

27 sierpnia 2008 r.

## **PLAZA CENTERS N.V.**

### **WYNIKI ZA SZEŚĆ MIESIĘCY ZAKOŃCZONE 30 CZERWCA 2008 R.**

#### **Plaza ogłasza silny wzrost, realizację inwestycji oraz rozwój swojego portfela liczącego 32 bieżące projekty deweloperskie**

Plaza Centers N.V. ("Plaza" / "Spółka" / "Grupa"), wiodący deweloper na rynkach wschodzących, ogłasza w dniu dzisiejszym wyniki za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2008r.

#### **Najważniejsze fakty finansowe:**

- Wzrost wartości bilansowej nieruchomości przeznaczonych na sprzedaż w przyszłości do €401 milionów (31 grudnia 2007 r.: €298 milionów)
- Aktywa ogółem w wysokości €939 milionów (31 grudnia 2007 r.: €761 milionów)
- Przychody brutto oraz zysk netto ze sprzedaży i zarządzania aktywami nieruchomości wyniosły €80 milionów (30 czerwiec 2007 r.: €97 milionów)
- Zysk przed opodatkowaniem w wysokości €44,5 milionów (30 czerwca 2007 r.: €22,6 milionów) głównie dzięki sprzedaży Plzen Plaza oraz zyskom finansowym
- Podstawowy i rozwodniony zysk na akcję €0,15 (30 czerwca 2007r.: €0,08)
- Na dzień 30 czerwca bieżące saldo gotówki wyniosło €309 milionów (31 grudnia 2007 r.: €93 milionów), przy kapitale obrotowym €723 milionów (31 grudnia 2007 r.: €625 milionów); na dzień dzisiejszy bieżące saldo gotówki €280 milionów.

#### **Najważniejsze fakty operacyjne w okresie sprawozdawczym:**

- Udana sprzedaż Pilzen Plaza w Czechach spółce Klepierre. Cena liczona według wartości aktywów wyniosła €61.4 milionów, co stanowiło wzrost o 43% w porównaniu do oczekiwań w pierwotnej ofercie.
- Zakup dwóch dodatkowych projektów w Hunedoara oraz Targu Mures w Rumunii o przewidywanej łącznej powierzchni na wynajem ("powierzchni najmu") wynoszącej odpowiednio 20.000 mkw. oraz 30.000 mkw.
- Pozyskanie dwóch nowych projektów deweloperskich w Polsce w Kielcach (powierzchni najmu 40.000 mkw.) oraz w Lesznie (powierzchni najmu 16.000 mkw.)
- Konsorcjum utworzone przez udziałowców Dream Island, w której Plaza posiada 30% udział, wygrało, w otwartym przetargu, pierwszą licencję na prowadzenie kasyna w Budapeszcie na Węgrzech dla jej planowanego projektu Dream Island o mieszanym i rozrywkowym przeznaczeniu w centrum Budapesztu
- Wpływ brutto w kwocie około €153 milionów z emisji obligacji do instytucjonalnych inwestorów w Izraelu w okresie pomiędzy lutym i majem 2008 r., dający znaczą elastyczność finansową.

#### **Kluczowe wydarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego:**

- Joint venture podpisane z Elbit Imaging na wybudowanie trzech projektów o mieszanym przeznaczeniu w Indiach o przewidywanym budżecie wynoszącym około \$3,4 miliardów (100%, wartość JV wynosi około \$1,9 miliardów), zlokalizowanych w Bangalore, Chennai oraz Kochi.

**Komentując wyniki, Mordechay Zisser, Chairman, powiedział:**

“Plaza w dalszym ciągu osiąga znaczący postęp w realizacji swoich planów strategicznych wyznaczonych przy ofercie publicznej. Mamy ugruntowane osiągnięcia budowy centrów handlowo-rozrywkowych dla konkretnego klienta, zwłaszcza na rynkach i w lokalizacjach gdzie zidentyfikowaliśmy wysoki poziom wzrostu populacji i rozwoju ekonomicznego. W rezultacie, nasz obecny i potencjalny portfel najemców wydaje się niepodatny na występujące obecnie naciski na sprzedawców detalicznych a jednocześnie, typ oferowanych przez nas aktywów w dalszym ciągu przyciąga szerokie zainteresowanie ze strony najemców oraz klientów. Zgodnie z tym, już przekazaliśmy centrum handlowo-rozrywkowe w Pilźnie, które miało 100% obłożenia przy otwarciu, oraz jesteśmy bliscy rozpoczęcia prac budowlanych przy kilku innych lokalizacjach w naszych krajach docelowych.

“Dzięki wsparciu naszego znacznego salda gotówki, możemy dalej prowadzić nasze obecne projekty i jednocześnie pozyskiwać nowe projekty po jeszcze korzystniejszych cenach, biorąc pod uwagę obecne spowolnienie gospodarki globalnej. W związku z tym, jesteśmy przekonani, że Spółka jest w dobrej sytuacji dla dalszego zwiększania przychodów oraz wzrostu kapitału dla udziałowców i z przekonaniem patrzymy w przyszłość.”

**Ran Shtarkman, President and Chief Executive Officer of Plaza Centers N.V., dodał:**

“Naszym założonym celem jest dalsze dostarczanie wysokiej klasy projektów deweloperskich w zachodnim stylu na naszych obecnych rynkach, oraz jesteśmy przygotowani do realizacji naszych obecnych planów. Jednakże, nasze ambicje rozwoju działania sięgają poza nasze obecne rynki i sektory. Nasze nowe joint venture z Elbit w Indiach oznacza, że z dużym prawdopodobieństwem, będziemy w stanie dostarczyć projektów począwszy od 2010 r., ponieważ budujemy nasze trzy istniejące mega projekty o mieszanym przeznaczeniu w Indiach, a ponadto szukamy innych projektów deweloperskich o mieszanym przeznaczeniu w Indiach, oraz w innych, nowych obszarach, takich jak Rosja i Ukraina.

“Nasze indyjskie joint venture zapewni znaczący wkład w przyszłe możliwości Spółki w regionie, w którym istnieje ogromne zapotrzebowanie na wszelkiego typu produkty branży nieruchomości. Będzie ono również pomocne, aby Spółka utrzymała swoje tempo wzrostu i zyski, nawet w trudniejszych warunkach gospodarczych dominujących w Europie i Ameryce.”

**Dalsze informacje dostępne:**

**Plaza**

Mordechay Zisser, Prezes	+972 3 6086000
Ran Shtarkman, Prezes i Dyrektor Wykonawczy (CEO)	+36 1 462 7221
Roy Linden, Dyrektor Finansowy (CFO)	+36 1 462 7105

**Financial Dynamics**

Stephanie Highett/Laurence Jones	+44 20 7831 3113
----------------------------------	------------------

**Notes to Editors**

Plaza Centers N.V. ([www.plazacenters.com](http://www.plazacenters.com)) jest wiodącym deweloperem centrów handlowo-rozrywkowych na rynkach wschodzących, koncentrującym się na budowie nowych centrów, oraz w miejscach, w których istnieje znaczny potencjał na przebudowę, przebudowie istniejących centrów, zarówno w stolicach państw jak i ważnych centrach regionalnych. Spółka jest pośrednio zależna od

Elbit Imaging Ltd. ("EI"), izraelskiej spółki publicznej, której akcje są notowane zarówno na Giełdzie w Tel Awiwie w Izraelu, oraz na NASDAQ Global Market w Stanach Zjednoczonych.

Plaza Centers N.V. jest jedną ze spółek należących do Europe Israel Group, która jest kontrolowana przez jej założyciela pana Mordechaya Zissera. Spółka jest obecna na rynku deweloperskim na rynkach wschodzących od ponad 12 lat.

## **LIST PREZESA I DYREKTORA WYKONAWCZEGO**

Z najwyższą przyjemnością prezentujemy doskonale rezultaty i wysokie natężenie działań we wszystkich aspektach działalności Plazy w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2008 r. oraz w drugiej połowie roku do dnia dzisiejszego.

### **Najważniejsze Wydarzenia**

Spółka zainwestowała łącznie około €140 milionów w przejście czterech nowych projektów, oraz w bieżący rozwój istniejących aktywów podczas sześciu pierwszych miesięcy 2008 r. Ponadto, zanotowaliśmy znaczący postęp w jednym z naszych głównych projektów deweloperskich, wraz z przyznaniem, konsorcjum utworzonemu przez udziałowców Dream Island, w którym Plaza posiada 30% udziałów, pierwszej licencji na prowadzenie dużego kasyna w Budapeszcie na Węgrzech, dla swojego planowanego projektu Dream Island w centralnym Budapeszcie o rozrywkowym i mieszanym przeznaczeniu o wartości ok. €1.5 miliardów. Spowodowało to rozpoczęcie fazy budowlanej dla tego projektu, mającego ogromne znaczenie dla Plazy.

Ponadto, w tym okresie Spółka pozyskała około €153 milionów z emisji obligacji skierowanej do izraelskich inwestorów instytucjonalnych w okresie pomiędzy lutym a majem 2008 r., co zapewniło dodatkową znaczącą elastyczność finansową.

Po zakończeniu okresu, Plaza udanie przeprowadziła przekazanie do spółki Klépierre Plzen Plaza w Czechach. Wartość aktywów wyniosła €61.4 milionów, co stanowi wzrost o 43% w porównaniu do kwoty oczekiwanej przy ofercie publicznej. Ponadto, zgodnie z informacją przekazaną akcjonariuszom 26 sierpnia, Spółka podpisała joint venture z Elbit Imaging dla wybudowania trzech projektów o mieszanym przeznaczeniu w Indiach o przewidywanym budżecie wynoszącym około \$3,4 miliardów, zlokalizowanych w Indiach w Bangalore, Chennai oraz Kochi. Plaza wstępnie wpłaci kwotę około \$126 milionów (€85 milionów), pokrywając udział w zakupie gruntu oraz inne już poniesione nakłady. Przejmowanie lokalizacji odbywa się w częściach, przy przybliżonym, ostatecznym koszcie wynoszącym US\$410 milionów za te trzy lokalizacje (udział JV).

### **Wyniki**

Zakończyliśmy pierwsze sześć miesięcy 2008 r. z przychodami brutto na poziomie €80 milionów oraz zyskiem netto wynoszącym €44.5 milionów, głównie w wyniku sprzedaży Klépierre projektu Plzen Plaza w Czechach, oraz z przychodów z działalności finansowej.

Po podjęciu strategicznej decyzji o koncentracji wysiłków na aktywach wybudowanych w celu sprzedaży, w latach 2007 i 2008 mocno inwestowaliśmy w istniejące aktywa w trakcie budowy, oraz w pozyskiwanie solidnych, przyszłych projektów. Wartość naszych łącznych inwestycji w zapasy nieruchomości w trakcie budowy („nieruchomości na sprzedaż”) wzrosły do €401 milionów, a ponadto, oczekujemy osiągać znaczne przychody z tych zapasów, począwszy od roku 2009.

Dzięki naszemu saldu gotówki wynoszącemu około €309 milionów na koniec okresu (oraz około €280 milionów na dzień dzisiejszy), Plaza jest w dobrej pozycji, aby zrealizować swój potencjał, zabezpieczyć dodatkowe przyszłe projekty inwestycyjne, a przez to wytworzyć znaczną wartość dla swoich udziałowców. Co również cieszy, to fakt, iż to wysokie saldo gotówki ma ogromne znaczenie, ponieważ w dalszym ciągu prowadzimy negocjacje z bankami na temat bieżącego finansowania naszych projektów i przejęć.

### **Wartość Aktywów Netto (NAV)**

Jak już wspomniano w Prospekcie Spółki opublikowanym przy wejściu na Londyńską Giełdę, wartość portfela nieruchomości jest aktualizowana na koniec każdego roku obrotowego, a więc w związku z tym, nie przewiduje się uaktualnienia wartości na okres po zakończeniu połowy roku. Prowadzenie bardziej regularnych wycen portfela wiązałoby się ze znacznymi kosztami, a sześciomiesięczne wahania wyceny, przy projektach o tak dużej skali prowadzonych przez kilka lat, nie zapewniałyby sensownego wyobrażenia o wynikach Spółki, które się za nimi kryją.

### **Strategia**

Spółka działa na rynkach wschodzących w Europie Środkowowschodniej od 1996 r., kiedy wprowadziła na rynek i otworzyła pierwsze centra handlowo-rozrywkowe w zachodnim stylu w Europie Środkowowschodniej na Węgrzech i zaczęła realizować swoją wizję oferowania centrów handlowo-rozrywkowych w zachodnim stylu rosnącej liczbie przedstawicieli klasy średniej oraz bazy coraz bogatszych klientów.

Strategia wskazana w Dokumencie o Dopuszczeniu do Obrotu pozostaje bez zmian. Nasze cele to:

- budowa nowoczesnych centrów handlowo-rozrywkowych w zachodnim stylu w stolicach i regionalnych centrach wybranych krajów, głównie w obszarze Europy Środkowowschodniej (przy średniookresowej koncentracji na Polsce, Czechach, Rumunii, Serbii, Bułgarii, Słowacji oraz Grecji) oraz na projektach o mieszanym przeznaczeniu na Ukrainie, w Rosji, oraz w Indiach w średnim i długim okresie;
- przejęcie działających centrów handlowych, wykazujących znaczny potencjał do przebudowy (zarówno jako indywidualne aktywa jak i portfele) dla odnowienia a następnie odsprzedaży;
- przedsprzedaż, tam, gdzie warunki rynkowe i ekonomiczne są korzystne, centrów przed, lub po rozpoczęciu budowy, lub przebudowy; oraz
- tam gdzie istnieją warunki w Europie Środkowowschodniej, oraz w Indiach, wyjście poza projekty centrów handlowo-rozrywkowych, poprzez wykorzystanie naszych sił, oraz doświadczenia i umiejętności wyższego kierownictwa Spółki oraz Europe Israel Group poprzez uczestnictwo w projektach mieszkaniowych, hotelowych biurowych oraz innych programach deweloperskich, tam gdzie projekty takie stanowią część zintegrowanych projektów biznesowo-wypoczynkowych. Przykłady to:
  - Dream Island, z 350.000 mkw. Powierzchni Całkowitej ("GBA"), który będzie obejmował renomowany hotel, obiekty wypoczynkowe, kasyno, powierzchnie dla handlu detalicznego, oraz kompleks biznesowy i wypoczynkowy. Projekt ten znajduje się w pierwszorzędnej lokalizacji w środku Europy Kontynentalnej, w odległości dwóch godzin lotu dla 350 milionów jej mieszkańców.
  - Wspomniane trzy projekty deweloperskie w Indiach w ramach ostatnio podpisanej umowy joint-venture z Elbit, obejmujące szeroko zakrojone projekty mieszkalne, biura, powierzchnia dla handlu detalicznego, hotele, oraz inne elementy infrastruktury.

Poza wyżej wspomnianymi projektami, naszym następnym dużym celem jest Casa Radio, projekt o mieszanym przeznaczeniu, obejmujący łącznie 600.000 mkw. powierzchni całkowitej w centrum Bukaresztu i będzie obejmował jedno z największych i najbardziej prestiżowych centrów handlowych w Europie Środkowowschodniej.

Jak pokazał to przykład nowego Joint Venture podpisanego z Elbit, Plaza obecnie wykorzystuje swoje doświadczenie zdobyte na rynkach wschodzących w celu rozszerzenia działania poza Europę Środkowowschodnią i jest zaangażowana w kilka projektów w Indiach - rynku, który według nas ma kilka atrakcyjnych cech:

- znaczny wzrost gospodarczy występujący w kraju w ciągu ostatnich pięciu lat, który według oczekiwań potrwa przez nadchodzącą dekadę;
- szybki wzrost w przychodach gospodarstw domowych; trend, który Grupa dostrzegła w Europie Środkowowschodniej, gdy rozpoczęła swoje działania;
- doświadczenie Grupy zdobyte na rynkach wschodzących o podobnym do indyjskiego stopniu skomplikowania otoczenia prawnego i przepisów;
- zainteresowanie ze strony najważniejszych sprzedawców detalicznych w obszarze rozważanym przez Grupę;
- nierozwinięta branża detaliczna w Indiach, która, według oczekiwań, wejdzie w fazę gwałtownego wzrostu; oraz brak lokalnej wiedzy fachowej, a przez to konkurencji w budowie centrów handlowo-rozrywkowych.

Ponadto, Grupa weźmie pod uwagę inne kraje w Europie Środkowowschodniej oraz Azji, które spełniają kryteria rozwoju Grupy, w celu identyfikacji dalszych szans istniejących w sektorze.

Śmiało patrzymy w przyszłość, wiedząc że możemy oprzeć się na naszym sprawdzonym modelu biznesowym dla rozwoju działań Spółki, zarówno w regionie Europy Środkowowschodniej, oraz na nowych obszarach, takich jak Indie, a dzięki temu poprawić przychody i wzrost kapitału dla naszych akcjonariuszy.

## Rozwój portfela

Spółka jest obecnie zaangażowana w 32 aktywa i projekty w trakcie budowy znajdujące się w całym regionie Europy Środkowowschodniej i w Indiach. Lokalizacja aktywów w trakcie budowy, oraz biurców jest następująca:

Lokalizacja	Liczba aktywów	
	W trakcie budowy	Biura
Rumunia	7	1
Czechy	4	1
Węgry	3	1
Polska	6	-
Łotwa	1	-
Grecja	1	-
Serbia	3	-
Bułgaria	1	-
Indie	6	-
<b>Razem</b>	<b>32</b>	<b>3</b>

Spółka zainwestowała łącznie €34 milionów w cztery przejęcia w ciągu roku do dnia dzisiejszego, a konkretnie w dwa projekty sprzedaży detalicznej w Polsce (Kielce oraz Leszno); dwie lokalizacje w Rumunii w Hunedoara oraz Targu Mures, oraz kolejne €85 milionów w nowe przedsięwzięcie joint venture z Elbit w Indiach.

Ponadto, Plaza dokonała kilku znaczących transakcji. Najważniejszą z nich, było domknięcie transakcji sprzedaży Plizen Plaza w Pilźnie (Czechy). Transakcja ta, była ostatnią przeprowadzoną w ramach drugiej umowy z Klépierre. Centrum to zostało w 100% wynajęte przed datą przekazania, co podniosło jego wartość sprzedaży do €61,4 milionów w porównaniu do €42,8 milionów, które opublikowano w dokumencie o dopuszczeniu Spółki do obrotu publicznego przy wejściu na giełdę.

W maju 2008 r., konsorcjum inwestorów, w którym Plaza posiada 30% pośredniego udziału, została ogłoszona zwycięzcą przetargu na licencję pierwszej klasy na prowadzenie kasyna (o dużej skali), które działałoby na Wyspie Obuda w Budapeszcie. Przyznanie tej licencji umożliwi Plazie rozpoczęcie budowy tego projektu o mieszanym przeznaczeniu, któremu nadaliśmy nazwę 'Dream Island'. Mając ponad 350.000 mkw. łącznej powierzchni, projekt ten obejmie około 3.000 pokoi hotelowych w kilku hotelach różnych kategorii, oraz około 1.000 apartamentów wycieczkowych, centrum konferencyjne dla 3.500 delegatów, operę o 1.500 miejsc, wielofunkcyjny teatr o 3.500 miejsc, marinę na 300 okrętów, centrum handlowo-rozrywkowe obejmujące prestiżową 'Aleję Projektantów', Rzymskie muzeum kultury, oraz parking na około 5.500 pojazdów, oraz kasyno o powierzchni 40.000 mkw.. Projekt ten znajduje się na południowej części Wyspy Obuda na Dunaju w Centrum Budapesztu.

Wyłączna licencja na kasyno została przyznana Plazie i Konsorcjum jej partnerów na 20 lat od daty otwarcia kasyna, z możliwością przedłużenia na kolejne 10 lat. W tym okresie, nie zostanie przyznana przez rząd Węgier żadna licencja na prowadzenie dużego kasyna na terenie Budapesztu. Kasyno posiadać będzie ponad 200 stołów do gry i ponad 4000 automatów i według oczekiwań, będzie to największe i najbardziej prestiżowe miejsce docelowe tego rodzaju w Europie, gdzie obecnie nie istnieje żaden inny kompleks wypoczynkowo-hotelowy na taką skalę.

## **Polityka Dywidendy**

Zgodnie z wyjaśnieniami zawartymi w Prospekcie Spółki, Dyrektorzy zamierzają przyjąć politykę dywidendy, która odzwierciedli długoterminowe zyski i potencjał przepływów pieniężnych Grupy, biorąc pod uwagę wymogi kapitałowe Grupy, a jednocześnie utrzymując dywidendę na odpowiednim poziomie.

Oczekujemy wypłaty dywidendy na poziomie 25% od pierwszych €30 milionów rocznego zysku netto, oraz następnie na poziomie pomiędzy 20% oraz 25%, zgodnie z ustaleniami Dyrektorów, od każdego dodatkowego zysku netto, który przekracza €30 milionów.

W wynikach śródrocznych opublikowanych przez Plazę we wrześniu 2007 r., Dyrektorzy określili swój zamiar dokonania podziału na podstawie rocznego zysku netto grupy począwszy od roku finansowego 2007. W świetle znakomych wyników Spółki w 2007 r., wynikających z wysoce rentownej sprzedaży aktywów, Rada Dyrektorów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, które odbyło się 27 maja 2008 r. wystąpiła o zgodę Akcjonariuszy w sprawie dywidendy w wysokości €57 milionów, co stanowi około £0,16 na akcję. Zgoda taka została wydana przez akcjonariuszy, a dywidenda wypłacona w czerwcu 2008 r.

## **Perspektywy**

Plaza w dalszym ciągu udanie realizuje swoje strategiczne plany wyznaczone w momencie debiutu. Mamy doskonale osiągnięcia w budowaniu "docelowych" centrów handlowych i rozrywkowych,

zwłaszcza na rynkach i w lokalizacjach, w których zidentyfikowaliśmy silny wzrost populacji i rozwój ekonomiczny. W związku z tym, chociaż nasza obecna i potencjalna baza klientów nie może być uznana za całkowicie odporną na obecnie występującą presję na sprzedawców detalicznych, rodzaj naszych aktywów w dalszym ciągu przyciąga silne zainteresowanie ze strony najemców i klientów. Zgodnie z powyższym, już przekazaliśmy centrum handlowo-rozrywkowe w Pilźnie, które zostało w 100% wynajęte przy otwarciu, oraz jesteśmy gotowi rozpocząć budowę kilku innych lokalizacji w naszych docelowych krajach.

Jesteśmy zdeterminowani, aby w dalszym ciągu dostarczać wysokiej klasy projektów w zachodnim stylu na naszych obecnych rynkach, oraz aby dalej prowadzić nasze obecne projekty. Jednakże, nasze ambicje działania sięgają poza nasze obecne rynki i sektory. Nasze nowe joint venture w Indiach z Elbit oznacza, że najprawdopodobniej będziemy w stanie dostarczać więcej projektów począwszy od 2010 r., w wyniku realizacji naszych trzech istniejących mega projektów o mieszanym przeznaczeniu w Indiach, oraz dzięki poszukiwaniu innych projektów o mieszanym przeznaczeniu w Indiach oraz w nowych rejonach takich jak Rosja i Ukraina.

Nasze indyjskie joint venture zapewni znaczny wkład w przyszły rozwój Spółki, w regionie, w którym istnieje ogromny popyt na wszelkiego rodzaju produkty z branży nieruchomości. Pomoże nam również wesprzeć Spółkę w utrzymaniu jej stopy wzrostu i osiąganego zysku, nawet w trudniejszych warunkach ekonomicznych dominujących w Europie i Ameryce.

Dzięki wsparciu ze strony silnego salda gotówki, (gdzie największe zadłużenie stanowi jedynie 44% kapitału własnego) możemy w dalszym ciągu rozwijać nasze obecne programy, oraz pozyskiwać nowe projekty przy jeszcze bardziej atrakcyjnych cenach, spowodowanych obecnym spowolnieniem globalnej gospodarki. W związku z tym, jesteśmy przekonani, że Spółka w dalszym ciągu będzie w doskonałej pozycji, aby dostarczać znacznych przychodów, powiększać kapitał dla swoich udziałowców, oraz pozwolić patrzeć w przyszłość z pewnością.

**Mordechay Zisser**  
**Prezes**  
**27 sierpnia 2008 r.**

**Ran Shtarkman**  
**Prezes i Dyrektor Wykonawczy**  
**27 sierpnia 2008 r.**

## PRZEGLĄD SPÓŁKI

Pierwsze półrocze 2008 r. oraz tygodnie, które minęły od jego zakończenia były bardzo aktywne we wszystkich obszarach działalności Plazy.

Najważniejsze wydarzenia z tego okresu to:

- Sprzedaż: Przekazanie udziałów w Plzen Plaza spółce Klépierre, na warunkach jeszcze korzystniejszych, niż te opisane w naszym Prospekcie;
- Przejęcia dla przyszłych projektów: pozyskanie czterech nowych projektów, dwóch w Polsce, oraz dwóch w Rumunii (20 nowych działek pozyskanych od momentu debiutu, oraz 23 do dnia dzisiejszego);
- Siła i elastyczność finansowa: Wysokie saldo gotówki, oraz ocena A+/positive przyznana przez Izraelską Agencję współpracującą ze Standard & Poor's, która została poprawiona do Aa3 przez Moody's, na zebranie do \$400 milionów przy korzystnych stopach procentowych, z czego około €206 milionów już zostało zebrane poprzez kilka emisji obligacji, w tym €153 miliony pomiędzy lutym a majem 2008 r.

Plaza jest obecnie zaangażowana w budowę 32 projektów, z czego siedem znajduje się w Rumunii, sześć w Polsce, cztery w Czechach, trzy na Węgrzech, trzy w Serbii, sześć w Indiach, jeden w Bułgarii, jeden na Łotwie, oraz jeden w Grecji. Projekty te są na różnym etapie budowy, od zakupu gruntu, poprzez planowanie, oraz zakończenie budowy. Ponadto, Plaza negocjuje zakup działek pod zabudowę dla kilku innych projektów w regionie Europy Środkowowschodniej i Indiach.

Projekty obejmujące aktywa obrotowe Spółki znajdują się w poniższej tabeli:

Aktywa/Projekt	Lokalizacja	Typ aktywów	Rozmiar w mkw. (powierzchni najmu)	Efektywny udział Plazy %	Status
Arena Plaza Rozbudowa	Budapeszt, Węgry	Projekt biurowy	40.000	100	Faza planowania  Budowa rozpocznie się w latem 2008; zakończenie przewidywane na 2010 r.
Dream Island (Obuda)	Budapeszt, Węgry	Ważny kurort wypoczynkowo-biznesowy	350.000 mkw. (GBA) (pod wynajem i na sprzedaż)	30	Rozpoczęte wstępne prace ziemne, zakończenie przewidywane na 2012-2013 r.  Pozyskana wyłączna licencja na prowadzenie kasyna

Uj Udvar	Budapeszt, Węgry	Projekt handlowo- rozrywkowy	16.000	35	Działające, obecnie opracowywane plany modernizacji
David House	Budapeszt, Węgry	Centrala/Biura	2.000	100	Działające biura
Suwałki Plaza	Suwałki, Polska	Projekt handlowo- rozrywkowy	20.000	100	Budowa rozpocznie się w 2008 r.; zakończenie przewidywane na 2010 r.
Łódź	Łódź, Polska	Projekt mieszkalny	80.000	100	Faza planowania
Zgorzelec Plaza	Zgorzelec, Polska	Projekt handlowo- rozrywkowy	15.000	100	Budowa rozpocznie się w 2008; zakończenie przewidywane na 2010 r.
Toruń Plaza	Toruń, Polska	Projekt handlowo- rozrywkowy	45.000	100	Budowa rozpocznie się w 2009; zakończenie przewidywane na 2011 r.
Kielce Plaza	Kielce, Polska	Projekt handlowo- rozrywkowy	40.000	100	Budowa rozpocznie się w 2009 r.; zakończenie przewidywane na 2011-2012 r.
Leszno Plaza	Leszno, Polska	Projekt handlowo- rozrywkowy	16.000	100	Budowa rozpocznie się w 2009 r.; zakończenie przewidywane na 2010-2011 r.
Praga 3	Praga, Czechy	Biura, przyszłe przeznaczenie mieszkalne	61.600 (mieszkalne na sprzedaż)	100	Obecnie działający jako biurowiec, obecnie przekształcany na zastosowanie mieszkalne
Opava Plaza	Opava, Czechy	Projekt handlowo- rozrywkowy	14.000	100	Budowa rozpocznie się w 2009 r.; zakończenie przewidywane na

					2010 r.
Liberec Plaza	Liberec, Czechy	Projekt handlowo- rozrywkowy	17.000	100	Budowa rozpoczęta w 2007 r.; zakończenie przewidywane na pierw. poł. 2009 r.
Roztoky	Praga, Czechy	Jednostki mieszkalne	14.000	100	Budowa rozpocznie się w 2009 r.; zakończenie przewidywane na 2010-2011 r.
Casa Radio	Bukareszt, Rumunia	Projekt handlowo- wypoczynkowy o mieszanym przeznaczeniu, oraz biurowy	600.000 (GBA) (wraz z parkingiem)	75	Budowa rozpoczęta w 2007 r.; zakończenie przewidywane na 2011-2012 r.
Timisoara Plaza	Timisoara, Rumunia	Projekt handlowo- rozrywkowy	43.000	100	Budowa rozpocznie się w 2009 r.; zakończenie przewidywane na 2011 r.
Miercurea Ciuc Plaza	Miercurea Ciuc, Rumunia	Projekt handlowo- rozrywkowy	14.000	100	Budowa rozpoczęta w 2008 r.; zakończenie przewidywane na 2009 r.
Iasi Plaza	Iasi, Rumunia	Projekt handlowo- biurowy	62.000	100	Budowa rozpocznie się w 2009 r.; zakończenie przewidywane na 2011-2012 r.
Slatina Plaza	Slatina, Rumunia	Projekt handlowo- rozrywkowo- mieszkalny	17.000	100	Budowa rozpocznie się w 2008 r.; zakończenie przewidywane na 2009-2010 r.
Hunedoara Plaza	Hunedoara, Rumunia	Projekt handlowo- rozrywkowy	20.000	100	Budowa rozpocznie się w 2009 r.; zakończenie przewidywane na 2010-2011 r.
Targu Mures Plaza	Targu Mures,	Projekt handlowo- rozrywkowy	30.000	100	Budowa rozpocznie się w

	Rumunia				2009 r.; zakończenie przewidywane na 2010-2011 r.
Palazzo Ducale	Bukareszt, Rumunia	Biura	700	100	Działający
Belgrade Plaza	Belgrad, Serbia	Centrum hotelowe i biznesowe z galerią handlową	90.000 (GBA)	100	Budowa rozpocznie się w 2009 r.; zakończenie przewidywane na 2011-2012 r.
Sport Star Plaza	Belgrad, Serbia	Projekt handlowo- rozrywkowy	40.000	100	Budowa rozpocznie się w 2009 r.; zakończenie przewidywane na 2011 r.
Kragujevac Plaza	Kragujevac, Serbia	Projekt handlowo- rozrywkowy	26.000	100	Budowa rozpocznie się w Q3 2008 r.; zakończenie przewidywane na 2010 r.
Shumen Plaza	Shumen, Bułgaria	Projekt handlowo- rozrywkowy	20.000	100	Budowa rozpocznie się w 2009 r.; zakończenie przewidywane na 2010 r.
Riga Plaza	Ryga, Łotwa	Projekt handlowo- rozrywkowy	49.000	50	Budowa rozpoczęta w 2007 r.; zakończenie przewidywane na 2009 r.
Helios Plaza	Ateny, Grecja	Projekt handlowo- rozrywkowy, lub biurowy	35.000	100	Faza planowania oraz wydawania zezwoleń
Koregaon Park	Pune, Indie	Projekt handlowo- biurowy	107.000 (GBA)	50	Budowa rozpoczęta w 2007 r.; zakończenie oczekiwane w 2010 r.
Kharadi	Pune, Indie	Projekt handlowy, rozrywkowy, biurowy, oraz wolnostojący hotel	225.000 (GBA)	50	Budowa rozpocznie się w 2009 r.; zakończenie oczekiwane w

					2011-2012 r.
Trivandrum	Trivandrum, Indie	Projekt handlowy, rozrywkowy, biurowy, oraz wolnostojący hotel	195.000 (GBA)	50	Budowa rozpocznie się w 2009 r.; zakończenie oczekiwane w 2011-2012 r.
Bangalore	Bangalore, Indie	Projekt o mieszanym przeznaczeniu – mieszkalny, biura, handel, hotel, szpital, oraz inna infrastruktura	2.100.000 (GBA)	23.75%	Faza planowania; Budowa rozpocznie się w 2009-2010 r.; zakończenie przewidywane na 2012-2017 r.
Chennai	Chennai, Indie	Projekt mieszkalny, handlowy, biurowy, sprzedaży detalicznej, o mieszanym przeznaczeniu	1.100.000 (GBA)	38%	Faza planowania; Budowa rozpocznie się w 2009-2010 r.; zakończenie przewidywane na 2012-2015 r.
Kochi Island	Kochi, Indie	Projekt o mieszanym przeznaczeniu; mieszkalny, park nauki, handel detaliczny, infrastruktura wypoczynkowa, oraz marina	575.000 (GBA)	23.75%	Faza planowania; Budowa rozpocznie się w 2009-2010 r.; zakończenie przewidywane na 2012-2015 r.

Dane o działalności z podziałem na kraje przedstawiają się następująco:

#### Węgry

W roku 2007 Plaza ukończyła budowę Arena Plaza, swojego flagowego projektu centrum handlowego w centralnym Budapeszcie, składającego się z około 66.000 mkw. powierzchni najmu, co czyni je jednym z największych w Europie Środkowowschodniej. Galeria została sprzedana aAIM w listopadzie 2007 r. Jednakże Plaza w dalszym ciągu pracuje nad rozbudową Arena Plaza, przy której prace mają rozpocząć się pod koniec 2008 r. Rozbudowa obejmie kompleks biurowy liczący 40.000 mkw. powierzchni najmu. Rozpoczęcie budowy jest oczekiwane w 4 kwartale 2008 r.

Ponadto, Plaza posiada 30% udziałów w Dream Island, prestiżowym projekcie na Wyspie Obuda w centrum Budapesztu, o powierzchni gruntu 320.000 mkw., która zostanie zabudowana kurortem obejmującym hotele, obiekty wypoczynkowe, kasyno, oraz kompleks biznesowo-wypoczynkowy o budżecie zabudowy wynoszącym około €1,5 miliarda, oraz 350.000 mkw. powierzchni całkowitej. Wstępny projekt i prace ziemne już trwają. Jak to zauważono powyżej, konsorcjum stworzone przez właścicieli projektu Dream Island wygrało koncesję na prowadzenie dużego kasyna przez 20 lat (pierwsze w Budapeszcie), z opcją przedłużenia o dalsze 10 lat.

Zgodnie ze strategią pozyskiwania działających centrów handlowych, które wykazują znaczny potencjał przebudowy i remontu, oraz późniejszej sprzedaży, we wrześniu 2007 r., Spółka kupiła 35%

procent udziałów w centrum handlowym Uj Udvar w Budapeszcie, Węgry. Centrum handlowe obecnie działa a udziałowcy pracują nad nowym projektem jego zagospodarowania.

Grupa w dalszym ciągu jest właścicielem swoich budynków - biur w Budapeszcie, David House oraz Andrassy Boulevard.

#### *Polska*

Podczas 2008 r., Plaza dalej prowadziła realizację i zagospodarowywanie czterech projektów deweloperskich w Łodzi (przeznaczone dla zastosowania mieszkalnego), w Toruniu (obejmujący około 45.000 mkw. powierzchni pod wynajem), w Suwałkach (obejmujący około 20.000 mkw. powierzchni pod wynajem), oraz w Zgorzelcu (obejmujący około 15.000 mkw. powierzchni pod wynajem).

W raportowanym okresie, Plaza pozyskała dwa dalsze projekty w Polsce - w Kielcach, oraz Lesznie. Leszno będzie mieć całkowitą powierzchnię 23.000 mkw., oraz parking na 450 samochodów, zapewniając miejsce dla ponad 70 sklepów, o łącznej powierzchni wynajmu 16.000 mkw.. Projekt w Kielcach została pozyskana w przetargu otwartym i będzie miał łączną powierzchnię zabudowy wynoszącą 57.000 mkw., oraz łączną powierzchnię przeznaczoną na wynajem 40.000 mkw..

#### *Czechy*

Na dzień 30 czerwca 2008 r., Plaza udanie zakończyła przekazanie swojego centrum handlowo-rozrywkowego w Pilźnie (około 20.000 mkw. powierzchni najmu) Klépierre. Zostało ono sprzedane za łączną kwotę €61,4 milionów, w porównaniu do kwoty €42,8 milionów wskazanej przy debiucie w listopadzie 2006 r., co stanowiło wzrost o 43%. Centrum było wynajęte w 100% przy otwarciu.

Budowa centrum handlowo-rozrywkowego Liberec Plaza (około 17.000 mkw. powierzchni najmu) rozpoczęła się w 2007 r. a jego zakończenie jest spodziewane na pierwszą połowę 2009 r.

Podczas 2008 r., Plaza dalej prowadziła realizację i zagospodarowywanie swojego projektu w Opawie. Ponadto, Plaza zakupiła 39.000 mkw. prywatnego gruntu w Roztoky, mieście w pobliżu Pragi, który posiada ważne pozwolenie na budowę 81 domów jednorodzinnych. Rozpoczęcie budowy spodziewane jest w 2009 r.

Spółka w dalszym ciągu jest właścicielem przynoszącego zyski budynku biurowego i magazynowego w Pradze, który ma zostać przekształcony na projekt mieszkalny o powierzchni 61.600 mkw.

#### *Rumunia*

W listopadzie 2006 r., Plaza przejęła 75% udziałów w spółce będącej partnerem w spółce z Rządem Rumunii zawartej dla zagospodarowania Casa Radio (Dambovica), największej działki budowlanej dostępnej w centrum Bukaresztu. Obejmować ona będzie około 600.000 mkw. łącznej powierzchni zabudowy, w tym 160.000 mkw. powierzchni centrum handlowo-wypoczynkowego (jedno z największych w Europie), biura, hotele, kasyno, hipermarket, oraz centrum konferencyjne. Prace budowlane rozpoczęły się w 2007 r., a ich zakończenie jest spodziewane w latach 2011-2012.

Podczas 2007 r., grupa kontynuowała swoją gwałtowną ekspansję w Rumunii, poprzez zakup czterech działek znajdujących się w Timisoara, Iasi, Miercurea Ciuc, oraz w Slatinie. Miercurea Ciuc jest w trakcie budowy, a jej zakończenie spodziewane jest w połowie 2009 r. Timisoara jest w końcowej fazie projektu i planowania, która zostanie zakończona pod koniec 2008 r. W Iasi, Spółka spodziewa się rozpocząć prace wyburzeniowe w najbliższej przyszłości, a w Slatinie uzgodniono projekt, pozyskano większość zezwoleń, a budowa ma się rozpocząć pod koniec 2008 r.

W pierwszej połowie roku Plaza pozyskała dwa dalsze projekty, znajdujące się w Hunedoara, oraz Targu Mures. W Hunedoara, Plaza ma wybudować centrum handlowe, o 20,000 mkw. powierzchni

najmu. Znajduje się ono wzdłuż głównej drogi do centrum miasta, oraz ma duży obszar oddziaływania liczący 500 000 osób w regionie. W Targu Mures, Spółka ma dostarczyć 32.000 mkw. powierzchni najmu, obejmującej ponad 120 jednostek handlowych i będzie również obejmować 2.600 mkw. powierzchni biurowej, oraz 1.000 miejsc parkingowych. Proponowany projekt jest w idealnej lokalizacji blisko centrum miasta.

Ponadto, Plaza posiada 50,1% udziałów w joint venture Plaza-BAS. Obecnie to spółka posiada siedem projektów w Bukareszcie, Brasov, oraz Ploiest o budżecie €327,8 milionów i oczekiwanej wartości sprzedaży €462 milionów:

	<b>Fountain Park</b>	<b>Acacia Park</b>	<b>Primavera Tower</b>	<b>Green Land</b>	<b>Poiana Brasov</b>	<b>Primavera Tower</b>	<b>Pinetree Glade</b>	<b>Łącznie</b>
<b>Lokalizacja</b>	Bukareszt	Ploiest	Ploiest	Ploiest	Brasov	Brasov	Brasov	-
Udział Plaza-Bas	25%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	-
Rodzaj	Mieszkalny	Mieszkalny	Biura	Mieszkalny	Mieszkalny	Biura	Mieszkalny	-
Rozmiar (mkw.)	18.200	29.800	9.600	24.000	150.000	10.000	50.000	291.600
Budżet (mln. EUR) (100%)	20,3	31,1	18,4	20,7	169,2	16,7	51,4	327,8
Wartość sprzedaży (mln. EUR) (100%)	22,4	40	29,1	27,7	259,2	20,7	62,9	462

Wszelka wartość aktywów powyżej wartości księgowej przedsięwzięcia Plaza-BAS nie została ujęta w Wartości Aktywów Netto (NAV) na koniec roku i nie została wyceniona przez King Sturge. W świetle tego, oraz zgodnie z naszym raportem dla udziałowców opublikowanym w maju 2008 r., uważamy, że mają one potencjał wzrostu wartości dla udziałowców w przyszłości.

#### **Łotwa**

W marcu 2007 r. rozpoczęto prace budowlane przy projekcie Riga Plaza, obejmującym około 49.000 mkw. powierzchni najmu w Rydze na Łotwie (50% udziałów). Projekt ten znajduje się na zachodnim brzegu rzeki Daugava, przy Moście Sala, a Plaza spodziewa się zrealizować ten projekt do połowy 2009 r. Spółka doświadcza bardzo silnego popytu ze strony sprzedawców detalicznych i centrum to jest już wynajęte w ponad 80%.

#### **Serbia**

Plaza jest przekonana, że rynek belgradzki oferuje szczególny potencjał, przy obszarze oddziaływania obejmującym około 2,5 miliona osób. Plaza udanie zaznaczyła swoją obecność w Serbii w 2007 r. poprzez pozyskanie trzech działek. Pierwsza z nich to działka i budynek w Belgradzie należące do państwa, którą Plaza pozyskała w przetargu otwartym. Budynek ten był poprzednio zajmowany przez federalne ministerstwo spraw wewnętrznych w byłej Jugosławii i znajduje się centrum Belgradu w sąsiedztwie biur rządowych i ambasad zagranicznych. Po zakończeniu, projekt, Belgrade Plaza, obejmował będzie hotel, biura, oraz galerię handlową o łącznej powierzchni 90.000 mkw. powierzchni całkowitej.

W grudniu 2007 r., Spółka wygrała drugą otwartą aukcję publiczną ogłoszoną przez Rząd Serbii na nowe centrum handlowo-rozrywkowe pod nazwą Sport Star Plaza o łącznej powierzchni najmu około 40.000 mkw. w Belgradzie.

Kolejny projekt w Serbii znajduje się w Kragujevac, mieście liczącym 180.000 mieszkańców. Planowane centrum handlowo-rozrywkowe będzie miało około 26.000 mkw. powierzchni najmu a rozpoczęcie jego budowy jest planowane na 3 kwartał 2008 r.

### *Grecja*

Plaza jest właścicielem działki gruntu o powierzchni 15.000 mkw. znajdującej się przy Piraeus Avenue, w Atenach. Plaza obecnie pracuje nad pozyskaniem zezwoleń na budowę centrum handlowego, lub alternatywnie kompleksu biurowego, o łącznej powierzchni najmu wynoszącej około 35.000 mkw.

### *Bułgaria*

Grupa jest właścicielem 20.000 mkw. działki w Shumen, największego miasta Regionu Shumen, gdzie zamierza ona wybudować nowe centrum handlowo-rozrywkowe o łącznej powierzchni najmu 18.000 mkw. Obecnie Spółka jest na etapie finalizacji projektu, a budowa rozpocznie się w 2009 r.

### *Rosja i Ukraina*

Powołano nowych dyrektorów i zespoły w tych krajach w celu koncentracji na możliwych inwestycjach, oraz w celu uzyskania głębszego zrozumienia rynków lokalnych. Obecnie trwają negocjacje w celu zakupu działek w głównych miastach tych krajów i obecnie oczekujemy, że pierwsze inwestycje zostaną podjęte w drugiej połowie 2008 r.

### *Indie*

Plaza zidentyfikowała znaczny potencjał w rozwijających się Indiach, oraz, podczas 2007 r., przejęła dwa kolejne projekty deweloperskie w 50-50 Joint Venture w Regionie Kharadi w Pune, o łącznej powierzchni zabudowy 225.000 mkw., oraz w Trivandrum, stolicy Stanu Kerala, o łącznej powierzchni zabudowy około 195.000 mkw.. Oba projekty mają mieszane przeznaczenie (centrum handlowe, biura, hotel oraz apartamenty z obsługą), a w Kharadi będzie przestrzeń ze sklepami licząca 120.000 mkw., powierzchnie biurowe liczące około 81.000 mkw., oraz 24.000 mkw. apartamentów z obsługą. Projekt w Trivandrum zapewni powierzchnię sprzedaży detalicznej o wielkości około 67.000 mkw., kompleks biurowy liczący 90.500 mkw., oraz 37.500 mkw. apartamentów z obsługą.

Po zakończeniu okresu, Plaza podpisała umowę joint venture o wartości \$3,4 miliarda (z czego JV będzie odpowiedzialne za około US\$1,9 miliarda) z Elbit Imaging w celu wybudowania trzech mega projektów o mieszanym przeznaczeniu w Indiach w miastach: Bangalore, Chennai, oraz Kochi. Zgodnie z tą umową Plaza przejmie 47,5% udziałów w Elbit India Real Estate Holding Limited ("joint venture", lub "JV"), które już posiada udziały w wysokości pomiędzy 50% i 80% w mieszanych projektach w Indiach, w połączeniu z lokalnymi indyjskimi partnerami. Prawa głosu w JV zostaną podzielone 50:50 pomiędzy Elbit i Plazę. Plaza wpłaci początkowe \$126 milionów (około €85 milionów), odzwierciedlające udział w zakupie gruntu, oraz powiązane wydatki. Przejęcie lokalizacji odbywa się partiami, osiągając łączny ostateczny koszt US\$410 milionów za trzy lokalizacje (udział JV).

Są to trzy następujące projekty:

Bangalore – Projekt o mieszanym przeznaczeniu, w 50% własność JV oraz 50% własność znaczącego lokalnego dewelopera, znajduje się we wschodniej części Bangalore, piątego największego miasta Indii o populacji liczącej siedem milionów ludzi. Przy całkowitej powierzchni zabudowy liczącej ponad 2,1 milionów mkw., składać się będzie z luksusowych jednostek mieszkalnych (Wolnostojących i Wielopiętrowych), kompleksy biurowe, duży obiekt sprzedaży detalicznej, kompleks hotelowy, szpital, pole golfowe, domki klubowe oraz dodatkowe obiekty.

Chennai - Projekt o mieszanym przeznaczeniu, w 80% własność JV oraz w 20% własność znaczącego lokalnego dewelopera, zostanie zagospodarowana w zintegrowany projekt o mieszanym przeznaczeniu składający się z wysokiej jakości jednostek mieszkalnych (zarówno w budynkach wielopiętrowych jak i wolnostojących), pomocnicze obiekty, takie jak domki klubowe, baseny, oraz

obiekty sportowe, lokalny obiekt handlowy, oraz kompleks biurowy, o łącznej powierzchni zabudowy 1,1 milionów mkw.. Chennai jest czwartym co do wielkości miastem o liczbie ludności wynoszącej ponad 10 milionów ludzi.

Kochi Island – Spółka 50:50 z lokalnym znaczącym deweloperem, projekt o mieszanym przeznaczeniu, który będzie obejmował ponad 575.000 mkw. najwyższej klasy apartamentowce, kompleksy biurowe, hotel oraz kompleks apartamentów z obsługą, powierzchnie handlowe, oraz marina. Znajduje się ona na wyspie na starorzeczu, w pobliżu centrum administracyjnego, handlowego i sprzedaży detalicznej miasta Kochi, w stanie Kerala, o lokalnej populacji liczącej ponad trzy miliony osób.

Wszystkie trzy projekty są w fazie planowania i projektu, a budowa ma się na nich rozpocząć w latach 2009-2010 r. Oczekuje się ukończenia części handlowej w ciągu trzech do pięciu lat, podczas gdy część mieszkalna zostanie ukończona fazami, średnio w przeciągu pięciu lat.

JV będzie również szukało dalszych możliwości deweloperskich w Indiach dla dużych projektów o mieszanym przeznaczeniu, zdominowane przez projekty mieszkalne, biurowe, lub hotelowe. Ponadto, w dalszym ciągu Plaza będzie budować, zarządzać, oraz poszukiwać nowych możliwości dla projektów skoncentrowanych wokół centrów handlowych w Indiach, niezależnie od JV. Transakcja ta, nie będzie miała wpływu na trzy istniejące projekty centrów handlowych Plazy w tym regionie.

Należy zauważyć, że zgodnie z warunkami umowy z Elbit, Pan Abraham Goren, Wiceprezes Elbit Imaging ("Goren"), jest uprawniony do objęcia akcji stanowiących do 5% JV ("Udziały Gorena"). Po całkowitym przyznaniu Akcji Gorena, struktura własności spółki JV będzie następująca: 47,5% Plaza, 47,5% Elbit, oraz 5% Goren.

## **Perspektywy**

Grupa nieustannie sprawdza kolejne projekty deweloperskie w celu przejęcia aktywów w swoich lokalizacjach docelowych, oraz bada możliwości istniejące na innych wschodzących rynkach, które uważa za posiadające znaczny popyt na projekty deweloperskie Plazy ze strony klientów.

Obecne warunki rynkowe, oraz globalne spowolnienie dają Plazie wiele możliwości dla pozyskiwania aktywów i portfeli po korzystnych cenach. Pomimo problemów na globalnym rynku kredytowym, Spółka w dalszym ciągu cieszy się silnym zaufaniem ze strony swoich banków finansujących, które chętnie udzielają kredytów deweloperom najwyższej jakości, szcycących się osiągnięciami.

## **PRZEGLĄD FINANSOWY**

### **Wyniki**

Ponieważ Plaza skupia swoje zainteresowani biznesowe na budowie i sprzedaży centrów handlowo-rozrywkowych, Grupa klasyfikuje swoje bieżące projekty w trakcie budowy, jako nieruchomości na sprzedaż, a nie nieruchomości inwestycyjne. W wyniku tego, przychody ze sprzedaży nieruchomości obrotowych są prezentowane w kwotach brutto.

Przychody za okres zakończony 30 czerwca 2008 r. wyniosły €80 milionów (pierwsze półrocze 2007 r.: € 95 milionów), głównie dzięki sprzedaży Plzen Plaza (€ 61,4 milionów) oraz korzystnej korekcie ceny wobec uprzednio sprzedanych projektów, oraz przychodom z tytułu czynszów i przychodom z działalności rozrywkowej.

Zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych spadły do zera (pierwsze półrocze 2007 r.: € 2,4 milionów), zgodnie z polityką Grupy aby klasyfikować nieruchomości jako nieruchomości na sprzedaż a nie inwestycyjne. Zyski w pierwszym półroczu 2007 r. stanowią wynik netto ze sprzedaży Biur Duna Plaza w Budapeszcie. Obecnie Grupa posiada jedynie jedną nieruchomość inwestycyjną zlokalizowaną w Pradze w Czechach.

Koszty operacyjne pochodzą głównie z kosztów sprzedanych projektów wymienionych powyżej (Pilzno, €42,8 milionów), które zostały zaklasyfikowane jako nieruchomości na sprzedaż (zapasy), oraz kosztów operacyjnych aktywów, oraz kosztów wynikających z działań rozrywkowych, oraz sześciomiesięcznych kosztów operacyjnych centrum handlowego Pilzno.

Ponadto, ustanowiono rezerwę w wysokości € 2 milionów na niepewne kwoty, które Spółka może ponieść w odniesieniu do budowy projektu Plzen Plaza. W rezultacie, nabywca wstrzymał te kwoty, dopóki nie zostaną usunięte niejasności.

Koszty administracyjne wzrosły do €10,1 milionów (pierwsze półrocze 2007 r.: €8,2 milionów), ze względu na wzrostu obrotów Spółki, oraz penetrację nowych rynków.

Finanse netto wskazywały pozytywny stan w pierwszym półroczu 2008 r. na poziomie €24 milionów (pierwsze półrocze 2007 r.: €3,3 milionów) ze względu na wyższe saldo gotówki, oraz przychody odsetkowe od należności (€10 milionów), zyski z różnic kursowych (€7 milionów), oraz w wyniku zysku zrealizowanego na transakcji zabezpieczającej zawartej w związku z emisją obligacji (€7 milionów).

Spółka posiada łączne obciążenie podatkowe jedynie w wysokości €10.000 (pierwsze półrocze 2007 r.: €93.000), wynikające z korzystnej struktury podatkowej Grupy.

Zysk za ten okres wyniósł €44,5 milionów w pierwszym półroczu 2008 r., co jest powyżej oczekiwań rynku, w porównaniu do €22,6 milionów w pierwszym półroczu 2007 r..

Podstawowy i rozwodniony zysk na akcję za pierwsze półrocze 2008 r. wyniósł €0,15 na akcję (pierwsze półrocze 2007 r.: €0,08).

### **Bilans i przepływy pieniężne**

Bilans na dzień 30 czerwca 2008 r. wykazywał aktywa obrotowe w wysokości €817 milionów w porównaniu do aktywów obrotowych w wysokości €721 milionów na koniec 2007 r. Wzrost ten wynikał głównie z inwestycji netto w przejście nowych projektów zrealizowanych przez Plazę w Pilźnie, oraz z emisji obligacji serii B.

Saldo gotówki i depozytów krótkoterminowych wzrosło do €309 milionów (2007 r.: €93 milionów), oraz obecnie wynosi około €280 milionów, głównie z powodu płatności za Arena Plaza sprzedaną listopadzie 2007 r., oraz emisji obligacji serii B w wysokości około €71 milionów, oraz otrzymaniu przychodów ze sprzedaży Pilzna, netto po wypłacie dywidendy w kwocie €57 milionów, oraz wejście w JV w Indiach z Elbit.

Nieruchomości inwestycyjne pozostały na tym samym poziomie €13 milionów, ponieważ, zgodnie z polityką Grupy, wszystkie nowe aktywa są klasyfikowane jako aktywa obrotowe. Jedynie budynek logistyczny Prague 3 jest klasyfikowany, jako nieruchomość inwestycyjna.

Kredyty bankowe łącznie (długo i krótko terminowe) wzrosły do €51 milionów (2007 r.: €6 milionów) odzwierciedlając wzrost działalności budowlanej i inwestycyjnej.

Poza finansowaniem bankowym, Plaza ma w swoim Bilansie zobowiązanie w wysokości €210 milionów z emisji obligacji na Giełdzie w Tel Awiwie. Obligacje te są ujęte według wartości rynkowej. Plaza zabezpieczyła przyszłe oczekiwane płatności w Nowych Szeklach Izraelskich (kapitał i odsetki powiązane z izraelskim indeksem cen konsumpcyjnych) w celu skorelowania ich z EUR, stosując cross currency interest rate swap.

Zobowiązania z tytułu usług i dostaw spadły do €17 milionów, a pozostałe zobowiązania spadły do €38 milionów, (odpowiednio w 2007 r.: €19 milionów oraz €52 milionów). Pozostałe zobowiązania spadły głównie z powodu płatności obligacji w odniesieniu do zakupu działki przez grupę.

Salda z Podmiotami Powiązanymi są prezentowane według wartości brutto (zarówno w części aktywów jak i pasywów bilansu), ponieważ salda te istnieją z różnymi spółkami zależnymi grupy Plaza i netowanie ich nie było możliwe według zasad MSSF. Jednakże, saldo netto Grupy Plaza z jej udziałowcami kontrolującymi wynosi około €3,3 milionów (zobowiązania), głównie z powodu rezerw na usługi zarządcze i nadzorcze, które zostały potem opłacone.

## Skrócony skonsolidowany śródroczny rachunek wyników

Za okres sześciu miesięcy zakończony 30  
czerwca

	2008 r.	2007 r.
	Niebadane € '000	Niebadane € '000
Przychody	79.886	94.571
Zysk netto ze sprzedanych nieruchomości inwestycyjnych	-	2.471
	79.886	97.042
Koszty działalności operacyjnej	48.441	69.131
<b>Zysk brutto</b>	31.445	27.911
Koszty administracyjne (*)	10.146	8.191
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	21.299	19.720
Przychody finansowe	32.276	3.858
Koszty finansowe	(8.282)	(586)
Przychody finansowe netto	23.994	3.272
Pozostałe przychody	198	126
Pozostałe koszty	(664)	(441)
Udział w stracie jednostki stowarzyszonej	(285)	(33)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	44.542	22.644
Podatek dochodowy	10	93
<b>Zysk za okres</b>	44.532	22.551
Należny:		
akcjonariuszom Spółki:	44.532	22.546
udziałowcom mniejszościowym	-	5
	<b>44.532</b>	<b>22.551</b>
<b>Zysk podstawowy i rozwodniony na akcję należny akcjonariuszom Spółki (EUR)</b>	0,15	0,08

(\*) Zawiera koszty niepieniężne wynikające z planu opcji w kwocie €2,8 milionów za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2008 r. (za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2007 r.: €3,6 milionów).

## Skrócony skonsolidowany śródroczny bilans

<b>AKTYWA</b>	<b>30 czerwca</b>	<b>31 grudnia</b>
	<b>2008 r.</b>	<b>2007 r.</b>
	<b>Niebadane</b>	<b>Badane</b>
	<b>€ '000</b>	<b>€ '000</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	194.435	66.381
Depozyty bankowe o ograniczonym prawie dysponowania	13.413	25.155
Depozyty krótkoterminowe	101.261	1.033
Należności netto z tyt. dostaw, robót i usług	63.337	262.595
Pozostałe należności i zaliczki	23.701	48.102
Należności od podmiotów powiązanych	20.116	19.525
Nieruchomości przeznaczone do obrotu	400.827	298.339
	817.090	721.130
<b>Aktywa trwałe</b>		
Długoterminowe inwestycje w instrumenty finansowe	50.155	-
Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych	887	1.129
Instrumenty pochodne	23.012	2.228
Depozyty długoterminowe	2.899	1.987
Rzeczowe aktywa trwałe	13.379	16.465
Nieruchomości inwestycyjne	12.970	12.970
Depozyty bankowe o ograniczonym prawie dysponowania	18.162	5.302
Pozostałe aktywa trwałe	165	-
	121.629	40.081
<b>Aktywa razem</b>	<b>938.719</b>	<b>761.211</b>
<b>PASYWA</b>		
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Oprocentowane kredyty bankowe	8.668	409
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	17.171	19.432
Kwoty należne podmiotom powiązanym	21.529	23.103
Kwoty należne kredytodawcom wynikające ze sprzedaży nieruchomości na sprzedaż i inwestycyjnych	8.825	786
Pozostałe zobowiązania	37.507	51.950
	93.700	95.680
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Oprocentowane kredyty bankowe	42.247	5.461
Długoterminowe obligacje wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	210.492	53.821
Kwoty należne podmiotom powiązanym	1.916	1.871
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	310	355
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	597	552
	255.562	62.060
Kapitał zakładowy	2.924	2.924
Różnice kursowe z przeliczenia	(7.079)	(1.727)
Pozostałe rezerwy	17.299	13.498
Kapitał zapasowy z tytułu emisji akcji powyżej wartości nominalnej	248.860	248.860
Zysk z lat ubiegłych	327.453	339.916
<b>Kapitał własny</b>	589.457	603.471
<b>Pasywa razem</b>	<b>938.719</b>	<b>761.211</b>



## Skrócony skonsolidowany śródroczny rachunek zmian w kapitale własnym

	<b>Należny udziałowcom Spółki</b>					
	<b>Kapitał zakładowy</b>	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe rezerwy kapitałowe	Różnice kursowe z przeliczenia	Zysk z lat ubiegłych	<b>Razem</b>
	<b>€ '000</b>					
<b>Stan na 31 grudnia 2007 r. (badany)</b>	2.924	248.860	13.498	(1.727)	339.916	603.471
Zmiana w rezerwie na przeliczenie	-	-	-	(5.352)	-	(5.352)
Płatności w akcjach	-	-	3.801	-	-	3.801
Dywidenda dla akcjonariuszy	-	-	-	-	(56.995)	(56.995)
Zysk za okres	-	-	-	-	44.532	44.532
<b>Stan na 30 czerwca 2008 r. (niebadany)</b>	<b>2.924</b>	<b>248.860</b>	<b>17.299</b>	<b>(7.079)</b>	<b>327.453</b>	<b>589.457</b>

	<b>Należny udziałowcom Spółki</b>						<b>Udziały mniejszości</b>	<b>Kapitał akcyjny łącznie</b>
	<b>Kapitał zakładowy</b>	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Pozostałe rezerwy kapitałowe	Różnice kursowe z przeliczenia	Zysk z lat ubiegłych	<b>Razem</b>		
	<b>€ '000</b>							
<b>Stan na 31 grudnia 2006 r. (badany)</b>	2.923	248.860	1.840	(1.895)	112.949	364.677	-	364.677
Zmiana w rezerwie na przeliczenie	-	-	-	1.544	-	1.544	-	1.544
Płatności w akcjach	-	-	5.591	-	-	5.591	-	5.591
Po raz pierwszy konsolidowane udziały	-	-	-	-	-	-	745	745

mniejszościowe

Zysk za okres

**Stan na dzień 30 czerwca 2007 r.  
(niebadany)**

-	-	-	-	22.546	22.546	5	22.551
					<b>394.35</b>		
<b>2.923</b>	<b>248.860</b>	<b>7.431</b>	<b>(351)</b>	<b>135.495</b>	<b>8</b>	<b>750</b>	<b>395.108</b>

## Skrócony skonsolidowany śródroczny rachunek przepływów pieniężnych

	Za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2008 r.	2007 r.
	Niebadane € 000'	Niebadane € 000'
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		
Zysk za okres	44.532	22.546
<u>Korekty wymagane w celu ujawnienia przepływu środków pieniężnych z działalności operacyjnej:</u>		
Amortyzacja	466	229
Zaliczki na rzecz aktywów przeznaczonych do obrotu	(3.058)	-
Udziały mniejszościowe	-	5
Zysk finansowy netto	(23.994)	(3.272)
Odsetki otrzymane w gotówce	7.857	2.989
Odsetki zapłacone w gotówce	(172)	(553)
Strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	664	-
Udział spółki w stratach jednostki stowarzyszonej	285	33
Zysk z tytułu sprzedaży nieruchomości przeznaczonych do obrotu	(27.365)	(23.062)
Podatek dochodowy	10	93
Zmniejszenie/(zwiększenie) stanu należności z tytułu dostaw i usług	270.849	(788)
Zwiększenie stanu pozostałych należności	(4.434)	(6.639)
Zmiana stanu zastrzeżonych środków pieniężnych na przedsięwzięcia planowane w przyszłości	(2.270)	(9.099)
Zwiększenie stanu nieruchomości przeznaczonych do obrotu	(74.848)	(127.265)
Nabycie spółek prezentowanych jako nieruchomości przeznaczone do obrotu (patrz Załącznik A)	-	(14.657)
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług	(11.125)	15.941
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu pozostałych zobowiązań	(20.426)	8.825
Wpływy netto z tytułu sprzedaży podmiotów zależnych prezentowanych jako nieruchomości przeznaczone do obrotu (patrz Załącznik B)	(1.388)	31.119
Płatności w formie akcji	2.777	3.570
<b>Przepływy pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności operacyjnej</b>	158.360	(102.456)
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Zakup środków trwałych i innych aktywów	(832)	(908)
Wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych środków trwałych	2.514	-
Depozyty krótkoterminowe netto	(100.230)	7.066
Zmniejszenie depozytów długookresowych	23	185
Zwiększenie depozytów długookresowych	-	(527)
Inwestycje długoterminowe	(64.832)	-
Wpływy netto ze sprzedaży pozostałych spółek zależnych (patrz załącznik B)	-	11.526
Długoterminowe kredyty udzielone partnerom w przedsiębiorstwach pod wspólną kontrolą	-	(7.934)
<b>Środki pieniężne z (wykorzystane na) działalność inwestycyjną</b>	(163.357)	9.408
<b>Środki pieniężne z działalności finansowej</b>		
Wpływy netto z krótkoterminowych kredytów bankowych	8.259	70.576
Wypłata dywidendy	(56.995)	-
Wpływy z emisji obligacji długoterminowych	150.212	-
Kredyty długoterminowe wzięte/(spłacone) bankom	36.786	(6.908)
Kredyty spłacone spółkom stowarzyszonym	(5.006)	(7.483)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	133.256	56.230

---

<b>Wpływ różnic kursowych</b>	(205)	192
<b>Zwiększenie (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w trakcie okresu</b>	128.054	(36.626)
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku obrotowego</b>	66.381	212.683
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku obrotowego</b>	<u>194.435</u>	<u>176.057</u>

## Skrócony skonsolidowany śródroczny rachunek przepływów pieniężnych (cd.)

	Za okres sześciu miesięcy zakończony 30	
	czerwca	
	2008 r. € 000'	2007 r. € 000'
<b>Załącznik A – Nabycie jednostki zależnej</b>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty nabytej jednostki zależnej	-	(14)
Kapitał obrotowy (wyłączając środki pieniężne i ich ekwiwalenty)	-	22.695
Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży	-	(38.098)
Udziały mniejszościowe	-	746
Pomniejszenie – Środki pieniężne i ich ekwiwalenty nabytej jednostki zależnej	-	14
Nabycie jednostki zależnej, netto salda gotówki	-	(14.657)
<b>Załącznik B – Zbycie jednostki zależnej</b>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty zbytej jednostki zależnej	1.388	3.064
Kapitał obrotowy (wyłączając środki pieniężne i ich ekwiwalenty)	35.349	52.446
Depozyty długoterminowe	-	547
Nieruchomości przeznaczone do obrotu i inne aktywa	-	13.800
Długoterminowe kredyty i należności	-	(49.681)
Identyfikowalne sprzedane aktywa i pasywa	36.737	20.176
Środki pieniężne ze sprzedaży spółki zależnej	-	45.709
Pomniejszenie – Środki pieniężne i ich ekwiwalenty zbytej jednostki zależnej	(1.388)	(3.064)
	(1.388)	42.645
<b>Działalność bez-gotówkowa</b>		
Opcje oparte na akcjach, skapitalizowane	797	2.626
Dostawcy i kredytodawcy nieruchomości przeznaczonych do obrotu	20.790	-

## **Wybrane Noty objaśniające do skróconego skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego**

### **1. Jednostka raportująca**

Plaza Centers N.V. ("Spółka") jest deweloperem centrów handlowo-rozrywkowych na rynkach rozwijających się, skupiającym się na konstruowaniu nowych centrów, i tam gdzie jest znaczący potencjał, przebudowa istniejących centrów, zarówno w stolicach jak i innych istotnych centrach regionalnych. Spółka jest obecna w regionie CEE od 1996 r. Spółka rozwinęła obszar na którym prowadzi działalności poza region CEE, do Indii, i rozważa możliwości dalszego rozwoju w Azji.

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

Na skrócone skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe Spółki na dzień 30 czerwca 2008 r. oraz za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2008 r. składa się Spółka i jej spółki zależne ("Grupa") oraz udziały Grupy w spółkach stowarzyszonych i spółkach podlegających wspólnej kontroli z podmiotami trzecimi.

Skonsolidowane sprawdzanie finansowe Grupy na dzień i za rok zakończony 31 grudnia 2007 r. Są dostępne na stronie Grupy ([www.plazacenters.com](http://www.plazacenters.com)) jak również na jest dostępne na żądanie przesłane do siedziby spółki pod adres Keizersgracht 241, 1016EA Amsterdam, Holandia.

Akcje spółki są notowane na Londyńskiej Giełdzie Papierów Wartościowych, oraz od października 2007 są również notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

### **2. Raport zgodności**

Skrócone skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) MSSF 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa, jak zatwierdzono przez UE. Nie zawierają one wszystkich informacji wymaganych dla pełnego rocznego sprawozdania finansowego, i powinny być czytane razem z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2007 r.

Skrócone skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez radę dyrektorów w dniu 25 sierpnia 2008 r.

### **3. Główne zasady rachunkowości**

Zasady rachunkowości stosowane przez Grupę w niniejszym skróconym skonsolidowanym śródrocznym sprawozdaniu finansowym są takie same jak te przyjęte przez Grupę w jej skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2007 r..

#### **Instrumenty finansowe**

## **Określenie wartości godziwej poprzez zysk lub stratę**

Grupa wyznaczyła wartość godziwą aktywów i pasywów finansowych według wartości godziwej poprzez zysk lub stratę kiedy:

- Aktywa lub pasywa są zarządzane, wyceniane i raportowane wewnętrznie na bazie wartości godziwej;
- Określenie to eliminuje lub znacznie redukuje niedopasowanie rachunkowe, które powstałoby w innym przypadku; lub
- Aktywa lub pasywa zawierają wbudowane instrumenty pochodne, które znacznie modyfikują przepływy pieniężne które w innym przypadku byłyby wymagane przez kontrakt.

Wartość godziwa cross currency oraz interest rate swap jest oparta na wycenie zewnętrznej. Wyceny te są testowane na ich zasadność poprzez dyskontowanie szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych w oparciu o warunki i okres zapadalności każdego kontraktu, oraz przy zastosowaniu rynkowych stóp procentowych dla podobnych instrumentów w dniu pomiaru.

### **4. Oszacowania**

Przygotowanie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF 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 zostały dokonane w sposób konsekwentny z tym, w jaki zostały dokonane oszacowania użyte w sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2007 r.

### **5. Zarządzanie ryzykiem finansowym**

Nie było znaczących zmian w zarządzaniu ryzykiem finansowym prowadzonym przez Grupę. Cele i polityki są zgodne z tymi, które zostały ujawnione w skonsolidowany sprawozdaniu finansowym na dzień i za rok zakończony 31 grudnia 2007 r..

### **6. Podatek dochodowy**

Podatek dochodowy jest rozpoznawany na podstawie najlepszego oszacowania średniej ważonej rocznej efektywnej stopy podatkowej oczekiwanej za cały rok, dokonanej przez zarząd. Oszacowana średnia roczna stopa podatku użyta dla okresu sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2008 r. wynosiła 0,02%.

### **7. Oprocentowane kredyty bankowe**

Następujące oprocentowane kredyty bankowe odnoszące się zarówno do nieruchomości na sprzedaż, lub transakcji strukturyzowanych zostały otrzymane podczas okresu sześciu miesięcy zakończonego 30 czerwca 2008 r.:

<b>Stopa</b>	<b>Wartość</b>	<b>Wartość</b>	<b>Rok</b>
--------------	----------------	----------------	------------

	Waluta	procentowa	nominalna	do	zapadalności
			tysiące Euro	splaty	
<b>Stan na 1 stycznia 2008 r.</b>				<b>5.870</b>	
<b>Kredyty otrzymane</b>					
Zabezpieczony kredyt bankowy	Euro	3m Euribor+2,85%	5.083	5.083	2008
Zabezpieczony kredyt bankowy	Euro	3m Euribor+1,8%	3.177	3.177	2014
Zabezpieczony kredyt bankowy	Euro	3m Euribor+0,40%	10.000	10.000	2018
Zabezpieczony kredyt bankowy	Euro	3m Euribor+0,40%	26.993	26.993	2023
				<b>45.253</b>	
<b>Splaty</b>					
Zabezpieczony kredyt bankowy	Euro	3m Euribor+1,85%	208	208	2015
<b>Stan na 30 czerwca 2008 r.</b>				<b>50.915</b>	

## 8. Podmioty powiązane

Grupa Spółek Control Centers, będąca własnością Pana Mordechaya Zissera, głównego udziałowcy Elbit Imaging Ltd. ("EI"), który jest pośrednim kontrolnym udziałowcem Spółki, zapewnia usługi zarządzania projektami różnych projektów prowadzonych przez Spółkę i obciążył ją kwotą EUR 3,4 milionów za usługi świadczone w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2008 r.

Jet Link, Spółka będąca własnością Pana Mordechaya Zissera, która świadczy usługi lotnicze dla Spółki, obciążyła ją łączną kwotą EUR 0,5 milionów za usługi świadczone w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2008 r.

Spółka szacuje zobowiązania wynikające z umowy podpisanej z Wykonawczym Wiceprezesem EI na kwotę EUR 442 tysięcy. Rezerwa ta jest dokonana w odniesieniu do Wiceprezesa EI w Indiach. Rezerwa została ujęta w pozostałych zobowiązaniach – podmioty powiązane, oraz została ujęta, jako koszty administracyjne w skonsolidowanym rachunku wyników.

EI obciążyła Spółkę kwotą EUR 200 tysięcy za usługi księgowo i prawne dostarczone Spółce w ciągu pierwszych sześciu miesięcy 2008 r.

## 9. Zysk na akcję

Zysk na akcję dla posiadaczy akcji Spółki wynikający z nieprzerwanej działalności kształtuje się następująco:

**Za okres sześciu  
miesięcy zakończony  
30 czerwca 2008 r.**

Zysk na akcję z zysku wypracowanego w ramach nieprzerwanej działalności dla posiadaczy akcji Spółki (wyrażony w EUR na akcję)

Podstawowy:	0,15
Rozwodniony:	0,15

27 August 2008

## **PLAZA CENTERS N.V.**

### **INTERIM RESULTS FOR THE SIX MONTHS ENDED 30 JUNE 2008**

#### **Plaza reports strong growth, realization of investments and progress with its portfolio of 32 current development schemes**

Plaza Centers N.V. ("Plaza" / "Company" / "Group"), a leading emerging markets property developer, today announces interim results for the six months ended 30 June 2008.

#### **Financial highlights:**

- Increase to €401 million in balance sheet of real estate trading properties being developed for future sale (31 December 2007: €298 million)
- Total assets of €939 million (31 December 2007: €761 million)
- Gross revenues and net gains from sale and operation of real estate assets of €80 million (30 June 2007: €97 million)
- Profit before tax of €44.5 million (30 June 2007: €22.6 million) owing mainly to the disposal of Plzen Plaza and financial gains
- Basic and diluted EPS of €0.15 (30 June 2007: €0.08)
- As at 30 June, cash position of €309 million (31 December 2007: €93 million,) and working capital of €723 million (31 December 2007: €625 million); current cash position of €280 million.

#### **Operational highlights in the reporting period:**

- Successful handover of Plzen Plaza in the Czech Republic to Klepierre. The asset value was €61.4 million, an increase of 43% compared to expectation at IPO
- Purchase of two additional developments in Hunedoara and Targu Mures, Romania with an anticipated gross lettable area ("GLA") of 20,000 sqm and 30,000 sqm, respectively
- Acquisition of two new development projects in Poland in the city of Kielce (GLA 40,000 sqm) and in Leszno (GLA 16,000 sqm)
- Consortium formed by the shareholders of Dream Island, in which Plaza holds a 30% stake, has won, via a competitive tender, the first ever major casino licence to be awarded in Budapest, Hungary for its planned circa €1.5 billion entertainment and mixed use Dream Island development in central Budapest
- Gross proceeds raised of approximately €153 million from a bond issue to Israeli institutional investors between February and May 2008, providing significant additional financial flexibility.

#### **Key highlights since the period end:**

- Joint venture signed with Elbit Imaging to develop three major mixed use projects in India with an anticipated total budget of circa \$3.4 billion (100%, the part of the JV is circa. \$1.9 billion), located in the cities of Bangalore, Chennai and Kochi.

**Commenting on the results, Mordechay Zisser, Chairman, said:**

“Plaza continues to make good progress on its strategic plans as set out at the time of its IPO. We have a strong track of record of developing ‘destination’ shopping and entertainment centres specifically in markets and locations where we have identified strong population and economic growth. As a result, whilst our existing and potential tenant base cannot be expected to be entirely immune from current pressures on retailers, the nature of our assets continue to attract strong letting and customer interest. In line with this, we have already handed over the shopping and entertainment centre in Plzen which was 100% let on opening and are on track to commence the construction of several other locations in our target countries.

“With the backing of a strong cash position, we can continue to develop our existing schemes and also acquire new projects at even more compelling prices given the current global economic slowdown. We are therefore confident that the Company remains well placed to continue to deliver strong income and capital growth for its shareholders and we look forward to the future with confidence.”

**Ran Shtarkman, President and Chief Executive Officer of Plaza Centers N.V., added:**

“It is our stated intention to continue to deliver high class western style developments in our current markets and we remain on track with our existing pipeline. However, our ambition is to continue to expand our operations beyond our established markets and sectors. Our new joint venture in India with Elbit means that we are likely to deliver more developments from 2010, as we develop our existing three mega mixed use projects in India, and look for other mixed use developments in India and other new territories, such as Russia and Ukraine.

“The Indian joint venture will provide a significant contribution towards the Company’s prospects in the future, in a region in which there is huge demand for all types of real estate product. It will also help support the Company retain its rate of growth and profit even in the more difficult economic conditions prevailing across Europe and America.”

**For further details please contact:**

**Plaza**

Mordechay Zisser, Chairman	+972 3 6086000
Ran Shtarkman, President and CEO	+36 1 462 7221
Roy Linden, CFO	+36 1 462 7105

**Financial Dynamics**

Stephanie Hightett/Laurence Jones	+44 20 7831 3113
-----------------------------------	------------------

**Notes to Editors**

Plaza Centers N.V. ([www.plazacenters.com](http://www.plazacenters.com)) is a leading emerging markets developer of shopping and entertainment centres, focusing on constructing new centres and, where there is significant redevelopment potential, redeveloping existing centres, in both capital cities and important regional centres. The Company is an indirect subsidiary of Elbit Imaging Ltd. (“EI”), an Israeli public company whose shares are traded on both the Tel Aviv Stock Exchange in Israel and the NASDAQ Global Market in the United States.

Plaza Centers N.V. is a member of the Europe Israel Group of companies which is controlled by its founder, Mr. Mordechay Zisser. It has been present in real estate development in emerging markets for over 12 years.

## **CHAIRMAN'S AND CHIEF EXECUTIVE'S STATEMENT**

We are delighted to report excellent progress and high levels of activity across all Plaza's operations in the six months ended 30 June 2008 and in the second half of the year to date.

### **Key Events**

The Company invested a total of approximately €140 million in the acquisition of four new projects and the ongoing development of existing assets during the first six months of 2008. There was also important progress in one of our major development projects, with the award to the consortium formed by the shareholders of Dream Island, in which Plaza holds a 30% stake, of the first ever major casino licence to be awarded in Budapest, Hungary for its planned circa €1.5 billion entertainment and mixed use Dream Island development in central Budapest. This triggered the start of construction phase of this development, which is a highly significant project for Plaza.

During the period the Company also raised approximately €153 million from a bond issuance to Israeli institutional investors between February and May 2008, providing significant additional financial flexibility.

Since the period end, Plaza has completed the successful handover of Plzen Plaza in the Czech Republic to Klépierre. The asset value was €61.4 million, an increase of 43% compared to the figure expected at IPO. In addition, as announced to shareholders on 26 August, the Company has signed a joint venture with Elbit Imaging to develop three mega mixed use projects with an anticipated total budget of circa \$3.4 billion in India, located in the cities of Bangalore, Chennai and Kochi. Plaza will pay an initial circa \$126 million (€85 million), reflecting the share of the land purchase and related expenses already paid. The acquisition of the locations is done in parts, with an approximate end cost of US\$410 million for the three locations (the JV's share).

### **Results**

We ended the first six months of 2008 with gross revenues of €80 million and a net profit of €44.5 million, resulting mainly from the sale of Plzen Plaza in the Czech Republic to Klépierre and from income from finance activities.

Following our strategic decision to focus more on assets to be built for sale, in 2007 and 2008 we invested heavily in existing assets under construction as well as acquiring a substantial future pipeline. Our total investment in real estate inventories under construction ("trading properties") increased to €401 million and we expect to generate significant revenues out of these inventories from 2009 onwards.

With our cash position of approximately €309 million at the period end (and circa €280 million as at today's date), Plaza is strongly positioned to fulfil its potential, secure additional investment pipeline projects and thereby create substantial value for its shareholders. It is also pleasing that this strong cash position carries considerable weight as we continue to negotiate ongoing financing for our projects and acquisitions with banks.

### **NAV**

As mentioned in the Company's Prospectus on admission to trading on the London Stock Exchange, the property portfolio is revalued at the end of every financial year and, therefore, no update on NAV is

provided at the half year. There would be considerable expense associated with conducting a portfolio valuation on a more regular basis and six-monthly valuation movements on such large-scale projects being developed over a number of years do not provide meaningful insight into the Company's underlying performance.

## Strategy

The Company has been active in emerging markets in the CEE since 1996, when it pioneered and opened the first western-style shopping and entertainment centre in the CEE in Hungary and began to implement its vision of offering western-style shopping and entertainment facilities to a growing middle class and an increasingly affluent consumer base.

The strategy set out in the Company's Admission Document remains unchanged. We aim to:

- develop modern western-style shopping and entertainment centres in the capital and regional cities of selected countries, primarily in CEE (focusing on the medium term in Poland, Czech Republic, Romania, Serbia, Bulgaria, Slovakia and Greece) and mixed use developments in Ukraine, Russia and India for the medium and long term;
- acquire operating shopping centres that show significant redevelopment potential (either as individual assets or as portfolios) for refurbishment and subsequent re-sale;
- pre-sell, where prevailing market and economic conditions are favourable, the centres prior to, or after, commencement of construction or redevelopment; and
- where the opportunity exists in CEE and India, extend its developments beyond shopping and entertainment centres by leveraging its strengths and drawing upon the experience and skills of the Company's executive management team and the Europe Israel Group to participate in residential, hotel, offices and other development schemes where such developments form part of integrated large scale business and leisure developments. Examples include:
  - Dream Island, with 350,000 sqm of Gross Built Area ("GBA") which will be developed as a major hotel, recreation facilities, casino, retail spaces and a business and leisure complex. This development is in a prime location in the middle of Continental Europe, which over 350 million people can access within two hours flying time.
  - The three development projects in India within the recently signed JV with Elbit, which include extensive residential projects, offices, retail space, hotels and other infrastructure elements.

Apart from these, our next priority is the Casa Radio mixed use project which comprises a total of 600,000 sqm of GBA in Bucharest's city centre and will include one of the largest and most prestigious shopping centres in the CEE.

As demonstrated by the new Joint Venture signed with Elbit, Plaza is now leveraging its emerging markets expertise to expand beyond CEE and is involved in several projects in India, a market which it believes has a number of attractive characteristics:

- the significant economic growth the country has experienced over the last five years, which is expected to continue in the coming decade;
- the rapid growth in household income, which is a similar trend to that the Group experienced in CEE when it commenced operations;
- the Group's experience in emerging markets with similar complex legal and regulatory environments to India;

- the interest from major retailers in the areas being considered by the Group;
- the undeveloped retail industry in India, which is expected to enter a period of exponential growth; and lack of local expertise and hence competition in the development of shopping and entertainment centres.

Furthermore, the Group will examine other countries in CEE and Asia that meet the Group's development criteria with a view to identifying further opportunities in this sector.

We look forward with confidence to building upon our proven and successful business model to expand the Company's activities both within the CEE region and in new territories such as India and thereby driving income and capital growth on behalf of our shareholders.

### Portfolio progress

The Company is currently engaged in 32 assets and projects under development located across the Central and Eastern European region and in India. The location of the assets under development, as well as office buildings, is summarised as follows:

Location	Number of assets	
	Under development	Offices
Romania	7	1
Czech Republic	4	1
Hungary	3	1
Poland	6	-
Latvia	1	-
Greece	1	-
Serbia	3	-
Bulgaria	1	-
India	6	-
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>3</b>

The Company has invested a total of €34 million in four acquisitions during the year to date, namely two retail development schemes in Poland (Kielce and Leszno); two sites in Romania at Hunedoara and Targu Mures and an additional €85 million in the new joint venture with Elbit in India.

In addition, Plaza has undertaken a number of significant transactions. The most important of these was the closing of sales transaction of Plzen Plaza in the city of Plzen (Czech Republic). This transaction was the last under the second agreement with Klépierre. The centre was 100% let prior to its handover, increasing the sales value to €61.4 million compared to €42.8 million as published in the Company's IPO Admission document.

In May 2008, a consortium of investors in which Plaza owns a 30% indirect stake was announced as a winner of a first class (major scale) casino licence to be operated on Obuda Island, Budapest. The granting of this licence will enable Plaza to commence construction of this major mixed use project, which we have named 'Dream Island'. Totalling over 350,000 sqm of GBA, the scheme will include approximately 3,000 hotel rooms in several hotels of different categories as well as approximately 1,000 leisure apartments, a convention centre accommodating 3,500 delegates, a 1,500 seat opera house, a 3,500 seat multi-purpose theatre, a marina with an anchorage for 300 vessels, a shopping and entertainment centre including a prestigious 'Designer Avenue', a Roman cultural museum, and

parking facilities for approximately 5,500 vehicles, as well as the casino of 40,000 sqm. The scheme is located on the southern end of Obuda Island in the Danube River in central Budapest.

The exclusive casino licence has been granted to Plaza and its Consortium partners for 20 years from the date of opening of the casino, with a ten year extension option. During this time, no further major casino licences will be granted by the Hungarian government in the area of Budapest. The casino will have over 200 gaming tables and over 4,000 slot machines, and is expected to be the largest and most prestigious destination of its kind in Europe, where currently no other resort and leisure facility of this magnitude exists.

### **Dividend Policy**

As explained in the Company's Prospectus, the Directors intend to adopt a dividend policy to reflect the long-term earnings and cash flow potential of the Group, taking into account the Group's capital requirements, while at the same time maintaining an appropriate level of dividend cover.

Dividends are expected to be paid at the rate of 25% on the first €30 million of annual net profits, and thereafter at the rate of between 20% and 25%, as determined by the Directors, on any additional annual net profits which exceed €30 million.

In Plaza's Interim Results announcement in September 2007, the Directors outlined their intention to make distributions based on the annual net profits of the Group starting with the 2007 financial year. In light of the Company's strong performance in 2007, owing to the highly profitable disposal of assets, the Board of Directors sought shareholders' approval at the annual general meeting on 27 May 2008 for a dividend of €57 million, representing circa £0.16 per share. This was approved by shareholders and was paid in June 2008.

### **Outlook**

Plaza continues to make good progress on its strategic plans as set out at the time of its IPO. We have a strong track of record of developing 'destination' shopping and entertainment centres specifically in markets and locations where we have identified strong population and economic growth. As a result, whilst our existing and potential tenant base cannot be expected to be entirely immune from current pressures on retailers, the nature of our assets continue to attract strong letting and customer interest. In line with this, we have already handed over the shopping and entertainment centre in Plzen which was 100% let on opening and are on track to commence the construction of several other locations in our target countries.

It is our stated intention to continue to deliver high class western style developments in our current markets and we remain on track with our existing pipeline. However, our ambition is to continue to expand our operations beyond our established markets and sectors. Our new joint venture in India with Elbit means that we are likely to deliver more developments from 2010, as we develop our existing three mega mixed use projects in India, and look for other mixed use developments in India and other new territories, such as Russia and Ukraine.

The Indian joint venture will provide a significant contribution towards the Company's prospects in the future, in a region in which there is huge demand for all types of real estate product. It will also help support the Company to retain its rate of growth and profit even in the more difficult economic conditions prevailing across Europe and America.

With the backing of a strong cash position, (with minor debt comprising only 44% of equity) we can continue to develop our existing schemes and also acquire new projects at even more compelling prices given the current global economic slow-down. We are therefore confident that the Company

remains well placed to continue to deliver strong income and capital growth for its shareholders and we look forward to the future with confidence.

**Mordechay Zisser**  
**Chairman**  
**27 August 2008**

**Ran Shtarkman**  
**President and CEO**  
**27 August 2008**

## BUSINESS OVERVIEW

The first half of 2008 and the weeks since the period end have been active across all areas of Plaza's business.

Highlights during the period include:

- **Exits:** Handover of the interests in Plzen Plaza to Klépierre at terms more favourable than those reflected in our Prospectus;
- **Acquisition of pipeline:** four new developments acquired, two in Poland and two in Romania (20 new sites acquired since IPO, and 23 to date);
- **Financial strength and flexibility:** High cash balances and an A+/positive rating granted by the Israeli affiliate of Standard & Poor's, which was improved to Aa3 by Moody's, for the raising of up to \$400 million at favourable interest rates, of which approximately €206 million has already been raised through several bond issues, including €153 million between February and May 2008.

Plaza is involved in the development of 32 schemes, of which seven are located in Romania, six in Poland, four in the Czech Republic, three in Hungary, three in Serbia, six in India, one in Bulgaria, one in Latvia and one in Greece. These projects are at varied stages of the development cycle, from the purchase of land through to the planning and completion of construction. In addition, Plaza is negotiating to purchase sites for the development of several additional schemes throughout the CEE region and India.

The Company's current assets projects are summarised in the table below:

Asset/Project	Location	Nature of asset	Size sqm (GLA)	Plaza's effective ownership %	Status
Arena Plaza Extension	Budapest, Hungary	Office scheme	40,000	100	Under planning Construction will commence in late 2008; completion scheduled for 2010
Dream Island (Obuda)	Budapest, Hungary	Major business and leisure resort	350,000 (GBA) (for rent and sale)	30	Initial excavation works commenced, completion scheduled for 2012-2013. Exclusive casino licence obtained
Uj Udvar	Budapest,	Retail and	16,000	35	Operating, currently working

	Hungary	entertainment scheme			up refurbishment plans
David House	Budapest, Hungary	Headquarters/Office	2,000	100	Operational office
Suwalki Plaza	Suwalki, Poland	Retail and entertainment scheme	20,000	100	Construction will commence in 2008; completion scheduled for 2010
Lodz	Lodz, Poland	Residential scheme	80,000	100	Under planning
Zgorzelec Plaza	Zgorzelec, Poland	Retail and entertainment scheme	15,000	100	Construction will commence in 2008; completion scheduled for 2010
Torun Plaza	Torun, Poland	Retail and entertainment scheme	45,000	100	Construction will commence in 2009; completion scheduled for 2011
Kielce Plaza	Kielce, Poland	Retail and entertainment scheme	40,000	100	Construction will commence in 2009; completion scheduled for 2011-2012
Leszno Plaza	Leszno, Poland	Retail and entertainment scheme	16,000	100	Construction will commence in 2009; completion scheduled for 2010-2011
Prague 3	Prague, Czech Rep.	Office, for future use for residential	61,600 (residential for sale)	100	Currently operational as an office building, re-zoning for future residential use is in progress
Opava Plaza	Opava, Czech Rep.	Retail and entertainment scheme	14,000	100	Construction will commence in 2009; completion scheduled for 2010
Liberec Plaza	Liberec, Czech Rep.	Retail and entertainment scheme	17,000	100	Construction started in 2007; completion scheduled for H1 2009

Roztoky	Prague, Czech Rep.	Residential units	14,000	100	Construction will commence in 2009; completion scheduled for 2010-2011
Casa Radio	Bucharest, Romania	Mixed use retail and leisure plus office scheme	600,000 (GBA) (including parking)	75	Construction commenced in 2007; completion scheduled during 2011-2012
Timisoara Plaza	Timisoara, Romania	Retail and entertainment scheme	43,000	100	Construction will commence in 2009; completion scheduled for 2011
Miercurea Ciuc Plaza	Miercurea Ciuc, Romania	Retail and entertainment scheme	14,000	100	Construction commenced in 2008; completion scheduled for 2009
Iasi Plaza	Iasi, Romania	Retail, entertainment and office scheme	62,000	100	Construction will commence in 2009; completion scheduled for 2011-2012
Slatina Plaza	Slatina, Romania	Retail, entertainment and residential	17,000	100	Construction will commence in 2008; completion scheduled for 2009-2010
Hunedoara Plaza	Hunedoara, Romania	Retail and entertainment scheme	20,000	100	Construction will commence in 2009; completion scheduled for 2010-2011
Targu Mures Plaza	Targu Mures, Romania	Retail and entertainment scheme	30,000	100	Construction will commence in 2009; completion scheduled for 2010-2011
Palazzo Ducale	Bucharest, Romania	Office	700	100	Operational
Belgrade Plaza	Belgrade, Serbia	Hotel and business centre with a shopping gallery	90,000 (GBA)	100	Construction will commence in 2009; completion scheduled for 2011-2012

Sport Star Plaza	Belgrade, Serbia	Retail and entertainment scheme	40,000	100	Construction will commence in 2009; completion scheduled for 2011
Kragujevac Plaza	Kragujevac, Serbia	Retail and entertainment scheme	26,000	100	Construction will commence in Q3 2008; completion scheduled for 2010
Shumen Plaza	Shumen, Bulgaria	Retail and entertainment scheme	20,000	100	Construction will commence in 2009; completion scheduled for 2010
Riga Plaza	Riga, Latvia	Retail and entertainment scheme	49,000	50	Construction commenced in 2007; completion scheduled for 2009
Helios Plaza	Athens, Greece	Retail and entertainment or office scheme	35,000	100	Under planning and permits stage
Koregaon Park	Pune, India	Retail, entertainment and office scheme	107,000 (GBA)	50	Construction commenced in 2007; expected completion in 2010
Kharadi	Pune, India	Retail, entertainment, office and apart-hotel scheme	225,000 (GBA)	50	Construction will commence in 2009; expected completion in 2011-2012
Trivandrum	Trivandrum, India	Retail, entertainment, office and apart-hotel scheme	195,000 (GBA)	50	Construction will commence in 2009; expected completion in 2011-2012
Bangalore	Bangalore, India	Mixed use residential, ,offices, retail, hotel, hospital and other infrastructure	2,100,000 (GBA)	23.75%	Under planning; Construction will commence in 2009-2010; completion scheduled for 2012-2017
Chennai	Chennai, India	Mixed use residential, commercial, office and retail	1,100,000 (GBA)	38%	Under planning Construction will commence in

					2009-2010; completion scheduled for 2012-2015
Kochi Island	Kochi, India	Mixed use residential, science park, retail, hospitality, infrastructure and marina	575,000 (GBA)	23.75%	Under planning; Construction will commence in 2009-2010; completion scheduled for 2012-2015

Details of these activities by country are as follows:

#### *Hungary*

During 2007, Plaza completed the development of the Arena Plaza, its landmark shopping centre scheme in central Budapest, comprising approximately 66,000 sqm GLA which makes it one of the biggest in CEE. The mall was sold to aAIM in November 2007. However, Plaza continues to work on the extension to Arena Plaza, where construction is planned to commence in late 2008. The extension will comprise an office complex with 40,000 sqm of GLA. Construction is expected to commence in Q4 2008.

In addition, Plaza holds a 30% stake in Dream Island, a prestigious development on the Obuda Island in central Budapest, with a land area of 320,000 sqm, which is intended to be developed as a major resort area including hotels, recreation facilities, a casino and a business and leisure complex with a development budget of circa €1.5 billion and 350,000 sqm of GBA. Preliminary design and excavation works are already underway. As stated above, the consortium formed by the owners of Dream Island project has won a concession licence for the 20 year operation of large scale casino (the first one in Budapest) with an option to extend for additional 10 years.

In accordance with its strategy to acquire operating shopping centres that show significant redevelopment potential for refurbishment and subsequent sale, in September 2007, the Company bought a 35% stake in the Uj Udvar shopping centre in Budapest, Hungary. The shopping centre is currently operational and the shareholders are working on a new design to be implemented.

The Group continues to own its office building in Budapest, David House on Andrassy Boulevard.

#### *Poland*

During 2008, Plaza continued the feasibility and planning of four development schemes in Lodz (designated for residential use), in Torun (comprising approximately 45,000 sqm of GLA), in Suwalki (comprising approximately 20,000 sqm of GLA) and in Zgorzelec (comprising approximately 15,000 sqm of GLA).

During this reporting period, Plaza has acquired two further projects in Poland, in Kielce and Leszno. Leszno will have a GBA of 23,000 sqm as well as a 450 space car park providing space for over 70 shops, with a total lettable area of 16,000 sqm. Kielce was acquired via a competitive tender and will have a GBA of 57,000 sqm and GLA of 40,000 sqm.

#### *Czech Republic*

Effective 30 June 2008, Plaza completed the successful handover of its shopping and entertainment centre in Plzen (approximately 20,000 sqm GLA) to Klépierre. It was sold for a total consideration of

€61.4 million, compared to a value of €42.8 million at IPO in November 2006, representing a 43% rise. It was 100% let on opening.

Construction of the Liberec Plaza shopping and entertainment centre (approximately 17,000 sqm GLA) commenced in 2007 and is currently expected to be completed in H1 2009..

During 2008, Plaza continued the feasibility and planning of its development scheme in Opava. In addition, Plaza has purchased 39,000 sqm of private land in Roztoky, a town close to Prague, which includes a valid planning permit for 81 family homes. It is anticipated that construction will commence in 2009.

The Company continues to own an income-yielding office and warehouse building in Prague which is designated to be re-zoned for a scheme of 61,600 sqm of residential units.

### *Romania*

In November 2006, Plaza acquired a 75% interest in a company in partnership with the Government of Romania to develop Casa Radio (Dambovica), the largest development plot available in central Bucharest. It will comprise approximately 600,000 sqm of GBA, including a 160,000 sqm GBA shopping mall and leisure centre (one of the largest in Europe), offices, hotel, casino, hypermarket and convention and conference hall. Construction works commenced in 2007 and the completion is expected over 2011-2012.

During 2007, the group continued its rapid expansion in Romania, with the purchase of four sites located in Timisoara, Iasi, Miercurea Ciuc and Slatina. Miercurea Ciuc is under construction and is expected to be completed in mid 2009. Timisoara is in the final stages of design and planning which are expected to be completed in late 2008. In Iasi, the Company expects to start demolition works in the near future and in Slatina the design was agreed, the majority of permits secured and construction is due to commence in late 2008.

In the first half of this year Plaza acquired two further projects, located in Hunedoara and Targu Mures. In Hunedoara, Plaza is set to build a shopping centre with 20,000 sqm of lettable space. It is located alongside the main road to the city centre, and has a large catchment area of 500,000 people in the region. In Targu Mures, the Company is set to deliver 32,000 sqm of lettable retail space, comprising more than 120 units and will also include 2,600 sqm of office space and 1,000 car parking spaces. The proposed development is ideally located near to the city centre.

In addition, Plaza has a 50.1% stake in the Plaza-BAS joint venture. Currently the joint company holds seven projects in Bucharest, Brasov and Ploiest with a budget of €327.8 million and expected sales value of €462 million:

	<b>Fountain Park</b>	<b>Acacia Park</b>	<b>Primavera Tower</b>	<b>Green Land</b>	<b>Poiana Brasov</b>	<b>Primavera Tower</b>	<b>Pinetree Glade</b>	<b>Total</b>
<b>Location</b>	Bucharest	Ploiest	Ploieast	Ploieast	Brasov	Brasov	Brasov	-
Plaza-Bas Share	25%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	-
<b>Nature</b>	Residential	Residential	Offices	Residential	Residential	Offices	Residential	-
<b>Size (sqm)</b>	18,200	29,800	9,600	24,000	150,000	10,000	50,000	291,600
<b>Budget (MEUR) (100%)</b>	20.3	31.1	18.4	20.7	169.2	16.7	51.4	327.8
<b>Sales value (MEUR) (100%)</b>	22.4	40	29.1	27.7	259.2	20.7	62.9	462

Any additional value above book value of the Plaza-BAS venture assets was not included in the year end NAV and was not valued by King Sturge. In light of this, and as stated in our report to shareholders in May 2008, we believe they offer a future potential uplift in value for shareholders.

#### *Latvia*

Construction works started in March 2007 on the Riga Plaza project comprising approximately 49,000 sqm of GLA in Riga, Latvia (a 50% holding). The scheme is located on the western bank of the river Daugava by the Sala Bridge and Plaza expects this project to be completed in mid 2009. The Company has experienced very strong retailer demand and the centre is already over 80% pre-let..

#### *Serbia*

Plaza believes that the Belgrade market offers particular potential, with a catchment area of approximately 2.5 million people. Plaza successfully established its presence in Serbia in 2007 with the acquisition of three plots. The first of these was a state-owned plot and building in Belgrade, which Plaza secured in a competitive tender. The building was formerly occupied by the federal ministry of internal affairs in the former Yugoslavia, and is located in the centre of Belgrade in a neighbourhood of government offices and foreign embassies. On completion, the scheme, Belgrade Plaza, will comprise a hotel, offices and shopping gallery totalling circa 90,000 sqm of GBA.

In December 2007, the Company won a second competitive public auction announced by the Government of Serbia for the development of a new shopping and entertainment centre called Sport Star Plaza with a total GLA of approximately 40,000 sqm in Belgrade.

An additional development in Serbia is located in Kragujevac, a city of 180,000 inhabitants. The planned shopping and entertainment centre will comprise approximately 26,000 sqm GLA and construction is expected to commence in Q3 2008.

#### *Greece*

Plaza owns a 15,000 sqm plot of land centrally located in Piraeus Avenue, Athens. Plaza is currently working on securing building permits for the construction of a shopping centre, or alternatively an office complex, totalling approximately 35,000 sqm of GLA.

#### *Bulgaria*

The Group owns a 20,000 sqm plot of land in Shumen, the largest city in Shumen County, which it intends to develop into a new shopping and entertainment centre with a total GLA of 18,000 sqm. The Company is currently finalizing the design, and construction is expected to commence in 2009.

#### *Russia and Ukraine*

New country directors and teams have been appointed to these countries to focus on possible investments and to gain deeper understanding of the local market. Negotiations are currently underway to purchase plots in major cities of these countries and it is currently expected that the first investments will be made in the second half of 2008.

#### *India*

Plaza has identified strong potential in emerging India and, during 2007, acquired two additional development projects in 50-50 Joint Venture in the Kharadi district of Pune, totalling approximately 225,000 sqm of GBA and in Trivandrum, the capital city of the State of Kerala, of approximately 195,000 sqm GBA. Both projects are for mixed use development (shopping centre, offices, hotel and serviced apartments), with Kharadi featuring a shopping area of 120,000 sqm, office space of approximately 81,000 sqm and 24,000 sqm of serviced apartments. The project in Trivandrum will provide retail space of some 67,000 sqm, an office complex of 90,500 sqm and 37,500 sqm of serviced apartments.

Following the period end, Plaza signed a \$3.4 billion (of which the JV will be responsible for circa US\$1.9 billion) joint venture with Elbit Imaging to develop three mega mixed-use projects in India, located in the cities of Bangalore, Chennai and Kochi. Under this agreement Plaza will acquire a 47.5% stake in Elbit India Real Estate Holding Limited (the “joint venture” or the “JV”), which already owns stakes of between 50% and 80% in three mixed use projects in India, in conjunction with local Indian partners. The JV’s voting rights will be split 50:50 between Elbit and Plaza. Plaza will pay an initial \$126 million (circa €85 million), reflecting the share of the land purchase and related expenses. The acquisition of the locations is done in parts, with an approximate end cost of US\$410 million for the three locations (the JV’s share).

These three projects are as follows:

Bangalore - This mixed-use project, 50% owned by the JV and 50% owned by a prominent local developer, is located on the eastern side of Bangalore, India’s fifth largest city with a population of over seven million people. With a total built area of over 2.1 million sqm, it will comprise luxury residential units (Villas and Multi-level), office complexes, a major retail facility, hotel complex, hospital, golf course, club houses and ancillary amenity facilities..

Chennai - A mixed-use development, 80% owned by the JV and 20% owned by a prominent local developer, will be developed into an integrated mixed-use project consisting of high quality residential units (in both high-rise buildings and villas), ancillary amenities such as club houses, swimming pools and sports facilities, a local retail facility and an office complex, with a total built area of 1.1 million sqm. Chennai is India’s fourth largest city with a population of over 10 million people.

Kochi Island - A 50:50 partnership with a prominent local developer, this mixed-use project will comprise over 575,000 sqm of high-end residential apartment buildings, office complexes, a hotel and serviced apartments complex, retail area and a marina. It is located on a backwater island adjacent to the administrative, commercial and retail hub of the city of Kochi, in the state of Kerala, with a local population of more than three million people.

All three projects are in the stages of planning and design, and construction is expected to start in 2009-2010. The commercial elements are expected to be completed within three to five years while the residential elements will be completed in phases in an average term of five years.

The JV will also look for further development opportunities for large scale mixed use projects in India, predominantly led by either residential, office or hotel schemes. In addition, Plaza will continue to develop, manage and look for new opportunities for shopping centre led projects in India independently of the JV. This transaction will have no impact upon Plaza’s existing three shopping centre developments in the region.

It is noted that under the terms of an agreement with Elbit, Mr. Abraham Goren, Elbit Imaging’s Vice Chairman (“Goren”), is entitled to shares representing up to 5% of the JV (“Goren’s Shares”). Following the full allotment of the Goren’s Shares, the shareholdings in the JV company will be as follows: 47.5% Plaza, 47.5% Elbit and 5% Goren.

## **Prospects**

The Group continues to examine additional developments to acquire assets across its target region as well as examining other future emerging market opportunities, which it considers will offer strong potential consumer demand for Plaza's development projects.

Current market conditions and the global slowdown create many opportunities for Plaza to acquire assets and portfolios at attractive values. Despite the problems in the global credit markets, the Company continues to experience strong confidence from its financing banks who seek to lend to quality developers with a strong track record.

## **FINANCIAL REVIEW**

### **Results**

As Plaza focuses its business more on the development and sale of shopping and entertainment centres, the Group is classifying its current projects under development as trading properties rather than investment properties. Accordingly, revenues from the sale of trading properties are presented at gross amounts.

Revenues for the period ended at June 30, 2008 were €80 million (H1 2007: €95 million), attributable mainly to the sale of Plzen Plaza (€61.4 million) and a positive price adjustment from projects sold previously, as well as to rental income and income from entertainment activities.

Gains from the sale of investment property decreased to nil (H1 2007: €2.4 million), consistent with the Group's policy to classify properties as trading properties rather than investment properties. The gain in H1 2007 represented the net result from the sale of the Duna Plaza Offices in Budapest. Currently the Group owns only one investment property located in Prague, Czech Republic.

The cost of operations is attributable mainly to the cost of projects sold mentioned above (Plzen, €42.8 million) which were classified as trading properties (inventories), as well as assets' operational costs and costs resulting from entertainment activities and six month operating expenses of the Plzen shopping centre.

In addition, €2 million was provisioned due to uncertain amounts the Company might incur in respect of the development of the Plzen Plaza project. Accordingly, the purchaser has withheld these amounts until the uncertainty is removed.

Administrative expenses increased to €10.1 million (H1 2007: €8.2 million), due to the increase in the Company's volume of activities and penetration of new markets.

Net finance was positive in H1 2008 at €24 million (H1 2007: €3.3 million) due to higher cash balances and interest on receivables (€10 million), foreign exchange gains (€7 million) as well as a result of gain realised on the hedging transactions entered into in relation with the bonds issuance (€7 million).

The Company has a total tax burden of only €10,000 (H1 2007: €93,000), resulting from the Group's favourable tax structure.

Profit for the period amounted to €44.5 million in H1 2008, above market expectations, compared to €22.6 million in H1 2007.

Basic and diluted earnings per share for H1 2008 were €0.15 per share (H1 2007: €0.08).

### **Balance sheet and cash flow**

The balance sheet as at 30 June 2008 showed current assets of €817 million compared to current assets of €721 million at the end of 2007. This rise primarily results from investment in acquisition of new projects net of Plaza's realization of Plzen, as well as the raising of series B bonds.

The cash position of cash and short term deposits increased to €309 million (2007: €93 million), and to date circa €280 million, mainly due to the payment for Arena Plaza sold in November 2007 and issuing series B bonds in the amount of approximately €71 million, as well as the collection of the proceeds of

the Plzen sale, net of payment of dividends in an amount of €57 million and the entry into the Indian JV with Elbit.

Investment properties remained at the same level of €13 million as, in line with Group policy, according to which new assets are classified as trading property. Only the Prague 3 logistics building is classified as an investment property.

Total bank borrowings (long and short term) increased to €51 million (2007: €6 million) reflecting the increase of construction and investment activities.

Apart from bank financing Plaza has on its Balance Sheet a liability of €210 million from issuing bonds on the Tel Aviv Stock Exchange. These bonds are presented at their market value. Plaza has hedged the future expected payments in New Israeli Shekels (principal and interest linked to the Israeli CPI index) to correlate with the EUR, using a cross currency interest rate swap.

Trade payables decreased to €17 million and other liabilities has decreased to €38 million, (2007: €19 million and €52 million, respectively). Other liabilities have decreased chiefly due to payment of obligations in respect of purchase of plots of land by the group.

Related Party balances are presented gross (both in the assets and in the liabilities sections of the balance sheet) as the balances are with different Plaza group subsidiaries and therefore netting was not possible under IFRS. However, the net balance of the Plaza Group with its controlling shareholders is approximately €3.3 million (payable), chiefly due to provision for managements and supervision services which were paid subsequently.

## Condensed consolidated interim income statement

	For the six months ended 30 June	
	2008	2007
	Unaudited	Unaudited
	€ '000	€ '000
Revenues	79,886	94,571
Gain from sale of Investment property, net	-	2,471
	79,886	97,042
Cost of operations	48,441	69,131
<b>Gross profit</b>	31,445	27,911
Administrative expenses (*)	10,146	8,191
<b>Operating profit</b>	21,299	19,720
Finance income	32,276	3,858
Finance expenses	(8,282)	(586)
Finance income, net	23,994	3,272
Other income	198	126
Other expenses	(664)	(441)
Share in loss of associate	(285)	(33)
<b>Profit before tax</b>	44,542	22,644
Income tax expense	10	93
<b>Profit for the period</b>	44,532	22,551
Attributable to:		
Equity holders of the Company:	44,532	22,546
Minority interest	-	5
	<b>44,532</b>	<b>22,551</b>
<b>Basic and diluted earnings per share attributable to the equity holders of the Company (in EUR)</b>	0.15	0.08

(\*) Including non-cash share based payments of EUR 2.8 million for the six months period ended 30 June 2008 (for the six months period ended 30 June 2007 – EUR 3.6 million)

## Condensed consolidated interim balance sheet

ASSETS	30 June	31 December
	2008	2007
	Unaudited	Audited
	€ '000	€ '000
<b>Current assets</b>		
Cash and cash equivalents	194,435	66,381
Restricted bank deposits	13,413	25,155
Short-term deposits	101,261	1,033
Trade accounts receivables, net	63,337	262,595
Other accounts receivable and prepayments	23,701	48,102
Related parties	20,116	19,525
Trading properties	400,827	298,339
	817,090	721,130
<b>Non current assets</b>		
Long term financial instruments investments	50,155	-
Investment in associate	887	1,129
Derivative	23,012	2,228
Long-term balances and deposits	2,899	1,987
Property, plant and equipment	13,379	16,465
Investment property	12,970	12,970
Restricted bank deposits	18,162	5,302
Other non-current assets	165	-
	121,629	40,081
<b>Total assets</b>	938,719	761,211
<b>LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY</b>		
<b>Current liabilities</b>		
Interest bearing loans from banks	8,668	409
Trade payables	17,171	19,432
Amounts due to related parties	21,529	23,103
Creditor due to selling of trading and investment property	8,825	786
Other liabilities	37,507	51,950
	93,700	95,680
<b>Non-current liabilities</b>		
Interest bearing loans from banks	42,247	5,461
Long term debentures at fair value through profit or loss	210,492	53,821
Amounts due to related parties	1,916	1,871
Other long term liabilities	310	355
Deferred tax liabilities	597	552
	255,562	62,060
Share capital	2,924	2,924
Translation reserve	(7,079)	(1,727)
Other reserves	17,299	13,498
Share premium	248,860	248,860
Retained earnings	327,453	339,916
<b>Total equity</b>	589,457	603,471
<b>Total shareholders' equity and liabilities</b>	938,719	761,211

**Condensed consolidated interim statement of changes in shareholders' equity**

	<b>Attributable to equity holders of the Company</b>					
	<b>Share capital</b>	<b>Share premium</b>	<b>Capital reserve</b>	<b>Translation reserve</b>	<b>Retained earnings</b>	<b>Total</b>
	<b>€ '000</b>					
<b>Balance at 31 December 2007 (Audited)</b>	2,924	248,860	13,498	(1,727)	339,916	603,471
Foreign currency translation adjustment	-	-	-	(5,352)	-	(5,352)
Share based payments	-	-	3,801	-	-	3,801
Dividends to equity holders	-	-	-	-	(56,995)	(56,995)
Profit for the period	-	-	-	-	44,532	44,532
<b>Balance at 30 June 2008 (Unaudited)</b>	<b>2,924</b>	<b>248,860</b>	<b>17,299</b>	<b>(7,079)</b>	<b>327,453</b>	<b>589,457</b>

	<b>Attributable to equity holders of the Company</b>							
	<b>Share capital</b>	<b>Share premium</b>	<b>Capital reserve</b>	<b>Translation reserve</b>	<b>Retained earnings</b>	<b>Total</b>	<b>Minority interest</b>	<b>Total equity</b>
	<b>€ '000</b>							
<b>Balance at 31 December 2006 (Audited)</b>	2,923	248,860	1,840	(1,895)	112,949	364,677	-	364,677
Foreign currency translation adjustment	-	-	-	1,544	-	1,544	-	1,544
Share based payments	-	-	5,591	-	-	5,591	-	5,591
First time consolidated minority interest	-	-	-	-	-	-	745	745
Profit for the period	-	-	-	-	22,546	22,546	5	22,551
<b>Balance at 30 June 2007 (Unaudited)</b>	<b>2,923</b>	<b>248,860</b>	<b>7,431</b>	<b>(351)</b>	<b>135,495</b>	<b>394,358</b>	<b>750</b>	<b>395,108</b>

## Condensed consolidated interim statement of cash flow

	For the six months ended 30 June	
	2008	2007
	Unaudited	Unaudited
	€ 000'	€ 000'
<b>Cash flows from operating activities</b>		
Profit for the period	44,532	22,546
<u>Adjustments necessary to reflect cash flows used in operating activities:</u>		
Depreciation	466	229
Advance payment on accounts of trading properties	(3,058)	-
Minority interest	-	5
Finance income, net	(23,994)	(3,272)
Interest received in cash	7,857	2,989
Interest paid in cash	(172)	(553)
Loss from sale of property, plant and equipment	664	-
Company's share in loss of associate	285	33
Gain on sale of trading property	(27,365)	(23,062)
Income tax expenses	10	93
Decrease (increase) in trade accounts receivable	270,849	(788)
Increase in other accounts receivable	(4,434)	(6,639)
Change in restricted cash for projects to be acquired	(2,270)	(9,099)
Increase in trading properties	(74,848)	(127,265)
Increase in trading properties companies (see appendix A)	-	(14,657)
Increase (decrease) in trade accounts payable	(11,125)	15,941
Increase (decrease) in other liabilities	(20,426)	8,825
Net proceeds from selling of trading property (see appendix B)	(1,388)	31,119
Share based payments	2,777	3,570
<b>Net cash provided by (used in) operating activities</b>	158,360	(102,456)
<b>Cash flows from investing activities</b>		
Purchase and development of property, plant and equipment	(832)	(908)
Proceeds from sale of property, plant and equipment	2,514	-
Short term deposits, net	(100,230)	7,066
Decrease in long term deposits	23	185
Increase in long term deposits	-	(527)
Long term investments	(64,832)	-
Net proceeds from disposal of other subsidiaries (see appendix B)	-	11,526
Long term loans granted to partners in jointly controlled company	-	(7,934)
<b>Net cash provided by (used in) investing activities</b>	(163,357)	9,408
<b>Cash flows from financing activities</b>		
Short term loans from banks, net	8,259	70,576
Dividend payment	(56,995)	-
Proceeds from issuance of long term debentures, net	150,212	-
Long term loans from (repaid to) banks, net	36,786	(6,908)
Loans repaid to related parties, net	(5,006)	(7,483)
<b>Net cash provided by financing activities</b>	133,256	56,230
<b>Foreign currency translation adjustment</b>	(205)	192
<b>Increase (decrease) in cash and cash equivalents during the period</b>	128,054	(36,626)
<b>Cash and cash equivalents at the beginning of the period</b>	66,381	212,683
<b>Cash and cash equivalents at the end of the period</b>	194,435	176,057

**Condensed consolidated interim statement of cash flow (cont.)**

	<b>For the six months ended 30 June</b>	
	<b>2008</b>	<b>2007</b>
	<b>€ 000'</b>	<b>€ 000'</b>
<b>Appendix A - Acquisition of subsidiaries</b>		
Cash and cash equivalents of subsidiaries acquired	-	(14)
Working capital (excluding cash and cash equivalents)	-	22,695
Trading property	-	(38,098)
Minority interest	-	746
Less- Cash and cash equivalents of subsidiaries acquired	-	14
Acquisitions of subsidiaries, net of cash held	-	(14,657)
<b>Appendix B - Disposal of Subsidiaries</b>		
Cash and cash equivalents of subsidiaries disposed	1,388	3,064
Working capital (excluding cash and cash equivalents)	35,349	52,446
Long-term deposits	-	547
Investment property and other assets	-	13,800
Long-term loans and liabilities	-	(49,681)
Net identifiable assets and liabilities disposed	36,737	20,176
Cash from sale of subsidiaries	-	45,709
Less- Cash and cash equivalents of subsidiaries disposed	(1,388)	(3,064)
	(1,388)	42,645
<b><u>Non cash movements</u></b>		
Share based payment capitalized	797	2,626
Suppliers and creditors for trading properties	20,790	-

## Selective Notes to the condensed consolidated interim financial statements

### 1. Reporting entity

Plaza Centers N.V. ("the Company") is an emerging markets developer of shopping and entertainment centres, focusing on constructing new centres and, where there is significant redevelopment potential, redeveloping existing centres, in both capital cities and important regional centres. The Company has been present in CEE since 1996. The Company has extended its area of operations beyond CEE into India and may consider other development opportunities in Asia.

In line with the Group's commercial decision to focus its business more on development and sale of shopping and entertainment centres, the Group has classified its current projects under development as trading properties rather than investment properties.

The condensed consolidated interim financial statements of the Company as at 30 June 2008 and for the six month period then ended comprise the Company and its subsidiaries (together referred to as the "Group") and the Group's interests in associates and jointly controlled entities.

The consolidated financial statements of the Group as at and for the year ended 31 December 2007 are available on the Company's website ([www.plazacenters.com](http://www.plazacenters.com)) and also upon request from the Company's registered office at Keizersgracht 241, 1016EA Amsterdam, The Netherlands.

The Company has its primary listing on the London Stock Exchange and, from October 2007, the Company has also been listed on the Warsaw Stock Exchange.

### 2. Statement of compliance

These condensed consolidated interim financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standard (IFRS) IAS 34 *Interim Financial Reporting*, as adopted by the EU. They do not include all of the information required for full annual financial statements, and should be read in conjunction with the annual consolidated financial statements of the Group for the year ended 31 December 2007.

The condensed consolidated interim financial statements were approved for issue by the board of directors on 25 August 2008.

### 3. Significant accounting policies

The accounting policies adopted by the Group in these condensed consolidated interim financial statements are the same as those applied by the Group in its consolidated financial statements for the year ended 31 December 2007.

#### **Financial instruments**

##### **Designation at fair value through profit or loss**

The Group has designated financial assets and liabilities at fair value through profit or loss when either:

- The assets or liabilities are managed, evaluated and reported internally on a fair value basis;
- The designation eliminates or significantly reduces an accounting mismatch which would otherwise arise; or
- The asset or liability contains an embedded derivative that significantly modifies the cash flows that would otherwise be required under the contract.

The fair value of cross currency and interest rate swap is based on external valuation. Those valuations are tested for reasonableness by discounting estimated future cash flows based on the terms and

maturity of each contract and using market interest rates for a similar instrument at the measurement date.

#### 4. Estimates

The preparation of interim financial statements in conformity with IFRS requires management to make judgements, estimates and assumptions that affect the application of policies and reported amounts of assets and liabilities, income and expenses. The estimates and associated assumptions are based on historical experience and various other factors that are believed to be reasonable under the circumstances, the results of which form the basis of making the judgements about carrying values of assets and liabilities that are not readily apparent from other sources. Actual results may differ from these estimates.

Estimates have been made in a basis consistent with the basis used in the 31 December 2007 financials statements.

#### 5. Financial risk management

There have been no significant changes in the Group's financial risk management. Objectives and policies are consistent with those disclosed in the consolidated financial statements as at and for the year ended 31 December 2007.

#### 6. Income tax expense

Income tax expense is recognised based on management's best estimate of the weighted average annual effective income tax rate expected for the full financial year. The estimated average annual tax rate used for the six months ended 30 June 2008 was 0.02%.

#### 7. Interest-bearing loans from banks

The following interest-bearing loans from banks relating either to trading properties or to structures transactions were received during the six months ended 30 June 2008:

	<b>Currency</b>	<b>Interest rate</b>	<b>Face value</b>	<b>Carrying amount</b>	<b>Year of maturity</b>
<b>Thousands Euro</b>					
<b>Balance at 1 January 2008</b>				<b>5,870</b>	
<b>Received loans</b>					
Secured bank loan	Euro	3m Euribor+2.85%	5,083	5,083	2008
Secured bank loan	Euro	3m Euribor+1.8%	3,177	3,177	2014
Secured bank loan	Euro	3m Euribor+0.40%	10,000	10,000	2018
Secured bank loan	Euro	3m Euribor+0.40%	26,993	26,993	2023
				<b>45,253</b>	
<b>Repayments</b>					
Secured bank loan	Euro	3m Euribor+1,85%	208	208	2015
<b>Balance at 30 June 2008</b>				<b>50,915</b>	

## 8. Related parties

The Control Centers Group of companies, held by Mr. Mordechay Zisser, the main shareholder of Elbit Imaging Ltd. ("EI"), who is the indirect controlling shareholder of the Company, is providing project management services to various projects developed by the Company and has charged EUR 3.4 million for services provided in the six months period ended 30 June 2008.

Jet Link, a Company held by Mr. Mordechay Zisser, which provides aviation services for the Company has charged a total of EUR 0.5 million for services provided in the six months period ended 30 June 2008.

The Company estimates the liability arising from an agreement signed with the Executive Vice Chairman of EI, in an amount of EUR 442 thousands. This provision is in connection with the Vice Chairman of EI in India. A provision has been record in other liabilities – related parties and was included as administrative expenses in the consolidated income statement.

EI has charged EUR 200 thousands for accounting and legal services provided to the Company in the first six months of 2008.

## 9. Earnings per share

Earnings per share attributable to equity holders of the Company arise from continuing operations as follows:

	<b>For the six month period ended 30 June 2008</b>
Earnings per share for profit from continuing operations attributable to the equity holders of the Company (expressed in EUR per share)	
Basic:	0.15
Diluted:	0.15