stan na 31 grudnia 2005 r.</b>	18	-	(181)	(2.059)	98.229	96.007
Przekazane do rachunku wyników w wyniku sprzedaży nieruchomości handlowych	-	-	-	164	-	164
Płatności w formie akcji	-	-	2.021	-	-	2.021
Prywatna emisja akcji zwykłych do Elbit Ultrasound B.V – podmiotu dominującego (zapła- ta za przekształcenie kredytu)	1.982	15.282	-	-	-	17.264
Koszt netto emisji akcji zwy- kłych <sup>1</sup>	923	233.578	-	-	-	234.501
Zysk za rok	-	-	-	-	14.720	14.720
<b>Stan na 31 grudnia 2006 r.</b>	2.923	248.860	1.840	(1.895)	112.949	364.677
Zmiana w rezerwie na przeliczenie <sup>2</sup>	-	-	-	168	-	168
Zrealizowane opcje na akcje	1	-	-	-	-	1
Płatności w akcjach	-	-	11.658	-	-	11.658
Zysk za rok	-	-	-	-	226.967	226.967
<b>Stan na 31 grudnia 2007</b>	<b>2.924</b>	<b>248.860</b>	<b>13.498</b>	<b>(1.727)</b>	<b>339.916</b>	<b>603.471</b>

(1) Netto kosztów emisji akcji zwykłych w kwocie €12,7 milionów.

(2) Głównie w wyniku działalności w Indiach.

(3) Zysk zatrzymany składa się odpowiednio z €2.995.000 oraz €5.214 za rok zakończony 31 grudnia 2007 r. oraz 2006 r. z niepodzielonych rezerw dotyczących ponownej wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Ponadto, rezerwa na konwersję jest rezerwą niepodlegającą podziałowi.

# SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

	31 grudnia 2007 €' 000	31 grudnia 2006 €' 000
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		
Zysk za rok obrotowy	226.967	14.720
Korekty wymagane w celu ujawnienia przepływu środków pieniężnych z działalności operacyjnej:		
Amortyzacja	907	773
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	(257)
Zaliczki na rzecz aktywów przeznaczonych do obrotu	(52.358)	-
Zysk finansowy netto	(9.347)	(664)
Odsetki otrzymane w gotówce	6.732	1.857
Odsetki zapłacone w gotówce	(368)	(1.703)
Strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	40	18
Udział spółki w stratach jednostki stowarzyszonej	19	150
Zysk z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej	(2.071)	(13.715)
Zysk z tytułu sprzedaży nieruchomości przeznaczonych do obrotu	(235.499)	(7.008)
Podatek dochodowy	83	1.009
Zwiększenie stanu należności z tytułu dostaw i usług	(5.807)	(786)
Zwiększenie stanu pozostałych należności	(18.816)	(6.087)
Zmiana stanu zastrzeżonych środków pieniężnych na przedsięwzięcia planowane w przyszłości	(24.540)	(19.401)
Zwiększenie stanu nieruchomości przeznaczonych do obrotu	(302.996)	(92.201)
Nabycie spółek prezentowanych jako nieruchomości przeznaczone do obrotu (patrz Załącznik A)	(16.244)	1
Zwiększenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług	38.822	14.241
Zwiększenie stanu pozostałych zobowiązań	20.423	3.187
Wpływy netto z tytułu sprzedaży podmiotów zależnych prezentowanych jako nieruchomości przeznaczone do obrotu (patrz Załącznik B)	63.718	6.016
Płatności w formie akcji	7.644	1.186
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(302.691)</b>	<b>(98.664)</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Zakup środków trwałych i innych aktywów	(9.880)	(1.422)
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych środków trwałych	19	167
Inwestycje w jednostce stowarzyszonej	-	(115)
Depozyty krótkoterminowe netto	(5.121)	2.393
Zmniejszenie depozytów długookresowych	152	1.047
Zmniejszenie depozytów długookresowych	(5.582)	(2.374)
Wpływy netto ze sprzedaży pozostałych spółek zależnych (patrz załącznik B)	11.526	17.297
Długoterminowe kredyty udzielone partnerom w przedsiębiorstwach pod wspólną kontrolą	-	(21)
<b>Środki pieniężne z (wykorzystane na) działalność inwestycyjną</b>	<b>(8.886)</b>	<b>16.972</b>
<b>Środki pieniężne z działalności finansowej</b>		
Wpływy netto z krótkoterminowych kredytów bankowych	124.747	21.001
Wpływy netto z emisji akcji zwykłych	-	234.501
Wpływy z emisji obligacji długoterminowych	53.003	-
Kredyty długoterminowe spłacone bankom	(7.115)	(8.604)
Kredyty spłacone spółkom stowarzyszonym	(5.735)	-
Kredyty otrzymane od spółek stowarzyszonych	386	778
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>165.286</b>	<b>247.676</b>

# SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH CD

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

	31 grudnia 2007 €' 000	31 grudnia 2006 €' 000
<b>Wpływ różnic kursowych</b>	<b>(11)</b>	-
<b>Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w trakcie roku obrotowego</b>	<b>(146.302)</b>	165.984
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku obrotowego</b>	<b>212.683</b>	46.699
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku obrotowego</b>	<b>66.381</b>	212.683
<b>Załącznik A – Nabycie jednostki zależnej</b>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty nabytej jednostki zależnej	14	-
Depozyty krótkoterminowe	(12.021)	22
Należności handlowe i pozostałe należności	98	5
Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	53.848	6.786
Zobowiązania handlowe	(176)	-
Podmioty powiązane	-	(6.814)
Pozostałe zobowiązania handlowe	(25.505)	-
Pomniejszenie – Środki pieniężne i ich ekwiwalenty nabytej jednostki zależnej	(14)	-
<b>Nabycie podmiotu powiązanego, pomniejszone o środki pieniężne</b>	<b>16.244</b>	(1)
<b>Załącznik B – Zbycie jednostki zależnej</b>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty zbytej jednostki zależnej	28.693	463
Depozyty krótkoterminowe	3.130	-
Należności handlowe	(251.426)	365
Pozostałe należności	51.005	(145)
Nieruchomości przeznaczone do obrotu	257.292	43.575
Nieruchomości przeznaczone pod inwestycje	13.684	-
Salda długoterminowe i depozyty	748	1.401
Oprocentowane pożyczki bankowe	(168.838)	(31.293)
Zobowiązania handlowe	(54.700)	(1.631)
Pozostałe zobowiązania	(11.942)	216
Podmioty powiązane	2.251	-
Podatek odroczone i saldo długoterminowe	(4.167)	(10.013)
Korekty wynikające z różnic kursowych	637	115
<b>Identyfikowalne sprzedane aktywa i pasywa, netto</b>	<b>(133.633)</b>	3.053
<b>Środki pieniężne ze sprzedaży spółki zależnej</b>	<b>103.937</b>	23.776
<b>Pomniejszenie – Środki pieniężne i ich ekwiwalenty zbytej jednostki zależnej</b>	<b>(28.693)</b>	(463)
	<b>75.244</b>	23.313
<b>Działalność bez-gotówkowa</b>		
Umorzenie pożyczek w zamian za emisję akcji zwykłych (patrz nota 23(b))	-	17.264
Dostawcy i kredytodawcy nieruchomości przeznaczonych do obrotu	34.020	-
Opcje oparte na akcjach, skapitalizowane do nieruchomości przeznaczonych do obrotu	4.806	835
Zapłacony podatek dochodowy	11	13

# NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

## Nota 1 – Podstawowa działalność i właściciele

Plaza Centers N.V. („Spółka”) powstała i została zarejestrowana w Holandii w maju 1993 jako spółka prywatna pod nazwą Shaka B.V. W 1998 r., nazwa została zmieniona na Bea Real Estate B.V. („BeaRE”) a w maju 1999 r. na Plaza Centers (Europe) B.V. We wrześniu 2006 r. Spółka zmieniła nazwę na obecną, jako część reorganizacji przy debiucie giełdowym. Adresem rejestrowym Spółki jest Keizersgracht 241, Amsterdam, Holandia. Spółka prowadzi działalność w obszarze budowy, prowadzenia i sprzedaży centrów handlowo-rozrywkowych w Europie Centralnej i Wschodniej, oraz, począwszy od 2006 r., w Indiach. Skonsolidowany raport finansowy za każdy okres obejmuje Spółkę i jej podmioty zależne (łącznie zwane „Grupą”) oraz udziały Grupy podmiotach stowarzyszonych i pod wspólną kontrolą.

Zgodnie z decyzją handlową Grupy skupiającą jej zainteresowania głównie na budowie i sprzedaży centrów handlowo-rozrywkowych, Grupa klasyfikuje, od 2006 r., swoje bieżące projekty jako nieruchomości przeznaczone na sprzedaż, a nie nieruchomości inwestycyjne.

27 października 2006 r. Spółka ogłosiła swoją ofertę publiczną Akcji Zwykłych na Oficjalnej Liście Giełda Papierów Wartościowych w Londynie („LSE”). Od 19 października 2007 r., Spółka jest również notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie („GPW”). Więcej informacji na temat szczegółów oferty publicznej i notowania na GPW znajduje się w nocie 35 do niniejszego sprawozdania finansowego.

Bezpośrednim podmiotem dominującym Spółki jest Elbit Ultrasound B.V. („EUL”), która posiada 68,4% akcji Spółki. Zwierzchnim podmiotem dominującym jest z kolei Elbit Limited („EI”), który jest pośrednio kontrolowany przez pana Mordechaya Zissera. Więcej informacji na temat spółek zależnych i podmiotów zależnych Spółki znajduje się w nocie 40.

## Nota 2 – Podsumowanie głównych zasad rachunkowości

### A. RAPORT ZGODNOŚCI

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z MSSF przyjętymi w UE oraz zgodnie z Częścią 9 Tomu 2 holenderskiego Kodeksu Cywilnego.

### B. PODSTAWA WYCENY

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z zasadą kosztów historycznych, poza następującymi:

- > nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej;
- > zobowiązania dla umów o płatności w akcjach rozliczanych w gotówce są wyceniane według wartości godziwej;
- > pochodne instrumenty finansowe są wyceniane według wartości godziwej; oraz
- > Instrumenty finansowe według wartości godziwej w rachunku wyników są wyceniane według wartości godziwej.

### C. GŁÓWNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Zasady rachunkowości wskazane poniżej były konsekwentnie stosowane dla wszystkich okresów przedstawionych w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i są konsekwentnie stosowane przez podmioty Grupy.

### D. WALUTA FUNKCJONALNA I PREZENTACJI

Niniejsze sprawozdanie finansowe jest przedstawione w euro, które jest walutą funkcjonalną Spółki. Wszystkie informacje finansowe przedstawione w euro zostały zaokrąglone do najbliższego tysiąca, chyba że wskazano inaczej.

### E. ZASTOSOWANIE OSZACOWAŃ I OCEN

Przygotowanie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF przyjętym przez UE wymaga od kierownictwa dokonywania ocen, oszacowań i założeń, które wpływają na stosowanie polityk oraz przedstawione kwoty aktywów i pasywów, przychodów i kosztów. Oszacowania i towarzyszące im założenia oparte są na doświadczeniu historycznym oraz innych różnych czynnikach, które są uznane za uzasadnione w danych okolicznościach, których rezultaty stanowią podstawę dokonywania oszacowań o wartościach księgowych aktywów i pasywów, które nie są znane z innych źródeł. Faktyczne wyniki mogą różnić od szacunków.

Oszacowania i związane z nimi założenia podlegają bieżącym przeglądom. Zmiany do oszacowań księgowych są ujmowane w okresie, w którym oszacowanie jest sprawdzane, jeśli oszacowanie dotyczy jedynie tego okresu, lub w okresie, w którym oszacowanie jest sprawdzane i w przyszłych okresach, jeśli dotyczy zarówno bieżącego jak i przyszłych okresów.

Oceny dokonane przez kierownictwo przy zastosowaniu MSSF przyjętych, przez UE, mające znaczny wpływ na sprawozdanie finansowe oraz oszacowania niosące poważne ryzyko znacznych korekt w następnym roku, są wyjaśnione w Nocie 39.

# NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

## Nota 2 – Podsumowanie głównych zasad rachunkowości CD

### F. PODSTAWY KONSOLIDACJI

#### 1. Spółki zależne

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki oraz podmiotów kontrolowanych przez Spółkę (jej spółki zależne). Kontrola ma miejsce wtedy, gdy Spółka sprawuje ma władzę, bezpośrednio, lub pośrednio, określania polityk finansowych i operacyjnych podmiotu, w który zainwestowała w celu uzyskania korzyści z jego działań. W ocenie kontroli, bierze się pod uwagę prawa głosu, które są obecnie wykonywalne lub przekształcane, a ujęte są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od daty rozpoczęcia kontroli do daty jej ustania.

Wszystkie połączenia jednostek gospodarczych są ujmowane poprzez zastosowanie metody zakupowej. Przy przejęciu, aktywa i pasywa oraz zobowiązania warunkowe spółki zależnej są wyceniane według wartości godziwej na dzień przejęcia. Wszelka nadwyżka kosztów przejęcia na wartość godziwą identyfikowalnych aktywów netto, jest uznawana za wartość firmy. Wszelkie koszty zakupu poniżej wartości godziwej przejętych identyfikowalnych aktywów netto (n.p. rabat przy przejęciu) zostaje ujęta bezpośrednio w rachunku wyników za okres przejęcia.

Gdy jest to konieczne, dokonuje się korekt sprawozdań finansowych spółek zależnych w celu ujednoczenia zasad rachunkowości pomiędzy Grupą a jej spółkami zależnymi, stosowanymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

#### 2. Podmioty stowarzyszone

Spółka stowarzyszona jest podmiotem, na który Grupa jest w stanie wywierać znaczny wpływ, ale nie ma nad nim kontroli lub łącznej kontroli, poprzez uczestnictwo w decyzjach na temat polityki finansowej i operacyjnej podmiotu stowarzyszonego. Uznaje się, że znaczny wpływ ma miejsce, gdy Grupa posiada pomiędzy 20% a 50% głosów w innym podmiocie.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje udział Grupy w łącznych ujętych zyskach i stratach podmiotów stowarzyszonych przy zastosowaniu kapitałowej metody rachunkowości, od daty rozpoczęcia istnienia znacznego wpływu, do dnia jego ustania. Inwestycje w podmioty stowarzyszone są ujmowane w bilansie po kosztach z korektą zmian w udziale Grupy w aktywach netto podmiotów stowarzyszonych, po pomniejszeniu o utratę wartości pojedynczych inwestycji. Straty podmiotów stowarzyszonych ponad udział Grupy w tych podmiotach stowarzyszonych są redukowane aż inwestycja jest sprowadzona do zera, a dalsze straty są ujmowane jedynie, jeśli Grupa ponosi prawne/konstruktywne zobowiązanie do finansowania takich strat.

Wszelkie nadwyżki kosztów przejęcia ponad udział Grupy w wartości godziwej netto identyfikowalnych aktywów netto podmiotów stowarzyszonych w dniu przejęcia jest uznawana jako wartość firmy. W odniesieniu do podmiotów stowarzyszonych, wartość księgową wartości firmy jest ujęta w kwocie wartości księgowej inwestycji w podmiot stowarzyszony. Jeśli koszt zakupu jest poniżej wartości godziwej przejętych identyfikowalnych aktywów netto podmiotów stowarzyszonych przejętych przez Grupę w dniu przejęcia (Np. rabat przy przejęciu) różnica taka zostaje ujęta bezpośrednio w rachunku wyników za okres przejęcia.

#### 3. Joint ventures

Joint ventures ("JV") to takie podmioty, na którymi Grupa sprawuje łączną kontrolę, wynikającą z jednogłośnej umowy wymagającej zgody na podejmowanie strategicznych decyzji finansowych i operacyjnych. JV są ujmowane przy zastosowaniu proporcjonalnej księgowej metody konsolidacji.

Sprawozdanie finansowe joint venture jest ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od daty rozpoczęcia wspólnej kontroli, aż do daty jej ustania.

Gdy jest to konieczne, dokonuje się korekt sprawozdań finansowych joint ventures w celu ujednoczenia zasad rachunkowości pomiędzy Grupą a jej joint ventures, stosowanymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

#### 4. Transakcje wyeliminowane przy konsolidacji

Salda i transakcje wewnątrz grupy, wszelkie niezrealizowane przychody i koszty wynikające z transakcji wewnątrz grupy są eliminowane przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Niezrealizowane zyski wynikające z transakcji z joint ventures oraz podmiotami stowarzyszonymi są eliminowane do poziomu udziału Grupy w takim podmiocie. Niezrealizowane straty są eliminowane w taki sam sposób, co niezrealizowane zyski, ale jedynie do poziomu, gdy nie występują dowody na utratę wartości.

# NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

## Nota 2 – Podsumowanie głównych zasad rachunkowości CD

### G. WALUT OBCE

#### 1. Transakcje na walutach obcych

Transakcje na walutach obcych są przeliczane na odpowiednią walutę funkcjonalną podmiotów Grupy według kursu wymiany obowiązującego w dniu transakcji. Aktywa i pasywa pieniężne denominowane w walutach obcych w dniu raportowania są przeliczane na walutę funkcjonalną według kursu wymiany obowiązującego w tym dniu. Zyski lub straty w walutach obcych na pozycjach pieniężnych stanowią różnicę pomiędzy zamortyzowanym kosztem w walucie funkcjonalnej na początku okresu, skorygowanym o efektywne oprocentowanie i płatności w tym okresie, oraz zamortyzowanym kosztem w walucie obcej przeliczonym według kursu wymiany na koniec okresu. Niepieniężne aktywa i pasywa są denominowane w walucie zagranicznej, które są wyceniane według wartości godziwej, są przeliczane na walutę funkcjonalną po kursie wymiany z dnia ustalenia wartości godziwej. Różnice kursowe wynikające z przeliczenia są ujmowane w rachunku wyników, poza różnicami wynikającymi z przeliczenia instrumentów kapitałowych dostępnych na sprzedaż, zobowiązania finansowego określonego jako zabezpieczenie inwestycji netto w operację zagraniczną, lub dedykowane zabezpieczenie przepływów pieniężnych, które są ujmowane bezpośrednio w kapitale.

#### 2. Sprawozdanie finansowe podmiotów zagranicznych

Aktywa i pasywa podmiotów zagranicznych, w tym korekty wartości firmy i wartości godziwej wynikającej przy przejęciu, są przeliczane na euro po kursie wymiany obowiązującym w dniu raportu. Zyski i koszty podmiotów zagranicznych są przeliczane na euro i wymiany bardziej ryzykownej waluty po kursie wymiany obowiązującym w dniu transakcji. Różnice wynikające z przeliczenia są ujmowane bezpośrednio w rezerwie na przeliczenie walut obcych ("FCTR").

Zyski i straty wynikające z różnic kursowych na pozycjach pieniężnych należne z lub płatne do podmiotów zagranicznych, których rozliczenie nie jest ani planowane ani prawdopodobne w przewidywalnej przyszłości, są ujmowane jako część inwestycji netto w podmiot zagraniczny i są ujmowane bezpośrednio w kapitale w FCTR.

#### 3. Kursy wymiany przy Inwestycji netto w podmiot zagraniczny

Różnice wynikające z przeliczenia inwestycji w podmiot zagraniczny netto są ujęte w rezerwie na przeliczenie. Są one ujęte w rachunku wyników przy rozwiązaniu.

### H. INSTRUMENTY FINANSOWE

#### 1. Niepochodne instrumenty finansowe

Niepochodne instrumenty finansowe obejmują inwestycje w kapitałowe i dłużne papiery wartościowe, należności z tytułu dostaw i usług i innych, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, pożyczki i kredyty, oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług, oraz innych.

Niepochodne instrumenty finansowe są początkowo ujmowane według wartości godziwej plus, dla instrumentów nie według wartości godziwej poprzez rachunek wyników, wszelkie bezpośrednio związane koszty transakcji. Po początkowym ujęciu niepochodne instrumenty finansowe są wyceniane według poniższej metody.

#### Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty składają się salda gotówki oraz depozytów płatnych na żądanie. Kredyty w rachunku bieżącym, płatne na żądanie i tworzące integralną część zarządzania pieniężnego Grupy są ujęte jako składnik środków pieniężnych i ich ekwiwalentów dla celów rachunku przepływów pieniężnych.

#### Zastrzeżone depozyty bankowe

Zastrzeżone depozyty bankowe składają się z depozytów w bankach, które Grupa złożyła celem zabezpieczenia instrumentów bankowych dla Grupy i nie mogą być użyte dowolnie w działalności.

#### Należności z tytułu dostaw i usług

Należności handlowe są nieoprocentowane i są początkowo ujmowane według wartości godziwej, a potem są ujmowane według zamortyzowanego kosztu pomniejszonego o utratę wartości. Utrata wartości jest oparta o okresowe badanie wszelkich należnych kwot, która obejmuje historyczną analizę złych długów i koncentracji klientów. Złe długi są spisywane w momencie identyfikacji jako nieściągalne.

#### Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i są początkowo ujmowane według wartości godziwej, a potem są ujmowane według zamortyzowanego kosztu.

#### Oprocentowane pożyczki

Oprocentowane pożyczki są początkowo ujmowane według wartości godziwej pomniejszonej o związane z nimi koszty transakcyjne. Po początkowym uznaniu, oprocentowane pożyczki są ujmowane według amortyzowanego kosztu gdzie wszelkie różnice pomiędzy kosztem a wartością umorzenia uznana w rachunku wyników w okresie pożyczki przy efektywnej stopie procentowej, chyba, że takie koszty są kapitalizowane.

# NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

## Nota 2 – Podsumowanie głównych zasad rachunkowości CD

### Zobowiązania Finansowe według wartości godziwej w rachunku wyników

Zobowiązania Finansowe według wartości godziwej w rachunku wyników obejmują niezabezpieczone, niewymienne Obligacje serii A.

Po początkowym uznaniu aktywa lub pasywa finansowe mogą być ujęte przez Spółkę według wartości godziwej w rachunku wyników. Instrumenty finansowe są ujęte według wartości godziwej w rachunku wyników, jeśli Grupa zarządza takimi inwestycjami i dokonuje decyzji zakupowych i sprzedażowych w oparciu o ich wartość godziwą zgodnie ze udokumentowaną strategią inwestycyjną i zarządzania ryzykiem, lub eliminuje lub znacznie redukuje niespójność pomiaru lub ujęcia. Po początkowym ujęciu objęte koszty transakcji są ujmowane w rachunku wyników w momencie poniesienia. Instrumenty finansowe według wartości godziwej w rachunku wyników są ujmowane według wartości godziwej, a zmiany w nich są ujmowane w rachunku wyników.

### Pozostałe

Inne nie pochodne instrumenty finansowe są ujmowane według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, pomniejszonego o utratę wartości.

## 2. Pochodne instrumenty finansowe

Grupa posiada pochodne instrumenty finansowe w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego i stopy procentowej. Wbudowane instrumenty pochodne są oddzielone od umów głównych i rozliczane odrębnie, jeśli charakterystyka ekonomiczna oraz ryzyko umowy głównej nie jest zbliżone do wbudowanej pochodnej, odrębny instrument o warunkach takich samych jak wbudowana pochodna spełniałby definicję pochodnej, a łączny instrument nie jest ujmowany według wartości godziwej w rachunku wyników. Instrumenty pochodne są ujmowane początkowo według wartości godziwej; objęte koszty transakcji są ujmowane w rachunku wyników, kiedy są ponoszone. Po początkowym ujęciu, instrumenty pochodne są ujmowane według wartości godziwej, a zmiany w nich są rozliczane zgodnie z poniższym opisem.

Wartość godziwa Cross Currency Interest Rate Swap jest oparta na zewnętrznej, niezależnej wycenie spółki, mającej odpowiednie, uznane kwalifikacje profesjonalne i bieżące doświadczenie w tej dziedzinie.

### Księgowość zabezpieczeń

Księgowość zabezpieczeń nie jest stosowana do instrumentów pochodnych, które ekonomicznie zabezpieczają aktywa oraz pasywa pieniężne denominowane w walutach obcych. Zmiany w wartości godziwej takich instrumentów pochodnych są ujmowane w rachunku wyników jako część zysków i strat na walucie obcej.

## 3. Wyksięgowanie aktywów i pasywów finansowych

### Aktywa finansowe

Aktywa finansowe (lub, gdy jest to zasadne, część aktywów finansowych lub część grupy podobnych aktywów finansowych) są wyksięgowane, gdy:

- > Prawa do otrzymania przepływów pieniężnych z aktywów wygasły;
- > Grupa zachowała prawo otrzymania przepływów pieniężnych z aktywów, ale podjęła zobowiązanie pełnej ich spłaty bez znacznych opóźnień wobec strony trzeciej zgodnie z umową „pass through”; lub
- > Grupa przekazała swoje prawa do przepływów pieniężnych z aktywów i albo (a) zasadniczo przekazała wszystkie ryzyka i wynagrodzenie z aktywów, lub (b) ani nie przekazała ani zasadniczo nie przekazała wszystkich ryzyk i wynagrodzenia z aktywów, ale przekazała kontrolę nad aktywem.

Kiedy Spółka przekazała swoje prawa do otrzymania przepływów pieniężnych z aktywa i ani zasadniczo nie zachowała wszystkich ryzyk i wynagrodzenia z aktywów, ani nie przekazała kontroli na aktywem, aktywa te są rozpoznawane do poziomu trwałego zaangażowania Grupy w te aktywa. Trwałe zaangażowanie przyjmuje formę gwarancji wobec przekazanych aktywów i jest ujmowane jako niższa z oryginalnych wartości bilansowych aktywów oraz maksymalna kwota opłaty, która może być wymagana od Grupy.

### Zobowiązania finansowe:

Zobowiązanie finansowe jest wyksięgowane, kiedy zobowiązanie z niego wynikające zostanie spłacone, unieważnione, lub wygaśnie. Gdy istniejące zobowiązanie zostanie zastąpione innym, od tego samego pożyczkodawcy, na znacząco innych warunkach, lub warunki istniejącego zobowiązania zostaną znacząco zmodyfikowane, taka zamiana, lub modyfikacja są traktowane jak wyksięgowanie oryginalnego zobowiązania i rozpoznanie nowego zobowiązania, a różnica w odpowiednich wartościach bilansowych jest rozpoznawana w rachunku wyników. Jeśli zamiana lub modyfikacja jest nieznaczna, jest ona traktowana na warunkach oryginalnego zobowiązania i nie rozpoznaje się żadnej straty czy zysku na tej zamianie.

## 4. Kapitał akcyjny – Akcje Zwykłe

Przyrostowe koszty bezpośrednio przypisywane emisji akcji zwykłych i opcji na akcje są ujmowane jako obniżka kapitału, netto od wszelkich efektów podatkowych. Koszty wynikające z notowania istniejących akcji są zaliczane do kosztów momencie ich powstania.

## Nota 2 – Podsumowanie głównych zasad rachunkowości CD

### I. NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONE DO OBROTU

Nieruchomości, które są wybudowane lub zagospodarowywane w celu przyszłego wykorzystania jako nieruchomości przeznaczone do obrotu (zapasy) są klasyfikowane jako nieruchomości przeznaczone do obrotu i prezentowane według niższego: kosztu lub wartości sprzedaży netto. Wartości sprzedaży netto jest szacunkową ceną sprzedaży w normalnym toku prowadzenia biznesu pomniejszonym o szacunkowe koszty zakończenia budowy i koszty sprzedaży.

Koszty kredytu są kapitalizowane, jeśli są bezpośrednio związane z przejęciem lub budową danych aktywów. Kapitalizacja kosztów kredytu rozpoczyna się kiedy czynności przygotowujące aktywa trwają a wydatki i koszty kredytu są ponoszone. Kapitalizacja kosztów kredytu może trwać aż do chwili gdy aktywa są gotowe do ich przeznaczonego użytku. Stopa kapitalizacji jest ustalana poprzez odwołanie do właściwych stóp płatnych dla kredytów na cele deweloperskie, lub poprzez odniesienie do tej części kosztów projektu finansowanego z funduszy ogólnych do średniej stopy.

#### Cykl operacyjny

Grupa jest zaangażowana w długoterminowe projekty budowlane. W związku z tym, aktywa i pasywa dotyczące nieruchomości przeznaczone do obrotu (już wybudowane i nadal w trakcie budowy), których ukończenie spodziewane jest w okresie do pięciu lat od daty bilansowej, są prezentowane jako aktywa obrotowe i pasywa krótkoterminowe.

### J. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomości inwestycyjne to nieruchomości, które są trzymane w celu zarobku na wynajmie, wzroście ich wartości, lub obydwóch. Nieruchomości inwestycyjne są przedstawiane według wartości godziwej w dacie bilansowej. Generalnie, zewnętrzna, niezależna spółka wyceny, mająca odpowiednie kwalifikacje i aktualne doświadczenie w lokalizacji i kategorii nieruchomości podlegającej ocenie, wycenia portfel co 12 miesięcy. W przypadku braku zewnętrznej wyceny, kierownictwo Spółki dokonuje własnych oszacowań. Wartość godziwa jest oparta na wartościach rynkowych, które stanowią szacunkową wartość, za którą nieruchomość mogłaby zostać wymieniona w dniu wyceny pomiędzy zainteresowanym nabywcą, a zainteresowanym sprzedawcą w obiektywnej transakcji, po właściwym marketingu, w której to transakcji każda ze stron działała ze znajomością tematu, z należytą ostrożnością, oraz bez przymusu.

Kiedy zmienia się przeznaczenie nieruchomości, tak że zostaje ona sklasyfikowana jako rzeczowe aktywa trwałe, jej wartość godziwa w dniu reklasyfikacji staje się jej kosztem dla celów dalszego księgowania.

Wyceny są przygotowywane poprzez ujęcie zagregowanych rocznych czynszów netto uzyskiwanych z danej nieruchomości i gdy jest to zasadne, powiązanych kosztów. Następnie do rocznych czynszów netto stosuje się stopę, która odzwierciedla konkretne ryzyko wpisane w przepływy pieniężne netto, w celu uzyskania wyceny nieruchomości. Tabela pokazująca zakres stóp stosowanych dla każdego z typów nieruchomości jest przedstawiona w tabeli poniżej:

Stopa zwrotu	2007	2006	2005
Węgry	b.d. <sup>1</sup>	8,5%	8,5%
Polska	b.d. <sup>1</sup>	b.d. <sup>1</sup>	8,6%-12%
Czechy	8,8%	8,8%	8,2%

(1) W 2007 r. nie posiadano żadnych nieruchomości inwestycyjnych w Polsce oraz na Węgrzech (Polska – również w 2006 r.).

Wyceny odzwierciedlają, gdy jest to zasadne; rodzaj najemców właściwie zajmujących powierzchnię, lub ponoszących odpowiedzialność za regulowanie zobowiązań czynszowych, lub potencjalnie zainteresowanych najmem, oraz ogólna ocena rynku co do ich wiarygodności kredytowej; podział odpowiedzialności za utrzymanie i ubezpieczenie pomiędzy wynajmującego i najemcę; oraz pozostała długość ekonomicznego życia nieruchomości. Zakłada się, że przy zbliżających się zmianach czynszu, lub terminach odnowienia najmu i oczekiwanych zmianach czynszu, wszelkie zawiadomienia, i gdy jest to zasadne odpowiedzi, zostały przekazane w sposób ważny i na czas.

Wszelkie zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej są rozpoznawane w rachunku wyników za okres w którym powstają. Przychody z najmu z nieruchomości inwestycyjnej są rozliczane według zasady rachunkowości opisanej w punkcie 2(o).

# NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

## Nota 2 – Podsumowanie głównych zasad rachunkowości CD

### K. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

#### 1. Aktywa własne

Pozycje rzeczowych aktywów trwałych są prezentowane według kosztów lub zakładanych kosztów, pomniejszonych o skumulowaną amortyzację, (patrz poniżej), oraz skumulowaną utratę wartości (patrz zasada rachunkowości 2(m)). Koszty obejmują wydatki, które są bezpośrednio związane z przejęciem aktywów.

Kiedy część pozycji rzeczowych aktywów trwałych ma różną użyteczną długość życia, są one rozliczane jako odrębne pozycje rzeczowych aktywów trwałych.

Zyski i straty przy sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych są określane poprzez porównanie wpływów ze sprzedaży z wartością bilansową rzeczowych aktywów trwałych i są ujmowane netto w rachunku wyników w pozycji „inne przychody”.

Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych jest ujmowana jako koszt w rachunku wyników w czasie ich użytecznego życia, przy zastosowaniu metody liniowej, według następujących stóp:

	%
Grunty własne	0
Centra handlowe - budynki	2-4
Systemy mechaniczne w budynkach	7-10
Samolot	3,7-5
Pozostałe <sup>1</sup>	6-33

(1) Składa się głównie z pojazdów mechanicznych, wyposażenia i umeblowania biur, komputerów, peryferiów, etc.

Metoda amortyzacji, długość życia oraz wartości końcowe są badane w każdej dacie raportowania.

### L. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

#### 1. Koszty rozruchu centrów handlowych

Wydatki na działania oceny i badania, podejmowane z myślą o wybudowaniu nowego centrum handlowego, są ujmowane w rachunku wyników jako koszty w momencie ich poniesienia.

Koszty, które bezpośrednio odnoszą się do działań początkowych (przed rozpoczęciem pozyskiwania gruntu, itp.), są kapitalizowane w momencie ich poniesienia, kiedy transakcja przejęcia nieruchomości jest przewidywana i prawdopodobna, i obciążają koszty budowy projektu nieruchomości po dokonaniu transakcji. Kiedy dokonanie transakcji staje się nieprawdopodobne, powyższe koszty są spisane w rachunku wyników.

#### 2. Koszt pozyskiwania długoterminowych umów najmu

Bezpośrednie przyrostowe koszty związane z Koszt pozyskiwania długoterminowych umów najmu z najemcami są kapitalizowane w momencie ich powstania oraz ujmowane w rachunku wyników poprzez średni ważony okres najmu.

#### 3. Pozostałe aktywa

Pozostałe aktywa przejęte przez Grupę są prezentowane według kosztów nabycia pomniejszonych o skumulowaną amortyzację (patrz poniżej) oraz utratę wartości (patrz zasada rachunkowości 2(m)).

#### 4. Dalsze wydatki

Dalsze wydatki są kapitalizowane jedynie gdy podnoszą przyszłe gospodarcze korzyści zawarte w danych aktywach, których dotyczą. Wszystkie pozostałe wydatki są uznawane w momencie ich poniesienia.

#### 5. Amortyzacja

Amortyzację jest ujmowana w rachunku wyników według metody liniowej w czasie oczekiwanego użytecznego życia aktywów od dnia ich dostępności do użytku. Szacowany użyteczny okres życia przedstawia się następująco:

- > Koszty początkowe centrów handlowych – 20-50 lat
- > Koszt pozyskania długoterminowej umowy najmu – 5 -15 lat

## Nota 2 – Podsumowanie głównych zasad rachunkowości CD

### M. UTRATA WARTOŚCI

#### 1. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe są wyceniane w każdym dniu raportowania w celu określenia czy istnieją obiektywne dowody, co do utraty jego wartości. Uważa się, że aktywa finansowe utraciły wartość, gdy istnieją obiektywne dowody wskazujące, że jeden lub większa liczba wydarzeń miała negatywny wpływ na szacowane przyszłe przepływy pieniężne tych aktywów.

Utrata wartości w odniesieniu do aktywów finansowych jest rozpoznawana według zamortyzowanego kosztu i obliczana jako różnica pomiędzy jej wartością bilansową a obecną wartością szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych pierwotną efektywną stopą procentową (tj. efektywną stopą procentową wyliczoną przy początkowym rozpoznaniu).

Indywidualnie znaczące aktywa finansowe są testowane na utratę wartości w indywidualnych przypadkach. Pozostałe aktywa finansowe są oceniane zbiorczo w grupach, które mają podobną charakterystykę ryzyka.

Każda utrata wartości jest ujmowana w rachunku wyników.

Strata z utraty wartości jest odwracana, jeśli odwrócenie może być obiektywnie odniesione wydarzenia mającego miejsce po rozpoznaniu straty z utraty wartości. Odwrócenie dla aktywów finansowych ujmowane według zamortyzowanego kosztu jest rozpoznawane w rachunku wyników.

#### 2. Aktywa niefinansowe

Wartością bilansową aktywów Grupy, niebędących nieruchomościami inwestycyjnymi, nieruchomościami na sprzedaż ani aktywami na odroczone podatki dochodowe, są przeglądane w każdej dacie bilansowej w celu określenia czy istnieją przesłanki utraty wartości. Jeśli takie przesłanki istnieją, szacowana jest kwota wartości odzyskiwalnej.

Dla wartości firmy, wartości niematerialnych i prawnych, które mają nieokreśloną długość życia, oraz wartości niematerialnych i prawnych, które nie są jeszcze dostępne do użytku, kwota odzyskiwalna jest szacowana każdego dnia bilansowego.

Straty z utraty wartości są rozpoznawane zawsze, kiedy wartość bilansowa aktywów, lub ich jednostka generująca środki pieniężne przekroczy kwotę odzyskiwalną. Utrata wartości jest ujmowana w rachunku wyników.

Utrata wartości rozpoznana w odniesieniu do jednostki generującej środki pieniężne jest najpierw ujmowana tak aby obniżyć wartość bilansową wszelkiej wartości firmy objętej do jednostki generującej środki (grupy jednostek) a następnie obniżyć wartość bilansową innych aktywów w jednostce (grupie jednostek) według zasady proporcjonalnej.

#### 3. Wyliczenie kwoty odzyskiwalnej

Uważa się, że aktywo finansowe utraciło wartość, gdy obiektywne dowody wskazują, że jedno, lub większa liczba wydarzeń miały negatywny wpływ na szacowane przyszłe przepływy pieniężne z tego aktywa. Kwota odzyskiwalna należności Grupy wskazane według zamortyzowanego kosztu jest wyliczana według bieżącej wartości szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych pierwotną efektywną stopą procentową (tj. efektywną stopą procentową wyliczoną przy początkowym rozpoznaniu tych aktywów finansowych). Należności o krótkim czasie życia nie są dyskutowane. Indywidualnie znaczące aktywa finansowe są testowane na utratę wartości w indywidualnych przypadkach. Pozostałe aktywa finansowe są oceniane zbiorczo w grupach, które mają podobną charakterystykę ryzyka.

Kwota odzyskiwalna pozostałych aktywów jest wyższą z kwot: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży i wartości użytkowej. Przy ocenie wartości użytkowej szacowane przyszłe przepływy pieniężne zostają zdyskontowane do ich obecnej wartości przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla obecną wycenę rynkową wartości pieniądza w czasie, oraz ryzyka specyficzne dla danego aktywa. Dla aktywów, które nie generują Dla aktywa, które nie generuje zasadniczo niezależnych wpływów pieniężnych, kwota odzyskiwalna jest określana dla jednostek generujących środki pieniężne, do których to aktywo należy.

#### 4. Odwrócenie utraty wartości

Utrata wartości w odniesieniu do należności ujmowanych według zamortyzowanego kosztu jest odwracana, jeśli następujący wzrost wartości odzyskiwalnej może być obiektywnie przypisany wydarzeniu mającemu miejsce po rozpoznaniu utraty wartości. Utrata wartości odnosząca się do wartości firmy nie jest odwracana.

W odniesieniu do innych aktywów, utrata wartości jest odwracana, kiedy istnieją wskazania, że utrata wartości może już nie istnieć i nastąpiła zmiana w oszacowaniach wykorzystanych do określenia kwoty odzyskiwalnej.

Strata z utraty wartości jest odwracana jedynie w zakresie, w którym wartość bilansowa aktywa nie przekracza wartości bilansowej, która została określona, netto po amortyzacji, gdyby nie rozpoznano żadnej utraty wartości.

Na dzień 31 grudnia 2007 r. i 2006 r., nie dokonano odwrócenia utraty wartości.

# NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

## Nota 2 – Podsumowanie głównych zasad rachunkowości CD

### N. REZERWY

Rezerwy są rozpoznawane, kiedy Grupa ma obecne prawne lub domniemane zobowiązania, powstałe w wyniku przeszłego wydarzenia, gdzie jest prawdopodobne, że potrzebny będzie wypływ zasobów w celu zaspokojenia zobowiązania i możliwe jest oszacowanie jego kwoty. Rezerwy są określane poprzez dyskontowanie oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych, według stopy przed opodatkowaniem, która odzwierciedla obecne oszacowania rynkowe wartości pieniądza w czasie, oraz, gdy jest to zasadne, szczególne ryzyka związane ze zobowiązaniem.

Gdy Grupa spodziewa się rozwiązania rezerwy, rozwiązanie jest rozpoznawane jako odrębne aktywo, ale jedynie, gdy rozwiązanie jest praktycznie pewne.

Na dzień bilansowy płatności w akcjach, które mogą zostać rozliczone w gotówce to opcje przydzielone jedynie jednej osobie i mogą być rozliczone w gotówce według wyboru posiadacza. Patrz również nota 34 a(3).

### O. KAPITAŁ AKCYJNY

Gdy Grupa oczekuje rozwiązania rezerwy, rozwiązanie jest rozpoznawane jako odrębne aktywo, ale jedynie, gdy rozwiązanie jest praktycznie pewne.

### P. ROZPOZNAWANIE PRZYCHODÓW

Przychody ze sprzedaży nieruchomości przeznaczone do obrotu oraz nieruchomości inwestycyjnych są rozpoznawane, kiedy ryzyka i korzyści związane z własnością zostały przekazane nabywcy, pod warunkiem, że Grupa nie ma już żadnych znaczących działań do wykonania w zakresie tej umowy.

Dla transakcji sprzedaży z ciągłym zaangażowaniem Grupy w formie gwarancji zwrotu inwestycji nabywcy przez ograniczony okres czasu, lub w ograniczonej kwocie, nie są rozpoznawane żadne przychody, jeśli gwarancja przedstawia znaczne ryzyko dla Grupy, lub Grupa nie może dokonać wiarygodnego oszacowania prawdopodobieństwa i/lub przyszłych przepływów pieniężnych związanych z gwarancją.

Przychody detaliczne z nieruchomości inwestycyjnej są rozpoznawane w rachunku wyników według metody liniowej w okresie trwania najmu. Przyznane zachęty do najmu są ujmowane jako integralna część całkowitych przychodów z najmu.

Pozostałe przychody, w tym przychody z opłat za zarządzanie są ujmowane w okresie obrachunkowym, w którym dostarczono tych usług, poprzez odniesienie do fazy zakończenia konkretnej transakcji ocenionej na podstawie obecnych dostarczonych usług jako proporcja całkowitej usługi do wyświadczania i są ujmowane według wartości godziwej otrzymanych przychodów, lub należności za towary i usługi dostarczone w normalnym toku prowadzenia działalności, po potrąceniu VAT i innych podatków przy sprzedaży.

Nie rozpoznaje się przychodów, jeśli istnieje niepewność, co do odzyskania należnych opłat, powiązanych kosztów lub trwałego zaangażowania w zarządzanie tymi aktywami.

### Q. KOSZTY

#### 1. Opłaty w leasingu operacyjnym

Opłaty poniesione w leasingu operacyjnym są ujmowane w rachunku wyników według metody liniowej w okresie trwania leasingu. Otrzymane zachęty leasingowe są ujmowane w rachunku wyników jako integralna część całkowitych kosztów leasingu.

#### 2. Koszty finansowe netto

Koszty finansowe składają się z odsetek płatnych od kredytów obliczone przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej i strat z kursów wymiany.

Przychody finansowe obejmują odsetki należne od zainwestowanych funduszy, przychodów z dywidendy, zysków na instrumentach zabezpieczających, które są ujmowane w rachunku wyników i zysków z różnic kursowych.

Koszty finansowe, poza różnicami kursowymi, które nie są równe stopie odsetek, są kapitalizowane do kosztów danych aktywów.

Przychody i koszty odsetkowe są ujmowane w rachunku wyników w dniu ich powstania, przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Przychody z dywidendy są rozpoznawane w rachunku wyników w dniu nabycia przez podmiot prawa do otrzymania płatności.

Zyski lub straty z różnic kursowych są raportowane w kwotach netto.

## Nota 2 – Podsumowanie głównych zasad rachunkowości CD

### R. OPODATKOWANIE

Podatek dochodowy w rachunku wyników za rok obejmuje bieżące i odroczone podatki i jest raportowany według wartości nominalnej.

Bieżący należny podatek jest wyliczony od zysku podlegającego opodatkowaniu, oraz korektach należnego podatku w odniesieniu do zeszłych lat. Zobowiązanie Grupy na bieżący podatek jest obliczane przy zastosowaniu stóp podatkowych, które zostały wskazane lub, faktycznie zastosowane w dniu bilansowym.

Podatek odroczony jest to podatek, którego płatność jest lub odzyskanie jest oczekiwane z powodu różnic pomiędzy wartością bilansową aktywów i pasywów w sprawozdaniu finansowym oraz stosowanej podstawy opodatkowania wykorzystanej w obliczeniu zysku do opodatkowania i jest rozliczany przy zastosowaniu metody zobowiązań bilansowych. Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku są rozpoznawane dla wszystkich podlegających opodatkowaniu przejściowych różnic, a aktywa na odroczony podatek są rozpoznawane jedynie w zakresie, w jakim jest możliwe, że zysk do opodatkowania wystąpi, wobec którego będzie można wykorzystać przejściowe kwoty do odliczeń. Takie aktywa i pasywa nie są rozpoznane, jeśli przejściowe różnice wynikają z początkowego rozpoznania wartości firmy lub z początkowego rozpoznania (innego niż połączenia jednostek gospodarczych) pozostałych aktywów i pasywów w transakcji, która nie dotyczy ani zysku podatkowego, ani zysku księgowego.

Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku są rozpoznawane dla wszystkich podlegających opodatkowaniu przejściowych różnic wynikających z inwestycji w podmioty zależne i spółki stowarzyszone, oraz udziały w joint ventures, poza tymi gdzie Grupa jest w stanie kontrolować odwrócenie przejściowych różnic i jest prawdopodobne, że przejściowe różnice nie zostaną odwrócone w przewidywalnej przyszłości. Podatek odroczony jest obliczany według stopy wskazanej, lub faktycznie zastosowanej w dniu bilansowym, która będzie zastosowana za okres, w którym zobowiązanie zostanie rozliczone, lub aktywo zrealizowane.

Bieżący i odroczony podatek obciąża lub kredytuje rachunek wyników, poza przypadkiem, gdy odnosi się on do pozycji obciążanych lub kredytowanych bezpośrednio w kapitale, w którym to przypadku podatek odroczony jest również rozpoznawany w kapitale.

### S. RAPORTOWANIE W SEGMENTACH

Segment jest odrębnym składnikiem Grupy, który działa czy to w obszarze dostarczającym podobnych produktów czy usług (segment biznesowy), czy to dostarczającym produktów lub usług w danym środowisku ekonomicznym (segment geograficzny), który podlega ryzykom i zwrotom, które różnią się od tych innych segmentach.

Grupa prowadzi swoje działania w obszarze budowy, zarządzania i sprzedaży centrów handlowo-rozrywkowych głównie w Europie Środkowej i Wschodniej oraz, począwszy od 2006 r., również w Indiach.

Grupa uważa, że działa w jedynie jednym segmencie biznesowym, ponieważ jej działania podlegają podobnym charakterystykom ryzyka i zwrotów. Ponadto Grupa również uważa region Europy Środkowej i Wschodniej za jedno środowisko ekonomiczne a kraje w nim jako mające podobną charakterystykę i dość zbliżone cechy ryzyka i zwrotów.

Jeśli znaczące działania będą miały miejsce w Indiach, Grupa zgłosi je jako odrębny segment geograficzny. Większość zysków Grupy jest generowana w Spółce, a nie w jej spółkach zależnych, a zysk powstaje, kiedy spółki zależne, z których większość posiada nieruchomości, zostaną sprzedane.

### T. KORZYŚCI DLA PRACOWNIKÓW

#### 1. Premie

Grupa rozpoznaje zobowiązanie oraz wydatek na premie, które są oparte na umowach z pracownikami, lub zgodnie z decyzją kierownictwa w oparciu o cele wyników Grupy i indywidualne wyniki pracowników. Grupa rozpoznaje zobowiązanie, kiedy będzie zobowiązana umową, lub gdy przeszła praktyka spowodowała powstanie domniemanego zobowiązania.

#### 2. Transakcje płatności w akcjach

Wartość godziwa opcji przyznanych pracownikom na akcje Spółki są rozpoznawane jako koszty pracownicze, lub kapitalizowane, jeśli są bezpośrednio związane z budową nieruchomości przeznaczone do obrotu, przy wzroście kapitału. Wartość godziwa jest rozpoznawana w dacie przyznania i rozłożone na okres, w którym pracownicy uzyskali bezwarunkowe prawo do opcji. Wartość godziwa przyznanych opcji jest ujmowana przy zastosowaniu dwumiennej metody, biorąc pod uwagę warunki, przy których opcje zostały przyznane. Kwota rozpoznana jako koszt jest skorygowana w celu odzwierciedlenia właściwej liczby opcji na akcje, które zostały przyznane, poza przypadkiem, gdy odebranie akcji nastąpiło jedynie z powodu, że cena akcji nie osiągnęła poziomu przyznania.

Wartość godziwa kwot należnych pracownikom w odniesieniu do płatności w akcjach, które mogą zostać rozliczone w gotówce, według decyzji posiadacza, są rozpoznawane jako koszt, wraz z odpowiednim wzrostem zobowiązań, przez okres, w którym pracownicy uzyskali bezwarunkowe prawo do wypłaty. Wartość godziwa jest uznawana w każdym dniu raportowania, oraz w dniu rozliczenia. Wszelkie zmiany wartości godziwej funduszy kapitału są ujmowane jako bezwarunkowy koszt, jako dodatkowy koszt pracowniczy w rachunku wyników.

# NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

## Nota 2 – Podsumowanie głównych zasad rachunkowości CD

### U. ZYSK NA AKCJĘ

Grupa prezentuje dane o podstawowym i rozwodnionym zysku na akcję (EPS) dla swoich akcji zwykłych. Podstawowy zysk na akcję jest obliczony poprzez podzielenie zysku lub straty przeznaczonego dla zwykłych akcjonariuszy Spółki przez ważoną, średnią liczbę akcji w obrocie w danym okresie. Rozwodniony zysk na akcję jest określany przez korektę zysku lub straty przeznaczonego dla zwykłych akcjonariuszy oraz ważoną średnią liczbę akcji w obrocie do efektów obniżenia wartości akcji zwykłych, który stanowi efekt opcji na akcje przyznanych pracownikom.

### V. JESZCZE NIEPRZYJĘTE NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE

Pewna liczba nowych standardów, poprawek standardów i interpretacji, jeszcze nie obowiązywała w roku zakończonym 31 grudnia 2007 r., i nie zostały uwzględnione w przygotowaniu tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

#### > Zmieniony MSSF 2 Płatności Rozliczane w Akcjach (obowiązuje od 1 stycznia 2009 r.)

Zmieniony standard wyjaśni definicję warunków przyznania i nieprzyznania. W oparciu o poprawione Standardy brak spełnienia warunków nieprzyznania, generalnie będzie skutkowało unieważnieniem. Grupa jeszcze nie zakończyła analizy wpływu poprawionego Standardu.

#### > Zmieniony MSSF 3 Połączenie Jednostek Gospodarczych (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczętych po 1 lipca, 2009 r.) Zakres poprawionego Standardu został poprawiony i poszerzono definicję jednostki. Zmieniony standard obejmuje również kilka potencjalnie znaczących zmian, w tym:

- > Wszystkie płatności przekazane przez przejmującego są ujmowane według wartości godziwej w dniu przejścia, w tym płatności warunkowe;
- > Koszty transakcji nie są ujęte w rachunkowości przejścia;
- > Przejmujący może zdecydować wycenić każdy niekontrolny udział według wartości godziwej w dniu przejścia (pełna wartość firmy), lub według swojego proporcjonalnego udziału w wartości godziwej identyfikowalnych aktywów i pasywów jednostki przejmowanej; oraz
- > Przejścia dodatkowych, niekontrolnych udziałów po połączeniu jednostek gospodarczych musi być rozliczone jako transakcja kapitałowa.

Ponieważ Zmieniony standard nie powinien być stosowany do połączeń jednostek gospodarczych, przed dniem przyjęcia, nie oczekujemy by Zmieniony standard miał wpływ na sprawozdanie finansowe w odniesieniu do połączeń jednostek gospodarczych, które miały miejsce przed dniem przyjęcia poprawionego standardu.

Grupa jeszcze nie zakończyła analizy oczekiwanego wpływu poprawionego standardu na jej zasady rachunkowości dla połączeń jednostek gospodarczych, po przyjęciu poprawionego standardu.

MSSF 8 Segmenty Operacyjne wprowadza podejście zarządcze do sprawozdawczości dotyczącej segmentów. MSSF 8, który stanie się obowiązujący dla sprawozdania finansowego Grupy za 2009 r., wymagać będzie ujawnienia informacji o segmentach w oparciu o raporty wewnętrzne regularnie przeglądane przez Dyrektora Wykonawczego Grupy w celu oceny wyników segmentu oraz przypisanie im zasobów. Obecnie Grupa nie przedstawia informacji o segmentach w odniesieniu do swoich segmentów biznesowych i geograficznych. Wczesne przyjęcie jest dopuszczalne, oraz wymagane jest ponowne zestawienie danych porównywalnych.

#### > Zmieniony MSR 1 Prezentacja Sprawozdań Finansowych (obowiązuje od 1 stycznia 2009 r.)

Zmieniony standard wymaga, aby informacje w sprawozdaniu finansowym były zagregowane na podstawie wspólnych cech i wprowadza zbiorczy rachunek przychodów. Pozycje przychodów i koszty, oraz inne składniki zbiorczego rachunku przychodów, mogą być prezentowane albo w pojedynczym zbiorczym rachunku przychodów z sumami częściowymi, lub w dwóch odrębnych rachunkach (odrębny rachunek przychodów a następnie zbiorczy rachunek przychodów). Grupa obecnie prowadzi badanie, czy prezentować pojedynczy zbiorczy rachunek przychodów, czy dwa odrębne rachunki.

#### > Zmieniony MSR 23 Koszty Finansowania Zewnętrznego usuwa opcję zaliczania do kosztów finansowania zewnętrznego oraz wymaga, aby podmiot kapitalizował koszty finansowania bezpośrednio związane z przejściem, budową lub produkcją danych aktywów jako część kosztów tych aktywów. Zmieniony MSR 23 będzie obowiązywał w sprawozdaniu finansowym grup za 2009 r. i będzie stanowił zmianę zasad rachunkowości Grupy. Zgodnie z przejściowymi przepisami Grupa zastosuje zmieniony MSR 23 dla aktywów, dla których kapitalizacja kosztów finansowania rozpoczyna się w dniu po dniu obowiązywania.

## Nota 2 – Podsumowanie głównych zasad rachunkowości CD

### V. JESZCZE NIEPRZYJĘTE NOWE STANDARDY I INTERPRETACJE

> Zmieniony MSR 27 Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się po 1 lipca 2009 r.).

W zmienionym standardzie zwrot udział mniejszościowy został zastąpiony przez udział niekontrolny, i jest definiowany jako „kapitał akcyjny w spółce zależnej nie związany, bezpośrednio, czy pośrednio, z podmiotem dominującym”. Zmieniony standard również zmienia rachunkowość dla udziału niekontrolnego, utraty kontroli nad spółką zależną, oraz podział zysków i strat oraz zbiorczy rachunek przychodów pomiędzy udziałem kontrolnym a niekontrolnym.

Grupa jeszcze nie zakończyła analizy wpływu zmienionego standardu.

- > KIMSF 11 MSSF 2 – Transakcje w Grupie Kapitałowej i Transakcje na Akcjach Własnych wymaga umów o płatnościach opartych na akcjach, w których podmiot otrzymuje towary i usługi jako zapłatę za swoje własne instrumenty kapitałowe w rozliczeniu za transakcje płatności w akcjach rozliczane w kapitale, bez względu na fakt jak instrumenty kapitałowe zostały pozyskane. KIMSF 11 zacznie obowiązywać dla sprawozdania finansowego Grupy za 2008 r., przy wymogu zastosowania retrospektywnego. Nie jest oczekiwany jego wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- > KIMSF 12 Umowy na Usługi Koncesjonowane - zapewnia wytyczne, co do kwestii rozpoznawania i pomiarów w rozliczaniu umów na usługi koncesjonowane w umowach prywatno-publicznych. KIMSF 12 zacznie obowiązywać dla sprawozdania finansowego Grupy za 2008 r., Nie jest oczekiwany jego wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- > KIMSF 13 Programy Lojalnościowe odnosi się do rachunkowości podmiotów, które prowadzą, lub w innej formie uczestniczą w programach lojalnościowych dla swoich klientów. Odnosi się on do programów lojalnościowych, w których klienci mogą wymienić punkty na nagrody takie jak darmowe, lub przecenione towary i usługi. KIMSF 13, zacznie obowiązywać dla sprawozdania finansowego Grupy za 2009 r., Nie jest oczekiwany jego wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- > KIMSF 14 MSR 19 – Limity dla aktywów z tytułu programu określonych świadczeń, minimalne wymogi w zakresie finansowania i ich wzajemne oddziaływanie, wyjaśnia, kiedy zwroty lub obniżki z tytułu przyszłych składek powinny być uznawane za dostępne, oraz daje wskazówki na temat wpływu minimalnego wymogu w zakresie finansowania („MFR”) na takie aktywa. Dotyczy on również kwestii, gdy MFR może prowadzić do powstania zobowiązań. KIMSF 14 zacznie obowiązywać dla sprawozdania finansowego Grupy za 2008 r., przy wymogu podejścia retrospektywnego. Nie jest oczekiwane, by KIMSF 14 miał wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

## Nota 3 – Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	Stopa procentowa na dzień 31 grudnia 2007 r.	31 grudnia 2007 r.	31 grudnia 2006 r.
Depozyty bankowe – w euro	<b>głównie 4,8 % i EONIA – 0,02%</b>	<b>61.917</b>	209.292
Depozyty bankowe – w węgierskich forintach (HUF)	~5,2%	<b>143</b>	2.782
Depozyty bankowe – w polskich złotych (PLN)	<b>4%-4,4%</b>	<b>1.586</b>	416
Depozyty bankowe – w czeskich koronach (CZK)	<b>1%-1,6%</b>	<b>1.174</b>	64
Depozyty bankowe – w indyjskich rupiach (INR)	<b>głównie 0%</b>	<b>663</b>	-
Depozyty bankowe – w łotewskich łatach (LVL)	~ 5,1%	<b>350</b>	-
Depozyty bankowe – w dolarach amerykańskich	~ 4%	<b>263</b>	129
Depozyty bankowe – w rumuńskich lejach (RON)	~ 1,8%	<b>165</b>	-
Depozyty bankowe – w pozostałych walutach	~ 1%	<b>120</b>	-
<b>Ogółem</b>		<b>66.381</b>	212.683

(1) W dniu bilansowym, środki pieniężne w bankach były oprocentowane zmienną stopą procentową opartą o bankowy depozyt overnight. EONIA jest stopą procentową overnight w euro.

(2) Ekspozycja Grupy na ryzyko stopy procentowej i analiza wrażliwości dla aktywów finansowych i pasywów są zawarte w Nocie 33.

# NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

## Nota 4 – Depozyty bankowe o ograniczonym prawie dysponowania

	Stopa procentowa na dzień 31 grudnia 2007 r.	31 grudnia 2007 r.	31 grudnia 2006 r.
W euro <sup>1,2,3</sup>	Rumunia – EONIA-0,0 %, Bułgaria – 3,5 %, Polska – 3,4%	22.364	-
W dolarach amerykańskich <sup>1</sup>	USD LIBOR – 0,2 %	650	-
W polskich złotych <sup>3</sup>	4,55%	2.141	616
<b>Ogółem krótkoterminowe</b>		<b>25.155</b>	<b>616</b>

Grupa złożyła depozyty bankowe w celu zabezpieczenia świadczenia instrumentów bankowych, lub w celu zabezpieczenia działalności akwizycji i budowy przez Grupę.

(1) Obejmuje sumę około €16,7 milionów w depozytach zastrzeżonych w euro, oraz €0,65 milionów w depozytach zastrzeżonych w US dolarach w celu zabezpieczenia transakcji przejęcia w Rumunii (głównie Iasi, projekt Timisoara).

(2) Obejmuje sumę około €1 milionów w depozytach zastrzeżonych w euro w celu zabezpieczenia transakcji przejęcia w Bułgarii.

(3) Obejmuje sumę około €4,7 milionów w depozytach zastrzeżonych w euro oraz około €2,1 milionów w depozytach zastrzeżonych w polskich złotych w celu zabezpieczenia transakcji przejęcia w Polsce.

	Stopa procentowa na dzień 31 grudnia 2007 r.	31 grudnia 2007 r. €'000	31 grudnia 2006 r. €'000
W euro	3M EURIBOR+0,04%	5.302	350
<b>Ogółem krótkoterminowe</b>		<b>5.302</b>	<b>350</b>

(1) Ekspozycja Grupy na ryzyko stopy procentowej oraz analiza wrażliwości dla aktywów finansowych i pasywów są zawarte w Nocie 33.

## Nota 5 – Depozyty krótkoterminowe

	Stopa procentowa na dzień 31 grudnia 2007 r.	31 grudnia 2007 r.	31 grudnia 2006 r.
Depozyty bankowe – w indyjskich rupiach	8,65 % – 180 dniowe depozyty	1.033	-
Depozyty bankowe – w euro		-	3.670
Depozyty bankowe – w polskich złotych		-	101
Depozyty bankowe – w czeskich koronach		-	1.520
Depozyty bankowe – w dolarach amerykańskich		-	74
		<b>1.033</b>	<b>6.154</b>

(1) Ekspozycja Grupy na ryzyko stopy procentowej oraz analiza wrażliwości dla aktywów finansowych i pasywów są zawarte w Nocie 33.

## Nota 6 – Należności netto z tytułu dostawy towarów i usług

	Stopa procentowa na dzień 31 grudnia 2007 r.	31 grudnia 2007 r.	31 grudnia 2006 r.
<b>Powiązanie na dzień 31 grudnia 2007 r.</b>			
Należności od aAIM – sprzedaż Arena Plaza <sup>1</sup>	EUR	254.363	-
Należności od Kleppierre <sup>2</sup>	EUR	6.419	4.283
Niezapłacone faktury <sup>3</sup>	głównie w CZK	1.925	1.152
Pomniejszenia – rezerwa na należności wątpliwe		(112)	(93)
		<b>262.595</b>	<b>5.342</b>

(1) Otrzymane po dacie bilansu, obejmuje około €1,3 milionów odsetek naliczonych (Patrz Nota 29). Spółka ma Gwarancje bankowe na maksymalną kwotę €390 milionów od aAIM na przekazanie całości praw do kapitału oraz zagospodarowania Spółki, która zagospodarowywała i wybudowała centrum handlowo-usługowe w Budapeszcie, Węgry - Arena Plaza. Więcej informacji na temat sprzedaży Arena Plaza patrz Nota 37.

(2) Głównie z korekty ceny oczekiwanej ze realizacji Novo Plaza.

(3) Saldo przedstawia kwotę należności z najmu powierzchni w centrach handlowych oraz biurach, pomniejszone o utratę wartości na dłużni wątpliwe.

## Nota 7 - Pozostałe należności i zaliczki

	31 grudnia 2007 r. €'000	31 grudnia 2006 r. €'000
Zaliczki na poczet zakupu działki <sup>1</sup>	<b>36.340</b>	19.401
Zaliczki do dostawców <sup>2</sup>	<b>4.984</b>	-
Przeplacone wydatki	<b>230</b>	1.314
VAT należny	<b>5.848</b>	7.561
Partnerzy w joint venture	<b>117</b>	199
Naliczone odsetki należne	<b>199</b>	-
Spółki w Grupie EI i inne podmioty powiązane	-	168
Pozostałe	<b>384</b>	579
	<b>48.102</b>	29.222

(1) Obejmuje głównie zaliczki w kwocie €19,8 milionów za nabycie działki w Serbii, €13 milionów za nabycie działki w Rumunii oraz €2,2 milionów za zakup działki w Polsce. Patrz również Nota 38 – Projekt Plaza Bas. (2006 r. – Zaliczki na poczet zakupów działki w Bukareszcie w kwocie €19,4 milionów (patrz również nota 35).)

(2) Obejmuje głównie zaliczki w kwocie €2 milionów dla Głównego Wykonawcy w Czechach, €1 milion dla Głównego Wykonawcy na Łotwie, €1,2 milionów dla Wykonawcy w Indiach.

## Nota 8 - Nieruchomości przeznaczone do obrotu

	31 grudnia 2007 r. €'000	31 grudnia 2006 r. €'000
Saldo na dzień 1 stycznia	<b>159.961</b>	104.717
Zwiększenia w trakcie okresu	<b>395.670</b>	98.819
Zbyte nieruchomości przeznaczone	<b>(257.292)</b>	(43.575)
Saldo na dzień 31 grudnia	<b>298.339</b>	159.651

Na 31 grudnia 2007 r., Spółka posiada nieruchomości przeznaczone do obrotu w Polsce, Czechach, Łotwie, Indiach, Rumunii, Serbii, Bułgarii, na Węgrzech, oraz w Grecji (tabelka podsumowująca poniżej).

Grupa obecnie prowadzi projekty zagospodarowywania 25 centrów handlowo-usługowych, które są na różnych etapach budowy:

- > Suwałki Plaza – projekt na wstępnym etapie planowania i projektowania, realizowany w najlepszej lokalizacji miasta Suwałki (Polska); planowana PNB (Powierzchnia Najmu Brutto) obiektu wyniesie ok. 20.000 m<sup>2</sup>;
- > Zgorzelec – projekt na wstępnym etapie planowania i projektowania, zlokalizowany w Zgorzelcu (Polska), o planowanej PNB 15.000 m<sup>2</sup>;
- > Toruń – projekt na wstępnym etapie planowania i projektowania, zlokalizowany w Toruniu (Polska), o PNB wynoszącej około 45,000 m<sup>2</sup>;
- > Łódź Plaza – Grupa posiada część działki deweloperskiej i ma wieczystą dzierżawę pozostałej części działki, zlokalizowanej w centrum Łodzi, która zostanie zagospodarowana jako obszar mieszkalny;
- > Plzen Plaza – została zawarta obiecana umowa sprzedaży do Grupy Kleppierre, wiodącej francuskiej grupy nieruchomości. Przy PNB wynoszącej 20.000 m<sup>2</sup>, centrum było w pełni wynajęte w dniu otwarcia w grudniu 2007 r. Realizacja umowy z Kleppierre jest spodziewana w ciągu 2008 r.
- > Liberec Plaza – projekt realizowany na nieruchomości położonej w najlepszej lokalizacji miasta Liberec (Czechy) o planowanej PNB 17.000 m<sup>2</sup>;
- > Opava Plaza – projekt na wstępnym etapie planowania i projektowania, realizowany na nieruchomości położonej w najlepszej lokalizacji miasta Opava (Czechy); PNB obiektu wyniesie ok. 14,000 m<sup>2</sup>;
- > Roztoky – Grupa nabyła 39.000 m<sup>2</sup> prywatnego gruntu w Roztoky, mieście przylegającym do Pragi. Spółka zamierza wybudować tam osiedle mieszkaniowe. Projekt jest obecnie na początku procesu pozyskiwania pozwoleń na budowę;
- > Riga Plaza – projekt zlokalizowany w Rydze (Łotwa), o planowanej PNB wynoszącej 49.000 m<sup>2</sup>. Udział Grupy w projekcie wynosi 50%. Budowa rozpoczęła się w pierwszym kwartale 2007 r.

# NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

## Nota 8 - Nieruchomości przeznaczone do obrotu CD

- > Koregaon Park – projekt w trakcie budowy, realizowany na nieruchomości o powierzchni ok. 6 akrów położonej w Koregaon Park, prestiżowej lokalizacji dystryktu Pune w Prowincji Maharashtra, w Indiach; projekt realizowany będzie w ramach przedsięwzięcia joint-venture; planowana łączna powierzchnia tego wielofunkcyjnego obiektu wyniesie 107.000 m<sup>2</sup>, z czego powierzchnia handlowa zajmować będzie ok. 75.000 m<sup>2</sup>, a powierzchnia biurowa ok. 32.000 m<sup>2</sup>;
- > Kharadi – czternastoakrowa nieruchomość gruntowa w Kharadi, w dystrykcie Pune, prowincji Maharashtra, w Indiach, na której Plaza, działając w ramach spółki joint-venture, wraz ze swym partnerem, zamierzają wybudować obiekt o łącznej powierzchni 225.000 m<sup>2</sup>; obiekt składać się będzie z centrum handlowego o powierzchni 120.000 m<sup>2</sup>, kompleksu biurowego o powierzchni 81.000 m<sup>2</sup> oraz części apartamentowej (oferowanej wraz z obsługą lokali mieszkalnych) o powierzchni 24.000 m<sup>2</sup>;
- > Trivandrum – projekt na wstępnym etapie planowania i projektowania, realizowany na nieruchomości położonej w Trivandrum, stolicy prowincji Kerala, w Indiach, o łącznej planowanej powierzchni na poziomie 195.000 m<sup>2</sup>. Obiekt obejmować będzie galerię handlową, powierzchnię biurową oraz część apartamentową (oferowaną wraz z obsługą lokali mieszkalnych);
- > Casa Radio – obiekt zlokalizowany w centrum Bukaresztu (Rumunia) o łącznej planowanej powierzchni brutto wynoszącej 360.000 m<sup>2</sup>, składający się z centrum handlowego o powierzchni około 120.000 m<sup>2</sup>, z hipermarketem o powierzchni około 17.000 m<sup>2</sup>, hotelem o powierzchni 32.140 m<sup>2</sup> (320 pokoi); hotelem z apartamentami o powierzchni 11.800 m<sup>2</sup>, centrum konferencyjnym o powierzchni 7.200 m<sup>2</sup>, 122.400 m<sup>2</sup> biur, oraz 35.190 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej. Prace budowlane już zostały rozpoczęte;
- > Timisoara Plaza – projekt na wstępnym etapie planowania i projektowania, który realizowany będzie wzdłuż głównej drogi prowadzącej do centrum miasta Timisoara, w zachodniej Rumunii; PNB obiektu wynosi 41.000 m<sup>2</sup> dla centrum handlowo-usługowego oraz 30.000 m<sup>2</sup> na biura. Ponadto, działka zapewnia opcję zagospodarowania około 20.000 m<sup>2</sup> dodatkowej powierzchni mieszkalnej;
- > Miercurea Ciuc Plaza – projekt na wstępnym etapie planowania i projektowania, realizowany na nieruchomości położonej w mieście Miercurea Ciuc, w środkowej Rumunii; PNB obiektu wynosi 14.000 m<sup>2</sup>;
- > Iasi Plaza – projekt na wstępnym etapie planowania i projektowania, realizowany na nieruchomości położonej w mieście Iasi, w północno-wschodniej Rumunii; planowana PNB części handlowo-usługowej wynosi 41.000 m<sup>2</sup> i 51.000 m<sup>2</sup> dla biur;
- > Slatina Plaza – projekt na wstępnym etapie planowania i projektowania, realizowany na nieruchomości położonej w mieście Slatina, w południowej Rumunii; planowana powierzchnia brutto w ramach powierzchni handlowo-usługowej wynosi 25.000 m<sup>2</sup>;
- > Belgrade Plaza – projekt na wstępnym etapie planowania i projektowania, realizowany na działce położonej w Belgradzie, Serbia, planowana powierzchnia brutto około 90.000 m<sup>2</sup> dla centrum handlu detalicznego, rozrywkowego, oraz biznesowego;
- > Kragujevac Plaza – projekt na wstępnym etapie planowania i projektowania, realizowany na działce położonej w Kragujevac, Serbia, planowana powierzchnia wynajmu brutto około 24.500 m<sup>2</sup> dla centrum handlowo-usługowego;
- > Visnjicka Plaza – projekt na wstępnym etapie planowania i projektowania, realizowany na działce położonej w Belgradzie, Serbia, planowana powierzchnia brutto około 40.000 m<sup>2</sup> dla centrum handlowo-usługowego;
- > Shumen – projekt na wstępnym etapie planowania i projektowania, realizowany na działce położonej w Shumen, Bułgaria, planowana powierzchnia brutto około 18.000 m<sup>2</sup> dla centrum handlowo-usługowego;
- > Rozbudowa Arena Plaza – Spółka planuje rozbudować Arena Plaza w Budapeszcie, Węgry o powierzchnię handlową i biurową, która obejmować będzie około 21.000 m<sup>2</sup> powierzchnia wynajmu, oraz 11.500 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Otwarcie nowej części jest spodziewane na 2010 r.
- > Rozbudowa Duna Plaza – projekt na wstępnym etapie planowania i projektowania. Spółka podpisała z Klépierre umowę w sprawie rozbudowy należącego do Klépierre centrum handlowo-rozrywkowego Duna Plaza. W wyniku rozbudowy powstanie dodatkowe 15.000 m<sup>2</sup> PNB;
- > Uj Udvar – We wrześniu 2007 r., Spółka zainwestowała, poprzez węgierską spółkę (Plasi Invest 2007 Kft.), która jest w 70% własnością Spółki (strona trzecia posiada pozostałe 30%), 50% udział w SBI Węgry Kft., spółce, która jest właścicielem centrum handlowego Uj Udvar („Aktywo”) w trzeciej dzielnicy Budapesztu, Węgry. W związku z tym, udział Plazy w tym aktywie wynosi 35%. Celem Grupy jest odnowienie i poprawa istniejącego centrum handlowego w celu zwiększenia jego wartości. Wartość aktywa, według którego dokonano zakupu, wyniosła €11 milionów (100% aktywów). Centrum handlowe jest obecnie czynne i ma około 12.000 m<sup>2</sup> całkowitej powierzchni pod wynajem oraz około 14.000 m<sup>2</sup> parkingów; oraz
- > Helios Plaza – Grupa obecnie jest posiadaczem działki liczącej około 14.892 m<sup>2</sup>. Po wydaniu ministerialnej decyzji zmieniającej wykorzystanie gruntu wzdłuż Autostrady Narodowej, dozwolone przeznaczenie gruntu nie obejmuje budowy centrum handlowo-usługowego na tej działce. Spółka, przy pomocy swoich radców prawnych i fachowych doradców, sprawdza alternatywne możliwości deweloperskie dla tej działki, w tym budowa biur, lub sprzedaż gruntu.

## Nota 8 - Nieruchomości przeznaczone do obrotu CD

Poniższa tabela przedstawia główne informacje dotyczące projektów:

Projekt	Lokalizacja	31 grudzień 2007			Ogólne informacje		
		Data nabycia transakcji	Udziały %	Typ praw	Status rejestracji gruntu	Status pozwolenia	PNB (m <sup>2</sup> )
Suwałki Plaza	Polska	06/2006	100	Własność	Zakończony	Oczekiwanie na pozwolenie budowlane	20.000
Zgorzelec Plaza	Polska	12/2006	100	Dzierżawa na 25 lat	Zakończony	Oczekiwanie na pozwolenie budowlane	15.000
Toruń Plaza	Polska	02/2007	100	Dzierżawa wieczysta	Zakończony	Oczekiwanie na pozwolenie budowlane	45.000
Łódź Plaza	Polska	09/2001	100	Własność / dzierżawa wieczysta	Zakończony	Ważne pozwolenie budowlane	130.000 <sup>1</sup>
Plzen Plaza	Czechy	06/2003	100	Dzierżawa 99 lat	Zakończony	Ważne pozwolenie budowlane	20.000
Liberec Plaza	Czechy	06/2006	100	Okres dzierżawy a potem własność	b.d.	Ważne pozwolenie budowlane	17.000
Opava Plaza	Czechy	06/2006	100	Okres dzierżawy a potem własność	b.d.	Oczekiwanie na pozwolenie budowlane	14.000
Roztoky	Czechy	05/2007	100		b.d.	Ważne pozwolenie budowlane	14.000 <sup>1</sup>
Riga Plaza	Łotwa	02/2004	50	Własność	Zakończony	Ważne pozwolenie	49.000
Koregaon Park	Indie	10/2006	50	Własność	Zakończony	Ważne pozwolenie	107.000 <sup>1</sup>
Kharadi	Indie	02/2007	50	Własność	Zakończony	Ważne pozwolenie na prace ziemne	225.000 <sup>1</sup>
Trivandrum	Indie	06/2007	50	Własność	Zakończony	W fazie negocjacji	195.000
Casa Radio	Rumunia	02/2007	75	Dzierżawa na 49 lat	b.d.	Oczekiwanie na pozwolenie	360.000 <sup>1</sup>
Timisoara Plaza	Rumunia	03/2007	100	Własność	Zakończony	Oczekiwanie na pozwolenie	71.000
Miercurea Ciuc Plaza	Rumunia	07/2007	100	Własność	Zakończony	Ważne pozwolenie budowlane	14.000
Iasi Plaza	Rumunia	07/2007	100	Własność	Trwający	Oczekiwanie na pozwolenie budowlane	92.000 <sup>1</sup>
Slatina Plaza	Rumunia	08/2007	100	Własność	Zakończony	Ważne pozwolenie budowlane	21.000
Belgrade Plaza	Serbia	08/2007	85	Dzierżawa na 99 lat	Trwający	Faza negocjacji	90.000
Kragujevac Plaza	Serbia	10/2007	100	Dzierżawa na 99 lat	Trwający	Ważne pozwolenie budowlane	24.500
Visnjicka Plaza	Serbia	12/2007	100	Dzierżawa na 99 lat	Trwający	Faza negocjacji	40.000
Shumen Plaza	Bułgaria	11/2007	100	Własność	Trwający	Oczekiwanie na pozwolenie budowlane	18.000
Rozbudowa Arena Plaza	Węgry	11/2005	100	Prawa wykorzystania gruntu	b.d.	Faza negocjacji	32.500
Rozbudowa Duna Plaza	Węgry	05/2007	prawa bud.	Prawa budowlane	b.d.	Faza negocjacji	15.000
Uj Udvar	Węgry	09/2007	35	Własność	b.d.	Pozwolenie w toku	16.000
Helios Plaza	Grecja	05/2002	100	Własność	Zakończony	Pozwolenie budowlane wygasło	35.000

(1) całkowitej powierzchni budynku (m<sup>2</sup>)

Informacje na temat najważniejszych transakcji dokonanych w okresie rozpoczynającym się 1 stycznia 2006 r. znajdują się w Nocie 35.

# NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

## Nota 9 - Długoterminowe salda i depozyty

	Stopa procentowa na dzień 31 grudnia 2007 r. €'000	31 grudnia 2007 r. €'000	31 grudnia 2006 r. €'000
Pożyczka długoterminowa do podmiotu stowarzyszonego (Ercorner) <sup>1</sup>	6,76%	1.545	1.470
Opłaty do Charges podmiotu stowarzyszonego	0%	367	379
Długoterminowe depozyty <sup>2</sup>		75	408
		<b>1.987</b>	<b>2.257</b>

(1) Pożyczka dla spółki stowarzyszonej jest obciążona stałą stopą procentową w wysokości 6,76% rocznie na dzień 31 grudnia 2007 r., oraz na poprzedni dzień bilansowy. Stopa procentowa jest stała i została określona przez obie strony tego joint venture. Spółka szacuje, że termin zapadalności nie przypadnie wcześniej niż w 2012 r.

(2) Depozyty długoterminowe odnoszą się zarówno do depozytów złożonych w związku z wymogami kredytów bankowych, jak i depozyty najemców, odzwierciedlające kwoty wpłacone przez najemców z góry, służące jako depozyty zabezpieczające.

## Nota 10 - Pozostali dłużnicy i podmioty powiązane

	31 grudnia 2007 r. €'000	31 grudnia 2006 r. €'000
<b>Krótkoterminowe salda dłużników z:</b>		
Pożyczka udzielona do EI Ltd. <sup>1</sup>	19.310	-
Spółki w Grupie EI <sup>2</sup>	215	-
	<b>19.525</b>	<b>-</b>
<b>Długoterminowe salda dłużników z:</b>		
Podmioty powiązane – EI	-	18.226
Partnerzy w spółkach joint venture	-	3.801
	<b>-</b>	<b>22.027</b>

(1) Pożyczka dla EI została przeklasyfikowana w 2007 r. na krótkoterminową, zgodnie z intencją Spółki i EI do rozliczenia tych sald w 2008 r. Pożyczka jest oprocentowana stopą: trzymiesięczny EURIBOR + 1,625%.

## Nota 11 - Pozostali dłużnicy i podmioty powiązane

	Grunty i budynki	Fabryki i sprzęt	Wyposażenie budynków	Samolot	Ogółem
<b>Koszt</b>					
Saldo na dzień 1 stycznia 2006 r.	3.356	2.647	694	3.921	10.618
Zwiększenia		139			139
Zmniejszenia		(44)		-	(44)
Saldo na dzień 31 grudnia 2006 r.	3.356	2.742	694	3.921	10.713
Zwiększenia	4.429	714	-	4.734	9.877
Zmniejszenia	-	(455)	-	-	(455)
Reklasyfikacje	-	(478)	478	-	-
Saldo na dzień 31 grudnia 2007 r.	7.785	2.523	1.172	8.655	20.135
<b>Zakumulowana amortyzacja i utrata wartości</b>					
Saldo na dzień 1 stycznia 2006 r.	272	1.526	414	196	2.408
Odpis amortyzacyjny za rok obrotowy	62	371		330	763
Zmniejszenia		(8)			(8)
Saldo na dzień 31 grudnia 2006 r.	334	1.889	414	526	3.163
Zwiększenia	367	332	-	204	903
Zmniejszenia	-	(396)	-	-	(396)
Reklasyfikacje	-	(491)	491	-	-
Saldo na dzień 31 grudnia 2007 r.	701	1.334	905	730	3.670
<b>Wartość księgową</b>					
Na dzień 31 grudnia 2006 r.	3.022	853	280	3.395	7.550
Na dzień 31 grudnia 2007 r.	7.084	1.189	267	7.925	16.465

Główne przejęcia środków trwałych w okresie:

- > We wrześniu 2007 r. Spółka nabyła samolot za kwotę €4,7 milionów. Samolot jest amortyzowany przez okres 20 lat.
- > W październiku 2007 r. Spółka nabyła budynek biurowy Bukareszcie, Rumunia za łączną kwotę €3,6 milionów. Budynek jest wykorzystywany jako siedziba Spółki w Rumunii.

## Nota 12 - Nieruchomości inwestycyjne

	31 grudnia 2007 r. €'000	31 grudnia 2006 r. €'000
Saldo na dzień 1 stycznia	26.654	26.354
Zwiększenia	-	43
Zmniejszenia	(13.684)	-
Zmiany w wartości godziwej	-	257
Saldo na dzień 31 grudnia	12.970	26.654

Nieruchomości inwestycyjne na 31 grudnia 2007 r. obejmują jeden budynek biurowy w Pradze (2006 r. – dwa budynki biurowe), który jest wynajmowany stronom trzecim. Generalnie, wynajem obejmuje początkowy okres od pięciu do dziesięciu lat. Dalsze odnowienia najmu są negocjowane z najemcą. Umowy są denominowane w, lub powiązane do euro. Informacje na temat sprzedaży biurowca Duna Plaza w 2007 r. znajdują się w Nocie 37.

Polityka Spółki określania wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej patrz Nota 2(j).

# NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

## Nota 13 - Pozostałe aktywa trwałe

	31 grudnia 2007 r. €'000	31 grudnia 2006 r. €'000
Odroczone koszty projektu	-	933
	-	933

Odroczone koszty projektu ujmują koszty, które Grupa ponosi przed nabyciem nowej działki, takie jak wadium przetargowe, itp. Liczba ta na 31 grudnia 2006 r. głównie odzwierciedla koszty związane przyszłymi działaniami Grupy w Rumunii.

## Nota 14 - Konsolidacja proporcjonalna

Następujące kwoty są ujęte w sprawozdaniu finansowym Grupy w wyniku proporcjonalnej konsolidacji Spółki:

	31 grudnia 2007 r. €'000	31 grudnia 2006 r. €'000
Aktywa obrotowe	40.230	26.916
Zobowiązania krótkoterminowe	3.795	16.041
Zobowiązania długookresowe	5.510	11.734

	31 grudnia 2007 r. €'000	31 grudnia 2006 r. €'000
Przychody	37.207	-
Koszty	30.734	399
Zysk (strata) po opodatkowaniu	6.473	(399)

Informacje na temat podmiotów pod łączną kontrolą i procentu własności patrz Nota 40.

## Nota 15 - Inwestycje w spółki stowarzyszone

Spółka posiada 50% akcji Ercorner Kft. („Ercorner”). Kolejne 50% jest własnością dużego banku handlowego. Ercorner, poprzez swoją spółkę zależną w której posiada 60% akcji - Alom Sziget 2004 Kft. („Alom Sziget”), jest właścicielem działki na wyspie Hajogyari znajdującej się w Budapeszcie. Ercorner jest spółką holdingową, bez własnej działalności, a ponadto, decyzje w Alom Sziget muszą być podejmowane przy 75% większości, a przez to Ercorner nie ma kontroli nad Alom Sziget. W świetle powyższego, inwestycja w Alom Sziget jest prezentowana zgodnie z metodą praw własności. Kredyt bankowy finansujący zakup Alom Sziget, został ujęty w księgach Ercorner do czerwca 2006 r., kiedy kredyt bankowy został przekazany do Alom Sziget. Dane dotyczące postępów projektu znajdują się w Nocie 35. W odniesieniu do zobowiązań związanych z Ercorner patrz Nota 34.

	31 grudnia 2007 r. €'000	31 grudnia 2006 r. €'000
<b>Skład:</b>		
Koszt inwestycji	740	740
Skumulowany udział w zyskach	389	408
<b>Ogółem</b>	<b>1.129</b>	1.148
<b>Pozostałe informacje o Ercorner (100%):</b>		
Aktywa	19.496	19.161
Pasywa	17.238	16.865
Aktywa netto	2.258	2.296
Przychody	27	69
Zysk (strata)	(38)	(300)

## Nota 16 - Instrumenty pochodne

9 lipca 2007 r., po emisji obligacji, która przyniosła NIS 305,14 milionów (około €53,3 milionów) (Patrz Nota 35), Grupa zawarła, zgodnie ze swoją polityką zarządzania ryzykiem, Cross currency interest rate swap o wartości nominalnej NIS 305,2 milionów. Spółka zapłaci sześciomiesięczny Euribor + 2,19% i otrzyma 5% odsetek połączonych do izraelskiego CPI przy takim samym harmonogramie amortyzacji, co obligacje (patrz również Nota 35). Przy każdej dacie płatności rocznej raty obligacji Spółka otrzyma kwotę kapitału w NIS i zapłaci kwotę kapitału w euro (według harmonogramu amortyzacji). Instrumenty pochodne są ujmowane według wartości godziwej przy każdym dniu bilansowym ze zmianą wartości godziwej obciążającą rachunek wyników. Zobowiązania dotyczące pochodnych znajdują się w Nocie 34.

## Nota 17 - Pożyczki bankowe oprocentowane

Data zapadalności	31 grudnia 2007 r.	31 grudnia 2006 r.	Stopa procentowa	
			31 grudnia 2007 r.	%
Bieżąca data zapadalności długoterminowych pożyczek				
w PLN	-	3.361	b.d. EURIBOR +	
w euro	2015	409	47.840	1,75%
Ogółem		409	51.201	
<b>Długoterminowe kredyty</b>				
W euro	2015	5.461	5.875	EURIBOR +1,75%
Ogółem pożyczki od banków		5.870	57.076	

Ekspozycja Grupy na ryzyko stopy procentowej oraz analiza wrażliwości dla aktywów finansowych oraz zobowiązań są zawarte w Nocie 33. Efektywna stopa procentowa kredytu na 31 grudnia 2007 r., oraz 31 grudnia 2006 r. wynosi odpowiednio 6,3% p.a. oraz 5,5% p.a.

Poniżej znajduje się harmonogram spłaty należnych kredytów bankowych dla każdego okresu:

	31 grudnia 2007 r. €'000	31 grudnia 2006 r. €'000
Pierwszy rok – bieżąca data zapadalności	409	51.201
Drugi rok	409	459
Trzeci rok	409	459
Czwarty rok	409	459
Piąty rok	409	459
Szósty rok i lata pozostałe	3.825	4.039
Ogółem długoterminowe	5.461	5.875
Ogółem	5.870	57.076

## Nota 18 - Zobowiązania handlowe

	Waluta powiązana	31 grudnia 2007 r. €'000	31 grudnia 2006 r. €'000
Dostawy związane z konstrukcjami	EUR	18.324	14.494
Otwarte rachunki	Głównie w EUR, PLN, CZK	1.108	1.209
		19.432	15.703

# NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

## Nota 19 – Pożyczki i kwoty należne spółkom powiązanym i pozostałym

	Waluta	31 grudnia 2007 r. €'000	31 grudnia 2006 r. €'000
<b>Krótkoterminowe</b>			
Grupa EI – podmiot nadrzędny Spółka – opłaty	EUR, USD	5.309	7.655
Pozostałe spółki powiązane <sup>2</sup>		-	1.202
Pozostałe spółki powiązane <sup>3</sup>		1.985	-
Wiceprezes EI		762	-
EUL – spółka dominująca <sup>1</sup>	EUR, USD	15.047	8.914
		<b>23.103</b>	17.771
Dawnay Day (2006 r. – również Grupa Klep-pierre)	EUR	786	2.418
Ogółem		<b>23.889</b>	20.189
<b>Długoterminowe</b>			
EUL – spółka dominująca <sup>4</sup>	EUR, USD	1.871	7.975
Pozostałe spółki powiązane <sup>3</sup>	EUR	-	499
		<b>1.871</b>	8.474

(1) Kredyty otrzymane od Elbit Ultrasound B.V. (główny udziałowiec) ("EUL"), mają oprocentowanie wynoszące trzymiesięczny USD Libor (lub trzymiesięczny EURIBOR) plus marża pomiędzy 1,5% a 2,0% (efektywna stopa procentowa na 31 grudnia 2007 r., oraz 31 grudnia 2006 r. wynosi odpowiednio 6,5% p.a oraz 5,7% p.a). Kredyty służą finansowaniu nieruchomości Grupy na sprzedaż.

(2) Pozostałe spółki stowarzyszone w krótkim okresie w 2006 r. obejmują zobowiązania Spółki wobec Indyjskiego partnera w spółce joint venture w Indiach.

(3) Pozostałe spółki stowarzyszone w długim okresie w 2006 r. obejmują zobowiązania wobec spółek Grupy Control Centers, które świadczą usługi zarządzania, kontrolowane przez nadrzędny podmiot dominujący udziałowcy kontrolującego. Salda zostały przekształcone na krótkoterminowe w 2007 r., ponieważ dotyczą działalności budowlanej nieruchomości przeznaczone do obrotu.

(4) Kredyty otrzymane od Elbit Ultrasound B.V. (główny udziałowiec) ("EUL"), mają oprocentowanie wynoszące trzymiesięczny USD Libor (lub trzymiesięczny EURIBOR) plus marża pomiędzy 1,5% a 2,0% (efektywna stopa procentowa na 31 grudnia 2007 r., oraz 31 grudnia 2006 r. wynosi odpowiednio 6,5% p.a oraz 5,7% p.a). Oczekuje się, że kredyty zostaną spłacone w długim terminie, ponieważ EUL zadeklarowało wolę niewymagania wcześniejszej spłaty.

## Nota 20 – Pozostałe zobowiązania

	Waluta	31 grudnia 2007 r. €'000	31 grudnia 2006 r. €'000
<b>Krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu zakupu działki <sup>1</sup>		38.163	-
Przychody zaliczkowe – krótkoterminowe <sup>2</sup>	Euro	1.914	269
Naliczone koszty i prowizje <sup>3</sup>	Euro	6.923	1.689
Naliczone osetki bankowe	Euro	44	195
Instytucje rządowe i opłaty	Węgierski forint, polski złoty, korona czeska	508	490
Wynagrodzenia i koszty związane z wynagrodzeniami <sup>4</sup>	Euro, węgierski forint, polski złoty, Zeska korona, dola amerykański	3.123	336
Partner we wspólnie kontrolowanej spółce		1.170	-
Pozostałe	węgierski forint, polski złoty, czeska korona	105	109
Ogółem		<b>51.950</b>	3.088

(1) Obejmuje zobowiązania w odniesieniu do działki kupionej w Rumunii (Projekt Casa Radio – €24,2 milionów (w tym €17,1 milionów w wyniku zobowiązania wybudowania biurowca miejskiego w Bukareszcie – patrz również Nota 35), Iasi – €8,1 milionów, Timisoara – €3,2 milionów), Projekt Leszno w Polsce – €1,6 milionów oraz Bułgaria (Projekt Shumen – €1 milion).

(2) 2007 – Obejmuje głównie zaliczki wpłacone przez najemców i przyszłych najemców, głównie z powodu Pilzen Plaza otwartego w Pilźnie, Czechy. 2006 r. – tak samo.

(3) Obejmuje głównie przyrost kwoty w odniesieniu do sprzedaży centrum handlowego Arena Plaza – €5,7 milionów.

(4) 2007 – Obejmuje rezerwy na środki motywacyjne dla zarządzania – €2,8 milionów.

## Nota 20 – Pozostałe zobowiązania CD

	Waluta	31 grudnia 2007 r.	31 grudnia 2006 r.
<b>Długoterminowe</b>			
Przychody zaliczkowe – długoterminowe <sup>1</sup>	EUR	<b>355</b>	540
Zobowiązanie wobec kupca centrum handl. <sup>2</sup>	EUR	-	1.011
		<b>355</b>	1.551

(1) Przychody z góry – głównie z centrum logistycznego Praga 3.

(2) Pełna spłata zobowiązania wobec Dawnay day jest spodziewana w ciągu 2008 r. i została przeklasyfikowana do zobowiązań krótkoterminowych.

## Nota 21 – Obligacje długoterminowe według wartości godziwej w rachunku wyników

5 lipca 2007 r., Spółka uzgodniła z izraelskimi inwestorami instytucjonalnym emisję niezabezpieczonych, niezamiennych obligacji Serii 1 o łącznej kwocie kapitału NIS 305 milionów (około €53,0 milionów) wartości nominalnej do inwestorów instytucjonalnych w Izraelu. Obligacje posiadają rating Standard & Poor's Maalot Ltd. ("Maalot") – przy lokalnym ratingu A+/Pozytywny. Obligacje są spłacane w ośmiu równych, rocznych ratach 31 grudnia każdego z lat pomiędzy 2010 do 2017 włącznie. Obligacje są oprocentowane według stopy 4,5%. Odsetki są płatne w półrocznych ratach z dołu 31 grudnia i 1 lipca każdego z lat pomiędzy 2010 do 2017 (pierwsza rata przypada do zapłaty 31 grudnia 2007 r. a ostatnia rata przypada na 31 grudnia 2017 r.). Obligacje są powiązane ze wzrostem Izraelskiego Indeksu Cen Konsumentkich.

Ponieważ waluta funkcjonalną spółki jest euro, Spółka zabezpieczyła przyszłe oczekiwane płatności w NIS (kapitał i odsetki) aby były skorelowane z euro, przy zastosowaniu cross currency interest rate swap (Patrz Nota 16).

Obligacje zostaną spłacone przez Spółkę, między innymi, na podstawie decyzji trustee, lub posiadacza obligacji, jeśli Spółka opóźni się z publikacją swojego sprawozdania finansowego o ponad 60 dni od daty wskazanej przez stosowne prawo, lub jeśli obligacje nie będą posiadały ratingu przez ponad 60 dni.

Obligacje są notowane w Systemie Instytucjonalnym Retzef, który jest systemem handlu dla inwestorów instytucjonalnych w Izraelu. Spółka może również, według swej wyłącznej decyzji, zarejestrować obligacje w celu obrotu na TASE. Dopóki obligacje nie zostały zarejestrowane do obrotu na TASE, Spółka zobowiązuje się (i) płacić dodatkowe odsetki w wysokości 0,5% rocznie, aż do momentu publikacji prospektu dla rejestracji obligacji do obrotu na TASE; (ii) płacić dodatkowe odsetki w wysokości 0,25% rocznie, w przypadku, gdy rating obligacji obniży się do (BBB+) według lokalnej skali, wydany Maalot, lub równorzędny rating od innej Spółki Ratingowej, oraz (iii) spłacić obligacje na podstawie decyzji trustee, lub posiadacza obligacji, jeśli podjęto specjalne uchwały na walnym zgromadzeniu po zajściu każdego z następujących wydarzeń: (a) Jeżeli rating obligacji w Izraelu spadnie poniżej poziomu inwestycyjnego Maalot BBB+ – lub inny, równorzędny rating innej spółki ratingowej; (b) jeśli Spółka zostanie zmuszona do spłaty kolejnej serii obligacji wyemitowanych przez Spółkę; lub (c) jeśli udział EI, pośredniego podmiotu dominującego Spółki, spadnie poniżej 25% wyemitowanego i będącego w obrocie kapitału akcyjnego Spółki. Takie zobowiązania wygasną po zarejestrowaniu obligacji do obrotu na TASE.

## Nota 22 – Zobowiązania na podatek odroczony

### ROZPOZNANE AKTYWA I PASYWA NA PODATEK ODROZCONY

Rozpoznane podatki odroczone są przypisywane do następujących:

	31 grudnia 2007 r. €'000	31 grudnia 2006 r. €'000
<b>Pasywa</b>		
Podatek odroczony na nieruchomości przeznaczone na sprzedaż	-	1.301
Nieruchomość inwestycyjna	<b>646</b>	3.030
Środki trwałe i pozostałe aktywa	<b>217</b>	16
Pożyczki i kredyty oprocentowane	-	26
Utrata wartości należności	<b>(15)</b>	(12)
Rozpoznane straty podatkowe z przeniesienia	<b>(5.522)</b>	(7.060)
Aktywa na podatek dochodowy nie dostarczone	<b>5.226</b>	6.838
Aktywa na podatek dochodowy nie dostarczone	<b>552</b>	4.139

# NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

## Nota 22 – Zobowiązania na podatek odroczony CD

### NIEROZPOZNANE AKTYWA NA PODATEK ODROZONY

Aktywa na podatek odroczony nie zostały rozpoznane w odniesieniu do następujących pozycji:

	31 grudnia 2007 r. €'000	31 grudnia 2006 r. €'000
Strata podatkowa	5.226	6.838

Przejsiowe różnice odliczeń nie wygasają zgodnie z obecnym prawodawstwem podatkowym. Aktywa na odroczony podatek nie zostały rozpoznane w odniesieniu do takich pozycji, ponieważ nie jest prawdopodobne, aby przyszły zysk do opodatkowania będzie dostępny, wobec którego Grupa będzie mogła zrealizować korzyści z nich wynikające.

Redukcja w aktywach podatkowych nierozpoznana pomiędzy 2006 r. i 2007 r. wynika głównie z trzech pozycji:

1. Wykorzystanie strat w Holandii – w 2007 r. jedna jednostka podatkowa Spółki i jej holenderska spółka zależna ma wykorzystać straty w wysokości około €6 milionów (€1,6 milionów euro wartości podatkowej). Spółka szacuje, że z powodu znacznych kosztów finansowych, które poniesie począwszy od 2008 r., nadal będzie ponosić straty dla celów podatkowych.
2. Sprzedaż spółki zależnej ze stratą zostanie przeniesiona – Spółka sprzedała spółki zależne ze stratą z przeniesienia w wysokości około €3 milionów (€0,6 milionów wartości podatkowej).
3. Brak wykorzystania strat, które wygasły w 2007 r. w przybliżonej kwocie €0,6 milionów (€0,2 milionów wartości podatkowej)

Na 31 grudnia 2007 r. status strat podatkowych z przeniesienia z datami wygaśnięcia jest następujący:

Ogółem straty podatkowe z przeniesienia	2008 €'000	2009 €'000	2010 €'000	2011 €'000	2012 €'000	Po 2012 €'000
25.610	1160	329	1345	1.126	1.763	19.887

Straty podatkowe są generowane głównie z działalności na Węgrzech i w Holandii.

## Nota 23 – Kapitały

	Uwagi	31 grudnia 2007 r. Liczba akcji	31 grudnia 2006 r. Liczba akcji
Akcje zwykła o wartości nominalnej €0,01 każda	Patrz (a) poniżej	<b>1.000.000.000</b>	1.000.000.000
<b>Wyemitowane i w pełni opłacone:</b>			
Na początek okresu		<b>292.346.087</b>	1.815.120
Opcje na akcje wykonane	Patrz (c) poniżej	<b>57.700</b>	-
Wyemitowane do spółki dominującej w zamian za umorzenie kredytu	Patrz (b) poniżej		2.684.880
Wyemitowane do spółki dominującej w zamian za umorzenie kredytu	Patrz (b) poniżej		195.500.000
Wyemitowane za gotówkę w ofercie publicznej	Patrz (b) poniżej		92.346.087
Na koniec okresu		<b>292.403.787</b>	292.346.087

- a. Liczba akcji autoryzowanych na dzień 1 stycznia 2006 r. wynosiła 40 o wartości nominalnej €453,80. We wrześniu 2006 r. zatwierdzona liczba akcji została zweryfikowana w następujący sposób:
- (1) 40 akcji po €453,8 zostało podzielonych na 1.815.120 akcji o wartości €0,01 każda.
  - (2) autoryzowany kapitał akcyjny został podniesiony do 1 miliarda akcji o wartości €0,01 każda.
- b. W trakcie ostatniego kwartału 2006 r. nastąpiły następujące zwiększenia kapitału akcyjnego:
- (1) Wyemitowano 2.684.880 akcji o wartości €0,01 każda dla Elbit Ultrasound B.V. podmiotu dominującego Spółki, w październiku 2006 r., po zmianie statusu spółki z B.V. na N.V.. Podwyższenie kapitału zostało przeprowadzone w zamian za umorzenie kredytu, a akcje zostały wyemitowane bez nadwyżki ceny sprzedaży nad ceną nominalną.
  - (2) Wyemitowano 195.500.000 akcji o wartości €0,01 każda dla Elbit Ultrasound B.V w październiku 2006 r., w celu stworzenia struktury kapitału akcyjnego, który pozwoliłby Spółce na rozpoczęcie procedury emisji publicznej. Podwyższenie kapitału zostało dokonane z udziałem kredytów, a akcje zostały wyemitowane przy nadwyżce ceny sprzedaży nad wartością nominalną w wysokości około €15.282.000.
  - (3) Wyemitowano 92.346.087 akcji o wartości €0,01 każda dla odbiorcy publicznego w październiku oraz w listopadzie 2006 r. (w tym zrealizowano opcje "Green Shoe"), w wyniku emisji publicznej, która miała miejsce na Gieldzie Papierów Wartościowych w Londynie ("LSE") (patrz również nota 35). Nadwyżka ceny sprzedaży nad wartością nominalną przy debiucie (pomniejszona o koszty emisji) wyniosła €233.578.000.
- Posiadacze Akcji Zwykłych są upoważnieni do otrzymania Dywidendy ogłaszanej okresowo i są upoważnieni do jednego głosu na akcję na zgromadzeniach Spółki. Wszystkie akcje są równe w odniesieniu do pozostałych aktywów Spółki.
- c. W ciągu ostatniego kwartału 2007 r., 303.471 przyznaných opcji zostało zrealizowanych w 57.700 akcjach o wartości €0,01 każda.

### KAPITAŁ REZERWOWY ZWIĄZANY Z PLANEM OPCJI NA AKCJE

Rezerwa kapitałowa utworzona w wyniku Pracowniczego Programu Opcji na Akcje wprowadzonego w październiku 2006 r. (patrz również nota 25) została zaksięgowana i wyniosła €13.679 na 31 grudnia 2007 r. (2006 r. – €2.021).

### REZERWA NA PRZELICZENIE

Rezerwa na przeliczenie obejmuje wszelkie różnice kursowe wynikające z przeliczenia pozycji bilansu spółki zależnej Spółki w Indiach. Jest to rezerwa niepodzielna.

### POLITYKA DYWIDENDY

Wypłata Dywidendy jest uzależniona od wyników finansowych i warunków Grupy, sytuacji finansowej Spółki oraz wymogów kapitałowych i oczekiwanych wymogów kapitału obrotowego Grupy. Podział dywidendy jest dokonany na podstawie wyników finansowych do podziału Spółki oraz zatrzymanych zysków samej Spółki.

Zgodnie z obligatoryjnymi zapisami prawa holenderskiego, polityka dywidendy odzwierciedla długoterminowe zyski i potencjalne przepływy pieniężne Grupy, biorąc pod uwagę wymogi kapitałowe Grupy, a jednocześnie zachowując adekwatny poziom dywidendy.

Przy uwzględnieniu wszystkich tych czynników, i gdy jest to adekwatne, dyrektorzy planują dokonać podziału zysku rocznego netto (po zmniejszeniu o wszystkie bezpośrednio związane koszty) wynikające z transakcji ze sprzedaży projektów zagospodarowywanych przez Grupę w trakcie roku finansowego, po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego na 31 grudnia 2007 r. i dalej.

Przy uwzględnieniu wszystkich tych czynników, i gdy jest to adekwatne, dyrektorzy planują dokonać podziału zysku rocznego netto Spółki począwszy od roku finansowego 2007. Oczekiwana jest dywidenda na poziomie 25% pierwszych €30 milionów takiego rocznego zysku netto, i powyżej tej kwoty na poziomie pomiędzy 20% a 25%, zgodnie z decyzją dyrektorów, dla wszystkich dodatkowych zysków netto przekraczających €30 milionów. Wypłata dywidendy jest spodziewana w pierwszej połowie 2008 r. po opublikowaniu wyników finansowych na podstawie zagregowanego zysku rocznego netto skumulowanego w poprzednim roku finansowym, oraz po akceptacji walnego zgromadzenia Spółki, spodziewanego w maju 2008 r.

# NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

## Nota 22 – Zysk na akcję

Wyliczenie podstawowego zysku na akcję na 31 grudnia 2007 r. zostało oparte o zyski przydzielone zwykłym akcjonariuszom w wysokości €226.967 tysięcy (2006 r.: €14.720 tysięcy) oraz średniej ważonej liczbie akcji w obrocie w ilości 292.355 tysięcy (2006 r.: 53.632 tysięcy).

### ŚREDNIA WAŻONA LICZBA AKCJI ZWYKŁYCH

W tysiącach akcji o wartości nominalnej €0,01

	31 grudnia 2007 r. '000 akcji	31 grudnia 2006 r. '000 akcji
Akcje zwykłe wyemitowane na dzień 1 stycznia	292.346	1.815
Wpływ emisji akcji w dniu 5 października 2006 r.		633
Wpływ emisji akcji w dniu 24 października 2006 r.		36.422
Wpływ emisji akcji w dniu 1 listopada 2006 r.		14.090
Wpływ emisji akcji w dni 24 listopada 2006 r.		672
Wynagrodzenie oparte o akcje – wykonanie opcji	9	
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na dzień 31 grudnia	292.355	53.632

Wyliczenie rozwodnionego zysku na akcję na 31 grudnia 2007 r. zostało oparte o zyski przydzielone zwykłym akcjonariuszom w wysokości €226.967 tysięcy oraz średniej ważonej liczbie Akcji Zwykłych w obrocie po korekcie na efekt potencjalnego rozwodnienia Akcji Zwykłych w wysokości €1.129 tysięcy, wyliczonego w następujący sposób:

### ŚREDNIA WAŻONA LICZBA AKCJI ZWYKŁYCH

W tysiącach akcji o wartości nominalnej €0,01

	31 grudnia 2007 r. '000 akcji	31 grudnia 2006 r. '000 akcji
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (podstawowa)	292.355	53.632
Wpływ opcji na akcje w emisji	1.129	
Średnia ważona liczba akcji Zwykłych (rozwodniona) na dzień 31 grudnia	293.484	53.632

## Nota 25 – Pracowniczy program opcji na akcje

Pracowniczy Program Opcji na Akcje został przyjęty przez Spółkę 26 października 2006 r. W tym samym dniu przyznano 26.108.602 nienegocjowalnych opcji („Opcje”) na Akcje Zwykłe, których warunki (poza ceną realizacji) są uregulowane w Programie Opcji na Akcje. Żadne opcje nie zostały objęte w tym dniu. Opcje zostaną przyznane corocznie, w trzech równych częściach. Jedna trzecia Opcji przyznanych Uprawnionym Pracownikom (patrz poniżej) zostanie przypisana po roku od przyznania, kolejna trzecia część zostanie przypisana po dwóch latach od przyznania, a ostatnia trzecia część po trzech latach od przyznania. Opcje wygasną, jeśli nie Rada nie podejmie innej decyzji, w piątą rocznicę daty przyznania. Łączna kwota opcji w Programie Opcji na Akcje wynosi 33.834.586 opcji.

## Nota 25 – Pracowniczy program opcji na akcje CD

Warunki przyznania są następujące, przy założeniu rozliczenia wszystkich opcji poprzez fizyczne przyznanie akcji:

Data przyznania / pracownicy uprawnieni	Liczba opcji	Warunki wykonania	Długość życia
Opcje przyznane kluczowym kierownikom w dniu 27 października 2006 r.	<b>18.824.812</b>	przepracowane trzy lata od dnia 27.10.2006	5 lat
Opcje przyznane pracownikom w dniu 27 października 2006 r.	<b>7.283.790</b>	przepracowane trzy lata od dnia 27.10.2006	5 lat
Opcje przyznane pracownikom w dniu 21 marca 2007 r.	<b>511.143</b>	przepracowane trzy lata od dnia 21.03.2007	5 lat
Opcje przyznane pracownikom w dniu 29 maja 2007 r.	<b>1.455.429</b>	przepracowane trzy lata od dnia 29.05.2007	5 lat
Opcje przyznane pracownikom w dniu 30 sierpnia 2007 r.	<b>1.125.000</b>	przepracowane trzy lata od dnia 30.08.2007	5 lat
Opcje przyznane kluczowym kierownikom w dniu 25 listopada 2007	<b>200.000</b>	przepracowane trzy lata od dnia 25.11.2007	5 lat
Opcje przyznane pracownikom w dniu 25 listopada 2007 r.	<b>802.000</b>	przepracowane trzy lata od dnia 25.11.2007	5 lat
<b>Ogółem przyznane opcje na akcje</b>	<b>30.202.174</b>		

(1) Włączając 5.424.436 opcji wymagających akceptacji Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy EI. Akceptacja została udzielona 1 listopada 2007 r.

	Średnia ważona cena wykonania 2007 £	Liczba opcji 2007	Średnia ważona cena wykonania 2006 £	Liczba opcji 2006
Będące w obiegu na początku okresu	<b>1,80</b>	<b>26.108.602</b>	-	-
Odebrane w trakcie okresu – wracają do puli	<b>1,81</b>	<b>(952.999)</b>	-	-
Wykonane w trakcie okresu	<b>1,80</b>	<b>(303.471)</b>	-	-
Przyznane w trakcie okresu	<b>1,88</b>	<b>4.093.572</b>	1,8	26.108.602
Będące w obiegu na koniec okresu		<b>28.945.704</b>		26.108.602
Do wykonania na koniec okresu		<b>8.195.777</b>		-

Przyznane opcje na 31 grudnia 2007 r. miały wartość realizacji w zakresie od GBP 1,79 do GBP 1,94 (średnio €2,44 – €2,65) oraz średni, umowny okres życia wynoszący 3,84 lat.

Średnia ważona cena akcji w dniu realizacji opcji na akcje zrealizowanych w 2007 r. wyniosła GBP 2,225 (2006 r.: nie realizowano żadnych opcji).

Zgodnie z mechanizmem realizacji opcji, w dniu realizacji, Spółka przydziela Realizowane Akcje zgodnie z wyliczeniem według poniższego wzoru:

$$(A \times B) - (A \times C)$$

D

A = liczba Opcji, które uprawniony chce zrealizować, zgodnie z Zawiadomieniem o realizacji

B = Cena otwarcia w £ Akcji Zwykłych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Londynie w Dniu Realizacji, jednakże pod warunkiem, że jeśli cena otwarcia przekracza 180% Ceny Realizacji (bez korekty na wypłatę dywidendy), cena otwarcia zostanie ustalona na 180% Ceny Realizacji

C = Cena Realizacji w £ na Opcję

D = cena otwarcia w £ Akcji Spółki w Dniu Realizacji

Zgodnie z powyższym, maksymalna liczba Zrealizowanych Akcji, jeśli pozostałe opcje na akcje zostaną w pełni zrealizowane, wyniesie 12.864.757 Akcji Zwykłych.

# NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

## Nota 25 – Pracowniczy program opcji na akcje CD

Wartość godziwa usług otrzymanych w zamian za przyznane opcje na akcje jest ujmowana w odniesieniu do wartości godziwej przyznanych opcji na akcje. Oszacowanie wartości godziwej usług otrzymanych jest ujmowany w oparciu o model wyceny opcji z zastosowaniem drzewa dwumianowego. Umowny okres życia opcji (pięć lat) jest wykorzystywany jako dane wejściowe do modelu. Oczekiwania wczesnej realizacji są ujęte w model wyceny opcji z zastosowaniem drzewa dwumianowego. W modelu dwumiennym, wzór realizacji jest ujęty w zmiennej modelu (różne ceny po których pracownicy będą wykonywali swoje opcje). Założona zmienna wynosi GBP 1,8 dla kierownictwa i Pracowników w związku z limitem górnym 180% Ceny Realizacji (bez korekty na wypłatę dywidendy).

	Kluczowy personel kierowniczy 2007 €	Kluczowy personel kierowniczy 2006 €	Pracownicy 2007 €	Pracownicy 2006 €
Będące w obiegu na początku okresu	5.722.158 <sup>1</sup>	13.855.062	2.735.563	4.705.328
Odebrane w trakcie okresu – wracają do puli	2,46 <sup>2</sup>	2,68	2,57	2,68
Wykonane w trakcie okresu	2,94	2,75	2,59	2,75
Przyznane w trakcie okresu	1,8	1,8	1,8	1,8
Będące w obiegu na koniec okresu	-	-	-	-
Do wykonania na koniec okresu	4,89%-5,01%	4,58%-4,94%	4,62%-5,55%	4,58%-4,94%

(1) Obejmuje €5.541.493 co stanowi wartość godziwą z dnia przyznania 5.424.436 opcji na akcje zaakceptowane przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy EI z 1 listopada 2007 r. (W 2006 r. – szacowana wartość godziwą z dnia przyznania – €3.994.487).

(2) Tak jak w 2006 r. (A1.8)

(3) Wahania cen akcji wzrosły w ostatnim kwartale roku. Spółka jest publicznie notowana przez krótki okres czasu a przez to nie istnieją dane historyczne. Spółki publiczne w branży Spółki są w większości bardziej dojrzałe niż Spółka. W celu uniknięcia uprzedzeń i po uwzględnieniu powyższych okoliczności, oczekiwana zmienność cen jest oparta na spółkach na podobnym poziomie, jak również Spółki w branży przy rozważeniu historycznej zmienności ceny Plaza Centers (2006 r.: bez rozważenia historycznej zmienności ceny, ze względu na brak danych).

Podczas 2007 r. łączne koszty pracownicze z powodu przyznanych opcji na akcje wyniosły €11.658.000 (2006 r.: €2.021.000).

	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 r. € '000	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2006 r. € '000
Przychody ze sprzedaży nieruchomości przeznaczonych do obrotu	495.565	51.276
Przychody z wynajmu od najemców <sup>2</sup>	2.153	3.766
Opłata za zarządzanie	1.395	284
Zarządzanie centrami rozrywki	6.608	3.980
Pozostałe	2.122	913
Ogółem	507.843	60.219

(1) Przychody ze sprzedaży nieruchomości przeznaczone do obrotu składają się wartości aktywów centrów handlowych, określonych pomiędzy Spółką a nabywcą nieruchomości. W 2007 r. przychody objęły uzgodnioną wartość aktywów następujących centrów handlowych: Arena Plaza Węgry – 365.541, Rybnik i Sosnowiec Plaza w Polsce – 89.323, Lublin Plaza w Polsce – 38.994, oraz Novo centrum handlowe w Pradze, Czechy (dodatkowe wpływy) – 1.707. W 2006 r. – Obejmuje głównie €50,3 milionów przychodów ze sprzedaży centrum handlowego Novo w Pradze. Więcej danych o sprzedaży centrów handlowych znajduje się w Nocie 37.

(2) Przychody z najmu dotyczy zarówno przychodów z nieruchomości inwestycyjnych posiadanych przez Spółkę, lub z nieruchomości przeznaczonych do obrotu posiadanych przez Spółkę w okresie przejściowym pomiędzy zakończeniem budowy a sprzedażą wspomnianej nieruchomości.

(3) Opłaty za zarządzanie dotyczą głównie opłat poniesionych przez najemców centrów handlowych z powodu bieżącego działania centrum handlowego.

(4) Przychody z działalności centrów rozrywki pochodzą ze spółek zależnych działających w centrach handlowych (w 2007 r. – dziewięć a w 2006 r. – pięć).

	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 r. € '000	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2006 r. € '000
Zysk na sprzedaży nieruchomości przeznaczonych do obrotu	2.071	13.715
	2.071	13.715

W 2007 r. odnotowane zyski pochodziły głównie ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej biurowca Duna Plaza (patrz również Nota 37). W 2006 r. – obejmuje dodatkowe wpływy ze sprzedaży etapu A w transakcji z Klepiere (patrz również Nota 37).

## Nota 27 – Koszty operacyjne

	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 r. € '000	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2006 r. € '000
Koszty bezpośrednie:		
Koszt sprzedanych nieruchomości przeznaczonych do obrotu	258.510	44.804
Wynagrodzenia i koszty związane z wynagrodzeniami	1.216	736
Koszty początkowe	786	244
Podatki miejskie	24	8
Podatek od nieruchomości	206	195
Zarządzanie nieruchomościami	5.909	2.968
	266.651	48.955
Pozostałe koszty operacyjne	1.538	915
	268.189	49.870
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	541	164
	268.730	50.034

Koszty sprzedaży nieruchomości przeznaczone do obrotu obejmują koszt zakupu i wybudowania nieruchomości przeznaczone do obrotu, które zostały sprzedane w 2007 r., składając się głównie z kosztów sprzedaży następujących nieruchomości przeznaczonych do obrotu: Arena Plaza Węgry – 161.818, Rybnik oraz Sosnowiec Plaza w Polsce – 66.270, Lublin Plaza w Polsce – 29.908, pozostałe – 514. 2006 r. – Obejmuje głównie koszt aktywów ze sprzedaży Aktywów w Pradze (centrum handlowe Novo – patrz również Nota 34) – €43,9 milionów.

## Nota 28 – Koszty administracyjne

	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 r. € '000	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2006 r. € '000
<b>KOSZTY SPRZEDAŻY I MARKETINGU</b>		
Reklama i marketing <sup>1</sup>	2.649	889
Wynagrodzenia i koszty powiązane z wynagrodzeniami	761	757
Należności wątpliwe	18	4
Amortyzacja odroczonej opłaty	5	1
	3.433	1.651
<b>KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU I ADMINISTRACYJNE</b>		
Wynagrodzenia i koszty powiązane z wynagrodzeniami <sup>2</sup>	12.167	2.661
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	366	260
Opłata za zarządzanie	500	706
Usługi fachowe <sup>3</sup>	1.206	1.611
Podróże i zakwaterowanie	1.071	591
Biura	508	281
Pozostałe	866	412
	19.684	6.522
Ogółem	23.117	8.173

### SELLING AND MARKETING

(1) W wyniku otwarcia pięciu nowych centrów handlowo-rozrywkowych w 2007 r. (w porównaniu do jednego otwartego w 2006 r.), koszty znacznie wzrosły.

### GENERAL AND ADMINISTRATIVE

(2) Obejmuje koszty niepieniężne związane z programem opcji na akcje w kwocie €7,6 milionów (2006 r. – €1,2 milionów) patrz również Nota 25 dla dalszych danych na temat płatności w akcjach.

(3) Główny wzrost jest spowodowany przez wysoki poziom działań Spółki spowodowany notowaniem na Gieldzie Papierów Wartościowych w Londynie, oraz rozwojem działalności Spółki w nowych krajach. Wiąże się również z kosztami rejestracji akcji Spółki do obrotu w Warszawie – około €0,8 milionów.

# NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

## Nota 29 – Przychody (koszty) finansowe

	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 r. € '000	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2006 r. € '000
Odsetki od depozytów bankowych	6.468	2.000
Pożyczki do podmiotów powiązanych	1.084	595
Zmiana wartości godziwej instrumentów pochodnych	2.228	-
Dodatnie różnice kursowe – podmioty powiązane	1.101	1.405
Inne przychody udziałowe – głównie z należności wynikających ze sprzedaży centrów handlowych	1.526	-
<b>Przychody finansowe ogółem</b>	<b>12.407</b>	<b>4.000</b>
Odsetki od kredytów bankowych i obligacji	(6.216)	(3.542)
Odsetki od pożyczek od podmiotów powiązanych	(642)	(1.133)
Zmiana wartości obligacji	(818)	-
Ujemne różnice kursowe	(105)	-
Pozostałe koszty finansowe	(972)	(508)
Pomniejszenie – koszty finansowe skapitalizowane do nieruchomości w fazie konstrukcji przeznaczonych do obrotu	(8.753)	(5.183)
	5.693	1.847
<b>Koszty finansowe ogółem</b>	<b>(3.060)</b>	<b>(3.336)</b>
<b>Przychody finansowe netto ogółem</b>	<b>9.347</b>	<b>664</b>

## Nota 30 – Pozostałe przychody i koszty

	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 r. € '000	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2006 r. € '000
<b>A. POZOSTAŁE PRZYCHODY</b>		
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	34	-
Zysk z odpisu starych dostawców	51	252
Pozostałe przychody	-	35
<b>Pozostałe przychody ogółem</b>	<b>85</b>	<b>287</b>
<b>B. POZOSTAŁE POSZTY</b>		
Odpisane starych sald debetowych	(238)	-
Strata na sprzedaży środków trwałych	(74)	-
Koszty rozbiórki	-	(100)
Pozostałe koszty	(111)	(357)
<b>Pozostałe koszty ogółem</b>	<b>(423)</b>	<b>(457)</b>
<b>Ogółem</b>	<b>(338)</b>	<b>(170)</b>

## Nota 31 – Podatek dochodowy

	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 r. € '000	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2006 r. € '000
Podatek bieżący	106	170
Podatek odroczony	(16)	1.009
Podatki z lat poprzednich	-	429
Ogółem	90	1.608

Uzgodnienie ustawowej i efektywnej stopy podatkowej:

	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 r. € '000	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2006 r. € '000
Holenderska ustawowa stopa procentowa	25,5%	29,6%
Zysk przed opodatkowaniem	227.077	16.328
Podatek według holenderskiej stopy podatkowej	57.810	4.834
Wykorzystanie strat z lat ubiegłych dla których podatek odroczony nie był utworzony w przeszłości (patrz nota 22)	(1.593)	(576)
Zmiany w obciążeniu podatkowym wynikające z różnic Ustawowej stopy podatkowej jednostek zależnych	317	545
Podatki odroczone nierozliczone w straty i pozostałe różnice przejściowe, netto	1.447	1.052
Różnice przejściowe wynikające z różnych metod pomiaru zastosowanych w sprawozdaniach finansowych i dla potrzeb podatkowych (w tym różnice kursowe)	164	430
Zmiany w przyszłych stopach podatkowych wprowadzonych po dniu bilansowym	37	353
Przychody nieopodatkowane	(58.093)	(5.446)
Podatki z lat ubiegłych	-	429
Inne różnice, netto	1	7
Podatek	90	1.608

(1) Zysk niepodlegający opodatkowaniu jest wynikiem wyłączenia uczestnictwa, które Spółka ma w Holandii, patrz również rozdział o Holandii.

Główne prawa podatkowe nakładane na Spółki Grupy w ich krajach rezydencji:

### HOLANDIA

- a. Spółki rezydenci w Holandii są opodatkowane podatkiem od osób prawnych na podstawowym poziomie 29,6% za rok fiskalny 2006 r. Począwszy od 2007 r. podstawowa stopa podatkowa dla osób prawnych została obniżona do 25,5%. Zgodnie ze zmienionymi zasadami obowiązującymi od 1 stycznia 2007 r., straty podatkowe mogą być przenoszone i rozliczane z przychodem roku podatkowego bezpośrednio poprzedzającego roku podatkowego, oraz dziewięć kolejnych lat podatkowych. Zasady przejściowe dotyczą strat podatkowych na podatek za lata do 2002 r., które mogą być przenoszone i rozliczane z przychodem do 2011 r.
- b. Zgodnie z zasadami wyłączenia uczestnictwa, przychody, w tym dywidenda, oraz zyski kapitałowe osiągnane przez holenderskie Spółki w odniesieniu do danej inwestycji we wpłacony nominalny kapitał akcyjny Spółki będącej rezydentem lub nierezydentem, są wyjęte spod holenderskiego podatku od osób prawnych, pod warunkiem spełnienia jej zasad. Zasady wyłączenia uczestnictwa, a w szczególności warunki ustawowe, zostały zmienione w tym zakresie obowiązując od 1 stycznia 2007 r. Tak zmienione warunki wymagają, między innymi, minimalnego procentowego udziału w spółce inwestycyjnej i wymagają, aby spółka inwestycyjna spełniła jeden, lub oba nowoprowadzone testy „aktywów” oraz zmieniony test „podlegania opodatkowaniu”.
- c. Podział dywidendy z holenderskiej spółki do holenderskiego udziałowcy korporacyjnego posiadającego co najmniej 25% akcji spółki holenderskiej podlega podatkowi potrąconemu w wysokości 5%, pod warunkiem spełnienia pewnych formalności związanych ze zgodnością. W innych sytuacjach, podział dywidendy do akcjonariuszy podlega podatkowi potrąconemu w wysokości 15%.

# NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

## Nota 31 – Podatek dochodowy CD

### RUMUNIA

Podatek dochodowy od osób prawnych dla spółek rezydentów i podmiotów nierezydentów ze stałą działalnością w Rumunii wynosi 16% (w tym zyski kapitałowe). Dywidendy wypłacone rezydentom i spółkom nierezydentom podlega ostatecznemu podatkowi potrąconemu w wysokości 16%, pod warunkiem, że nie obowiązuje niższa stopa wynikająca z ustawy o unikaniu podwójnego opodatkowania przez okres pięciu lat od poniesienia na koniec roku.

### WĘGRY

Stopa podatku dochodowego od osób prawnych nałożona na zyski spółek zależnych założonych na Węgrzech wynosi 16%. Począwszy od 2007 r., zyski kapitałowe są wyjęte spod podatku od osób prawnych pod warunkiem spełnienia pewnych kryteriów. Specjalny podatek solidarnościowy (solidarity tax) jest nakładany na spółki od 1 września 2006 r., stanowiący 4% zmodyfikowanego zysku księgowego określonego przez prawo. Dywidenda, odsetki, oraz prawa autorskie wypłacone to Spółce nie podlegają podatkowi potrąconemu. Straty w pierwszych trzech latach działalności mogą zostać przeniesione bez ograniczeń. Straty poniesione do 2004 r. mogą zostać przeniesione na okres pięciu lat, podlegając pewnym ograniczeniom. Straty poniesione w 2005 r. i później, mogą zostać przeniesione bez ograniczeń, podlegając pewnym ograniczeniom.

### POLSKA

Podatku od osób prawnych stosowany do przychodów spółek zależnych w Polsce (w tym zyski kapitałowe) wynosi 19%. Dywidenda wypłacona z tych zysków podlega dodatkowemu (ostatecznemu) opodatkowaniu w wysokości 19%, podlegając odpowiednim umowom o unikaniu podwójnego opodatkowania. Podział dywidendy z polskiej spółki zależnej do holenderskiego podmiotu dominującego, posiadającego co najmniej 15% (począwszy od 2009 r. – 10%) akcji przez okres co najmniej dwóch lat, jest wyłączony z potrąconego podatku. Straty mogą zostać rozliczone z zyskiem do opodatkowania przez okres czterech lat, przy zastrzeżeniu rocznego maksymalnego wykorzystania do kwoty 50% skumulowanej straty z każdego, konkretnego roku podatkowego.

### SERBIA

Stopa podatku od osób prawnych ("CIT") stosowana do przychodów Serbskich spółek zależnych wynosi 10%. Straty wskazane w saldzie podatkowym (tj. straty skorygowane zgodnie z przepisami prawa podatkowego dla osób prawnych) mogą zostać przeniesione za okres dziesięciu lat i rozliczone z zyskiem podlegającym opodatkowaniu z salda podatku. Podatek potrącony w wysokości 20% jest należny od płatności dokonanej przez spółkę będącą rezydentem do spółki niebędącej rezydentem, dotyczącej dywidendy oraz udziałów w zyskach osoby prawnej, oraz od praw autorskich, odsetek, zysków kapitałowych, oraz wpływów z najmu nieruchomości. Podatek potrącony może zostać obniżony, jeśli taka możliwość jest dozwolona przez odpowiednią umowę o unikaniu podwójnego opodatkowania.

### INDIE

Podatek od osób prawnych stosowany wobec zysków Indyjskich spółek zależnych wynosi 33,99%. Zryczałtowany podatek od obrotu (MAT) w wysokości 11,33% ma zastosowanie dla zysków księgowych (tj. zysków wskazanych w sprawozdaniu finansowym), jeśli zobowiązanie podatkowe od osób prawnych Spółki jest niższe niż 10% zysków księgowych. Kwota wpłacona zostanie skredytowana, jeśli Spółka osiągnie zysk do opodatkowania w ciągu następnych pięciu latach. Zyski kapitałowe ze sprzedaży środków trwałych i aktywów nieruchomości są opodatkowane według stopy 22,66% pod warunkiem, że były posiadane, przez co najmniej 36 miesięcy bezpośrednio przed dniem przekazania, lub 33,99% jeśli nie były posiadane przez co najmniej 36 miesięcy. Wypłacona dywidenda od zysków podlega Podatkowi od Dystrybucji Dywidendy na poziomie 16,99%. Nie istnieje podatek potrącony do dywidendy wypłaconej przez spółkę indyjską. Straty mogą być rozliczone z opodatkowanym zyskiem przez okres ośmiu lat od zakończenia roku, w którym miały miejsce.

### BUŁGARIA

Stopa podatku od osób prawnych dla spółek rezydentów i podmiotów nierezydentów ze stałą obecnością w Bułgarii wynosi 10% (w tym zyski kapitałowe). Dywidenda wypłacona osobom fizycznym będącym rezydentami, oraz spółek i osób fizycznych niebędących rezydentami podlega ostatecznemu podatkowi potrąconemu w wysokości 5%, chyba, że ma zastosowanie stawka wynikająca z ustawy o unikaniu podwójnego opodatkowania. Taki ostateczny podatek nie jest nakładany na dywidendę płatną do podmiotu z kraju członka UE, po spełnieniu pewnych kryteriów. Straty mogą być rozliczone z opodatkowanym zyskiem przez okres pięciu lat od zakończenia roku, w którym miały miejsce.

### CYPR

Opodatkowanie Spółki z siedzibą na Cyprze jest oparte na rezydencji podatkowej i wszystkie Spółki są obciążone stawką 10%. Specjalna stawka 10% jest nakładana na odsetki otrzymane i zakładany przychód odsetkowy w niektórych przypadkach. Zysk z dywidendy i zyski ze sprzedaży akcji i innych praw do Spółki nie podlegają opodatkowaniu. Nie ma podatku potrąconego od wypłat dywidendy udziałowcom nierezydentom, lub udziałowcom, którzy spółkami rezydentami na Cyprze. Wypłata dywidendy udziałowcom, którzy są osobami fizycznymi rezydentami na Cyprze podlega 15% podatkowi potrąconemu. Spółki, które nie wypłacają 70% swoich zysków po opodatkowaniu, zgodnie z obowiązującym prawem podatkowym w ciągu dwóch lat od zakończenia odpowiedniego roku podatkowego, będzie traktowana jak Spółka, która wypłaciła jako dywidenda 70% takich zysków. Specjalny podatek w wysokości 15% będzie nałożony na taką domniemaną dywidendę, jeśli akcjonariusze (Spółki i osoby fizyczne) są rezydentami podatkowymi Cypru. Kwota założonej wypłaty jest obniżona przez wszelkie faktycznie wypłacone dywidendy z zysków danego roku w następnych dwóch latach. Ta specjalna opłata jest ponoszona na rzecz akcjonariuszy.

## Nota 31 – Podatek dochodowy CD

### CZECHY

Stawka podatku od osób prawnych nakładana na zyski spółek zależnych założonych w Czechach (w tym zyski kapitałowe) w 2007 r. wynosiła 24% i będzie stopniowo maleć z 21% w 2008 r. do 19% w 2010 r. Straty podatkowe mogą zostać przeniesione do siedmiu lat i rozliczone z przyszłym zyskiem do opodatkowania. Dywidenda wypłacona z zysku netto podlega podatkowi potrąconemu w wysokości 15%, przy zastrzeżeniu odpowiedniej ustawy o unikaniu podwójnego opodatkowania. Czechy wyjątkowo z opodatkowania krajowe dywidendy wypłacone podmiotowi dominującemu, będącemu spółką założoną w UE, która posiada udział co najmniej 20% przez co najmniej dwa lata.

### ŁOTWA

Stopa podatku dochodowego od osób prawnych nakładana na zyski spółek zależnych zarejestrowanych na Łotwie (w tym zyski kapitałowe) wynosi obecnie 15% (2006 r. – 15%). Straty podatkowe mogą zostać przeniesione i być rozliczone z zyskiem do opodatkowania w ciągu pięciu lat po zakończeniu roku podatkowego, w którym zostały poniesione. Dywidenda wypłacona nierezydentom z zysku netto podlega podatkowi potrąconemu w wysokości 10%, podlegając odpowiedniej ustawie o unikaniu podwójnego opodatkowania lub stawka podatkowa 0% może zostać zastosowana, jeśli odbiorca jest rezydentem innego kraju UE, lub kraju będącego członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

### GRECJA

Stopa podatku dochodowego od osób prawnych nakładana na zyski spółek zależnych zarejestrowanych w Grecji (w tym zyski kapitałowe) wynosi obecnie 25% (2006 r.- 29%). Straty podatkowe mogą zostać przeniesione i być rozliczone z zyskiem do opodatkowania w ciągu pięciu lat po zakończeniu roku podatkowego, w którym zostały poniesione.

## Nota 32 – Leasing operacyjny

Spółka jest najemcą kilku działek gruntu i wypłaciła łączny czynsz w wysokości €0,05 milionów w roku zakończonym 31 grudnia 2007 (€0,1 milionów za rok zakończony 31 grudnia 2006 r.) w umowach leasingu operacyjnego głównie w Polsce, Rumunia oraz w Czechach. Leasing zazwyczaj trwa przez okres 49-99 lat. Najem w Polsce, który jest w formie dzierżawy wieczystej podlega prawom Zarządzania Nieruchomościami. Opłaty czynszu dotyczące dzierżawy wieczystej gruntu mogą być zmienione zgodnie z nową wyceną działki. Żaden z najmów nie obejmuje najmu warunkowego.

Nieodwołalne umowy dzierżawy operacyjnej są płatne w następujący sposób:

	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 r. € '000	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2006 r. € '000
Poniżej jednego roku	52	109
Od dwóch do pięciu lat	600	895
Więcej niż pięć lat	3.516	4.618
	<b>4.168</b>	5.622

# NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

## Nota 33 – Instrumenty finansowe

### ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

#### Ogólny zarys

Grupa jest narażona na następujące typy ryzyka wynikające z wykorzystania instrumentów finansowych:

- > Ryzyko kredytowe;
- > Ryzyko płynności;
- > Ryzyko rynkowe.

Niniejsza nota przedstawia informacje dotyczące ekspozycji Grupy na każdy z powyższych typów ryzyka, cele, polityki i procesy Grupy dotyczące mierzenia i zarządzania ryzykiem, oraz zarządzania kapitałem. Dalsze ilościowe prezentacje są ujęte w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Rada Dyrektorów ponosi ogólną odpowiedzialność za wprowadzenie i nadzór na ramami zarządzania ryzykiem Grupy. Rada wprowadziła ciągły proces identyfikacji i zarządzania ryzykami, na które narażona jest Spółka, oraz potwierdza, że wszelkie adekwatne działania zostały, lub są podejmowane w celu odniesienia się wszelkich słabości.

Do zakresu odpowiedzialności Komitetu ds. Audytu należy rozważenie efektywności systemów kontroli wewnętrznej oraz procedur zarządzania ryzykiem.

Rada ustanowiła Komitet ds. Inwestycji, który jest odpowiedzialny za opracowywanie i monitorowanie polityk zarządzania ryzykiem finansowym.

Polityki zarządzania ryzykiem Grupy są wprowadzone w celu identyfikacji i analizy ryzyk, na które narażona jest Grupa, w celu ustanowienia odpowiednich limitów ryzyka i kontroli, oraz w celu monitorowania ryzyka i przestrzegania limitów. Polityki oraz systemy zarządzania ryzykiem podlegają regularnym przeglądom w celu ujęcia zmian w warunkach rynkowych i działaniach Grupy.

Komitet ds. Audytu Grupy nadzoruje proces monitorowania przez kierownictwo zgodności z polityką zarządzania ryzykiem Grupy, oraz procedur i przeglądów adekwatności ram zarządzania ryzykiem w odniesieniu do ryzyka, na które narażona jest Grupa.

### A. RYZYKO KREDYTOWE

Ryzyko kredytowe jest ryzykiem straty finansowej Grupy, jeśli klient, lub druga strona instrumentu finansowego nie dotrzyma swoich zobowiązań wynikających z umowy, a powstaje głównie z powodu należności Grupy wobec klientów.

Kierownictwo prowadzi politykę kredytową a ekspozycja na ryzyko kredytowe jest ciągle monitorowane. Ocena kredytowa jest prowadzona wobec wszystkich klientów wymagających kredytowania powyżej pewnej kwoty. Grupa wymaga zabezpieczeń w formie gwarancji bankowej lub depozytu równego trzymiesięcznemu czynszowi od najemców centrów handlowych.

#### Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe

Na ekspozycję Grupy na ryzyko kredytowe oddziałuje głównie indywidualna charakterystyka każdego klienta. Wskaźnik demograficzny bazy klientów Grupy, w tym ryzyko utraty płynności i bankructwa dla branży i kraju, w których klient działa, ma mniejszy wpływ na ryzyko kredytowe. Około 70% przychodów Grupy w 2007 r. wynika z jednej transakcji sprzedaży z pojedynczym klientem. Jednakże, klient ten przedstawił Spółce pełną gwarancję bankową. Nie istnieją żadne inne ryzyka koncentracji.

Grupa ustanowiła rezerwę na utratę wartości, która stanowi jej oszacowanie poniesionych strat, w odniesieniu należności z tytułu dostaw i usług, oraz inwestycji. Głównymi składnikami tej rezerwy są konkretne składniki straty, które odnoszą się do znaczących, indywidualnych ekspozycji.

W kilku przypadkach, Grupa płaci zaliczki instytucjom rządowym w powiązaniu z zakupem działki w oparciu procedury należytej staranności. Grupa zabezpiecza takie płatności poprzez solidne, umowne zobowiązanie i w niektórych przypadkach poprzez otrzymania gwarancji ze strony sprzedawcy gruntu. Zarząd generalnie nie oczekuje, aby któraś z instytucji rządowych nie dotrzymała swoich zobowiązań.

#### Środki pieniężne i depozyty

Grupa ogranicza ekspozycję na ryzyko kredytowe poprzez inwestowanie jedynie w depozyty i jedynie z partnerami, którzy mają rating kredytowy na poziomie, co najmniej A od Moody's oraz od Fitch. Wziąwszy pod uwagę rating kredytowy, kierownictwo nie oczekuje, aby któraś z partnerów nie dotrzymała swoich zobowiązań.

## Nota 33 – Instrumenty finansowe

### B. RYZYKO PŁYNNOŚCI

Ryzyko płynności jest ryzykiem, w którym Grupa nie będzie w stanie sprostać swoim zobowiązaniom finansowym, kiedy staną się wymagalne. Podejście Grupy do zarządzania płynnością, polega na zapewnianiu, tak dalece jak jest możliwe, aby miała ona zawsze wystarczającą płynność dla zaspokojenia swoich zobowiązań, gdy staną się wymagalne, zarówno w sytuacji normalnej, jak i pod presją, bez ponoszenia nieakceptowanych strat, lub ryzykowania zaszkodzenia reputacji Grupy.

Grupa wykorzystuje częste spotkania budżetowe z wyższym kierownictwem, w celu pomocy kierownictwu w monitorowaniu wymogów przepływów pieniężnych na okres 60 dni.

### C. RYZYKO RYNKOWE

#### Ryzyko walutowe

Ryzyko walutowe to ryzyko, że Spółka doświadczy znacznych wahań w swoich raportach, w wyniku stosowania walut innych niż jej waluta funkcjonalna.

Grupa jest narażona na ryzyko walutowe głównie przy zakupach (działki zakupione w Indiach) oraz kredytowaniu (obligacje wyemitowane w Izraelu), które są denominowane w walucie innej niż odpowiednia waluta funkcjonalna Grupy, którą jest euro. Waluty w których głównie te transakcje są denominowane to odpowiednio rupie indyjskie oraz izraelskie szekle.

W odniesieniu do zabezpieczeń ryzyka walutowego obligacji patrz również Nota 16.

#### Ryzyko Stopy Procentowej

W odniesieniu do zabezpieczeń stopy procentowej obligacji patrz również Nota 16

### D. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Polityka Rady, aby utrzymywać silną bazę kapitałową, tak aby podtrzymać zaufanie inwestorów, kredytodawców, oraz rynku, oraz w celu utrzymania przyszłego rozwoju biznesu. Ponadto, Rada Dyrektorów monitoruje poziom dywidendy dla zwykłych akcjonariuszy.

Celem Rady jest, aby pracownicy Grupa posiadali do 5% Akcje Zwykłych Spółki. Obecnie pracownicy są właścicielami Akcji Zwykłych, z przyszłym potencjałem w wysokości około 4% przy założeniu, że wszystkie opcje na akcje pracowników zostaną objęte i zrealizowane.

W ciągu roku nie nastąpiły zmiany w podejściu Grupy do zarządzania kapitałem.

### RYZYKO KREDYTOWE

Wartość bilansową aktywów finansowych przedstawia maksymalną ekspozycję kredytową. Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe w dniu raportowania wynosiła:

	Nota	2007 r. € '000	2006 r. € '000
<b>WARTOŚĆ BILANSOWA</b>			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3	<b>66.381</b>	212.683
Depozyty bankowe o ograniczonym prawie dysponowania	4	<b>25.155</b>	616
Depozyty krótkoterminowe	5	<b>1.033</b>	6.154
Należności handlowe, netto	6	<b>262.595</b>	5.342
Pozostałe należności i zaliczki	7	<b>6.778</b>	9.821
Podmioty powiązane	10	<b>19.525</b>	-
Instrumenty pochodne	16	<b>2.228</b>	-
Salda długoterminowe i depozyty	9	<b>1.987</b>	2.257
Podmioty powiązane	10	-	22.027
Depozyty bankowe o ograniczonym prawie dysponowania	4	<b>5.302</b>	350
		<b>390.984</b>	259.250

# NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

## Nota 33 – Instrumenty finansowe CD

Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe dla należności z tytułu dostaw i usług w dniu raportu według typu klienta kształtowała się następująco:

	2007 € '000	2006 € '000
<b>WARTOŚĆ BILANSOWA</b>		
Dłużnik w wyniku sprzedaży centrów handlowych	<b>260.782</b>	4.283
Klienci indywidualni (najemcy)	<b>1.830</b>	1.059
	<b>262.612</b>	5.342

(1) Gwarancja bankowa wobec znacznej większości kwoty długu została, została przedstawiona przez dłużnika w wyniku sprzedaży centrum handlowego – patrz Nota 37 (zarządzanie ryzykiem finansowym).

## UTRATA WARTOŚCI

Wiekowanie należności z tytułu towarów i usług w dniu raportowania wynosiło:

	brutto 2007 €'000	Utrata wartości 2007 €'000	brutto 2006 €'000	Utrata wartości 2006 €'000
Nie należne	<b>257.227</b>	-		-
Z termin należności 0-180 dni	<b>1.197</b>	<b>111</b>	5.342	93
Z terminem należności 180-365 dni				
Z terminem należności powyżej 1 roku	<b>4.283</b>		-	-
	<b>262.707</b>	<b>111</b>	5.342	93

Przesunięcia w rezerwie na utratę wartości w odniesieniu do należności z tytułu towarów i usług w ciągu roku były następujące:

	2007 € '000	2006 € '000
Saldo na dzień 1 stycznia	<b>93</b>	91
Rozpoznana utrata wartości	<b>18</b>	2
Saldo na dzień 31 grudnia	<b>111</b>	93

Wzrost straty z utraty wartości jest spowodowany głównie przez nową spółkę zależną Spółki na Węgrzech.

Spółka uważa, że nie są potrzebne rezerwy na utratę wartości w odniesieniu do kwoty €4,3 milionów w oparciu o dobrą historię współpracy, którą Spółka ma z Kleppierre. Spółka spodziewa się uregulowania tego salda w ciągu 2008 r.

## RYZYKO PŁYNNOŚCI

Poniżej znajdują się umowne zapadalności zobowiązań finansowych, w tym szacowane płatności odsetkowe z wyłączeniem wpływu umów netujących:

### 31 GRUDNIA 2007 R.

	Wartość bilansowa €'000	Przepływy pieniężne €'000	6 miesięcy lub krócej €'000	6-12 miesiące €'000	1-2 lat €'000	2-5 lat €'000	Więcej niż 5 lat €'000
<b>Zobowiązania finansowe bez dostawy</b>							
Kredyty bankowe oprocentowane	5.870	(7.970)	(421)	(411)	(801)	(2.227)	(4.110)
Zadłużenie długoterminowe w wartości godziwej w rachunku wyników	53.821	(71.443)	(1.244)	(1.224)	(2.487)	(27.257)	(39.211)
Zobowiązania handlowe i pozostałe	72.523	(72.523)	(72.168)		(355)		
Podmioty powiązane	24.974	(24.974)	(23.103)		(1.871)		
	<b>157.188</b>	<b>(176.910)</b>	<b>(96.936)</b>	<b>(1.655)</b>	<b>(5.514)</b>	<b>(29.484)</b>	<b>(43.321)</b>

## Nota 33 – Instrumenty finansowe CD

### RYZIKO PŁYNNOŚCI CD

31 GRUDNIA 2007 R.

	Wartość bilansowa €'000	Przepływy pieniężne €'000	6 miesięcy lub krócej €'000	6-12 miesięcy €'000	1-2 lat €'000	2-5 lat €'000	Więcej niż 5 lat €'000
<b>Zobowiązania finansowe bez dostawy</b>							
Kredyty bankowe oprocentowane	57.076	(79.671)	(10.802)	(1.282)	(4.267)	(12.625)	(50.695)
Zobowiązania handlowe i pozostałe *	22.760	(22.760)	(21.209)		(1.551)		
Podmioty powiązane	26.245	(26.245)	(17.771)		(8.474)		
	106.081	(128.676)	(49.782)	(1.282)	(14.292)	(12.625)	(50.695)

### RYZIKO WALUTOWE

#### EKSPOZYCJA NA RYZYKO KREDYTOWE

Ekspozycja Grupy na ryzyko walutowe była następująca, w oparciu o kwoty nominalne:

	EUR	NIS	USD	HUF	PLN	CZK	RON	INR	LVL	Inne	EUR	USD	HUF	PLN	CZK	RON	INR
	31 grudnia 2007 r.										31 grudnia 2006 r.						
	EUR																
<b>Aktywa obrotowe</b>																	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	61.917	-	263	143	1.586	1.174	165	663	350	120	209.292	129	2.782	416	64	-	-
Depozyty bankowe o ograniczonym prawie dysponowania	22.364	-	650		2.141	-	-	-	-	-	-	-	-	616	0	-	-
Depozyty krótkoterminowe	-	-	-	-	-	-	1.033	-	-	3.670	74	101	1.520	789	-	-	-
Należności handlowe, netto	260.793	-	-	290	333	1.094	85	-	-	-	4.283	-	339	533	187	-	-
Pozostałe należności i zaliczki	482	-	102	176	1.062	3.029	1.264	58	549	56	1.686	-	3.128	4.532	475	-	-
Podmioty powiązane	19.525	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	365.081	-	1.015	609	5.122	5.297	1.514	1.754	899	176	218.931	203	6.350	7.617	1.515	-	-
<b>Aktywa trwałe</b>																	
Instrumenty pochodne	(53.021)	55.249	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Długotermin. salda i depozyty	1.987	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.257	-	-	-	-	-	-
Podmioty powiązane	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22.027	-	-	-	-	-	-
Dep. bank. o ograniczonym prawie dysponowania	5.302	-	-	-	-	-	-	-	-	-	350	-	-	-	-	-	-
	(45.732)	55.249	-	-	-	-	-	-	-	-	24.634	-	-	-	-	-	-
Ogółem	319.349	55.249	1.015	609	5.122	5.297	1.514	1.754	899	176	243.565	203	6.350	7.617	1.515	-	-
<b>Aktywa obrotowe</b>																	
Kredyty bankowe oprocentowane	409	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47.840	-	-	3.361	-	-	-
Zobowiązania handlowe	14.592	-	-	198	273	315	2.990	75	966	23	5.500	-	185	8.409	1.609	-	1.202
Kwoty należne podmiotom powiązanym	11.418	-	11.685	-	-	-	-	-	-	-	11.027	6.744	-	-	-	-	-
Kredytodawca w zw. ze sprzedażą nieruchomości przeznaczonych do obrotu	786	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.418	-	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania	47.041	-	-	187	628	2.136	45	1.737	127	49	1.496	-	674	508	358	52	-
	74.246	-	11.685	385	901	2.451	3.035	1.812	1.093	72	65.863	9.162	859	12.278	1.967	52	1.202
<b>Zob. krótkoterminowe</b>																	
Kredyty bank. oprocentowane	5.461	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.875	-	-	-	-	-	-
Obligacje długoterminowe	-	53.821	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kwoty należne podm. zależnym	883	-	988	-	-	-	-	-	-	-	4.976	3.498	-	-	-	-	-
Pozostałe zob. długoterminowe	-	-	-	72	-	283	-	-	-	-	1.011	-	-	313	227	-	-
	6.344	53.821	988	72	-	283	-	-	-	-	11.862	3.498	-	313	227	-	-
Ogółem	80.590	53.821	12.673	457	901	2.734	3.035	1.812	1.093	72	77.725	12.660	859	12.591	2.194	52	1.202
Ekspozycja netto	238.759	1.428	(11.658)	152	4.221	2.563	(1.521)	(58)	(194)	104	165.840	(12.457)	5.491	(4.974)	(679)	(52)	(1.202)

# NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

## Nota 33 – Instrumenty finansowe CD

### RYZIKO WALUTOWE CD

Następujące znaczące kursy wymiany były stosowane w ciągu roku:

EUR	2007	2006	2007	2006
USD 1	<b>0,730</b>	0,797	<b>0,679</b>	0,758
PLN 1	<b>0,265</b>	0,257	<b>0,279</b>	0,261
HUF 100	<b>0,398</b>	0,379	<b>0,395</b>	0,396
RON 1	<b>0,300</b>	0,284	<b>0,277</b>	0,296
CZK 10	<b>0,361</b>	0,353	<b>0,376</b>	0,364
INR 10	<b>0,177</b>	0,175	<b>0,172</b>	0,172
NIS 1	<b>0,178</b>	0,179	<b>0,177</b>	0,181

### ANALIZA WRAŻLIWOŚCI

5% wzmocnienie się euro wobec walut obcych na 31 grudnia 2007 r. spowodowałoby wzrost zysku o kwotę €0,25 milionów. Analiza ta zakłada, że wszystkie inne zmienne, a zwłaszcza stopy procentowe, pozostają bez zmian (2006 r. – zysk wyższy o kwotę €0,7 milionów).

A 5% osłabienie się euro wobec walut obcych na 31 grudnia 2007 r. spowodowałoby równy, lecz przeciwny efekt na powyższe waluty do kwot wskazanych powyżej, przy założeniu stałości wszystkich innych zmiennych.

### RYZIKO STOPY PROCENTOWEJ

#### PROFIL

Na dzień raportowania profil ryzyka stopy procentowej oprocentowanych instrumentów finansowych Grupy przedstawiał się następująco:

#### WARTOŚĆ BILANSOWA

	2007 € '000	2006 € '000
<b>Instrumenty o stałej stopie procentowej</b>		
Aktywa finansowe	<b>5.898</b>	3.216
Zobowiązania finansowe	-	-
	<b>5.898</b>	3.216
<b>Instrument o zmiennej stopie procentowej</b>		
Aktywa finansowe	<b>370.076</b>	218.844
Zobowiązania finansowe	<b>(70.083)</b>	(73.958)
	<b>299.993</b>	144.886

Spółka nie posiada znaczących instrumentów finansowych ze stałą stopą procentową, w celu uniknięcia obniżenia wartości aktywów, lub wzrostu zobowiązań, w wyniku zmiany warunków rynkowych.

### ANALIZA WRAŻLIWOŚCI WARTOŚCI GODZIWEJ DLA INSTRUMENTÓW O STAŁEJ STOPIE PROCENTOWEJ

Grupa nie rozlicza żadnych aktywów finansowych i zobowiązań o stałym oprocentowaniu według wartości godziwej w rachunku wyników, oraz Grupa nie stosuje instrumentów pochodnych (interest rate swaps) jako instrumentów zabezpieczających, zgodnie z modelem księgowości zabezpieczeń wartości godziwej. W rezultacie, zmiana stóp procentowych w dniu raportowania nie wpłynęłaby na rachunek wyników.

### ANALIZA WRAŻLIWOŚCI CASH FLOW DLA INSTRUMENTÓW O ZMIENNEJ STOPIE PROCENTOWEJ

Zmiana stóp procentowych w wysokości 100 punktów bazowych w dniu raportowania zwiększyłaby (zmniejszyła) zysk lub stratę o kwoty wskazane poniżej. Analiza ta zakłada, że wszystkie inne zmienne, a zwłaszcza stopy procentowe, pozostają bez zmian. Analiza za 2006 r. została przeprowadzona przy takich samych założeniach.

## Nota 33 – Instrumenty finansowe CD

### 31 GRUDNIA 2007 R.– INSTRUMENTY POCHODNE I OBLIGACJE

#### Analiza wrażliwości – zmiany w kursach walut EUR-NIS

	Zmiana wartości godziwej €	Wartość godziwa €	Zmiana wartości godziwej €
	5,6595	5%	-5%
Instrumenty finansowe	2.228.268	(2.630.895)	2.907.832
Obligacje	53.820.879	2.562.899	(2.832.678)
Ogółem netto		(67.996)	75.154

#### Analiza wrażliwości – Zmiana w izraelskim CPI

	Zmiana wartości godziwej €	Wartość godziwa €	Zmiana wartości godziwej €
	101,9	-2%	2%
Instrumenty finansowe	2.228.268	(1.104.976)	1.104.976
Obligacje	53.820.879	1.076.417	(1.076.417)
Ogółem netto		(28.559)	28.559

#### Analiza wrażliwości – zmiany w oprocentowaniu Obligacji

	Zmiana wartości godziwej 100 bp wzrost €	Wartość godziwa €	Zmiana wartości godziwej 100 bp wzrost €
Instrumenty finansowe	2.228.268	3.006.956	(2.794.242)
Obligacje	53.820.879	(2.875.003)	2.674.671
Ogółem netto		131.953	(119.571)

### 31 GRUDNIA 2007 R. – ZMIENNA STOPA PROCENTOWA (WYŁĄCZAJĄC OBLIGACJE)

31 grudnia 2007 r.	Zysk lub strata 100 bp €	100 bp spadek €
Instrumenty oparte o zmienną stopę procentową	(174)	174
	(174)	174

### 31 GRUDNIA 2006 R. – KREDYTY O ZMIENNEJ STOPIE PROCENTOWEJ (WYŁĄCZAJĄC OBLIGACJE)

31 grudnia 2006 r.	Zysk lub strata 100 bp €	100 bp spadek €
Instrumenty oparte o zmienną stopę procentową	(368)	368
	(368)	(368)

## WARTOŚĆ GODZIWA

#### Wartość godziwa a wartość bilansowa

Wartość bilansowa aktywów finansowych i pasywów prezentowana w bilansie to wyważone przybliżenie wartości godziwej takich aktywów finansowych i zobowiązań.

#### Stopy procentowe stosowane dla określenia wartości godziwej

Stopy procentowe stosowane dla dyskontowania szacowanych przepływów pieniężnych, gdy jest to zasadne, są oparte na krzywej rentowności obligacji rządowych w dniu raportowania plus adekwatna marża kredytu i prezentowały się następująco:

	2007	2006
Instrumenty pochodne - wpływ <sup>1</sup>	6,33%-6,6%	b.d.
Instrumenty pochodne - wpływ <sup>1</sup>	4,1%-4,25%	b.d.
Pożyczki i kredyty	6,30%	5,35%-5,7%

(1) Obejmuje marżę w wysokości 1,825%

Więcej informacji dotyczących nałożonych zewnętrznych wymogów kapitałowych znajduje się w Nocie 34(d)

# NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

## Nota 34 – Zobowiązania warunkowe

### A. ZOBOWIĄZANIA WOBEC SPÓŁEK STOWARZYSZONYCH:

- 1 27 października 2006 r., Spółka zawarła umowę z Control Centers Ltd. („Control Centers”), spółką kontrolowaną przez nadrzędnego udziałowca EI, według której Control Centers dostarczy usług koordynacji, planowania, wykonania, oraz nadzoru w odniesieniu do projektów Grupy („Umowa”). Powyższa umowa została zawarta, zasadniczo, w takich samych ramach jak podobna umowa zawarta pomiędzy EI a Control Centers, która została zaakceptowana przez akcjonariuszy EI 31 maja 2006 r. zgodnie z adekwatnymi zapisami prawa izraelskiego. Spółka otrzyma od Control Centers (czy to bezpośrednio, czy poprzez jej spółki zależne, czy stowarzyszone, inne niż Spółka czy jej spółki zależne) usługi koordynacji, planowania, wykonania, oraz nadzoru („Usługi”) nad Projektami Nieruchomości (zgodnie z poniższą definicją) Grupy oraz/lub jej spółek stowarzyszonych za opłatą równą 5% faktycznej kwoty wykonania każdego projektu, powiększone o VAT. „Projektami Nieruchomości” będą nazywane wszystkie projekty nieruchomości o jednym lub więcej z poniższych celów:

Centra handlowo-rozrywkowe, lub inne centra handlowe, stałe, tymczasowe, lub sezonowe projekty mieszkalne, biura, przedsiębiorstwa biznesowe, magazyny, centra kongresowe, centra wykładowe lub kongresowe, hotele, domy gościnne, hotele apartamentów, apartamenty wypoczynkowe, centra wypoczynku, rozrywki, sportów, lub zdrowia, i/lub inne projekty nieruchomości przeznaczone do zagospodarowania, budowy, lub odnowienia przez Spółkę, samodzielnie, lub z uczestnictwem stron trzecich.

Usługi koordynacji, planowania, oraz wykonania obejmują otrzymanie potwierżeń i zezwoleń dotyczących budowy i koordynacji, negocjacji z konsultantami i planistami, koordynacja z organami wydającymi zezwolenia, oraz nadzór nad procesem planowania. Usługi nadzoru obejmują poszukiwanie i negocjacje z właściwymi wykonawcami, nadzór nad ich pracą i koordynacja i działalności operacyjnej projektu nieruchomości przed jego ukończeniem.

Faktyczne koszty realizacji to łączne koszty poniesione w związku z Projektami Nieruchomości z wyłączeniem kosztów nabycia gruntu, koszty finansowania, oraz opłata dla Control Centers zgodnie z Umową. Opłata taka będzie płatna w ratach po spełnieniu wyznaczonych celów (odbiór akceptacji planów, lub podobnego pozwolenia, odbiór pozwolenia na budowę, oraz zakończenie Projektu Nieruchomości).

Wyliczenie faktycznych kosztów realizacji oraz ostateczna wypłata do Control Centers będzie zaakceptowana przez zewnętrznych audytorów, oraz Komitet ds. Audytu Spółki oraz EI. Ponadto, Spółka zwróci Control Centers wszystkie uzasadnione koszty poniesione w związku z wyświadczonymi usługami, nieprzekraczające łącznej kwoty €75.000 na Projekt Nieruchomości.

Jeśli planowe wykorzystanie Projektu Nieruchomości zostanie zmienione z jakiegokolwiek powodu przed zakończeniem projektu, płatność dla Control Centers będzie obliczona jako procent budżetu dla Projektu Nieruchomości oraz pod warunkiem, że taki procent nie będzie przekraczał procentu określonego dla kolejnego celu, jak gdyby był kontynuowany zgodnie z planem. Wyliczenie opłaty dla Control Centers będzie podlegało akceptacji zewnętrznych audytorów, oraz Komitet ds. Audytu, Zarządu Spółki, oraz EI. Po zmianie przeznaczenia Projektu Nieruchomości, Spółka może, zgodnie z własną decyzją, kontynuować zaangażowanie z Control Centers w odniesieniu do takiego Projektu Nieruchomości i w takim przypadku Projekt Nieruchomości będzie traktowany jako nowy Projekt Nieruchomości a zapisy Umowy będą miały do niego zastosowanie, tak jakby był to nowy Projekt Nieruchomości. Jeśli zagospodarowywanie Projektu Nieruchomości zostanie zakończone z jakiegoś powodu (w tym sprzedaż Projektu Nieruchomości), strony wynegocjują, w dobrej wierze, kwotę zapłaty dla Control Centers w oparciu o budżet jak na dzień zakończenia, pod warunkiem, że procent Control Centers nie przekroczy procentu określonego dla kolejnego celu projektu, tak jakby trwał on zgodnie z planem. Wyliczenie płatności dla Control Centers będzie podlegało akceptacji zewnętrznych audytorów, oraz Komitet ds. Audytu, Zarządu Spółki, oraz EI.

Na 31 grudnia 2007 r. sprawozdanie finansowe obejmowało rezerwę na usługi nadzoru inżynierskiego dostarczone przez spółkę stowarzyszoną w Grupie Control Centers w kwocie €3,9 milionów związanych z siedmioma projektami w budowie w Polsce, Czechach, na Łotwie i w Grecji (patrz również punkt 1 powyżej).

- 2 Spółka oraz/lub jej spółki zależne oraz/lub stowarzyszone mogą również nabyć od Control Centers poprzez Jet Link Ltd. do 275 godzin loty (w tym EI i jej spółki zależne) w roku kalendarzowym za opłatą do Jet Link Ltd. zgodnie z jej cennikiem, obniżoną o 5% rabatu. Umowa zawarta 27 października 2006 r. będzie obowiązywać przez pięć lat.
- 3 27 października 2006 r., Spółka zawarła umowę z Wiceprezesem Wykonawczym EI („VP”), który odpowiada za działania Spółki w Indiach, zgodnie z którą VP będzie upoważniony do otrzymania opcji („Opcje”) do objęcia do 5% spółki holdingowej poprzez którą Spółka będzie prowadzić działania w Indiach. Jednakże, tam, gdzie zostanie to uznane za stosowne i zgodne z umową, VP będzie upoważniony do objęcia 5% udziału w konkretnym projekcie, w którym to przypadku, niezbędne będzie dokonanie korekt na poziomie spółki holdingowej. Spółka oraz VP ustalą warunki Opcji dla każdego przejęcia, biorąc pod uwagę prawo podatkowe, o papierach wartościowych, oraz przepisy dotyczące strony, lub jej odpowiedniej spółki stowarzyszonej, oraz inne kwestie liczące się dla stron. Jeśli VP zrealizuje wszystkie ze swoich Opcji (5%) na poziomie spółki holdingowej, jego prawa do objęcia udziałów w projektach wygaśnie. Opcje będą podlegały trzyletniemu okresowi objęcia, przy początkowym objęciu 2% przy przyznaniu Opcji następującym po rozpoczęciu odpowiedniego projektu z dodatkowym 1% w następujących dniach: 31 marca 2007 r., 31 marca 2008 r., oraz 31 marca 2009 r. Jeśli VP zdecyduje się objąć Opcje w konkretnym projekcie, który rozpoczyna się po każdym z powyższych terminów objęcia, dozwolone będzie natychmiastowe objęcie w odniesieniu do Opcji, które zostałyby przyznane w powyższych datach. Opcje mogą być zrealizowane w dowolnym momencie, po cenie równej inwestycji kapitałowej netto Spółki w projekty w dniu realizacji opcji plus odsetki na poziomie LIBOR plus 2% per annum od daty inwestycji do dnia realizacji Opcji („Cena realizacji”).

## Nota 34 – Zobowiązania warunkowe CD

### A. ZOBOWIĄZANIA WOBEC SPÓŁEK STOWARZYSZONYCH:

VP ma prawo do żądania od Spółki nabycia posiadanych przez niego akcji, po realizacji Opcji, po cenie określonej przez niezależnego biegłego. Ponadto, VP ma prawo do zapłacenia ceny realizacji lub częściowej realizacji Opcji poprzez przekazanie do Spółki Opcji o wartości ceny realizacji zrealizowanych Opcji. Umowa obejmuje prawa ochrony akcjonariuszy mniejszościowych (tag-along rights) oraz prawo pierwszeństwa transakcji (right of first refusal).

Umowa Opcji na akcje ma zastosowanie do projektów pozyskanych dla Spółki od EI. Umowa Opcji podlegała akceptacji zgromadzenia akcjonariuszy EI. Taka akceptacja została wydana przez zgromadzenie akcjonariuszy 17 stycznia 2008 r. Wszelkie zmiany do warunków umowy Opcji będą podlegać akceptacji WZA Spółki. Na 31 grudnia 2007 r. zobowiązania ujęte w niniejszym sprawozdaniu finansowym w odniesieniu do tej umowy wyniosły €0,8 milionów.

- 4 27 października 2006 r. Spółka oraz Prezes Rady zawarli umowę usługową, zgodnie z którą Prezes będzie upoważniony do miesięcznego wynagrodzenia w wysokości US\$25.000 (€17.000), które obejmuje emeryturę, oraz inne korzyści za jego usługi jako Prezesa Spółki. Umowa została zaakceptowana przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy EI w dniu 1 listopada 2007 r.
- 5 W październiku 2006 r. Spółka i EI zawarły tymczasową umowę na usługi, zgodnie z którą EI dostarczy Spółce usług prawnych i księgowych. Te usługi będą świadczone przez EI przez okres 24 miesięcy, chyba że zostaną wcześniej wypowiedziane przez strony, za wynagrodzeniem ustalonym okresowo.
- 6 W październiku 2006 r., Spółka i EI zawarły umowę, zgodnie z którą, począwszy od 1 stycznia 2006 r., Spółka zapłaci EI w odniesieniu do wszystkich aktualnych gwarancji korporacyjnych oraz mających pierwszeństwo, które zostały wydane przez EI na rzecz Spółki do wysokości 0,5% kwoty wartości gwarancji rocznie.
- 7 13 października 2006 r., EI zawarło umowę ze Spółką, zgodnie z którą EI jest zobowiązane zaoferować Spółce potencjalne działki deweloperskie pozyskane przez nią w Indiach. Działki te, będą odpowiednie dla projektów centrów handlowo-rozrywkowych, jak również dla projektów o mieszanym przeznaczeniu (obejmujące biura, jednostki mieszkalne, centra kongresowe, oraz obiekty wypoczynkowe). Projekty te mogą również obejmować pozyskanie i renowację istniejących centrów handlowo-rozrywkowych. W "Projektach zintegrowanych centrów handlowych", centrum handlowo-usługowe może nie być głównym elementem projektu. Zgodnie z umową, EI jest zobowiązana zaoferować Spółce wyłączne prawa do zagospodarowania wszystkich projektów centrów handlowych, które EI pozyska w ciągu 15 letniego okresu trwania umowy. Spółka musi, w ciągu 30 dni od otrzymania oferty od EI, wskazać EI czy zamierza zaakceptować, czy odrzucić taką ofertę. W odniesieniu do działek przejętych przez Spółkę, zgodziła się ona zapłacić EI koszty działki zapłacone przez EI, jak również bezpośrednie koszty, których wysokość podlega ograniczeniu do 5% kosztów działki.
- 8 1 listopada 2007 r. WZA of EI zaakceptowało przyznanie przez Spółkę aktu zwolnienia z odpowiedzialności Prezesowi Wykonawczemu Rady Dyrektorów Spółki – maksymalna kwota zwolnienia z odpowiedzialności przyznana przez Spółkę Prezesowi nie przekroczy 25% kapitału akcyjnego Spółki, w oparciu o kapitał akcyjny wskazany w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki przed taką płatnością.
- 9 1 listopada 2007 r. WZA of EI zaakceptowało przyznanie przez Spółkę aktu zwolnienia z odpowiedzialności wszystkim dyrektorom Spółki.

### B. ZOBOWIĄZANIA WOBEC POZOSTAŁYCH PODMIOTÓW

#### Tesco

Spółka zależna zarejestrowana w Pradze, Czechy („Novo”), która została sprzedana w czerwcu 2006 r. (Patrz Nota 37) jest stroną umowy ze stroną trzecią („najemca”), dla najmu powierzchni handlowej w centrum wybudowanym na nieruchomości będącej własnością Novo, przez okres 30 lat, z opcją przedłużenia okresu najmu o kolejne 30 lat, za opłatą w wysokości €6,9 milionów. Do 30 czerwca 2006 r. – zapłacona została całkowita kwota €6,9 milionów. Zgodnie z umową najmu, najemca ma prawo wypowiedzenia przedmiotu najmu, po spełnieniu pewnych warunków, wymienionych w umowie. Novo zostało sprzedane Kleppierre 30 czerwca 2006 r., Jednakże, Spółka pozostaje odpowiedzialna wobec Kleppierre w przypadku gdy najemca rozwiąże swoją umowę przy pewnych warunkach. Kierownictwo Spółki uważa, że powyższe zobowiązanie nie będzie skutkowało wypłaceniem żadnej znaczącej kwoty przez Spółkę.

#### Projekt Lublin Faza B (patrz również Nota 37)

Spółka wydała zobowiązanie wobec Kleppierre w odniesieniu do Projektu Lublin Faza B (budowa hotelu i biurowca ponad centrum handlowym) (wspólne zobowiązanie wobec Kleppierre wraz z Władzami miasta Lublina, zgodnie z którym Faza B Projektu powinna rozpocząć się nie później niż 30 września 2009 r. a zakończyć do końca 2011 r. („Faza B Projektu”). Gdyby Spółka niedotrzymana terminu drugiej fazy, zostanie na nią nałożona kara w kwocie PLN 2,5 milionów (€0,7 milionów). Urząd miasta również zastrzega sobie prawo w takim przypadku do nabycia centrum handlowego po kosztach.

Ponadto, Spółka wypłaci Kleppierre odszkodowanie za wszelkie szkody wynikające w związku budową Fazy B Projektu i spowoduje, że Projekt Fazy B przejmie pełną odpowiedzialność za pełne terminowe wykonanie wszystkich zobowiązań (poza opłatą za dzierżawę wieczystą) umowy Joint Venture („JV”) własności (pośredniej) Spółki zarejestrowanej w Lublinie, Polska na rzecz Urzędu Miejskiego w Lublinie, w tym za szkody spowodowane upadkiem Projektu B Spółki dla wybudowania Projektu Fazy B zgodnie z umową dzierżawy. Spółka i jej partner joint venture solidarnie i równo gwarantują zobowiązania Sprzedawcy zgodnie z umową transakcji.

# NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

## Nota 34 – Zobowiązania warunkowe CD

### C. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

5 kwietnia 2006 r., Cukierman Real Estate Ltd. złożył roszczenie w Sądzie Okręgowym w Tel Awiwie przeciwko EI i Spółce. W ramach tego roszczenia, Sąd Okręgowy otrzymał wniosek o zasądzenie, aby Pozwani zapłacili Powodowi kwotę około €2 milionów jako opłatę brokerską wynikającą ze sprzedaży Kleppierre S.A. jej centrów handlowych w Polsce i na Czechach zgodnie z Umową z dnia 29 lipca 2005 r. przez Spółkę. To twierdzenie powództwa nie zostało jeszcze formalnie doręczone Spółce, ponieważ adres jej siedziby znajduje się w Amsterdamie, zgodnie z wymogami Zasad Procedury Izraelskiego Kodeksu Cywilnego. Wniosek apelacyjny obrony jeszcze nie został złożony. 8 maja 2006 r., EI wniosła wniosek w celu oddalenia roszczenia w całości, lub oddalenia tytułu postępowania kryminalnego. Wniosek ten został odrzucony przez sąd, po którym Spółka złożyła wniosek obrony 25 stycznia 2007 r. Po oddaleniu procedury mediacyjnej, strony przeprowadziły postępowanie ujawnienia dokumentów. Wstępne przesłuchanie odbędzie się 27 kwietnia 2008 r. Spółka uważa, w oparciu o opinię prawną, między innymi, że istnieje dość duża szansa, że całość, lub większość działania prawnego przeciwko Spółce zostanie oddalone.

Spółka jest okresowo zaangażowana w spory sądowe wynikające z normalnego prowadzenia interesów. Chociaż ostateczny wynik tych procesów nie może być obecnie oszacowany, kierownictwo Spółki uważa, w oparciu o opinię prawną, że rozwiązanie takiego postępowania nie będzie miało znacznego negatywnego wpływu na sytuację finansową Spółki.

### D. PAPIERY WARTOŚCIOWE, GWARANCJE ORAZ ZASTAWY ZGODNIE Z UMOWAMI FINANSOWANIA

1 W celu zabezpieczenia kredytów udzielonych na budowę, lub refinansowanie centrów, Spółka udzieliła bankom w odniesieniu do niektórych spółek zależnych: zastawów zaspokajanych w pierwszej kolejności na wszystkich swoich aktywach, w tym prawach do gruntu i projektów, na które kredyt został zaciągnięty; zastawy na wszystkich swoich prawach, w tym za pomocą cesji praw, zgodnie umowami, w których są stronami, w tym ogólna umowa wykonawcy, długoterminowego najmu, oraz podporządkowanie kredytów akcjonariuszy bankowi finansującemu; zastawy na wszystkich prawach wynikających z każdego większego kontraktu, którego stroną jest spółka pożyczkobiorcy, etc. Alom Sziget ma kredyt bankowy (w wysokości €23 milionów), Spółka zobowiązała się spłacić 30% kredytu pozostałego do spłaty, w przypadku, gdy Alom Sziget nie dotrzyma swoich zobowiązań.

Płatności do akcjonariuszy, w tym podział dywidendy, podlega umowom prawnym i zazwyczaj wymaga uprzedniej zgody finansującego banku.

Postanowiono nie sprzedawać, przekazywać, ani wynajmować znacznej części aktywów kilku projektów Spółki, bez uprzedniej zgody finansującego banku. W niektórych przypadkach, projektów Spółki postanowiono nie zezwalać, bez uprzedniej zgody finansującego banku, na: (i) żadne zmiany struktury holdingu Projektu Spółki, ani zezwalać na żadne zmiany w ich dokumentach założycielskich; (ii) dokonywać znaczących czynności, w tym emitować akcje, dokonywać transakcji ze spółkami powiązаныmi, lub znaczących transakcji nie leżących w zakresie zwykłego prowadzenia biznesu; (iii) pewnych zmian w zakresie projektu; (iv) założeń pewnych zobowiązań spółki projektu wobec osób trzecich; (v) zaciąganie kredytów przez by spółki projektu i/lub wydawanie wszelkich gwarancji wobec osób trzecich.

Ponadto, Spółki, w które jest dokonana inwestycja i są zobowiązane do utrzymywania minimalnego kapitału akcyjnego spółki zaciągającej kredyt zgodnie z umowami finansowymi, lub przekazaniu dalszego finansowania, w każdym przypadku odchylić od budżetów w biznesplanie; ograniczenia dotyczące wskaźnika stopy kredytów akcjonariuszy do kredytów bankowych, oraz co do kwoty niespłaconych kredytów bankowych w odniesieniu do kosztów projektu. Przy niektórych projektach, Spółka, wraz z pozostałymi udziałowcami, postanowiła uzupełnić kwoty wymagane w przypadku, gdy bieżące działanie centrum handlowego przynosi straty. Spółki zależne zobowiązały się do przestrzegania ustalonych wskaźników finansowych, oraz minimalnych sald gotówki ("umowa"). Umowy obejmują: Przestrzeganie terminowych przychodów z czynszu, oraz terminowych spłat kredytów, oraz innych podobnych wskaźników, kumulowanie funduszy w celu spłaty ostatnie j raty kredytu, procent najmu powierzchni, oraz minimalne stawki czynszu, tworzenie funduszy remontowych, oraz wymogi raportowania. Kierownictwo Spółki jest zdania, że wszystkie spółki Grupy przestrzegają takich zobowiązań.

2 Zobowiązania wobec transakcji na pochodnych

Spółka dokonała uzgodnień z bankiem, przy zaakceptowanym limicie ryzyka w wysokości €8, na temat cross currency interest rate swap. Przyjęty limit ryzyka jest maksymalną ekspozycją na ryzyko (w wyniku cross currency interest rate swap), w którym bank nie będzie wymagał od Spółki zabezpieczenia dodatkowych funduszy. Na dzień bilansowy Spółka złożyła depozyt zabezpieczający w wysokości €5,3 milionów.

W przypadku, gdy ekspozycja przekroczy przyjęty limit ryzyka, Spółka zobowiązuje się działać natychmiastowo i bez opóźnień, oraz z własnej inicjatywy, w celu redukcji ekspozycji do kwoty nieprzekraczającej przyjętego limitu ryzyka, poprzez wcześniejsze zakończenie transakcji dla tego konta; Bank może, lecz nie jest zobowiązany, w dowolnym momencie i po dowolnej cenie, oraz bez konieczności wcześniejszego informowania Spółki, działać natychmiastowo i bez opóźnień w celu korekty ekspozycji do ustalonego poziomu ryzyka oraz/lub działać zgodnie ze swoimi prawami ujętymi w umowie.

Pochodna jest ujmowana według wartości godziwej i w wyniku tego Spółka zanotowała zysk w wysokości €2,2 milionów z cross currency interest rate swap w sprawozdaniu finansowym za 2007 r.

3 W odniesieniu do papierów wartościowych przeznaczonych przez Spółkę na Inwestycje w struktury po dniu bilansowym patrz Nota 38.

## **Nota 35 – Znaczące przejęcia i wydarzenia (po 1 stycznia 2006 r.)**

### **DEBIUT PLAZA CENTERS N.V NA GIEŁDZIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W LONDYNIE**

27 października 2006 r. Spółka ogłosiła wycenę swojej emisji publicznej na akcje zwykłe („IPO” lub „Oferta”) na Oficjalnej Liście Giełd Wartościowych w Londynie („LSE”). Cena oferty została ustalona na 180 pensów za akcję zwykłą („Cena Oferty”). W oparciu o Cenę Oferty kapitalizacja rynkowa Spółki przy rozpoczęciu warunkowego obrotu wyniosła £514,3 milionów (około €760 milionów). Warunkowy obrót rozpoczął się na LSE przy znaczniku PLAZ. Oferta obejmowała 85,71 milionów nowych Akcji Zwykłych (z wyłączeniem 10% ponad opcję przydziału opcji dla gwarantów emisji, które zostały zrealizowane 24 listopada 2006 r., w odniesieniu do 6,6 milionów akcji zwykłych). Po przeprowadzeniu Oferty, akcje w wolnym obrocie objęły około 30% akcji Spółki. Dopuszczenie do obrotu publicznego akcji zwykłych Spółki na Oficjalnej Liście Urzędu Notowań Zjednoczonego Królestwa, oraz obrót na głównym rynku dla notowanych papierów wartościowych LSE („Dopuszczenie do obrotu publicznego”) weszło w życie i bezwarunkowy obrót rozpoczął się 1 listopada 2006 r. Obejmuje on realizację przydziału Opcji („Green Shoe”), a całkowite wpływy z emisji publicznej otrzymane przed 24 listopada 2006 r. wyniosły £166,2 (około €247,2 milionów) z emisji 92,3 milionów akcji zwykłych.

### **PROJEKT CASA RADIO – BUKARESZT, RUMUNIA**

11 października 2006 r., Spółka zawarła umowę, zgodnie z którą, przejmie ona 75% udziałów w spółce („Projekt SPV”), która, zgodnie umową o partnerstwie publiczno-prywatnym z rządem Rumunii, ma zagospodarować działkę Casa Radio w centrum Bukaresztu. Na 31 grudnia 2006 r. dopełnienie transakcji było uzależnione od spełnienia określonych warunków, w tym uzyskanie zgody rządu Rumunii na zmiany umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym. Koszt przejęcia udziałów w Projekcie SPV wynosi około USD 40 milionów (€30 milionów). Na dzień bilansowy, kwota USD 1 milionów (€0,7 milionów) została zdeponowana przez Spółkę na rachunku depozytowym, która zostanie uwolniona dla sprzedawcy po spełnieniu warunków wskazanych w umowie.

Pozostali inwestorzy to m.in. rząd Rumunii, który gwarantuje otrzymanie przez spółkę deweloperską odpowiednich praw deweloperskich i wykorzystania w odniesieniu do działki przez 49 letni okres w zamian za 15% udziałów w Projekcie SPV, oraz sprzedawca, który zachowa 10% udziałów w Projekcie SPV.

W listopadzie 2006 r. umowa o partnerstwie publiczno-prywatnym została zaakceptowana przez rząd Rumunii, pod warunkiem ratyfikacji przez Parlament Rumunii, która miała miejsce na dzień zatwierdzania niniejszego sprawozdania finansowego. Akceptacja transakcji i powołanie dyrektorów Projektu SPV przez Spółkę zostało przegłosowane przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Projektu SPV w lutym 2007 r. Do tej daty, Spółka nie mogła zrealizować kontroli nad działaniami Projektu SPV i w związku z tym, sprawozdanie finansowe Projektu SPV nie zostało skonsolidowane w sprawozdaniu finansowym Spółki na 31 grudnia 2006 r. a rachunek depozytowy został przedstawiony w skonsolidowanym bilansie jako zaliczka w pozostałych należnościach w aktywach obrotowych.

Projekt, który będzie miał szacunkową powierzchnię około 360.000 m<sup>2</sup>, obejmował będzie centrum handlowo-usługowe, pięciogwiazdkowy hotel z apartamentami, oraz jednostki mieszkalne i biura. Nabywcy (w tym Spółka) postanowili, w ramach Projektu SPV wybudować biurowiec liczący około 13.000 m<sup>2</sup> dla rządu Rumunii na swój własny koszt. Projekt SPV zamierza finansować budowę projektu poprzez kredyty bankowe. Dodatkowe finansowanie projektu (jeśli będzie wymagane) zostanie poniesione przez Spółkę oraz sprzedawcę proporcjonalnie do ich udziałów. Całkowita utworzona rezerwa w odniesieniu do budowy biurowca wyniosła €17,1 milionów. Spółka również utworzyła rezerwę na kwotę US\$5 milionów (€3,4 milionów) jako rozliczenie dla pośrednika w odniesieniu do projektu Casa radio.

### **PROJEKT KOREGAON PARK – PUNE, INDIE**

1 grudnia 2006 r., Spółka przejęła 100% udziałów od EI spółki która posiada 50% udział w indyjskiej spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, która jest właścicielem działki w Pune, Indie („JV2”). Pozostałe 50% udziałów w JV2 jest kontrolowana przez innego dewelopera nieruchomości. Zgodnie z umową Spółka zapłaciła EI kwotę jej pierwotnej inwestycji wynoszącą INR 310 milionów (około €5,4 milionów) w ten projekt, a ponadto wstępne koszty zagospodarowania działki, które nie przekroczą 5% inwestycji. Ta własna działka deweloperska jest obecnie własnością 24 odrębnych Spółek w równych, niepodzielnych udziałach (jedną z nich jest JV2). Dwanaście z tych spółek („Spółki Grupy B”) sprzedało swoje prawa deweloperskie dotyczące ich części działki spółce stowarzyszonej partnera. Pozostałe 11 spółek („Spółki Grupy A”) oraz JV2 zachowały prawa deweloperskie dotyczące ich części.

Zgodnie z Umową, Spółka ma zapisać się na akcje i wymienne papiery wartościowe stanowiące 50% JV2, po spełnieniu pewnych warunków zawieszających („Data końca pierwszej oferty (first closing”), które generalnie stanowią, że JV2 przejmie 100% spółek Grupy A oraz Grupy B i zawrze umowę cesji praw deweloperskich ze spółką stowarzyszoną partnera, podczas gdy prawa deweloperskie spółek Grupy B zostaną nieodwołalnie scedowane na JV2. Kwota do zapłaty przez JV2 wynosi INR 440 milionów (€7,7 milionów), płatne w ratach, podczas gdy kwota INR 310 milionów została zapłacona do końca pierwszej oferty a INR 130 milionów (€2,3 milionów) w dniu zakończenia drugiej oferty (at second closing) (po dziesięciu dniach od daty wydania niezbędnych zezwoleń budowlanych dla tej działki).

# NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

## Nota 35 – Znaczące przejęcia i wydarzenia (po 1 stycznia 2006 r.) CD

### PROJEKT KHARADI – PUNE, INDIE

W lutym 2007 r., Spółka pośrednio zawarła umowę, poprzez spółkę zależną, na przejęcie 50% udziału w P-one infoport private Ltd, („JV1”) an Indyjskiej spółce z o.o., która posiada na własność około czternastu akrów gruntu znajdującego się w Kharadi, okręg Pune, Stanu Maharashtra, Indie. Pozostałe 50% udziałów w JV1 jest własnością dewelopera w Pune.

Kwota zapłaty wyniosła €17 milionów, zainwestowanych w formie kapitału zakładowego. Faktyczne przekazanie własności odbyło się w kwietniu 2007 r.

JV1 zamierza zagospodarować swoją działkę poprzez budowę projektu wynoszącego 2,4 milionów ft<sup>2</sup> (225.000 m<sup>2</sup>) powierzchni budynku brutto:

- > centrum handlowe o łącznej powierzchni około 1,3 milionów ft<sup>2</sup> (około 120.000 m<sup>2</sup>);
- > kompleks biurowy mierzący około 870.000 ft<sup>2</sup> (około 81.000 m<sup>2</sup>) oraz;
- > apartamenty z obsługą o powierzchni około 260.000 ft<sup>2</sup> (około 24.000 m<sup>2</sup>).

### NABYCIE PROJEKTU TRIVANDRUM – INDIE

19 czerwca 2007 r. Spółka (poprzez P-One, swoją posiadaną pośrednio w 50% spółkę zależną) weszła w joint venture z wiodącym indyjskim deweloperem, w celu pozyskania działki o powierzchni około 10,78 akrów (około 43.600 m<sup>2</sup>), znajdującej się w Trivandrum, stolicy Stanu Kerala, Indie. Łączny koszt gruntu wyniósł 1.060 milionów rupii (około €20 milionów). Spółka i jej partner zamierzają wykorzystać działkę do zagospodarowania projektem obejmującym około 2,1 milionów ft<sup>2</sup> (195.000 m<sup>2</sup>), który na dzień dzisiejszy ma zawierać:

- > centrum handlowo-usługowe o łącznej powierzchni około 720.000 ft<sup>2</sup> (około 67.000 m<sup>2</sup>);
- > kompleks biurowy o łącznej powierzchni około 970.000 ft<sup>2</sup> (około 90.500 m<sup>2</sup>); hotel, oraz hotel apartamentów o łącznej powierzchni około 400.000 ft<sup>2</sup> (około 37.500 m<sup>2</sup>).

### ERCORNER

W maju 2006 r., Zgromadzenie Ogólne w Budapeszcie zaakceptowało poprawkę do lokalnego planu zagospodarowania przestrzennego, który zezwala na budowę planowaną dla wyspy Obuda. Jako część tej akceptacji, Alom Sziget zobowiązał się zapewnić połączenia z i na wyspę, oraz zagospodarować krajobraz. Dodatkowa inwestycja wymagana w odniesieniu do powyższego projektu jest szacowana na około €55 milionów.

We wrześniu 2006 r., Alom Sziget otrzymał od urzędu miejskiego w Budapeszcie ostateczną, formalną akceptację dla zagospodarowania przestrzennego dla projektu. Po otrzymaniu takiej zgody, według prawa węgierskiego, Alom Sziget ma prawo do wystąpienia o pozwolenie na budowę.

### EMISJA DŁUŻNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Informacje na temat emisji dłużnych papierów wartościowych patrz Nota 21.

### PROJEKT BELGRAD – SERBIA

W sierpniu 2007 r. Spółka wygrała konkurencyjny przetarg od rządu Serbii na zagospodarowanie nowego centrum sportowo - rozrywkowo - biznesowego, o łącznej powierzchni około 100.000 m<sup>2</sup> (z ponad 2000 miejscami parkingowymi) w centrum Belgradu, Serbia.

Spółka zawarła umowę z lokalnym serbskim deweloperem dla tego projektu. Lokalny partner będzie uprawniony do uczestnictwa w wysokości do 10% tego projektu, po spełnieniu określonych warunków, podczas gdy zarządzanie projektem będzie prowadzone wyłącznie przez Spółkę.

### NOTOWANIE NA GIEŁDZIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W WARSZAWIE – POLSKA

19 października 2007 R. akcje zwykłe Spółki zostaną zanotowane do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, pod skrótem „PLAZACNTR” oraz symbolem „PLZ”.

## Nota 36 – Transakcje z podmiotami stowarzyszonymi

### RANSAKCJE Z PODMIOTAMI STOWARZYSZONYMI

Główny udziałowiec Spółki, posiadający 68,4% wszystkich wyemitowanych, opłaconych akcji Spółki na dzień bilansowy, którym jest Elbit Ultrasound B.V. („EUL”), zarejestrowany w Holandii, a nadrzędnym podmiotem dominującym jest Elbit Imaging („EI”). Pośrednim udziałowcem kontrolnym EI jest pan Mordechay Zisser. Pozostałe akcje Spółki są własnością drobnych inwestorów, począwszy od 27 października 2006 r.

Transakcje pomiędzy Spółką a jej podmiotami zależnymi, którymi są spółki stowarzyszone Spółki, zostały wyeliminowane przy konsolidacji i nie zostały ujawnione w niniejszym sprawozdaniu. Szczegóły transakcji pomiędzy Grupą a pozostałymi spółkami stowarzyszonymi są ujawnione poniżej.

Spółka ma sześciu dyrektorów. Roczne wynagrodzenie dyrektorów w 2007 r. wniosło €3,6 milionów (2006 r.: €0,1 milionów) a roczne wynagrodzenie wypłacone w akcjach wyniosło €7 milionów (2006 r.: €1,2 milionów). Dyrektorom nie przyznano żadnego innego wynagrodzenia.

Informacje o saldach z podmiotami powiązаныmi na 31 grudnia 2006 r. i 2007 r. znajdują się w Notach 10 i 19.

### TRANSAKCJE HANDLOWE

W ciągu roku, podmioty Grupy przeprowadziły następujące transakcje handlowe ze spółkami stowarzyszonymi, które nie są członkami Grupy:

	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 €'000	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2006 €'000
<b>Przychody</b>		
Odsetki od pożyczki od udziałowców udzielonej EI	1.084	670
<b>Koszty i wydatki</b>		
Oplaty – EI <sup>1</sup>	3.355	832
Prezes Rady i dyrektor generalny Indie <sup>2</sup>	961	-
Odsetki od pożyczki od udziałowców udzielonej przez EUL	642	1.133
Sprzedanie Spółki nieaktywnej „shell” do EUL	-	196
Usługi lotnicze – Jet Link <sup>3</sup>	741	643
Prowizja i opłaty za zarządzanie projektem	11.846	6.182

(1) Oplaty do EI – wzrost spowodowany głównie zwrotem opłat EI w związku z nabyciem projektu w Indiach przez Spółkę (€1,6 milionów). Więcej informacji o umowie zwrotu kosztów znajduje się w Nocie 34.

(2) Więcej informacji o programie opcji na akcje dla Dyrektora Generalnego Spółki w Indiach znajduje się w Nocie 34. Prezes Rady Spółki, która jest również kontrolnym udziałowcem nadrzędnego podmiotu dominującego otrzymuje roczne wynagrodzenie w wysokości US\$300.000.

(3) Jet Link oraz Control Centers są Spółkami pod kontrolą udziałowcy kontrolnego spółki nadrzędnego podmiotu dominującego.

## Nota 37 – Sprzedaż spółek zależnych (nieruchomości inwestycyjnej oraz przeznaczonej do obrotu)

### ARENA PLAZA – BUDAPESZT, WĘGRY

10 lipca 2007 r., Spółka zawarła wiążącą umowę na sprzedaż całości swoich udziałów (100%) w spółce, która posiada prawa do centrum handlowo-usługowego Arena Plaza w Budapeszcie („Arena”) do brytyjskiej spółki active Asset Investment Management „aAIM”).

W sierpniu August 2007 r. aAIM wydała Spółce gwarancję bankowa na kwotę €390 milionów jako zabezpieczenie realizacji jej płatności ceny zakupu przy zamknięciu transakcji.

18 grudnia 2007 r. Spółka oraz aAIM podpisały załącznik do umowy transakcji, zgodnie z którą aAIM stwierdza, że wszystkie warunki zawieszające dla realizacji transakcji zostały spełnione przez Spółkę i/lub uchylone przez aAIM. Zgodnie z tym, strony ustaliły polubowne zamknięcie transakcji, która weszła w życie 30 listopada 2007 r. („Data Efektywnego Zakończenia”). Strony dalej uzgadniają, że aAIM będzie uprawnione do otrzymania całości przychodów z najmu Areny od Daty Efektywnego Zakończenia. Spółka zobowiązuje się zakończyć uzgodnione prace budowlane dla zakończenia budowy Areny, za uzgodnioną kwotę, która została odjęta od ceny zakupu i złożona na rachunku depozytowym.

Wartość Areny w Dniu Efektywnego Zakończenia została określona na €381 milionów, która została obliczona w oparciu o kwoty z najmu brutto obowiązujące w dniu efektywnego zakończenia, kapitalizowane według ustalonych mnożników. Korekta ceny zakupu zostanie przeprowadzona w odniesieniu do dodatkowego najmu w okresie dwóch kolejnych okresów uzupełnienia wartości spółki w późniejszym czasie „earn-out”, który kończy się trzy i 12 miesięcy po dniu efektywnego zakończenia. Bez względu na powyższe, maksymalna wartość Areny została ustalona na kwotę €400 milionów.

# NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

## Nota 37 – Sprzedaż spółek zależnych (nieruchomości inwestycyjnej oraz przeznaczonej do obrotu)

### ARENA PLAZA – BUDAPESZT, WĘGRY CD

Kwota gotówki zapłacona Spółce 21 stycznia 2008 r., wynosząca €254,8 milionów i została określona według wartości Areny wraz z aktywami pieniężnymi i innymi saldami debetowymi, oraz z wyłączeniem bankowych i innych monetarnych zobowiązań dotyczących jej.

W ramach tej umowy, Spółka zobowiązała się do wypłacenia aAIM odszkodowania w przypadku wszelkich strat, szkód, oraz podobnych wynikających z niedotrzymania gwarancji i zobowiązań wydanych przez Spółkę, podatki, lub inne wydarzenia. Część odszkodowań jest ograniczona w czasie, a część jest nieograniczona. Łączne odszkodowanie, które może być wymagane od Spółki nie przekroczy ceny nabycia w określonych przypadkach, a 25% ceny nabycia w pozostałych przypadkach, zgodnie z warunkami ustalonymi w umowie.

W wyniku tej transakcji, Spółka odnotowała w niniejszym sprawozdaniu finansowym przychody ze sprzedaży nieruchomości przeznaczonej do obrotu w kwocie €366 milionów oraz rozpoznała zysk w wysokości €203,7 milionów.

### TRANSAKCJA Z KLÉPIERRE – ETAP A

29 lipca 2005 r. sfinalizowano transakcję pomiędzy Spółką a Kleppierre dla sprzedaży przez Spółkę całości kapitału oraz praw głosu (100%) spółki posiadającej cztery działające centra handlowe w Polsce („Centra Sprzedane w Polsce”), za kwotę €73,8 milionów, (z czego €10,9 milionów zostało zapłaconych EUL w celu rozliczenia istniejącej zaliczki), w oparciu o wartość Centrów Sprzedanych w Polsce, wynoszącą €204 miliony. Wartość została wyliczona na podstawie czynszów brutto Centrów Sprzedanych w Polsce w momencie zamknięcia transakcji, kapitalizowane przez uzgodniony wskaźnik, wraz z saldami pieniężnymi i innymi saldami, po obniżce o bankowe i inne monetarne zobowiązania dotyczących go. („pierwszy etap”).

Dokonano korekty ceny nabycia na podstawie czynszów brutto na dzień 31 grudnia 2005 r. (w odniesieniu do jednego centrum handlowego – na lipiec 2006 r.), kapitalizowanej według uzgodnionego wskaźnika.

Jako część tej transakcji, Kleppierre również przejęła cały kapitał akcyjny Polskiej spółki zależnej (PCM Polska), spółki która prowadzi i zarządza przejętymi centrami handlowymi.

Zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w 2006 r., ujęty w skonsolidowanym rachunku wyników (€13,7 milionów) składa się głównie z następujących elementów:

- > Część wpływów z umowy z 2005 r. w kwocie €5,4 milionów była zależna od uzyskania licencji na media, w odniesieniu do sprzedanych centrów i została odroczone. W ramach umowy rozliczeniowej podpisanej pomiędzy Spółką a Kleppierre 16 listopada 2006 r. zostało ustalone, że Spółka zostanie bezwarunkowo i nieodwołalnie zwolniona ze swoich zobowiązań do uzyskania takich licencji na media, a Kleppierre przejmie pełną i wyłączną odpowiedzialnością otrzymanie zezwoleń na media. W rezultacie, odnotowano dodatkowy zysk w wysokości €5,4 milionów.

W listopadzie 2006 r. Spółka oraz Kleppierre dokonali ostatecznej korekty ceny zakupu w odniesieniu sprzedanych centrów, zgodnie z zapisami zawartymi w umowie sprzedaży, i w związku z tym, Spółka odnotowała dodatkowy zysk w wysokości €8,2 milionów, który wynika głównie z tytułu korekty ceny poznańskiego centrum handlowego, w oparciu o podwyższone czynsze brutto. Jedno z centrów handlowych zostało sprzedanych Kleppierre w ramach umowy transakcji Etapu A, podlega umowie długoterminowej dzierżawy z Urzędem Miejskim w Warszawie („Urząd Miejski”) do 2021 r. Urząd Miejski ma prawo odkupu centrum handlowego na koniec okresu dzierżawy na warunkach wskazanych w umowie dzierżawy. W ramach tej transakcji, ustalono, że kwota €10,0 milionów zostanie odjęta od łącznej kwoty wpływów płatnych przez Kleppierre („Wpływy Odroczone”) wynikające z powyższych umów dzierżawy. Spółka będzie upoważniona do otrzymania Odroczonego Wpływu (plus odsetki), jeśli przedłuży okres dzierżawy na okres ponad 34 lat na tych samych warunkach w okresie dziesięciu lat od daty umowy (lipiec 2015 r.), lub proporcjonalnej ich części jeśli przedłuży okres dzierżawy na ponad dziesięć lat. Ponadto, jeśli Spółka pozyska własność gruntu do lipca 2015 r., Kleppierre zapłaci Spółce Wpływy Odroczone plus dodatkowe €2,0 milionów wraz z odsetkami. Spółka nie rozpoznała Wpływy Odroczone jako zyski w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

### TRANSAKCJA Z KLÉPIERRE – ETAP B

29 lipca 2005 r., Spółka oraz Kleppierre podpisały wstępną umowę nabycia akcji dla przyszłego przejęcia przez Kleppierre pełni kapitału i praw głosów (100%) w dwóch Spółkach obecnie zabudowujących dwa centra handlowe w Polsce, jak również dwie kolejne Spółki zabudowujące centra handlowe w Czechach (jedna z nich – Bes Tes S.R.O – została sprzedana w czerwcu 2006 r. – patrz poniżej), oraz opcję przejęcia całości kapitału i praw głosu posiadanych przez Spółkę (50%) trzeciej spółki (Movement Polska) zabudowującej centrum handlowe w Polsce, po zaspokojeniu pewnych warunków („drugie etap”). Informacje na temat nazw spółek patrz Nota 37.

Po ukończeniu i odbiorze każdego z tych centrów, zgodnie z pewnymi wstępnie ustalonymi parametrami w umowie, oraz po spełnieniu pewnych wstępnych warunków, Kleppierre zapłaci Spółce cenę nabycia każdej ze spółek będącej właścicielem centrum, która będzie obliczona na podstawie stawek najmu brutto obowiązujących w dniu bliskim odbiorowi, kapitalizowanych według ustalonych wskaźników. Ostateczna korekta ceny nabycia każdego z tych centrów będzie przeprowadzona nie później niż 12 miesięcy po odbiorze, na podstawie faktycznych czynszów brutto obowiązujących we właściwym dniu korekty, kapitalizowanych według ustalonych wskaźników. Ponadto, korekta wartości aktywów netto zostanie przeprowadzona kapitalizowanych według ustalonych wskaźników na podstawie zbadanych danych w sprawozdaniu finansowym w dniu odbioru.

## **Nota 37 – Sprzedaż spółek zależnych (nieruchomości inwestycyjnej oraz przeznaczonej do obrotu)**

### **TRANSAKCJA Z KLÉPIERRE – ETAP B CD**

30 czerwca 2006 r. Spółka sprzedała (jako część fazy B transakcji z Kleppierre – patrz powyżej) swoją w pełni posiadaną spółkę zależną w Czechach, Entertainment Plaza, która posiada 99% Bes Tes s.r.o, spółki, która posiada centrum handlowe w Pradze, o wartości aktywów brutto (po korekcie ceny zakupu przeprowadzonej pomiędzy Spółką a Kleppierre w listopadzie 2006 r.) wynoszącej €43,9 milionów, a gotówkowa kwota płatności netto wyniosła €50,3 milionów. Więcej informacji w odniesieniu do Bes Tes s.r.o znajduje się w Nocie 34. W wyniku tej transakcji Spółka odnotowała 2006 r. zysk w wysokości około €4,5 milionów. Ponadto, w ciągu 2007 r. Spółka rozpoznała dodatkowe €1,7 milionów, jako część negocjacji korekty ceny z Kleppierre.

### **TRANSAKCJA Z KLEPPIERRE – POPRAWA WSKAŹNIKA ETAPU B**

Kleppierre zgodziła się obniżyć stawkę kapitalizacji w odniesieniu do trzech centrów handlowych objętych transakcją Etapu B (Rybnik Plaza, Sosnowiec Plaza oraz Pilzen Plaza) po spełnieniu pewnych warunków, które zostały spełnione na dzień bilansowy.

8 maja 2007 r. Spółka formalnie zakończyła przekazanie centrów handlowych Rybnik Plaza i Sosnowiec Plaza do Kleppierre, zgodnie z warunkami umowy Etapu B. Wartość sprzedanych centrów wyniosła €89,3 milionów a płatność gotówkowa dla PC wyniosła €48,2 milionów. W rezultacie, Grupa odnotowała w niniejszym sprawozdaniu finansowym zysk w wysokości €23,1 milionów.

### **PRZEKAZANIE PONAD 50% UDZIAŁÓW W PROJEKCIE LUBLIN PLAZA – POLSKA**

Spółka była partnerem umowy Joint Venture („JV”) na własność (pośrednią) spółki zarejestrowanej w Lublinie, Polska („MPSA”). MPSA posiada 99 letnią dzierżawę wieczystą gruntu będącego obiektem projektu znajdującego się w Lublinie, Polska, który został wydzierżawiony od lokalnego urzędu miejskiego.

W kwietniu 2007 r., Spółka oraz 50% Partner JV podpisały umowę, zgodnie z którą strony uzgodniły: (i) spowodować odłączenie zobowiązań MPSA na warunkach Projektu Etapu B, do spółki zależnej Partnera JV („Spółka Projektu B”), za opłatą w wysokości €3,5 milionów. Takie odłączenie zostało przeprowadzone za pomocą umowy najmu w ramach umowy w której MPSA zobowiązała się zgodzić i w pełni współpracować w celu pozwolenia Spółce Projektu B na zagospodarowanie Projektu Etapu B. MPSA oraz Spółka Projektu B podpisały również wstępną umowę na dalsze przekazanie ,do tego drugiego, wszystkich praw do Projektu Etapu B po jego ukończeniu; oraz (ii) do dania PC opcji zapisania się na 50% udziałów w Spółce Projektu B, w zamian za kwotę równą 50% kapitału akcyjnego oraz kredytów od udziałowców zainwestowanych przez Partnera JV w Spółkę Projektu B w dniu realizacji transakcji.

30 września 2007 r. Spółka powiadomiła partnera JV o swej intencji realizacji opcji, jednakże, na dzień bilansowy transakcja nie została zrealizowana; oraz (iii) do sprzedaży swoich odpowiednich udziałów w MPSA Kleppierre, zgodnie z umową Etapu B z Kleppierre (patrz powyższy akapit).

Strony uzgodniły, że w ramach transakcji z Kleppierre, Spółka oraz partner JV będą uprawnieni do otrzymania wszystkich kredytów kapitałowych zainwestowanych przez każde z nich w MPSA przed podziałem pozostałych wpływów pomiędzy stronami.

W lipcu 2007 r. Spółka oraz partner JV, poprzez ich wspólnie kontrolowaną spółkę („Sprzedawca”), zawarły umowę z Kleppierre na sprzedaż swoich udziałów w MPSA do Kleppierre zgodnie z warunkami Umowy Etapu B.

Wartość 50% aktywów przy zakończeniu realizacji wyniosła €39 milionów i płatność gotówkowa dla Spółki wyniosła €27,3 milionów. W rezultacie, Grupa odnotowała in niniejszym sprawozdaniu finansowym zysk w wysokości €9,3 milionów.

Transakcja z Kleppierre specjalnie pomijała Projekt Etapu B oraz Spółkę Etapu B. Sprzedawca umówia się, że MPSA nie poniesie żadnej odpowiedzialności w odniesieniu do budowy Projekt Etapu B. Więcej informacji o zobowiązaniach w odniesieniu do Projektu Etapu B jest w Nocie 34.

Partner JV gwarantuje zobowiązania Spółki w ramach umowy transakcji związanej ze Spółką Etapu B i/lub Projekt Etapu B, w tym wszelkie zobowiązania do wypłacenia Kleppierre odszkodowania za niewypełnienie zobowiązań Spółki Etapu B wynikających z umowy wieczystej dzierżawy z urzędem miejskim w Lublinie.

### **SPRZEDAŻ BIUR DUNA**

W maju 2007 r., Spółka sprzedała biurowiec Duna Plaza w Budapeszcie, Węgry, Kleppierre za opłatą w wysokości €14,2 milionów. Spółka odnotowała zysk około €2,5 milionów na tej transakcji.

# NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

## Nota 38 – Dalsze wydarzenia

### KIELCE PLAZA, KIELCE, POLSKA

Spółka wygrał przetarg i przejęła działkę w celu zagospodarowania na duże, nowe centrum handlowo-usługowe w Kielcach, Polska. Po ukończeniu, projekt będzie liczył 57.000 m<sup>2</sup> całkowitej powierzchni budynku, przy 40.000 m<sup>2</sup> powierzchni pod wynajem, oraz około 1.200 miejsc parkingowych.

### WYNIKI OFERTY PUBLICZNEJ OBLIGACJI W IZRAELU

13 lutego 2008 r. Spółka ogłosiła, że zakończyła publiczną ofertę niezabezpieczonych, niewymiennych Obligacji Serii B („Obligacje Serii B”) w Izraelu o łącznej kwocie kapitału NIS 713,5 milionów (€137 milionów) oraz ich notowanie na Gieldzie Papierów Wartościowych w Tel Awiwie („TASE”). Obligacje Serii B mają kupon 5,4% i są powiązane (kapitał i odsetki) ze wzrostem Indeksu Cen w Izraelu. Oferta i notowanie były następstwem publikacji prospektu Plazy z dnia 3 lutego 2008 r. oraz publikacji uzupełniającej z 11 lutego 2008 r. (łącznie zwane „Prospektem”).

W tym samym czasie, Spółka ulokowała do obrotu na TASE niezabezpieczonych, niewymiennych Obligacji Serii A wartych około NIS 305 milionów (€53,0 milionów), wyemitowanych przez PC do inwestorów w Izraelu w prywatnej ofercie w lipcu 2007 r. („Obligacje Serii A”). Obligacje Serii A mają kupon 5%, który został obniżony do 4,5% od 4 lutego 2008 r. (dzień po publikacji powyższego Prospektu).

Obligacje Serii A i Obligacje Serii B otrzymały rating Aa3 od Midroog Ltd., w skali lokalnej, a Obligacje Serii A otrzymały rating A+/Pozytywny od Standard & Poor’s Maalot Ltd., w skali lokalnej.

### PLAZA BAS, RUMUNIA

31 stycznia 2008 r. Spółka weszła w spółkę joint venture z BAS Development („BAS”), w celu zagospodarowania projektów mieszkalnych i biurowych w Rumunii. BAS jest prywatną spółką, działającą na rumuńskim rynku nieruchomości, która działa głównie we współpracy z Aura Investments Limited, inwestycyjną i zarządzającą spółką notowaną na TASE. Założono nową spółkę, Plaza-Bas B.V., („Plaza Bas”), która przejęła akcje obecnie posiadane przez BAS w siedmiu projektach deweloperskich biur i mieszkań. Plaza Bas jest w 50,1% własnością Spółki, a pozostałe 49,9% jest własnością BAS. Spółka ma prawo powołać 60% członków zarządu Plaza Bas.

Wspomniane siedem projektów znajduje się w Bukareszcie, Brasov i Ploiesti.

### HONEDOARA PLAZA, RUMUNIA

W lutym 2008 r. Spółka przejęła działkę w Honedoara, Rumunia. Działka o powierzchni 41.000 m<sup>2</sup>, będzie zagospodarowana w nowoczesne centrum handlowo-usługowe w zachodnim stylu, o powierzchni budynku wynoszącej 28.000 m<sup>2</sup>, oraz 20.000 m<sup>2</sup> powierzchni wynajmu.

### TARGU MURES, RUMUNIA

W marcu 2008 r. Spółka przejęła działkę o powierzchni 31.000 m<sup>2</sup> w Targu Mures, Rumunia, w celu wybudowania liczącego się centrum handlowo-usługowego.

Centrum handlowe będzie miało 32.000 m<sup>2</sup> powierzchni wynajmu, obejmującej ponad 120 jednostek. Działka obejmie również 2.600 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej oraz parking na 1.000 samochodów.

### STRUKTURA FINANSOWA A

28 lutego 2008 r. Grupa zawarła transakcję finansową w bankiem emitentem, zgodnie z którą Grupa zainwestowała kwotę o wysokości €37,96 milionów na okres 15 lat w obligacje z oprocentowaniem 11,5% per annum, płatne w przypadku gdy marża pomiędzy 30 letnim Euro CMS (Constant Maturity Swap), oraz dziesięcioletnim Euro CMS (w ujęciu dziennym) jest wyższa niż limit przyrostów, ustalony na 0,05%; dla dni w których marża jest niższa niż limit odsetki nie są płacone. Kwota kapitału wynosi €38 milionów a odsetki płatne są kwartalnie począwszy od 28 maja 2008 r. Bank finansujący ma opcję call w celu odkupienia Obligacji według nominalu w całości 28 lutego 2009 r. i każdego kwartału po nim, po uprzednim, co najmniej pięciodniowym zawiadomieniu. Kapitał jest w 100% chroniony przy zapadalności.

28 lutego 2008 r., marża pomiędzy 30 letnim Euro CMS a dziesięcioletnim Euro CMS wynosiła 0,31%.

Grupa zawarła umowę kredytową na €26,96 milionów z tym samym bankiem emitującym dla celów zainwestowania we wspomnianą obligację. Umowa kredytowa jest obciążona stopą trzymiesięczną stopą procentową Euribor + 0,4% per annum a kapitał jest płatny w dacie zapadalności obligacji, a odsetki są płatne w tym samym dniu, co odsetki od obligacji. Zabezpieczeniem kredytu jest obligacja wyemitowana do Grupy.

## **Nota 38 – Dalsze wydarzenia CD**

### **STRUKTURA FINANSOWA B**

26 lutego 2008 r. Grupa zawarła transakcję finansową w bankiem emitentem, zgodnie z którą Grupa zainwestowała kwotę o wysokości €13 milionów w obligacje ze zmiennym oprocentowaniem powiązany z dziesięcioletnią stopą euro CMS, przy warunku minimalnej stopy procentowej na poziomie 6,25% p.a oraz maksymalnej stopie procentowej w wysokości 12,50% p.a. Kapitał jest w 100% chroniony przy zapadalności. Odsetki są płatne rocznie począwszy od 19 lutego 2009 r. oraz do 19 lutego 2018 r. (data zapadalności).

26 lutego 2008 r., marża od dziesięcioletniego euro CMS wynosiła 4,473%.

Grupa zawarła umowę kredytową na €10 milionów z tym samym bankiem emitującym dla celów zainwestowania we wspomnianą obligację. Umowa kredytowa jest obciążona stopą roczną 12 miesięczną Euribor + 0,4% per annum a kapitał jest płatny w dacie zapadalności obligacji, a odsetki są płatne w tym samym dniu, co odsetki od obligacji. Zabezpieczeniem kredytu jest obligacja wyemitowana do Grupy.

## **Nota 39 – Istotne oszacowania księgowe oraz główne źródła oszacowania niepewności**

Zarząd przedyskutował z Komitetem ds. Audytu opracowanie, wybór i ujawnianie istotnych polityk oraz oszacowań rachunkowości Grupy, oraz zastosowanie tych polityk oraz oszacowań.

### **A. WYCENA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNEJ**

Sprawozdanie finansowe obejmuje nieruchomości inwestycyjne według wartości, które podlegają znacznym niepewnością oszacowań. Istnieje ryzyko, że nieruchomości inwestycyjne nie zostaną odpowiednio wycenione, ponieważ czynniki nieznanne rzeczoznawcy, czy Spółce mogą wpłynąć na wartość aktywów.

### **B. PODATEK DOCHODOWY**

Grupa podlega podatkowi dochodowemu w różnych jurysdykcjach. Znaczące osądy są wymagane przy określaniu rezerw na podatek dochodowy. Istnieje wiele transakcji i wyliczeń, dla których ostateczne określenie podatku jest niepewne. Grupa rozpoznaje zobowiązania dla oczekiwanych kwestii audytu podatkowego, w oparciu o oszacowania, czy należy będzie dodatkowy podatek. Gdy ostateczny wynik podatkowy takich kwestii jest inny, niż kwoty które początkowo ujęliśmy, takie różnice wpłyną na podatek dochodowy i tworzone są rezerwy na odroczony podatek za okres w którym takie oszacowanie zostało dokonane.

### **C. POTENCJALE KARY, WYSTAWIONE GWARANCJE**

Kary są częścią trwających działań budowlanych i wynikają ze zobowiązań Grupy istniejących wobec osób trzecich, takich jak banki i urzędy miejskie. Kierownictwo Spółki jest zobowiązane do przedstawienia oszacowań na temat ryzyk wynikających z potencjalnych gwarancji wystawionych przez Spółkę, lub kar, które Spółka będzie zobowiązana zapłacić.

### **D. WYGASŁE POZWOLENIA BUDOWLANE**

Proces budowy jest długotrwały oraz podlega pozwoleniom ze strony władz lokalnych. Może się zdarzyć, (tak jak przy projekcie Helios, patrz Nota 8), że pozwolenie na budowę wygaśnie i spowoduje, że Spółka poniesie dodatkowe koszty, oraz może spowodować, że budowa zostanie opóźniona lub porzucona.

# NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

## Nota 39 – Istotne oszacowania księgowe oraz główne źródła oszacowania niepewności CD

### E. WYCENA OBLIGACJI

Wycena jest dokonywana poprzez korzystanie z profesjonalnych usług stron trzecich. Wyliczenie to jest wrażliwe na zmiany w warunkach rynkowych i jest oparte na założeniach które są uzasadnione, lecz w zasadzie nie mogą być gwarantowane. Poprzez emisję obligacji do obrotu na Gieldzie w Tel Awiwie, Spółka może obecnie lepiej wycenić swoje obligacje, ponieważ istnieje dla nich wartość rynkowa.

### F. WYCENA POCHODNEJ

Wycena jest dokonywana poprzez korzystanie z profesjonalnych usług stron trzecich. Wyliczenie to jest wrażliwe na zmiany w warunkach rynkowych i jest oparte na założeniach, które są uzasadnione, lecz w zasadzie nie mogą być gwarantowane. Spółka wykorzystuje tego samego rzeczoznawcę co wskazany w powyższym punkcie, a przez to poprawia relację pomiędzy pochodną a instrumentem finansowym, dla którego została stworzona ta pochodna.

### G. ROZPOZNAWANIE PRZYCHODÓW

Grupa rozpoznaje przychód ze sprzedaży nieruchomości przeznaczonej do obrotu, lub nieruchomości inwestycyjnej w oparciu o rozwinięte i skomplikowane umowy, co w niektórych przypadkach wymaga oszacowań i osądów, co do oczekiwań dodatkowych zysków (lub rezerwa na zmniejszenie przychodu) i czy należy je ujmować.

### H. WYCENA UMÓW NA PŁATNOŚCI W AKCJACH

Wycena płatności dokonywanych w akcjach zależy od założeń i oszacowań kluczowych parametrów takich jak wahania cen, zmieniających się wraz z warunkami rynkowymi. Ryzyko polega na tym, że szacowane koszty związane z płatnościami w akcjach mogą ostatecznie okazać się nieoprawne i dokonanie korekt dla lat ubiegłych może okazać się niezbędne w danym bieżącym roku.

## Nota 40 – Lista spółek zależnych i stowarzyszonych Spółki

W trakcie okresu rozpoczętego 1 stycznia 2006 r., Spółka posiadała następujące spółki (wszystkie spółki zależne stanowiły 100% własność Grupy na każdy z prezentowanych dni bilansowych, chyba że jest to wskazane inaczej):

Węgry	Działalność	Uwagi
<b>W BEZPOŚREDNIM CAŁKOWITYM POSIADANIU</b>		
Kerepesi 2 Hypermarket Ingatlanfejlesztő Kft.	Centrum handlowe	Sprzedane aAim w 2007 r.
Kerepesi 3 Áruház Ingatlanfejlesztő Kft.	Centrum handlowe	Sprzedane aAim w 2007 r.
Kerepesi 4 Szálloda Ingatlanfejlesztő Kft.	Posiadacz prawa użytkowania gruntu	
Kerepesi 5 Irodaépület Ingatlanfejlesztő Kft.	Posiadacz prawa użytkowania gruntu	
HOM Ingatlanfejlesztési és Vezetési Kft. („HOM”)	Firma zarządzająca	
Plaza House Ingatlanfejlesztési Kft.	Budynek biurowy	
Tatabánya Plaza Ingatlanfejlesztési Kft.	Nieaktywna	
Zalaegerszeg 2002 Ingatlanhasznosító és Vagyonkezelő Kft.	Posiada działkę	Sprzedane Dawnay Day w 2006r.
Szolnok 2002 Ingatlanhasznosító és Vagyonkezelő Kft.	Nieaktywna	Sprzedane w sierpniu 2006 r. do podmiotu dominującego
Szombathely 2002 Ingatlanhasznosító és Vagyonkezelő Kft.	Nieaktywna	
Szeged 2002 Ingatlanhasznosító és Vagyonkezelő Kft.	Nieaktywna	
Eger Ingatlanfejlesztési Kft.	Nieaktywna	Sprzedane w sierpniu 2006 r. do podmiotu dominującego
<b>W POŚREDNIM CAŁKOWITYM POSIADANIU (KONTROLOWANE)</b>		
Ercorner Kft.	Posiadający prawa	Pod wspólną kontrolą (50%/50%) z MKB bank i podmiotem dominującym of AÁLLom Sziget 2004 Kft. The Island projekt – patrz nota 15
Alom Sziget 2004 Ingatlanfejlesztő Kft	Centrum konferencyjne, kasyno, hotel 60% posiada Ercorner i centrum rozrywki	60% posiada Ercorner
Plasi Invest 2007 Ingatlanforgalmazó kft	Posiadający prawa	70% posiada Plaza Centers
SBI Hungary Ingatlanforgalmazó es Epito kft.	Centrum handlowe	Wspólnie kontrolowane (50%/50%) przez Plasi Investment Kft. i SBI Real Estate

# NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

## Nota 40 – Lista spółek zależnych i stowarzyszonych Spółki CD

Polska	Działalność	Uwagi
<b>W BEZPOŚREDNIM CAŁKOWITYM POSIADANIU</b>		
EDP Sp. z o.o.	Z przeznaczeniem do zarządzania centrum konferencyjnym	Kontrolowane wspólnie (50%/50%) z Classic Or B.V.
Bielsko-Biała Plaza Sp.zo.o	Nieaktywna	
Bytom Plaza Sp.z.o.o	Nieaktywna	
Bydgoszcz Plaza Sp.zo.o	Nieaktywna	
Rzeszów Plaza Sp.z.o.o.	Nieaktywna	
Chorzów Plaza Sp.zo.o	Nieaktywna	
Zgorzelec Plaza Sp.z.o.o.	Centrum handlowe w trakcie budowy	Zgorzelec projekt
Gdańsk Centrum Plaza Sp.zo.o	Nieaktywna	
Lublin Or Sp.zo.o	Faza B	Sprzedana Classic Or BV w 2007 r.
Gliwice Plaza Sp.z.o.o.	Nieaktywna	
Gorzów Wielkopolski Plaza Sp.z.o.o.	Nieaktywna	
Grudziądz Plaza Sp.zo.o	Nieaktywna	
Jelenia Góra Plaza Sp.zo.o	Nieaktywna	
Katowice Plaza Sp.zo.o	Nieaktywna	
Suwałki Plaza Sp.zo.o	Centrum handlowe w trakcie budowy	
Koszalin Plaza Sp.zo.o	Nieaktywna	
Legnica Plaza Sp.zo.o	Nieaktywna	
Łódź Centrum Plaza Sp.zo.o	Posiada działkę	
Plaza Centers (Polska) Sp.z.o.o.	Spółka zarządzająca	Wygrała przetarg w Kielcach na Projekt Kielce
Plaza Centers (Polska) South Sp.z.o.o.	Centrum handlowe	
Olsztyn Plaza Sp.zo.o	Nieaktywna	
Opole Plaza Sp.zo.o	Nieaktywna	
Płock Plaza Sp.zo.o	Nieaktywna	
Radom Plaza Sp.zo.o	Nieaktywna	
Rybnik Plaza Sp.zo.o	Centrum handlowe	Sprzedane Kleppierre w 2007 r.
Hokus Pokus Rozrywka Sp. z o. o.	Nieaktywna	Posiada 50%
Sosnowiec Plaza Sp.z.o.o.	Centrum handlowe	Wstępnie sprzedane Kleppierre w 2007 r.
Szczecin Plaza Sp.zo.o	Nieaktywna	
Tarnów Plaza Sp.zo.o	Nieaktywna	
Wrocław Plaza Sp.zo.o	Centrum handlowe – etap planowania	Wygrała przetarg w Toruniu w 2007 r.
Tychy Plaza Sp.zo.o	Nieaktywna	
Wrocławek Plaza Sp.zo.o	Nieaktywna	
Zabrze Plaza Sp.zo.o	Nieaktywna	
Zielona Góra Plaza Sp.zo.o	Nieaktywna	

# NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

## Nota 40 – Lista spółek zależnych i stowarzyszonych Spółki CD

<b>Polska</b>	Działalność	Uwagi
<b>W POŚREDNIM POSIADANIU (LUB WSPOLNIE KONTROLOWANE)</b> Fantasy Park Investments Sp. zo.o.	Nieaktywna	W całkowitym posiadaniu Fantasy park Enterprises B.V
Fantasy Park Sp. zo.o.	Nieaktywna	W całkowitym posiadaniu Fantasy park Enterprises B.V
Movement Polska S.A.	Centrum handlowe	
W całkowitym posiadaniu Centers Classic B.V, i jest joint ventures Spółki (50%/50%) - sprzedane Kleppierre w 2007 r.		
<b>Czechy</b>	Działalność	Uwagi
<b>W BEZPOŚREDNIM CAŁKOWITYM POSIADANIU</b> Praha Plaza S.R.O.	Centrum logistyczne	
B1 Plaza S.R.O.	Centrum handlowe	Projekt Opava
Plaza Centers Czechy S.R.O.	Spółka zarządzająca	
Pilzen Plaza S.R.O.	Centrum handlowe	Wstępnie sprzedane Kleppierre w 2005 r.
P4 Plaza S.R.O.	Centrum handlowe	Projekt Liberec
NG Plaza S.R.O	Nieaktywna	
BTY SN Plaza S.R.O	Nieaktywna	
Hradec Plaza S.R.O	Nieaktywna	
Plaza Housing S.R.O	Nieruchomości	Projekt Roztoky
Plaza Station S.R.O	Nieaktywna	
Entertainment Plaza S.R.O.	Podmiot dominujący dla Bes Tes S.R.O	Sprzedana Kleppierre w 2006 r.
<b>W POŚREDNIM POSIADANIU</b> Bes Tes S.R.O	Centrum handlowe	Sprzedana Kleppierre w 2006 r.
Fantasy Park Czechy S.R.O	Centrum rozrywki	Centrum rozrywki w całkowitym posiadaniu Fantasy Park Enterprises B.V
<b>Grecja</b>	Działalność	Uwagi
Helios Plaza S.A.	Centrum handlowe	
<b>Łotwa</b>	Działalność	Uwagi
SIA Diksna	Centrum handlowe	Kontrolowane wspólnie z partnerem z siedzibą w Ameryce. Projekt Riga Plaza
<b>Cypr - Ukraina</b>	Działalność	Uwagi
PC Ukraina Holdings Limited	Spółka holdingowa	
Nourolet Enterprises Limited	Nieaktywna	
Tanoli Enterprises Limited	Nieaktywna	

# NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

## Nota 40 – Lista spółek zależnych i stowarzyszonych Spółki CD

Rumunia	Działalność	Uwagi
Bucuresti Plaza Center SRL	Nieaktywna	
S.C. Central Plaza SRL	Nieaktywna	
S.C. Green Plaza SRL	Centrum handlowe	Iasi Projekt
S.C. Elite Plaza SRL.	Centrum handlowe	Timisoara Projekt
S.C. Dambovita Center SRL	Nieruchomości	Casa Radio Projekt
S.C. Plaza Centers Management Romania SRL	Spółka zarządzająca	
S.C. North Gate Plaza SRL	Nieaktywna	Miercurea Ciuc Projekt
S.C. South Gate Plaza SRL	Centrum handlowe	Slatina Projekt
S.C. West Gate Plaza SRL	Nieaktywna	
S.C. Eastern Gate Plaza SRL	Nieaktywna	
S.C. North West Plaza SRL	Nieaktywna	Honedoara Projekt
S.C. North Eastern Plaza SRL	Nieaktywna	
S.C. South West Plaza SRL	Nieaktywna	
S.C. South Eastern Plaza SRL	Nieaktywna	
S.C. White Plaza SRL	Nieaktywna	
S.C. Golden Plaza SRL	Nieaktywna	
S.C. Blue Plaza SRL	Nieaktywna	
S.C. Red Plaza SRL	Nieaktywna	
S.C. Palazzo Ducale SRL		
S.C. Mountain Gate SRL	Nieaktywna	
<b>Holandia</b>	<b>Działalność</b>	<b>Uwagi</b>
<b>W BEZPOŚREDNIM CAŁKOWITYM POSIADANIU</b>		
Plaza Centers Management B.V.	Nieaktywna	
Plaza Centers (Ventures) B.V.	Spółka holdingowa	
Hold 100% of Plaza Centers PPM d.o.o		
Obuda B.V.	Nieaktywna	
Plaza-BAS B.V.	Spółka holdingowa	
Plaza Centers (Estates) B.V.	Spółka holdingowa	
Plaza Centers (Logistics) B.V.	Nieaktywna	
Plaza Centers (Holdings) B.V.	Spółka holdingowa	
Plaza Centers (Enterprises) B.V.		
Plaza Dambovita Complex B.V.	Spółka holdingowa	
S.S.S. Project management B.V.	Nieaktywna	
Dambovita Center Holdings B.V.	Spółka holdingowa	

# NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

## Nota 40 – Lista spółek zależnych i stowarzyszonych Spółki CD

Holandia	Działalność	Uwagi
<b>INDIRECTLY OWNED (OR JOINT CONTROLLED)</b>		
Centers Classic B.V	Spółka holdingowa	
Mulan B.V. (Fantasy Park Enterprises B.V.)	Spółka holdingowa	
<b>ANTYLE HOLENDERSKIE</b>		
Dreamland N.V	Spółka holdingowa	
<b>Cypr - Indie</b>		
PC India Holdings Public Company Limited	Spółka holdingowa	Posiada następujące Spółki: (bezpośrednio/pośrednio)
Hom India Infrastructure Private Limited	Spółka zarządzająca	99,90%
Spiralco Holdings Limited	Spółka holdingowa	Posiada 50% w P-one Infrastructure Private Limited
P-one Infrastructure Private Limited	Nieruchomości	Projekt Kharadi
Trivandrum Project		
Dezimark limited	Nieaktywna	
Florcil limited	Nieaktywna	
Xifius limited	Nieaktywna	Posiada 98% w Ximanco Developers Indie Private Limited
Ximanco Developers India Private Limited	Nieaktywna	
Stenzo Limited	Nieaktywna	Posiada 98% w Cymsten Developers India Private Limited
Cymsten Developers India Private Limited	Nieaktywna	
Sortera Limited	Nieaktywna	Posiada 98% w Sorcym Developers India Private Limited
Sorcym Developers India Private Limited	Nieaktywna	
Mercero Limited	Nieaktywna	Posiada 98% w Cymsten Developers Indie Private Limited
Meranco Developers India Private Limited	Nieaktywna	
Rosemart Limited	Nieaktywna	
Rafalmando Limited	Nieaktywna	
Rebeldora Limited	Nieaktywna	
Ruvencio Limited	Nieaktywna	
Ronavelo Limited	Nieaktywna	
Amanati limited	Nieaktywna	

## Nota 40 – Lista spółek zależnych i stowarzyszonych Spółki CD

Cypr - Indie	Działalność	Uwagi
<b>INDIRECTLY OWNED (OR JOINT CONTROLLED)</b>		
Anuttam developers private Ltd.	Spółka holdingowa dla 23 podmiotów, wszystkie utrzymywane w związku z umową joint venture Spółki JV w Pune Indie	W 50% posiadaniu przez Permindo
Atrushya developers private Ltd.	Posiada działkę	Spółka w 100% zależna od Anuttam
Ajanu developers private Ltd.	Posiada działkę	Spółka w 100% zależna od Anuttam
Agmesh developers private Ltd.	Posiada działkę	Spółka w 100% zależna od Anuttam
Animish developers private Ltd.	Posiada działkę	Spółka w 100% zależna od Anuttam
Anahat developers private Ltd.	Posiada działkę	Spółka w 100% zależna od Anuttam
Apratirath developers private Ltd.	Posiada działkę	Spółka w 100% zależna od Anuttam
Athang developers private Ltd.	Posiada działkę	Spółka w 100% zależna od Anuttam
Avyang developers private Ltd.	Posiada działkę	Spółka w 100% zależna od Anuttam
Asankhya developers private Ltd.	Posiada działkę	Spółka w 100% zależna od Anuttam
Apramad developers private Ltd.	Posiada działkę	Spółka w 100% zależna od Anuttam
Abhyang developers private Ltd.	Posiada działkę	Spółka w 100% zależna od Anuttam
Amartya developers private Ltd.	Posiada działkę	Spółka w 100% zależna od Anuttam
Atmavan developers private Ltd.	Posiada działkę	Spółka w 100% zależna od Anuttam
Amrutansh developers private Ltd.	Posiada działkę	Spółka w 100% zależna od Anuttam
Achal developers private Ltd.	Posiada działkę	Spółka w 100% zależna od Anuttam
Akhula developers private Ltd.	Posiada działkę	Spółka w 100% zależna od Anuttam
Antarmukh developers private Ltd.	Posiada działkę	Spółka w 100% zależna od Anuttam
Aprameya developers private Ltd.	Posiada działkę	Spółka w 100% zależna od Anuttam
Amraprabhu developers private Ltd.	Posiada działkę	Spółka w 100% zależna od Anuttam
Ajakshya developers private Ltd.	Posiada działkę	Spółka w 100% zależna od Anuttam
Avyaya developers private Ltd.	Posiada działkę	Spółka w 100% zależna od Anuttam
Avyaja developers private Ltd.	Posiada działkę	Spółka w 100% zależna od Anuttam
Anantshree developers private Ltd.	Posiada działkę	Spółka w 100% zależna od Anuttam
<b>Rosja</b>		
<b>W POŚREDNIM POSIADANIU</b>		
Plaza Centers Management OOO	Spółka zarządzająca	Spółka w 100% zależna od Obuda B.V.
Plaza Centers Project 1 OOO	Nieaktywna	Spółka w 100% zależna od Obuda B.V.
Plaza Centers Project 2 OOO	Nieaktywna	Spółka w 100% zależna od Obuda B.V.

# NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

## Nota 40 – Lista spółek zależnych i stowarzyszonych Spółki CD

<b>Bułgaria</b>	Działalność	Uwagi
Shumen Plaza E.O.O.D	Centrum handlowe	Projekt Shumen Plaza
<b>Serbia</b>		
Działalność		
Uwagi		
<b>INDIRECTLY OWNED</b>		
Totally Holliday d.o.o	Centrum handlowe	Spółka w 100% zależna od Plaza Centers (Ventures) B.V.
Plaza Centers PPM d.o.o	Centrum handlowe	Spółka w 100% zależna od Plaza Centers (Ventures) B.V. Projekt Kragujevac Plaza
Prime d.o.o.	Centrum handlowe	Spółka w 100% zależna Plaza Centers (Estates) B.V.
<b>Słowacja</b>		
Działalność		
Uwagi		
Plaza Centers Slovak Republic s.r.o	Nieaktywna	

Amsterdam, 25 kwietnia 2008 r.

Rada Dyrektorów

**Mordechay Zisser**

**Ran Shtarkman**

**Shimon Yitzchaki**

**Marius Willem van Eibergen Santhagens**

**Marco Habib Wichers**

**Edward Paap**

# BILANS SPÓŁKI

Na dzień 31 grudnia 2007 r.

Po podziale wyniku

		2007		2006	
	Noty	€	€	€	€
<b>AKTYWA</b>					
<b>Aktywa trwałe</b>					
Rzeczowy majątek trwały	1		<b>7.924.800</b>		3.394.758
<b>Pozostałe aktywa obrotowe</b>					
Udziały	2	<b>342.518.360</b>		33.001.744	
Pożyczki do spółek stowarzyszonych	3		-	183.850.615	
Opłaty od spółek stowarzyszonych	4		<b>7.563.769</b>	8.976.555	
Pozostałe aktywa	5		<b>10.662.705</b>	1.814.425	
			<b>360.744.834</b>		227.643.339
Aktywa trwałe ogółem			<b>368.669.634</b>		231.038.097
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>					
Pozostałe należności i zaliczki	6		<b>263.280.403</b>		27.237.325
Rzeczowy majątek trwały	7		<b>59.573.397</b>		130.252.933
Aktywa obrotowe ogółem			<b>322.853.800</b>		157.490.258
Ogółem			<b>691.523.434</b>		388.528.355

# KAPITAŁ WŁASNY I PASYWA

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 r.

		2007	2006
	Noty	€	€
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał zakładowy	8	<b>2.924.038</b>	2.923.461
Kapitał zapasowy z emisji akcji powyżej wartości nominalnej	9	<b>248.859.521</b>	248.859.521
Rezerwa z wymiany walutowej	10	<b>(1.726.708)</b>	(1.894.718)
Rezerwa z wyceny	11	<b>2.994.527</b>	5.213.913
Inne kapitały rezerwowe	12	<b>13.498.280</b>	1.839.761
Skumulowany zysk	13	<b>336.921.781</b>	107.735.438
Aktywa trwale ogółem		<b>603.471.439</b>	364.677.376
<b>REZERWY</b>			
Rezerwy spółek stowarzyszonych	14	<b>14.201.849</b>	6.918.375
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>			
Pożyczki spółek stowarzyszonych	15	-	7.255.766
Obligacje długoterminowe	16	<b>53.820.879</b>	-
		<b>68.022.728</b>	14.174.141
<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>			
Narosłe kwoty pozostałych zobowiązań	17	<b>20.029.267</b>	9.676.838
Ogółem		<b>691.523.434</b>	388.528.355

# RACHUNEK WYNIKÓW SPÓŁKI

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 r.

		2007		2006	
	Noty	€	€	€	€
Pozostałe przychody operacyjne	18	<b>232.020.733</b>		20.730.608	
<b>Zysk operacyjny brutto</b>			<b>232.020.733</b>		20.730.608
Koszty ogólnego zarządu	19	<b>14.392.818</b>		3.625.089	
<b>Koszty operacyjne ogółem</b>			<b>14.392.818</b>		3.625.089
<b>Zysk operacyjny</b>			<b>217.625.915</b>		17.105.519
Przychody i koszty operacyjne	20		<b>6.910.760</b>		5.086.947
<b>WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ</b>					
Przed opodatkowaniem			<b>224.538.675</b>		22.192.466
Wyniki spółek stowarzyszonych	21		<b>2.428.282</b>		(7.463.990)
Podatek dochodowy	22				(8.503)
Wynik przed opodatkowaniem			<b>226.966.957</b>		14.719.973

# NOTY DLA SPÓŁKI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 r.

## OGÓLNE

### DZIAŁALNOŚĆ I WŁASNOŚĆ

Plaza Centers N.V. („Spółka”) jest spółką zarejestrowaną w Holandii. Spółka jest spółką zależną Elbit Ultrasound B.V., która posiada 68,41% akcji Spółki. Nadrzędnym udziałowcem Spółki jest Elbit Medical Imaging Limited. Spółka jest notowana na głównym rynku giełdowym („LSE”) w Londynie, Zjednoczone Królestwo, począwszy od 27 października 2006 r. Spółka posiada spółki zależne, głównie w Europie Centralnej i Wschodniej, które nabywają, zabudowują, posiadają i sprzedają aktywa nieruchomości.

Bezpośrednim podmiotem dominującym spółki jest Elbit Ultrasound B.V. („EUL”), który posiada 68,4% akcji Spółki. Nadrzędnym udziałowcem Spółki jest Elbit Medical Imaging Limited („EMI”), która jest pośrednio kontrolowana przez pana Mordechaya Zissera, Dyrektora Spółki.

### ZASADY RACHUNKOWOŚCI W ODNIESIENIU DO WYCENY AKTYWÓW I PASYWÓW

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało przygotowane zgodnie z zasadami rachunkowości ogólnie akceptowanymi w Holandii, przy zastosowaniu zasad rachunkowości skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zgodnie z Artykułem 362, Rozdział 8 Część 9, Księga 2, holenderskiego Kodeksu Cywilnego.

Sprawozdanie finansowe Spółki jest denominowane w euro.

Odwołania do not stanowią odwołania do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, chyba, że wskazano inaczej.

### FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE

Udziały, w których Spółka jest w stanie wywrzeć znaczny wpływ na politykę, są ujęte w proporcji udziału Grupy w wartości aktywów netto, których dotyczy udział. Wartość aktywów netto jest obliczona według tej samej polityki, która została zastosowana do niniejszego sprawozdania rocznych. Pozostałe udziały uczestnictwa są prezentowane w kwotach kosztów.

Utworzono rezerwy na negatywną wartość aktywów netto dotyczących udziałów.

### PONOWNA WYCENA

Ponowne wyceny są ujęte w rezerwie na ponowną wycenę. Są one wynikiem ponownej wyceny nieruchomości inwestycyjnych, i są oparte na raporcie zewnętrznej wyceny dostarczonej Spółce. Po realizacji nieruchomości inwestycyjnej, ponowna wycena jest ujęta w wynikach działalności.

## Nota 1 – Materialne aktywa trwałe

### AKTYWA OBROTOWE

Przesunięcia w materialnych aktywach trwałych przedstawiają się następująco:

	Środki trwałe € '000
<b>Saldo na dzień 1 stycznia 2007 r.</b>	
Skumulowana amortyzacja	3.920.997
Koszt samolotu, netto	(526.239)
Zakup samolotu	3.394.758
Amortyzacja samolotu w 2007 r.	
Saldo na dzień 31 grudnia 2007 r.	4.733.669
Koszt samolotu	(203.627)
Skumulowana amortyzacja	8.654.666
Wartość księgową	7.924.800
Stopa amortyzacji	3,7%-5%

Stopa amortyzacji jest oparta na szacowanym użytecznym ekonomicznym życiu danego aktywa trwałego. Stopa amortyzacji samolotu wyniosła 3,7%-5% w 2007 r.

## Nota 2 – Udziały

Przesunięcia w udziałach przedstawiają się następująco:

	2007 € '000	2006 € '000
Saldo na dzień 1 stycznia	<b>33.001.744</b>	27.798.683
Nowe inwestycje	<b>325.892.541</b>	5.025.120
Finansowanie skapitalizowane do inwestycji	<b>843.513</b>	956.220
Przeklasyfikowania	<b>(505,701)</b>	-
Rezerwa z wymiany walutowej	<b>(469.186)</b>	-
Inwestycja sprzedana	<b>(14.808.883)</b>	-
Wynik roku obrotowego	<b>(1.435.668)</b>	(779.279)
Saldo na dzień 31 grudnia	<b>342.518.360</b>	33.001.744

Szczegółowe dane na temat udziałów znajdują się w Nocie 23.

Pod tym tytułem znajdują się następujące udziały:

Nazwa	Zarejestrowana siedziba	Udział w kapitale zakładowym w %
Plaza House Ingatlanfejlesztési Kft.	Budapeszt, Węgry	100,0%
Kerepesi 4 Szálloda Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapeszt, Węgry	100,0%
Kerepesi 5 Irodaépület Ingatlanfejlesztő Kft.	Budapeszt, Węgry	100,0%
Ercorner Kft.	Budapeszt, Węgry	50,0%
Szeged 2002 Ingatlanhasznosító és Vagyonkezelő Kft.	Budapeszt, Węgry	100,0%
Tatabánya Plaza Ingatlanfejlesztési Kft.	Budapeszt, Węgry	100,0%
Plasi Invest 2007 Ingatlanforgalmazó Kft.	Budapeszt, Węgry	70,0%
HOM Ingatlanfejlesztési és Vezetési Kft.	Budapeszt, Węgry	100,0%
Szombathely 2002 Ingatlanhasznosító és Vagyonkezelő Kft.	Budapeszt, Węgry	100,0%

# NOTY DLA SPÓŁKI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 r.

## Nota 2 – Udziały CD

Nazwa	Zarejestrowana siedziba	Udział w kapitale zakładowym w %
Helios Plaza S.A.	Ateny, Grecja	100,0%
EDP Sp.zo.o	Warszawa, Polska	50,0%
Katowice Plaza Sp.zo.o	Warszawa, Polska	100,0%
Lodz Centrum Plaza Sp.zo.o	Warszawa, Polska	100,0%
Wroclaw Plaza Sp.zo.o	Warszawa, Polska	100,0%
Suwałki Plaza Sp.zo.o	Warszawa, Polska	100,0%
Zgorzelec Plaza Sp.zo.o.	Warszawa, Polska	100,0%
Radom Plaza Sp.zo.o	Warszawa, Polska	100,0%
Olsztyn Plaza Sp.zo.o	Warszawa, Polska	100,0%
Plaza Centers (Poland) South Sp.zo.o.	Warszawa, Polska	100,0%
Zielona Gora Plaza Sp.zo.o	Warszawa, Polska	100,0%
Bytom Plaza Sp.zo.o	Warszawa, Polska	100,0%
Plaza Centers (Poland) Sp.zo.o.	Warszawa, Polska	100,0%
Hokus Pokus Rozrywka Sp.zo.o.	Kraków, Polska	100,0%
Gdansk Centrum Sp.zo.o	Warszawa, Polska	100,0%
Jelenia Gora Plaza Sp.zo.o	Warszawa, Polska	100,0%
Chorzow Plaza Sp.zo.o	Warszawa, Polska	100,0%
Gliwice Plaza Sp.zo.o.	Warszawa, Polska	100,0%
Rzeszów Plaza Sp.zo.o.	Warszawa, Polska	100,0%
Tarnow Plaza Sp.zo.o	Warszawa, Polska	100,0%
Tychy Plaza Sp.zo.o	Warszawa, Polska	100,0%
Opole Plaza Sp.zo.o	Warszawa, Polska	100,0%
Bielsko-Biala Sp.zo.o	Warszawa, Polska	100,0%
Gorzów Wielkopolski Plaza Sp.zo.o.	Warszawa, Polska	100,0%
Szczecin Plaza Sp.zo.o	Warszawa, Polska	100,0%
Plock Plaza Sp.zo.o	Warszawa, Polska	100,0%
Grudziadz Plaza Sp.zo.o	Warszawa, Polska	100,0%
Wloclawek Plaza Sp.zo.o	Warszawa, Polska	100,0%
Zabrze Plaza Sp.zo.o	Warszawa, Polska	100,0%
Bialystok Plaza Sp.zo.o	Warszawa, Polska	100,0%
Koszalin Plaza Sp.zo.o	Warszawa, Polska	100,0%
Torun Plaza Sp.zo.o	Warszawa, Polska	100,0%
Legnica Plaza Sp.zo.o	Warszawa, Polska	100,0%
Bydgoszcz Sp.zo.o	Warszawa, Polska	100,0%
P4 Plaza S.R.O.	Praga, Czechy	100,0%
Praha Plaza S.R.O.	Praga, Czechy	100,0%
Plaza Centers S.R.O.	Praga, Czechy	100,0%
B1 Plaza S.R.O.	Praga, Czechy	100,0%
Pilzen Plaza S.R.O.	Praga, Czechy	100,0%

## Nota 2 – Udziały CD

Nazwa	Zarejestrowana siedziba	Udział w kapitale zakładowym w %
NG Plaza S.R.O.	Praga, Czechy	100,0%
BTY SN Plaza S.R.O.	Praga, Czechy	100,0%
Hradec Plaza S.R.O.	Praga, Czechy	100,0%
Plaza Housing S.R.O.	Praga, Czechy	100,0%
Plaza Station S.R.O.	Praga, Czechy	100,0%
PC India Holdings Public Company limited	Nikozja, Cypr	100,0%
Amanati Ltd.	Nikozja, Cypr	100,0%
PC Ukraine Holdings Limited	Nikozja, Cypr	100,0%
Obuda B.V.	Amsterdam, Holandia	100,0%
Plaza-BAS B.V.	Amsterdam, Holandia	100,0%
Plaza Centers (Estates) B.V.	Amsterdam, Holandia	100,0%
Plaza Centers (Logistics) B.V.	Amsterdam, Holandia	100,0%
Plaza Centers (Holdings) B.V.	Amsterdam, Holandia	100,0%
Plaza Dambovita Complex B.V.	Amsterdam, Holandia	100,0%
S.S.S. Project management B.V.	Amsterdam, Holandia	100,0%
PCM B.V.	Amsterdam, Holandia	100,0%
Plaza Centers Ventures B.V.	Amsterdam, Holandia	100,0%
Dombovita Center Holding B.V.	Amsterdam, Holandia	100,0%
Dreamland N.V.	Amsterdam, Holandia	100,0%
Centers Classic B.V.	Amsterdam, Holandia	50,0%
SIA Diksna	Ryga, Łotwa	50,0%
Green Plaza S.R.L.	Bukareszt, Rumunia	100,0%
S.C. Plaza Centers Management Romania S.R.L.	Bukareszt, Rumunia	100,0%
S.C. North Gate Plaza S.R.L.	Bukareszt, Rumunia	100,0%
S.C. South Gate Plaza S.R.L.	Bukareszt, Rumunia	100,0%
S.C. West Gate Plaza S.R.L.	Bukareszt, Rumunia	100,0%
S.C. Eastern Gate Plaza S.R.L.	Bukareszt, Rumunia	100,0%
S.C. North West Plaza S.R.L.	Bukareszt, Rumunia	100,0%
S.C. North Eastern Plaza S.R.L.	Bukareszt, Rumunia	100,0%
S.C. South West Plaza S.R.L.	Bukareszt, Rumunia	100,0%
S.C. South Eastern Plaza S.R.L.	Bukareszt, Rumunia	100,0%
S.C. White Plaza S.R.L.	Bukareszt, Rumunia	100,0%
S.C. Golden Plaza S.R.L.	Bukareszt, Rumunia	100,0%
S.C. Blue Plaza S.R.L.	Bukareszt, Rumunia	100,0%
S.C. Red Plaza S.R.L.	Bukareszt, Rumunia	100,0%
S.C. Palazzo Ducale S.R.L.	Bukareszt, Rumunia	100,0%
S.C. Mountain Gate S.R.L.	Bukareszt, Rumunia	100,0%
S.C. Central Plaza S.R.L.	Bukareszt, Rumunia	100,0%
Elite residence esplanada S.R.L.	Bukareszt, Rumunia	100,0%
Shumen Plaza E.O.O.D	Sofia, Bułgaria	100,0%
Plaza Centers Slovak Republic S.R.O.	Bratysława, Słowacja	100,0%

## Nota 2 – Udziały CD

Szczegóły udziałów prezentują się następująco:

	2007 €	2006 €
Plaza House Ingotlanfejlesztési Kft.	408.333	493.532
Duna Plaza Irodaház Ingotlanfejlesztő Kft.	-	12.955.001
Kerepesi 2 Hypermarket Ingotlanfejlesztő Kft.	-	942.646
Kerepesi 3 Áruház Ingotlanfejlesztő Kft.	-	3.012.535
Kerepesi 4 Szálloda Ingotlanfejlesztő Kft.	36.726	36.726
Kerepesi 5 Irodaépület Ingotlanfejlesztő Kft.	426.459	36.726
Ercorner Kft.	754.305	848.305
Szeged 2002 Ingotlanhasznosító és Vagyonkezelő Kft.	7.615	12.716
Plasi invest Kft.	-	-
Plaza Dambovita Complex (FinCo)	277.263.104	-
Plaza Bas B.V.	6.720	-
Shumen Ltd.	3.049.566	-
Helios Plaza S.A.	12.458.040	13.128.284
PC India holdings Ltd.	31.557.215	-
Plaza housing s.r.o	3.016.128	-
Plaza station s.r.o	7.500	-
Hradec Plaza s.r.o	7.500	-
NG Plaza s.r.o	7.500	-
BYTY SN s.r.o	7.500	-
North Eastern Plaza s.r.l	580	-
North West Plaza s.r.l	580	-
South Eastern Plaza s.r.l	580	-
South West Plaza s.r.l	580	-
SC White Plaza s.r.l	590	-
SC Golden Plaza s.r.l	590	-
SC Blue Plaza s.r.l	590	-
PC Ukraine holdings Ltd	1.708	-
Wloclawek Plaza Sp.zo.o	14.319	-
Bydgoszcz Plaza Sp.zo.o	13.369	-
Byalistok Plaza Sp.zo.o	14.319	-
Koszalyn Plaza Sp.zo.o	13.369	-
Gdansk Centrum Plaza Sp.zo.o	12.250	-
Plaza Centers estates B.V.	55.636	-
North gate s.r.l	953.922	-
South gate s.r.l	18.683	-
Palazzo du Calle s.r.l	2.413.193	-
P4 Plaza S.R.O.	5.953.156	1.000
B1 Plaza S.R.O.	236.026	-
PCM B.V.	14.688	18.000
Plaza Centers venture B.V	-	19.000
Dombovita Center Holding B.V	-	722.727
SIA Diksna	1.339.510	774.425
Obor Plaza S.R.L.	60	60
Elite residence esplanada S.R.L.	2,445,852	60
<b>Ogółem</b>	<b>342,518,360</b>	<b>33.001.743</b>

Patrz również Nota 24 poniżej po szczegółowe rozbicie.

### Nota 3 – Pożyczki do jednostek stowarzyszonych

	2007 €	2006 €
HOM Ingatlanfejlesztési és Vezetési Kft	-	1.789.561
Plaza HouseIngatlanfejlesztési Kft.	-	2.908.101
Kerepesi 3 ÁruházIngatlanfejlesztő Kft.	-	27.620.672
Green Plaza S.R.L.	-	97.779.434
Ercorner Kft.	-	1.470.113
Helios Plaza S.A.	-	5.627.900
Suwałki Plaza Sp.zo.o	-	1.593.315
Sosnowiec Plaza Sp.zo.o.	-	12.717.067
Czestochowa Plaza Sp.zo.o.	-	17.269
Rybnik Plaza Sp.zo.o	-	7.184.603
Olsztyn Plaza Sp.zo.o	-	44.087
Plaza Centers (Poland) South Sp.zo.o.	-	146.345
Praha Plaza S.R.O.	-	5.402.595
Plaza Centers S.R.O.	-	1.119.810
B1 Plaza S.R.O.	-	424.592
Pilzen Plaza S.R.O.	-	3.015.049
P4 Plaza S.R.O.	-	399.474
Centers Classic B.V.	-	7.896.729
SIA Diksna	-	6.132.709
Fantasy Park Poland Sp.zo.o	-	148.719
Fantasy Park B.V.	-	412.471
Ogółem	-	183.850.615

Patrz również Nota 24 poniżej, gdzie znajduje się szczegółowe dane. Wszystkie kredyty zostały przypisane spółce finansującej Grupy, Plaza Centers Enterprises B.V (pośrednio całkowicie posiadany przez Spółkę). Odsetki od powyższych kredytów są ujmowane zgodnie z warunkami rynkowymi każdego kraju, oraz różnią się pomiędzy 0% i 3 miesięcznym EURIBOR + 2%.

### Nota 4 – Obciążenia do jednostek stowarzyszonych

Nazwa	2007 €	2006 €
Kerepesi 3 ÁruházIngatlanfejlesztő Kft.	-	766.761
Green Plaza S.R.L.	90.840	90.840
	<b>74.093</b>	-
Ercorner Kft.	625.027	535.506
Helios Plaza S.A.	3.516.822	3.479.125
Suwałki Plaza Sp.zo.o	48.120	36.125
Sosnowiec Plaza Sp.zo.o.	-	356.719
Czestochowa Plaza Sp.zo.o.	52.756	45.383
Rybnik Plaza Sp.zo.o	-	532.991
Olsztyn Plaza Sp.zo.o	114.843	107.271
Plaza Centers (Poland) Sp.zo.o.	1.641.984	-
Fantasy Park Poland Sp.zo.o	-	1.516.206
Movement Poland S.A.	-	214.012
Praha Plaza S.R.O.	-	142.993
Plaza Centers S.R.O.	-	154.740
Pilzen Plaza S.R.O.	9.682	587.971
P4 Plaza S.R.O.	84.735	-
SIA Diksna	198.879	101.809
PC India Holdings Ltd	921.699	126.264
Other	174.824	181.839
Ogółem	14,201,849	8.976.555

# NOTY DLA SPÓŁKI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 r.

## Nota 5 – Pozostałe aktywa

	2007 €	2006 €
Koszty nieobciążone – Rumunia	2.016.274	824.739
Koszty nieobciążone – plan oparte o akcje	-	834.616
Koszty nieobciążone – inne projekty	1.116.163	155.070
Depozyty cross exchange – Bank Hapoalim	5.302.000	-
Instrumenty pochodne	2.228.268	-
Ogółem	10.662.705	1.814.425

## Nota 6 – Pozostałe należności i zaliczki

### AKTYWA OBROTOWE

	2007 €	2007 €	2006 €	2006 €
CDPM Polska Sp.z.o.o	398.028		398.069	
Andrassy 25 Kft	53.064		53.068	
Elbit Medical Imaging Ltd	-		18.225.581	
CCB N.V	1.650.886		2.813.214	
Control Centers (Israel) Ltd.	-		237.819	
IRDC Kft	15.651		-	
Astrid Plaza N.V	6.341		6.341	
Podmioty powiązane ogółem	2.123.970		21.734.092	
aAIM – debitor due to selling of trading property	254.362.566		-	
Klépierre – dłużnik z tytułu sprzedaży nieruchomości przeznaczonej do obrotu	6,032,839		4.283.251	
Przedpłata w związku ze sprzedażą centrum handlowego	-		1.073.145	
Odsetki otrzymane od banków	189,230		143.554	
Zaliczki na zakup nieruchomości	571.798		-	
Pozostałe	-		3.283	
Ogółem	263,280,403		27.237.325	

## Nota 7 – Pozostałe aktywa

### AKTYWA OBROTOWE

	2007 €	2006 €
Anglo Irish bank corporation Plc	40.684.730	50.748.400
InvestKredit bank AG	8.280.424	51.497.082
MKB Bank	2.790.916	7.588.680
Winter bank	-	297.152
BAWAG	777.005	705.374
ABN-AMRO	17.001	512
Fortis Bank (rachunek depozytowy)	5.844.035	19.401.141
	1.001.400	-
Hansa Banka (Łotwa)	10.191	11.536
Bank Hapoalim Ltd.	167.695	3.056
Ogółem	59.573.397	130.252.933

## Nota 8 – Wyemitowany kapitał akcyjny

	2007 €	2006 €
Wyemitowany kapitał akcyjny może zostać określony w następujący sposób:		
Saldo na dzień 1 stycznia	2.923.461	18.151
Wyemitowane w zamian za umorzenie pożyczki do podmiotu dominującego		26.849
Wyemitowane w zamian za umorzenie pożyczki do podmiotu dominującego		1.955.000
Wyemitowane za gotówkę w emisji publicznej		923.461
Wykonane – plan oparty o akcje	577	-
Saldo na dzień 31 grudnia	2.924.038	2.923.461

- a. Liczba akcji autoryzowanych na dzień 1 stycznia 2006 r. wynosiła 40 o wartości nominalnej €453,80. We wrześniu 2006 r. zatwierdzona liczba akcji została zweryfikowana w następujący sposób:
- (1) 40 akcji po €453,8 zostało podzielonych na 1.815.120 akcji o wartości €0,01 każda.
  - (2) autoryzowany kapitał akcyjny został podniesiony do 1 miliarda akcji o wartości €0,01 każda.
- b. W trakcie ostatniego kwartału 2006 r. nastąpiły następujące zwiększenia kapitału akcyjnego:
- (1) Wyemitowano 2.684.880 akcji o wartości €0,01 każda dla Elbit Ultrasound B.V, podmiotu dominującego Spółki, w październiku 2006 r., po zmianie statusu spółki z B.V. na N.V.. Podwyższenie kapitału zostało przeprowadzone w zamian za umorzenie kredytu, a akcje zostały wyemitowane bez nadwyżki ceny sprzedaży nad ceną nominalną.
  - (2) Wyemitowano 195.500.000 akcji o wartości €0,01 każda dla Elbit Ultrasound B.V w październiku 2006 r., w celu stworzenia struktury kapitału akcyjnego, który pozwoliłby Spółce na rozpoczęcie procedury emisji publicznej. Podwyższenie kapitału zostało dokonane z udziałem kredytów, a akcje zostały wyemitowane przy nadwyżce ceny sprzedaży nad wartością nominalną w wysokości około €15.282.000.
  - (3) Wyemitowano 92.346.087 akcji o wartości €0,01 każda dla odbiorcy publicznego w październiku oraz w listopadzie 2006 r. (w tym zrealizowano opcje "Green Shoe"), w wyniku emisji publicznej, która miała miejsce na Giełdzie Papierów Wartościowych w Londynie ("LSE") (patrz również nota 35). Nadwyżka ceny sprzedaży nad wartością nominalną przy debiucie (pomniejszona o koszty emisji) wyniosła €233.578.000.
- Posiadacze Akcji Zwykłych są upoważnieni do otrzymania Dywidendy ogłaszanej okresowo i są upoważnieni do jednego głosu na akcję na zgromadzeniach Spółki. Wszystkie akcje są równe w odniesieniu do pozostałych aktywów Spółki.
- c. W ciągu ostatniego kwartału 2007 r., 303.471 przyznanych opcji zostało zrealizowanych w 57.700 akcjach o wartości €0,01 każda.

## Nota 9 – Kapitał zapasowy z emisji akcji powyżej wartości nominalnej

	2007 €	2006 €
Saldo na dzień 1 stycznia	248.859.521	-
Prywatna emisja akcji zwykłych do Elbit Ultrasound B.V.		
– podmiotu dominującego (jako zmiana za pożyczkę)	-	15.281.550
Emisja akcji zwykłych, netto	-	233.577.971
Saldo na dzień 31 grudnia	248.859.521	248.859.521

# NOTY DLA SPÓŁKI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 r.

## Nota 10 – Rezerwa z wymiany walutowej

### KAPITAŁ WŁASNY

	2007 €	2006 €
Poniższa tabela przedstawia zmiany w rezerwie z wymiany walutowej:		
Saldo na dzień 1 stycznia	<b>(1.894.718)</b>	(2.057.877)
Zmiana	<b>168.010</b>	163.159
Saldo na dzień 31 grudnia	<b>(1.726.708)</b>	(1.894.718)

Przesunięcia dotyczą rezerwy na przewalutowanie wynikające z działalności w Indiach, jak również realizację rezerwy w wyniku sprzedaży udziałów w Rumunii i w Polsce. Rezerwa jest traktowana jak rezerwa prawna, która nie podlega dystrybucji, (jeśli jest wyższa niż zero).

## Nota 11 – Rezerwa z wyceny

	2007 €	2006 €
Saldo na dzień 1 stycznia	<b>5.213.913</b>	4.566.729
Zmiana	<b>(2.219.386)</b>	647.184
Saldo na dzień 31 grudnia	<b>2.994.527</b>	5.213.913

Na 31 grudnia 2006 r., Spółka posiadała dwie nieruchomości inwestycyjne (Biura Duna Plaza („DPO”) oraz centrum logistyczne Praga 3), których wartość godziwa wynosiła odpowiednio 13,8 milionów oraz €13,0 milionów w grudniu 2006 r. W 2007 r. pozostało jedynie centrum logistyczne Praga 3. Wartość księgowa odnotowana w grudniu 2006 r. wyniosła odpowiednio €11,2 milionów oraz €9,0 milionów a w grudniu 2007 r. wyniosła €9 milionów.

Rezerwa jest traktowana jak rezerwa prawna, która nie podlega dystrybucji (jeśli jest wyższa niż zero)

## Nota 12 – Inne rezerwy kapitałowe

	2007 €	2006 €
Tabela poniżej przedstawia zmiany w innych rezerwach kapitałowych:		
Saldo na dzień 1 stycznia	<b>1.839.761</b>	(180.653)
Zmiana	<b>11.658.519</b>	2.020.414
Saldo na dzień 31 grudnia	<b>13.498.280</b>	1.839.761

Przesunięcia dotyczą płatności dokonywanych w akcjach w wyniku Pracowniczego Programu Opcji na Akcje, przyjętego przez Spółkę 26 października 2006 r. W tym samym dniu przyznano 26.108.602 nienegocjowalnych opcji („Opcje”) na Akcje Zwykłe, których warunki (poza ceną realizacji) są uregulowane w Programie Opcji na Akcje. Żadne opcje nie zostały objęte w tym dniu. Opcje zostaną przyznane corocznie, w trzech równych częściach. Jedna trzecia Opcji przyznanych Uprawnionym Pracownikom (patrz poniżej) zostanie przypisana po roku od przyznania, kolejna trzecia część zostanie przypisana po dwóch latach od przyznania, a ostatnia trzecia część po trzech latach od przyznania. Opcje wygasną, jeśli nie Rada nie podejmie innej decyzji, w piątą rocznicę daty przyznania. Łączna kwota opcji w Programie Opcji na Akcje wynosi 33.834.586 opcji. Dla przydziałów, realizacji, oraz odebrania opcji w 2007 r. patrz informacje poniżej.

## Nota 13 – Zyski zatrzymane

### KAPITAŁ WŁASNY

	2007 €	2006 €
Tabela poniżej przedstawia zmiany w zyskach zatrzymanych:		
Saldo na dzień 1 stycznia	<b>107.735.438</b>	93.662.649
Zmiana	<b>226.966.957</b>	14.719.973
Przeniesienie z (do) rezerwy z wyceny	<b>2.219.386</b>	(647.184)
Saldo na dzień 31 grudnia	<b>336.921.781</b>	107.735.438

Przesunięcia odzwierciedlają wyniki z lat 2007 oraz 2006, jak również przesunięcia w rezerwie na wycenę nieruchomości przeznaczonych do obrotu. W 2007 r., po sprzedaży DPO, Spółka wykorzystwała część rezerwy na wycenę. Spółka zamierza wypłacić dywidendę za rok 2007 w kwocie €56,7 milionów, co stanowi 25% zysku za 2007 r. Nie zadeklarowano dywidendy za rok 2006 r.

# NOTY DLA SPÓŁKI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 r.

## Nota 14 – Rezerwy do jednostek stowarzyszonych

Nazwa	31 grudnia 2007 €	31 grudnia 2006 €
Tatabánya Plazalngatlanfejlesztési Kft.	389.359	211.956
Dombovita Center holding B.V.	44,155	-
Plaza Center (Ventures) B.V.	809,738	-
PCM s.r.l	358,538	-
Plasi invest Kft	135,469	-
HOM Ingatlanfejlesztési és Vezetési Kft	929.840	-
Szombathely 2002 Ingatlanhasznosító és Vagyonkezelő Kft.	219.057	211.144
Katowice Plaza Sp.zo.o	1.953.947	1.786.835
Lodz Centrum Plaza Sp.z.o.o	1.505.422	
Wroclaw Plaza Sp.zo.o	553.319	
Suwałki Plaza Sp.zo.o	119.710	1.358.872
Zgorzelec Plaza Sp.z.o.o.	283.518	84.151
Radom Plaza Sp.zo.o	458.749	162.645
Olsztyn Plaza Sp.zo.o	259.828	
Plaza Centers (Poland) South Sp.z.o.o.	562.247	
Zielona Gora Plaza Sp.z.o.o	562.725	450.932
Bytom Plaza Sp.z.o.o	17.673	23.814
Plaza Centers (Poland) Sp.z.o.o.	191.115	371.789
Hokus Pokus Rozrywka Sp.z.o.o.	2.222.353	594.161
Praha Plaza S.R.O.	827.266	
Plaza Centers S.R.O.	397.957	
B1 Plaza S.R.O.	397,957	
Pilzen Plaza S.R.O.	223,751	
Dreamland N.V.	91,117	1.657.021
Amanati Ltd.	866.644	5.055
Green Plaza S.R.L.	120.387	
EDP Sp.z.o.o	60.272	
Obuda B.V.	37.694	
<b>Ogółem</b>	<b>14,201,849</b>	<b>6.918.375</b>

## Nota 15 – Pożyczki do podmiotów stowarzyszonych

Nazwa	31 grudnia 2007 €	31 grudnia 2006 €
Tatabánya Plaza Ingatlanfejlesztési Kft.	-	5.454.549
Szombathely 2002 Ingatlanhasznosító és Vagyonkezelő Kft.	-	1.289.013
Kerepesi 2 Hypermarket Ingatlanfejlesztő Kft.	-	512.2004
<b>Ogółem</b>	<b>-</b>	<b>7.255.766</b>

Wszystkie trzy pożyczki zostały spłacone w 2007 r.

## Nota 16 – Obligacje

Nazwa	31 grudnia 2007 €	31 grudnia 2006 €
Obligacje długoterminowe	53.820.879	-
<b>Ogółem</b>	<b>53.820.879</b>	<b>-</b>

Obligacje długoterminowe są prezentowane według wartości godziwej. Więcej informacji w Nocie 21 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## Nota 17 – Pozostałe zobowiązania i zobowiązania przyszłych okresów

### ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

	2007 €	2007 €	2006 €	2006 €
CDPM Węgry Kft.	240.882		240.882	
Jet Link Ltd.	-		14.071	
C/A Elbit Medical Imaging Ltd.	3.244.154		2.202.742	
C/A Elbit Ultrasound B.V.	6.017.332		3.292.537	
Pożyczka 4E	508.721		568.482	
Podmioty zależne ogółem		<b>10.011.089</b>		6.318.714
Zobowiązanie VAT		-		129.842
Dostawcy		<b>299.539</b>		518.609
Klépierre – wierzyciel w związku z Duna Plaza		-		1.090.000
Grupa Dawnay Day– wierzyciel w związku ze sprzedażą centrum handlowego		<b>695.946</b>		1.010.909
Zobowiązania przyszłych okresów		<b>9.022.693</b>		608.764
Ogółem		<b>20.029.267</b>		9.676.838

## Nota 18 – Pozostałe przychody operacyjne

	2007 €	2007 €	2006 €	2006 €
Zysk ze sprzedaży podmiotów zależnych - Klépierre 2 transakcje	25.019.399		14.289.662	
	<b>203.722.406</b>		-	
Zysk ze sprzedaży podmiotów zależnych – Bes Tes transakcja	1.707.394		6.327.096	
	<b>2.470.936</b>		-	
Zysk ze sprzedaży podmiotów zależnych – Zalaegerszeg transakcja 2002	-		700.433	
Strata na sprzedaży podmiotów zależnych – Klépierre 1 transakcja	-		(420.000)	
Strata na sprzedaży podmiotów zależnych – Dawnay Day transakcja	(400.000)		(500.000)	
Strata na sprzedaży podmiotów zależnych – pozostałe małe	(555.787)		(196.084)	
Ogółem ze sprzedaży podmiotów zależnych		<b>231.964.348</b>		20.201.107
Uwolnienie starych dostawców do rachunku wyników		<b>51.042</b>		278.650
Uwolnienie starych dłużników do rachunku wyników		<b>(237.819)</b>		-
Zysk od podmiotów zależnych – opłata za zarządzanie według faktur		<b>9.444</b>		15.325
Zysk od podmiotów zależnych – Późna płatność odsetek		<b>233.718</b>		235.526
Ogółem		<b>232.020.733</b>		20.730.608

Informacje na temat przychodów ze sprzedaży spółek zależnych znajdują się w Nocie 37 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2007 r.

# NOTY DLA SPÓŁKI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 r.

## Nota 19 – Koszty ogólnego zarządu

	2007 €	2006 €
Wynagrodzenia i koszty związane z wynagrodzeniami	<b>9.660.046</b>	1.807.026
Opłata za zarządzanie na rzecz Elbit Medical Imaging	<b>500.000</b>	579.000
Koszty podróży	<b>781.630</b>	429.114
Koszty audytu, prawne i konsultingu	<b>2.701.251</b>	502.348
Koszty początkowe	<b>587.442</b>	244.374
Pozostałe koszty	<b>162.449</b>	63.227
<b>Ogółem</b>	<b>14.392.818</b>	3.625.089

## Nota 20 – Przychody i koszty finansowe

	2007 €	2007 €	2006 €	2006 €
Przychody odsetkowe z uczestnictwa w pożyczkach	-		4.635.000	
Koszty odsetkowe z uczestnictwa w pożyczkach	<b>(143.472)</b>		(456.422)	
Przychody (koszty) odsetkowe od pożyczek do Elbit Medical Imaging	-		670.213	
Przychody odsetkowe od pożyczek do Grupy Control Centers	-		2.063	
<b>Ogółem odsetki od podmiotów powiązanych</b>		<b>(143.472)</b>		4.850.854
Przychody odsetkowe od depozytów bankowych		<b>3.667.292</b>		1.475.013
Instrumenty pochodne		<b>1.410.064</b>		-
Koszty emisji obligacji		<b>(585.924)</b>		-
Różnice kursowe		<b>1.303.216</b>		(799.363)
Kara aAim za opóźnione płatności		<b>1.295.761</b>		-
Koszty odsetek z tytułu kredytów bankowych		-		(421.236)
Pozostałe opłaty i koszty bankowe		<b>(36.177)</b>		(18.321)
<b>Ogółem</b>		<b>6.910.760</b>		5.086.947

## Nota 21 – Udziały w wynikach

	2007 €	2006 €
Tatabánya Plaza Ingatlanfejlesztési Kft.	(177.403)	39.385
HOM Ingatlanfejlesztési és Vezetési Kft	(281.505)	(794.559)
Plaza House Ingatlanfejlesztési Kft.	(85.199)	(60.986)
Amanati Ltd.	(5.050)	(5.050)
Zalaegerszeg 2002	–	(4.607)
Szeged 2002 Ingatlanhasznosító és Vagyonkezelő Kft.	(5.101)	47.163
Szombathely 2002 Ingatlanhasznosító és Vagyonkezelő Kft.	(7.913)	(118.567)
Helios Plaza S.A.	(670.245)	(843.195)
Bes Tes s.r.o.	–	(269.239)
Katowice Plaza Sp.z.o.o.	(206.855)	78.694
Lodz Centrum Plaza Sp.z.o.o.o.	(154.336)	(148.038)
Wroclaw Plaza Sp.z.o.o.o.	9.986	(18.439)
Suwałki Plaza Sp.z.o.o.o.	(71.986)	(22.086)
Sosnowiec Plaza Sp.z.o.o.o.	25.444	(258.078)
Zgorzelec Plaza Sp.z.o.o.o.	(125.333)	(33.932)
Radom Plaza Sp.z.o.o.o.	(47.628)	(2.169)
Rybnik Plaza Sp.z.o.o.o.	57.399	(332.470)
Olsztyn Plaza Sp.z.o.o.o.	26.976	1.601
Plaza Centers (Poland) South Sp.z.o.o.o.	(193.615)	(14.621)
Zielona Gora Plaza Sp.z.o.o.o.	(36.494)	(35.318)
Bytom Plaza Sp.z.o.o.o.	(3.713)	(1.137)
Plaza Centers (Poland) Sp.z.o.o.o.	(45.042)	(495.743)
Hokus Pokus Rozrywka Sp.z.o.o.o.	29.063	(15.900)
Bucuresti Plaza S.R.L.	–	21.246
Praha Plaza S.R.O.	101.383	(1.246.293)
Plaza Centers S.R.O.	(215.242)	(110.929)
Pilzen Plaza S.R.O.	(1.009.145)	–
Eger Plaza Kft.	–	32.314
Ercorner Kft.	(94.000)	(150.000)
Dreamland N.V.	460.409	(391.492)
Centers Classic B.V.	6.732.316	(319.712)
SlA Diksna	(298.973)	(78.720)
Duna PlazalrodaházIngatlanfejlesztő Kft.	253.791	367.374
Kerepesi 3 ÁruházIngatlanfejlesztő Kft.	(2.870.152)	(59.921)
Green Plaza S.R.L.	1.999.606	(2.220.566)
Plasi invest Kft.	(167.151)	–
Kerepesi 5 Kft.	389.733	–
Shumen Ltd.	(434)	–
Obuda B.V.	(54.116)	–
PCIndia Holdings Ltd.	(1.309.218)	–
Plaza Centers venture B.V.	(957.212)	–
Plaza Centers estates B.V.	37.636	–
EDP Sp.z.o.o.o.	(60.272)	–
Plaza Dambovita Complex (FinCo)	3.512.979	–
Plaza Bas B.V.	(11.280)	–
PCM B.V.	(3.312)	–
Dambovita Center Holding B.V.	(1.401.507)	–

## Nota 21 – Udziały w wynikach CD

	2007 €	2006 €
PCM s.r.l.	(358.598)	-
Elite residence esplanada S.R.L.	(153.815)	-
North gate s.r.l.	(83.066)	-
South gate s.r.l.	3.279	-
Palazzo du Calle s.r.l.	(46.807)	-
	<b>2,429,282</b>	(7.463.990)

## Nota 22 – Podatek dochodowy

Stosowana stawka podatku wynosi 25,5%.

Spółka obecnie nie podlega płatnościom podatku dochodowego, ponieważ korzysta z wyłączenia uczestnictwa.

Strata podatkowa z przeniesienia dla jednej z jednostek podatkowych Spółki wynosi około €20 milionów na 31 grudnia 2007 r.

Ostatnie złożenie formularza podatkowego dokonane było za rok fiskalny 2005.

## Nota 23 – Rozbicie na uczestnictwo

	Plaza House €	Duna Plaza €	Kerepesi 2 €	Kerepesi 3 €	Kerepesi 4 €	Kerepesi 5 €	Ercorner Kft. €
Saldo na dzień 1 stycznia 2007 r.	493.532	12.955.001	942.646	3.012.535	36.726	36.726	848.305
Inwestycja w ciągu Roku obrotowego							
Wynik za rok obrotowy	(85.199)	253.791	-	(2.870.152)	-	389.733	(94.000)
Sprzedaż inwestycji		(13.208.792)	(942.646)	(644.245)			
Fundusz rezerwy na przewalutowanie							
Finansowanie skapitalizowane				501.862			
Saldo na dzień 31 grudnia 2007 r.	408.333	-	-	-	36.726	426.459	754.305

	Szeged 2002 €	Plaza Dambo- vita Complex (FinCo) €	Plaza Bas B.V. €	Shumen €	Helios Plaza S.A. €	PC India Holdings Ltd. €	Plaza ho- using s.r.o. €	Plaza station s.r.o €
Saldo na dzień 1 stycznia 2007 r.	12.716				13.128.285			
Inwestycja w ciągu Roku obrotowego		273.750.125	18.000	3.050.000		33.280.000	3.005.523	7.500
Wynik za rok obrotowy	(5.101)	3.512.979	(11.280)	(434)	(670.245)	(1.310.702)		
Sprzedaż inwestycji								
Fundusz rezerwy na przewalutowanie						(469.186)		
Finansowanie skapitalizowane						(57.103)	10.605	
Saldo na dzień 31 grudnia 2007 r.	7.615	277.263.104	6.720	3.049.566	12.458.040	31.557.215	3.016.128	7.500

## Nota 23 – Rozbicie na uczestnictwo CD

	Hradec Plaza s.r.o. €	NG Plaza s.r.o. €	BYTY SN s.r.o. €	P4 Plaza s.r.o. €	North Eastern Plaza s.r.l. €	North West Plaza s.r.l. €	South Eastern Plaza s.r.l. €	South West Plaza s.r.l. €
Saldo na dzień 1 stycznia 2007 r.				1.000				
Inwestycja w ciągu Roku obrotowego	7.500	7.500	7.500	5.902.270	580	580.	580	580
Wynik za rok obrotowy				-				
Sprzedaż inwestycji								
Fundusz rezerwy na przewalutowanie								
Finansowanie skapitali- zowane				49.886				
Saldo na dzień 31 grudnia 2007 r.	7.500	7.500	7.500	5.953.156	580	580	580	580

	SC White Plaza s.r.l. €	SC Golden Plaza s.r.l. €	SC Blue Plaza s.r.l. €	PC Ukraine Holdings Ltd. €	Włocławek Plaza Sp. z .o.o. €	Bydgoszcz Plaza Sp. z .o.o. €	Białystok Plaza Sp. z .o.o. €	Koszalin Plaza Sp. z .o.o. €
Saldo na dzień 1 stycznia 2007 r.								
Inwestycja w ciągu Roku obrotowego	590	590	590	1.708	14.319	13.369	14.319	13.369
Wynik za rok obrotowy								
Sprzedaż inwestycji								
Fundusz rezerwy na przewalutowanie								
Finansowanie skapitali- zowane								
Saldo na dzień 31 grudnia 2007 r.	590	590	590	1.708	14.319	13.369	14.319	13.369

	Gdańsk Centrum Plaza Sp. z o.o. €	Gdynia Plaza Sp. z o.o. €	PCM B.V. €	Plaza Centers Venture B.V. €	Plaza Centers estates B.V. €	Dombovita Center Holding B.V. €	Elite residence esplanada S.R.L. €
Saldo na dzień 1 stycznia 2007 r.			18.000	19.000		722.727	60
Inwestycja w ciągu Roku obrotowego	12.250	13.200			18.000		2.500.000
Wynik za rok obrotowy			(3.312)		37.636		(153.815)
Sprzedaż inwestycji		(13.200)					
Przeklasyfikowania				19.000		(722.757)	
Fundusz rezerwy na przewalutowanie							
Finansowanie skapitali- zowane				128.474		634.625	99.606
Saldo na dzień 31 grudnia 2007 r.	12.250		14.688		55.636		2.445.851

# NOTY DLA SPÓŁKI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM

Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 r.

## Nota 23 – Rozbicie na uczestnictwo CD

	North Gate s.r.l. €	South Gate s.r.l. €	Palazzo du Calle s.r.l. €	SIA Diksna €	B1 Plaza s.r.l. €	Obor Plaza s.r.l. €	Total €
Saldo na dzień 1 stycznia 2007 r.				774.424		60	33.001.743
Inwestycja w ciągu Roku obrotowego	1.017.000		2.460.000	775.000			325.892.542
Wynik za rok obrotowy	(83.066)	3.279	(46.807)	(298.973)			(1.435.668)
Sprzedż inwestycji							(14.808.883)
Przeklasyfikowania					236.026		(505.701)
Fundusz rezerwy na przewalutowanie							(469.186)
Finansowanie skapitalizowane	19.987	15.404		89.058			843.513
Saldo na dzień 31 grudnia 2007 r.	953.922	18.683	2.413.193	1.339.510	236.026	60	342.518.360

	HOM €	Plaza House €	Kerepesi 3 €	Green Plaza s.r.l. €	Ercomer Kft. €	Helios Plaza S.A. €
Saldo na dzień 1 stycznia 2007 r.	1.789.561	2.908.101	27.620.672	97.779.434	1.470.113	5.627.900
Kredyty otrzymane/splacone	809.359	-	(27.620.672)	(69.332.261)	74.591	361.593
Odsetki	-	-	-	-	-	-
Kredyty przypisane spółce finansującej	(2.598.917)	(2.908.101)	-	(28.447.173)	(1.544.704)	(5.989.493)
Wynik z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31 grudnia 2007 r.	-	-	-	-	-	-

	Suwałki Plaza Sp. z o.o. €	Sosnowiec Plaza Sp. z o.o. €	Zgorzelec Plaza Sp. z o.o. €	Rybnik Plaza Sp. z o.o. €	Olsztyn Plaza Sp. z o.o. €	Plaza Centers (Poland) South Sp. z o.o. €	Praha Plaza S.R.O. €	Plaza Centers S.R.O. €
Saldo na dzień 1 stycznia 2007 r.	1.593.315	12.717.067	17.269	7.184.603	44.087	146.345	5.402.595	1.119.810
Kredyty otrzymane/ splacone	160.497	(12.717.067)	164.443	(7.184.603)	278.660	398.847	456.002	773.742
Odsetki	-	-	-	-	-	-	-	-
Kredyty przypisane spółce finansującej	(1.753.812)	-	(181.712)	-	(322.747)	(545.192)	(5.858.597)	(1.893.552)
Wynik z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31 grudnia 2007 r.	-	-	-	-	-	-	-	-

## Nota 23 – Rozbicie na uczestnictwo CD

	B1 Plaza S.R.O. €	Pilzen Plaza S.R.O. €	P4 Plaza S.R.O. €	Centers Classic B.V. €	SIA Diksna €	Fantasy Park Poland Sp. z o.o. €	Fantasy Park Poland B.V. €	Ogółem €
Saldo na dzień 1 stycznia 2007 r.	424.592	3.015.049	399.474	7.896.729	6.132.709	148.719	412.471	183.850.615
Kredyty otrzymane/ spłacone	278.993	28.610.101	4.828.521	(7.896.729)	8.167.406	8.786	(15.455)	(79.395.249)
Odsetki	-	-	-	-	-	-	-	-
Kredyty przypisane spółce finansującej	(703.585)	(31.625.150)	(5.227.995)		(14.300.115)	(157.505)	(397.016)	(104.455.366)
Wynik z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31 grudnia 2007 r.	-	-	-	-	-	-	-	-

Amsterdam, 25 kwietnia 2008 r.

Rada Dyrektorów

**Mordechay Zisser**

**Ran Shtarkman**

**Shimon Yitzchaki**

**Marius Willem van Eibergen Santhagens**

**Marco Habib Wichers**

**Edward Paap**

# RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA

Do akcjonariuszy Plaza Centers N.V. (poprzednia nazwa spółki Plaza Centers (Europe) B.V.)

## Raport dotyczący sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy audyt załączonego sprawozdania finansowego Plaza Centers N.V. ("Spółka") z siedzibą w Amsterdamie za 2007 rok, które składa się ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego i jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się ze skonsolidowanego bilansu na dzień 31 grudnia 2007 r., oraz skonsolidowanego rachunku wyników, skonsolidowanego zestawienia zmian w kapitałach oraz skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok zakończony 31 grudnia 2007 r., oraz podsumowanie najważniejszych zasad rachunkowości i inne noty objaśniające. Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki składa się z jednostkowego bilansu Spółki na dzień 31 grudnia 2007 r., oraz jednostkowego rachunku wyników, jednostkowego zestawienia zmian w kapitałach oraz jednostkowego rachunku przepływów pieniężnych za rok zakończony 31 grudnia 2007 r. oraz not objaśniających.

## Odpowiedzialność Zarządu za sprawozdanie finansowe

Zarząd jest odpowiedzialny za przygotowane i należyte przedstawienie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF przyjętymi przez UE oraz z 9 Częścią Tomu 2 Holenderskiego Kodeksu Cywilnego oraz za przygotowanie raportu dyrektorów zgodnie z częścią 9 Tomu 2 Holenderskiego Kodeksu Cywilnego. Odpowiedzialność ta obejmuje projekt, wdrożenie, oraz utrzymywanie kontroli wewnętrznej odpowiedniej do przygotowania i należytego przedstawienia sprawozdania finansowego, które jest wolne od znaczących błędów, czy to wynikających z oszustwa czy z błędu; wybierając i stosując odpowiednie zasady rachunkowości; oraz dokonywanie oszacowań księgowych, które są uzasadnione w danych okolicznościach.

## Odpowiedzialność Audytorów

Nasza odpowiedzialność obejmuje przedstawienie opinii na temat tego sprawozdania finansowego na podstawie naszego badania. Przeprowadziliśmy nasze badanie zgodnie z Prawem Holenderskim. Prawo to wymaga od nas przestrzegania odpowiednich etycznych wymogów i planowania oraz przeprowadzenia audytu w celu uzyskania pewności, co do braku znacznych błędów w tym sprawozdaniu finansowym.

Audyt polega na przeprowadzeniu procedur w celu uzyskania dowodów na temat kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Procedury te są dobierane na podstawie naszego osądu, w tym oceny ryzyka znaczących błędów w sprawozdaniu finansowym, czy to wynikających z oszustwa czy z błędu. Przy dokonywaniu oceny ryzyk, bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną odpowiednią dla przygotowania i należytego przedstawienia sprawozdania finansowego spółki w celu zaprojektowania procedur audytu, które będą odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wydania opinii na temat efektywności kontroli wewnętrznej Spółki. Audyt obejmuje również ocenę właściwości wykorzystanych zasad rachunkowości oraz oszacowań księgowych dokonanych przez zarząd, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Uważamy, że zebrane dowody są wystarczające i właściwe, aby stanowić podstawy wydania naszej opinii.

## Opinia dotycząca skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszym zdaniem, skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelnie, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2007 r., oraz jej wyniki finansowe, oraz jej przepływy pieniężne za rok zakończony 31 grudnia 2007 r. zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi w UE oraz z 9 Częścią Tomu 2 Holenderskiego Kodeksu Cywilnego.

## Opinia dotycząca jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki

Naszym zdaniem, jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki przedstawia rzetelnie, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2007 r., oraz jej wyniki finansowe, oraz jej przepływy pieniężne za rok zakończony 31 grudnia 2007 r. zgodnie z 9 Częścią Tomu 2 Holenderskiego Kodeksu Cywilnego.

## Raport dotyczący innych wymogów prawnych

Zgodnie z wymaganiami par. 2:393 pkt. 5 części e Holenderskiego Kodeksu Cywilnego, stwierdzamy w zakresie naszych kompetencji, że raport dyrektorów jest spójny ze sprawozdaniem finansowym tak, jak to jest wymagane w par. 2:391 pkt. 4 Holenderskiego Kodeksu Cywilnego.

Amstelveen, 25 kwietnia 2008

**KPMG ACCOUNTANTS N.V.**  
**S.A. Tross RA**

# POZOSTAŁE INFORMACJE

## ZAPISY W STATUCIE DOTYCZĄCE PODZIAŁU ZYSKÓW

Zgodnie ze Statutem Spółki, wyniki za rok pozostają do dyspozycji WZA.

## PODZIAŁ WYNIKU

Proponuje się, aby zysk za 2007 r. w wysokości €226.966.957 został dodany do innych rezerw. Roczne rachunki zostały przygotowane przy założeniu, że taki podział zysku zostanie przyjęty przez WZA. Spółka zamierza wypłatę dywidendy za 2007 r. w wysokości €57 milionów, co stanowi 25% zysków za 2007 r.

## POLITYKA WYNAGRODZEŃ

Polityka wynagrodzenia Plaza Centers ma na celu przyciąganie, motywowanie, oraz zatrzymywanie najwyższego kalibru osób, które umożliwią Spółce najlepiej służyć interesom udziałowców w długim okresie, poprzez realizację dobrych wyników spółki. Pakiety wynagrodzeń mają za zadanie bilansowanie zarówno długo jak i krótkoterminowego wynagrodzenia, jak również wynagrodzenia opartego jak i nie opartego o wyniki.

Komitet ds. Wynagrodzeń dokonuje rocznego przeglądu podstawowego wynagrodzenia. Wzrost dla wszystkich pracowników jest rekomendowany poprzez odniesienie do kosztów utrzymania, odpowiedzialności, oraz stawek rynkowych, oraz odbywa się o tej samej porze roku.

Komitet ds. Wynagrodzeń uważa, że całkowite wynagrodzenie dyrektorów powinno mieć na celu wynagrodzenie jego wartości na wolnym rynku, i w tym celu wypłaca wynagrodzenie podstawowe zgodnie z medianą rynkową uzupełnioną przez element związany wynikami, który może zapewnić ponad 50% całkowitego potencjalnego wynagrodzenia.

2007	Łączne wynagrodzenie €' 000	€' 000	€' 000	€' 000
<b>Prezes i dyrektor wykonawczy</b>				
Wynagrodzenie niezwiązane z wynikami				
Pan Mordechai Zisser	204	2.324	2.528	-
pan Ran Shtarkman	380	4.124	4.504	2.788 <sup>2</sup>
Ogółem	584	6.448	7.032	2.788
<b>Dyrektorzy niewykonawczy</b>				
Wynagrodzenie niezwiązane z wynikami				
pan Shimon Yitzchaki	-	664	664	-
pan Marius van Eibergen Santhagens	46	-	46	-
pan Edward Paap	46	-	46	-
pan Marco Wichers	46	-	46	-
Ogółem	138	664	802	-
Ogółem – wszyscy dyrektorzy	722	7.122	7.834	2.788

(1) Księgowe koszty niegotówkowe ujęte w rachunku wyników w związku z programem opcji na akcje.

(2) Zgodnie z kontraktem managerskim, wyliczonym jako 0,75% zysków netto przed opodatkowaniem do kwoty £10 milionów, a potem 1,25% wszelkich zysków netto przed opodatkowaniem przekraczających £10 milionów.

## DALSZE WYDARZENIA

13 lutego 2008 r., Spółka otrzymała wpływy brutto w wysokości NIS 713,5 milionów (około €137 milionów) z emisji niezabezpieczonych, niezamiennych obligacji Serii B (obligacje Serii B) w Izraelu oraz i notowanie do obrotu na Giełdzie w Tel Awiwie (TASE), wraz z rejestracją obligacji Serii A, które zostały wyemitowane w lipcu 2007 r.

## SERVICE ARRANGEMENTS

Dyrektorzy wykonawczy mają odnawialne umowy na usługi ze Spółką, które mogą być wypowiedziane odpowiednio z terminem 12 miesięcy, lub trzech miesięcy dla Prezesa i Dyrektora Generalnego/Prezesa.

Dyrektorzy niewykonawczy mają określony okres zatrudnienia. Ich nominacje określają początkowy 12 miesięczny okres, z trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia na piśmie, złożonym przez dowolną ze stron. Oprócz wypłat w okresie wypowiedzenia, umowy te nie przewidują płatności za rozwiązanie umowy.

## PREMIE

Spółka prowadzi politykę premią związaną z wynikami Spółki dla wyższego kierownictwa i pracowników, zgodnie z którą do 3% rocznego zysku netto jest przeznaczony na premie przyznawane przez dyrektorów pracownikom przy ocenie ich indywidualnego wkładu w wyniki Spółki. Ponadto, Zarząd może przyznać bonusy ad hoc managerom projektów, managerom regionalnym oraz innym pracownikom przy udanym zakończeniu i/lub rozpoczęciu każdego projektu. Dyrektorzy mają również upoważnienie do przyznawania premii uznaniowych dla wyróżniających się pracowników, którzy nie są powiązani z rezultatami finansowymi Spółki.

## OPCJE NA AKCJE

26 października 2006 r. Spółka przyjęła Program Opcji na akcje. W tym czasie, przyznano nienegocjowane opcje na 26.108.602 akcji zwykłych, których warunki (poza ceną realizacji) są uregulowane w Programie opcji na akcje. Opcje zostaną przyznane w trzech, równych, rocznych transzach i obowiązują przez pięć lat od daty przyznania. W ciągu 2007 r. przyznano 4.093.572 opcji. Dane dotyczące realizacji i umorzenia opcji znajdują się w poniższej tabeli.

	Liczba opcji	Liczba przyznanych opcji na 31 grudnia 2006	Cena realizacji opcji £
pan Mordechay Zisser	3.907.895	-	1,80
pan Ran Shtarkman	10.150.376	-	1,80
pan Shimon Yitzchaki	1.116.541	-	1,80
pan Marius van Eibergen Santhagens	-	-	b.d.
pan Edward Paap	-	-	b.d.
pan Marco Wichers	-	-	b.d.

	Liczba przyznanych opcji na 31 grudnia 2007
Cała pula	<b>33.834.586</b>
Przyznane	<b>30.202.174</b>
Wykonane	<b>(303.471)</b>
Odebrane	<b>(952.999)</b>
Pozostawione do przyszłego przyznania	<b>4.585.411</b>

# BIURA SPÓŁKI I DORADCÓW

## PLAZA CENTERS HOLANDIA

Plaza Centers N.V.  
Keizersgracht 241 1016 EA Amsterdam  
Holandia  
Phone: +31 20 3449560  
Fax: +31 20 3449561  
Email: info@plazacenters.com

## PLAZA CENTERS WĘGRY

Andrassy 59 Budapest 1062  
Węgry  
Phone: +36 1 4627200  
Fax: +36 1 4627201  
Email: plazacenters@plazacenters.com

## PLAZA CENTERS POLSKA

ul. Belgijska 11/2 02-511 Warszawa  
Polska  
Phone: +48 22 542 81 00  
Fax: +48 22 542 81 02  
Email: headoffice@plazacenters.pl  
Web: www.plazacenters.pl

## PLAZA CENTERS CZECHY

K Ěervenému dvoru 24 130 00 Praha 3  
Czechy  
Phone: +420 283 000 149  
Fax: +420 283 000 187  
Email: office@plazacenters.cz  
Web: www.plazacenters.cz

## PLAZA CENTERS ŁOTWA

6 Biekensalas Riga LV-1004,  
Łotwa  
Phone: +371 7442970,  
Fax: +371 7442971  
Email: viesturs@rigaplaza.lv  
Web: www.rigaplaza.lv

## PLAZA CENTERS RUMUNIA

63-81 Calea Victoriei, sector 1  
Rumunia  
Phone: +40 21 313 3107  
Fax: +40 21 314 5660  
Email: office@hbu.ro

## PLAZA CENTERS GRECJA

233 Sygrou Avenue Nea Smirni Athens-171-21  
Grecja  
Phone: +30 (210) 9344658  
Fax: +30 (210) 9624412  
Email: mbertou@altecnet.gr

## DORADCY FINANSOWI I MAKLERZY

UBS Investment Bank  
2 Finsbury Avenue  
London EC2M 2PP  
UK  
Web: www.ubs.com

## AUDYTORZY

KPMG Węgry  
Váci út 99  
H-1139 Budapeszt  
Węgry  
Web: www.kpmg.hu

## PRAWICY SPÓŁEK W ZJEDNOCZONYM KRÓLEWSTWIE

Berwin Leighton Paisner LLP  
Adelaide House  
London Bridge  
London EC4R 9HA  
UK  
Web: www.blplaw.com

## PRAWNICY SPÓŁEK W HOLANDII

Bird&Bird  
Van Alkemadelaan 700  
2597 AW The Hague  
The Netherlands  
Web: www.twobirds.com

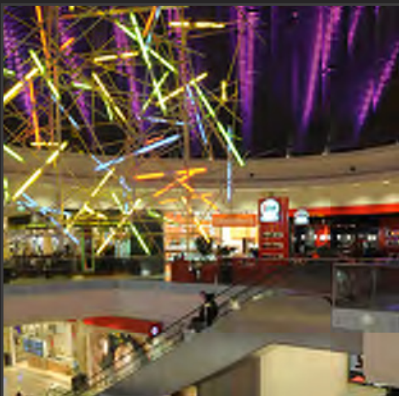
## ORGAN REJESTROWY

Capita Registrars  
The Registry  
74 Beckenham Road  
Beckenham  
Kent BR3 4TU  
UK  
Web: www.capitaregistrars.com

## RELACJE INWESTORSKIE

FD  
Holborn Gate  
26 Southampton Buildings  
London WC2A 1PB  
UK  
Web: www.fd.com

Niniejszy raport został wydrukowany w Anglii przy zastosowaniu drukarki PurePrint, CarbonNeutral® zarejestrowanej do systemu zarządzania środowiskiem ISO 14001. Został wydrukowany bez zastosowania szkodliwych, emitujących VOC, czy alkohol izopropylowy, przy zastosowaniu technologii druku pureprint@environmental.



### Plaza Centers N.V.

Keizergracht 241 1016 EA  
Amsterdam  
The Netherlands

T: +31 20 3449560  
F: +31 20 3449561  
E: info@plazacenters.com

[www.plazacenters.com](http://www.plazacenters.com)

