

SITUAȚII FINANCIARE CONDENSATE NEAUDITATE LA DATA DE 30 Iunie 2012 ȘI DECLARAȚIA DE TRANZAȚIONARE PENTRU SEMESTRUL AL DOILEA AL ANULUI 2012

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 DIRECTORILOR

1. CÂȘTIGURI DISTRIBUIBILE ȘI APROBAREA DIVIDENDELOR
 Grupul a realizat câștiguri distribuibile în valoare de 15,80 euro cenți pe acțiune pentru perioada de șase luni încheiată la 30 iunie 2012. Acestea reprezintă rezultatul evoluției puternice continue ale activelor Grupului, a achiziției favorabile a City Business Centre din Timișoara, România, din februarie 2012, a veniturilor adiționale obținute din chirii datorate investițiilor ce au avut loc în Brașov și Pitești, finalizate în luna decembrie 2011 și acordului încheiat cu vânzătorii Promenada Mall.

Consiliul de Administrație a hotărât să limiteze distribuția dividendelor de la jumătatea anului la 11,24 euro cenți pe acțiune (partea recurentă fiind de 10,12 euro cenți) pentru ceia de încheiată la 30 iunie 2012. Aceasta reprezintă o creștere de 15% peste cei 9,77 euro cenți pe acțiune distribuiți pentru aceeași perioadă a anului trecut.

Acordul încheiat cu vânzătorii Promenada Mall a generat un venit distribuibil nerecurat de 7,1 milioane euro. Valoarea totală a rezultatului raportat distribuibil (incluzând rezultatul raportat distribuibil aferent anului financiar 2011) este de 10,1 milioane euro după distribuirea de la jumătatea anului. Aceasta sumă va fi luată în considerare pentru a fi distribuită în viitor, în timp ce Grupul urmărește investiții în proprietăți. Investițiile, odată finalizate, au un efect pozitiv asupra distribuției pe acțiune. Totuși, pe durata construcțiilor, dezvoltările diluează rata profitului deoarece dobânda capitalizată pe investițiile în curs de dezvoltare este calculată folosind costul mediu de finanțare al Grupului.

2. OPȚIUNEA DE A PRIMI CAPITAL
 Luând în considerare strategia Grupului de achiziție și dezvoltare continuă și ținând cont de solicitările acționarilor, Consiliul de Administrație a căutat alternative pentru distribuirea de numerar către acționari. De aceea, Consiliul de Administrație a hotărât să ofere acționarilor opțiunea de a primi 11,24 euro cenți pe acțiune ca dividend prin distribuire de numerar sau prin rambursare de capital prin emisiunea de noi acțiuni considerate plătite integral la rata de schimb de 3 acțiuni noi pentru fiecare 100 de acțiuni deținute pentru perioada de șase luni încheiată la 30 iunie 2012, această hotărâre fiind condiționată de adoptarea modificărilor propuse la actul constitutiv al Companiei la Adunarea Extraordinară a Acționarilor Companiei din data de 24 august 2012. După obținerea aprobărilor necesare, va fi emisă în scurt timp o circulară ce va conține detaliile alegerii, însoțită de un anunț pe SENS, RNS și BVB.

3. ACȚIȚII, EXTINDERI ȘI DEZVOLTĂRI ALE PROPRIETĂȚILOR DE RETAIL
Promenada Mall Brăila – Extinderea ofertei de fashion menționată în Raportul Anual 2011 al NEPI a fost finalizată pe 10 mai 2012, odată cu deschiderea H&M și C&A. Grupul preconizează o extindere suplimentară pentru a răspunde cererilor altor chiriși internaționali de fashion.
Ploiești Shopping City – Construcția Ploiești Shopping City avansează conform planificării, iar deschiderea primei faze este programată pentru 15 noiembrie 2012. Au fost semnate contracte de chirie pentru prima fază a extensiei Carrefour Hypermarket cu 66 chiriși incluzând Altex, Bamboo, Bershka, Cinema City, Douglas, Fishbone, H&M, Intersport, Leonard, Massimo Dutti, Nescafe, New Yorker, Office Shoes, Orsay, Paul, Pull and Bear, Quasi Protti, Reserved, Segafredo, Stradivarius, Swarovski, Vodafone, Yves Rocher și Zara. Sunt în proces de finalizare și alte contracte de chirie, de aceea Grupul estimează ca centrul comercial să fie complet închiriat la data deschiderii.

Brașov Shopping City – După cum s-a anunțat în iunie 2012, Grupul a finalizat achiziția și leaseback-ul unei construcții de retail (incluzând terenul adițional de la Mobexpert, cel mai semnificativ comerciant român de mobilă. Proprietatea achiziționată este adiacentă strip mall-ului recent dezvoltat de Grup și hypermarket-ului Carrefour din Brașov România. Grupul intenționează să combine și să redzvolte aceste proprietăți într-un centru comercial regional, în parteneriat cu Carrefour Property. Proiectul este supus aprobării Consiliului de Administrație și necesită obținerea aprobărilor planurilor. Discuții inițiale cu potențialii chiriași au confirmat o cerere puternică pentru acest proiect. Dezvoltarea este planificată să se desfășoare în două faze, și ne așteptăm ca prima fază a construcției să se înceapă înainte de sfârșitul anului.

Vulcan Value Centre – După cum s-a anunțat în iunie 2012, Grupul s-a implicat într-un joint-venture pentru a achiziționa și dezvolta locația unei foste fabrici care se află într-o zonă slab deservită și foarte populată a Bucureștiului. Locația beneficiază de acces auto și al mijloacelor de transport în comun foarte bun. Grupul și propune să dezvolte un centru comercial ancorat de un hypermarket. Mai mulți potențialii chiriași (inclusiv trei grupuri de hypermarketuri) au arătat un interes puternic în dezvoltarea propusă; și s-a finalizat o parte substanțială din procesul de pregătire pentru obținerea autorizației de construcție, odată ce planul de urbanism zonal (PUZ) este finalizat. Construcția va începe când autorizația de construcție va fi obținută, cel mai probabil înainte de sfârșitul acestui an.

4. ACȚIȚII, EXTINDERI ȘI DEZVOLTĂRI ALE PROPRIETĂȚILOR DE BIROURI
City Business Centre – După cum s-a prezentat în Raportul Anual 2011, Grupul a achiziționat City Business Centre din Timișoara cu data efectivă 1 ianuarie 2012. Grupul a achiziționat trei clădiri de birouri existente cu o suprafață închiriată de aproximativ 27.250 m², închiriată în principal de firme multinaționale. Grupul s-a angajat de asemenea să achiziționeze două clădiri suplimentare care sunt în fază de construcție. Se estimează că una dintre aceste două clădiri va fi finalizată până în septembrie 2012. Până la data de azi a fost închiriat un procent mai mare de 60% din această clădire.
Cluj office development – Grupul a achiziționat un teren de 18.082 m² în centrul orașului Cluj Napoca (Cluj) în joint-venture cu dl. Ovidiu Șandor (dezvoltatorul City Business Centre) în vederea dezvoltării în trei faze, a unui spațiu închiriat de birouri de clasă A de aproximativ 52.000 m². Cluj este situat în partea de nord-vest a României și este al doilea oraș din România ca populație. Orașul găzduiește sediile centrale ale mai multor companii multinaționale; orașul este de asemenea un centru important de învățământ universitar. Procesul de planificare a aprobărilor pentru proiect este în curs și lucrările de construcție sunt estimate să înceapă până în noiembrie 2012. Prima fază a construcției va fi finalizată până în primăvara anului 2014.

5. VÂNZĂRI
Retail Park Auchan Pitești – Conform comunicatului din data de 3 august 2012, Grupul a încheiat un acord pentru vânzarea hypermarketului din parcul de retail Auchan Pitești pentru suma de 28,7 milioane de euro, valoarea contabilă fiind de 21 milioane de euro. Tranzacția este supusă îndeplinirii unor condiții precedente și se estimează că va fi finalizată la începutul anului 2013.

6. MANAGEMENTUL NUMERARULUI ȘI AL DATORILOR
 Compania a atras o sumă totală de 66 milioane euro prin intermediul unui plasament către vânzătorii și a altor două plasamente private în primele șase luni ale anului. Grupul va menține un nivel ridicat de lichiditate datorită instabilității de pe piețele bancare europene și pentru a finanța planul de dezvoltare al Grupului.
 O parte din numerarul deținut pentru angajamentele de capital a fost investită în companii listate care au o lichiditate ridicată, plătoare de dividende, precum Unibail-Rodamco, Klepierre, VestNed Retail, Corio și Eurocommercial Properties. Exponerea totală a investițiilor în acțiuni ale companiilor listate este de 52 milioane de euro la data de 30 iunie 2012, și se așteaptă încasarea unui dividend net de aproximativ 7% pe an. La data de 30 iunie 2012 și la data prezentului comunicat, valorile mobiliare se tranzacționează la o valoare superioară prețului de achiziție inițial.

Grupul a reînnoit facilitatea de credit în valoare de 9,5 milioane euro, obținută de la UniCredit Bank. Facilitatea poartă o dobândă de 1M Euribor plus 4% și are scadență la data de 31 mai 2013 când Grupul are opțiunea de a converti facilitatea de credit într-un împrumut cu scadența la data de 31 decembrie 2014. Până la data de 30 iunie 2012 nu au avut loc trageri din această facilitate.
 Un împrumut pentru construcții în valoare de 33,5 milioane de euro a fost obținut de la BRD (o subsidiară a grupului Societe Generale) în luna iulie 2012, pentru dezvoltarea proiectului Ploiești Shopping City. NEPI și Carrefour Property dețin fiecare 50% din proiect, prin urmare Grupul înregistrează în contabilitate 50% din împrumut. După realizarea construcției, împrumutul pentru construcții poate fi convertit într-un împrumut pentru investiții, iar suma totală împrumutată va crește la 40 milioane euro, plățiabili în zece ani. Împrumutul pentru construcții poartă o dobândă de 3M Euribor plus 4,5%, în timp ce împrumutul pentru investiții va purta o dobândă de 3M Euribor plus 4,0%.

7. PERSPECTIVE ȘI PLANURI DE TRANZAȚIONARE PENTRU SEMESTRUL AL DOILEA AL ANULUI 2012
 Proprietățile din portofoliul NEPI continuă să înregistreze performanțe datorită duratelor mari ale contractelor și a clienților care au garanții corporative puternice. Grupul urmărește în mod activ oportunități de achiziții și dezvoltare și va face declarații în legătură cu acestea la momentul potrivit.
 Conform prevederilor Cerințelor de Listare la Bursa de Valori Johannesburg, entitățile listate sunt obligate să publice un comunicat ("trading statement" sau "declaratie de tranzacționare") de îndată ce există o posibilitate ridicată că distribuția de dividende aferentă perioadei care urmează să fie raportată va diferi cu cel puțin 15% comparativ cu distribuția pentru perioada precedentă corespunzătoare. Prin urmare, acționarii sunt înștiințați că NEPI anticipează o creștere cu 15% a dividendului pe acțiune aferent celui de-al doilea semestru al anului 2012 față de cel pentru perioada precedentă corespunzătoare.

Rezultatele financiare pe care se bazează această declarație de tranzacționare nu au fost revizuite/raportate de către/către auditorii companiei.

Grup neauditat	Capital social €	Prime de capital €	Rezerva pentru plata pe bază de acțiuni €	Rezerve din conversie valutară €	Rezultat cumulată €	Total €
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)	7 161 700	7 017 847
– Alte elemente ale rezultatului global	–	–	–	–	–	(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
Sold inițial la 1 iulie 2011	808 328	188 019 113	7 179 934	(3 108 678)	(1 998 508)	190 900 189
Tranzacții cu acționarii	147 365	39 825 657	276 323	–	(7 958 796)	32 290 549
– Emisiuni de acțiuni	147 365	41 180 619	–	–	–	41 327 984
– Costul cu emisiunea de acțiuni recunoscut în capital	–	(1 354 962)	–	–	–	(1 354 962)
– Rezerva pentru plata pe bază de acțiuni	–	–	276 323	–	–	276 323
– Distribuție de dividende	–	–	–	–	(7 958 796)	(7 958 796)
Total rezultat global aferent perioadei	–	–	–	458 156	11 610 046	12 068 202
– Alte elemente ale rezultatului global	–	–	–	–	–	458 156
– Rezultat curent	–	–	–	–	11 610 046	11 610 046

Sold la 31 decembrie 2011	955 693	227 844 770	7 456 257	(2 650 522)	1 652 742	235 258 940
Sold inițial la 1 ianuarie 2012	955 693	227 844 770	7 456 257	(2 650 522)	1 652 742	235 258 940
Tranzacții cu acționarii	210 355	65 191 208	6 548 201	–	(10 054 366)	61 895 398
– Emisiuni de acțiuni	210 355	65 296 116	–	–	–	65 506 471
– Costul cu emisiunea de acțiuni recunoscut în capital	–	(104 908)	–	–	–	(104 908)
– Rezerva pentru plata pe bază de acțiuni	–	–	6 548 201	–	–	6 548 201
– Distribuție de dividende	–	–	–	–	(10 054 366)	(10 054 366)
Total rezultat global aferent perioadei	–	–	–	373 570	14 377 868	14 751 438
– Alte elemente ale rezultatului global	–	–	–	–	–	373 570
– Rezultat curent	–	–	–	–	14 377 868	14 377 868

Sold la 30 iunie 2012	1 166 048	293 035 978	14 004 458	(2 276 952)	5 976 244	311 905 776
------------------------------	------------------	--------------------	-------------------	--------------------	------------------	--------------------

Grup neauditat	Valoarea facilității €	Valoarea de rambursat rămasă €	Valoarea disponibilă €	Dobânda	Instrument financiar (Hedge)
Nepi Bucharest One SRL	6 200 000	6 200 000	–	1M Euribor + 4,5%	1M Euribor limitat la 2 %
General Investment SRL	15 000 000	8 142 994	–	Fixat la 2,3%	-
Nepi Bucharest Two și Unique Delamode SRL	9 500 000	–	9 500 000	1M Euribor + 4,0%	1M Euribor limitat la 2 %
Premium Portfolio	13 995 000	13 216 988	–	Fixat la 5,17%	-
Promenada Mall	40 000 000	38 922 174	–	3M Euribor + 3,0%	3M Euribor limitat la 1,8%
Retail Park Auchan Pitești	28 813 000	27 365 146	–	1M Euribor + 4,0%	1M Euribor limitat la 2%
Floreasca Business Park	77 000 000	65 132 121	–	3M Euribor + 2,5%	3M Euribor limitat la 1,79%
City Business Centre	10 577 586	10 343 600	–	1M Euribor + 1,75%	1M Euribor limitat la 1,93%
City Business Centre	10 836 177	10 611 648	–	1M Euribor + 1,75%	1M Euribor limitat la 2%
City Business Centre	7 872 995	7 742 574	–	1M Euribor + 4,0%	1M Euribor limitat la 2%
Total	219 794 758	187 677 245	9 500 000		

Grup neauditat	2012 €	2013 €	2014 €	2015 €	după 2016 €	Total €
Nepi Bucharest One SRL	–	6 200 000	–	–	–	6 200 000
General Investment SRL	593 222	1 251 124	6 298 648	–	–	8 142 994
Nepi Bucharest Two și Unique Delamode SRL	–	–	–	–	–	–
Pemium Portfolio	127 177	334 551	12 755 260	–	–	13 216 988
Promenada Mall	1 077 827	2 155 653	35 688 694	–	–	38 922 174
Retail Park Auchan Pitești	907 610	1 899 256	2 084 140	–	–	27 365 146
Floreasca Business Park	1 502 526	63 629 595	–	–	–	65 132 121
City Business Centre	591 951	1 218 105	1 265 202	1 314 149	24 308 415	28 697 822
Total	4 800 313	76 688 284	58 091 944	23 788 289	24 308 415	187 677 245

BILANȚ CONSOLIDAT	Neauditat 30 lun 12 €	Auditat 31 Dec 11 €	Neauditat 30 lun 11 €
ACTIVE			
Active imobilizate	472 935 719	362 404 369	345 483 741
Total imobilizări la valoarea	407 185 213	341 802 837	321 839 207
Imobilizări corporale la valoarea justă	385 810 319	316 393 495	307 077 251
Imobilizări corporale în curs de execuție	21 374 894	25 409 342	14 761 956
Fond comercial	13 938 637	13 351 499	13 849 887
Alte active imobilizate	14 387 518	6 213 458	6 087 664
Imobilizări financiare	37 424 311	1 036 575	3 706 983
Active circulante	59 305 817	62 816 541	39 578 986
Creanțe	9 557 392	7 751 441	4 139 975
Casa și conturi la bănci	49 748 425	55 065 100	35 439 011

Total active	532 241 536	425 220 910	385 062 727
CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII			
Total capitaluri proprii atribuibile acționarilor	311 905 776	235 258 940	190 900 189
Capital social	1 166 048	955 693	808 328
Prime de capital	293 035 978	227 844 770	188 019 113
Rezerva pentru plata pe bază de acțiuni	14 004 458	7 456 257	7 179 934
Rezerve din conversie valutară	(2 276 952)	(2 650 522)	(3 108 678)
Rezultat cumulată	5 976 244	1 652 742	(1 998 508)

Total datorii	220 335 760	189 961 970	194 162 538
Datorii pe termen lung	196 379 106	174 098 216	181 677 497
Împrumuturi purtătoare de dobânzi	171 837 475	156 629 879	165 139 885
Datorii privind impozitul amânat	18 937 397	15 086 152	15 586 362
Alte datorii financiare	5 604 234	2 382 185	951 250
Datorii pe termen scurt	23 956 654	15 863 754	12 485 041
Datorii comerciale și alte datorii	5 202 296	5 251 265	5 143 621
Credite și împrumuturi pe termen scurt	16 023 948	8 235 659	5 114 911
Sume reținute de la chiriși	2 730 410	2 376 830	2 228 509

Total capitaluri proprii și datorii activ net pe acțiune	532 241 536	425 220 910	385 062 727
	2,59	2,41	2,30
	2,63	2,43	2,33

SITUAȚIA SIMPLIFICATĂ CONSOLIDATĂ A FLUXURILOR DE TREZORERIE	Neauditat 30 lun 12 €	Auditat 31 Dec 11 €	Neauditat 30 lun 11 €
Flux de numerar din activitatea de exploatare*	19 084 308	17 186 867	8 755 571
Flux de numerar din activitatea de finanțare	49 056 325	38 246 038	11 708 126
Flux de numerar din activitatea de investiții	(72 805 525)	(24 164 735)	(8 955 636)
Creșterea/(Descreșterea) netă a disponibilităților bănești	(4 664 892)	31 268 170	11 508 061
Numerar la începutul perioadei	55 065 100	23 847 282	23 847 282
Efectul modificării în cursurile de schimb asupra numerarului și a echivalentelor de numerar	(651 783)	(50 352)	83 668
Numerar la sfârșitul perioadei	49 748 425	55 065 100	35 439 011