



NEW EUROPE PROPERTY INVESTMENTS PLC

PROSPECT PENTRU ADMITEREA LA TRANZACTIONARE

la

BURSA DE VALORI BUCURESTI

Decizia Comisiei Nationale a Valorilor Mobiliare Nr.

Intermediari

BANCA COMERCIALA ROMANA



www.bcr.ro

INTERCAPITAL INVEST



www.intercapital.ro

Viza de aprobare aplicata pe Prospectul de admitere la tranzactionare nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a CNVM cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea Prospectului in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.

[ACEASTA PAGINA ESTE LASATA LIBERA INTENTIONAT]

NOTA CATRE INVESTITORI

Acest Prospect conține informații referitoare la admiterea la tranzacționare a acțiunilor emise de New Europe Property Investments plc (denumită în prezentul document "NEPI" sau "Emitentul" sau "Societatea"), procedură intermediată de Banca Comercială Română SA și Intercapital Invest SA (denumite în prezentul document ca și "Intermediari"). Emitentul va solicita admiterea la tranzacționare a acțiunilor sale pe piața reglementată administrată de Bursa de Valori București, în baza prezentului document.

Informațiile incluse în acest Prospect au fost furnizate de Emitent sau au fost obținute din surse publice, indicate în Prospect. Emitentul a luat toate măsurile necesare pentru a se asigura că informațiile incluse în acest Prospect sunt reale, exacte și nu sunt de natură a fi false în structurile lor semnificative. Mai mult, Emitentul declară că, în conformitate cu cunoștințele pe care le deține, nu s-a făcut nicio omisiune materială, care ar putea aduce modificări semnificative conținutului Prospectului sau care, în cazul în care nu s-ar fi produs, ar fi avut un impact semnificativ asupra oportunității de investiție a potențialilor investitori în acțiunile Emitentului.

După revizuirea Prospectului, Emitentul își va asuma responsabilitatea pentru conținutul său și va confirma realitatea, acuratețea și caracterul complet al informațiilor incluse în Prospect. Emitentul declară că, în baza cunoștințelor sale, informațiile incluse în Prospect sunt reale, corecte și complete în toate aspectele materiale. Intermediarii nu se afla în poziția de a face vreo declarație referitoare la veridicitatea, acuratețea sau caracterul complet al informațiilor incluse în acest Prospect.

Nicio altă persoană juridică sau fizică, altă decât New Europe Property Investments plc, în calitate de Emitent și Banca Comercială Română SA și Intercapital Invest SA, în calitate de Intermediari, nu a fost autorizată pentru a furniza informații sau documente legate de acțiunile descrise în Prospect și nicio altă persoană juridică sau fizică nu a fost autorizată pentru a furniza informații sau documente legate de Emitent, altele decât cele incluse în acest Prospect și în documentele la care se face referire în acesta. Orice informații sau documente furnizate în afara Prospectului sau documentelor la care se face referire, nu trebuie considerate ca fiind autorizate de Emitent.

Acest Prospect nu trebuie interpretat ca o recomandare din partea Emitentului sau a Intermediarilor pentru achiziția de acțiuni descrise în acesta. În luarea deciziei de a investi în acțiunile descrise în acest document, investitorii ar trebui să se bazeze pe propria analiză, inclusiv pe avantajele și riscurile implicate. Fiecare cumpărător al acțiunilor va respecta toate legile și regulamentele în vigoare, Emitentul sau Intermediarii neavând vreo responsabilitate în acest sens. Fiecare investitor ar trebui să solicite sfatul propriilor consultanți juridici, financiari sau de altă natură, contabililor sau consilierilor, referitor la aspectele juridice, fiscale, comerciale și financiare și la aspectele implicate în achiziția, deținerea sau vânzarea de acțiuni. Emitentul sau Intermediarii nu își asuma nicio responsabilitate în acest sens.

CUPRINS

Definitii	5
Rezumatul Prospectului	8
Caracteristicile principale ale actiunilor	8
Prezentarea Emitentului	8
Factori de risc	14
Persoane responsabile	18
1. Informatii privind Societatea si activitatile desfasurate	21
Activitatile principale ale Emitentului	21
Scurt istoric	22
Portofoliul de proprietati al Emitentului	23
Pietele principale	27
Informatii legate de tendinte	28
2. Informatii financiare selectate	29
Informatii financiare istorice	29
Rezultate financiare si dividendele	32
Auditorii financiari	34
Resursele de capital	35
3. Administrarea, conducerea, oganisme de supraveghere si Structura organizatorica a Emitentului	40
Structura organizatorica	40
Administrarea, conducerea si organele de supraveghere ale Emitentului	41
Actul constitutiv	57
4. Capitalul social si actionarii principali	65
5. Informatii referitoare la actiunile admise la tranzactionare	67
Drepturile atasate actiunilor	67
Tranzactionarea actiunilor	72
6. Informatii suplimentare	75

DEFINIȚII

În cadrul acestui Prospect, cu excepția cazului în care se prevede contrariul în mod explicit, următorii termeni scrși cu majuscule, vor avea următoarele semnificații, aplicabile atât formelor de singular cât și celor de plural:

Actiunile sau Actiunile ordinare	Actiuni emise de Emitent și prezentate în acest document, pentru care se va solicita admiterea la tranzacționare pe piața reglementată a Bursei de Valori București
AltX	Piața <i>Alternative Exchange</i> a JSE
BNR	Banca Națională a României
BVB	Bursa de Valori București
CNVM	Comisia Națională a Valoilor Mobiliare (din România)
Consilierul de investiții sau NEPM	NEPI Investment Management (BVI) Limited, Societate care are unicul rol de a administra portofoliul de proprietăți al grupului, internalizată în 2010 în cadrul grupului
Emitentul sau NEPI sau Societatea	New Europe Property Investments plc, o Societate înființată în Isle of Man, la data de 23 iulie 2007
EUR, euro sau €	Moneda oficială a Uniunii Europene
GBP	Lira sterlină, moneda oficială a Marii Britanii
Grupul	Societatea și subsidiarele sale
Intermediarii	Banca Comercială Română SA (prescurtată BCR) și Intercapital Invest SA, Intermediari ai procedurii de admitere la tranzacționare a Emitentului pe piața reglementată a Bursei de Valori București, în baza prezentului document
JSE	Bursa de Valori din Johannesburg
Legea pieței de capital	Legea românească nr. 297 din 28 iunie 2004, referitoare la piața de capital, cu modificările ulterioare
LSE	Bursa de Valori din Londra
NEP (BVI)	New Europe Property (BVI) Limited, o subsidiară a NEPI, în cadrul căreia Societatea are o participație directă de 0,01 €, reprezentând o acțiune

Piata AIM	Sistemul alternativ de tranzactionare al Bursei de Valori din Londra
Schema de cumparare de actiuni	Reprezinta Schema NEPM de stimulare cu actiuni, in functiune dinaintea listarii Emitentului pe piata AIM a London Stock Exchange si Schema de achizitie de actiuni NEPI care se aplica tuturor emisiunilor noi de actiuni aferente schemei incepand cu 3 Mai 2011, impreuna cu prevederile importante ale schemei disponibile in cadrul sectiunii Schema de Achizitie de Actiuni
Plati prin actiuni	Valoarea justa a actiunilor acordata Participantilor ca parte a Schemei de achizitie de actiuni
Prospectul sau Prospectul pentru admiterea la tranzactionare	Prezentul Prospect pentru admiterea la tranzactionare
R	Randul sud-african, moneda oficiala a Africii de Sud
REIT	Trust de investitii imobiliare (Real-Estate Investment Trust), o designatie fiscala pentru o corporatie care investeste in proprietati imobiliare, care reduce sau elimina impozitele pe venit ale corporatiei
RON	Moneda nationala a Romaniei
Situatii financiare	Situatiile financiare consolidate, care includ activele, pasivele, rezultatele din exploatare, fluxurile de numerar si modificarile capitalului grupului
SPV	Vehicul special (Special Purpose Vehicle)
Subsidiare	Acele entitati asupra carora grupul are capacitatea, fie indirect, fie direct, de a guverna politicile financiare si operationale, pentru a obtine beneficii din activitatea lor
US\$, USD sau dolari US	Dolari americani, moneda oficiala a Statelor Unite ale Americii
VAN	Valoarea activului net
VAN pe actiune	Valoarea activului net impartita la numarul de actiuni ordinare emise cu exceptia actiunilor aferente Schemei de achizitie de actiuni (care sunt tratate ca actiuni de trezorerie pentru motive contabile)
Zi lucratoare	Orice zi, in afara de sambata, duminica si alte sarbatori legale, in care atat piata interbancara din Romania, cat si Bursa de Valori Bucuresti opereaza tranzactii si in care sistemele de decontare sunt deschise pentru activitate

[ACEASTA PAGINA ESTE LASATA LIBERA INTENTIONAT]

REZUMATUL PROSPECTULUI

Mai jos prezentam un rezumat, care reprezinta in mod exclusiv si trebuie citit ca o introducere la Prospectul pentru admiterea la tranzactionare a New Europe Property Investments plc, fara pretentia de a fi exhaustiv si care a fost elaborat doar in baza informatiilor din cadrul acestui Prospect si trebuie coroborat cu acestea. Investitorii nu ar trebui sa se limiteze doar la citirea acestui rezumat.

Este recomandat ca investitorii sa citeasca integral Prospectul, in special riscurile de investitie prezentate in sectiunea "Factori de risc", precum si celelalte informatii din sectiunile Prospectului. Orice decizie de a investi in actiunile prezentate in acest document, trebuie sa se bazeze pe informatiile Prospectului, considerate ca intreg.

CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE ACTIUNILOR

- **Emitentul:** New Europe Property Investments plc, abreviat ca NEPI
- **Tipul de valori mobiliare:** Actiuni ordinare
- **Forma si clasa valorilor mobiliare:** Actiuni nominative dematerializate, inregistrate electronic
- **Moneda in care sunt denumite actiunile:** EUR
- **Legislatia care guverneaza emisiunea de valori mobiliare:** Actiuni emise conform prevederilor legilor din Isle of Man
- **Numarul de actiuni emise:** 76.933.734 de actiuni emise din 150.000.000 de actiuni autorizate
- **Valoarea nominala a unei actiuni:** €0,01
- **Admiterea la tranzactionare** La momentul elaborarii acestui Prospect, actiunile erau tranzactionate pe piata principala (Main Board) a Bursei de Valori din Johannesburg si pe piata AIM a Bursei de Valori din Londra. Emitentul va solicita admiterea la tranzactionare a actiunilor pe piata reglementata a Bursei de Valori Bucuresti, in baza prezentului Prospect.
- **Simboluri ale actiunilor:** NEP la Bursa de Valori Johannesburg, NEPI pe piata AIM a Bursei de Valori Londra si NEP la Bursa de Valori Bucuresti.
- **Intermediarii procedurii de admitere la tranzactionare:** Banca Comerciala Romana SA si Intercapital Invest SA

PREZENTAREA EMITENTULUI

New Europe Property Investments plc a fost infiintata la data de 23 iulie 2007, in Isle of Man conform Legii referitoare la societatile comerciale a Isle of Man din 2006. Emitentul este tranzactionat pe piata AIM a Bursei de Valori Londra din data de 22 august 2007 (simbol NEPI) si pe piata principala a Bursei de Valori Johannesburg (JSE) din data de 4 August 2010 (simbol NEP), dupa transferul de la AltX al JSE. Codul ISIN ale NEPI este IM00B23XCH02.

Emitentul este o Societate pe actiuni cu raspundere limitata, avand sediul social in Isle of Man, Douglas, IM1 4LN, Lord Street, Anglo International House, etajul 2, pagina web: www.nepi.uk.com. Durata de functionare a Societatii este nelimitata. NEPI este infiintata si inregistrata conform prevederilor legislatiei din Isle of Man,

sub numărul de înregistrare 001211V și este înregistrată ca o Societate externă cu răspundere limitată, conform legilor din Africa de Sud, având numărul de înregistrare 200/000025/10.

Obiectivul grupului este să furnizeze acționarilor posibilitatea de a investi pe termen lung, beneficiind de dividende. Emitentul poate servi ca un vehicul pentru investitorii care caută expunerea la investiții în țări europene emergente, vehicul ce generează randamente absolute și diversificarea portofoliilor.

Intenția Societății este de a distribui semestrial acționarilor cel puțin 90% din profiturile generate de venituri, în conformitate cu legile relevante ce guvernează SPV-urile grupului. Castigurile de capital ce rezultă din înstrăinarea activelor sunt reinvestite. La 31 decembrie 2010, portofoliul de proprietăți ale grupului includea 33 de proprietăți de tip retail, birouri și proprietăți industriale, dintre care 27 aflate în România și restul aflate în Germania. Portofoliul a fost evaluat la 313,7 milioane Euro, avea o suprafață închirială de 214.000 metri pătrați și o durată medie ponderată rămasă a închirierii de 7,6 ani (2009: 6,6 ani) și o rată a ocupării de 98,2%. Randamentul mediu anualizat generat de proprietăți a fost de 8,3%.

Portofoliul Emitentului constă în:

Portofoliul de retail, include 11 active cu o suprafață totală de 101.000 metri pătrați, evaluată la 148,5 milioane Euro și reprezentând 50% din venitul brut anual din chirii la data de 31 decembrie 2010. Cel mai mare activ de retail din portofoliu este Promenada Mall Braila, un centru de retail cu o suprafață de 53.000 metri pătrați având chiriasi-ancora pe Carrefour și Bricostore.

Cel de-al doilea centru de retail din portofoliu este Retail Park Auchan Pitești, un centru de retail de 33.000 metri pătrați, având chiriasi-ancora pe Auchan și Bricostore. Grupul a exercitat în 2011 o opțiune de achiziție a unei galerii comerciale neperformante de 7.000 metri pătrați legate de Retail Park Auchan Pitești, care va fi redezvoltată. Restul portofoliului de retail include o proprietate de tip retail-box, trei unități de retail stradale în România și cinci proprietăți de retail de dimensiuni reduse în Germania.

Per ansamblu în România, 2010 a adus o ofertă limitată în termeni de noi spații de retail – doar 5 noi proiecte au fost deschise în întreaga țară. Vânzarile pe segmentul de retail au scăzut în anul 2010, pentru al doilea an consecutiv, datorită măsurilor de austeritate introduse în iunie 2010. Totuși, rețelele de retail de top au avut un trend contrar. Retailerii din domeniul industriei alimentare și industriei vestimentare de marca au continuat să urmeze oportunitățile de expansiune, pe măsura ce au înlocuit retailerii locali mai slabi. În nivelurile chiriilor din retail nu se poate detecta o tendință generală, acestea fiind legate de performanța individuală a diverselor proiecte de retail.

Portofoliul de birouri, include 20 de proprietăți cu o suprafață totală de 84.500 metri pătrați evaluată la 145,4 milioane de Euro, reprezentând 44% din venitul brut anual din chirii la data de 31 decembrie 2010. Cea mai mare pondere în portofoliul de birouri o detine Floreasca Business Park, o clădire de birouri clasă A, având o suprafață de 36.000 metri pătrați aflată pe unul dintre bulevardele principale din București.

Optsprezece clădiri de birouri fac parte dintr-un portofoliu închiriat în cea mai mare parte către Raiffeisen Bank și aflate în zone centrale din 18 orașe din România. Singura clădire de birouri din Germania se află în München și este închiriată unor cabinete medicale.

La finalul anului 2010, zona totală disponibilă închirială în proprietățile moderne de clasă A și B din București a fost de aproximativ 1.360.000 metri pătrați. În ceea ce privește spațiul disponibil pe cap de

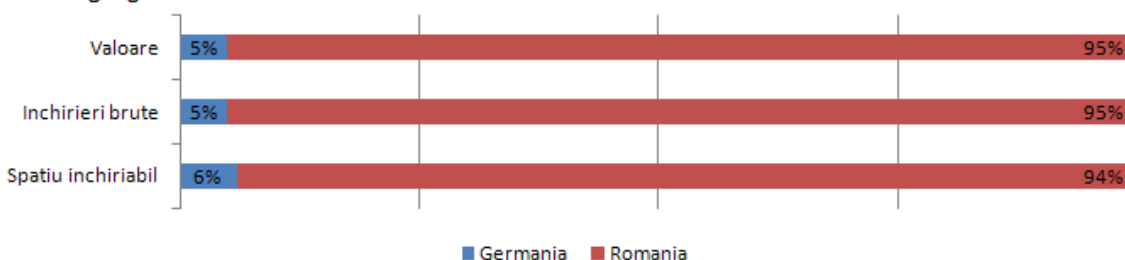
locuitor, Bucureștiul are de două până la trei ori mai puțin spațiu de birouri de calitate, spre deosebire de celelalte piețe din Europa Centrală și de Est. Cererea pentru spațiile de birouri din România are o tendință ascendentă iar nivelul închirierilor pentru spații de birouri de înaltă calitate s-a stabilizat după declinul din 2009.

Portofoliul industrial, este compus dintr-o proprietate industrială de 23.000 metri pătrați în Râșnov, România și o proprietate logistică de 4.800 metri pătrați în București, România. La data de 31 decembrie 2010, cele două proprietăți au fost evaluate la 17,3 milioane Euro și reprezentau 6% din venitul brut anual din chirii.

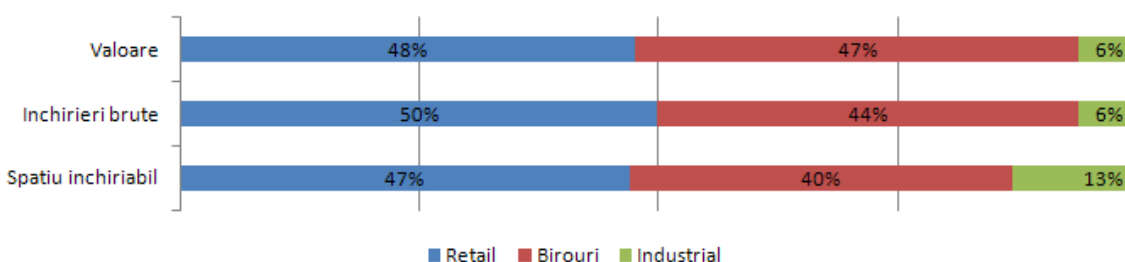
Segmentul imobiliar industrial în România este încă o piață emergentă cu scheme moderne limitate, cele mai multe dintre acestea dezvoltate la comandă („built-to-suit”). Atât cererea, cât și oferta nu au înregistrat o activitate semnificativă în 2010.

La finalul anului 2010, 3.800 de metri pătrați din spațiul închiriazabil erau liberi, reprezentând 1,8% din cei 214.000 de metri pătrați de spațiu închiriazabil.

Profilul geografic



Profilul sectorial



INFORMATII FINANCIARE

Situațiile financiare au fost elaborate conform legilor și regulamentelor din Isle of Man, Standardelor Internaționale de Raportare Financiară (IFRS) și conform principalelor politici de contabilitate ale grupului, în scopul furnizării de informații referitoare la rezultatele financiare, poziția financiară și fluxurile de numerar ale grupului.

Situațiile financiare au fost auditate de KPMG Audit LLC în anii 2008 și 2009 și de Ernst&Young în anul 2010, conform cerințelor și reglementărilor legale relevante și conform Standardelor Internaționale de Audit (Marea Britanie și Irlanda), emise de Auditing Practices Board.

Contul de profit si pierdere (EUR)	Grup 31 dec 2008	Grup 31 dec 2009	Grup 30 iun 2010	Grup 31 dec 2010
Venit net din chirii si venituri asociate	6.315.183	8.270.884	7.797.115	16.224.196
- Venit din chirii contractuale si recuperari de cheltuieli	7.713.486	10.708.873	10.126.772	21.269.338
- Cheltuieli de exploatare a proprietatii	(1.398.303)	(2.437.989)	(2.329.657)	(5.045.142)
Plati prin actiuni	(81.841)	(153.059)	(307.346)	(524.650)
Onorarii consiliere investitionala	(571.137)	(670.725)	(679.627)	(703.323)
Cheltuieli administrative	(498.656)	(1.830.203)	(461.517)	(1.991.478)
Castig din cursul valutar	1.144.227	1.811.011	421.927	178.175
Ajustari la valoare justa la investitii imobiliare	(1.671.077)	575.253	-	1.111.927
Profit inainte de cheltuielile financiare nete	4.636.699	8.003.161	6.770.552	14.294.847
Cheltuieli financiare nete	(1.963.320)	(3.159.713)	(3.827.037)	(5.906.809)
- Venituri financiare	275.930	261.512	196.896	581.765
- Cheltuieli financiare	(2.239.250)	(3.421.225)	(4.023.933)	(6.488.574)
Profit inainte de impozitare	2.673.379	4.843.448	2.943.515	8.388.038
Impozit	(1.204.029)	(2.121.193)	(9.813)	(1.476.694)
Profit dupa impozitare	1.469.350	2.722.255	2.933.702	6.911.344
Media ponderata a numarului de actiuni in emisiune	26.795.000	29.397.896	47.255.904	52.388.748
Media ponderata diluata a numarului de actiuni in emisiune	27.568.206	30.877.071	49.444.271	56.334.549
Castigurile de baza per actiune (euro-centi)	5,48	9,26	6,21	13,19
Castigurile diluate per actiune (euro-centi)	5,33	8,82	5,93	12,27
Castigurile distribuibile per actiune (euro-centi)	14,72	15,77	8,35	17,61
Castiguri corporative per actiune (euro-centi)	7,76	13,74	7,62	11,07
Castiguri corporative diluate per actiune (euro-centi)	7,54	13,08	7,28	10,29

Nota: Cheltuielile administrative includ costurile listarilor si costurile implicate de explorarea tranzactiilor potentionale; cheltuielile financiare includ costurile cu tranzactiile

In ultimii trei ani, profitul dupa impozitare a crescut cu 85% in 2010 fata de 2009, si cu de 154% in 2009 fata de 2008.

Capitalurile proprii totale ale grupului au insumat 155.087.026 Euro la 31 decembrie 2010, 72.719.463 Euro la 31 decembrie 2009 si 51.397.909 la 31 decembrie 2008. Emitentul declara ca la data de 31 decembrie 2010, pasivele totale ale grupului insumau 360.177.236 Euro, la 31 decembrie 2009 insumau 167.143.876 Euro si 93.723.838 Euro la 31 decembrie 2008.

Datoriile totale ale grupului insumau 205.090.210 Euro la data de 31 decembrie 2010, reprezentand o crestere cu 117% fata de nivelul din 2009 (94.424.413 Euro), ca rezultat al achizițiilor efectuate de Societate in timpul anului. Gradul de indatorare (calculat ca imprumuturi purtatoare de dobanzi minus numerarul, impartit la valoarea proprietatilor in care s-a investit) a NEPI era de 49% la data de 31 decembrie 2010. Grupul detinea numerar de 23.847.282 Euro la finalul anului 2010, fata de 12.276.543 Euro in numerar la finalul anului 2009 si 4.418.847 Euro la finalul anului 2008.

Fluxurile de numerar au fost generate de veniturile din chirii, emisiunile de actiuni si imprumuturile bancare. Gradul general de indatorare al NEPI a crescut la 49% la 31 decembrie 2010 (dupa ajustarea pentru numerar) fata de 46% la 31 decembrie 2009 si 36% la 31 decembrie 2008. Aceasta valoare se afla usor sub gradul tinta de indatorare vizat de Consiliul de Administratie, situat intre 50 si 60%.

În plus față de împrumuturile bancare, grupul a obținut de asemenea finanțare de la vânzătorii Portofoliului Premium, care însumează 853.281 Euro pe o perioadă de cinci ani. Din această sumă, 250.000 Euro au o rată fixă a dobânzii de 6% pe an, în timp ce soldul nu acumulează dobândă. Suma este folosită ca și colateral contra unor anumite obligații ale vânzătorului. În același timp, suma de 895.000 Euro a fost depusă la Nord LB și va fi deblocată în momentul în care împrumutul este rambursat vânzătorilor Portofoliului Premium.

NEPI a dezvoltat un portofoliu solid de proprietăți în România și intenționează să urmărească în continuare oportunități atractive de achiziție și dezvoltare a activelor comerciale operaționale importante, având drept clienți încă chiriași internaționali sau naționali, cu contracte de închiriere pe termen lung. Achizițiile și dezvoltarea ar trebui să conducă la creșterea în continuare a distribuțiilor de dividende către acționari și la poziționarea NEPI ca un jucător semnificativ pe piața de proprietăți pentru retail din România.

Valorile de piață și venitul din chirii pentru proprietățile deținute de Societate sunt în general afectate de cererea și oferta pentru proprietăți, care, la rândul său, pot fi afectate de condițiile generale ale economiei din România și din celelalte economii ale Europei Centrale și de Est, cum ar fi creșterea produsului intern brut, tendințele în ocuparea forței de muncă, rata inflației și modificările ratei dobânzii.

În ciuda prelungirii unui mediu macroeconomic slab în România, portofoliul de proprietăți ale NEPI continuă să aibă performanțe bune, susținute de predominanța contractelor de închiriere pe termen lung semnate cu chiriași solizi din punct de vedere financiar.

Capitalul social al NEPI la data de 31 decembrie 2010, constă în 76.933.734 acțiuni ordinare cu drept de vot, fiecare cu o valoare nominală de 0,01 Euro. Prin urmare, numărul total de drepturi de vot în cadrul NEPI este de 76.933.734. Valorile mobiliare admise la tranzacționare sunt acțiunile ordinare emise de Emitent ce poartă codul ISIN IM00B23XCH02.

Acțiunile sunt sub formă înregistrată și dematerializată și sunt emise în Euro pe AIM și în rânzi sud-africani pe JSE. Tranzacționarea la BVB se realizează în RON.

Acțiunile ordinare posedă drept de vot în cadrul adunărilor generale, dreptul la dividende și dreptul la surplusul de active al grupului în cazul unei lichidări. Acțiunile ordinare posedă drept de preempțiune, precum și drepturi de transfer.

NEPI este în prezent listată pe piața AIM din cadrul Bursei de Valori din Londra (cu simbolul NEPI) și în sectorul “Real Estate – Real Estate Holdings and Development” [Imobiliare – Proprietăți și dezvoltare imobiliară] în cadrul pieței principale a JSE (cu simbolul NEP). Acțiunile NEPI au fost admise la tranzacționare pe piața AIM la data de 22 august 2007. NEPI deținea o listare secundară pe AltX din cadrul JSE începând din 17 aprilie 2009. La data de 28 iulie 2010, JSE a aprobat transferul NEPI din sectorul AltX pe piața principală a JSE, în vigoare din data de 4 august 2010.

[ACEASTA PAGINA ESTE LASATA LIBERA INTENTIONAT]

FACTORI DE RISC

Următorii factori de risc ar trebui luați în considerare cu atenție pentru evaluarea investiției în cadrul Societății. Administratorii sunt de părere că riscurile prezentate mai jos sunt cele mai semnificative pentru potențialii investitori. Totuși, riscurile prezentate nu includ în mod obligatoriu toate acele riscuri asociate unei investiții în Societate și nu se intenționează prezentarea acestora într-o ordine asumată a priorității. Performanța Societății poate fi afectată în mod special de modificările normelor legale, de reglementare și de impozitare în oricare dintre jurisdicțiile în care aceasta sau subsidiarele sale operează sau intenționează să opereze, precum și de condițiile financiare generale la nivel global.

Dificultăți în identificarea și asigurarea de investiții corespunzătoare. Activitatea de identificare și asigurare a unor investiții atractive poate fi extrem de competitivă și poate implica un înalt nivel de incertitudine. Societatea va concura pentru investiții cu alte vehicule investitoriale imobiliare, precum și cu indivizi, instituții financiare și alți investitori instituționali. Nu poate exista o garanție că Societatea va avea capacitatea de a identifica și de a asigura investiții care satisfac obiectivul ratei sale de rentabilitate sau care îndeplinesc valorile acestora sau că va avea posibilitatea de a investi în întregime capitalul disponibil.

Disponibilitatea oportunităților de investiții. Disponibilitatea potențialelor investiții care îndeplinesc criteriile de investiție ale Societății vor depinde de starea economiei și cea a pietelor financiare din România și din alte regiuni. Societatea nu poate da nicio asigurare referitoare la faptul că va putea identifica și face investiții care corespund criteriilor sale de investiții sau obiectivelor ratelor de rentabilitate, sau că va putea investi în întregime capitalul disponibil. Nu există garanții referitoare la faptul că oportunitățile de investiții identificate de către Societate vor continua să fie disponibile în viitor, la orice moment sau într-o formă convenabilă pentru Societate sau că Societatea va investi sau va putea investi în aceste oportunități. Incapacitatea de a identifica sau de a conveni asupra unor astfel de oportunități de investiții ar putea avea un efect material advers asupra poziției financiare și perspectivei Societății.

De asemenea, nu poate exista o garanție a succesului investițiilor în valorile mobiliare listate corespunzătoare legate de proprietăți sau în instrumente lichide corespunzătoare ale pieței monetare.

Condițiile economice, politice și sociale din România. Rentabilitatea Societății în ceea ce privește investițiile și oportunitățile sale face subiectul evenimentelor de ordin economic, politic și social din România și din regiunea Europei Centrale și de Est în general. În mod special, rentabilitatea Societății în ceea ce privește investițiile sale poate fi afectată negativ de:

- Schimbările în condițiile de ordin politic, economic și social din România și /sau alte țări din Europa Centrală și de Est;
- Schimbări ale politicilor Guvernului sau modificările legilor și regulamentelor, sau interpretării legilor și regulamentelor;
- Schimbarea regulamentelor privind cursul de schimb valutar;
- Măsurile ce pot fi introduse pentru controlarea inflației, cum ar fi creșterea ratei dobânzii; și
- Modificările procentelor sau metodelor de impozitare.

Investițiile Societății, precum și perspectivele sale viitoare, ar putea fi afectate material și advers de un declin economic în România și în țările din regiunea Europei Centrale și de Est, în general. Operațiunile financiare ale

Societății pot fi de asemenea afectate negativ de performanța și modificarea condițiilor financiare ale oricăror părți implicate în afaceri cu Societatea.

Riscul economic. Orice recesiune a pieței imobiliare ar putea afecta în mod advers valoarea proprietăților. Randamentul dintr-o investiție în proprietăți depinde în mare măsură de suma venitului din chirii generat de proprietăți și de costurile și cheltuielile suportate pentru întreținerea și administrarea proprietății, precum și de modificările din valoarea de piață. Venitul din chirii și valoarea de piață pentru proprietăți sunt în general afectate de condițiile generale ale economiei, cum ar fi creșterea produsului intern brut, tendințele în ocuparea forței de muncă și ale inflației, și modificarea ratelor dobânzilor.

Riscul proprietăților. Proprietățile și activele asociate proprietăților sunt dificil de evaluat prin natura lor, datorită specificului individual al fiecărei proprietăți și faptului că nu există în mod obligatoriu o piață lichidă sau un mecanism de preț. Drept urmare, evaluările pot fi supuse unui grad substanțial de incertitudine. Nu există asigurări că estimările rezultate din procesul de evaluare vor reflecta prețurile de vânzare, chiar și atunci când vânzarea se produce la scurt timp după data evaluării. Performanța Societății ar fi afectată în mod advers de un declin al pieței imobiliare relevante, în termeni de valoare de capital.

Costurile tranzacțiilor nereușite. Există un risc ca Societatea să suporte cheltuieli juridice, financiare și alte cheltuieli de consiliere substanțiale, rezultate în urma unor tranzacții nereușite, care pot include cheltuielile suportate în ceea ce privește documentația tranzacției, cheltuieli juridice, contabile și cu verificări prealabile.

Riscurile legate de impozite. În anumite situații, pot exista rețineri sau alte impozite pe profit sau pe alte venituri rezultate din investițiile Societății, supuse modificărilor periodice și care, periodic, pot avea un efect material și advers asupra performanței Societății. Regimurile fiscale aplicabile în țările în care operează și/sau investeste Societatea se pot modifica, afectând astfel tratamentul fiscal al Societății și/sau al SPV-urilor în aceste jurisdicții.

Nelichiditatea pieței imobiliare. Piața imobiliară poate fi afectată de mulți factori, cum ar fi condițiile economice generale, disponibilitatea finanțării, ratele dobânzilor sau alți factori, inclusiv cererea și oferta investitorului/cumparatorului, care nu pot fi controlate de Societate. Societatea nu poate prevedea dacă oricare dintre membrii grupului, care deține o proprietate, va putea vinde proprietatea respectivă la prețul și în condițiile stabilite de acesta, sau dacă prețul sau alte condiții oferite de un posibil cumparator ar fi acceptabile pentru acesta. De asemenea, Societatea nu poate face predicții cu referire la perioada de timp necesară pentru identificarea unui cumparator doritor și pentru finalizarea vânzării unei proprietăți. Grupului i se poate solicita să cheltuiască fonduri pentru recondiționare sau îmbunătățiri, înainte ca o proprietate să fie vândută. Societatea nu poate fi sigură că grupul va deține fondurile necesare pentru remedierea acestor defecte sau pentru efectuarea acestor îmbunătățiri.

Impactul legilor și al reglementărilor guvernamentale. Societatea și dezvoltatorii cu care colaborează vor trebui să se supună legilor și regulelor referitoare la planificare, utilizarea terenului și standardele de dezvoltare. Instituirea și aplicarea unor astfel de legi și regulamente ar putea avea un efect de majorare a cheltuielilor și de scădere a veniturilor sau ratei rentabilității, precum și un efect advers asupra valorii portofoliului de proprietăți al Societății. Modificările legilor legate de proprietatea asupra terenurilor ar putea avea un impact negativ asupra valorii acțiunilor ordinare. Ar putea fi introduse noi legi, care să fie aplicabile retroactiv și care să afecteze planificarea de mediu, utilizarea terenului și regulele de dezvoltare.

Societatea ar putea fi afectată în mod advers de întârzierile sau de refuzul de acordare a oricărei aprobări guvernamentale pentru orice investiție, precum și de aplicarea unor restricții legale sau administrative pentru Societate, pentru efectuarea de investiții.

Sistemul juridic al țărilor în care Societatea intenționează să investească poate de asemenea să nu permită Societății același nivel de certitudine cu referire la probleme precum drepturile legate de titlurile de proprietate, față de cele care pot fi dobândite în piețe mai dezvoltate. Aplicarea drepturilor legale se poate dovedi costisitoare și dificil de realizat.

Riscul de creditare. Riscul de creditare reprezintă riscul de pierderi financiare pentru Societate, în cazul în care un chirias sau una din părțile unui contract de instrument financiar, nu reușește să își îndeplinească obligațiile contractuale și rezultă în principal din creanțele Societății asupra chiriasilor.

Expunerea Societății la riscul de creditare este influențată în principal de caracteristicile individuale ale fiecărui chirias. O bază largă de clienți reduce riscul de creditare. Valoarea contabilă a acestor active financiare reprezintă expunerea maximă la credit.

Riscul ratei dobânzii. Societatea ar putea fi supusă unui risc al ratei dobânzii pentru împrumuturi și numerarul deținute. Capitalurile proprii și profitul sau pierderea sunt influențate de modificările ratei dobânzii. Aceasta este compensată prin acoperirea riscului respectiv, folosind instrumente financiare derivate.

Bursa de Valori București. Acțiunile ordinare vor fi admise la tranzacționare la Bursa de Valori București. Un posibil investitor ar trebui să cunoască riscurile pe care le implică investițiile în astfel de societăți și trebuie să ia decizia de a investi doar după o analiză atentă și, dacă este cazul, consultare cu un consilier financiar independent.

Pretul de piață al acțiunilor ordinare poate fi supus unor fluctuații importante, ca răspuns la mai mulți factori, inclusiv variațiile în rezultatele operaționale ale Societății, divergențele în rezultatele financiare față de estimările analiștilor, modificările din estimările veniturilor ale analiștilor pieței de acțiuni, condițiile economice generale, sentimentul general al pieței sau sectorului, modificările legislative în sectorul Societății și alte evenimente și factori relevanți, care nu pot fi controlați de Societate.

Bursele de valori au cunoscut periodic fluctuații severe ale prețurilor, a căror recurență ar putea afecta în mod advers prețul pieței acțiunilor ordinare.

Dividendele. Acționarii ar trebui să ia în considerare faptul că plata oricărui dividend viitoare se va face la discreția Consiliului de Administrație, după luarea în considerare a diversilor factori, inclusiv rezultatele operaționale ale Societății, condițiile financiare și necesarul curent și anticipat de numerar.

Impozit. Investitorii ar trebui să consulte proprii consilieri în ceea ce privește consecințele deținerii de acțiuni în cadrul Societății, precum și primirii de beneficii de la aceasta. Investitorii trebuie să țină seama în special de faptul că deținerea de acțiuni în cadrul Societății poate fi considerată diferit în jurisdicții diferite. Datorită modului în care Societatea poate finanța achiziția investițiilor sale imobiliare, o parte a venitului Societății poate rezulta din veniturile din dobânzi castigate de pe urma surplusului de numerar neinvestit al Societății sau din alte surse similare.

Gradul de indatorare. Societatea, fie direct, fie indirect prin SPV-urile sale, poate utiliza imprumuturi care vor fi garantate de regula cu activele din portofoliu sau de proprietati. In cazul in care Societatea nu poate genera fluxuri de numerar corespunzatoare pentru a acoperi datoria suportata de catre Societate, aceasta poate suferi o pierdere partiala sau totala a capitalului. O miscare relativ mica in valoarea portofoliului sau imobiliar sau in valoarea veniturii rezultat din acesta poate determina o miscare mare disproporcionada, nefavorabila sau favorabila in valoarea actiunilor ordinare sau in venitul obtinut din acestea.

Orice contract de facilitate bancara incheiat de Societate poate include clauze financiare. O asemenea clauza poate prevedea in mod special ca Societatea si/sau SPV-urile sale sa aiba active care sa depaseasca un procent fix din valoarea oricarui imprumut tras. In cazul in care valoarea unor active scade in asa masura incat sunt incalcate clauzele financiare respective sau in cazul in care se incalca orice alta clauza, Societatii i se poate solicita rambursarea sau achitarea sumei imprumutate partial sau total. In asemenea situatii poate fi necesara vanzarea in totalitate sau partiala a portofoliului imobiliar al companiei, ce poate avea loc in conditii de scadere a valorii generale a proprietatilor, astfel incat incasarile realizate nu mai reflecta valoarea acestor proprietati.

PERSOANE RESPONSABILE

Informatiile prezentate in acest document, cu referire la Emitent au fost furnizate de New Europe Property Investments plc, Societate incorporata si inregistrata la data de 23 iulie 2007 conform legilor din Isle of Man, conform Legii referitoare la societatile comerciale a Isle of Man din 2006, avand numarul de inregistrare 001211V si sediul social in Isle of Man, Douglas, IM1 4LM Lord Street, Anglo International House, etajul 2.

Persoanele responsabile pentru Prospect din partea Emitentului:

Martin Johannes Christoffel Slabbert – Director General Executiv, NEPI
Victor Semionov – Director Financiar, NEPI

Acest Prospect a fost elaborat, in baza informatiilor furnizate de Emitent, de catre Banca Comerciala Romana SA, o institutie de credit avand sediul in Bulevardul Regina Elisabeta, nr. 5, sectorul 3, Bucuresti, Romania, cod postal 030016, telefon (40) 372 264 850, fax (4021) 312 7430, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/90/1991, cod unic de inregistrare 361757, si de catre Intercapital Invest SA, Societate cu sediul in Bulevardul Aviatorilor nr. 33, etajul 1, sectorul 1, Bucuresti, Romania, cod postal 011853, telefon (4021) 222 8731, fax (4021) 222 8744, e-mail: office@intercapital.ro, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/6447/1995, cod unic de inregistrare RO7631041.

Persoanele responsabile pentru Prospect din partea Intermediarilor:

Dan Weiler – Director Executiv, Directia Corporate Finance & Investment Banking, Banca Comerciala Romana SA
Valerian Ionescu – Seful Departamentului tranzactii vanzari instrumente financiare tranzactionabile, Directia Piete Financiare, Banca Comerciala Romana SA
Razvan Pasol – Presedintele al Consiliului de Administratie si Director General, Intercapital Invest SA
Pompei Lupsan – Director General Adjunct si Manager Departament Corporate Finance, Intercapital Invest SA
Adriana Stanescu – Departament Corporate Finance, Intercapital Invest SA.

DECLARATIA PERSOANELOR RESPONSABILE

Revizuiind continutul prezentului document, persoanele responsabile care reprezinta Emitentul, mentionate mai sus ca fiind reprezentanti ai New Europe Property Investments plc, declara prin prezenta ca, dupa luarea tuturor masurilor rezonabile si conform cunostintelor pe care le detin, informatiile din acest document sunt conforme cu realitatea si nu contin omisiuni materiale, care ar putea avea un impact semnificativ asupra documentului.

Revizuiind continutul prezentului document, persoanele responsabile care reprezinta Intermediarii, mentionate mai sus ca fiind reprezentanti ai Bancii Comerciale Romane SA si Intercapital Invest SA, declara prin prezenta ca, dupa luarea tuturor masurilor rezonabile si conform cunostintelor pe care le detin, informatiile din acest document sunt conforme cu realitatea si nu contin omisiuni materiale, care ar putea avea un impact semnificativ asupra documentului.

Reprezentantii Emitentului:

- Accepta in mod colectiv si individual intreaga responsabilitate pentru acuratetea informatiilor prezentate;
- Certifica in conformitate cu cele cunoscute si cu convingerile lor, ca nu exista fapte a caror omisiune ar determina ca o declaratie sa fie falsa sau inselatoare;
- Au facut toate anchetele rezonabile in aceasta privinta; si
- Certifica faptul ca, in conformitate cu convingerile si cunostintele pe care le detin, prezentul document contine toate informatiile solicitate de Legea si regulamentele privind piata de capital din Romania, cerintele Bursei de Valori Bucuresti si Regulamentului 809/2004 al Comisiei Europene.

[ACEASTA PAGINA ESTE LASATA LIBERA INTENTIONAT]

1. INFORMATII PRIVIND SOCIETATEA SI ACTIVITATILE DESFASURATE

New Europe Property Investments plc a fost infiintata la data de 23 iulie 2007, in Isle of Man conform Legii referitoare la societatile comerciale din 2006. Emitentul este tranzactionat pe piata AIM a Bursei de Valori Londra din data de 22 august 2007 (simbol NEPI) si pe piata principala a Bursei de Valori Johannesburg din data de 4 August 2010 (simbol NEP), dupa transferul sau de la AltX a JSE. Codul ISIN al NEPI este IM00B23XCH02.

Emitentul este o Societate pe actiuni cu raspundere limitata, avand sediul social in Isle of Man, Douglas, IM1 4LN, Lord Street, Anglo International House, etajul 2, pagina web: www.nepi.uk.com. Durata de functionare a Societatii este nelimitata. NEPI este infiintata si inregistrata conform prevederilor legislatiei din Isle of Man, sub numarul de inregistrare 001211V si este inregistrata ca o Societate externa cu raspundere limitata, conform legilor din Africa de Sud, avand numarul de inregistrare 2009/000025/10.

Nota: Acolo unde sursa informatiei nu este mentionata pe parcursul acestui Document, informatia este preluata din rapoartele anuale ale Emitentului sau reprezinta opinia proprie a Administratorilor Emitentului.

ACTIVITATILE PRINCIPALE ALE EMITENTULUI

Obiectivul grupului este sa ofere actionarilor posibilitatea de a investi pe termen lung, beneficiind de dividende. Emitentul poate servi ca un vehicul pentru investitorii care cauta expunerea la investitii in tari europene emergente, vehicul ce genereaza randamente absolute si diversificarea portofoliilor.

Politica de investitii a grupului este cautarea expunerii la proprietati de inalta calitate generatoare de venit, din segmentele birouri, retail si industrial. Din anul 2009, grupul a decis sa se concentreze pe investitii in active de retail dominante sau potential dominante in Romania. Strategia de investitii inclina in favoarea inchirierilor pe termen lung cu contracte solide. Grupul cauta sa realizeze o expunere cat mai larga in ceea ce priveste chiriile, pentru a diversifica riscul.

Investitiile sunt realizate avand in vedere detinerea acestora pe termen lung, insa acestea pot fi instrainate iar fondurile pot fi reinvestite, in cazul in care se crede ca acest lucru este avantajos pentru performanta veniturii pe termen lung din investitiile grupului. Fondurile neinvestite ale grupului pot fi investite in ceea ce administratorii cred a fi valori mobiliare listate corespunzatoare legate de proprietati sau instrumente monetare lichide corespunzatoare.

Intentia Societatii este de a distribui bianual actionarilor cel putin 90% din profiturile generate de venituri, in conformitate cu legile relevante ce guverneaza SPV-urile grupului. Castigurile de capital rezultate din instrainarea activelor sunt reinvestite. Societatea declara si plateste dividende in Euro (dividendele sunt convertite in ranzi sud-africani pentru actionarii din sub-registrul sud-african).

SCURT ISTORIC

23 iulie 2007	NEPI a fost incorporata in Isle of Man.
22 august 2007	NEPI a fost admisa la tranzactionare pe piata AIM din cadrul Bursei de Valori Londra si incepe tranzactionarea actiunilor sale ordinare, ca urmare a plasarii a 12.877.200 actiuni la 2,0 €/actiune, atragand fonduri de 25,75 milioane Euro (inainte de cheltuieli).
19 octombrie 2007	Grupul a achizitionat trei locatii centrale de retail si o proprietate de retail de tip big-box in Bucuresti, Iasi, Bacau si respectiv Brasov.
13 decembrie 2007	Grupul a achizitionat o facilitate industriala in Rasnov, cu suprafata de 23.000 metri patrati.
17 decembrie 2007	Societatea a atras fonduri de 27,8 milioane Euro, la un pret de emisiune de 2,0 €/actiune.
8 februarie 2008	Grupul a achizitionat un portofoliu cu o suprafata de 47.000 metri patrati, compus din 18 cladiri de birouri inchiriate in principal catre Raiffeisen si aflate in zone centrale din 18 orase din Romania.
8 aprilie 2008	Grupul a devenit partener cu CIREF Europe Ltd., un fond de investitii si dezvoltare imobiliara listat pe piata AIM din cadrul Bursei de Valori din Londra, pentru achizitionarea unui portofoliu constand in 6 proprietati in Germania.
17 aprilie 2009	Actiunile NEPI au fost admise la tranzactionare pe Alternative Exchange (AltX) din cadrul JSE.
16 septembrie 2009	Societatea atrage fonduri de 5,9 milioane Euro la un pret de emisiune de 2,1 €/actiune.
20 octombrie 2009	Societatea a emis 9.014.781 actiuni noi la un pret de emisiune de 2,03 €/actiune, in legatura cu achizitionarea Promenada Mall Braila.
20 octombrie 2009	Grupul a achizitionat Promenada Mall Braila, un centru de retail in suprafata de 53.000 metri patrati, avand chiriasi ancora pe Carrefour si Bricostore.
11 martie 2010	NEPI a emis 9.310.823 actiuni noi la un pret de emisiune de 2,25 €/actiune, in legatura cu achizitionarea Retail Park Auchan Pitesti.
11 martie 2010	Grupul a achizitionat Retail Park Auchan Pitesti, un centru de retail in suprafata de 33,000 metri patrati, avand chiriasi ancora pe Auchan si Bricostore.
1 aprilie 2010	Societatea atrage fonduri de 15,2 milioane € la un pret de emisiune de 2,58 €/actiune.
30 iunie 2010	NEPI a achizitionat propriul Consilier de Investitii prin emiterea de 2.450.748 de noi actiuni la pretul de emisiune de 2.58 €/actiune.
4 august 2010	NEPI a finalizat transferul listarii sale de pe Alternative Exchange a JSE pe piata principala a JSE in Africa de Sud.
20 septembrie 2010	Grupul a achizitionat Depozitul Otopeni, un depozit de 4.800 metri patrati aflat in apropierea aeroportului international din Bucuresti.
17 decembrie 2010	NEPI atrage fonduri de 40 milioane Euro printr-o emisiune de drepturi suprasubscrise pentru 15 milioane de actiuni la un pret de vanzare de 2,67 €/actiune.
29 decembrie 2010	Grupul achizitioneaza Floreasca Business Park, o cladire de birouri de clasa A in suprafata de 36.000 metri patrati, aflata in Bucuresti.

PORTOFOLIUL DE PROPRIETATI AL EMITENTULUI

La data de 31 decembrie 2010, portofoliul de proprietati al grupului includea 33 de proprietati de retail si cladiri de birouri si industriale, dintre care 27 aflate in Romania, iar celelalte in Germania (NEPI detine o pondere de 50% in portofoliul german si toate cifrele din acest document sunt ajustate pentru a reflecta acest lucru). Portofoliul a fost evaluat la 313,7 milioane Euro, avea o suprafata inchiriabila de 214.000 metri patrati si o durata medie ponderata ramasa a inchirierii de 7,6 ani (2009: 6,6 ani) si o rata a ocuparii de 98,2%. Randamentul mediu anualizat generat de proprietati a fost de 8,3%.

Registrul Societatii privind proprietatile detinute ca investitii este prezentat mai jos.

Denumirea proprietatii	Detinere	Spatiu inchiriabil	Spatiu ponderat inchiriabil	Chirie medie ponderata	Spatiu liber mediu ponderat	Evaluare	Evaluare ponderata
	%	m ²	m ²	€/m ²	%	€	€
Portofoliul de retail		112.394	101.398	10,33	0,4%	162.017.000	148.504.859
Promenada Mall Braila	100%	53.000	53.000	9,12	0,8%	66.660.000	66.660.000
Retail Park Auchan Pitesti	100%	32.755	32.755	12,03	0,0%	57.100.000	57.100.000
Leipzig	50%	5.864	2.943	9,69	0,0%	8.149.000	4.090.228
Bruckmühl	50%	5.889	2.956	7,07	0,0%	6.577.000	3.301.193
Mölln	50%	5.510	2.766	5,67	0,0%	5.886.000	2.954.360
Bucharest	100%	838	838	50,67	0,0%	5.440.000	5.440.000
Brasov	100%	3.380	3.380	6,02	0,0%	4.270.000	4.270.000
Eilenburg	50%	3.727	1.871	7,88	0,0%	3.926.000	1.970.577
Frankfurt	50%	1.088	546	14,50	0,0%	2.591.000	1.300.501
Iasi	100%	193	193	37,58	0,0%	808.000	808.000
Bacau	100%	150	150	41,92	0,0%	610.000	610.000
Portofoliul de birouri		85.632	84.525	11,96	0,0%	148.487.000	145.410.422
Floreasca	100%	36.032	36.032	17,41	0,0%	103.950.000	103.950.000
Munich	50%	2.222	1.115	14,83	0,0%	6.177.000	3.100.422
Constanta*	100%	6.797	6.797	5,35	0,0%	6.330.000	6.330.000
Brasov*	100%	6.720	6.720	7,27	0,0%	6.200.000	6.200.000
Zalau*	100%	3.460	3.460	10,16	0,0%	3.410.000	3.410.000
Craiova*	100%	2.486	2.486	6,80	0,0%	2.480.000	2.480.000
Galati*	100%	2.814	2.814	7,12	0,0%	2.000.000	2.000.000
Buzau*	100%	2.422	2.422	6,98	0,0%	1.840.000	1.840.000
Baia Mare*	100%	2.406	2.406	5,87	0,0%	1.780.000	1.780.000
Slatina*	100%	2.767	2.767	6,97	0,0%	1.750.000	1.750.000
Alba Iulia*	100%	2.366	2.366	5,79	0,0%	1.590.000	1.590.000
Targoviste*	100%	2.373	2.373	5,52	0,0%	1.560.000	1.560.000
Sfantu Gheorghe*	100%	2.349	2.349	6,36	0,0%	1.500.000	1.500.000
Targu Mures*	100%	2.033	2.033	3,36	0,0%	1.450.000	1.450.000
Deva*	100%	1.860	1.860	7,23	0,0%	1.440.000	1.440.000
Slobozia*	100%	1.907	1.907	6,53	0,0%	1.200.000	1.200.000
Calarasi*	100%	1.421	1.421	7,02	0,0%	1.080.000	1.080.000
Resita*	100%	1.322	1.322	7,21	0,0%	1.070.000	1.070.000
Sibiu*	100%	900	900	0,96	0,0%	890.000	890.000
Alexandria*	100%	975	975	7,20	0,0%	790.000	790.000
Portofoliul industrial		27.842	27.842	5,23	12,2%	17.340.000	17.340.000
Fabrica industrială din Rasnov	100%	23.040	23.040	4,46	14,8%	11.960.000	11.960.000
Depozitul in Otopeni	100%	4.802	4.802	8,38	0,0%	5.380.000	5.380.000
Teren vacant**	100%					2.500.000	2.500.000
Total		225.868	213.765	10,30	1,8%	327.844.000	313.755.281

* Exista un total de 12.800 metri patrati de spatiu neocupat in cadrul acestor proprietati, care face subiectul unei garantii de inchiriere a vanzatorului descrisa in detaliu la sectiunea „Spatii libere”.

**Terenul vacant a fost inregistrat in contabilitate la pretul de achizitie.

Portofoliul de retail

Portofoliul de retail include 11 active cu o suprafata totala de 101.000 metri patrati, evaluate la 148,5 milioane Euro si a reprezentat 50% din venitul brut anual din chirii la data de 31 decembrie 2010.

Cel mai mare activ din portofoliu este Promenada Mall Braila, un centru de retail de 53.000 metri patrati, avand chiriasi ancora pe Carrefour si Bricostore. Centrul include de asemenea o galerie cu un numar de retaileri multinationali, incluzand New Yorker, Takko, Deichman, Spreider si Reserved. Centrul include de asemenea o zona mare pentru agrement si un cinematograful cu zece ecrane aferente, operat de Cinema City.

Cel de-al doilea centru de retail din portofoliu este Retail Park Auchan Pitesti, un centru de retail de 33.000 metri patrati, avand chiriasi ancora pe Auchan si Bricostore. Grupul a exercitat in 2011 o optiune de achizitie a 7.000 metri patrati a unei galerii subperformante legate de Retail Park Auchan Pitesti, care va fi redevoltata intr-un centru de valoare.

Restul portofoliului de retail include o proprietate de tip retail-box si trei unitati de retail stradale in Romania, si cinci mici proprietati de retail in Germania.

Dupa finalul anului 2010, grupul a obtinut teren adiacent proprietatii operationale existente a Carrefour Property in Ploiesti, Romania si a ajuns la un acord preliminar cu Carrefour Property pentru redevoltarea proprietatilor combinate. Acest acord face subiectul aprobarii de catre Consiliul de Administratie al Carrefour Property si documentarii termenilor de asociere in participatiune. Se asteapta ca din aceasta sa rezulte un centru dominant de shopping in regiune, cu o suprafata de 50.000 metri patrati in momentul finalizarii.

Grupul a achizitionat de asemenea si terenul adiacent activului de retail din Brasov. Proprietatea combinata are o suprafata totala a terenului de 11.300 metri patrati si un „big-box” de retail de 3.400 metri patrati. Acesta este adiacent proprietatii operationale a Carrefour Property. Oportunitatile de redevoltare sunt in prezent in curs de analiza cu referire la aceasta proprietate.

Portofoliul de cladiri de birouri

Portofoliul de birouri include 20 de proprietati cu o suprafata totala de 84.500 metri patrati evaluata la 145,4 milioane de Euro si reprezinta 44% din venitul brut anual din chirii, de la data de 31 decembrie 2010. Cea mai mare pondere in portofoliul de birouri este reprezentata de Floreasca Business Park, o cladire de birouri de clasa A, avand o suprafata de 36.000 metri patrati aflata pe unul dintre bulevardele principale din Bucuresti. Floreasca Business Park are acces convenabil la statia de metrou si alte mijloace de transport in comun si este inchiriat in principal corporatiilor internationale. Optsprezece cladiri de birouri fac parte dintr-un portofoliu inchiriat in cea mai mare parte Raiffeisen Bank si aflate in zone centrale din 18 orase din Romania. Singura cladire de birouri din Germania se afla in München si este inchiriată unor cabinete medicale.

Portofoliul industrial

Portofoliul industrial includea o proprietate industrială de 23.000 metri patrati in Rasnov, Romania si o proprietate logistica de 4.800 metri patrati in Bucuresti, Romania. La data de 31 decembrie 2010, cele doua proprietati au fost evaluate la 17,3 milioane Euro si au reprezentat 6% din venitul brut anual din chirii.

Profilul de neocupare

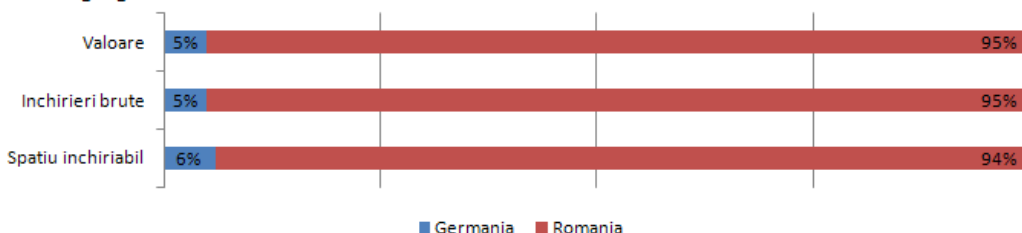
La finalul anului 2010, 3.800 de metri patrati din spatiul inchiriabil al Emitentului erau liberi, reprezentand 1,8% din cei 214.000 de metri patrati de spatiu inchiriabil. In spatiul inchiriat au fost inclusi 12.800 (2009: 17.300) metri patrati de spatii de birouri neocupate si spatiu de subsol care fac parte din portofoliul Raiffeisen si care sunt subiectul unei garantii de inchiriere din partea vanzatorului pana la data de 8 februarie 2012. Din acest spatiu, 3.400 metri patrati de spatiu de birouri a fost in curs de renovare in Brasov (se asteapta ca renovarea sa fie finalizata pana in mai 2011), 7.200 (2009: 11.700) metri patrati erau disponibili pentru inchiriere si 2.200 metri patrati faceau parte din proprietatea Constanta, care este in curs de instrainare catre vanzator. Se va face o ajustare limitata de pret cu referire la portofoliul Raiffeisen, in functie de generarea veniturii din portofoliu la data de 8 februarie 2012.

Cresterea chiriilor

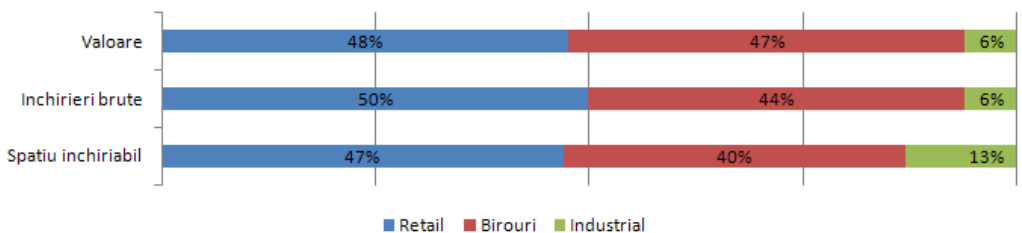
Venitul din chirii din Romania este indexat anual cu indicele preturilor de consum (IPC) European (in 2010, IPC-ul European a fost de 2,1%). Cresterile din acordul de inchiriere cu Raiffeisen Bank sunt limitate la 3% pe an.

Din totalul chiriei contractate in Germania, 83,2% este indexata. Un contract tipic de inchiriere este indexat cu 65% din IPC-ul german (in 2010, IPC-ul german a fost de 1,2%), aplicabil in momentul in care inflatia cumulata depaseste un anumit prag, de regula 10%.

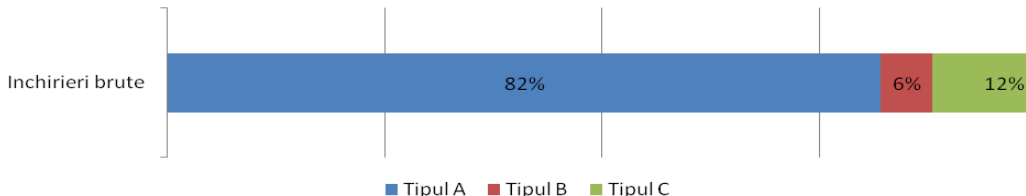
Profilul geografic



Profilul sectorial



Profilul chirasilor

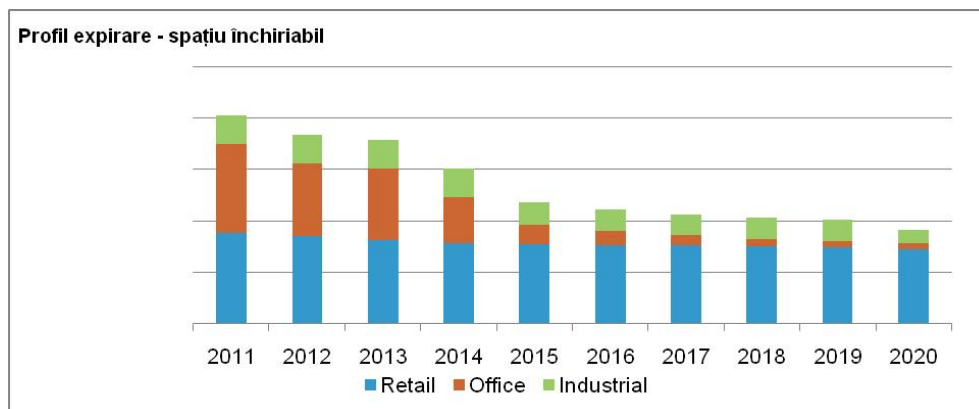
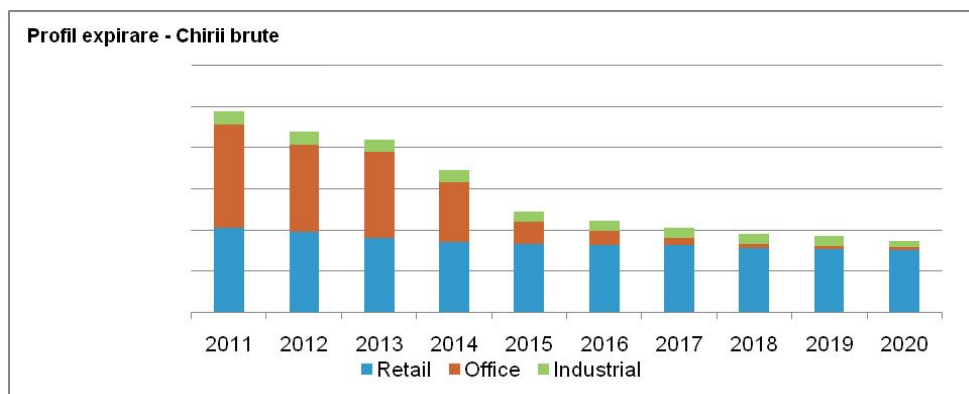


Tipul A. Chiriasi naționali și internaționali mari, chiriasi listati importanți, chiriasi guvernamentali și francize majore. Acestea includ, *inter alia* și chiriasii din tabelul de mai jos.

ABB	Carrefour	Hervis	Picanol
ABBOTT	Cinema City	Holcim	Raiffeisen Bank
AGIP	Colliers	Honeywell	REWE
Auchan	DAIKIN	Lindner	Romtelecom
Banca Comerciala Romana	Deichmann	L'OREAL	Sprider
BASF	Deutsche Post	MARS	Takko
Berlin Chemie	DHL	New Yorker	UPS
National Bank of Romania	EON GAZ	ORACLE	KFC
BRD Groupe Societe Generale	GE	Orange	Vodafone
Bricostore	GORENJE	Piraeus Bank	XEROX

Tipul B. Chiriasi internaționali sau naționali mai mici, chiriasi listati mai mici și firme profesionale între medii și mari.

Tipul C. Alți chiriasi (aici sunt incluși 237 chiriasi, dintre care 110 chiriasi se afla în Germania).



În scopul acestei analize, data expirării în ceea ce privește un contract de închiriere este considerată a fi prima zi în care chiriasul are dreptul de a înceta contractul de închiriere. Prevederile de închiriere contractată exclud creșterile chiriilor contractate. Închirierea spațiului de birouri include și garanția de închiriere în raport cu spațiul vacant din portofoliul Raiffeisen până la data de 8 februarie 2012.

PIEȚELE PRINCIPALE

Dupa un inceput promitator al anului, in care economia din Romania dadea semne de revenire, un set de masuri de austeritate fara precedent luate in iunie 2010 au determinat din nou caderea economiei intr-o zona de crestere negativa. Intr-un efort de reducere a deficitului bugetar, care era una dintre conditiile de aprobare a urmatoarei transe din imprumutul de la FMI si UE acordat in 2009, guvernul a diminuat salariile din sectorul public cu 25% si a crescut cota TVA de la 19% la 24%. Astfel, Banca Nationala a fost fortata sa adopte o politica monetara conservatoare in a doua parte a anului pentru a limita inflatia indusa de cresterea TVA, ceea ce a determinat o presiune si mai mare asupra conditiilor de creditare. Masurile adoptate au redus deficitul bugetar, insa au avut un efect negativ imediat asupra afacerilor si vanzarilor. Romania a finalizat anul cu o contractie a PIB de 1,3% si o scadere a vanzarilor de retail de 5,5%, conform Institutului National de Statistica. S-a estimat ca la finalul anului rata somajului a fost de 7,4% iar inflatia a fost de 7,9%, conform Eurostat.

Cu toate acestea, semnele de revenire economica au inceput sa devina vizibile in cel de-al patrulea trimestru al anului 2010, cand PIB-ul a inregistrat o crestere prin comparatie cu al treilea trimestru. FMI se asteapta ca PIB-ul Romaniei sa creasca cu 1,5% in 2011 si cu 4,5% in 2012. Estimările pe termen lung raman pozitive, Romania fiind cotata printre primele patru tari europene in termeni de crestere estimata a vanzarilor de retail si a PIB-ului, conform Oxford Economics si King Sturge.

Premise legate de cladirile de birouri. La finalul anului 2010, suprafata totala inchiriabila din proprietatile moderne de clasa A si B din Bucuresti era de aproximativ 1.360.000 metri patrati conform 2010 Colliers Romanian Real Estate Market Review. In ceea ce priveste spatiul pe cap de locuitor, Bucurestiul are de doua pana la trei ori mai putin spatiu de birouri de calitate, spre deosebire de celelalte piete din Europa Centrala si de Est. Parcarea reprezinta o problema, in special in zona CBD (Central Business District). Raportul parcarilor variaza intre 1/40 metri patrati si 1/100 metri patrati, iar unele cladiri nu au parcare deloc. Piata inchirierilor cladirilor de birouri din Bucuresti a indicat o performanta mixta. Gradul de ocupare pentru spatiul de birouri de inalta calitate este mare iar nivelul chiriilor in spatiile de birouri de inalta calitate, cum ar fi Floreasca Business Park, a fost stabil, dupa declinurile din 2009. Gradul de ocupare si nivelul chiriilor in locatii secundare continua sa se afle sub presiune. Cererea pentru spatii de birouri cunoaste o tendinta ascendenta si un numar de chiriasi multinationali au inchiriat o mare parte din spatiul de birouri de inalta calitate ramas, disponibil in timpul anului. Proiectele de cladiri de birouri aflate in lucru sunt putine, iar in viitor se estimeaza un deficit al spatiilor de birouri de inalta calitate.

Proprietatile de retail. Anul 2010 a adus o oferta limitata in termeni de noi spatii de retail – doar 5 noi proiecte au fost deschise in intreaga tara, conform 2010 Colliers Romanian Real Estate Market Review. Vanzarile pe segmentul de retail au scazut in anul 2010, pentru al doilea an consecutiv, datorita masurilor de austeritate introduse in iunie 2010. Totusi, retelele de retail de top au avut un trend contrar. Retailerii din domeniul industriei alimentare si industriei vestimentare de marca au continuat sa urmeze oportunitatile de expansiune, pe masura ce au inlocuit retailerii locali mai slabi. In nivelurile chiriilor din retail nu se poate detecta o tendinta generala, acestea fiind legate de performanta individuala a diverselor proiecte de retail.

Centrele industriale. Segmentul imobiliar industrial in Romania este inca o piata emergenta cu scheme moderne limitate, cele mai multe dintre acestea dezvoltate la comanda („built-to-suit”). Atat cererea, cat si oferta nu au inregistrat o activitate semnificativa in 2010. Chiriile lunare aferente principalelor proprietati au variat in 2010 intre 3,5 €/metru patrat si 4,5 €/metru patrat, conform 2010 Colliers Romanian Real Estate Market Review.

INFORMATII LEGATE DE TENDINTE

In ciuda prelungirii unui mediu macroeconomic slab in Romania, portofoliul de proprietati al NEPI continua sa aiba performante bune, sustinute de predominanta contractelor de inchiriere pe termen lung semnate cu chiriasi solizi din punct de vedere financiar.

NEPI a dezvoltat un portofoliu solid de proprietati in Romania si intentioneaza sa urmareasca in continuare oportunitati atractive de achizitie si dezvoltare a activelor comerciale operationale importante, avand drept clienti ancora chiriasi internationali sau nationali, cu contracte de inchiriere pe termen lung. Achizitiile si dezvoltarea ar trebui sa conduca la cresterea in continuare a distribuirilor de dividende catre actionari si la pozitionarea NEPI ca un jucator semnificativ pe piata de proprietati pentru retail din Romania.

Nu exista tendinte recente semnificative inregistrate de la finalul ultimului an financiar, pana la data prezentului document.

2. INFORMATII FINANCIARE SELECTATE

INFORMATII FINANCIARE ISTORICE

Situațiile financiare consolidate ale NEPI (contul de profit și pierdere, bilanțul contabil, situația fluxurilor de numerar și a modificărilor de capital) sunt responsabilitatea administratorilor NEPI și au fost elaborate în conformitate cu legislația și regulamentele aplicabile în Isle of Man, cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS) și în conformitate cu principalele politici contabile ale Grupului, pentru a oferi informații despre rezultatele financiare, poziția financiară și fluxurile de numerar ale Grupului.

Situațiile financiare au fost auditate de KPMG Audit LLC în anii 2008 și 2009 și de Ernst&Young în anul 2010, conform cerințelor legale și de reglementare relevante și conform Standardelor Internaționale de Audit (Marea Britanie și Irlanda), emise de Auditing Practices Board. Conform opiniei auditorilor, situațiile financiare oferă o perspectivă reală și justă a situației activității și profitului grupului de la finalul anilor 2008, 2009 și 2010, în conformitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară.

Situația poziției financiare consolidate și auditate a grupului pe ultimii trei ani este prezentată mai jos. Venitul grupului este denominat în EUR, la fel ca și activele și pasivele.

Bilant contabil (EUR)	Grup 31 dec 2008	Grup 31 dec 2009	Grup 30 iun 2010	Grup 31 dec 2010
ACTIVE				
Active imobilizate	87.533.635	151.470.854	211.084.981	328.991.707
Investiții în proprietati	85.142.170	145.965.096	196.914.767	313.755.281
- Investiții în proprietati la valoarea justa	78.627.504	139.222.255	189.752.881	300.899.292
- Investițiile în proprietatile în curs de dezvoltare	6.514.666	6.742.841	7.161.886	12.855.989
Fond comercial (goodwill)	2.386.463	4.414.804	6.908.608	13.849.887
Investiții în subsidiare	-	-	-	-
Imprumuturi către subsidiare	-	-	-	-
Active financiare la valoarea justa prin profit sau pierderi	5.002	1.090.954	1.379.663	1.386.539
Active curente	6.190.203	15.673.022	27.932.073	31.185.529
Creante comerciale și alte creante	1.771.356	3.396.479	4.465.634	7.338.247
Numerar și echivalente în numerar	4.418.847	12.276.543	23.466.439	23.847.282
Total active	93.723.838	167.143.876	239.017.054	360.177.236
CAPITALURI PROPRII SI DATORII				
Capital atribuibil acționarilor	51.397.909	72.719.463	114.862.261	155.087.026
Capital social	267.950	386.247	562.686	712.686
Prime de emisiune	52.487.190	76.731.744	119.042.233	159.308.324
Rezerva legată de schema de stimulare prin acțiuni	81.841	234.900	542.246	759.550
Rezerva conversie valutara	(757.686)	(2.650.069)	(3.318.045)	(2.964.825)
Pierderi acumulate	(681.386)	(1.983.359)	(1.966.859)	(2.728.709)
Total datorii	42.325.929	94.424.413	124.154.793	205.090.210

Datorii pe termen lung	37.195.489	86.440.422	116.257.774	185.374.433
Credite si imprumuturi	32.750.804	77.970.398	105.223.417	168.564.379
Datorii financiare la valoarea justa prin profit sau pierderi	575.303	1.081.710	1.081.710	1.223.692
Datorii privind impozitul amanat	3.869.382	7.388.314	9.952.647	15.586.362
Datorii curente	5.130.440	7.983.991	7.879.019	19.715.777
Datorii comerciale si alte datorii	3.268.082	6.027.605	6.335.216	9.868.624
Credite si imprumuturi	1.862.358	1.956.386	1.561.803	9.847.153
Total capitaluri proprii si datorii	93.723.838	167.143.876	239.017.054	360.177.236
NAV per actiune	1,92	1,88	2,04	2,18
NAV ajustat per actiune	1,98	1,97	2,03	2,22

Nota: Datoriile comerciale si celelalte datorii includ avansurile si depozitele chiriilor.

Situatia veniturilor consolidate auditate pe ultimii trei ani, este prezentata mai jos:

Contul de profit si pierdere (EUR)	Grup 31 dec 2008	Grup 31 dec 2009	Grup 30 iun 2010	Grup 31 dec 2010
Venit net din chirii si venituri asociate	6.315.183	8.270.884	7.797.115	16.224.196
- Venit din chirii contractuale si recuperari de cheltuieli	7.713.486	10.708.873	10.126.772	21.269.338
- Cheltuieli de exploatare a proprietatii	(1.398.303)	(2.437.989)	(2.329.657)	(5.045.142)
Plati prin actiuni	(81.841)	(153.059)	(307.346)	(524.650)
Onorarii consiliere investitionala	(571.137)	(670.725)	(679.627)	(703.323)
Cheltuieli administrative	(498.656)	(1.830.203)	(461.517)	(1.991.478)
Castig din cursul valutar	1.144.227	1.811.011	421.927	178.175
Ajustari la valoare justa la investitii imobiliare	(1.671.077)	575.253	-	1.111.927
Profit inainte de cheltuielile financiare nete	4.636.699	8.003.161	6.770.552	14.294.847
Cheltuieli financiare nete	(1.963.320)	(3.159.713)	(3.827.037)	(5.906.809)
- Venituri financiare	275.930	261.512	196.896	581.765
- Cheltuieli financiare	(2.239.250)	(3.421.225)	(4.023.933)	(6.488.574)
Profit inainte de impozitare	2.673.379	4.843.448	2.943.515	8.388.038
Impozit	(1.204.029)	(2.121.193)	(9.813)	(1.476.694)
Profit dupa impozitare	1.469.350	2.722.255	2.933.702	6.911.344
Media ponderata a numarului de actiuni in emisiune	26.795.000	29.397.896	47.255.904	52.388.748
Media ponderata diluata a numarului de actiuni in emisiune	27.568.206	30.877.071	49.444.271	56.334.549
Castigurile de baza per actiune (euro-centi)	5,48	9,26	6,21	13,19
Castigurile diluate per actiune (euro-centi)	5,33	8,82	5,93	12,27
Castigurile distribuibile per actiune (euro-centi)	14,72	15,77	8,35	17,61
Castiguri corporative per actiune (euro-centi)	7,76	13,74	7,62	11,07
Castiguri corporative diluate per actiune (euro-centi)	7,54	13,08	7,28	10,29

Nota: Cheltuielile administrative includ costurile listarilor si costurile implicate de explorarea tranzactiilor potientiale; cheltuielile financiare includ costurile cu tranzactiile

Situatia altor venituri (EUR)	Grup 31 dec 2008	Grup 31 dec 2009	Grup 30 iun 2010	Grup 31 dec 2010
Profit anual. atribuibil actionarilor	1.469.350	2.722.255	2.933.702	6.911.344
Alte venituri globale				

Diferențe din conversia valutară	(780.319)	(1.892.383)	(667.976)	(314.756)
Total venit global	689.031	829.872	2.265.726	6.596.588

Situația fluxurilor de numerar pe ultimii trei ani este prezentată mai jos:

Situația fluxurilor de numerar	Grup 31 dec 2008	Grup 31 dec 2009	Grup 31 dec 2010
ACTIVITĂȚI DE EXPLOATARE			
Profit după impozitare	1.469.350	2.722.255	6.911.344
Ajustări pentru:			
Plăți prin acțiuni	81.841	153.059	524.650
Ajustări la valoarea justă pentru investiții imobiliare	1.671.077	(575.253)	(1.111.927)
Cheltuieli financiare nete	1.963.320	3.445.924	5.906.809
Castig din cursul valutar	(1.144.227)	(1.811.011)	(178.175)
Impozit amânat	1.204.029	2.121.193	1.460.883
Profit din exploatare înainte de modificarea capitalului de lucru	5.245.390	6.056.167	13.513.584
Majorări în creanțe comerciale și alte creanțe	(1.219.480)	(1.624.979)	(3.523.580)
Majorări /(reduceri) în datorii comerciale și alte datorii	(430.680)	160.123	(1.693.910)
Dobanda plătită	(839.299)	(2.240.009)	(5.542.335)
Dobanda primită	275.930	261.512	581.765
Flux de numerar din activități de exploatare	3.031.861	2.612.814	3.335.524
ACTIVITĂȚI DE INVESTIȚII			
Achiziții de proprietăți	(22.465.661)	(745.781)	(6.343.328)
Plăți pentru achiziția subsidiarelor mai puțin numerarul dobandit	(27.198.062)	(6.023.701)	(39.098.002)
Costul tranzacției de achiziție	-	(286.211)	-
Flux de numerar din activități de investiții	(49.663.723)	(7.055.693)	(45.441.330)
ACTIVITĂȚI DE FINANȚARE			
Fonduri din emiterea de acțiuni	-	17.092.896	71.113.213
Fonduri din împrumuturi bancare	21.047.301	8.819.278	-
Rambursarea împrumuturilor	(1.117.853)	(7.915.638)	(8.653.390)
Prime plătite la achiziția de instrumente financiare derivate	(129.000)	(1.435.299)	(990.000)
Plata de dividende	(2.426.482)	(4.024.228)	(7.656.694)
Flux de numerar din activitățile de finanțare	17.313.966	12.537.009	53.813.129
Numerar și echivalent de numerar reportat	33.651.107	4.418.847	12.276.543
Efectul conversiei asupra numerarului și echivalentelor de numerar	85.536	(236.434)	(136.584)
Creșterea /(reducerea) netă în numerar și echivalente de numerar	(29.317.896)	8.094.130	11.707.323
Sold final numerar și echivalente de numerar	4.418.847	12.276.543	23.847.282

REZULTATELE FINANCIARE SI DIVIDENDELE

	31 dec 2008	31 dec 2009	31 dec 2010
Dividend per actiune (€ centi)	14,72	15,77	17,61
VAN ajustat pe actiune (€)	1,98	1,97	2,22
Gradul de indatorare*	34%	46%	49%
Actiuni emise	28.150.000	40.657.663	76.933.734

*- gradul de indatorare este calculat raportand imprumuturile purtatoare de dobanzi mai putin numerarul la valoarea investitiilor imobiliare

NEPI a avut performante bune in perioada 2008 – 2010 datorita unei strategii prudente adoptate inainte de debutul recesiunii globale, sprijinita suplimentar de finalizarea unor achizitii efectuate de grup in intervalul respectiv.

In **2010**, grupul a generat rezultate importante, avand castiguri distribuibile (dividende) de **17,61 euro-centi per actiune**. Aceasta performanta importanta reprezinta o crestere cu 11,7% fata de 15,77 euro-centi per actiune distribuiti in 2009 si se raporteaza in mod favorabil la inflatia estimata de 2,2% din zona euro. Drept urmare, castigurile distribuibile pentru anul financiar 2010 s-au dublat prin comparatie cu nivelul din 2009, pana la 11.665.016 Euro.

In **2009**, grupul a produs si a distribuit dividende de **15,77 euro-centi per actiune**, reprezentand o crestere cu 7,1% fata de **14,72 euro-centi per actiune din 2008**, in ciuda declinului economic. Castigurile distribuibile au insumat 5.164.378 Euro in 2009 si 4.144.943 Euro in 2008.

Factorii principali care au contribuit la cresterea castigurilor distribuibile pentru anul financiar finalizat la 31 decembrie 2010 includ achizitia Retail Park Auchan Pitesti, contabilizarea Promenada Mall Braila pentru un an intreg (in 2009 a fost contabilizat doar pentru patru luni) si veniturile nete din inchirieri si veniturile asociate in crestere, aferente portofoliului detinut la 31 decembrie 2009. In 2010 nu a existat un venit inregistrat in ceea ce priveste Floreasca Business Park, deoarece achizitia a fost finalizata la finalul lunii decembrie 2010. Cresterea din 2010 a urmat cresterii de 30% din 2009, ajungand la 8.270.884 Euro, datorita in principal achizitiei Promenada Mall Braila, devenita efectiva la 1 septembrie 2009.

Intentia Societatii este de a distribui bianual actionarilor cel putin 90% din castigurile sale distribuibile, in conformitate cu legile relevante ce guverneaza SPV-urile grupului.

Cifra reprezentand castigurile distribuibile s-a obtinut prin ajustarea profitului contabil pentru:

- **Valoarea profiturilor sau pierderilor rezultate din reevaluarea portofoliului.**
- **Valoarea profiturilor sau pierderilor rezultate din reevaluarea instrumentelor** detinute in scopuri de acoperire a riscului pentru rata dobanzii. In schimb, se recunoaste o cheltuiala cu amortizarea primelor platite aferente instrumentelor financiare respective.
- **Cheltuielile cu platile prin actiuni sunt inversate si se recunoaste o dobanda acumulata din imprumuturi, in ceea ce priveste schema de achizitie de actiuni.** Aceste ajustari sunt necesare datorita inregistrarii contabile a schemei de stimulare prin actiuni sub forma unei scheme de optiuni, conform IFRS.
- **Profiturile sau pierderile din schimbul valutar** rezultat din consolidarea situatiilor financiare ale subsidiarelor din Romania, denumite in RON, in situatiile financiare consolidate ale grupului. De fapt,

veniturile, cheltuielile, activele și pasivele sunt denumite în Euro și ajustările de curs valutar rezultate din calculele contabile sunt inversate la calcularea dividendelor.

- **Sumele aferente emisiunilor de acțiuni** care au avut loc cum dividend în timpul anului financiar.
- **Variatia impozitelor amănate.** Cheltuielile cu impozitele amănate sunt înregistrate contabil pentru impozitele care ar fi fost suportate în cazul în care activele ar fi fost înstrăinate de către subsidiarele din România. Dat fiind faptul că, în scopul impozitării, valorile istorice ale proprietăților sunt exprimate în RON, în timp ce valorile de piață ale proprietăților sunt exprimate în Euro, o depreciere a RON determină o creștere a impozitului amănat.
- **Comisiunile cu privire la achiziții** (comisiunile de achiziție nu sunt capitalizate, însă sunt recunoscute în contul de profit și pierdere și de aceea reduc profitul contabil).
- **Cheltuielile cu listarea** sunt recunoscute în contul de profit și pierdere.

Calculul castigurilor distribuibile pentru perioada 2008-2010 este prezentat mai jos:

	Grup	Grup	Grup
	31 dec 2008	31 dec 2009	31 dec 2010
Profit net aferent perioadei	1.469.350	2.722.255	6.911.344
Ajustat pentru:			
Diferențe curs valutar nerealizate (castig)	(1.144.227)	(1.811.011)	(178.175)
Pierderi din diferențe curs valutar realizate	-	(87.000)	-
Cheltuieli de listare	-	905.048	-
Comisiunile de achiziție	-	286.211	831.369
Valoarea justă a schemei de stimulare prin acțiuni	81.841	153.059	524.650
Dobanda acumulată la schema de stimulare prin acțiuni	100.807	170.721	491.064
Ajustarea valorii juste a investițiilor în proprietăți	1.671.077	(575.253)	(1.111.927)
Active financiare la valoarea justă	699.301	855.754	836.397
Amortizarea activelor financiare	(24.963)	(117.288)	(426.032)
Cheltuieli cu impozitele amănate	1.204.029	2.114.061	1.460.883
Acțiuni emise distribuite cum dividend	87.728	547.821	2.325.443
Distribuire intermediară	(2.105.620)	(2.156.290)	(4.869.996)
Castiguri distribuibile pentru a doua jumătate a anului	2.039.323	3.008.088	6.795.020
Număr de acțiuni care au dreptul la distribuții	28.150.000	37.070.515	73.346.586
Al doilea dividend intermediar pe acțiune (euro-centi)	7,24	8,11	9,26
Dividend intermediar declarat pe acțiune (euro-centi)	7,48	7,66	8,35
Castiguri distribuibile pe an	4.144.943	5.164.378	11.665.016
Castiguri distribuibile per acțiune pe an (euro-centi)	14,72	15,77	17,61

VAN-ul ajustat per acțiune a crescut la 2,22 Euro în 2010 de la 1,97 Euro în 2009. NAV-ul ajustat per acțiune este calculat adăugând la valoarea activului net al grupului valoarea împrumuturilor către participanții la schema de stimulare prin acțiuni, precum și adăugând impozitul amănat și scăzând fondul comercial (goodwill). Rezultatul este împărțit la toate acțiunile emise de către Societate (inclusiv acțiunile din schema de stimulare prin acțiuni sunt considerate ca acțiuni de trezorerie în scopul contabilizării).

Valoarea activului net per acțiune	Grup	Grup	Grup
	31 dec 2008	31 dec 2009	31 dec 2010
Valoarea ajustată a activului net	55.834.728	80.070.467	170.571.937
Valoarea netă a activului conform bilanțului contabil	51.397.909	72.719.463	155.087.026
Valoarea acțiunilor emise cu referire la planul de stimulare pe	2.953.900	4.377.494	13.748.436

prin acțiuni			
Impozit amanat	3.869.382	7.388.314	15.586.362
Fond comercial (goodwill)	(2.386.463)	(4.414.804)	(13.849.887)
Numar de acțiuni pentru calculul VAN pe acțiune	26.795.000	38.624.771	71.268.704
Numar de acțiuni emise la finalul anului pentru calculul VAN ajustat pe acțiune	28.150.000	40.657.663	76.933.734
Valoarea neta a activului (VAN) pe acțiune (exclusiv acțiunile din schema de stimulare prin acțiuni)	1,92	1,88	2,18
Valoarea neta ajustata a activului pe acțiune (inclusiv acțiunile din schema de stimulare prin acțiuni)	1,98	1,97	2,22

Informatiile legate de orice politici guvernamentale, economice, fiscale, monetare sau politice, sau factori care au afectat material sau care ar putea afecta material, direct sau indirect, operatiunile Emitentului:

Activitatea Societatii este influentata de starea economiei nationale, de rata cresterii PIB-ului, de nivelul veniturilor populatiei, nivelul de impozitare, ratele dobanzilor pentru imprumuturi, ratele de schimb valutar si alti factori economici.

Recesiunea pietei imobiliare a afectat in mod negativ valoarea proprietatilor. Declinul economic a generat oportunitati unice de investitii pe care grupul va continua sa le urmareasca in viitor.

Vanzarile de retail au scazut in ultimii doi ani iar cererea in scadere a chiriilor in toate segmentele pietei imobiliare a determinat o pondere ridicata a spatiilor libere si o presiune descendenta asupra nivelurilor veniturilor din chirii.

Impactul legislativ si al reglementarilor guvernamentale, riscul economic, precum si conditiile economice, politice si sociale din Romania sunt detaliate in sectiunea „*Factori de risc*”.

Toate aceste elemente pot afecta venitul Societatii sau valoarea participatiilor sale in instrumentele financiare.

Nu exista proceduri guvernamentale, legale sau de arbitraj pe perioada ultimelor 12 luni care ar putea avea sau care au avut in trecutul apropiat efecte semnificative negative asupra pozitiei financiare a Emitentului si/sau pozitiei financiare sau profitabilitatii Grupului.

Nu exista modificari semnificative ale pozitiei financiare sau a tranzactiilor Grupului care sa se fi produs de la finalul anului financiar 2010, pentru care s-au publicat rezultatele financiare auditate, pana la data elaborarii prezentului document.

AUDITORII FINANCIARI

Situatiile financiare ale grupului pentru anii financiari 2007 – 2009 au fost auditate de auditorii independenti **KPMG Audit LLC (numar de inregistrare 617L)**, experti contabili, o Societate avand sediul in Isle of Man, IM 99 1HN, Heritage Court, 41 Athol Street, Douglas.

Situațiile financiare ale grupului pentru anul financiar 2010 au fost auditate de **Ernst & Young (numar de inregistrare 789L)**, experți contabili, o Societate cu sediul în Isle of Man, IM1 1AZ, Rose House, 51-59 Circular Road, Douglas.

RESURSELE DE CAPITAL

Informații referitoare la resursele de capital ale Emitentului

Politica Consiliului de Administrație o reprezintă pastrarea unui capital consistent, pentru a menține încrederea investitorilor, creditorilor și a pieței și pentru a susține dezvoltarea viitoare a activității. Consiliul de Administrație monitorizează de asemenea nivelul distribuțiilor către acționari. Nici Societatea, nici sucursalele sale nu fac subiectul unor cerințe de capital impuse din exterior.

Situația modificărilor capitalurilor proprii la nivel de grup (EUR) este prezentată în continuare:

Situația modificărilor capitalurilor proprii - Grup (EUR)	Capital social	Prime de emisiune	Rezerva plată bazată pe acțiuni	Rezerve din conversie valutara	Rezultatul exercitiului	Total
Sold de deschidere la 1 ianuarie 2008	267.950	52.487.190	-	22.633	275.746	53.053.519
Tranzacții cu proprietari	-	-	81.841	-	-2.426.482	-2.344.641
Rezervă plată bazată pe acțiuni	-	-	81.841	-	-	81.841
Distributie de dividende	-	-	-	-	-2.426.482	-2.426.482
Profit global total	-	-	-	-780.319	1.469.350	689.031
Alte profituri globale	-	-	-	-780.319	-	-780.319
Profitul anului	-	-	-	-	1.469.350	1.469.350
Sold la 31 decembrie 2008	267.950	52.487.190	81.841	-757.686	-681.386	51.397.909
Sold de deschidere la 1 ianuarie 2009	267.950	52.487.190	81.841	-757.686	-681.386	51.397.909
Tranzacții cu proprietari	118.297	24.244.554	153.059	-	-4.024.228	20.491.682
Emisiune de acțiuni	118.297	24.263.927	-	-	-	24.382.224
Cost emisiune de acțiuni recunoscut la capitaluri	-	-19.373	-	-	-	-19.373
Rezervă plată bazată pe acțiuni	-	-	153.059	-	-	153.059
Distributie de dividende	-	-	-	-	-4.024.228	-4.024.228
Profit global total	-	-	-	-1.892.383	2.722.255	829.872
Alte profituri globale	-	-	-	-1.892.383	-	-1.892.383
Profitul anului	-	-	-	-	2.722.255	2.722.255
Sold la 31 decembrie 2009	386.247	76.731.744	234.900	-2.650.069	-1.983.359	72.719.463
Sold de deschidere la 1 ianuarie 2010	386.247	76.731.744	234.900	-2.650.069	-1.983.359	72.719.463
Tranzacții cu proprietari	326.439	82.576.580	524.650	-	-7.656.694	75.770.975
Emisiune de acțiuni	326.439	82.949.893	-	-	-	83.276.332
Cost emisiune de acțiuni recunoscut la capitaluri	-	-373.313	-	-	-	-373.313
Rezervă plată bazată pe acțiuni	-	-	524.650	-	-	524.650
Distributie de dividende	-	-	-	-	-7.656.694	-7.656.694
Profit global total	-	-	-	-314.756	6.911.344	6.596.588
Alte profituri globale	-	-	-	-314.756	-	-314.756
Profitul anului	-	-	-	-	6.911.344	6.911.344
Sold la 31 decembrie 2010	712.686	159.308.324	759.550	-2.964.825	-2.728.709	155.087.026

Capitalurile proprii totale ale grupului însumau 155.087.026 Euro la 31 decembrie 2010, 72.719.463 Euro la 31 decembrie 2009 și 51.397.909 Euro la 31 decembrie 2008.

Emitentul declară ca pasivele totale (datorii și capitalurile proprii) ale grupului însumau 360.177.236 Euro la 31 decembrie 2010, 167.143.876 Euro la 31 decembrie 2009 și 93.723.838 Euro la 31 decembrie 2008.

Datoriile totale ale grupului însumau 205.090.210 Euro la data de 31 decembrie 2010, reprezentând o creștere cu 117% față de nivelul din 2009 (94.424.413 Euro), ca rezultat al achizițiilor efectuate de Societate în timpul anului. Gradul de îndatorare (calculat ca împrumuturile purtătoare de dobânzi mai puțin numerarul raportate la valoarea investițiilor imobiliare) a NEPI a fost de 49% la 31 decembrie 2010.

Din totalul datoriilor la 31 decembrie 2010, 177.297.727 Euro reprezentand solduri ale imprumuturilor existente, au fost obtinute asa cum este descris in detaliu in sectiunea „Informatii despre cerintele de imprumut si structura de finantare a Emitentului”.

Politica grupului este sa ofere garantii financiare subsidiarelor, in masura in care este necesar in cursul normal al activitatii. In 2008, Societatea a emis doua scrisori de garantie corporativa pentru facilitatile de credit ale NEPI Bucharest One SRL si NEPI Bucharest Two SRL. In anul 2009, Societatea a emis o garantie de sponsor in favoarea KBC Bank, care asigura rambursarile principalului ERP Braila, in timpul celui de-al treilea si al patrulea an contractual si dobanda aferenta in orice moment pe perioada imprumutului.

Fluxul de numerar al Emitentului

Situatia consolidata a fluxurilor de numerar	31 dec 2008	31 dec 2009	31 dec 2010
Fluxuri de numerar din activitati de exploatare*	3.031.861.	2.612.814	3.335.524
Fluxuri de numerar din activitati de finantare	17.313.966	12.537.009	53.813.129
Fluxuri de numerar din activitati de investitie	(49.663.723)	(7.055.693)	(45.441.330)
Cresterea neta in numerar si echivalente de numerar	(29.317.896)	8.094.130	11.707.323
Sold initial numerar si echivalente de numerar	33.651.107	4.418.847	12.276.543
Efectul conversiei asupra numerarului si echivalentelor de Numerar	85.636	(236.434)	(136.584)
Sold numerar si echivalente de numerar	4.418.847	12.276.543	23.847.282

*Include dobanda platita pentru imprumuturile bancare in valoare de 5.542.335 Euro pentru anul 2010, 2.240.009 Euro pentru anul 2009 si 839.299 Euro pentru anul 2008.

Grupul avea 23.847.282 Euro in numerar la finalul anului 2010, prin comparatie cu 12.276.543 Euro in numerar la finalul anului 2009 si 4.418.847 Euro la finalul anului 2008.

Fluxurile de numerar ale grupului au fost generate de veniturile din chirii, emisiunile de actiuni si imprumuturile bancare.

Conform opiniei Emitentului, capitalul de lucru al Grupului este suficient pentru cerintele Emitentului din prezent.

Informatii referitoare la cerintele de imprumut si structura de finantare a Emitentului

Detalii referitoare la imprumuturile bancare, la data de 31 decembrie 2010, sunt prezentate in tabelul de mai jos:

Debitor	Valoare facilitate (EUR)	Valoare utilizată (EUR)	Disponibil pentru tragere (EUR)	Rata dobandii	Hedge
Nepi Bucharest One SRL	7,300,000	6,200,000	1,100,000	Euibor la 1 luna +4,5%	Euibor la 1 luna plafonat la 2,25%
Nepi Bucharest Two SRL	6,824,800	5,800,000	1,024,800	Euibor la o luna +1,9%	Euibor la 1 luna plafonat la 2,25%
General Investment SRL	15,000,000	11,388,868	-	Fixa la 6,23%	-
Premium Portfolio	13,995,000	13,681,912	-	Fixa la 5,17%	-
Promenada Mall	40,000,000	40,000,000	-	Euibor la 3 luni+ 3,0%	Euibor la 3 luni plafonat la 2,25%
Retail Park Auchan Pitesti	28,813,000	28,813,000	-	Euibor la 1 luna +4,0%	Euibor la 1 luna plafonat la 2,25%
Floreasca Business Park*	77,000,000	71,413,947	-	Euibor la 3 luni + 2,5%	Euibor la 3 luni plafonat la 2,00%
Total		177,297,727	2,124,800		

* Instrumentul derivativ in legatura cu imprumutul Floreasca Business Park a fost achizitionat si platit in ianuarie 2011

Graficul de rambursare al împrumuturilor este prezentat mai jos:

Graficul de rambursare a împrumuturilor (EUR)	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Nepi Bucharest One SRL	-	-	6.200.000	-	-	6.200.000
Nepi Bucharest Two SRL	5.800.000	-	-	-	-	5.800.000
General Investment SRL	1.005.008	1.064.641	1.137.283	8.181.936	-	11.388.868
Premium Portfolio	350.996	241.105	334.551	12.755.260	-	13.681.912
Promenada Mall	-	2.155.654	2.155.653	35.688.693	-	40.000.000
Retail Park Auchan Pitesti	-	2.204.194	1.887.252	2.247.414	22.474.140	28.813.000
Floreasca Business Park	3.629.552	4.399.692	63.384.703	-	-	71.413.947
Total	10.785.556	10.065.286	75.099.442	58.873.303	22.474.140	177.297.727

Raportul împrumuturilor bancare la valoarea de piață a proprietăților NEPI a crescut la 49% la 31 decembrie 2010, după ajustarea pentru numerar, față de 46% de la 31 decembrie 2009 și 34% la 31 decembrie 2008. Această valoare se află ușor sub gradul de îndatorare țintă vizat de Consiliul de Administrație între 50 și 60%.

Grupul avea șapte contracte de facilitare la 31 Decembrie 2010, descrise în detaliu mai jos:

Împrumuturile NEPI Bucharest One SRL și NEPI Bucharest Two SRL

Grupul a încheiat două contracte de facilitare în 2008 cu Alpha Bank Romania SA, având legătura cu achiziția portofoliului Flanco și facilității industriale Rasnov. Facilitățile au o dobândă variabilă compusă din Euribor la o lună plus 1,9% pe an și respectiv 4,5% pe an. Grupul a limitat riscul de rată a dobânzii legat de Euribor la un plafon de 2,25%.

Garantie:

- Garantie generală asupra proprietăților, acțiunilor, conturilor și creanțelor NEPI Bucharest One și NEPI Bucharest Two.
- Garantie corporativă emisă de Societate.

Clauze:

- Împrumut raportat la valoarea de piață de maxim 60% în cazul NEPI Bucharest Two SRL;
- Împrumut raportat la valoarea de piață de maxim 65% în cazul NEPI Bucharest One SRL.

Facilitatea industrială Rasnov a fost rambursată la data acestui raport.

Împrumutul General Investment

Un împrumut de la EuroHypo AG pentru o sumă de 15.000.000 Euro a fost contractat ca urmare a achiziției General Investment SRL și General Building Management SRL. Acest împrumut are o dobândă cu o rată fixă de 6,23%, fiind rambursabil la o rată de aproximativ 800.000 Euro pe an.

Garantie:

- Garantie generală asupra proprietăților, acțiunilor, conturilor și creanțelor General Investment SRL.

Clauze:

- Rata serviciului datoriei de minim 120%;
- Imprumut raportat la valoarea de piata de maxim 70%.

Imprumutul Promenada Mall Braila

Ca parte din achiziția Promenada Mall Braila, s-a contractat un împrumut de 40 milioane de Euro, refinanțat prin KBC Bank, Irlanda. Facilitatea are o perioadă de grație de doi ani pentru rambursarea principalului, după care 16% din principal trebuie achitat începând cu 2011, în rate anuale, până la data scadenței din decembrie 2014.

Imprumutul are o dobândă variabilă compusă din Euribor la trei luni plus 3% pe an. Grupul a stabilit plafonul ratei dobânzii Euribor la 2,25%.

Garantie:

- Garanție generală asupra proprietăților, acțiunilor, conturilor și creanțelor ERP Braila.
- Facilitatea este garantată cu o garanție a societății de holding (emisă de NEPI) în favoarea KBC Bank Irlanda, care acoperă rambursările principalului aferent Promenada Mall Braila în timpul celui de-al treilea și patrulea an din acordul de împrumut (însumând 6.318.600 Euro) și a dobânzii pe durata împrumutului.

Clauze:

	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5
Raport de împrumut la valoarea de piata	69%	69%	62%	56%	50%
Rata serviciului datoriei	1,80	2,00	2,20	2,20	2,20

Imprumutul Premium Portfolio

A fost contractat un împrumut de la banca Nord LB, în raport cu achiziționarea Premium Portfolio din Germania. Acesta are o dobândă la o rată fixă de 5,17%, ca rezultat al contractului de swap pentru rata dobânzii încheiat cu Nord LB Bank.

Garantie:

- Garanție generală asupra proprietăților, acțiunilor, conturilor și creanțelor Premium Portfolio Ltd & Co și Premium Portfolio 2 Ltd & Co.

Clauze:

- Imprumutul la valoarea de piata de maxim 90%;
- Rata serviciului datoriei de minim 115%.

Imprumutul Retail Park Auchan Pitesti

În iunie 2010 grupul a refinanțat cu succes un contract de facilități de împrumut în legătură cu Retail Park Auchan Pitesti cu o nouă facilități de împrumut de la Unicredit Bank și Banca Românească. Facilitatea în

valoare de 28.813.000 Euro are scadenta in decembrie 2014 si are o rata a dobanzii Euribor la 1 luna plus 4,0%. Grupul a stabilit plafonul pentru rata de referinta (Euribor) la 2,25% in raport cu noua facilitate de imprumut.

Garantii:

- Garantie generala asupra proprietatilor, actiunilor, conturilor si creantelor Connect Investment SRL;
- Un cont de rezerva pentru intretinerea proprietatilor, detinand echivalentul a 1% din venitul net anual din exploatarea proprietatii.

Clauze:

- Rata serviciului datoriei de minim 110%;
- Imprumutul la valoarea de piata de maxim 70%.

Imprumutul Floreasca Business Park

Grupul a contractat un imprumut de la Raiffeisen Zentralbank Osterreich AG, cu o suma restanta in valoare de 71.413.947 Euro. Din totalul imprumutului, o valoare de 69.675.250 Euro are o dobanda la o rata variabila Euribor la trei luni, plus o marja de 2,353%, iar soldul de 1.738.697 Euro are o dobanda la o rata variabila Euribor la trei luni plus o marja de 7,6%. Grupul a plafonat expunerea la rata dobanzii Euribor in raport cu imprumutul la 2,0%. Banca are dreptul sa primeasca 50% din fluxurile de numerar in exces pana in iunie 2011 si 100% dupa aceea, pana la data achitarii integrale, la finalul anului 2013.

Garantie:

- Garantie generala asupra proprietatilor, actiunilor, conturilor si creantelor Floreasca Business Park SRL.

Clauze:

- Capitalurile proprii din proiect trebuie sa insumeze cel putin 14.250.000 Euro.

In plus fata de imprumuturile bancare, Grupul a obtinut de asemenea finantare de la vanzatorii Portofoliului Premium, care insumeaza 853.281 Euro pe o perioada de cinci ani. Din aceasta suma, 250.000 Euro au o rata fixa a dobanzii de 6% pe an, in timp ce soldul nu acumuleaza dobanda. Suma este folosita ca si colateral contra unor anumite obligatii ale vanzatorului. In acelasi timp, suma de 895.000 Euro a fost depusa la Nord LB si va fi deblocata in momentul in care imprumutul este rambursat vanzatorilor Portofoliului Premium.

Grupul este increzator ca va continua sa indeplineasca toate acordurile aplicabile pentru imprumuturile restante si ca imprumuturile respective vor fi refinantate la maturitate, acolo unde este necesar.

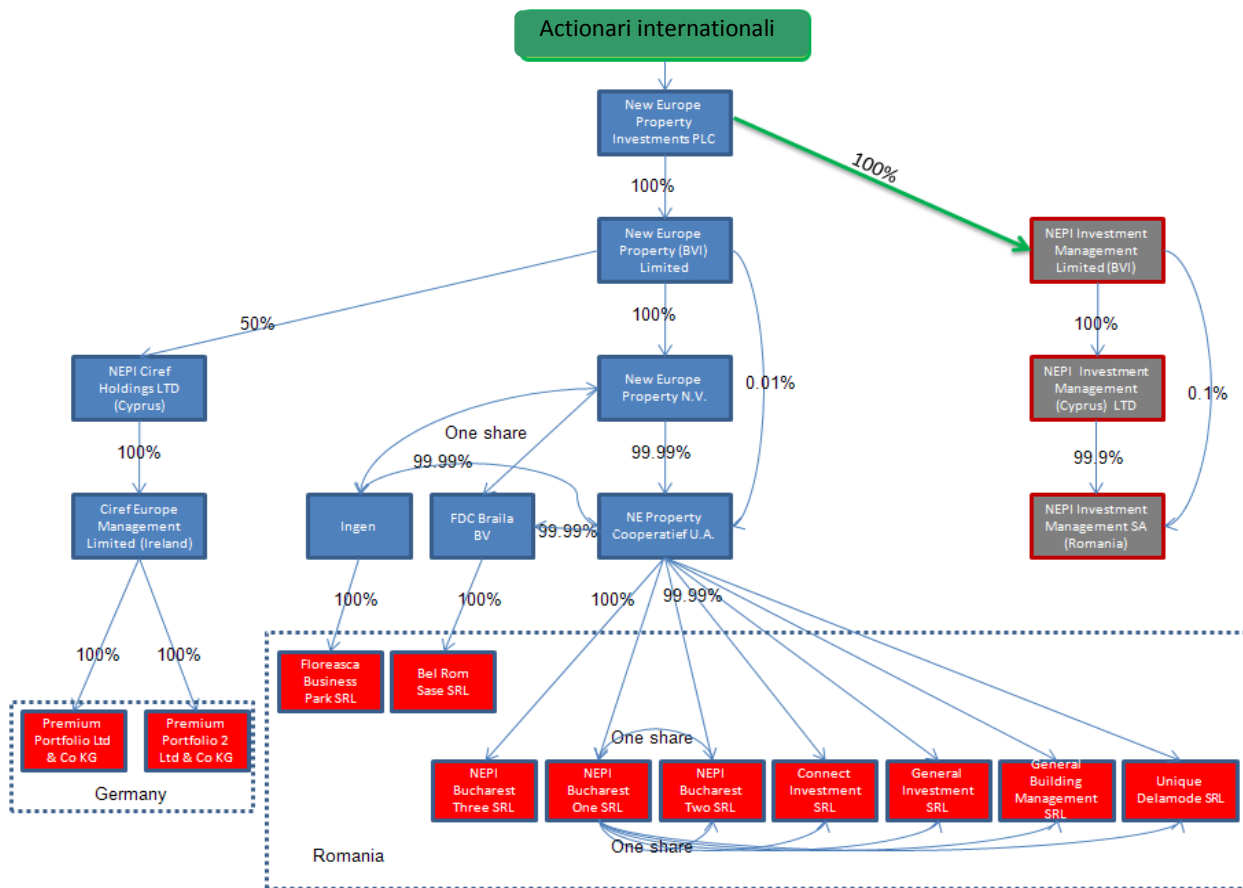
Informatiile legate de orice restrictii in utilizarea resurselor de capital, care au afectat in mod semnificativ sau care ar putea afecta in mod semnificativ, direct sau indirect, operatiunile Emitentului: Nu se aplica.

Informatii legate de sursele anticipate de finantare necesare pentru indeplinirea angajamentelor: Nu se aplica.

3. ADMINISTRAREA, CONDUCEREA, ORGANISMELE DE SUPRAVEGHERE ȘI STRUCTURA ORGANIZATORICĂ A EMITENTULUI

STRUCTURA ORGANIZATORICĂ

Structura organizatorică a Emitentului este prezentată mai jos:



Tabelul de mai jos indică subsidiarele NEPI la data de 31 decembrie 2010.

Subsidiare / joint ventures la data de 31 decembrie 2010 (țara în care sunt înființate)	Înființare / data la care a devenit subsidiară sau joint venture	Activitate principală	Deținere efectivă (%)	Investiție efectivă în €	Suma datorată de subsidiară sau de joint venture în €
			31 Dec 2010	31 Dec 2010	31 Dec 2010
New Europe Property (BVI) Limited (Insulele Virgine Britanice)	Iulie 2007	Societate de tip holding	100%	*	153.012.528
New Europe Property NV (Antilele Olandeze)	Sept. 2007	Societate de tip holding	100%	2.000	-
NE Property Cooperatief U.A. (Olanda)	Oct 2007	Societate de tip holding	100%	10.000	-

FDC Braila BV (Olanda)	Sep 2009	Societate de tip holding	100%	8.300.450	-
NEPI Bucharest One SRL (Romania)	Sep 2007	Vehicul investitional	100%	3.844.554	-
NEPI Bucharest Two SRL (Romania)	Dec 2007	Vehicul investitional	100%	2.755.554	-
General Investment S.R.L. (Romania)	Mar 2003 / Ian 2008	Vehicul investitional	100%	25.792.431	-
General Building Management SRL (Romania)	Aug 2004 / Ian 2008	Vehicul investitional	100%	1.405.631	-
Bel Rom Sase SRL (Romania)	Sep 2009	Vehicul investitional	100%	8.300.450	-
NEPI Bucharest Three SRL (Romania)	Dec 2010	Vehicul investitional	100%	45	-
CIREF NEPI Holdings Limited (Cipru)	Apr 2008 / Apr 2008	Societate de tip holding	50%	*	-
CIREF Europe Management Limited (Irlanda)	Dec 2007 / Apr 2008	Societate de tip holding	50%	*	-
Premium Portfolio Ltd & Co KG (Germania)	Ian 2008 / Apr 2008	Vehicul investitional	50%	*	-
Premium Portfolio 2 Ltd & Co KG (Germania)	Ian 2008 / Apr 2008	Vehicul investitional	50%	*	-
Floreasca Business Park	Dec 2010	Vehicul investitional	100%	16.446.057	-
Unique Delamode SRL	Sep 2010	Vehicul investitional	100%	1.804.853	-
Retail Park Auchan Pitesti	Ian 2010	Vehicul investitional	100%	14.091.414	-
Nepi Investment Management (Cipru) Ltd	Iunie 2010	Societate de tip holding	100%	2.000	-
Nepi Investment Management Limited BVI	Iunie 2010	Societate de tip holding	100%	25.000	-
Nepi Investment Management S.A.	Iunie 2010	Societate operationala	100%	1.357.158	-

* Sub 1 euro

ADMINISTRAREA, CONDUCEREA SI ORGANELE DE SUPRAVEGHERE ALE EMITENTULUI

Societatea este condusa de Consiliul de Administratie, in timp ce operatiunile zilnice ale subsidiarelor Grupului sunt asigurate de o echipa de 39 de persoane, asa cum este descris in detaliu in cele ce urmeaza.

Administratorii

Consiliul de Administratie include patru administratori non-executivi independenti, un administrator non-executiv non-independent si doi administratori executivi.

Functiile principale ale Consiliului de Administratie includ:

- Adoptarea planurilor strategice si asigurarea indeplinirii acestor planuri de catre conducere;
- Aprobarea activitatilor principale ale Societatii, inclusiv finantarea capitalului, achizițiile, instrainarile, cheltuielile de capital, situatiile financiare;
- Monitorizarea performantei operationale a activitatii si performantei conducerii, atat la nivel operational, cat si la nivel executiv;
- Supravegherea eficientei controalelor interne ale Societatii, care vizeaza protejarea activelor Societatii, pastrarea registrelor contabile corespunzatoare si asigurarea corectitudinii informatiilor financiare in baza carora se iau decizii legate de activitate si emise spre publicare.

Profilul si experienta vasta a administratorilor confera NEPI un mix potrivit de cunostinte si expertiza necesare pentru administrarea eficienta a activitatii. In plus, exista si o trasare clara a responsabilitatilor la

nivelul Consiliului, pentru a asigura echilibrul de putere și autoritate, astfel încât niciun individ să nu aibă puteri de decizie nelimitate. Consiliul de Administrație se întrunește formal de cel puțin patru ori pe an.

Tabelul de mai jos prezintă informațiile referitoare la administratorii actuali ai NEPI.

Administrator	Rol	Adresa de serviciu
Corneliu Dan Pascariu	Președinte non-executiv, independent	Strada Ghetarilor 23-25, RO-014106, București-1, România
Desmond de Beer	Administrator non-executiv	4th Floor, Rivonia Village, 3 Mutual Road, Rivonia, Johannesburg, Africa de Sud
Dewald Lambertus Joubert	Administrator non-executiv, independent	25 Athol Street, Douglas, Isle of Man, IM2 1LB
Martin Johannes Christoffel Slabbert	Director General	Strada Nicolae Caramfil 71-72, etaj 4, București, România.
Michael John Mills	Administrator non-executiv, independent	Maple Heath, Parsonage Lane, Farnham Common, Slough, SL2 3NZ Anglia.
Jeffrey Nathan Zidel	Administrator non-executiv, independent	4th Floor, Rivonia Village, 3 Mutual Road, Rivonia, Johannesburg, Africa de Sud
Victor Semionov	Director Financiar	Strada Nicolae Caramfil 71-72, etaj 4, București, România.

Corneliu Dan Pascariu

Dan Pascariu este o figură proeminentă pe piața financiară din România. Și-a început cariera la Banca Română de Comerț Exterior în 1973 și a fost numit Președinte și Director General Executiv în 1990. În perioada 1994-1996 a fost Director General Executiv al Bancii București, o instituție bancară creată de Alpha Credit Bank Grecia și Banca Europeană pentru Reconstructie și Dezvoltare, precum și președinte al Bucharest Investment Group, entitatea de investment banking a Bancii București.

În perioada 1996 - 1998 Dl. Pascariu a fost președinte al Consiliului de Administrație al Creditanstalt Financial Advisors, entitatea de investment banking a Creditanstalt Bankverein Austria. În perioada 1998 – iunie 2007 Dl. Pascariu a fost Președinte și Director General al subsidiarei bancare din România a Bank Austria Creditanstalt.

Ca urmare a fuziunii cu subsidiara locală a Unicredit, a fost numit Președinte non-executiv al Consiliului de Administrație al Uncredit Tiriac Bank. Dl. Pascariu este, de asemenea, membru non-executiv al Consiliului de Administrație al subsidiarelor de leasing, investment banking și bancii pentru locuințe a Unicredit Group din România. Dl. Pascariu a fost fondatorul și primul președinte al Asociației Române a Bancilor în perioada 1991 - 1994, precum și cofondator și profesor asociat în cadrul Institutului Bancar Român.

Desmond de Beer

Desmond de Beer detine o experienta semnificativa in investitii si management. A petrecut cativa ani in industria bancara, mai intai in cadrul Barclays Bank din Africa de Sud, unde a fost numit in cadrul programului de dezvoltare a managerilor, iar apoi ca manager de obligatiuni in cadrul Barclays Trust in 1988.

Incepand cu anul 1989, Dl. de Beer a fost angajat de Nedbank Group in diverse functii legate de finante imobiliare. Aceasta perioada a culminat cu numirea sa ca Manager General Corporate Equity si includerea in comitetul executiv al Nedcor Investment Bank Ltd ("NIB"). Din 2003, Dl. D Beer a fost director general al Resilient Property Income Fund Ltd., listat la JSE in Africa de Sud. Dl. De Beer este de asemenea un administrator al companiei de management a Capital Property Fund, listat la JSE si administrator non-executiv in cadrul Pangbourne Properties Ltd., listata la JSE.

Dewald Lambertus Joubert

Dewald Joubert este avocat in Africa de Sud si experienta sa corporativa include consilierea grupurilor multinationale asupra impozitelor internationale si problemelor de guvernanta corporativa. In plus fata de functia sa in cadrul Consiliului de Administratie al Societatii, acesta este in prezent si administrator non-executiv in Consiliul de Administratie al AngloGold Ashanti Holdings plc. Anterior, Dl. Joubert a avut functia de administrator non-executiv in Consiliul de Administratie al Pangea Diamondfields plc si a fost reprezentat in Consiliile de Administratie ale Dimension Data Group si Nempak Grup. A lucrat in cadrul Serviciului Sud-African de Taxe si Impozite in perioada 1996-1998, in cadrul cabinetului de contabilitate Arthur Andersen din Africa de Sud in perioada 1999-2000, iar apoi a practicat dreptul fiscal ca practician autorizat in cadrul biroului Maitland Group din Isle of Man. Mr. Joubert este in prezent consultant independent al Maitland Group, dupa afilierea la un grup privat de investitii in iulie 2008.

Martin Johannes Christoffel Slabbert

Martin Slabbert si-a inceput cariera in Africa de Sud. A detinut functii in cadrul Arthur Andersen si HSBC Investments Services (Africa de Sud) (Pty) Ltd., unde a castigat experienta in fuziuni si achizitii, strategii de restructurare si restructurare financiara. In 2001, Dl. Slabbert s-a alaturat Nedbank Group prin NIB si a detinut functiile de vice-presedinte senior pentru fondurile actionarilor si membru al comitetului executiv al NIB, iar ulterior ca director general in cadrul grupului de management de capital al Nedbank Group. Atentia sa a fost indreptata catre restructurarea si instrainarea activelor non-esentiale, reducerea expunerilor majore ale bancii si tranzactii investment banking. In aceasta perioada Dl. Slabbert a fost insarcinat cu functia de Director Financiar al Premier Foods Ltd., pentru a asista la restructurarea grupului. In anul 2005, Dl. Slabbert s-a relocat in Romania unde a detinut pozitia de partener in cadrul Deloitte Central Europe, conducand biroul de consiliere financiara din Romania, biroul de corporate finance din zona Balcanilor si echipele sectoriale de consiliere corporate finance ale Deloitte Central Europe. Dl. Slabbert a co-fondat NEPI in 2007.

Michael John Mills

Michael Mills este un presedinte de societati publice cu experienta si director general cu o semnificativa experienta financiara si operationala. Expert contabil, a lucrat in sectoare care au inclus tehnologie, inginerie, servicii si distributie, hartie si ambalaje, industria alimentara si textile. A fost implicat in achizitii si fuziuni, reorganizari si operatiuni de restructurare a companiilor din sectorul public si a detinut functii de varf in domeniul financiar in cadrul BTR plc si Bunzl plc. A fost director in cadrul companiei de private equity Apax Partners. Cele mai recente functii ale Domnului Mills includ, printre altele, presedinte al Advance Value Realization Limited, director non-executiv al Ultrasis plc, director administrativ al Atlas Medical Recruitment

Limited, președinte al Athanor Capital Partners Limited, președinte al Legacy Distribution Group Inc., și Director General Executiv al Drew Scientific Group plc.

Jeffrey Nathan Zidel

Jeffrey (Jeff) Nathan Zidel este un dezvoltator și investitor imobiliar de succes, fiind implicat în toate elementele industriei imobiliare timp de 40 de ani. A fost de trei ori președinte al Camerei de Comerț Roodenpoort. În prezent este președinte al Fortress Income Fund Limited și al Proptrex, un fond tip ETF imobiliar ambele listate la JSE. A fost co-fondator al Resilient Property Income Fund Limited, companie listată la JSE, care este un investitor important în NEPI.

Victor Semionov

Victor Semionov are o experiență de opt ani în cadrul biroului de corporat finance al Deloitte în România și Moldova, unde a fost implicat în peste 30 de tranzacții, care au acoperit atragerea de fonduri, restructurări, achiziții, fuziuni și vânzări ale unor societăți cu probleme sau în expansiune, cu o valoare agregată a tranzacțiilor de peste 7 miliarde de Euro. Deține un număr de calificări în domeniul finanțelor corporative. Dl. Semionov a co-fondat NEPI în 2007.

SUB-COMITETE

Consiliul de Administrație are patru sub-comitete, acestea fiind **Comitetul de Audit și Risc, Comitetul de Investiții, Comitetul de Nominalizare și Comitetul de Remuneratie.**

Comitetul de Investiții

(Membri: D de Beer (*Președinte*), J Zidel și M Slabbert)

Comitetul de investiții, care include trei administratori, analizează toate achizițiile și vânzările de investiții și cheltuielile de capital. Investițiile corespunzătoare sau instrăinările sunt apoi prezentate Consiliului.

Comitetul de Audit și Risc

(Membri: M Mills (*Președinte*), D Joubert și J Zidel)

Comitetul de Audit și Risc, care include trei administratori, se întrunește cel puțin de patru ori pe an și este responsabil cu asigurarea raportării și monitorizării corespunzătoare a performanței financiare a grupului, inclusiv revizuirea situațiilor financiare anuale și intermediare, anunțarea rezultatelor, sistemele și procedurile de control la nivel intern, politicile contabile și managementul riscului.

Comitetul de audit și risc stabilește principiile pentru recomandarea utilizării auditorilor externi în scopul auditului; se întâlnește de asemenea și cu auditorii externi, discută și revizuiesc situațiile financiare, procedurile de audit și controalele interne ale grupului. Comitetul de audit și risc a avut în vedere și a considerat că expertiza și experiența directorului financiar este corespunzătoare.

Consiliul a delegat comitetului de audit și risc responsabilitatea pentru dezvoltarea și monitorizarea politicilor de risc ale grupului. Politicile grupului de management al riscului sunt stabilite pentru identificarea și analizarea riscurilor cu care se confruntă grupul, pentru stabilirea limitelor de risc corespunzătoare și pentru monitorizarea riscurilor și respectarea limitelor.

Administratorii își asumă responsabilitatea generală pentru sistemul de control intern al grupului și pentru revizuirea eficienței sale. Sistemul este revizuit periodic de către Consiliu.

Controalele au scopul de a identifica și de a administra riscurile cu care se confruntă grupul și de a nu elimina complet riscul eșecului pentru îndeplinirea obiectivelor de activitate. În acest scop, controalele interne oferă o asigurare rezonabilă însă nu absolută împotriva pierderilor sau inexactităților materiale. Implementarea și operarea unor astfel de sisteme ține de management și procedurile sunt comunicate cu regularitate personalului, caruia i se aduc la cunoștință domeniile pentru care se face responsabil. Aceste sisteme includ planificarea strategică, desemnarea personalului cu calificări corespunzătoare, raportarea periodică și monitorizarea performanței și controlului efectiv asupra cheltuielilor și investițiilor.

Riscurile semnificative identificate cu ajutorul acestui sistem sunt comunicate Consiliului, cu recomandări pentru acțiunile de reducere a acestor riscuri. Grupul poate utiliza agenți independenți pentru a executa orice analiză, investigație sau acțiune necesară.

Controalele financiare interne se bazează pe o structură de raportare cuprinzătoare și periodică. Venitul detaliat, fluxul de numerar și previziunile de capital sunt elaborate și actualizate periodic în decursul anului și aprobate de Consiliu.

Comitetul de remunerare

(Membri: D Joubert (*Președinte*), D de Beer și D Pascariu)

Comitetul de remunerare, compus din trei administratori, evaluează și recomandă Consiliului remunerația și stimulentele acordate conducerii și personalului Societății.

Comitetul de nominalizare

(Membri: D Pascariu (*Președinte*), M Mills și M Slabbert)

Comitetul de nominalizare, compus din trei directori, asistă Consiliul în identificarea de persoane calificate pentru a deveni membre ale Consiliului de Administrație și recomandă structura Consiliului.

Tranzacțiile administratorilor și consilierea profesională

Tranzacționarea valorilor mobiliare ale Societății, efectuate de către administratori sau oficiali ai Societății sunt reglementate și raportate conform cerințelor BVB și CNVM, precum și în conformitate cu Cerințele de listare la JSE și Regulamentul LSE. În plus, NEPI păstrează o perioadă închisă de la finalul unei perioade financiare până la data publicării rezultatelor financiare (în care oficialii Societății nu au voie să tranzacționeze acțiunile Societății).

Secretarul Societății

Toți administratorii au acces la consilierea secretarului Societății, care oferă îndrumări Consiliului de Administrație ca întreg sau administratorilor individuali cu referire la modalitatea de execuție corespunzătoare a atribuțiilor lor, în interesul Societății.

ANGAJAȚII

Înainte de internalizarea Consilierului de Investiții din iunie 2010, grupul nu avea angajați, acesta fiind administrat de Consiliul de Administrație care externaliza o parte din funcțiile de conducere Consilierului de Investiții.

Ca urmare a internalizării, angajații Consilierului de Investiții au devenit angajați cu norma întreaga ai Grupului. În plus, începând cu 1 octombrie 2010 Grupul a trecut la un model de management intern al proprietăților, angajând personal calificat corespunzător.

La finalul anului 2010, grupul avea o echipă de 39 de persoane, inclusiv 5 persoane în conducere (care include Directorul General, Director Financiar, managerul de investiții, managerul tehnic și managerul de marketing), 9 persoane angajate în contabilitate și raportare și o echipă de 25 de persoane care se ocupă de managementul proprietăților și alte servicii conexe.

Schema de achiziție de acțiuni

Compania a emis 5.205.397 acțiuni către participanții la Schema de Achiziție a Acțiunilor, toate acestea fiind emise ca parte a schemei de stimulare în funcțiune încă dinaintea listării Companiei pe piața AIM a London Stock Exchange (“Schema NEPM de stimulare”). Emisiunea unui număr suplimentar de 2.000.000 de acțiuni a fost aprobată de Consiliul de Administrație și se așteaptă ca acestea să fie efectiv emise între data elaborării acestui Prospect și data publicării sale, ca parte a unei noi scheme de achiziție de acțiuni implementată ca urmare a internalizării administratorului NEPM, în forma aprobată de Adunarea Generală a Acționarilor din 3 Mai 2011 (“Schema de achiziție de acțiuni NEPI”). Toate emisiunile de acțiuni noi aferente schemei de achiziție vor avea loc ca parte a Schemei de achiziție de acțiuni NEPI, cu eventualele modificări ulterioare efectuate de acționari.

Principiile generale ale Schemei NEPM de stimulare sunt prezentate în continuare:

- Scopul Schemei NEPM de stimulare este de a alinia interesele administratorilor, directorilor și angajaților NEPM (“participanții”) cu cele ale acționarilor Emitentului (NEPM a fost achiziționat de NEPI, data efectivă a achiziției fiind 1 Iulie 2010). Aceasta se realizează prin credite puse la dispoziție de Emitent pentru a achiziția de acțiuni de către Participanți în Schema de achiziție, rambursarea cărora se poate realiza, în parte, prin dividendele aferente acțiunilor, permitând astfel Participanților să beneficieze de veniturile și de creșterea Companiei de la momentul emiterii acțiunilor.
- Compania oferă fiecărui Participant dreptul imediat de a subscrie numărul relevant de acțiuni, împreună cu un credit pentru a finanța subscrierea respectivă. Fiecare credit are ca dobândă rata medie ponderată la care Emitentul împrumută bani de la băncile sale. Fiecare credit este scadent integral, împreună cu dobânda aferentă, la zece ani de la data relevantă a subscrierii, dar poate fi plătit anticipat.
- Până la momentul rambursării creditului aferent acțiunilor subscrise de către sau în favoarea unui Participant la o anumită dată de subscriere, dividendele aferente acestor acțiuni vor fi utilizate pentru plata dobânzii acestui împrumut. Dacă valoarea dividendului aferent acțiunilor pentru care s-a făcut un asemenea credit, care este încă scadent, depășește suma necesară pentru plata dobânzii aferente unui asemenea împrumut, diferența va fi plătită Participantului. Dacă un asemenea dividend este mai mic decât valoarea dobânzii, diferența va fi plătită de Participant Emitentului.
- Acțiunile deținute în cadrul Schemei de către sau în numele unui Participant reprezintă garanție în favoarea Emitentului. Aceasta garanție va asigura rambursarea întregului principal și a dobânzii aferente oricărui

credit acordat de Emitent către sau în beneficiul unui Participant în cadrul schemei. Garanția va fi eliberată la opțiunea Participantului în ceea ce privește subscrierile Participantului la o anumită dată de subscriere, la o valoare cumulată de 20% la un an de zile sau mai târziu de la acea dată de subscriere, la o valoare cumulată de 40% la doi ani de zile sau mai târziu de la acea dată de subscriere, la o valoare cumulată de 60% la trei ani de zile sau mai târziu de la acea dată de subscriere și așa mai departe, astfel încât garanția va fi eliberată integral la cinci ani de zile de la data subscrierii.

- În măsura în care orice credit și/sau dobândă nu sunt plătite integral la datele scadente, Emitentul va executa garanția asupra unui număr de acțiuni deținute de către sau în beneficiul Participantului relevant în cadrul schemei, după cum este necesar pentru compensarea integrală către Emitent a oricăror sume neplătite plus costuri (folosind pentru acest scop cea mai mică valoare dintre prețul de subscriere al respectivelor acțiuni și valoarea lor de piață) și, la discreția sa, fie va vinde aceste acțiuni și va păstra fondurile rezultate, fie va anula acțiunile. Totuși, acțiunea Emitentului împotriva Participantului în asemenea circumstanțe nu se va extinde mai departe de acțiunile constituite ca garanție în favoarea Emitentului.
- Atunci când un Participant părăsește schema, se aplică prevederi corespunzătoare. În general, acestea precizează că, în cazul în care un Participant decedează sau se retrage, atunci Emitentul va avea o opțiune de tip Call asupra oricăror acțiuni constituite ca garanție în favoarea sa, cu excepția faptului că această opțiune Call nu se va aplica în cazul în care Participantul are dreptul la ridicarea garanției datorită plății porțiunii relevante a creditului și dobânzii aferente într-o perioadă scurtă după retragere. Prețul plătibil în exercitarea unei asemenea opțiuni Call va fi valoarea creditului și a dobânzilor scadente aferente acțiunilor care nu au fost eliberate și acest pret va fi folosit de Emitent pentru a rambursa un asemenea credit și dobânzile aferente.

Principiile generale ale Schemei de achiziție de acțiuni NEPI sunt prezentate în continuare:

- Scopul schemei de achiziție de acțiuni NEPI este de a alinia interesele administratorilor, directorilor și angajaților Grupului cu cele ale acționarilor Emitentului. Aceasta se realizează de către Emitent prin punerea la dispoziție de credite pentru a permite achiziția de acțiuni de către sau în numele Participantilor la schema, rambursarea cărora se poate realiza, în parte, din dividendele plătibile pentru acțiuni, permitând astfel participantilor să beneficieze de veniturile și creșterea de capital a Emitentului de la momentul emiterii acțiunilor.
- În prezent, numărul total de acțiuni disponibile sau emise în cadrul Schemei de achiziție de acțiuni NEPI este 2.794.603 (reprezentând 8.000.000 de acțiuni din care se scad acțiunile emise ca parte a Schemei NEPM de stimulare), dintre care 2.000.000 sunt emise către Participanți.
- Numărul de acțiuni oferite către sau în beneficiul anumitor Participanți în cadrul schemei este decis de administratorii Emitentului, dar nu va depăși 2.000.000 de acțiuni pe Participant. În scopul determinării numărului agregat de acțiuni din cadrul Schemei în ceea ce privește unul dintre Participanți, următoarele acțiuni emise în cadrul Schemei NEPM de stimulare aferente internalizării NEPM nu vor fi luate în considerare: 2.266.012 acțiuni emise către Slabbert Family Limited (Martin Slabbert fiind participant în cadrul schemei); 377.669 acțiuni emise către Focus CEE Investments Limited (participantul în cadrul

Schemei fiind Victor Semionov); 188.834 acțiuni emise către CEMZ Holdings Limited (Alexandru Morar fiind participantul în cadrul Schemei).

- Compania oferă către sau în beneficiul fiecărui Participant dreptul imediat de a subscrie numărul relevant de acțiuni la un preț egal cu prețul mediu ponderat de vânzare pe acțiune pe o perioadă de 30 (treizeci) de zile lucrătoare anterioare datei ofertei, mai puțin 5% (cinci la sută), împreună cu un credit pentru a permite achiziția acțiunilor de către sau în numele Participantului.
- Data la care un asemenea credit este acordat și are loc subscrierea (care va urma datei ofertei) este “data subscrierii”. Fiecare credit are ca dobândă rata medie ponderată a dobânzii la care Emitentul se împrumută de la băncile sale. Fiecare credit va fi rambursat integral împreună cu dobânzile aferente în zece ani de zile de la data relevantă a subscrierii, dar poate fi rambursat anticipat.
- Până la momentul rambursării creditului aferent acțiunilor subscribe de către sau în favoarea unui Participant la o anumită dată de subscriere, dividendele aferente acestor acțiuni vor fi utilizate pentru plata dobânzii acestui împrumut. Dacă valoarea dividendului aferent acțiunilor pentru care s-a făcut un asemenea credit, care este încă scadent, depășește suma necesară pentru plata dobânzii aferente unui asemenea împrumut, diferența va fi folosită pentru rambursarea soldului scadent cel mai vechi al unui asemenea credit. Dacă un asemenea dividend este mai mic decât valoarea dobânzii, diferența va fi adăugată soldului scadent celui mai vechi al unui asemenea credit.
- Acțiunile deținute în cadrul Schemei de către sau în numele unui Participant reprezintă garanție în favoarea Emitentului. Această garanție va asigura rambursarea întregului principal și a dobânzii aferente oricărui credit acordat de Emitent către sau în beneficiul unui Participant în cadrul schemei. Garanția va fi eliberată la opțiunea Participantului în ceea ce privește subscrierile Participantului la o anumită dată de subscriere, la o valoare cumulată de 20% la un an de zile sau mai târziu de la acea dată de subscriere, la o valoare cumulată de 40% la doi ani de zile sau mai târziu de la acea dată de subscriere, la o valoare cumulată de 60% la trei ani de zile sau mai târziu de la acea dată de subscriere și așa mai departe, astfel încât garanția va fi eliberată integral la cinci ani de zile de la data subscrierii, în condițiile în care orice asemenea eliberare de garanție va avea loc în condițiile în care, după trecerea numărului relevant de ani (sau ulterior acestora), la momentul când este exercitată opțiunea, procentul relevant, conform celor de mai sus, din principal și dobânzile creditului aplicabil acțiunilor subscribe de Participant la data subscrierii respective vor fi fost rambursate.
- În măsura în care orice credit și/sau dobândă nu sunt plătite integral la datele scadente, Emitentul va executa garanția asupra unui număr de acțiuni deținute de către sau în beneficiul Participantului relevant în cadrul schemei, după cum este necesar pentru compensarea integrală către Emitent a oricărui sume neplătite plus costuri (folosind pentru acest scop cea mai mică valoare dintre prețul de subscriere al respectivelor acțiuni și valoarea lor de piață) și, la discreția sa, fie va vinde aceste acțiuni și va păstra fondurile rezultate, fie va anula acțiunile. Totuși, acțiunea Emitentului împotriva Participantului în asemenea circumstanțe nu se va extinde mai departe de acțiunile constituite ca garanție în favoarea Emitentului.
- Atunci când un Participant paraseste schema, se aplică prevederi corespunzătoare. În general, acestea precizează că, în cazul în care un Participant se retrage, atunci Emitentul va avea o opțiune de tip Call

asupra oricaror acțiuni constituite ca garanție în favoarea sa, cu excepția faptului că această opțiune Call nu se va aplica în cazul în care Participantul are dreptul la ridicarea garanției datorită plății porțiunii relevante a creditului și dobânzii aferente într-o perioadă scurtă după retragere. Pretul plătit în exercitarea unei asemenea opțiuni Call va fi valoarea creditului și a dobânzilor scadente aferente acțiunilor care nu au fost eliberate și acest pret va fi folosit de Emitent pentru a rambursa un asemenea credit și dobânzile aferente. Prevederi speciale se aplică în cazul decesului, pensionării sau dizabilității unui participant - garanția este eliberată pentru toate acțiunile pentru care datoria este rambursată în 24 de luni.

Versiunea completă a schemei de achiziție a acțiunilor NEPI este disponibilă pe siteul Emitentului.

TRAZACTII CU PERSOANE AFILIATE

Persoanele afiliate în cazul Grupului includ orice acționar care poate exercita o influență semnificativă asupra politicilor de funcționare a Grupului. Subsidiarele, administratorii, membrii apropiați ai familiei și orice angajat care poate exercita o influență semnificativă asupra politicilor operaționale ale Grupului sunt persoane afiliate.

Tranzacții materiale cu persoanele afiliate și interesele administratorilor în tranzacții

În iunie 2010, New Europe Property Investments plc a achiziționat toate acțiunile emise de Consilierul de Investiții al Societății, NEPI Investment Management Limited (NEPM), de la vânzatori, compusi din Fortress Asset Managers (Proprietary) Limited, Slabbert Family Limited, Focus CEE Investments Limited și CEMZ Holdings Limited.

NEPM a fost înființată în 2007, cu scopul de a furniza consiliere investițională Societății. NEPI a fost unicul client al NEPM. Desemnarea unui Consilier Investițional extern, cu calificările și experiența necesare, a sporit performanța NEPI și creșterea sa de la data listării la bursă. Totuși, Consiliul de Administrație și conducerea NEPI au fost de părere că Societatea a atins un punct în care este de preferat să internalizeze Consilierul de Investiții, deoarece managementul portofoliului imobiliar al Societății poate fi realizat mai productiv și mai eficient din punct de vedere al costurilor împreună cu o echipă de management a NEPM, angajată și stimulată direct de către Societate. Această eficientizare a activității este estimată ca va determina venituri mai bune pentru acționarii NEPI în timp și castiguri sporite distribuite per acțiune.

Pretul de achiziție de aproximativ 6,3 milioane Euro a fost stabilit prin emiterea de 2.450.748 de acțiuni ordinare ale NEPI, la pretul de 2,58 Euro per acțiune. Pretul de achiziție pentru acțiunile NEPM a fost calculat ca de șapte ori multiplul profitului anualizat curent după impozitare estimat al NEPM, unde profiturile anualizate au fost estimate la un pret pe acțiune de 2,58 Euro pentru fiecare acțiune a Societății (ultimul pret de emisiune). Onorariul NEPM de la Societate a fost calculat la 1% din capitalizarea de piață anuală medie a Societății.

Din acțiunile emise, 1.531.717 au fost emise în beneficiul Fortress Asset Managers (Proprietary) Limited (subsidiara deținută integral de Resilient, care la momentul respectiv deținea 20,3% din acțiunile emise ale Societății), 735.224 acțiuni au fost emise în beneficiul Slabbert Family Limited (Societate în cadrul căreia Martin Slabbert are un interes indirect) și 122.537 acțiuni au fost emise în beneficiul Focus CEE Investments Limited (o Societate în care Victor Semionov are un interes).

Administratorii Grupului nu au alte interese in tranzacțiile incheiate de NEPI in timpul anului financiar curent sau precedent si care raman restante sau neexecutate in orice privinta.

Nicio suma reprezentand numerar sau valori mobiliare nu a fost platita si niciun beneficiu nu a fost platit sau propus a fi platit de la achiziție vreunui promotor, altul decat un administrator.

Nu exista niciun contract intre administratori si Emitent sau oricare dintre subsidiarele sale, care sa prevada beneficii la incetarea contractului de munca.

Remuneratii si beneficii

Onorariile achitate administratorilor pe perioada curenta si anterioara sunt prezentate in tabelul de mai jos. Nicio alta plata nu a fost facuta administratorilor, cu exceptia decontării costurilor de calatorie si cazare.

Administrator	Plata pentru 2010 in €	Plata pentru 2009 in €	Plata pentru 2008 in €
Martin Slabbert – <i>Director General</i>	66.030	._**	._**
Victor Semionov – <i>Director Financiar</i>	32.667	._**	._**
Corneliu Dan Pascariu – <i>Administrator non-executiv</i>	24.936	34.984	22.516
Desmond de Beer – <i>Administrator non-executiv</i>	23.800	27.352	3.349
Michael John Mills – <i>Administrator non-executiv</i>	20.400	25.796	22.516
Dewald Lambertus Joubert – <i>Administrator non-executiv</i>	23.251	29.128***	25.125*
Kris Carton - <i>Administrator non-executiv</i>	5.100	3.400	-
Steven van den Bossche – <i>Administrator non-executiv</i>	17.000	3.400	-
Jeffrey Zidel – <i>Administrator non-executiv</i>	22.100	3.400	-

* include TVA de 2.609 Euro, in raport cu 2008.

** Dl. Slabbert si Dl. Semionov au fost administratori executivi ai consilierului de investitii, pana in iunie 2010 si nu au beneficiat de un salariu sau onorariu de director din partea NEPI pana la data respectiva.

*** include TVA de 2.704 Euro, in raport cu 2009.

Cu exceptia onorariilor pentru serviciile de administratori, nu au fost achitate alte indemnizatii si nu s-au acumulat la plata astfel de indemnizatii in timpul ultimului an financiar, neefiind propuse a fi achitate pentru niciun administrator, conform urmatoarelor categorii:

- Onorarii de management, consiliere, tehnice sau de alta natura, achitate pentru serviciile prestate direct sau indirect, fie pentru NEPI, fie pentru subsidiarele sau asociatii sai, inclusiv indemnizatiile primite sau aferente a fi primite de la NEPI;
- Salariul de baza;
- Bonusuri si plati legate de performanta;
- Sumele achitate prin intermediul alocatiei de cheltuieli;
- Orice alte beneficii materiale obtinute;
- Contributii achitate conform oricarei scheme de pensii; sau
- Orice comision, profit sau aranjament de impartire a profitului.

Nu s-a achitat si nu trebuie achitata nicio suma catre niciun tert, in locul onorariilor administratorilor. NEPI nu a acordat imprumuturi niciunuia dintre administratorii sau managerii sai si Societatea nu a furnizat nicio garantie pentru administratorii sau managerii sai, cu exceptia aranjamentelor facute in legatura cu actiunile emise, ca parte din schema de stimulare prin actiuni.

Nu s-a achitat nicio suma către niciun administrator al Societății în numerar sau valori mobiliare, sau de alta natură, pentru a-l califica, sau pentru a-l determina să devină administrator. Niciun administrator sau promotor nu a avut niciun interes material, direct sau indirect, în cadrul NEPI și în niciuna dintre achizițiile materiale ale Societății și nu s-a achitat nicio sumă de la înființare și nicio sumă nu este propusă pentru a fi achitată vreunui promotor, cu excepția achiziției NEPM, descrisă în secțiunea *Tranzacții materiale cu persoanele afiliate și interesele administratorilor în tranzacții*, de mai sus.

Conform Actului Constitutiv al Societății, Consiliul de Administrație poate exercita toate puterile Societății pentru a furniza pensii sau alte beneficii de pensionare și pentru a oferi beneficii în caz de deces sau dizabilitate sau alte alocații și gratuități (fie prin asigurare, fie pe alte căi), sau poate înființa și menține orice instituție, asociație, societate, club, trust sau altă formă legală sau o schemă de repartizare a profitului, de stimulare pe baza de acțiuni, de achiziție pe baza de acțiuni sau schema de stimulare prin acțiuni pentru angajați, calculată în interesul Societății sau a oricărei persoane care este sau a fost în orice moment Administrator al Societății sau oricărei companii care este subsidiară a Societății sau aliată sau asociată a Societății sau oricărei subsidiare sau oricărui predecesor în activitatea Societății sau a oricărei subsidiare și pentru oricare dintre membrii familiei sale (inclusiv sot/sotie sau fost sot/sotie) și pentru oricare persoană care se află sau s-a aflat în întreținerea acestuia.

În acest scop, Consiliul de Administrație poate înființa, menține, subscrie și contribui la orice schemă, instituție, asociație, club, trust sau fond și poate achita prime și, în conformitate cu prevederile actului constitutiv, poate împrumuta bani pentru a face plăți, garanța sau pentru a acorda o indemnizație cu referire la, sau poate acorda orice asistență financiară sau de altă natură, în legătură cu oricare dintre problemele sau organizațiile de mai sus. Consiliul de Administrație poate ordona executarea acestor probleme de către Societate, fie singură, fie împreună cu o altă entitate. Oricare dintre administratorii sau foștii administratori va avea dreptul de a primi și de a reține spre beneficiul sau orice pensie sau orice alt beneficiu acordat conform actului constitutiv și nu va fi obligat să îl justifice în fața Societății.

Detinerile administratorilor în acțiunile NEPI

Detinerile administratorilor la capitalul social emis al NEPI la 31 decembrie 2010 și la finalul anului financiar precedent (31 decembrie 2009), sunt prezentate mai jos:

Participațiile administratorilor

La 31 decembrie 2010	Participație directă	Participație indirectă	Total acțiuni deținute	Procent din acțiunile emise
Desmond De Beer	-	4.712.929	4.712.929	6,1%
Jeffrey Zidel	-	1.093.652	1.093.652	1,4%
Martin Slabbert	-	4.579.029	4.579.029	6,0%
Victor Semionov	-	963.656	963.656	1,3%
	-	11.349.266	11.349.266	14,8%

La 31 decembrie 2009	Participație directă	Participație indirectă	Total acțiuni deținute	Procent din acțiunile emise
Desmond De Beer	-	3.362.953	3.362.953	8,3%
Jeffrey Zidel	-	1.046.615	1.046.615	2,6%

Martin Slabbert	-	197.500	197.500	0,5%
	-	4.607.068	4.607.068	11,3%

Dl. De Beer este administrator și beneficiar al The Suni Trust și are un interes de 50% în Optimprops 3 (Proprietary) Limited. Prin deținerea sa în The Suni Trust, Dl. de Beer are o deținere semnificativă de 2.723.627 de acțiuni ordinare ale Societății, reprezentând 3,4% din capitalul social emis majorat. Dl. de Beer are de asemenea o deținere în acțiunile ordinare prin deținerea sa de 50% din Optimprops 3 (Proprietary) Limited, care deține 1.862.500 de acțiuni ordinare, reprezentând 2,42% din capitalul social. Dl. de Beer deține de asemenea, direct sau indirect 6,1% din Resilient Property Income Fund Limited (“Resilient”) și 0,90% din Capital Property Fund. În plus, prin asociații săi, Dl. de Beer are o deținere de 372 de acțiuni ordinare, reprezentând 0,0005% din capitalul social.

Dl. Slabbert are un interes indirect în Slabbert Family Limited. Interesul indirect a Dl-ului Slabbert în capitalul Societății este de 4.579.029 acțiuni ordinare, reprezentând 5,95% din capitalul social.

Dl. Zidel este acționarul 100% al Maxtrade Seven (Proprietary) Limited. Dl. Zidel are o deținere indirectă de 910.802 acțiuni ordinare deținută de Maxtrade Seven (Pty) Limited, reprezentând 1,18% din capitalul social. Dl. Zidel deține de asemenea direct și indirect 0,9% din Resilient și 0,04% din Capital Property Fund. Dl. Zidel are de asemenea o deținere de 30.000 acțiuni ordinare, reprezentând 0,04% din capitalul social.

Dl. Semionov este acționar al Focus CEE Investments Limited. Deținerea indirectă a Dl-ului Semionov în capitalul Societății este de 963.656 acțiuni ordinare, care reprezintă 1,25% din capitalul social.

ALTE FUNCȚII ALE ADMINISTRATORILOR

Tabelul de mai jos prezintă alte poziții de membri în Consilii de Administrație sau funcții echivalente deținute de membrii Consiliului de Administrație în ultimii cinci ani înainte acestei declarații:

Administrator	Funcție curentă în	Funcție anterioară în
Michael Mills	Atlas Medical Resources Limited New Europe Property (BVI) Limited Pentavia Limited Ultrasys plc World Food Heroes Limited New Europe Property (BVI) Limited	Advance Value Realisation Company Limited Athanor Capital Partners Limited China Growth Trust plc Drew Scientific Group plc International British Schools plc Intramezzo Limited Learning Angles Limited Legacy Distribution Group Inc (US) Onestop Logistics Limited RMR Design Associates Limited S Daniels plc Talent Group plc (formerly RMR plc) City and Merchant Group plc Zenith International Limited Marble Arch Capital plc
Dewald Joubert	Alderamin Limited Amplain Limited AngloGold Ashanti Holdings Plc (LSE listed debt securities) AngloGold Ashanti Holdings Finance Plc AngloGold Ashanti International Services Limited AngloGold Finance Australia Limited Argosy Capital Limited	AG Australia Holdings 1 Limited AG Geita Holdings 2 Limited AG Mali Holdings 1 Limited AG Mali Holdings 2 Limited Amplats (IOM) Limited Anglo American International (I.O.M.) Limited AngloGold Ashanti Laos Holdings Limited AngloGold Ashanti Mongolia Holdings Limited

Argosy Services Limited
 Attventure International Limited
 BEHRENS LIMITED
 Berlin Property Holdings Limited
 Berlin Property Management Limited
 Capfin Partners Limited
 Carmi Investments Limited
 Croatian Property Holdings Limited
 GROPIUS LIMITED
 HITZIG LIMITED
 Ipomen Limited
 Kollhoff Limited
 MAS Property Advisors Limited
 Mergon Property Investments 1 Limited
 Mergon Property Investments 2 Limited
 Mergon Property Investments 4 Limited
 Migration Investments Limited
 New Europe Property (BVI) Limited
 Nampak International Limited
 Nampak Insurance Company Limited
 New Europe Property Investments plc
 Northern Worldwide Limited
 OTTO LIMITED
 ROHE LIMITED
 SAPPHIRE TRADING LIMITED
 SCHULTES LIMITED
 SCOP 2003 INVESTMENTS LIMITED
 TARLATANTIC FINANCIAL SERVICES LIMITED
 Woodland Investment Company (Proprietary) Limited
 Zaniah Limited

Anglogold Ashanti Russia Holdings Limited
 AngloGold Bolivia Investments Limited
 AngloGold CV 1 Limited
 AngloGold CV 2 Limited
 AngloGold CV 3 Limited
 AngloGold CV 4 Limited
 AngloGold CV 5 Limited
 Birchman Group Limited
 Bleustar Limited
 BoE Protected Equity Fund Limited
 Clemente Business Limited
 Corozal Limited
 Dimension Data Commerce Centre Limited
 Dimension Data Finance Limited
 Dimension Data Global Management Services Limited
 Discus Holdings Limited
 Discus Limited
 Echo Delta (Holdings) PCC Limited
 Efidium Limited
 Elgria Limited
 Engen International Marketing Limited
 Engen Petroleum DRC (IOM) Limited (closed)
 Engen Petroleum International Limited
 Engineering Management Services International Limited
 Engineering Services International Inc
 Entre-acte Limited
 Fireside Limited
 First Anchorage Investments Limited
 First Mainsail Company Limited
 Glanvill Limited
 Heliette Limited
 Interbuild Holdings Limited
 JCI (Isle of Man) Limited
 JCI East African Exploration Company Limited
 Juxta Limited
 Lindfield Limited
 Maitland Advisory (IOM) Limited
 Maitland Asset Management (IOM) Limited
 Marbras (Guernsey) Limited
 MAS Plc
 MAS (IOM) Holdings Limited
 MAS BVI Holdings Limited
 Media Matrix Limited
 Merinos Leasing Limited
 Meyers Investments Limited
 MIH Investments Limited
 Millennium Publishers Limited
 Mining & Services Limited
 Mittonic Limited (closed)
 Montbrun Limited
 Murray & Roberts Guernsey Limited
 Murray & Roberts International Holdings Limited
 Murray & Roberts International Limited
 Murray & Roberts Steel International Limited
 NamITech International Limited
 Nampak Resources Limited
 Napoleon Leasing Limited
 NEPI Investment Management Limited
 Neutrino Limited
 Nilofar Investments Limited
 Nordberg Limited
 Ocean Dive Adventures Limited

Oil Consultants Limited (closed)
 Oranmore Investments Limited
 Orinocov Limited
 Orion Sporting and Leisure Limited
 Overture Limited
 Pangea Diamondfields Plc.
 Pentavana Limited
 Peppiatt Limited
 Perianth Limited
 Pinot Limited
 Planum Holdings Limited
 Princeton Enterprises Limited
 Private Ventures Limited
 Profuse Limited
 Protea Leasing Limited
 Pyramus Limited
 Quasar Limited
 Quinnette Limited
 R T Speed Limited
 Raufard Limited
 Regional Aircraft Leasing Limited
 Renaissance Holdings Limited
 Sable Kensington Limited
 SafeTech 1 Limited (closed)
 Samax Resources Limited
 Science & Technology Limited (closed)
 Sherburn Limited
 Showland Limited
 Shweir Limited
 SNC Lavalin Murray & Roberts Ltd
 Spindle Limited
 St. Pauls Investments Limited
 Starcross Investments Limited
 Stratton Services Limited (closed)
 Sundiamond Limited
 Swaton Limited
 Tabayin Holdings Inc
 Tachyon Limited
 The Birchman Group Limited
 The First Anchorage Company (PTC) Limited
 The Henley Settlement Limited
 Thilo Limited
 Timbal Limited
 Tintern Limited
 Tontine Inc
 TPA Remarketing Services Limited
 Traversio Limited
 Trenowth Limited
 Tubus Installations Limited (closed)
 Turboprop Remarketing Services Limited
 Two Tree Limited
 Utilities Management Limited (closed)
 Valance Limited
 Vannin Energy Limited
 Vannin Leasing Limited
 Vilazuan Holdings S A
 Wardvale Properties Limited (closed)
 Ware Limited
 Whitton Limited (closed)
 Wilfram Limited
 Willow Lane Limited
 Wydire Holdings Limited

		Zacopani Limited Zaniah Limited Zeedijk Handelmaatschappij NV Zietzig Limited
Dan Pascariu	Unicredit Tiriac Bank SA UniCredit CAIB Securities Romania New Europe Property (BVI)Ltd SIF Muntenia Fabryo Corporation SRL	Romanian Bank for Foreign Trade Banca Bucuresti (currently Alpha Bank) Creditanstalt Bank Austria Creditanstalt HVB Bank Romania SA HVB Tiriac Bank Romania SA HVB Banca pentru Locuinte SA UniCredit CAIB Romania
Desmond de Beer	Beaulieu College Properties (Proprietary) Limited Beaulieu College (Proprietary) Limited Beaulieu School Properties (Proprietary) Limited Diversified Properties (Proprietary) Limited Diversified Properties 2 (Proprietary) Limited Diversified Property Fund Limited Fortress Asset Managers (Proprietary) Limited Hollywood Investments (Proprietary) Limited Kyalami Preparatory Holdings (Proprietary) Limited Kyalami Preparatory School (Proprietary) Limited NMGP Holdings (Proprietary) Limited Optimprops 3 (Proprietary) Limited Pangbourne Properties Limited Property Fund Managers Limited Pure Diamond Investments (Proprietary) Limited Resilient Properties (Proprietary) Limited Resilient Properties 2 (Proprietary) Limited Resilient Property Income Fund Limited Southern Palace Investments 19 (Proprietary) Limited New Europe Property (BVI) Limited Bardesgra CC Tiradeprops 152 (Proprietary) Limited Fortress Income 1 (Proprietary) Limited Fortress Income 2 (Proprietary) Limited Fortress Income 3 (Proprietary) Limited Fortress Income 4 (Proprietary) Limited Fortress Income 5 (Proprietary) Limited Fortress Income Fund Limited Evaton Plaza Shareblock (Proprietary) Limited Nquthu Plaza Shareblock (Proprietary) Limited Propateez 62 (Proprietary) Limited	Amber Peek Investments (Proprietary) Limited Autumn Wizard Trading (Proprietary) Limited King Bee Properties (Proprietary) Limited Boudoir Properties CC Indian Gold Investments (Proprietary) Limited New Heights 471 (Proprietary) Limited Resilient Capital (Proprietary) Limited Resilient Property Management (Proprietary) Limited Diligence Properties (Proprietary) Limited Jsa Investments (Proprietary) Limited
Jeffrey Zidel	Clarendon Shopping Centre (Pty) Limited ERF 2395 Kempton Park (Pty) Limited Fortress Income Fund Limited Heavenly Blue Property Invest Close Corporation Maxtrade Seven (Pty) Limited Mazow Property Invest Close Corporation Property Index Tracker Managers (Pty) Limited Resilient Property Management (Pty) Limited Resilient Property Income Fund Limited Zicor Property Projects (Pty) Limited	Ambit Property Limited Resilient Properties (Pty) Limited Resilient Capital (Pty) Limited Diversified Properties 2 (Pty) Limited
Martin Slabbert	New Europe Property (BVI) Limited New Europe Property NV NE Property Cooperty UA NEPI Investment Management Limited NEPI Investment Management SA NEPI Bucharest One SRL NEPI Bucharest Two SRL NEPI Bucharest Three SRL General Investment SRL	Deloitte Central Europe Established Investments (Proprietary) Limited National Cerial Holdings (Proprietary) Limited National Cerial Investments (Proprietary) Limited Premier Foods Limited Virgin Active (South Africa) (Proprietary) Limited

	General Building Management SRL Connect Investmen SRL BelRom Sase SRL Unique Delamode SRL Floreasca Business Park SRL Third Way Capital SRL	
Victor Semionov	New Europe Property Investments plc New Europe Property (BVI) Limited New Europe Property NV NE Property Cooperty UA NEPI Investment Management Limited NEPI Investment Management SA NEPI Bucharest One SRL NEPI Bucharest Two SRL NEPI Bucharest Three SRL General Investment SRL General Building Management SRL Floreasca Business Park SRL Third Way Capital SRL LGV-Tur SRL	Natur-Bravo SA

Nu exista potentiale conflicte de interese intre indatoririle fata de Emitent ale administratorilor si interesele lor private si/sau alte angajamente.

Urmatoarele declaratii sunt date de administratorii Societatii:

- Nu au existat falimente, proceduri de insolventa, lichidare sau aranjamente de compromis involuntar individual, la care sa fie supus vreunul din administratori sau administrari judiciare asupra activelor oricarora dintre administratori in ultimii cinci ani;
- Administratorii nu au actionat in calitate de administratori pentru nicio Societate, intr-o functie executiva, la data sau in decurs de 12 luni precedente producerii oricaruia dintre evenimentele de mai jos: administrare judiciara, lichidare fortata, lichidare voluntara de catre creditorii, aranjamente voluntare de Societate sau orice alte compromisuri sau aranjamente cu creditorii in general sau cu orice categorie de creditorii;
- Administratorii nu au fost parteneri in cadrul niciunui parteneriat in momentul sau in decurs de 12 luni de la producerea unuia dintre evenimentele de mai jos: lichidari fortate, administrari sau aranjamente voluntare de parteneriat sau administrare judiciara;
- Administratorii nu au facut subiectul criticii publice si/sau sanctiunilor impuse de autoritatile statutare sau de reglementare (inclusiv organisme profesionale recunoscute) si nu au fost descalificati de catre o instanta din capacitatea de administratori ai unei societati sau din postura de a actiona in cadrul conducerii sau de a conduce activitatea oricarei societati in ultimii cinci ani;
- Administratorii nu au facut subiectul niciunei condamnari pentru fraudă in ultimii cinci ani si nu au existat infractiuni care sa implice falsul in declaratii.

Nu exista legaturi de familie intre persoanele prezentate mai sus.

DECLARAȚIE REFERITOARE LA LITIGII

Societatea nu are cunostinta despre nicio procedura care ar avea sau care a avut in ultimele 12 luni un efect material negativ asupra pozitiei financiare a Societatii sau societatilor sau asupra afacerilor care au fost achizitionate, sau care sunt in curs de desfasurare sau a carei amenintare planeaza asupra Societatii sau societatilor sau activitatii acestora.

ACTUL CONSTITUTIV

Consiliul de Administratie include patru administratori non-executivi independenti, un administrator non-executiv non-independent si doi administratori executivi. Administratorii recunosc importanta unei guvernante corporative solide si monitorizeaza respectarea Codului BVB cat si a legilor si regulamentelor CNVM. In mod special, administratorii sunt responsabili pentru supravegherea eficientei controalelor interne ale Societatii, care vizeaza protejarea activelor Societatii, pastrarea registrelor contabile corespunzatoare si asigurarea corectitudinii informatiilor financiare in baza carora se iau decizii legate de activitatea comerciala si emise spre publicare.

Administratorul si secretarul

Secretarul, societatea Sabre Fiduciary Limited, a fost infiintata in Isle of Man la data de 29 aprilie 2010, sub numarul de inregistrare 124715C, ca Societate privata cu raspundere limitata conform prevederilor Legilor referitoare la societatile comerciale 1931-2004 din Isle of Man. Acesta face parte din grupul Sabre, care functioneaza in Isle of Man din 1995. Administratorul este licentiat ca Furnizor de Servicii Corporative in Isle of Man, conform sectiunii 7 din Legea referitoare la serviciile financiare din 2008. Administratorul a fost desemnat administrator conform unui contract de administrare. In aceasta calitate, administratorul este responsabil pentru administrarea zilnica a Societatii, inclusiv pentru pastrarea registrelor statutare ale Societatii si pentru punerea la dispozitie a unui secretar al Societatii pentru activitatile generale de secretariat necesare Societatii. Administratorul foloseste serviciile agentului de decontare CREST, in scopul decontarii tranzactiilor pe baza de actiuni prin CREST. Costul acestui serviciu este suportat de catre Societate.

Puterile si indatoririle Consiliului de Administratie

Managementul si conducerea activitatii comerciale a Societatii se vor face in si din Isle of Man sau dintr-o alta locatie din afara Romaniei, asa cum Consiliul poate decide din cand in cand. Conform prevederilor Legii, statutului Societatii si actului constitutiv si oricaror indicatii date de rezolutiile speciale ale Societatii, activitatea Societatii va fi administrata de Consiliul de Administratie, care poate exercita toate puterile Societatii, indiferent ca sunt legate de conducerea activitatii sau nu. Nicio modificare a statutului, sau a actului constitutiv si nicio directiva emisa de Societate nu va anula vreun act anterior al Consiliului, care ar fi fost valabil in cazul in care nu s-ar fi facut modificarea respectiva sau daca nu s-ar fi emis directiva in cauza. Prevederile incluse in alte sectiuni ale actului constitutiv, referitoare la orice puteri specifice ale Consiliului nu vor fi considerate limitative pentru puterile generale conferite de actul constitutiv.

In cazul in care numarul de Administratori este mai mic decat cel minim indicat la momentul respectiv de actul constitutiv, celalalt Administrator sau ceilalti Administratori vor actiona doar in scopul desemnarii unui alt

Administrator sau altor Administratori pentru a compensa numărul minim sau vor convoca o adunare generală a Societății, în scopul efectuării unei astfel de numiri. În cazul în care nu există un Administrator sau Administratori capabili sau dispuși să acționeze, oricare doi membri pot convoca o adunare generală în scopul desemnării Administratorilor. În conformitate cu prevederile actului constitutiv, orice Administrator aditional, astfel desemnat, va deține funcția doar până la dizolvarea adunării generale anuale a Societății următoare desemnării respective, cu excepția cazului în care acesta este reales în timpul adunării respective.

La fiecare adunare generală anuală, o treime din Administratorii care fac subiectul retragerii prin rotație, sau, în cazul în care numărul lor nu este de trei sau un multiplu de trei, numărul cel mai apropiat, dar care nu depășește o treime se va retrage din funcție prin rotație, cu condiția că în cazul în care există un singur Administrator care face subiectul retragerii prin rotație, acesta să se retragă.

Conform cerințelor Actului Constitutiv prin care majoritatea Administratorilor trebuie să aibă în orice situație reședința permanentă în afara Marii Britanii, administratorii ce se vor retrage prin rotație vor include (în măsura în care este necesar pentru a obține numărul necesar) orice Administrator care dorește să se retragă și care să nu se auto-desemneze pentru realegere. Orice alt Administrator care se va retrage astfel (facând subiectul celor de mai sus) va face parte dintre ceilalți Administratori supuși retragerii prin rotație, care au fost în funcție pe perioada cea mai lungă de la ultima lor numire sau renumire, însă, între persoanele care au fost numite sau re-numite ultima dată ca Administrator în aceeași zi, persoana care se va retrage va fi stabilită prin tragere la sorti (cu excepția cazului în care convin contrariul între ei și facând subiectul cerinței ca majoritatea administratorilor să aibă reședința permanentă în afara Marii Britanii). Un administrator care se retrage (fie prin rotație sau în alt fel) va fi eligibil pentru realegere și, în cazul în care dorește acest lucru, poate fi reales.

Administratorii care se vor retrage la fiecare ocazie (atât în ceea ce privește numărul cât și identitatea) vor fi stabiliți de structura Administratorilor de la data notificării care anunță adunarea generală anuală și niciunui Administrator nu i se va cere să se retragă sau nu va fi scutit de la retragere sau nu va fi forțat să se retragă datorită modificării numărului Administratorilor după data notificării, însă înainte de închiderea ședinței.

În cazul în care Societatea, la ședința în cadrul căreia Administratorul se retrage prin rotație nu ocupă locul vacant creat prin retragerea respectivă, Administratorul care se retrage, dacă dorește acest lucru, va fi considerat reales, cu excepția cazului în care în cadrul ședinței se decide în mod expres să nu se ocupe postul vacant sau, cu excepția cazului în care se depune în cadrul ședinței o rezoluție pentru renumirea Administratorului și aceasta nu trece, sau în cazul în care administratorul care se retrage a notificat în scris Societatea că nu mai este dispus să fie renumit sau, în cazul în care neureșita de a ocupa locul vacant se datorează mutării unei rezoluții, în contravenție cu articolul 84 (Rezoluția de numire) din actul constitutiv, sau în cazul în care Administratorul se află la vârsta potrivită retragerii, aplicabilă pentru funcția de administrator.

Retragerea oricărui Administrator în cadrul adunării generale, conform actului constitutiv, nu va produce efecte până la finalizarea ședinței, cu excepția cazului în care se adoptă o rezoluție de alegere a unei alte persoane în locul administratorului care se retrage sau o rezoluție pentru realegere să se înainteze în cadrul ședinței și este respinsă, caz în care retragerea va intra în vigoare la momentul alegerii înlocuitorului sau în momentul în care rezoluția respectivă este respinsă, după caz. Un Administrator care se retrage și care este reales sau considerat a fi reales va continua să fie în funcție, fără întrerupere.

Periodic, Consiliul poate:

- delega sau incredința sau conferi oricărui Administrator cu funcție executivă (inclusiv unui director general) drepturile, autoritățile și puterile sale discreționare (cu puterea de a sub-delega) pe o anumită perioadă, în condițiile și făcând subiectul termenilor pe care îi crede de cuviință; și
- revoca, retrage, modifică sau variază toate sau oricare dintre puterile sale.

Delegarea către comitete

Consiliul poate delega oricare din drepturile și puterile sale de conducere și discreționare (cu putere de sub-delegare) pe o anumită perioadă, în termenii și făcând subiectul condițiilor pe care le crede de cuviință, oricărui comitet compus din unul sau mai mulți Administratori (dacă este considerat necesar) sau unuia sau mai multor persoane, cu condiția ca:

- majoritatea membrilor comitetului să fie Administratori sau Administratori supleanți;
- nicio rezoluție a unui comitet să nu intre în vigoare decât dacă majoritatea celor prezenți în momentul aprobării sunt Administratori sau Administratori supleanți; și
- orice astfel de comitet se va întruni și își va exercita drepturile, autoritatea și puterea discreționară din exteriorul României.

Orice comitet format astfel poate exercita puterea de sub-delegare, prin sub-delegarea oricărei persoane sau oricărui persoane (membru sau membri ai Consiliului de Administrare sau Comitetului).

Consiliul poate conferi aceste puteri fie colateral cu sau spre excluderea și substituirea tuturor și oricărui persoane din Consiliu în ceea ce privește și pot revoca, retrage, modifică sau variază periodic orice astfel de puteri și pot descărca de responsabilitate, în întregime sau parțial, orice astfel de comitet. În măsura în care orice drept, autoritate sau putere discreționară este delegată astfel, orice referire la actul constitutiv pentru exercitarea de către Consiliu a unui astfel de drept, autoritate sau putere discreționară va fi interpretată ca și când ar fi o referință la exercitarea unui astfel de drept, autoritate sau putere discreționară de către comitetul respectiv. În conformitate cu termenii și condițiile impuse în mod expres de către Consiliu, procedurile unui comitet cu doi sau mai mulți membri vor fi guvernate de actul constitutiv, așa cum prevăd procedurile Consiliului, în măsura în care se pot aplica.

Consiliul are posibilitatea, prin imputernicire, sau pe altă cale, să desemneze orice societate, firmă, persoană sau persoane (inclusiv registrată) să acționeze în calitate de agent sau mandatar al Societății și poate delega oricărui astfel de agent sau mandatar sau oricărui organism fluctuant de persoane, direct sau indirect nominalizat de Administratori, oricare din drepturile, și puterile sale de conducere și discreționare (cu puterea de a subdelega), în oricare din cazuri în scopul și pe perioadă, în termenii (inclusiv în ceea ce privește remunerația) și făcând subiectul condițiilor pe care le crede de cuviință. Consiliul poate conferi aceste puteri fie colateral cu sau spre excluderea și substituirea tuturor și oricărui persoane din Consiliu în ceea ce privește și poate revoca, retrage, modifică sau variază periodic orice astfel de puteri. Orice astfel de desemnare sau imputernicire poate include prevederi pentru protecția sau în avantajul persoanelor care au de-a face cu un astfel de mandatar sau imputernicit, după cum Consiliul va crede de cuviință și poate de asemenea autoriza orice mandatar sau imputernicit pentru subdelegarea tuturor sau oricărui drepturi, autorități sau puteri discreționare cu care a fost investit.

Consiliul poate numi orice persoană (care nu este un Administrator) în orice funcție sau post de lucru care are o denumire sau un titlu ce conține cuvântul "administrator", sau poate adăuga funcției sau postului din cadrul Societății o astfel de denumire sau titlu și poate defini, limita, varia sau restricționa drepturile, autoritățile și

puterile discreționare ale persoanelor numite astfel și poate înceta orice astfel de numire, făcând subiectul oricărui contract între acesta și Societate, sau utilizarea unei astfel de denumiri sau titlu.

Consiliul poate exercita sau poate determina exercitarea dreptului de vot conferit prin acțiuni în orice altă societate deținută sau în cadrul căreia Societatea are participatii, sau orice putere de desemnare ce va fi exercitată de Societate, de maniera în care va crede de cuviință (inclusiv exercitarea dreptului de vot sau puterilor de desemnare în favoarea numirii oricărui administrator în funcția de administrator sau oricărui manager sau angajat al societății respective, sau în favoarea plății remunerației către administratori, manageri sau angajații societății respective).

În conformitate cu cele menționate și prevederilor legale referitoare la societățile comerciale, Administratorii pot exercita toate puterile Societății pentru a se imprumuta, pentru a garanta, despăgubi sau ipoteca sau constitui de garanții asupra Societății, proprietății, bunurilor (prezente și viitoare) și capitalului neversat sau oricărui și tuturor partilor acestora și pentru a emite obligațiuni sau alte valori mobiliare, fie direct, fie ca și garanție colaterală pentru orice datorie, răspundere sau obligație a Societății sau a oricărui tert.

Majorarea, consolidarea, anularea și reorganizarea capitalului

În măsura în care acțiunile din capitalul Societății includ acțiuni cu valoare nominală, periodic în cadrul adunării generale, prin rezoluție, Societatea poate:

- Majora capitalul social cu o sumă ce va fi împărțită în acțiuni cu valoarea specificată în rezoluție;
- Consolidă și/sau reorganizează, re-clasifică sau redeseamnă sau convertește, parțial sau întregul sau capital social în acțiuni de valoare nominală mai mare sau mai mică, în acțiuni având prețul de achiziție într-o altă monedă sau în diferite clase de acțiuni comparativ cu acțiunile existente;
- Anulează orice acțiuni care, la data aprobării rezoluției nu au fost preluate sau convenite a fi preluate de către orice persoană și poate reduce suma capitalului social cu suma acțiunilor anulate astfel; și
- Reorganizează acțiunile sale sau oricare dintre acestea în acțiuni cu valoare nominală mai mică și, printr-o astfel de rezoluție, poate stabili ca printre acțiunile rezultate în urma unei astfel de reorganizări sau mai multe acțiuni poate, prin comparație cu celelalte, avea orice drepturi preferențiale, suspensive sau alte drepturi speciale, supuse oricărui restricții pe care Societatea are puterea să le anexeze oricărui acțiune nouă sau veche, însă astfel încât raportul dintre suma subscrisă și suma (dacă este cazul) nesubscrisă pentru fiecare acțiune redusă, va fi același ca și în cazul acțiunii din care derivă acțiunea redusă;
- Convertește orice acțiuni în titluri de capital și poate reconvertește orice titluri de capital în acțiuni denumite în orice monedă sau în acțiuni care nu au valoare nominală;
- Convertește capitalul social ordinar sau preferențial, compus din acțiuni cu valoare nominală, în capital social compus din acțiuni fără valoare nominală;
- Convertește capitalul social compus din acțiuni ordinare sau preferențiale fără valoare nominală în capital social compus din acțiuni cu valoare nominală; și
- Poate converti orice acțiuni din capitalul Societății în acțiuni de clase diferite, fie emise sau nu, și (fără limitare la generalitatea celor de mai sus), poate converti acțiuni ordinare sau acțiuni preferențiale în acțiuni preferențiale ce pot fi răscumparate.

Reducerea capitalului

În conformitate cu testul solvabilității și oricaror drepturi anexate periodic oricaror acțiuni, prin rezoluție specială, Societatea își poate reduce capitalul social, primele de emisiune sau orice rezervă nedistribuită, în orice manieră.

Adunările generale

Consiliul va convoca în fiecare an o adunare generală a membrilor Societății, denumită adunarea generală anuală; orice adunare generală anuală întrunită astfel se va ține la data și în locul determinate de către Consiliu. Toate adunările generale, altele decât adunările anuale generale, vor fi denumite adunări generale extraordinare.

Consiliul poate convoca o adunare generală extraordinară de fiecare dată când crede de cuviință. În cadrul oricărei adunări convocate în urma unei astfel de cereri, nu se va desfășura nicio activitate, cu excepția celor prevăzute în solicitarea sau propunerea Consiliului. În cazul în care nu există un număr suficient de membri ai Consiliului pentru întrunirea unei adunări generale, oricare administrator sau membru al Societății poate convoca o adunare generală.

Orice adunare generală anuală și orice adunare generală extraordinară convocate pentru aprobarea unei rezoluții speciale sau a unei rezoluții de numire a unei persoane în calitate de administrator, vor fi convocate cu o notificare prealabilă în scris de nu mai puțin de douăzeci și una de zile. Celelalte adunări generale extraordinare vor fi convenite prin notificare prealabilă scrisă de nu mai puțin de paisprezece zile. Dacă o adunare este convocată printr-o notificare trimisă cu o perioadă de timp mai scurtă comparativ cu cea specificată la prezentul articol, se va considera că este corespunzător întrunită dacă toți membrii săi cu drept de participare și de vot în cadrul ședinței, stabilesc acest lucru.

Notificarea va fi transmisă membrilor (alții decât oricare dintre cei care, în conformitate cu prevederile actului constitutiv sau cu oricare restricții impuse pentru orice acțiuni, nu au dreptul de a primi o notificare de la Societate), Administratorilor, Auditorilor și în cazul în care sunt mai mulți către fiecare dintre aceștia. În plus, atât timp cât acțiunile Societății sunt listate la una sau mai multe burse de valori, atunci, în măsura descrisă în condițiile și cerințele bursei de valori relevante, notificarea va fi transmisă bursei/burselor de valori vizate, în perioadele de timp prevăzute de către bursa/bursele de valori.

Omissionul accidental de a expedia o notificare de întrunire a adunării, sau în cazurile în care se intenționează ca împreună cu notificarea să se expedieze o procură, către, sau nerecepționarea de către orice persoană cu drept de a primi cele de mai sus, nu va determina invalidarea procedurilor din cadrul adunării respective.

Proceduri în cadrul adunărilor generale

Nu se va lua nicio decizie de afaceri în cadrul vreunei adunări generale, cu excepția cazului în care se întrunește cvorumul, dacă adunarea trece la ordinea de zi, însă neîntrunirea cvorumului nu va exclude selectarea sau desemnarea unui Președinte, care nu va fi considerat un punct pe ordinea de zi a ședinței. În cazul în care nu se întrunește cvorumul, trei persoane cu drept de participare și de vot asupra ordinii de zi, fiecare fiind un membru prezent personal sau prin împuternicire conferită unui membru, sau o persoană cu drept de participare și de vot asupra ordinii de zi, care este un membru ce deține nu mai puțin de o zecime din capitalul social emis al Societății și care este prezent personal sau prin împuternicire, vor reprezenta un cvorum.

În cazul în care, în decurs de cincisprezece minute (sau un interval mai mare de timp, care să nu depășească o oră, la discreția Președintelui adunării) de la ora stabilită pentru întrunirea adunării generale, nu se întrunește cvorumul, sau în cazul în care în timpul unei astfel de ședințe cvorumul nu mai este prezent, ședința va fi suspendată, dacă se convine acest lucru, la cererea membrilor. În orice alt caz, ședința va fi amânata pentru mai târziu în ziua respectivă, sau pentru aceeași zi din săptămâna următoare, la aceeași oră și în același loc, sau la o dată, oră și locație stabilite de către Președintele adunării (sau, în lipsa acestuia, de către Consiliu), care să nu fie la mai puțin de paisprezece sau la mai mult de douăzeci și opt de zile după data respectivă. În cazul în care, în cadrul ședinței suspendate nu se întrunește cvorumul în decurs de cincisprezece minute de la ora stabilită pentruținerea ședinței, un membru prezent personal sau prin împuternicire, va reprezenta cvorumul. În cazul în care nici atunci nu se întrunește cvorumul sau, în cazul în care în timpul ședinței suspendate cvorumul nu mai este întrunit, adunarea va fi anulată. Societatea va emite o notificare cu cel puțin șapte zile în avans, referitor la orice ședință suspendată din lipsa de cvorum (în cazul în care ședința respectivă este amânata pentru o zi care să nu fie la mai puțin de paisprezece zile sau la mai mult de douăzeci și opt de zile de la data respectivă).

Președintele Consiliului va prezida în calitate de Președinte fiecare adunare generală a Societății. În cazul în care nu există un președinte sau în cazul în care, la oricare dintre ședințe acesta nu este prezent în decurs de cincisprezece minute de la ora stabilită pentru adunare, sau dacă nu dorește să acționeze în calitate de președinte, Președintele Adjunct (dacă există) al Consiliului, dacă este prezent și dorește acest lucru, va prezida adunarea în calitate de Președinte al adunării. În cazul în care Președintele sau Președintele Adjunct nu sunt prezenți și nu doresc să își exercite această calitate, Administratorii prezenți vor alege dintre ei, o persoană care, chiar dacă doar un administrator este prezent, să fie Președintele adunării, dacă dorește acest lucru. În cazul în care niciunul dintre Administratori nu este dispus să acționeze în calitate de Președinte al adunării sau, în cazul în care niciun Administrator nu este prezent în decurs de cincisprezece minute de la ora desemnată pentruținerea adunării, membrii prezenți și cu drept de vot vor alege pe unul dintre ei în funcția de Președinte al adunării.

Fără a ține seama de faptul că nu este un membru, un Administrator va avea dreptul de a participa sau de a lua cuvântul în cadrul oricărei adunări generale și în cadrul oricărei ședințe separate a detinatorilor oricărei clase de acțiuni ale Societății. Președintele poate invita orice persoană să participe și să ia cuvântul la oricare adunare generală a Societății, persoana considerată de președinte a deține cunoștințele și experiența necesare referitoare la activitatea Societății și poate invita persoana respectivă să asiste la deliberările adunării respective.

Președintele unei adunări generale, cu aprobarea unei adunări la care se întrunește cvorumul și la primirea instrucțiunilor directe în cadrul adunării, poate amâna periodic (sau pe termen nedefinit) orice adunare, după cum va crede de cuviință. Totuși, fără a aduce atingere oricărei puteri pe care o poate avea conform actului constitutiv sau conform legii, fără a necesita aprobarea adunării, Președintele poate întrerupe sau suspenda periodic și în orice locație oricare adunare, pe o perioadă nedefinită de timp, în cazul în care este de părere că acest lucru este necesar pentru a asigura desfășurarea corespunzătoare și ordonată a adunării sau, pentru a da posibilitatea oricăror persoane îndreptățite, să participe, să ia cuvântul sau să voteze în cadrul adunării, sau să se asigure că obiectivul ședinței este atins corespunzător.

În cazul în care o adunare este suspendată pe perioadă nedefinită, Consiliul va stabili data și locul susținerii adunării suspendate. De fiecare dată când o adunare este suspendată timp de paisprezece zile sau pe termen nedefinit, se va transmite o notificare cu cel puțin șapte zile în avans, referitor la data și ora la care se va întruni adunarea suspendată și ordinea de zi generală ce va fi dezbătută, în același fel ca în cazul unei adunări inițiale.

Cu excepția celor de mai sus, niciun membru nu va avea dreptul să primească o notificare de suspendare sau cu ordinea de zi dezbătută în oricare ședință suspendată.

Cu excepția punctelor de pe ordinea de zi, dezbătute în cadrul adunării suspendate ulterior nu vor fi dezbătute ale probleme în cadrul ședințelor suspendate.

Votarea

În cadrul oricărei adunări generale, aprobarea unei rezoluții suspendate votării în cadrul adunării se va decide prin ridicarea mâinii (înainte sau imediat după declararea rezultatului votului prin ridicarea mâinii sau la retragerea oricărei alte solicitări de votare), cu excepția cazului în care se va solicita votarea prin formulare. Conform prevederilor legale, votul prin formulare poate fi solicitat de:

- Președintele ședinței; sau
- De cel puțin doi membri prezenți în persoană sau prin mandatar, cu drept de vot în cadrul ședinței; sau
- Un membru sau membri prezenți în persoană sau prin mandatar, reprezentând nu mai puțin de o zecime din drepturile de vot al tuturor membrilor cu drept de vot în cadrul ședinței; sau
- Un membru sau membri prezenți în persoană sau prin mandatar, care dețin acțiuni ce conferă dreptul de vot în cadrul adunărilor, reprezentând acțiuni pentru care s-a varsat o sumă agregată care să nu fie mai mică de o zecime din totalul sumei varsate pentru toate acțiunile ce conferă dreptul respectiv;
- Și o solicitare de vot de către o persoană în calitate de mandatar în numele unui membru va fi valabilă în același fel în care ar fi valabilă dacă ar fi fost cerută de membrul respectiv, în persoană.

Cu excepția cazului în care se solicită în mod legal votarea cu formulare și solicitarea nu este retrasă, declarația făcută către Președintele adunării care să prevadă că rezoluția a fost aprobată prin ridicarea mâinii sau în mod unanim sau printr-o anumită majoritate sau respinsă și neaprobată de către o anumită majoritate, este concludentă și înregistrarea în acest sens în registrul procesului verbal al adunării Societății va reprezenta o dovadă concludentă a acestui fapt, fără verificarea numărului sau raportului de voturi înregistrat în favoarea sau împotriva unei astfel de rezoluții.

Nu se va ridica nicio obiecție cu referire la calificarea niciunui votant sau cu numărarea sau nereușita de a număra orice vot, cu excepția celor din cadrul adunării sau adunării suspendate în care votul asupra căruia se obiectează este dat sau lăsat sau atunci când se produce o eroare. Orice obiecție sau eroare va fi transmisă președintelui adunării și va vicia decizia adunării asupra oricărei rezoluții, numai în cazul în care președintele decide că are o magnitudine suficientă pentru a vicia rezoluția sau că a afectat pe altă cale decizia adunării. Decizia președintelui în aceste privințe va fi finală și concludentă.

Societatea poate modifica statutul și actul constitutiv ale Societății doar prin intermediul unei hotărâri speciale în acest sens. În cazul în care este propusă o modificare a unei rezoluții din orice motiv, însă va fi exclusă cu bună credință din ordinul Președintelui adunării, orice eroare a unei astfel de decizii nu va determina anularea procedurii asupra rezoluției în cauză. În cazul unei rezoluții propuse în mod legal ca o rezoluție extraordinară, nu se va lua în considerare și nu se va vota vreo modificare a acesteia (altă decât o modificare de ordin material pentru a remedia o eroare). În cazul unei rezoluții, nicio modificare adusă acesteia (altă decât o simplă modificare administrativă pentru corectarea unei erori evidente) nu poate fi luată în considerare sau votată decât dacă Biroul primește o notificare asupra modificării propuse, cu cel puțin patruzeci și opt de ore înainte de data desemnată pentru întrunirea ședinței relevante sau a ședinței suspendate sau (în absența unei astfel de

notificari), Presedintele adunarii decide, dupa cum va crede de cuviinta, ca modificarea este potrivita pentru a fi luata in considerare in cadrul adunarii.

Orice votare solicitata in mod legal pentru alegerea unui Presedinte al adunarii sau pentru orice problema de suspendare va fi realizata imediat. Un vot solicitat in mod legal, pentru orice alta problema va fi executat de asa maniera (inclusiv utilizarea de formulare sau votului pe hartie sau bilete de vot) la data si locatia, care nu va depasi treizeci de zile de la data sedintei sau sedintei suspendate in cadrul careia s-a solicitat votarea, conform indicatiilor Presedintelui. Presedintele poate, si daca va fi instruit in acest sens de adunare, va desemna supraveghetori care nu trebuie sa fie membri si poate suspenda sedinta pentru o data si o locatie fixate de acesta, in scopul declararii rezultatului votului. Nu trebuie transmisa o notificare a votului imediat, in cazul in care data si locatia la care va avea loc sunt anuntate in cadrul sedintei in care este solicitat. In orice alt caz, se va transmite o notificare cu cel putin sapte zile in avans, care sa specifice data si locatia la care se va vota. Rezultatul votului va fi considerat a fi rezolutie a adunarii in cadrul careia s-a solicitat votarea. Solicitarea pentru votare nu va impiedica continuarea adunarii pentru dezbaterile oricarei alte chestiuni, alta decat cea pentru care s-a solicitat votarea.

In cazul in care se solicita un vot inainte de declararea rezultatului pe baza ridicarii mainilor si solicitarea este retrasa in mod legal, adunarea va continua ca si cand solicitarea nu ar fi fost facuta. Solicitarea pentru votare poate fi retrasa, inainte de votare, inasa doar cu aprobarea Presedintelui. O solicitare retrasa astfel va valida rezultatul votului prin ridicarea mainii, declarat inainte de solicitare. Daca solicitarea este retrasa, persoanele indreptatite conform articolului 62 (metoda de votare), pot solicita votarea. In cadrul votului, persoanele pot vota personal sau prin mandatar. Un membru care are dreptul la mai mult de un vot, nu trebuie neaparat sa faca uz de toate voturile in acelasi fel.

Cu exceptia cazului in care Consiliul prevede contrariul, niciun membru nu va avea drept de vot in cadrul unei adunari generale sau in cadrul unei adunari separate a titularilor oricaror clase de actiuni, fie personal, fie prin imputernicit, sau sa fie numarar in cadrul unui cvorum, cu referire la orice actiune detinuta de acesta si nici nu va avea dreptul de a-si exercita drepturile de membru cu exceptia cazului in care toate varsamintele sau celelalte sume ce trebuie achitate in mod curent de acesta cu privire la actiunea respectiva in cadrul Societatii, a au fost achitate Societatii.

Orice persoana (fie membru al Societatii sau nu) poate fi desemnata ca mandatar. Depunerea unei procuri nu va exclude un membru de la participarea si de la votarea in persoana la adunarea pentru care se face procura respectiva sau la orice suspendare a acesteia.

GESTIONAREA CONFLICTELOR

In februarie 2008, Societatea a incheiat un contract de vanzare-cumparare pentru achizitia a doua societati si anume General Investment SRL si General Building Management SRL, care impreuna detin un portofoliu de 18 proprietati, aflate in diverse orase din Romania. Mai departe, pe 3 Februarie 2010, Compania a semnat un contract de vanzare-cumparare pentru achizitia Connect Investment SRL, compania de holding a unui parc de retail din Pitesti, Romania. Vanzatorul General Investment SRL, General Building Management SRL si Connect Investment SRL a fost Central Eastern European Real Estate Shareholdings BV, parte a grupului Avrig 35. Dl. Dan Pascariu, unul din administratorii Emitentului, este si un actionar minoritar al Grupului Avrig 35. Domnul Pascariu nu a participat la dezbaterile Consiliului de Administratie referitoare la aceste tranzactii si s-a abtinut de la vot in ceea ce le priveste.

4. CAPITALUL SOCIAL SI ACTIONARIII PRINCIPALI

Societatea a fost înființată conform Legii referitoare la societățile comerciale din Isle of Man din 2006. Drept urmare, la data înființării, capitalul social al Societății nu era divizat în acțiuni autorizate și emise. La data înființării, acțiunea de subscriere a fost emisă domnului Dewald Joubert. Nici legea, nici statutul inițial al Societății nu au impus drepturi de preempțiune la emiterea de noi acțiuni. Drept urmare, la data înființării, Administratorii au fost autorizați în mod general și necondiționat să aloce valorile mobiliare în cadrul Societății până la capitalul social autorizat însă neemis al Societății, iar puterile respective nu au fost limitate ca și perioadă.

La data de 14 august 2007, s-a ținut o adunare generală extraordinară a Societății, prin care unicul acționar al Societății, Dl. Joubert, a adoptat noul act constitutiv al Societății. Noul act constitutiv stabilea un capital social autorizat de 150.000.000 acțiuni a câte 0,01 Euro fiecare.

Capitalul social al NEPI la data de 31 decembrie 2010, constă în 76.933.734 acțiuni ordinare, fiecare în valoare nominală de 0,01 Euro, cu drept de vot. Drept Urmare, numărul total de drepturi de vot în cadrul NEPI este de 76.933.734.

Mai jos sunt prezentate informații legate de capitalul social autorizat și emis al Societății și primele de emisiune la data elaborării prezentului document:

	EUR
Capital social autorizat: 150.000.000 acțiuni ordinare cu valoare nominală de 0,01 Euro fiecare	1,500,000
Capital social emis: 76.933.734 acțiuni ordinare cu valoare nominală de 0,01 Euro fiecare	769.337
Prime de emisiune	166.355.956
Total capital social și prime de emisiune	167.125.293

MODIFICAREA CAPITALULUI SOCIAL

Detaliile acțiunilor NEPI emise de la data înființării sunt prezentate mai jos.

Data emiterii	Numar de acțiuni ordinare NEPI emise	Pretul la care acțiunile ordinare NEPI au fost emise (€)	Motivul emiterii
22 august 2007	12.877.200	2,00	Listare la AIM
14 decembrie 2007	13.917.800 ¹	2,00	Plasament privat
5 iunie 2008	1.355.000	2,18	Program de achiziție de acțiuni
16 septembrie 2009	2.815.000	2,10	Plasament privat
16 septembrie 2009	43.214	2,10	Program de achiziție de acțiuni
20 octombrie 2009	9.014.781	2,03	Plasament vânzător
28 octombrie 2009	634.668	2,10	Program de achiziție de acțiuni
11 martie 2010	9.310.823	2,25	Plasament vânzător
1 aprilie 2010	5.882.352	2,59	Plasament privat
25 mai 2010	799.633	2,58	Program de achiziție de acțiuni
28 iunie 2010	2.450.748	2,58	Internalizarea consilierului de investiții
28 iunie 2010	2.832.515	2,58	Program de achiziție de acțiuni
17 decembrie 2010	15.000.000	2,67	Emisiune de drepturi

Nota: Un numar suplimentar de 2.000.000 de actiuni au fost aprobate spre a fi emise de catre Consiliul de Administratie si se asteapta sa fie emise ca parte a Schemei de Achizitie de Actiuni intre data elaborarii acestui raport si data publicarii sale, la un pret ce va fi determinat la data emiterii conform prevederilor Schemei de achizitie de actiuni.

Nu au existat emisiuni sau oferte de valori mobiliare ale subsidiarelor NEPI in ultimii trei ani inainte de data elaborarii Prospectului privind admiterea la tranzactionare.

ACTIONARI IMPORTANTI PRIMII 10 ACTIONARI

Actionari	Participatie	Procent din actiunile emise
Resilient Property Income Fund	16.830.000	21,88%
RMB Securities	12.437.363	16,17%
Martin Slabbert	4.579.029	5,95%
Des de Beer	3.655.249	4,75%
Capital Property Fund	3.450.000	4,48%
Chataprop Holdings	2.700.288	3,51%
Fortress Income Fund	2.577.585	3,35%
Coco Haven 31	2.507.096	3,26%
Pershing Nominees	2.429.723	3,16%
Coronation Fund Managers	1.664.168	2,16%
Total	52.830.501	68,67%

Nota: Exclude actiunile detinute prin vehiculele listate; informatii la 31 decembrie 2010

5. INFORMATII REFERITOARE LA ACTIUNILE ADMISE LA TRANZACTIONARE.

Valorile mobiliare admise la tranzactionare sunt actiunile ordinare emise de Emitent avand codul ISIN IM00B23XCH02.

Actiunile sunt sub forma inregistrata si dematerializata si sunt emise in Euro pe AIM si in ranzi sud-africani pe JSE. Tranzactionarea la BVB se realizeaza in RON.

DREPTURILE ASOCIATE ACTIUNILOR

Actiunile ordinare posedea drept de vot in cadrul adunarilor generale, dreptul la dividende si dreptul la surplusul de active al grupului in cazul unei lichidari. Actiunile ordinare posedea drept de preemtiune, precum si drepturi de transfer.

Sursa informatiilor prezentate mai jos, referitoare la drepturile asociate actiunilor, este actul constitutiv al Societatii.

Dividendele si drepturile de a imparti profitul Emitentului. In conformitate cu prevederile Actului constitutiv si conditionat de trecerea testului de solvabilitate, Societatea poate hotari ca dividendele rezultate din profitul Societatii pot fi achitate membrilor in functie de drepturile si detinerile aferente in profitul Societatii. Totusi, niciun dividend nu va depasi suma recomandata de catre Consiliu. Conditionat de trecerea cu succes a testului de solvabilitate, Consiliul poate declara si poate achita dividende intermediare (inclusiv orice dividende platite la o rata fixa), de maniera in care Consiliul crede ca sunt justificate de profitul Societatii si de pozitia acesteia. In cazul in care, in orice moment, capitalul social al Societatii este impartit in doua clase diferite, Consiliul poate achita dividendele intermediare pentru actiunile care se afla la un nivel inferior fata de actiunile care confera drepturi preferentiale cu referire la dividende, precum si pentru actiunile care confera drepturi preferentiale, cu exceptia cazului in care la data platii, orice dividend preferential este intarziat. Conditionat de actionarea cu buna credinta din partea Consiliului, acesta nu isi va asuma nicio raspundere in fata titularilor actiunilor care confera drepturi preferentiale pentru nicio pierdere suportata de acestia ca si consecinta a declararii sau, prin plata legala a oricaror dividende intermediare pentru oricare actiuni care se afla la un nivel inferior fata de cele cu drepturi preferentiale.

Toate dividendele si dobanzile sunt achitate (conform oricarui drept de retentie al Societatii) membrilor ale caror nume se afla in registru, la data la care sunt declarate dividendele respective sau la data la care sunt platibile dobanzile, sau la orice alta data stabilita de catre Societate prin rezolutie a Consiliului, tinand seama de orice transfer sau cesiune ulterioara de actiuni.

Consiliul poate deduce din orice dividend sau alte sume de bani ce trebuie achitate oricarui membru, sau cu referire la orice actiune, toate sumele ce pot fi scadente de la acesta in beneficiul Societatii.

La recomandarea Consiliului, prin hotarare adoptata in cadrul adunarii generale, Societatea poate ordona ca plata oricaror dividende sa fie declarata ca fiind satisfacuta total sau partial prin distribuire de active si, in special, de actiunile platite integral sau obligatiuni ale oricarei alte societati sau in oricare sau mai multe dintre

modalitățile descrise. În cazul în care apar dificultăți cu referire la distribuirea respectivă, Consiliul le poate soluționa după cum va crede de cuviință. În special, Consiliul poate:

- Emite certificate de fracțiuni sau autoriza orice persoană să vândă sau să transfere oricare dintre fracțiunile respective sau să nu ia în considerare fracțiunile;
- Stabili valoarea de distribuire a activelor respective sau a oricărui părți din acestea și poate stabili ca plățile în numerar să fie făcute oricărui membru în baza valorii fixate astfel, pentru a ajusta drepturile membrilor; și
- Plasa orice astfel de active în fonduri de administrare a activelor pentru persoanele care au drepturi la dividende.

Cu excepția cazului în care se prevede contrariul prin drepturile anexate acțiunilor, niciuna dintre sumele în bani ce trebuie plătite de către Societate sau cu referire la o acțiune nu va purta dobândă pentru Societate.

În cazul în care cecurile, garanțiile sau ordinele de plată ale dividendelor sau alte sume platibile cu referire la o acțiune, transmise prin poșta de către Societate persoanei îndreptățite, sunt returnate Societății sau neincasate de două ori consecutiv sau dacă cercetările rezonabile efectuate cu această ocazie nu au reușit să determine o adresă nouă care poate fi folosită în acest sens, Societatea nu va fi obligată să expedieze niciun fel de alte dividende sau sume de bani ce trebuie plătite cu referire la acțiunea respectivă, scadente pentru persoana în cauză, până când aceasta nu notifică Societatea referitor la adresa folosită în acest sens.

Toate dividendele, dobânzile sau alte sume ce trebuie plătite și nesolicitate în decurs de douăsprezece luni de la data la care devin exigibile, pot fi investite sau folosite în alt scop de către Consiliu în beneficiul Societății, până în momentul în care sunt solicitate și Societatea nu va fi considerată ca și custode al acestora. Toate dividendele nesolicitate pe o perioadă de doisprezece ani de la data la care devin scadente la plată vor fi confiscate și vor reveni Societății (în cazul în care Consiliul decide în acest sens).

La recomandarea Consiliului și prin rezoluție, o adunare generală care declară un dividend poate ordona satisfacerea integrală sau parțială a acestuia prin distribuirea de active și, în special, de acțiuni plătite integral sau obligațiuni ale oricărei alte societăți și, în cazul în care apar dificultăți cu referire la distribuirea respectivă, Consiliul o poate deconta după cum va crede de cuviință și, în special poate emite certificate de fracțiuni sau, conform legii și, în cazul în care acțiunile sunt detinute în formă necertificată, conform regulamentelor sistemului, acesta poate autoriza și instrui orice persoană pentru a vinde sau transfera orice fracțiuni sau poate ignora fracțiunile în întregime și poate fixa valoarea de distribuire a oricărui active și poate stabili achitarea de numerar oricărui membru în baza valorii determinate, pentru a asigura egalitatea distribuției și poate plasa orice active spre a fi distribuite administratorilor, după cum Consiliul va crede de cuviință.

Cu autorizarea prealabilă impusă de o hotărâre a Societății și conform condițiilor stabilite de către Consiliu și supunându-se îndeplinirii cu succes a testului de solvabilitate, Consiliul poate oferi oricărui posesor de Acțiuni Ordinare, dreptul de a alege sau de a primi Acțiuni Ordinare creditate ca fiind integral plătite, parțial sau integral, în locul sumelor în numerar, cu referire la o parte sau la un întreg (stabilit de către Consiliu) dintr-un dividend specificat în rezoluție.

Consiliul poate de asemenea să stabilească periodic sau să varieze procedura pentru alegerea mandatelor, conform cărora un posesor de Acțiuni Ordinare, poate alege să primească Acțiuni Ordinare creditate ca achitate integral, în locul sumelor în numerar, în ceea ce privește toate sau anumite drepturi viitoare oferite

posesorului respectiv, conform prevederilor actului constitutiv, până la revocarea mandatului de alegere, conform oricarei astfel de proceduri.

Înainte de a recomanda orice dividend (fie preferențial, fie de alta natură) Consiliul poate trece în contul rezervelor sumele pe care le considera necesare din profitul Societății. Toate sumele aferente rezervelor pot fi utilizate periodic, la discreția Consiliului, în orice scop în care poate fi folosit profitul Societății în mod corespunzător și, cu condiția utilizării în acest sens, pot fi angajate în activitatea Societății, fie folosite în investițiile pe care Consiliul le găsește corespunzătoare și nu va fi necesar să se păstreze separat sau distinct o investiție care reprezintă o rezervă, față de celelalte investiții ale Societății. Consiliul poate împărți rezerva în fonduri speciale, după cum va crede de cuviință și o poate consolida într-un fond, sau orice fond special sau orice parte dintr-un fond special, în care rezerva poate fi împărțită la discreție. Fără a proceda la fel cu rezerva, Consiliul poate raporta orice profit despre care crede că este prudent să nu fie distribuit.

Ținând seama de oricare dintre prevederile actului constitutiv al Societății și fără a aduce atingere drepturilor încorporate acțiunilor, Societatea sau Consiliul pot stabili o dată („data de înregistrare”), ca data la închiderea zilei (sau în orice alt moment stabilit de către Consiliu), la care persoanele înregistrate ca posesori sau acțiunilor sau altor valori mobiliare, vor avea dreptul să primească orice dividende, distribuiri, dobânzi, alocări, emisiuni, notificări, informații, documente sau circulare. Această dată oficială va fi stabilită la sau în orice moment pe perioada a șase luni înainte de data la care orice astfel de dividend, distribuție, dobândă, alocare, emisiune, notificare, document sau circulară este declarată, achitată sau efectuată, fără a aduce atingere drepturilor aferente cu referire la cele de mai sus, aparținând cedentilor sau cesionarilor acțiunilor sau valorilor mobiliare respective. În absența stabilirii unei date de înregistrare, dreptul la orice dividende, distribuiri, alocări sau emisiuni va fi determinat prin referință la data la care dividendul respectiv este declarat sau la care se face distribuția, alocarea sau emisiunea respectivă.

Drepturile de vot

Procedura de votare din cadrul adunării generale este detaliată în cadrul secțiunii din prezentul document numită "*Administrarea, conducerea, organele de supraveghere și structura organizatorică a Emitentului*".

În baza oricărui condiții speciale pentru exercitarea drepturilor de vot aferente acțiunilor emise sau deținute și pentru orice suspendare sau abrogare a drepturilor de vot conform actului constitutiv al Societății, în cadrul adunării generale fiecare membru care (fiind o persoană fizică) este prezent personal sau prin mandatar, va avea un vot prin ridicarea mâinii și în cazul unui vot pe formulare, fiecare membru prezent în persoană sau prin mandatar va vota pentru fiecare acțiune al cărei posesor este.

În cazul în care una sau mai multe persoane sunt titulari comuni ai unei acțiuni, atunci dacă se votează asupra oricărui probleme, votul persoanei cu vechime mai mare care solicită votarea, fie personal fie prin mandatar, va fi acceptat, cu excluderea voturilor celorlalți titulari comuni. În acest scop, vechimea va fi stabilită prin ordinea în care numele titularilor se află înscrise în registru.

În cazul unei egalități de voturi, indiferent dacă prin ridicarea mâinii sau prin votare pe formulare, Președintele adunării în cadrul căreia are loc ridicarea mâinii sau în cadrul căreia s-a solicitat votarea, va avea dreptul la un al doilea vot, în plus față de oricare alt vot pe care îl poate avea.

Drepturile de preemțiune în ofertele de subscriere a valorilor mobiliare de aceeași clasă. Cu condiția celor indicate mai jos și cu excepția cazului în care Societatea, prin hotărârea specială sau pe altă cale, va ordona contrariul, valorile mobiliare de tipul titlurilor de capital în capitalul Societății, vor fi alocate în numerar, conform următoarelor prevederi:

- Toate valorile mobiliare de tipul titlurilor de capital, ce vor fi alocate („acțiunile oferite”) vor fi oferite mai întâi membrilor Societății, pe care Administratorii îi stabilesc în acest sens, pentru a li se oferi aceste acțiuni, fără ca Societatea să suporte valori mobiliare care oferă costuri de conformitate, care în opinia Administratorilor, ar fi împovărătoare, dat fiind numărul de membri din jurisdicțiile relevante, în legătură cu care costurile de conformitate ar fi suportate („membrii relevanți”);
- Oferirea către membrii relevanți stabiliți mai sus, se va face proporțional cu participările membrilor relevanți;
- Oferta se va face prin notificare scrisă („notificarea de ofertă”), transmisă de Administratori, specificând numărul și prețul acțiunilor oferite și va invita fiecare membru să exprime în scris într-un termen, care nu va fi mai mic de 14 zile, dacă sunt dispusi să accepte orice acțiuni oferite și, dacă da, numărul maxim de acțiuni oferite pe care sunt dispusi să îl plătească;
- La expirarea perioadei de timp specificate pentru acceptarea notificării de ofertă, Administratorii vor aloca acțiunile oferite membrilor relevanți care au notificat Administratorii în privința dorinței lor de a prelua acțiunile oferite dar, astfel încât niciun membru relevant să nu fie obligat să plătească mai mult de numărul maxim de acțiuni notificate lui conform prevederilor de mai sus; și
- În cazul în care oricare acțiuni oferite rămân nealocate după oferta, Administratorii vor avea dreptul de a aloca, acorda opțiuni pentru sau de a instrăina pe altă cale acțiunile unor persoane, în termenii și de manieră pe care o consideră potrivită, cu excepția faptului că acele acțiuni să nu fie instrăinate în termeni mai favorabili subscriitorilor lor, decât termenii conform cărora au fost oferite membrilor relevanți.

Prevederile de mai sus nu se aplică în cazul alocării de valori mobiliare de tipul titlurilor de capital ale Societății, cu o valoare nominală agregată care nu depășește 20% din totalul capitalului social nominal emis al Societății la data de 3 martie 2010, iar această ne-aplicare a prevederilor se va aplica până la cea mai recentă dintre următoarele date: (i) optsprezece luni de la data de 03 martie 2010 și (ii) finalul următoarei adunări generale anuale a Societății.

Pentru evitarea oricărui îndoielei prevederile legate de drepturile de preemțiune pentru alocare nu se vor aplica, în următoarele cazuri:

- Alocarea oricărui valori mobiliare cu titlu de capital altfel decât în numerar, și, ca urmare, Administratorii nu vor aloca și nu vor instrăina nicio valoare mobilă cu titlu de capital neemisă în capitalul Societății, altfel decât contra sumelor în numerar, persoanelor și în condițiile pe care le vor considera corespunzătoare;
- Alocarea de valori mobiliare cu titlu de capital conform sau în legătură cu orice schemă de stimulare prin acțiuni (care include, în acest sens, schema stabilită pentru angajații grupului);

Prevederi legate de rascumpărare. În ceea ce privește acțiunile care sunt în mod expres nerascumparabile și condiția a emisiunii lor, acțiunile pot fi rascumpărate sau achiziționate pe altă cale, cu condiția că rascumpărarea sau achiziția respectivă să nu contravină secțiunii 60 din Legea referitoare la societățile comerciale din Isle of Man sau testului de solvabilitate; procedura de rascumpărare sau achiziție a acțiunilor va fi stabilită de către Administratori, la discreția lor absolută și, pentru evitarea oricărui dubiu, Administratorii pot

permite oferirea de acțiuni către unul sau mai mulți posesori, conform secțiunii 53(1)(b)(ii) din Legea referitoare la societățile comerciale din 2006, din Isle of Man, supunându-se prevederilor secțiunii 54 din legea menționată anterior.

Data la care sau până la care, sau datele între care orice acțiuni rascumparabile sunt sau pot fi rascumparate, pot fi stabilite de către Administratori și în aceste cazuri, trebuie stabilite de Administratori înainte de emisiunea acțiunilor. Cu excepția cazului în care actul constitutiv prevede contrariul, suma ce trebuie achitată la rascumpararea oricărui acțiune ce pot fi rascumparate, va fi valoarea nominală a acțiunilor respective.

Prevederi legate de conversie. Nu se aplica.

Alte drepturi încorporate acțiunilor. În conformitate cu prevederile Legii referitoare la societățile comerciale din 2006 din Isle of Man și oricărui drepturi speciale încorporate în prezent oricărui acțiune existente, orice acțiuni pot fi alocate sau emise cu sau pot avea încorporate drepturi preferențiale, amanate sau alte drepturi speciale sau restricții cu referire la dividende, vot, cesionare, rambursarea capitalului sau de altele, stabilite periodic de către Societate prin hotărâre sau în cazul în care nu se adoptă o astfel de hotărâre sau în cazul în care hotărârea nu include prevederi specifice în acest sens, stabilite de către Consiliu.

În conformitate cu prevederile Legii referitoare la societățile comerciale din 2006, din Isle of Man, în cazul în care în orice moment capitalul social al Societății este reorganizat în acțiuni de clase diferite, oricare dintre drepturile anexate la momentul respectiv oricărui acțiune sau clase de acțiuni a Societății (și netinând seama de faptul că Societatea se poate afla sau este pe cale să se afle în lichidare), pot fi variate (cu excepția cazului specificat în condițiile de emisiune ale acțiunilor din clasa respectivă) sau abrogate de manieră (dacă este cazul) stabilită conform drepturilor respective sau, în absența unor astfel de prevederi, fie cu aprobarea scrisă a posesorilor a nu mai puțin de trei sferturi din valoarea nominală a acțiunilor emise din clasa respectivă sau, prin aprobarea unei rezoluții speciale în cadrul unei adunări separate generale a posesorilor acțiunilor din clasa respectivă, întrunită în mod legal și ținută conform actului constitutiv (înșă nu pe alta cale). Prevederile de mai sus se aplică de asemenea și varierii sau abrogării drepturilor speciale încorporate doar unora dintre acțiunile de orice clasă, ca și când fiecare grup de acțiuni din clasa tratată diferit, ar forma o clasă separată de drepturi care să fie variate. În conformitate cu condițiile de emisiune sau drepturilor încorporate oricărui acțiune, drepturile sau privilegiile încorporate oricărui clasă de acțiuni vor fi considerate ca nefiind variate sau abrogate de către Consiliul, care decide ca acea clasă de acțiuni va deveni sau va înceta să fie Valori Mobiliare de Participatie conform actului constitutiv al Societății.

Conform prevederilor Legii referitoare la societățile comerciale din 2006 din Isle of Man, în cazul în care în orice moment capitalul social al Societății este reorganizat în acțiuni de clase diferite, oricare dintre drepturile anexate la momentul respectiv oricărui acțiune sau clase de acțiuni a Societății (și netinând seama de faptul că Societatea se poate afla sau este pe cale să se afle în lichidare), pot fi variate (cu excepția cazului specificat în condițiile de emisiune ale acțiunilor din clasa respectivă) sau abrogate de manieră (dacă este cazul) stabilită conform drepturilor respective sau, în absența unor astfel de prevederi, fie cu aprobarea scrisă a posesorilor a nu mai puțin de trei sferturi din valoarea nominală a acțiunilor emise din clasa respectivă sau, prin aprobarea unei rezoluții speciale în cadrul unei adunări separate generale a posesorilor acțiunilor din clasa respectivă, întrunită în mod legal și ținută conform actului constitutiv (înșă nu pe alta cale). Paragraful de mai sus se aplică de asemenea și varierii sau abrogării drepturilor speciale anexate doar unora dintre acțiunile de orice clasă, ca și când fiecare grup de acțiuni din clasa tratată diferit, ar forma o clasă separată de drepturi care să fie variate. Conform condițiilor de emisiune sau drepturilor anexate oricărui acțiune, drepturile sau privilegiile anexate

oricarei clase de acțiuni vor fi considerate ca nefiind variate sau abrogate de către Consiliu, care decide ca o categorie de acțiuni va deveni sau va înceta să fie o acțiune sau o categorie de acțiuni sau un drept de renunțare sau alocare a unei acțiuni, al cărui titlu este permis a fi cesionat prin intermediul unui sistem relevant conform regulamentelor privind acțiunile dematerializate.

La momentul elaborării acestui Prospect, nu există în derulare vreo ofertă de preluare obligatorie și/sau operațiune de delistare sau proceduri de vânzare în legătură cu valorile mobiliare.

Nu au avut loc oferte publice de preluare de către terți cu privire la capitalul Emitentului în ultimul an financiar și nici în timpul anului financiar curent.

NEPI nu reține impozite pe dividende. Orice acționar care are dubii referitoare la poziția sa, inclusiv, dar nelimitându-se la statutul său privind impozitarea, va trebui să consulte un consilier profesional independent din jurisdicția sa.

Informațiile legate de impozitare, prezentate în acest document, au caracter general și nu iau în considerare toate prevederile de impozitare aplicabile persoanelor care nu sunt rezidente în România, indiferent ca sunt persoane fizice sau juridice, care intenționează să investească în acțiunile societății prezentate în acest document. Potențialii investitori ar trebui să obțină informații referitoare la legislația referitoare la impozitarea aplicabilă în România, înainte de a investi în acțiunile prezentate, inclusiv referitoare la consecințele subscrierii, achiziției, deținerii și vânzării de acțiuni, luând în considerare în special faptul că prevederile fiscale din România sunt în continuă schimbare și actualizare. Chiar dacă informațiile prezentate în acest document sunt bazate pe legislația și practica curentă, conform interpretărilor de la momentul elaborării acestui document, nu se oferă nicio garanție cum că informațiile vor continua să fie corecte în viitor.

Aceste informații nu acoperă implicațiile impozitarii, ce pot apărea în alte jurisdicții decât în România și, din acest motiv, posibili investitori non-rezidenți trebuie să solicite consiliere fiscală referitoare la implicațiile fiscale ale subscrierii, achiziției, deținerii sau vânzării de acțiuni, ce pot apărea în jurisdicțiile unde trebuie să plătească impozite.

Persoanele fizice sau juridice care investesc în acțiunile prezentate în acest document trebuie să calculeze și să achite taxele conform legislației în vigoare. Investitorilor li se solicită contactarea unui consilier fiscal pentru detalii, în funcție de situație, precum și în cazul unor viitoare modificări în legislația aplicabilă.

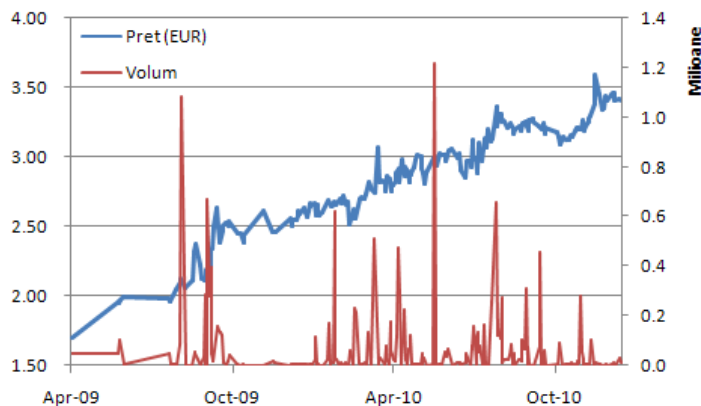
TRANZACȚIONAREA ACȚIUNILOR

NEPI este în prezent listată pe piața AIM din cadrul Bursei de Valori din Londra (cu simbolul NEPI) și în sectorul “Real Estate – Real Estate Holdings and Development” [Imobiliare – Proprietăți și dezvoltare imobiliară] în cadrul pieței principale a Johannesburg Stock Exchange (cu simbolul NEP). Acțiunile NEPI au fost admise la tranzacționare pe piața AIM la data de 22 august 2007. NEPI deținea o listare secundară pe AltX din cadrul JSE, începând din 17 aprilie 2009. La data de 28 iulie 2010, JSE a aprobat transferul listării NEPI din sectorul AltX pe piața principală a JSE, în vigoare din data de 4 august 2010.

La data de 4 august 2010, Societatea a finalizat transferul listării sale de pe sectorul AltX al JSE pe piața principală a JSE în Africa de Sud. În timpul anului, Societatea a strans 36 milioane de Euro printr-un

plasament pentru vanzatori in martie si respectiv un plasament privat in aprilie. Societatea a mai strans alte 40 milioane de Euro in decembrie 2010 printr-o emisiune de drepturi suprasubscrise. Acumularile de capital, combinate cu transferul listarii Societatii pe piata principala a JSE din Africa de Sud, a crescut numarul de investitori ai Societatii si a imbunatatit lichiditatea in tranzactionarea actiunilor Societatii, oferind astfel si o sursa suplimentara de capital.

Istoricul de tranzactionare ale NEPI la JSE este prezentat mai jos (preturi in EUR/actiune; apr 2009 - dec 2010):



Sursa Reuters

Consiliul de Administratie al societatii a decis admiterea la tranzactionare a actiunilor Societatii pe piata reglementata a Bursei de Valori Bucuresti, in cadrul sedintei Consiliului tinuta in data de 10 februarie 2011.

Societatea a solicitat admiterea la tranzactionarea la Bursa de Valori Bucuresti (BVB) in baza prezentului Prospect de admitere la tranzactionare. Societatea a obtinut deja aprobarea de principiu pentru admiterea la tranzactionare pe piata reglementata administrata de Bursa de Valori Bucuresti iar actiunile sale vor fi admise efectiv la tranzactionare cu conditia ca Bursa de Valori Bucuresti sa emita aprobarea finala pentru admiterea la tranzactionare. In cadrul procesului de admitere la tranzactionare la Bursa de Valori Bucuresti nu sunt oferite actiuni sub forma de oferta publica de actiuni sau sub alta forma. Simbolul actiunilor Societatii la BVB, ca urmare al admiterii la tranzactionare, este NEP.

Acest Prospect este elaborat conform prevederilor Regulamentului nr. 1/2006 al Comisiei Nationale a Valorilor Mobiliare, Legii 297/2004 referitoare la piata de capital si conform Regulamentului Comisiei Europene 809/2004. Ca urmare a admiterii la tranzactionare la Bursa de Valori Bucuresti, registrul actionarilor din Romania va fi pastrat de Depozitarul Central, Societate avand sediul social in Bucuresti, Str. Fagaras, nr.25, sector 1, Romania, telefon: +4021 408 5800, Fax +4021 408 5913, cod de inregistrare fiscala RO 9638020, numar de inregistrare la registrul comertului J40/5890/1997, avizat de Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare.

Intermediarii procedurii de admitere la tranzactionare sunt **Banca Comerciala Romana SA**, o institutie de credit avand sediul social in Bucuresti, Bld. Regina Elisabeta Nr. 5, sector 3, Romania, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/90/1991, cod de inregistrare fiscala 361757, inregistrata la Registrul Bancar sub nr. RB-PJR-40-008/18.02.1999 si in cadrul Registrului CNVM sub nr. PJR01INCR/400007/26.05.2006 si **SSIF**

Intercapital Invest SA, Societate de servicii de investitii financiare, avand sediul social in Bucuresti, Str. Aviatorilor, nr. 33, etajul 1, sector 1, Romania, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/6447/1994, cod fiscal RO763104, inregistrata in Registrul CNVM sub nr. PJR01SSIF/400019/19.04.2006.

Deoarece in procedura de admitere la tranzactionare a actiunilor Emitentului la Bursa de Valori Bucuresti nu sunt oferite actiuni printr-o oferta publica, urmatoarele informatii nu sunt aplicabile:

- Motivele ofertei si utilizarii sumelor rezultate: nu se aplica;
- Data estimata de emisiune a valorilor mobiliare: nu se aplica;
- Rezolutiile, autorizatiile si alte aprobari in virtutea carora valorile mobiliare au fost sau vor fi create si/sau emise: nu se aplica;
- Termenii si conditiile ofertei, inclusiv conditiile, rezultatele ofertei, programul estimat si actiunile necesare pentru aplicarea la oferta, planul de distribuire si alocare, pretul; plasamentul si subscrierea: nu se aplica;
- Subscrierile sau plasamentul privat de valori mobiliare din aceeasi categorie ca si valorile mobiliare emise, pentru care se solicita admiterea la tranzactionare pe piata reglementata sau crearea de valori mobiliare de alta categorie pentru plasamentul public sau privat: nu se aplica;
- Stabilizarea pretului: nu se aplica;
- Titularii vanzatori ai valorilor mobiliare: nu se aplica;
- Cheltuielile Emitentului cu oferta: nu se aplica;
- Diluare: nu se aplica;
- Consilieri sau alti terti care au legatura cu emisiunea, altii decat consilierii si tertii deja prezentati in Prospect: nu se aplica.

6. INFORMATII SUPLIMENTARE

Documente disponibile pentru consultare de catre investitori:

- Prezentul Prospect pentru admiterea la tranzactionare
- Actul constitutiv al Emitentului;
- Situatiile financiare auditate ale Emitentului, pentru ultimii trei ani.

Conform legislației aplicabile,

Dupa revizuirea continutului prezentului document, NEW EUROPE PROPERTY INVESTMENTS PLC. declara ca, dupa ce a luat toate masurile rezonabile, informatiile incluse in prezentul document sunt conforme cu realitate si nu includ omisiuni materiale care pot avea un impact semnificativ asupra cuprinsului documentului.

NEW EUROPE PROPERTY INVESTMENTS PLC.

Martin Slabbert – Director General

[_____]

Victor Semionov – Director Financiar

[_____]

Dupa revizuirea continutului prezentului document, BANCA COMERCIALA ROMANA SA si SSIF INTERCAPITAL INVEST SA declara ca, dupa ce a luat toate masurile rezonabile, informatiile incluse in prezentul document sunt conforme cu realitate si nu includ omisiuni materiale care pot avea un impact semnificativ asupra cuprinsului documentului.

BANCA COMERCIALA ROMANA SA

Dan Weiler, Director Executiv, Directia Corporate Finance & Investment Banking

[_____]

Valerian Ionescu – Seful Departamentului tranzactii vanzari instrumente financiare tranzactionabile, Directia Piete Financiare

[_____]

SSIF INTERCAPITAL INVEST SA

Razvan Florin Pasol, Director General

[_____]

Pompei Lupsan, Director general adjunct

[_____]