

SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE CONDENSATE AUDITATE LA DATA DE 31 DECEMBRIE 2011

Înregistrată în Insula Man, având numărul de înregistrare 001211V

Înregistrată ca o societate externă cu răspundere limitată, în conformitate cu legile în vigoare aplicate în Africa de Sud, având număr de înregistrare 2009/000025/10

AIM simbol acțiuni: **NEPI** BVB simbol acțiuni: **NEP** JSE simbol acțiuni: **NEP** ISIN: **IM00B23XCH02** ("NEPI", "Grupul" sau "Compania")

COMENTARIILE CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE

DIVIDENDE

Grupul a realizat câștiguri atribuibile acționarilor în valoare de 24,67 euro centi pe acțiune pentru anul 2011. Rezultatul acesta este datorat performanțelor ridicate continue ale activelor Grupului, achizițiile oportune a clădirii de birouri din Calea Floreasca, București, în luna decembrie a anului 2010 și a încheierii unui acord de soluționare cu vânzătorii portofoliului Raiffeisen cu privire la neîndeplinirea unor obligații pe care aceștia și le-au asumat față de Grup.

Acordul încheiat cu vânzătorii portofoliului Raiffeisen a dus la creșterea veniturilor extraordinare și datorită acestui lucru, Consiliul de Administrație a hotărât să limiteze dividendul aferent anului 2011 la 20.25 euro centi pe acțiune, rezultând o creștere de peste 15% față de 17.61 euro centi, câștig atribuibil pe acțiune pentru perioada comparabilă anterioară. Câștigul atribuibil nedeclarat de 4.4 milioane de euro aferent anului 2011, va fi inclus în distribuția aferentă anilor 2012 și 2013, timp în care Grupul va urmări creșterea continuă a distribuției dividendelor și un număr de proiecte de dezvoltare imobiliară. Prin urmare, Consiliul de Administrație a declarat un dividend final de 10.48 euro centi pe acțiune pentru cele șase luni încheiate la data de 31 decembrie 2011.

EVENIMENTE SEMNIFICATIVE

Compania a atras 68.8 milioane de euro în timpul anului 2011 prin intermediul unui placement privat și al unei oferte de drepturi. Ambele operațiuni de atragere de capital au fost substanțial supra-subscrise, în ciuda turbulențelor de pe piețele de capital din a doua jumătate a anului 2011. Ca rezultat, baza de acționari a Companiei s-a extins semnificativ, iar lichiditatea în tranzacționarea acțiunilor Companiei s-a îmbunătățit, contribuind la includerea acțiunilor companiei într-o serie de indici bursieri în luna decembrie a anului 2011.

În ceea ce privește portofoliul Raiffeisen achiziționat în anul 2008, vânzătorii și-au asumat o serie de obligații față de Grup, care includ garanții pentru chirii și efectuarea unor renovări. Adicional, vânzătorii și-au asumat obligația de a cumpăra de la Grup proprietatea din Constanța, ca rezultat al unei opțiuni pe care Grupul și-a exercitat-o în anul 2009. O parte dintre obligațiile vânzătorului nu au fost îndeplinite sau au fost îndeplinite cu întârziere. În luna august 2011, părțile au ajuns la un acord financiar care a fost implementat ulterior.

Acordul de soluționare a dus la transferul proprietății din Constanța către vânzător și la câștigurile Grupului din penalități pentru neîndeplinirea obligațiilor asumate de către vânzător.

Aproximativ 2.4 milioane de euro, reprezentând obligații asumate de către vânzător, au rămas neîndeplinite la sfârșitul anului 2011 și acestea sunt garantate prin cel puțin trei proprietăți deținute de grupul din care face parte vânzătorul.

Compania a fost admisă la tranzacționare pe piața reglementată a Burselor de Valori București în data de 20 iunie 2011.

INVESTIȚII ȘI DEZVOLTĂRI MOBILIARE - PROPRIETĂȚI RETAIL

Promenada Mall Brăila — Grupul a finalizat extinderea realizată în cadrul Promenada Mall Brăila, care conține într-un complex Cinema City cu 10 ecrane și o mare suprafață de divertisment, în luna aprilie 2011. Zona de divertisment s-a dovedit a fi de succes și a contribuit la o creștere substanțială în dezvoltarea chirișilor și în creșterea cifrei de afaceri a acestora. În luna februarie a anului 2011, datorită intrării în insolvență a lui Staer, un distribuitor național de mobilier, a rămas un loc vacant de aproximativ 7000 de metri pătrați. S-a realizat o reconfigurare pentru a reintegra în complexul comercial spațiul special creat pentru Staer. Aceasta reconfigurare a fost finalizată în luna noiembrie a anului 2011 și spațiul vacant a fost reînchiriat. În prezent, Grupul reconfigurează și reînchiriază spațiile din zona de fashion a Mall-ului, ca va rezulta într-o serie de chiriși precum C&A și H&M în perioada celui de-al doilea trimestru al anului 2012. Este de așteptat că acest lucru va consolida dominația centrului în regiune.

Brasov Strip Mall — În timpul anului 2011, Grupul a achiziționat un teren adiacent proprietăților sale de retail din Brașov, care măginește un hipermarket Carrefour performant, și a dezvoltat proprietatea extinsă într-un centru de retail de 5,300 de metri pătrați. Reconstrucția totală a proprietății a fost finalizată în noiembrie 2011, iar chirișii DM și Flanco au avut deschiderea în data de 1 decembrie 2011, urmând ca C&A, Deichman, New Yorker și Takko să aibă deschiderea la sfârșitul primului trimestru al anului 2012.

Retail Park Auchan Pitesti — În timpul anului 2011, Grupul a achiziționat 7,000 de metri pătrați, reprezentând o galerie neperformantă legată de Retail Park Auchan Pitești, care nu a fost achiziționată în anul 2010, pentru a deveni astfel unic deținător al proprietății. Grupul a reconfigurat galeria într-un centru comercial de succes, rezultând un plus de 3,345 metri pătrați pentru centrul comercial. Acesta include extinderea suprafeței hipermarketului Auchan cu 3,200 metri pătrați și face din acesta cel mai mare hipermarket din România, cu excepția celor din capitală. Porțiunea reconstruită a proprietății a fost deschisă la 1 decembrie 2011, având 8,195 de metri pătrați închiriați până la sfârșitul anului 2011, către chirișii Domo, Naturalis, Reserved Outlet și Toyplex.

Ploiesti Shopping City — În timpul anului 2011, Grupul a achiziționat un teren adiacent hipermarketului Carrefour din Ploiești, România, și a încheiat un acord cu Carrefour Property pentru dezvoltarea unui centru comercial regional pe cele două proprietăți. Hipermarketul din Ploiești este cel mai profitabil hipermarket al grupului Carrefour, cu excepția celor din București. Lucrările de construcție au început în luna decembrie 2011 și au fost semnate contracte de închiriere cu chiriși printre care Altex, Bershka, Cinema City, H&M, Lee Cooper, Massimo Dutti, New Yorker, Office Shoes, Orsay, Oysho, Pull and Bear, Reserved, Stradivarius, Vodafone și Zara. Sunt în curs negocieri și cu alți chiriși, iar dezvoltarea proprietății care va avea 56,000 metri pătrați la finalizare, progresează conform planurilor, deschiderea acesteia fiind așteptată spre sfârșitul anului 2012.

Victoria City Centre — În luna noiembrie a anului 2011, Grupul a încheiat un acord pentru achiziția a 50% din acțiunile companiei care deține locul unei foste fabrici situat în partea de nord-vest a Bucureștiului, zona care oferea insuficient de spații de retail, care beneficiază de acces facil atât pe mase cât și pe mijloace de transport public. O stație de metrou există în vecinătatea imediată a terenului, la care viitorul centru comercial va avea acces direct. Suplimentar, există conexiuni excelente la alte tipuri de transport public, mai exact autobuz, tramvai și linii de troleibuz. Pe acest amplasament se dorește dezvoltarea unui centru comercial cu o suprafață de 56,000 de metri pătrați. La data prezentului raport, aceasta dezvoltare a proprietății rămâne condiționată de agreearea și adoptarea formală de către Grup și partenerul de joint venture a planului de dezvoltare, lucru care se va întâmpla cel mai probabil până la sfârșitul lunii februarie a anului 2012.

Brasov buy and leaseback — În prezent, Grupul finalizează un due diligence cu privire la achiziția și tranzația de leaseback cu Mobexart, distribuitorul de mobilier din România lider de piață, cu privire la activele sale din Brașov, România. Proprietatea este situată pe un teren de aproximativ 15,600 metri pătrați care se învecinează cu centrul de retail finalizat recent, aflat în proprietatea NEPI, și cu hipermarketul Carrefour din Brașov.

INVESTIȚII ȘI DEZVOLTĂRI MOBILIARE - PROPRIETĂȚI OFFICE

Brasov Office — Conform raportărilor precedente, grupul a finalizat renovarea clădirii de birouri din Brașov în timpul anului 2011. La sfârșitul anului 2011 se înregistrează 3,400 de metri pătrați neînchiriați.

Victoriei Office — În cursul anului 2011, Grupul a achiziționat indirect un teren de 4,400 de metri pătrați în Piața Victoriei. Terenul conține o clădire istorică neglijată, care a fost declarată monument istoric, este localizat în centrul Bucureștiului, la 200 de metri de Sediul Guvernului și la 20 de metri de intrarea la una dintre cele mai mari stații de metrou din oraș. Se dorește restaurarea clădirii și dezvoltarea unei clădiri de birouri de clasa A pe teren care se va integra cu vechea clădire, și extinderea spațiului public din Piața Victoriei. Proiectul este în faza de proiectare și de autorizare.

City Business Centre — În luna ianuarie 2012, Grupul a încheiat un acord pentru achiziționarea a 47,000 metri pătrați de birouri clasa A în centrul orașului Timișoara, România. Timișoara este al patrulea oraș ca mărime din România, cu o populație de peste 315,000 locuitori, fiind locația unei piețe în plină dezvoltare pentru activități de back-office și alte servicii, oferind forță de muncă specializată, costuri reduse și apropierea de Europa de Vest. Achiziția include trei clădiri de birouri existente de aproximativ 27,150 metri pătrați și un angajament forward pentru achiziția a două clădiri de birouri de aproximativ 20,000 metri pătrați care sunt în curs de dezvoltare. Printre chirișii proprietății existente putem enumera Alcatel, Deloitte, IBM, Microsoft, PWC, Raiffeisen Bank și Unicredit. Este posibil ca Autoliv și SAP să devină chiriși în clădirea în curs de dezvoltare.

VÂNZĂRI

Ca rezultat al exercitării unei opțiuni put, Grupul a transferat în August 2011 proprietatea din Constanța, o clădire de birouri de 6,797 metri pătrați, care a făcut parte din portofoliul Raiffeisen, către vânzător ca parte din acordul de soluționare menționat mai sus.

ÎMPRUMUTURI

În luna aprilie 2011, Grupul a rambursat facilitatea de credit în valoare de 6.8 milioane euro de la Alpha Bank, care devenise scadentă și aceasta a fost înlocuită în luna iunie 2011 cu o facilitată de tip revolving de la Unicredit, în valoare de 9.5 milioane euro. Noua facilitată de tip revolving este purtătoare de dobândă Euribor la 1 lună plus 3.0% și a junele la maturitate în data de 31 mai 2012 când, la opțiunea Grupului, facilitata se poate converti într-un credit la termen, având scadență în data de 31 decembrie 2014. Până în prezent nu au fost efectuate trageri din aceasta facilitată. În luna noiembrie 2011, Grupul a încheiat un contract Swap pentru stabilirea ratei sale de bază a dobânzii cu privire la cele 104.7 milioane euro, reprezentând credite bancare, la nivelul de 1.8% pentru o perioadă de cinci ani, începând cu data încheierii acordului.

PERSPECTIVE

Grupul continuă să urmărească o creștere continuă a câștigurilor recurente atribuibile pe acțiune pe termen mediu, prin combinarea unei performanțe puternice a portofoliului existent cu achizițiile și activitățile de dezvoltare prezentate anterior, precum și prin alte achiziții și dezvoltări în România și în alte țări din regiune. Prin urmare, Consiliul de Administrație,

Martin Slabbert Director Executiv Victor Semionov Director Financiar
8 februarie 2012

BILANȚ CONSOLIDAT		
	Auditat 31 Dec 11 €	Auditat 31 Dec 10 €
ACTIVE		
Active imobilizate	362 404 369	328 991 707
Total imobilizări corporale	341 802 837	313 755 281
Imobilizări corporale la valoarea justă	316 393 495	300 899 292
Imobilizări corporale în curs de execuție	25 409 342	12 855 989
Fond comercial	13 351 499	13 849 887
Împrumuturi	6 213 458	–
Imobilizări financiare	1 036 575	1 386 539
Active circulante	62 816 541	31 185 529
Creanțe	7 751 441	7 338 247
Casa și conturi la bănci	55 065 100	23 847 282
Total active	425 220 910	360 177 236

CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII		
	Auditat 31 Dec 11 €	Auditat 31 Dec 10 €
Total capitaluri proprii atribuibile acționarilor	235 258 940	155 087 026
Capital social	955 693	712 686
Prime de capital	227 844 770	159 308 324
Rezerva pentru plata pe bază de acțiuni	7 456 257	159 550
Rezerve din conversie valutară	(2 650 522)	(2 964 825)
Rezultat cumulată	1 652 742	(2 728 709)

Total datorii		
	Auditat 31 Dec 11 €	Auditat 31 Dec 10 €
Datorii pe termen lung	174 098 216	185 374 433
Împrumuturi purtătoare de dobânzi	156 629 879	168 564 379
Datorii privind impozitul amânat	15 086 152	15 586 362
Alte datorii financiare	2 382 185	1 223 692
Datorii pe termen scurt	15 863 754	19 715 777
Datorii comerciale și alte datorii	5 251 265	7 656 857
Credite și împrumuturi pe termen scurt	8 235 659	9 847 153
Sume reținute de la chiriși	2 376 830	2 211 767

Total capitaluri proprii și datorii		
	Auditat 31 Dec 11 €	Auditat 31 Dec 10 €
Activ net pe acțiune	2.41	2.18
Activ net ajustat pe acțiune	2.43	2.22

SITUAȚIA SIMPLIFICATĂ CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE NUMERAR

	Auditat 31 Dec 11 €	Auditat 31 Dec 10 €
Flux de numerar din activitatea de exploatare*	17 186 867	3 335 524
Flux de numerar din activitatea de finanțare	38 246 038	53 813 129
Flux de numerar din activitatea de investiții	(24 164 735)	(45 441 330)
Creșterea netă a disponibilităților bănești	31 268 170	11 707 323
Numerar la începutul perioadei	23 847 282	12 276 543
Efectul modificării în cursurile de schimb asupra numerarului și a echivalentelor de numerar	(50 352)	(136 584)
Numerar la sfârșitul perioadei	55 065 100	23 847 282

* Fluxul de numerar din activitatea de exploatare include plăți de dobândă pentru creditele bancare în suma de 7 649 493 euro aferente anului 2011 și 5 542 335 euro aferente anului 2010.

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII

Grup auditat	Capital social €	Prime de capital €	Rezerva pentru plata pe bază de acțiuni €	Rezerve din conversie valutară €	Rezultat cumulată €	Total €
Sold inițial la 1 ianuarie 2010	386 247	76 731 744	234 900	(2 650 069)	(1 983 359)	72 719 463
Tranzații cu acționarii	326 439	82 576 580	524 650	–	(7 656 694)	75 770 975
– Emisiuni de acțiuni	–	82 949 893	–	–	–	83 276 332
– Costul cu emisiunea de acțiuni recunoscut în capital	–	(373 313)	–	–	–	(373 313)
– Rezerva pentru plata pe bază de acțiuni	–	–	524 650	–	–	524 650
– Distribuție de dividende	–	–	–	–	(7 656 694)	(7 656 694)
Total rezultat global aferent perioadei	–	–	–	(314 756)	6 911 344	6 596 588
– Alte elemente ale rezultatului global	–	–	–	(314 756)	–	(314 756)
– Rezultat curent	–	–	–	–	6 911 344	6 911 344
Sold la 31 decembrie 2010	712 686	159 308 324	759 550	(2 964 825)	(2 728 709)	155 087 026
Sold inițial la 1 ianuarie 2011	712 686	159 308 324	759 550	(2 964 825)	(2 728 709)	155 087 026
Tranzații cu acționarii	243 007	68 536 446	6 696 707	–	(14 390 295)	61 085 865
– Emisiuni de acțiuni	243 007	69 914 745	–	–	–	70 157 752
– Costul cu emisiunea de acțiuni recunoscut în capital	–	(1 378 299)	–	–	–	(1 378 299)
– Rezerva pentru plata pe bază de acțiuni	–	–	6 696 707	–	–	6 696 707
– Distribuție de dividende	–	–	–	–	(14 390 295)	(14 390 295)
Total rezultat global aferent perioadei	–	–	–	314 303	18 771 746	19 086 049
– Alte elemente ale rezultatului global	–	–	–	314 303	–	314 303
– Rezultat curent	–	–	–	–	18 771 746	18 771 746
Sold la 31 decembrie 2011	955 693	227 844 770	7 456 257	(2 650 522)	1 652 742	235 258 940

CREDITE ȘI ÎMPRUMUTURI BANCARE LA DATA DE 31 DECEMBRIE 2011

Împrumutat	Valoarea facilității €	Valoarea de rambursat rămasă €	Valoarea disponibilă pt. tragere €	Dobânda	Instrument financiar (Hedge)
Nepi Bucharest One SRL	6 200 000	6 200 000	–	1M Euribor + 4.5%	1M Euribor limitat la (cap) 2.00%
General Investment SRL	15 000 000	8 721 936	–	Fixat la 6.23%	–
Nepi Bucharest Two și Unique Delamode SRL	9 500 000	–	9 500 000	1M Euribor + 3%	1M Euribor limitat la (cap) 2.00%
Portofoliul Premium	13 995 000	13 330 916	–	Fixat la 5.17%	–
Promenada Mall	40 000 000	40 000 000	–	3M Euribor + 3.0%	3M Euribor limitat la (swap) 1.8%
Retail Park Auchan Pitești	28 813 000	28 596 902	–	1M Euribor + 4.0%	1M Euribor limitat la (cap) 2.00%
Floreasca Business Park	77 000 000	67 808 485	–	3M Euribor + 2.5%	3M Euribor limitat la (swap) 1.8%
Total	190 508 000	164 658 239	9 500 000		

PROFIL RAMBURSARE CREDITE BANCARE

Împrumutat	2012 €	2013 €	2014 €	2015 €	2016 €	Total €
Nepi Bucharest One SRL	–	6 200 000	–	–	–	6 200 000
General Investment SRL	1 064 641	1 137 283	6 520 012	–	–	8 721 936
Nepi Bucharest Two și Unique Delamode SRL	–	–	–	–	–	–
Portofoliul Premium	241 106	334 550	12 755 260	–	–	13 330 916
Promenada Mall	2 155 653	2 155 654	35 688 693	–	–	40 000 000
Retail Park Auchan Pitești	2 139 366	1 899 257	2 084 139	22 474 140	–	28 596 902
Floreasca Business Park	1 794 104	66 014 381	–	–	–	67 808 485
Total	7 394 870	77 741 125	57 048 104	22 474 140	–	164 658 239

Adresa: Anglo International House, Etaj 2, Str. Lord, Douglas, Insula Man, IM1 4LN

Servicii de transfer și agent de decontare: Computershare Investor Services (Proprietary) Limited, Str. Marshall Nr. 20, Johannesburg, 2001, Africa de Sud, (CP 61051, Marshaltown, 2107, Africa de Sud); Computershare Investor Services (Jersey) Limited, Queensway House, Etajul 2, Strada Hilgrove, St. Helier, JE 1 1ES, Jersey
Directori: Dan Pascariu, (Președinte)*, Desmond de Bear**, Michael Mills**, Michael Joubert*, Jeffrey Zidel*, Victor Semionov (Director Financiar), Martin Slabbert (Director Executiv) *Director independent non-executive, **Director non-executive
Pentru mai multe informații vă rugăm să contactați: New Europe Property Investments Plc Martin Slabbert: +40 74 432 8882
Consultant desemnat și Broker: Smith & Williamson Corporate Finance Limited Azhiz Basirov/Slobhan Sergeant: +44 20 7131 4000
Consultant JSE: Java Capital: +27 11 283 0042. **Consultant România:** Intercapital Invest SA Răzvan Pașoi: +40 21 222 8731

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT

	Auditat 31 Dec 11 €	Auditat 31 Dec 10 €
Venituri nete	23 727 203	