

RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE

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

ASPECTE PRINCIPALE

Grupul a realizat un profit distribuibil de 12,02 eurocenți pe acțiune aferent primelor trei luni ale anului 2017. Acesta se datorează randamentului ridicat continuu al activelor NEPI, cât și impactului pozitiv al achizițiilor și dezvoltărilor încheiate în anul 2016.

FUZIUNEA NEPI ȘI ROCKCASTLE

În primul trimestru al anului 2017, NEPI și Rockcastle Global Real Estate Company Limited (Rockcastle), un investitor imobiliar incorporat în Mauritius, listat pe JSE și Bursa de Valori din Mauritius (SEM) au făcut progrese în cadrul tranzacției propuse în urma căreia activitățile celor două societăți urmează să fuzioneze într-o nouă entitate înregistrată în Insula Man, NEPI Rockcastle plc (NewCo). Această tranzacție urmează să fie implementată pe baza unui raport de schimb de 4,7 acțiuni existente Rockcastle pentru o acțiune existentă NEPI (Raportul de Schimb). NEPI intenționează să emită o circulară către acționari care va detalia această tranzacție, însoțită de un prospect pentru NewCo, până la sfârșitul lunii mai 2017. Circulara va include o convocare pentru adunarea acționarilor, programată la sfârșitul lunii iunie 2017, în cadrul căreia se va vota aprobarea fuziunii.

Rockcastle va urma același grafic de planificare a adunării generale a acționarilor săi, având ca rezultat, în cazul îndeplinirii tuturor condițiilor fuziunii, ca tranzacția să fie implementată în luna iulie 2017 și ca NewCo să plătească câștigurile distribuibile aferente celor șase luni încheiate în luna iunie 2017.

OPORTUNITĂȚI DE INVESTIȚII

NEPI continuă să urmărească oportunități de investiție în zona Europei Centrale și de Est, consolidându-și poziția în piețele pe care activează, și planificând să intre în piețe noi.

DEZVOLTĂRI ÎN CURS

În perioada de trei luni încheiată la 31 martie 2017, Grupul a progresat cu planificarea și obținerea de autorizații pentru mai multe dezvoltări, inclusiv cele din Galați, Novi Sad și Râmnicu Valcea. Ulterior primirii unor aprobări, se estimează că Victoriei Office va obține autorizațiile pentru lucrări de amenajare interioară în timpul trimestrului următor, urmând ca spațiile chiriașilor să devină operaționale în cel de-al patrulea trimestru al anului 2017. Procesul de obținere a avizelor de zonare și construcție pentru extinderea Promenada Mall continuă să înregistreze întârzieri.

Extinderea Shopping City Galați (Romania)

Grupul a început construcția extinderii de 21,000m² de suprafață brută închirabilă (GLA) a Shopping City Galați, un mall regional de 27,200m². Extinderea include un cinematograful Cinema City cu opt ecrane, o zonă de restaurante și numeroase branduri internaționale de fashion, cum ar fi Hervis, Jysk, Levi's, LC Waikiki, Orsay și Pepco. NEPI vizează finalizarea extinderii în trimestrul patru din 2017.

Promenada Novi Sad (Serbia)

Autorizația de construcție pentru prima fază a unui mall de 56,000m², de aproximativ 47,000m² GLA în Novi Sad, cel de-al doilea cel mai mare oraș al Serbiei, a fost obținută și construcția va începe în mai 2017. NEPI intenționează să finalizeze construcția până la sfârșitul anului 2018. Cererea din partea chiriașilor este mare, iar numeroase branduri internaționale iau în considerare intrarea în acest proiect.

Râmnicu Valcea Mall (Romania)

Planul urbanistic zonal (PUZ) a fost obținut, în timp ce obținerea autorizațiilor necesare progresează iar construcția unui mall regional de 27,900m² GLA va începe în cel de-al doilea trimestru al anului 2017. Lucrări de pregătire a construcției au început deja. Centrul comercial va include un hipermarket Carrefour, un cinematograful Cinema City precum și branduri de fashion naționale și internaționale, cum ar fi Hervis, Jysk, NewYorker, Orsay și Textil Market. Centrul este programat să se deschidă în trimestrul patru din 2017.

ALTE ASPECTE

Peek&Cloppenburg a deschis în Shopping City Timisoara primul magazin din Timișoara. Inditex a deschis primele magazine Bershka, Pull&Bear și Stradivarius din afara capitalei Slovaciei în proiectul Aupark Kosice.

MANAGEMENTUL DISPONIBILITĂȚII DE NUMERAR ȘI AL DATORIILOR

NEPI a contractat o facilitate de finanțare de tip revolving, negarantată, de 100 milioane de euro de la ING Bank. De asemenea, Grupul a strâns 72 milioane de euro prin emisiunea de noi acțiuni ordinare în luna martie 2017, cât și 56 milioane de euro prin opțiunea acționarilor de a primi distribuția aferentă celei de-a doua jumătăți a anului 2016 printr-o emisiune de noi acțiuni plătite integral în luna aprilie 2017.

La 31 martie 2017, Grupul avea 54 milioane de euro în numerar și facilități de finanțare în valoare de 240 de milioane de euro. 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 23,2%, comparativ cu 26,8% la sfârșitul anului 2016.

Rata medie de dobândă pentru primul trimestru al anului 2017, incluzând costurile de hedging, a fost de 3,4%, în scădere de la 3,7% în 2016. La 31 martie 2017, obligațiunile cu dobândă fixă reprezentau 72,2% din soldul datoriei; restul datoriei cu expunere la Euribor a fost acoperit integral prin instrumente derivate, respectiv 89% din rata dobânzii fiind acoperită cu caps și 11% cu swaps.

PERSPECTIVE

Grupul continuă să fie bine poziționat pentru a-și continua și crește operațiunile în piețele strategice, iar Board-ul consideră că fuziunea cu Rockcastle va îmbunătăți abilitățile Grupului de a performa în conformitate cu strategia sa.

Din dispoziția Consiliului de Administrație

Alexandru Morar	Mirela Covasa
Director Executiv	Director Financiar

12 mai 2017

Toate sumele sunt exprimate în mii de euro, cu excepția cazurilor în care se menționează diferi

BILANȚ CONSOLIDAT	Neauditat 31 mar 2017	Auditat 31 dec 2016	Neauditat 31 mar 2016
ACTIVE			
Active imobilizate	2 690 172	2 674 176	1 866 744
Total investiții imobiliare	2 560 936	2 546 772	1 774 558
Investiții imobiliare operaționale	2 377 159	2 370 760	1 635 486
Investiții imobiliare în curs de execuție	183 777	176 012	139 072
Fond comercial	58 390	58 390	23 986
Investiții în joint ventures	25 943	22 023	14 802
Împrumuturi pe termen lung acordate joint ventures	28 734	31 015	35 038
Alte active imobilizate	15 406	15 299	17 212
Imobilizări financiare la valoarea justă	763	677	1 148
Active circulante	115 144	107 538	380 794
Creanțe comerciale și alte creanțe	42 642	40 539	49 763
Investiții financiare la valoarea justă	18 339	18 979	22 015
Casa și conturi la bănci	54 163	48 020	309 016
Investiții imobiliare deținute în vederea vânzării	13 339	15 525	23 605
Total active	2 818 655	2 797 239	2 271 143
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Total capitaluri proprii atribuibile acționarilor	1 917 450	1 814 552	1 503 330
Capital social	3 283	3 215	3 027
Prime de capital	1 440 147	1 368 171	1 213 265
Rezerva pentru plata pe bază de acțiuni	4 797	4 797	4 797
Rezerve din conversie valutară	(1 229)	(1 229)	(1 229)
Rezultat cumulată	470 452	439 598	284 517
Interese minoritare	-	-	(1 047)
Total datorii	901 205	982 687	767 813
Datorii pe termen lung	742 764	831 995	687 594
Credite și împrumuturi bancare	163 647	260 593	183 737
Obligațiuni	395 216	394 819	393 048
Datorii privind impozitul amânat	165 955	158 864	94 000
Alte datorii pe termen lung	17 946	17 403	15 054
Datorii financiare la valoarea justă	-	316	1 755
Datorii pe termen scurt	158 441	150 692	80 219
Datorii comerciale și alte datorii	65 362	71 536	66 978
Credite și împrumuturi bancare	18 306	17 999	11 833
Obligațiuni	74 773	61 157	1 408
Total capitaluri proprii și datorii	2 818 655	2 797 239	2 271 143

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT	Neauditat 31 mar 2017	Auditat 31 dec 2016	Neauditat 31 mar 2016
Venituri nete	45 059	145 532	29 773
Venitul din chirii și alte venituri din exploatare	64 439	209 890	43 206
Cheltuieli cu exploatarea investițiilor imobiliare	(19 380)	(64 358)	(13 433)
Cheltuieli administrative	(1 964)	(8 186)	(1 825)
EBITDA	43 095	137 346	27 948
Costuri de achiziție	(1 133)	(4 339)	(721)
Ajustări la valoarea justă - investiții imobiliare	-	143 163	-
Ajustări la valoarea justă - investiții mobiliare cotate	(640)	(369)	995
Dividende primite din investiții mobiliare cotate	-	738	292
Rezultatul net din vânzarea investițiilor mobiliare cotate	-	(355)	-
Câștiguri/(Pierderi) din diferențe de curs valutar	5	(127)	111
Pierdere din vânzarea de investiții imobiliare deținute în vederea vânzării	(16)	(485)	(235)
Profitul înainte de rezultatul financiar net și impozitare	41 311	275 572	28 390
Rezultat financiar net	(4 188)	(13 059)	(3 003)
Venituri financiare	681	4 784	1 613
Cheltuieli financiare	(4 869)	(17 843)	(4 616)
Ajustări la valoarea justă a instrumentelor financiare	403	228	(740)
Cota din profitul net al joint ventures	1 154	6 383	(838)
Profit înainte de impozitare	38 680	269 124	23 809
Impozit	(7 826)	(36 472)	(4 427)
Impozit pe profit curent	(735)	(1 664)	(79)
Impozit pe profit amânat	(7 091)	(34 808)	(4 348)
Profit după impozitare	30 854	232 652	19 382
Rezultatul global anual	30 854	232 652	19 382
Interese minoritare	-	2 316	2 676
Rezultatul perioadei atribuibil acționarilor	30 854	234 968	22 058
Numărul mediu ponderat de acțiuni emise	323 095 335	309 760 628	298 977 923
Numărul mediu ponderat diluat de acțiuni emise	323 102 335	309 778 913	299 002 923
Câștigul de bază mediu ponderat pe acțiune (euro cenți)	9,55	75,85	7,38
Câștigul mediu ponderat diluat pe acțiune (euro cenți)	9,55	75,85	7,38

