

NEW EUROPE PROPERTY INVESTMENTS PLC

(Inregistrata in Isle of Man, avand un numar de inregistrare 001211V)

(Inregistrata in Africa de Sud ca o companie externa cu raspundere limitata, avand numar de inregistrare 2009/000025/10)

Simbol AIM: NEPI Simbol JSE: NEP Simbol BVB: NEP

ISIN: IM00B23XCH02

(“NEPI”)



EFECTELE FINANCIARE ALE OFERTEI DE TIP ACCELERATED BOOK BUILD (ABB)

Actionarii sunt informati ca, potrivit anuntului publicat luni, 24 noiembrie 2014, au fost emise si admise la tranzactionare 19.347.453 actiuni noi (“**noile actiuni**”) luni, 1 decembrie 2014, rezultand intr-o majorare de capital de 2.1 miliarde ranzi sud-africani (echivalentul a aproximativ 150 milioane euro) (“**ABB din noiembrie 2014**”).

In tabelul de mai jos sunt prezentate efectele financiare pro forma neauditate ale ofertei ABB din noiembrie 2014, ale ofertelor ABB ale caror rezultate au fost anuntate in data de 22 octombrie 2014 (“**ABB din octombrie 2014**”) si in data de 4 august 2014 (“**ABB din august 2014**”) si ale distributiei intermediare pentru cele sase luni incheiate la data de 30 iunie 2014 (“**distributie intermediara**”) (numite impreuna “**tranzactii**”) asupra contului de profit si pierdere consolidat neauditat si a bilantului consolidat neauditat la data de 30 iunie 2014. Aceste efecte financiare pro forma neauditate intra in responsabilitatea administratorilor NEPI si au fost pregatite doar in scop ilustrativ, pentru a evidenta impactul pe care l-ar fi avut aceste tranzactii asupra performantei financiare si asupra bilantului, daca si-ar fi produs efectele incepand cu 1 ianuarie 2014 asupra contului de profit si pierdere si respectiv la 30 iunie 2014 asupra bilantului.

Este posibil ca efectele financiare pro forma neauditate sa nu reflecte intocmai situatiile din bilantul consolidat, situatia modificarilor capitalurilor proprii, rezultatele operatiunilor sau cash flow-ul ulterioare acestor tranzactii. Efectele financiare pro forma neauditate nu au fost revizuite sau raportate de catre auditorii NEPI.

Efectele financiare pro forma au fost pregatite in conformitate cu politicile contabile ale Companiei, care au fost aplicate si la pregatirea situatiilor financiare pentru anul incheiat la data de 31 decembrie 2013.

Tabelul de mai jos reflecta efectele financiare pro forma neauditate ale tranzactiilor asupra unui actionar NEPI:

	Inainte de tranzactii	<i>Pro forma</i>	Variatie (%)
Castigul de baza mediu ponderat pe actiune (euro centi)	14,62	14,91	1,98
Castigul mediu ponderat diluat pe actiune (euro centi)	14,30	14,64	2,38
Castiguri atribuibile pe actiune (euro centi)	14,16	14,52	2,54
Castigurile principale pe actiune (euro centi)	13,95	14,37	3,01
Castigurile principale diluate pe actiune (euro centi)	13,64	14,12	3,52
Activ net pe actiune (euro)	3,76	4,30	14,36
Active corporale nete pe actiune (euro)	3,68	4,22	14,67
Activ net ajustat pe actiune (euro)	3,89	4,40	13,11
Numarul mediu ponderat de actiuni emise	207.579.778	260.598.360	25,54
Numarul mediu ponderat diluat de actiuni emise	212.287.132	265.305.714	24,97
Numarul de actiuni emise pentru calculul valorii activului net si a valorii nete a activelor corporale pe actiune	220.412.304	273.430.886	24,05
Numarul de actiuni emise pentru calculul valorii activului net ajustat pe actiune	225.119.658	278.138.240	23,55

Note si ipoteze:

1. Cifrele prezentate in coloana "Inainte de tranzactii" au fost extrase din contul de profit si pierdere consolidat neauditat si din bilantul consolidat neauditat la data de 30 iunie 2014.
2. Se presupune ca tranzactiile si-au produs efectul de la 1 ianuarie 2014 pentru castigul de baza mediu ponderat pe actiune, castigul mediu ponderat diluat pe actiune, castigul pe actiune atribuibil, castigurile principale pe actiune si castigurile principale diluate pe actiune si respectiv la data de 30 iunie 2014 pentru valoarea activului net, valoarea activului net ajustat si valoarea neta a imobiliarilor corporale pe actiune.
3. In ceea ce priveste ABB-ul din august 2014, urmatoarele prezumtii si ajustari au fost facute:
 - a. 15.041.885 noi actiuni au fost emise in cadrul ofertei ABB si astfel s-a facut o majorare de capital de 100 milioane euro (1,4 miliarde ranzi sud-africani)
 - b. Costurile de emisiune, estimate la suma de 0,5 milioane euro, au fost deduse din primele de capital
 - c. Incasarile nete din ABB din august 2014 au fost destinate partial rambursarii imprumuturilor bancare cu scadenta in urmatoarele 12 luni (50 milioane euro) si finantarii oportunitatilor de investitii (49,5 milioane euro). Totusi, nu au existat angajamente ferme din partea companiei la momentul anuntarii rezultatelor ofertei ABB din august 2014 in ceea ce priveste destinatia fondurilor. Prin urmare, nu exista suficiente informatii financiare despre potentialele investitii. In consecinta, s-a presupus ca cele 49.5 milioane euro din incasarile nete ale ABB-ului din august 2014 au fost pastrate in numerar si echivalente de numerar.
 - d. Se presupune ca se vor inregistra venituri financiare de 0,2 milioane eur pentru cele sase luni incheiate la data de 30 iunie 2014, folosind o rata a dobanzii pentru depozitele bancare de 1%, tinand cont de dobanzile anterioare obtinute de NEPI
 - e. Se presupune ca se va inregistra o scadere a cheltuielilor financiare cu 1.2 milioane euro pentru cele sase luni incheiate la data de 30 iunie 2014, ca rezultat al rambursarii imprumuturilor bancare, folosind un cost mediu al capitalului imprumutat de 4.98%, in baza costului anterior al Companiei
 - f. Se estimeaza un curs valutar EUR:ZAR aplicat de €1.00:R14,3658
4. In ceea ce priveste distributia intermediara, urmatoarele prezumtii si ajustari au fost facute:
 - a. 4.988.467 actiuni noi NEPI, cu o valoare nominala de EUR0.01 pe actiune, au fost emise pe piata ca actiuni listate, in data de 15 octombrie 2014
 - b. O suma de 49,885 euro a fost transferata din contul de prime de capital in contul de capital social
 - c. Se estimeaza un curs valutar EUR:ZAR aplicat de €1.00:R14,16
5. In ceea ce priveste ABB-ul din octombrie 2014, urmatoarele prezumtii si ajustari au fost facute:
 - a. 13.640.777 noi actiuni au fost emise in cadrul ofertei ABB si astfel s-a facut o majorare de capital de 100 milioane euro (1,4 miliarde ranzi sud-africani)
 - b. Costurile de emisiune, estimate la suma de 0,5 milioane euro, au fost deduse din primele de capital
 - c. Din incasarile nete din ABB din octombrie 2014, o suma de 47,8 milioane euro a fost planificata pentru finantarea achizitiilor Aurora Shopping Mall (6,7 milioane euro) si Alba Iulia Strip Mall (3,0 milioane euro) in Romania si Kragujevac Plaza Shopping Mall (38,0 milioane euro) in Serbia (toate cifrele includ ajustari de capital de lucru aferente pretului de achizitie); restul incasarilor din majorarea de capital se presupune a fi destinat finantarii oportunitatilor de investitii . Totusi, nu exista angajamente ferme din partea companiei la momentul anuntarii rezultatelor ofertei ABB din octombrie 2014 in ceea ce priveste destinatia fondurilor. Prin urmare, nu exista suficiente informatii financiare despre potentialele investitii. In consecinta, se presupune ca 51.7 milioane euro din incasarile nete ale ABB-ului din octombrie 2014 sunt pastrate in numerar si echivalente de numerar.
 - d. Se presupune ca se vor inregistra venituri financiare de 0,3 milioane eur pentru cele sase luni incheiate la data de 30 iunie 2014, folosind o rata a dobanzii pentru depozitele bancare de 1%, tinand cont de dobanzile anterioare obtinute de NEPI
 - e. Se estimeaza un curs valutar EUR:ZAR aplicat de €1.00:R14,05

6. In ceea ce priveste ABB-ul din noiembrie 2014, urmatoarele prezumtii si ajustari au fost facute:
- 19.347.453 noi actiuni au fost emise in cadrul ofertei ABB si astfel s-a facut o majorare de capital de 150 milioane euro (2,1 miliarde ranzi sud-africani)
 - Costurile de emisiune, estimate la suma de 0,8 milioane euro, au fost deduse din primele de capital
 - Din incasarile nete din ABB din noiembrie 2014, o suma de 146,0 milioane euro a fost planificata pentru finantarea achizitiei Promenada Mall (cifra include ajustari de capital de lucru aferente pretului de achizitie); restul incasarilor din majorarea de capital se presupune a fi pastrat in numerar si echivalente de numerar.
 - Se presupune ca se vor inregistra venituri financiare de 0,02 milioane euro pentru cele sase luni incheiate la data de 30 iunie 2014, folosind o rata a dobanzii pentru depozitele bancare de 1%, tinand cont de dobanzile anterioare obtinute de NEPI
7. Se presupune ca se vor inregistra castiguri atribuibile uniforme pentru cele sase luni incheiate la data de 30 iunie 2014.
8. Toate ajustarile pe contul de profit si pierdere au efect continuu

Noile actiuni NEPI din cadrul ABB din noiembrie 2014 au fost admise la tranzactionare pe JSE Limited, AIM si Bursa de Valori Bucuresti (“**BVB**”) luni, 1 decembrie 2014 (“**admiterea**”).

Pentru alte informatii, va rugam sa contactati:

New Europe Property Investments plc Martin Slabbert	+40 74 432 8882
Consultant desemnat și Broker Smith & Williamson Corporate Finance Limited Azhic Basirov	+44 20 7131 4000
JSE sponsor Java Capital	+27 11 283 0042
Consultant Romania SSIF Intercapital Invest SA Razvan Pasol	+40 21 222 8731

2 decembrie 2014