

SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE CONDENSATE NEAUDITATE LA DATA DE 30 Iunie 2011

Inregistrată în Insula Man, având numărul de înregistrare 001211V

Inregistrată ca o societate externă cu răspundere limitată, în conformitate cu legislația în vigoare aplicată în Africa de Sud, având număr de înregistrare 2009/00025/10

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

COMENTARIILE CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE

1 DIVIDENDE

Grupul a realizat câștiguri atribuibile acționarilor în valoare de 9,77 euro cenți pe acțiune, prin urmare Consiliul de Administrație a declarat un dividend interimar în valoare de 9,77 euro cenți pe acțiune pentru cele șase luni încheiate la data de 30 iunie 2011. Aceasta performanță reprezintă o creștere de 17% față de 8,35 euro cenți pe acțiune, distribuiți pentru perioada comparabilă anterioară.

2 EVENIMENTE SEMNIFICATIVE

În data de 20 iunie 2011, Compania a fost admisă la tranzacționare pe piața reglementată a Bursei de Valori București. Bursa de Valori București este o piață europeană reglementată care oferă investitorilor români, inclusiv societăților românești de investiții, accesul la acțiunile companiilor listate. Deși societățile românești de investiții nu au încă un nivel ridicat de capital în administrare, acest lucru este estimat să se schimbe semnificativ în viitor. Mai mult, natura reglementată a Bursei de Valori București deschide calea unei eventuale listări pe o bursă principală europeană.

În luna iunie 2011, Compania a atras 28,8 milioane euro printr-un plasament supra-subscris semnificativ. Fondurile obținute în urma plasamentului vor fi utilizate pentru finanțarea proiectelor de investiții și dezvoltare ale Grupului. Acest plasament privat a extins numărul de acționari ai Companiei.

Lichiditatea în tranzacționarea acțiunilor Companiei a continuat să se îmbunătățească în această perioadă.

3 INVESTIȚII ȘI DEZVOLTĂRI IMOBILIARE

Conform informațiilor prospective prezentate în Raportul Anual 2010, la începutul anului 2011 Grupul a achiziționat un teren adiacent proprietății deținute de Carrefour Property în Ploiești și a încheiat un acord preliminar cu Carrefour Property pentru dezvoltarea unui centru comercial regional de 50.000 m² pe cele două proprietăți. De atunci, Consiliul de Administrație al companiei Carrefour Property a aprobat tranzația și au fost realizate progrese semnificative în asigurarea finanțării bancare și în încheierea de antecontracte cu chiriași.

De asemenea, Grupul a achiziționat un teren adiacent proprietății sale de retail din Brașov, care se învecinează cu hipermarketul Carrefour. Pe proprietatea extinsă se va dezvolta un centru de retail de 5.300 m². Au fost asigurați chiriași pentru toată suprafața, iar dezvoltarea este în curs de execuție.

În această perioadă, Grupul și-a exercitat opțiunea de a achiziționa 7.000 m² reprezentând o galerie neperformantă legată de Retail Park Auchan Pitești, care va fi reconfigurat. Ca un pas important al acestui plan, Grupul a ajuns la o înțelegere cu Auchan pentru extinderea spațiului hipermarketului cu 3.500 m², din care 1.042 m² fac parte din galeria achiziționată. Această extindere a hipermarketului îi va plasa ca unul dintre cele mai mari hipermarketuri din România, în afara Capitalei. Este de așteptat ca acest lucru să consolideze poziția de lider pentru Auchan în Pitești și să contribuie la valorificarea galeriei.

Grupul a finalizat și a deschis prima fază a extinderii Promenada Mall Brăila, care constă într-un complex Cinema City cu 10 ecrane și o mare suprafață de divertisment ce include și un patinoar (Cinema City este cel mai mare operator de cinematografe din Europa Centrală și de Est). Alte extensii și reconfigurări sunt în curs de execuție în vederea închirierii spațiului către mari comerțanți internaționali în domeniul modei.

În luna iunie 2011, Grupul a finalizat renovarea clădirii de birouri din Brașov iar acum negociază cu trei potențiali chiriași pentru închirierea clădirii renovate.

4 ÎMPRUMUTURI

În luna aprilie 2011, Grupul a rambursat facilitatea de credit în valoare de 6,8 milioane euro de la Alpha Bank, care devenise scadență, 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 ajunge 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 această facilitată.

5 PERSPECTIVE

Portofoliul de proprietăți al grupului NEPI continuă să performeze, fiind susținut de durata lungă a contractelor de închiriere și de bonitatea chiriașilor săi. Grupul urmărește alte achiziții și oportunități de investiții și se află în negocieri pentru încheierea a trei tranzații, care includ o achiziție considerabilă a unei clădiri de birouri, achiziția unui teren și dezvoltarea unui centru comercial în joint venture.

Prin ordinul Consiliului de Administrație,

Martin Slabbert Director Executiv
Victor Semionov Director Financiar

10 august 2011

Adresa

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

Secretari de transfer și agent de decontare

Computershare Investor Services (Proprietary) Limited,
Str. Marshall Nr. 70, 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 Beer*, Michael Mills*, Dewald Joubert*, Jeffrey Zidel*, Victor Semionov (Director Financiar), Martin Slabbert (Director Executiv)

*Director independent non-executiv #Director non-executiv

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
Azic Basirov/Siohhan Sergeant +44 20 7131 4000

Consultant Africa de Sud

Java Capital +27 11 283 0042

Consultant România

Intercapital Invest SA
Răzvan Pașol +40 21 222 8731

BILANȚ CONSOLIDAT

	Neauditat 30 iun 11	Auditat 31 dec 10	Neauditat 30 iun 10
	€	€	€
ACTIVE			
Active imobilizate	345 483 741	328 991 707	211 084 981
Total imobilizări corporale	321 839 207	313 755 281	198 914 767
Imobilizări corporale la valoarea justă	307 077 251	300 899 292	189 752 881
Imobilizări corporale în curs de execuție	14 761 956	12 855 989	7 161 886
Fond comercial	13 849 887	13 849 887	12 790 551
Imobilizări financiare	3 706 983	1 386 539	1 379 863
Împrumuturi	6 087 664	-	-
Active circulante	39 578 986	31 185 529	27 932 073
Creanțe	4 139 975	7 338 247	4 465 634
Casa și conturi la bănci	35 439 011	23 847 282	23 466 439
Total active	385 062 727	360 177 236	239 017 054
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Total capitaluri proprii atribuibile acționarilor	190 900 189	155 087 026	114 862 261
Capital social	808 328	712 686	562 686
Prime de capital	188 019 113	159 308 324	119 042 233
Rezerva pentru plata pe bază de acțiuni	7 179 934	759 550	542 246
Rezerve din conversie valutară	(3 108 678)	(2 964 825)	(3 318 045)
Rezultat cumulată	(1 998 508)	(2 728 709)	(1 966 859)
Total datorii	194 162 538	205 090 210	124 154 793
Datorii pe termen lung	181 677 497	185 374 433	116 257 774
Împrumuturi purtătoare de dobândă	165 139 885	168 564 379	105 223 417
Datorii privind impozitul amânat	15 586 362	15 586 362	9 952 647
Alte datorii financiare	951 250	1 223 682	1 081 710
Datorii pe termen scurt	12 485 041	19 715 777	7 897 019
Datorii comerciale și alte datorii	5 143 621	7 656 857	6 335 216
Creșterea și împrumuturi pe termen scurt	5 114 911	9 847 153	1 561 803
Sume reținute de la chiriași	2 226 509	2 211 767	-
Total capitaluri proprii și datorii	385 062 727	360 177 236	239 017 054
Activ net pe acțiune	2,30	2,18	2,04
Activ net ajustat pe acțiune	2,33	2,22	2,03

SITUAȚIA SIMPLIFICATĂ CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE NUMERAR

	Neauditat 30 iun 11	Auditat 31 dec 10	Neauditat 30 iun 10
	€	€	€
Flux de numerar din activitatea de exploatare*	8 755 571	3 335 524	1 872 019
Flux de numerar din activitatea de finanțare	11 708 126	53 813 129	18 346 688
Flux de numerar din activitatea de investiții	(8 955 636)	(45 441 330)	(8 697 486)
Creșterea netă a disponibilităților bănești	11 508 061	11 707 323	11 521 221
Numerar la începutul perioadei	23 847 282	12 276 543	12 276 543
Efectul modificării în cursurile de schimb asupra numerarului și a echivalentelor de numerar	83 668	(136 584)	(331 325)
Numerar la sfârșitul perioadei	35 439 011	23 847 282	23 466 439

* Fluxul de numerar din activitatea de exploatare include plăți de dobândă în suma de 3 947 973 euro aferente celor șase luni încheiate la data de 30 iunie 2011, 5 542 335 euro aferente anului 2010 și 2 989 403 euro aferente celor șase luni încheiate la data de 30 iunie 2010.

SITUAȚIA MODIFICĂRILOR CAPITALURILOR PROPRII

	Capital social	Prime de capital	Rezerva pentru plata pe bază de acțiuni	Rezerve din conversie valutară	Rezultat cumulată	Total
	€	€	€	€	€	€
Grup neauditat						
Sold inițial la 1 ianuarie 2010	386 247	76 731 744	234 900	(2 650 069)	(1 983 359)	72 719 463
Tranzacții cu acționarii	176 439	42 310 489	307 346	-	(2 917 202)	39 877 072
- Emisiuni de acțiuni	176 439	42 532 625	-	-	-	42 709 064
- Costul cu emisiunea de acțiuni recunoscut în capital	-	(222 136)	-	-	-	(222 136)
- Rezerva pentru plata pe bază de acțiuni	-	-	307 346	-	-	307 346
- Distribuție de dividende	-	-	-	-	(2 917 202)	(2 917 202)
Total rezultat global aferent perioadei	-	-	-	-	2 933 702	2 265 726
- Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	(667 976)	(667 976)
- Rezultat curent	-	-	-	-	2 933 702	2 933 702
Sold la 30 iunie 2010	562 686	119 042 233	542 246	(3 318 045)	(1 966 859)	114 862 261
Sold inițial la 1 iulie 2010	562 686	119 042 233	542 246	(3 318 045)	(1 966 859)	114 862 261
Tranzacții cu acționarii	150 000	40 266 091	217 304	-	(4 739 492)	35 893 903
- Emisiuni de acțiuni	150 000	40 417 268	-	-	-	40 567 268
- Costul cu emisiunea de acțiuni recunoscut în capital	-	(151 177)	-	-	-	(151 177)
- Rezerva pentru plata pe bază de acțiuni	-	-	217 304	-	-	217 304
- Distribuție de dividende	-	-	-	-	(4 739 492)	(4 739 492)
Total rezultat global aferent perioadei	-	-	-	-	353 220	4 330 662
- Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	353 220	353 220
- Rezultat curent	-	-	-	-	3 977 642	3 977 642
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
Tranzacții cu acționarii	95 642	28 710 789	6 420 384	-	(6 431 499)	28 795 316
- Emisiuni de acțiuni	95 642	28 734 126	-	-	-	28 829 768
- Costul cu emisiunea de acțiuni recunoscut în capital	-	(23 337)	-	-	-	(23 337)
- Rezerva pentru plata pe bază de acțiuni	-	-	6 420 384	-	-	6 420 384
- Distribuție de dividende	-	-	-	-	(6 431 499)	(6 431 499)
Total rezultat global aferent perioadei	-	-	-	-	(143 853)	7 017 847
- Alte elemente ale rezultatului global	-	-	-	-	(143 853)	(143 853)
- Rezultat curent	-	-	-	-	7 161 700	7 161 700
Sold la 30 iunie 2011	808 328	188 019 113	7 179 934	(3 108 678)	(1 998 508)	190 900 189

CREDITE ȘI ÎMPRUMUTURI BANCARE LA DATA DE 30 Iunie 2011

Împrumutat	Valoarea facilității	Valoarea de rambursat rămasă	Valoarea disponibilă pentru tragere	Dobânda	Instrument financiar (Hedge)
	€	€	€		
Nepi Bucharest One SRL	6 200 000	6 200 000	-	1M Euribor + 4,5%	1M Euribor limitat la 2,25%
General Investment SRL	15 000 000	10 892 282	-	Fixat la 6,23%	-
Nepi Bucharest Two și Unique Delamode SRL	9 500 000	-	9 500 000	1M Euribor + 3%	1M Euribor limitat la 2,25%
Portofoliul Premium	13 995 000	13 448 858	-	Fixat la 5,17%	-
Promenada Mall	40 000 000	40 000 000	-	3M Euribor + 3,0%	3M Euribor limitat la 2,25%
Retail Park Auchan Pitești	28 813 000	28 813 000	-	1M Euribor + 4,0%	1M Euribor limitat la 2,25%
Floresca Business Park	77 000 000	70 269 270	-	3M Euribor + 2,5%	3M Euribor limitat la 2,00%
Total	190 508 000	169 623 410	9 500 000		

PROFIL RAMBURSARE CREDITE BANCARE

Împrumutat	2011	2012	2013	2014	2015	Total
	€	€	€	€	€	€
Nepi Bucharest One SRL	-	-	6 200 000	-	-	6 200 000
General Investment SRL	508 422	1 064 641	1 137 283	8 181 936	-	10 892 282
Nepi Bucharest Two și Unique Delamode SRL	-	-	-	-	-	-
Portofoliul Premium	117 943	241 105	334 550	12 755 260	-	13 448 858
Promenada Mall	-	2 155 653	2 155 654	35 688 693	-	40 000 000
Retail Park Auchan Pitești	-	2 204 195	1 887 251	2 247 414	22 474 140	28 813 000
Floresca Business Park	2 484 875	4 399 692	63 384 703	-	-	70 269 270
Total	3 111 240	10 065 286	75 099 441	58 873 303	22 474 140	169 623 410

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE CONSOLIDAT

	Neauditat 30 iun 11	Auditat 31 dec 10	Neauditat 30 iun 10
	€	€	€
Venituri nete	11 996 800	16 224 196	7 797 115
Venituri din chirii și alte venituri din exploatare	16 184 734	21 269 338	10 126 772
Cheltuieli cu exploatarea investițiilor imobiliare	(4 187 934)	(5 045 142)	(2 329 657)
Plata pe bază de acțiuni	(440 384)	(524 650)	(307 346)
Câștiguri din diferențe de curs valutar	227 552	178 175	421 927
Servicii de consultanță investițională	-	(703 323)	(679 627)
Cheltuieli administrative	(813 007)	(1 991 478)	(461 517)
Ajustări la valoarea justă a imobilizărilor corporale	-	1 111 927	-
Profit înainte de rezultat financiar net și impozitare	10 970 961	14 294 847	6 770 552
Rezultat financiar net	(3 809 261)	(5 906 809)	(3 827 03