

## RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE

*Toate informațiile prezentate exclud joint ventures, dacă nu este altfel menționat*

### CĂȘTIGURI DISTRIBUIBILE

Grupul a realizat un profit distribuibil de 40,50 eurocenți pe acțiune în anul 2016, reprezentând o creștere de 14,7% în câștigurile distribuibile pe acțiune comparativ cu 35,34 eurocenți pe acțiune în anul 2015 (respectiv, o creștere de 16,5% comparativ cu câștigurile distribuibile recurente ale anului 2015 pe baza cărora au fost emise previziunile anterioare de creștere). Această creștere se datorează randamentului ridicat al activelor NEPI, achizițiilor și dezvoltărilor profitabile realizate pe parcursul anului, precum și menținerii unui profil moderat de lichiditate în decursul perioadei.

### DISTRIBUȚIE FINALĂ ȘI OPȚIUNEA DE RESTITUIRE DE CAPITAL

Consiliul de Administrație declară o distribuție de 21,82 eurocenți pe acțiune pentru a doua jumătate a anului 2016, care, în combinație cu distribuția de 18,68 eurocenți per acțiune pentru prima jumătate a anului, rezultă într-o distribuție totală de 40,50 eurocenți pe acțiune pentru anul 2016. Acționarii pot alege să primească distribuția fie în numerar, fie sub formă unei emisiuni de acțiuni plătite integral, la o rată între distribuția declarată și prețul de referință. Prețul de referință va fi determinat utilizând un discount maxim de 7% la valoarea medie ponderată a acțiunilor NEPI tranzacționate în ultimele cinci zile, minus distribuția aferentă, pe Bursa de Valori din Johannesburg (JSE), cel târziu la data de 31 martie 2017.

În scurt timp va fi emisă o circulară care va detalia această rezoluție, însoțită de anunțuri pe Stock Exchange News Service (SENS) al JSE și pe Bursa de Valori București (BVB).

### FUZIUNEA NEPI ȘI ROCKCASTLE

În cursul celui de-al patrulea trimestru din 2016, NEPI și Rockcastle Global Real Estate Company (Rockcastle), un investitor imobiliar încorporat în Mauritius, listat pe JSE și Bursa de Valori din Mauritius (SEM), au emis o informare asupra unei potențiale tranzații. În data de 14 decembrie 2016, a fost anunțat un acord cadru (Acord Cadru) în urma căruia activitățile celor două societăți vor fuziona într-o noua entitate înregistrată în Insula Man, NEPI Rockcastle plc (NewCo). Acesta urmează să fie implementat pe baza unui raport de schimb de 4,5 acțiuni existente Rockcastle pentru o acțiune existentă NEPI (Raportul de Schimb).

Potrivit Acordului Cadru, atât NEPI cât și Rockcastle vor transfera toate activele și pasivele, inclusiv participațiile în subsidiarele lor, transferându-și efectiv business-urile către NewCo. În schimbul acestui transfer, NewCo va emite un numar de acțiuni ordinare (Acțiuni NewCo) către NEPI și Rockcastle cu referință la Raportul de Schimb.

Se așteaptă ca NewCo să beneficieze de lichiditate sporită și să fie cea mai mare companie de investiții imobiliare listată din Europa Centrală și de Est (CEE). Acțiunile NewCo vor fi listate pe Piața Principală a JSE și pe Euronext Amsterdam, precum și pe oricare altă bursă de valori agreată împreună de catre NEPI și Rockcastle. Tranzația va integra, de asemenea, cele două echipe de management complementare generând sinergii strategice și creând valoare adăugată pentru acționarii NEPI și Rockcastle.

Având în vedere fuziunea anunțată, incluzând perspectiva îmbunătățirii anticipate cu privire la dimensiunea și diversificarea portofoliului, Standard & Poor's Global Ratings (S&P) a revizuit perspectiva NEPI de la „Stabilă” la „Pozitivă” și a reconfirmat ratingul de credit corporativ pe termen lung al societății ca fiind „BBB-”. Moody's Investors Service (Moody's) a menținut ratingul Baa3 „Stabil” pentru NEPI, dar consideră că fuziunea are efect pozitiv.

Implementarea fuziunii va urma după îndeplinirea sau suspendarea condițiilor prealabile, pana la data de 30 iunie 2017, incluzând aprobarea tranzației de catre Consiliul de Administrație și acționari, precum și de către toate autoritățile competente relevante.

O circulară care va detalia această tranzație, însoțită de anunțuri pe bursele de valori corespunzătoare, este prevăzută a fi publicată până la data de 30 aprilie 2017.

### CONTINUAREA EXTINDERII STRATEGICE ÎN CEE

Realizările excepționale ale Grupului au continuat pe parcursul anului 2016 înregistrându-se o creștere a portofoliului de proprietăți de 47%, respectiv de la 1,73 miliarde € la 31 decembrie 2015 la 2,55 miliarde € la 31 decembrie 2016. Proprietățile generatoare de venituri acoperă în prezent 1.000.000m<sup>2</sup> de suprafață brută închirială (GLA), iar peste 200.000m<sup>2</sup> GLA de proprietăți sunt în curs de autorizare pentru dezvoltare sau sunt în curs de dezvoltare.

NEPI deține și operează 871.800m<sup>2</sup> GLA de spații retail și 143.800m<sup>2</sup> GLA de spații de birouri, incluzând asocierile în participațiune. Pe parcursul anului 2016, spații de retail cu GLA de 286.200m<sup>2</sup> (incluzând asocierile în participațiune) au fost adăugate prin intermediul achizițiilor și dezvoltărilor realizate. Echipa Grupului a crescut în mod proporțional pe parcursul acestei perioade și în prezent include 330 de profesioniști cu experiență în contabilitate, arhitectură, administrarea activelor, secretariat, dezvoltare, finanțe, investiții, drept, leasing, marketing, gestionarea proprietăților și fiscalitate.

Centrele comerciale reprezintă 87% din portofoliul de proprietăți operaționale (în funcție de valoarea de piață). Pe parcursul ultimilor 5 ani, gradul anual de ocupare și cel de colectare au fost peste 95%, și respectiv 99%. Creșterea susținută a veniturilor nete din exploatare (NOI) reprezintă atât rezultatul gestionării eficiente a activelor, cât și succesul centrelor comerciale: 152 de milioane de persoane au vizitat centrele comerciale ale Grupului în 2016.

În perioada raportată, NEPI a continuat extinderea portofoliului de centre comerciale dominante și a intrat pe două piețe noi din CEE, respectiv Republica Cehă și Croația. Grupul va începe în curând construcția primului său proiect în afara României: un mall în Novi Sad, al doilea oraș ca dimensiune din Serbia. Experiența vastă în domeniul dezvoltării de proprietăți imobiliare acumulată de NEPI va asigura construirea unui centru comercial modern, cu facilități remarcabile de fashion, zonă de restaurante, divertisment și activități recreative, dar și cu branduri internaționale recunoscute.

În prezent Grupul activează în cinci țări din CEE, iar experiența sa multinațională extinsă îl poziționează pentru o dezvoltare viitoare a relațiilor sale strategice cu chiriașii, furnizorii și alte părți interesate. Grupul urmărește în mod activ oportunități de investiție în CEE. Deși în ultima perioadă asistăm la o concurență crescută și o comprimare a randamentelor la nivelul acestor piețe, NEPI, prin platforma sa consolidată de proprietăți, rămâne bine poziționată pentru extinderi viitoare.

Ratingurile de credit ale Companiei sunt limitate în prezent la ratingul suveran al României, întrucât activele localizate în România reprezintă 73% (incluzând asocierile în participațiune, calculate în funcție de veniturile brute din chirii), din întreg portofoliul generator de venituri. Gradul de îndatorare (datorie purtătoare de dobândă minus lichidități împărțit la valoarea investițiilor imobiliare și a valorilor mobiliare listate) redus al NEPI de 27% combinat cu un portofoliu de investiții imobiliare negrevat de sarcini în proporție de 87% permit un acces bun la lichiditățile necesare pentru continuarea creșterii.

### ACHIZIȚII DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE

Grupul a achiziționat și dezvoltat mai multe proprietăți în cursul anului 2016, prezentate mai jos. Țara și data efectivă sau de deschidere sunt incluse între paranteze. Cifrele referitoare la populații sunt estimări.

#### Forum Usti Nad Labem (Republica Cehă, 29 februarie 2016)

NEPI a achiziționat centrul comercial principal din Usti nad Labem, un oraș cu 93.000 de locuitori și 478.000 de rezidenți pe o rază de 45 de minute de mers cu mașina. Centrul comercial are GLA de 27.800m<sup>2</sup> și un supermarket Billa ca și chiriaș ancoră. Centrul găzduiește numeroase branduri de fashion naționale și internaționale, precum și un cinematograful Cinema City.

#### Shopping City Sibiu (România, 31 martie 2016)

NEPI a achiziționat Shopping City Sibiu, un centru comercial cu GLA de 78.200m<sup>2</sup>, situat în Sibiu, un oraș cu 170.000 de locuitori și 286.000 de rezidenți la distanță de 45 de minute de mers cu mașina. Shopping City Sibiu reprezintă principala destinație pentru shopping a orașului și cuprinde două hipermarketuri, Auchan și Carrefour, numeroase branduri naționale și internaționale, precum și o gamă largă de magazine de mobilă și DIY.

#### Mega Mall: achiziția pachetului minoritar (România, 31 mai 2016)

În urma achiziției pachetului de 30% de la actionarul minoritar, NEPI a devenit singurul proprietar al Mega Mall, mall dominant, cu GLA de 75.200m<sup>2</sup>, localizat în estul Bucureștiului, într-o zonă cu 910.000 de rezidenți la distanță de 30 de minute de mers cu mașina.

#### Korzo Shopping Centrum (Slovacia, 19 iulie 2016)

Grupul a achiziționat Korzo Shopping Centrum cu GLA de 16.100m<sup>2</sup>, principalul centru comercial din Prievidza, un oraș cu 48.000 de locuitori și 308.000 de rezidenți la o distanță de 45 de minute de mers cu mașina. Mallul face parte dintr-un parc de retail care mai include un magazin Tesco și unul de DIY. Grupul are în vedere renovarea și extinderea centrului comercial.

#### Aupark Shopping Center Piestany (Slovacia, 31 august 2016)

NEPI a achiziționat Aupark Shopping Center, un centru comercial cu GLA de 10.300m<sup>2</sup> având o poziție dominantă în Piestany, principala stațiune și oraș balnear din Slovacia. Orașul are 28.000 de locuitori și 791.000 de rezidenți la o distanță de 45 de minute de mers cu mașina. Centrul are ca ancoră un supermarket Billa și găzduiește multe branduri internaționale.

#### Arena Centar (Croatia, 4 noiembrie 2016)

NEPI a achiziționat Arena Centar cu GLA de 62.100m<sup>2</sup>, cel mai mare centru comercial din Zagreb, capitala Croației. Orașul are 790.000 de locuitori, iar 1,4 milioane de rezidenți se află la distanță de 45 de minute de mers cu mașina. Centrul cuprinde un hipermarket interspar, un cinematograful CineStar cu zece săli și numeroase branduri populare naționale și internaționale. Tranzația a inclus și achiziția unui teren adiacent centrului cu o suprafață de 4,4 ha, potrivit pentru dezvoltări ulterioare.

### DEZVOLTĂRI ȘI EXTINDERI SPAȚII DE RETAIL FINALIZATE

#### Shopping City Timișoara (România, 31 martie 2016)

Grupul a finalizat a doua fază a Shopping City Timișoara, o extensie cu GLA de 40.400m<sup>2</sup> de spații de fashion și divertisment. Mallul are în prezent GLA de 56.700m<sup>2</sup>. Centrul este situat în Timișoara, al treilea oraș ca dimensiune din România, cu 334.000 de locuitori și 570.000 de rezidenți la distanță de 45 de minute de mers cu mașina. Având drept ancoră hipermarketul Carrefour, precum și un magazin DIY Dedeman adiacent, mallul găzduiește un număr mare de branduri internaționale, o sală de fitness, o piscină și un cinematograful cu treisprezece săli cu IMAX și 4DX. Peek & Cloppenberg va deschide un magazin în martie 2017.

#### Extinderea City Park (România, 30 septembrie 2016)

NEPI a finalizat extensia zonei de fashion a City Park Mall, Constanța, un oraș cu 319.000 de locuitori. Centrul, care totalizează în prezent GLA de 51.700m<sup>2</sup>, deține o poziție dominantă în regiune. Sunt 541.000 de rezidenți pe o rază de 45 de minute de mers cu mașina. Având drept ancoră hipermarketul Cora, centrul are un cinematograful cu zece săli, incluzând un ecran 4DX, operat de Cinema City și cuprinde numeroase branduri populare naționale și internaționale. Sub rezerva obținerii avizelor de construcție în cursul anului 2017, zona de zonă de restaurante va fi reamenajată și extinsă și vor fi asigurate mai multe locuri de parcare.

#### Extinderea Severin Shopping Center (România, 29 octombrie 2016)

În cursul anului 2016, Grupul a finalizat o extensie cu GLA de 1.700m<sup>2</sup> în cadrul Severin Shopping Center, incluzând un magazin C&A, totalul de GLA ajungând la 22.600m<sup>2</sup>. Centrul este situat în Drobeta-Turnu Severin, un oraș cu 111.000 de locuitori și 175.000 de locuitori la o distanță de 45 de minute de mers cu mașina.

#### Shopping City Piatra Neamț (România, 1 decembrie 2016)

Grupul a finalizat dezvoltarea unui mall regional cu GLA de 27.900m<sup>2</sup> în Piatra Neamț, un oraș cu 116.000 de locuitori și 245.000 de rezidenți la o distanță de 45 de minute de mers cu mașina. Centrul are ca ancoră hipermarketul Carrefour, un cinematograful Cinema City cu 6 săli și găzduiește branduri populare internaționale, precum: Bershka, CCC, Deichmann, dm, H&M, Intersport, KFC, NewYorker, Pepco și Takko.

#### Extinderea Brăila Mall (România, 10 decembrie 2016)

În cursul anului 2016, NEPI a finalizat reamenajarea zonei de zonă de restaurante din Brăila Mall, și a adăugat o extensie destinată chiriașilor din sectorul fashion, precum: Bershka, LC Waikiki, Pull&Bear și Stradivarius. Mallul are în prezent GLA de 55.400m<sup>2</sup> și și-a consolidat poziția ca principală destinație regională pentru shopping din Brăila, un oraș cu 213.000 locuitori și 575.000 rezidenți la o distanță de 45 de minute de mers cu mașina.

### DEZVOLTĂRI ÎN CURS

Conform strategiei, Grupul continuă să investească în dezvoltări care contribuie în mod semnificativ la creșterea profiturilor distribuibile pe acțiune. Dezvoltările curente ale NEPI, inclusiv modernizările și extinderile, au crescut la 726 milioane € (estimată la cost), reprezentând o creștere de 125 milioane € comparativ cu anul precedent. Suma de 179 milioane € din totalul dezvoltărilor curente în curs a fost cheltuită până la 31 decembrie 2016.

### DEZVOLTĂRILE ȘI EXTINDERILE SPAȚIILOR DE RETAIL

#### Extinderea Promenada Mall (România)

Procesul de obținere a unor noi avize de zonare și construcție pentru extinderea spațiilor de retail din Promenada Mall și a clădirii integrate de birouri este încă în curs, înregistrând întârzieri semnificative. Mallul este situat în sectorul de business principal al orașului București, cu 177.000 de locuitori la o distanță de 15 minute de mers cu mașina. Extinderea spațiilor de retail va cuprinde noi chiriași din sectorul de fashion, un cinematograful Cinema City cu 14 săli, facilități suplimentare de petrecere a timpului liber și divertisment, precum și 1.600 de noi locuri de parcare. Sub rezerva obținerii avizelor de construcție în 2017, NEPI estimează că extinderea va fi finalizată în cursul anului 2018.

#### Promenada Novi Sad (Serbia)

Este în desfășurare procesul de obținere a avizelor de construcție pentru un mall în Novi Sad cu GLA de până la 56.000m<sup>2</sup>. Novi Sad este al doilea cel mai mare oraș din Serbia, cu 250.000 de locuitori și 354.000 de rezidenți pe o distanță de 30 de minute de mers cu mașina, cu o cerere foarte mare din partea chiriașilor. Începerea construcției este preconizată pentru primul trimestru din 2017, dezvoltarea urmând a fi finalizată până la sfârșitul anului 2018.

#### Shopping City Satu Mare (România)

NEPI intenționează să dezvolte la nivel regional un centru comercial dominant cu GLA de 28.700m<sup>2</sup> situat în Satu Mare, un oraș cu o populație de 123.000 locuitori și 288.000 de rezidenți la distanță de 45 de minute de mers cu mașina. Sub rezerva obținerii avizelor de construcție, dezvoltarea ar trebui să înceapă în primul trimestru al anului 2017, centrul fiind programat sa se deschidă în 2018.

#### Râmnicu Vâlcea Mall (România)

Este în curs obținerea avizelor de construcție pentru un mall regional cu GLA de 27.900m<sup>2</sup> în Râmnicu Vâlcea, un oraș cu 119.000 locuitori și 315.000 rezidenți la distanță de 45 de minute de mers cu mașina. Centrul comercial va include un hipermarket Carrefour, un cinematograful Cinema City și numeroase branduri naționale și internaționale. Sub rezerva obținerii avizelor de construcție, dezvoltarea va începe în primul trimestru al anului 2017, centrul fiind programat să se deschidă în trimestrul patru din 2017.

#### Extinderea Shopping City Galați (România)

Grupul intenționează să extindă Shopping City Galați, un mall regional cu GLA de 27.200m<sup>2</sup> situat în Galați, un oraș cu 306.000 locuitori și 559.000 de rezidenți la distanță de 45 de minute de mers cu mașina. Având în vedere rezultatele bune obținute de la deschiderea centrului, NEPI a decis extinderea acestuia cu 21.000m<sup>2</sup> GLA, incluzând un cinematograful, o zona de restaurante, precum și branduri de fashion internaționale. Sub rezerva obținerii avizelor de construcție, NEPI vizează finalizarea extinderii în trimestrul patru din 2017.

#### Parcuri de retail (Serbia)

Grupul a achiziționat terenuri în Krusevac, un oraș cu o populație de 59.000 de locuitori, și Sabac, un oraș cu o populație de 54.000 de locuitori, cu intenția de a dezvolta două parcuri de retail de 9.000m<sup>2</sup> GLA, cu potențial de extindere în viitor. Nu există nici un centru de retail modern în aceste orașe. Parcurile de retail vor fi ancorate de supermarket-uri deținute de retaileri. Sub rezerva obținerii avizelor de construcție, lucrările ar trebui să înceapă în 2017 și să fie finalizată în 2018.

#### Shopping City Sibiu: reconfigurare și extindere (România)

NEPI intenționează să extindă, reconfigureze și renoveze Shopping City Sibiu, creând GLA suplimentar de 10.600m<sup>2</sup>. Extinderea va cuprinde un cinematograful cu șapte săli, suplimentarea zonei de restaurante și branduri de fashion internaționale. Sub rezerva obținerii avizelor de construcție, lucrările ar trebui să înceapă în prima jumătate a anului 2017 și să fie finalizate până la sfârșitul anului.

#### Extinderea Ploiești Shopping City (România)

Grupul împreună cu partenerul său asociat intenționează să extindă Ploiești Shopping City, un mall regional cu GLA de 45.800m<sup>2</sup> situat în Ploiești, un oraș cu 235.000 de locuitori și 774.000 de rezidenți la distanță de 45 de minute de mers cu mașina. Extensia de 6.200m<sup>2</sup> GLA va include noi branduri internaționale. Sub rezerva obținerii avizelor de construcție, NEPI vizează finalizarea extinderii în trimestrul patru din 2017.

### DEZVOLTĂRI DE BIROURI

#### Extinderea The Office Cluj-Napoca (România)

Construcția celei de-a treia faze a clădirii de birouri The Office, Cluj-Napoca, cu GLA de 18.500m<sup>2</sup> este în derulare și va fi predată chiriașilor pentru a începe amenajările în cel de-al doilea trimestru din 2017.

#### Victoriei Office (România)

Grupul a finalizat aproape în totalitate clădirea de birouri de clasă A, cu GLA de 7.600m<sup>2</sup>, situată în centrul Bucureștiului, lângă clădirea Guvernului României. Obținerea autorizațiilor pentru lucrări de amenajare interioară a suferit întârzieri semnificative. Având în vedere cererile chiriașilor, deschiderea va urma imediat obținerii avizelor și finalizarea amenajărilor respective.

### ALTE ASPECTE

Veniturile nerecuperabile de la chiriași pentru anul 2016 au reprezentat echivalentul a 0,18% din venitul contractual anual din chirii și alte venituri din exploatare. Procentul suprafețelor vacante la 31 decembrie 2016 a fost de 2%, fără a lua în calcul proprietățile deținute pentru vânzare.

NEPI și-a retras acțiunile de la tranzacționarea pe piața alternativă de investiții (AIM) a Bursei de Valori din Londra din cauza volumelor mici tranzacționate și a faptului că majoritatea capitalului suplimentar a fost accesat pe JSE. Delistarea de pe AIM a intrat în vigoare la 10 octombrie 2016.

### SCHIMBĂRI ÎN CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

DI Tiberiu Smaranda a demisionat din funcția de Director Executiv începând cu 1 septembrie 2016.

DI Robert Reinhardt Emslie și DI Antoine Laurens Vincent Dijkstra au fost numiți Directori Non-executivi de catre Consiliul de Administrație, cu efect din data de 4 februarie 2016 și respectiv, 13 iunie 2016. DI Andries de Lange a fost numit director supleant pentru domnul Desmond de Beer, Director Independent Non-Executiv al Companiei, cu efect din data de 9 august 2016.

### MANAGEMENTUL DISPONIBILULUI DE NUMERAR ȘI AL DATORIILOR

La 31 decembrie 2016, Grupul avea lichidități de 48 de milioane € și facilități suplimentare netrase de 45 de milioane €.

În cursul anului 2016, NEPI a emis noi acțiuni ordinare de 219 milioane €, a utilizat finanțări suplimentare de 224 de milioane € (din care 13 milioane € provenite din asocierii în participațiune) și a rambursat împrumutul pentru Floreasca Business Park (46 milioane €). Facilitatea de revolving negarantată disponibilă a fost prelungită până în decembrie 2018 și majorată la 130 de milioane €. Împrumutul pentru Aupark Zilina a fost prelungit până în decembrie 2022 și majorat la 65 de milioane €.

La 31 decembrie 2016, gradul de îndatorare (gearing) al NEPI (datorie purtătoare de dobândă minus lichidități împărțit la valoarea investițiilor imobiliare și a valorilor mobiliare listate) a ajuns la 27%, comparativ cu 14% la sfârșitul anului 2015.

În 2016, rata medie de dobândii, incluzând costurile de hedging, a fost de 3,7%, în scădere de la 3,9% în 2015, ca urmare a contractării unei noi datorii la un cost mai mic și a scăderii costurilor asociate cu datoria existentă. La 31 decembrie 2016, obligațiunile cu dobândă fixă reprezentau 61,7% din soldul datoriei; restul datoriei cu expunere la Euribor a fost acoperit integral, respectiv 62% din rata dobânzii fiind acoperită cu caps și 38% cu swaps.

### PERSPECTIVE

Consiliul de Administrație estimează că o creștere de aproximativ 15% în rezultatul distribuibil pe acțiune pentru 2017 comparativ cu anul 2016 este realizabilă luând în considerare următoarele presupuneri: a) potențialele tranzații la nivel corporativ sunt ignorate; b) proiectele de dezvoltare vor continua conform planului; și c) un mediu macroeconomic stabil va prevala și nu vor apărea falimente corporative majore. Aceste previziuni nu au fost auditate sau analizate de auditorii NEPI și reprezintă responsabilitatea Consiliului de Administrație.

Din dispoziția Consiliului de Administrație,

Alexandru Morar	Mirela Covașă
Director Executiv	Director Financiar

15 februarie 2017

Pentru alte informații vă rugăm contactați: New Europe Property Investments Plc, Mirela Covașă: +40 72 1371 100

**JSE sponsor:** Java Capital: +27 11 277 3050 **Consultant România:** SSIF Intercapital Invest SA, Răzvan Pașol: +40 21 222 8731

**www.nepinvest.com**

<b>BILANȚ CONSOLIDAT</b>	31 dec 2016	31 dec 2015
<b>ACTIVE</b>		
<b>Active imobilizate</b>	<b>2 674 176</b>	<b>1 829 440</b>
Total investiții imobiliare	2 546 772	1 732 760
Investiții imobiliare operaționale	2 370 760	1 576 019
Investiții imobiliare în curs de execuție	176 012	156 741
Fond comercial	58 390	23 986
Investiții în joint ventures	22 023	15 640
Împrumuturi pe termen lung acordate joint ventures	31 015	36 674
Alte active imobilizate	15 299	18 098
Imobilizări financiare la valoarea justă	677	2 282
<b>Active circulante</b>	<b>107 538</b>	<b>381 097</b>
Creanțe comerciale și alte creanțe	40 539	54 487
Investiții financiare la valoarea justă	18 979	-
Casa și conturi la bănci	48 020	326 610
<b>Investiții imobiliare deținute în vederea vânzării</b>	<b>15 525</b>	<b>25 255</b>
<b>Total active</b>	<b>2 797 239</b>	<b>2 235 792</b>

**CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII**

<b>Total capitaluri proprii atribuibile acționarilor</b>	<b>1 814 552</b>	<b>1 496 550</b>
Capital social	3 215	2 986
Prime de capital	1 368 171	1 213 325
Rezerva pentru plata pe bază de acțiuni	4 797	4 797
Rezerve din conversie valutară	(1 229)	(1 229)
Rezultat cumulată	439 598	275 042
Interese minoritare	-	1 629
<b>Total datorii</b>	<b>982 687</b>	<b>739 242</b>

<b>Datorii pe termen lung</b>	<b>831 995</b>	<b>661 717</b>
Credite și împrumuturi bancare	260 593	162 788
Obligațiuni	394 819	392 140
Datorii privind impozitul amânat	158 864	89 652
Alte datorii pe termen lung	17 403	14 988
Datorii financiare la valoarea justă	316	2 149

<b>Datorii pe termen scurt</b>	<b>150 692</b>	<b>77 525</b>
Datorii comerciale și alte datorii	71 536	62 827
Credite și împrumuturi bancare	17 999	13 424
Obligațiuni	61 157	1 274
<b>Total capitaluri proprii și datorii</b>	<b>2 797 239</b>	<b>2 235 792</b>

<b>SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII</b>	Capital social	Prime de capital	Rezerva pentru plata pe bază de acțiuni	Rezerve din conversie valutară	Rezultat cumulată	Interese minoritare	Total
<b>Sold inițial la 1 ianuarie 2015</b>	<b>2 746</b>	<b>1 074 310</b>	<b>4 127</b>	<b>(1 229)</b>	<b>167 133</b>	<b>(5 798)</b>	<b>1 241 289</b>
Tranzacții cu acționarii	240	139 015	670	-	(50 489)	-	89 436
- Emisiuni de acțiuni	205	129 767	-	-	-	-	129 972
- Vânzare de acțiuni din Planul Inițial de Motivare pe bază de acțiuni	35	9 248	-	-	-	-	9 283
- Investire de acțiuni emise în cadrul Planului Inițial de Motivare pe bază de acțiuni	-	-	670	-	-	-	670
- Câștiguri distribuite	-	-	-	-	(50 489)	-	(50 489)
Total rezultat global aferent perioadei	-	-	-	-	158 398	7 427	165 825
- Rezultat curent	-	-	-	-	158 398	7 427	165 825
<b>Sold la 31 decembrie 2015</b>	<b>2 986</b>	<b>1 213 325</b>	<b>4 797</b>	<b>(1 229)</b>	<b>275 042</b>	<b>1 629</b>	<b>1 496 550</b>
<b>Sold inițial la 1 ianuarie 2016</b>	<b>2 986</b>	<b>1 213 325</b>	<b>4 797</b>	<b>(1 229)</b>	<b>275 042</b>	<b>1 629</b>	<b>1 496 550</b>
Tranzacții cu acționarii	229	154 846	-	-	(70 412)	687	85 350
- Emisiuni de acțiuni	229	154 800	-	-	-	-	155 029
- Vânzare de acțiuni din Planul Inițial de Motivare pe bază de acțiuni	-	46	-	-	-	-	46
- Câștiguri distribuite	-	-	-	-	(48 288)	-	(48 288)
- Achiziția intereselor minoritare	-	-	-	-	(22 124)	687	(21 437)
Total rezultat global aferent perioadei	-	-	-	-	234 968	(2 316)	232 652
- Rezultat curent	-	-	-	-	234 968	(2 316)	232 652
<b>Sold la 31 decembrie 2016</b>	<b>3 215</b>	<b>1 368 171</b>	<b>4 797</b>	<b>(1 229)</b>	<b>439 598</b>	<b>-</b>	<b>1 814 552</b>

<b>SITUAȚIA SIMPLIFICATĂ CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE</b>	31 dec 2016	31 dec 2015
Profit după impozitare	232 652	165 825
Ajustări	(93 262)	(66 987)
Schimbări în capital circulant	5 066	1 378
<b>Flux de numerar din activitatea de exploatare</b>	<b>144 456</b>	<b>100 216</b>
Incasări din emisiuni de acțiuni	155 075	139 255
Câștiguri distribuite	(48 288)	(50 489)
Variația netă în credite bancare și obligațiuni	134 890	297 522
Alte plăți	(24 500)	(2 395)
<b>Flux de numerar din activitatea de finanțare</b>	<b>217 177</b>	<b>383 893</b>
Investiții în achiziții și dezvoltări	(621 262)	(265 735)
Flux de numerar utilizat în activitatea de investiții în active mobiliare cotate	(18 961)	-
<b>Flux de numerar utilizat în activitatea de investiții (Scăderea)/Creșterea netă a disponibilităților bănești</b>	<b>(640 223)</b>	<b>(265 735)</b>
<b>(Scăderea)/Creșterea netă a disponibilităților bănești</b>	<b>(278 590)</b>	<b>218 374</b>
Numerar la începutul perioadei	326 610	108 236
<b>Numerar la sfârșitul perioadei</b>	<b>48 020</b>	<b>326 610</b>

<b>RECONCILIAREA VALORII ACTIVULUI NET LA VALOAREA AJUSTATĂ A ACTIVULUI NET</b>	31 dec 2016	31 dec 2015
Valoarea Activului Net conform bilanțului consolidat	1 814 552	1 496 550
Împrumuturi acordate conform planului inițial de stimulare prin acțiuni	18	64
Impozit amânat	158 864	89 652
Fond comercial	(58 390)	(23 986)
Impozit amânat pentru joint ventures	5 952	3 919
<b>Valoarea ajustată a activului net</b>	<b>1 920 996</b>	<b>1 566 199</b>
<b>Valoarea activului net pe acțiune (euro)</b>	<b>5,64</b>	<b>5,01</b>
<b>Valoarea ajustată a activului net pe acțiune (euro)</b>	<b>5,98</b>	<b>5,25</b>
Număr de acțiuni pentru calculul valorii activului net pe acțiune	321 479 204	298 565 564
Număr de acțiuni pentru calculul valorii activului net ajustat pe acțiune	321 486 204	298 590 564

<b>COMBINĂRI DE ÎNTEPRINDERI</b>	Shopping City Sibiu	Forum Usti Nad Labem	Korzo Shopping Centrum	Aupark Shopping Center Piestany	Arena Centar	Total
Investiții imobiliare operaționale	100 000	82 600	29 500	39 500	218 500	470 100
Investiții imobiliare în curs de execuție	-	-	-	-	19 000	19 000
Active circulante	2 950	4 546	966	11 325	8 403	28 190
Datorii pe termen scurt	(5 495)	(3 371)	(1 132)	(12 535)	(10 612)	(33 145)
Datorii pe termen lung	-	-	-	(20 080)	-	(20 080)
Datorii privind impozitul amânat	(9 850)	(5 646)	(2 899)	(2 497)	(13 512)	(34 404)
Activ net la valoare justă	87 605	78 129	26 435	15 713	221 779	429 661
Fond comercial rezultat din achiziție	9 850	5 646	2 899	2 497	13 512	34 404
<b>Plată totală de efectuat</b>	<b>97 455</b>	<b>83 775</b>	<b>29 334</b>	<b>18 210</b>	<b>235 291</b>	<b>464 065</b>
Sume reținute/de primit de la vânzătorii	(1 000)	-	126	-	-	(874)
<b>Plată totală efectuată în numerar</b>	<b>96 455</b>	<b>83 775</b>	<b>29 460</b>	<b>18 210</b>	<b>235 291</b>	<b>463 191</b>

<b>PROFIL RAMBURSARE CREDITE ȘI ÎMPRUMUTURI BANCARE</b>	Tip	Garantat/ Negarantat	Control	Valoare rămasă de rambursat	Valoare disponibilă pentru retragere	2017	2018	2019	2020	2021	după 2022
Aupark Kosice Mall & Tower	Împrumut la termen	Garantat	100%	99 473	-	5 526	5 526	5 526	82 895	-	-
Aupark Zilina	Împrumut la termen	Garantat	100%	55 000	10 000	1 945	2 013	2 083	2 156	2 231	44 572
Aupark Piestany	Împrumut la termen	Garantat	100%	19 503	-	396	396	396	396	17 919	-
Ploiesti Shopping City	Împrumut la termen	Garantat	50%	15 239	-	1 095	1 095	1 095	1 095	1 095	9 764
The Office, Cluj-Napoca	Împrumut la termen	Garantat	50%	20 916	-	1 360	1 320	1 320	1 320	15 596	-
NE Property Cooperatief	Obligațiuni cu cupon fix	Negarantat	100%	400 000	-	-	-	-	-	400 000	-
NE Property Cooperatief	Obligațiuni cu cupon fix	Negarantat	100%	50 000	-	50 000	-	-	-	-	-
NE Property Cooperatief	Facilități revolving	Negarantat	100%	95 000	35 000	-	95 000	-	-	-	-
New Europe Property Investment plc	Facilități revolving	Negarantat	100%	10 249	-	10 249	-	-	-	-	-
<b>Total</b>				<b>765 380</b>	<b>45 000</b>	<b>70 571</b>	<b>105 350</b>	<b>10 420</b>	<b>87 862</b>	<b>436 841</b>	<b>54 336</b>

**PRINCIPII, POLITICI ȘI METODELE CONTABILE**

Rezultatele financiare consolidate condensate ale Grupului pentru anul încheiat la 31 decembrie 2016 au fost pregătite în conformitate cu criteriile de recunoaștere și măsurare din Standardele Internaționale de Raportare Financiară ("IFRS") și cu interpretările adoptate de Organismul Internațional de Normalizare ("IASB"), cu criteriile de prezentare ale IAS 34 Raportare Financiară Interimară și cu Cerințele de Listare ale JSE. Principiile, politicile și metodele contabile sunt cele care au fost aplicate și pentru situațiile financiare pentru anii încheiați la 31 decembrie 2015 și 31 decembrie 2016. Directorii își asumă întreaga responsabilitate pentru pregătirea acestui raport preliminar. Aceste rezultatele financiare consolidate condensate sunt extrase din situațiile financiare consolidate auditate anuale pentru anul încheiat la 31 decembrie 2016, însă nu sunt auditate separat. Directorii își asumă întreaga responsabilitate pentru pregătirea acestui raport condensat, și pentru asigurarea că informațiile financiare au fost corect extrase din situațiile financiare consolidate auditate anuale. Auditorii, PricewaterhouseCoopers LLC, au emis un raport de audit nemodificat pentru situațiile financiare consolidate auditate anuale ale Grupului pentru anul încheiat la 31 decembrie 2016, iar o copie a opiniei de audit, împreună cu situațiile financiare consolidate auditate sunt disponibile pentru inspecție la sediul Companiei.

<b>CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT</b>	2016	2015
<b>Venituri nete</b>	<b>145 532</b>	<b>104 067</b>
Venit din chirii și alte venituri din exploatare	209 890	148 799
Cheltuieli cu exploatarea investițiilor imobiliare	(64 358)	(44 732)
Cheltuieli administrative	(8 186)	(6 695)
<b>EBITDA</b>	<b>137 346</b>	<b>97 372</b>
Costuri de achiziție	(4 339)	(933)
Ajustări la valoarea justă - investiții imobiliare	143 163	81 742
Ajustări la valoarea justă - investiții mobiliare cotate	(369)	-
Dividende primite din investiții mobiliare cotate	738	-
Rezultatul net din vânzarea investițiilor mobiliare cotate	(355)	-
Plata pe bază de acțiuni	-	(670)
Pierderi din diferențe de curs valutar	(127)	(339)
Pierdere din vânzarea de investiții imobiliare deținute în vederea vânzării	(485)	-
<b>Profitul înainte de rezultatul financiar net și impozitare</b>	<b>275 572</b>	<b>177 172</b>
<b>Rezultat financiar net</b>	<b>(13 059)</b>	<b>(916)</b>
Venituri financiare	4 784	7 613
Cheltuieli financiare	(17 843)	(8 529)

Ajustări la valoarea justă a instrumentelor financiare	228	1 149
Cota din profitul net al joint ventures	6 383	2 399

<b>Profit înainte de impozitare</b>	<b>269 124</b>	<b>179 804</b>
-------------------------------------	----------------	----------------

<b>Impozit</b>	<b>(36 472)</b>	<b>(13 979)</b>
Impozit pe profit curent	(1 664)	-
Impozit pe profit amânat	(34 808)	(13 979)

<b>Profit după impozitare</b>	<b>232 652</b>	<b>165 825</b>
<b>Rezultatul global anual</b>	<b>232 652</b>	<b>165 825</b>
Interese minoritare	2 316	(7 427)

<b>Rezultatul perioadei atribuibil acționarilor</b>	234 968	158 398
Numărul mediu ponderat de acțiuni emise	309 760 628	284 461 222
Numărul mediu ponderat diluat de acțiuni emise	309 778 913	285 813 260
Câștigul de bază mediu ponderat pe acțiune (euro cenți)	75,85	55,68
Câștigul mediu ponderat diluat pe acțiune (euro cenți)	75,85	55,42

**RECONCILIAREA PROFITULUI CURENT SUB FORMA CÂȘTIGURILOR ATRIBUIBILE ACȚIONARILOR**

<b>Rezultatul perioadei atribuibil acționarilor</b>	234 968	158 398
<b>Reversarea rezultatului indirect</b>	<b>(108 683)</b>	<b>(69 889)</b>
Pierdere nerealizată din diferențe de curs valutar	127	344
Costuri de achiziție	4 339	933
Plata pe bază de acțiuni	-	670
Ajustări de valoare justă - investiții imobiliare pentru subsidiare	(143 163)	(81 742)
Pierderi din vânzarea investițiilor imobiliare deținute în vederea vânzării	485	-
Ajustări la valoarea justă - investiții mobiliare cotate	369	-
Rezultatul net din vânzarea investițiilor mobiliare cotate	355	-
Dividende primite din investiții mobiliare cotate	(738)	-
Ajustări de valoare justă - imobilizări financiare derivate pe rata dobânzii pentru subsidiare	(228)	(1 149)
Cheltuieli cu impozitele amânate ale subsidiarelor	34 808	13 979
Ajustări în relația cu joint ventures		
Ajustări de valoare justă - investiții imobiliare pentru joint ventures	(7 252)	(8 204)
Ajustări de valoare justă - imobilizări financiare derivate pe rata dobânzii pentru joint ventures	227	(249)
Cheltuieli cu impozitele amânate ale joint ventures	2 034	5 529
Câștiguri din diferențe de curs valutar aferente joint ventures	(46)	-
Ajustări specifice ale grupului	(558)	12 096
Amortizarea instrumentelor financiare derivate pe rata dobânzii (Pierdere)/Câștigul realizat din diferențe de curs valutar ale subsidiarelor	(3 730)	(3 554)
Câștigul realizat din diferențe de curs valutar al joint ventures	(101)	4
Dividende cumulate din investiții mobiliare cotate	7	-
Dobânda cumulată aferentă plății pe bază de acțiuni	1 202	-
Ajustări de valoare justă pentru investițiile imobiliare (interese minoritare)	2	89
Cheltuieli cu impozitele amânate (interese minoritare)	2 514	18 598
Prime pentru emisiuni de acțiuni	(452)	(3 041)
Prime pentru emisiuni de acțiuni	3 974	1 954
<b>Câștiguri curente atribuibile acționarilor</b>	<b>129 701</b>	<b>102 559</b>
Excepție: distribuție declarată	(126 688)	(102 559)
Prime pentru emisiuni de acțiuni pentru H1 2016	(3 013)	-
Distribuție interimară	(59 566)	(51 304)
Distribuție finală	(70 135)	(51 255)

<b>Câștiguri nedistribuite</b>	-	-
Numărul de acțiuni purtătoare de profit	321 486 204	298 590 564
<b>Câștigul atribuibil pe acțiune (eurocenți)</b>	<b>40,50</b>	<b>35,34</b>
Excepție: distribuție declarată pe acțiune (eurocenți)	(40,50)	(35,34)
Distribuție interimară (eurocenți)	(18,68)	(18,17)
Distribuție finală (eurocenți)	(21,82)	(17,17)

<b>Câștiguri pe acțiune nedistribuite (eurocenți)</b>	-	-
---	---	---