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 contine informatii referitoare la admiterea la tranzactionare a actiunilor emise de New Europe Property Investments plc (denumita in prezentul document "NEPI" sau "Emitentul" sau "Societatea"), producedura intermediata de Banca Comerciala Romana SA si Intercapital Invest SA (denumite in prezentul document ca si "Intermediari"). Emitentul va solicita admiterea la tranzactionare a actiunilor sale pe piata reglementata administrata de Bursa de Valori Bucuresti, in baza prezentului document.

Informatiile incluse in acest Prospect au fost furnizate de Emitent sau au fost obtinute din surse publice, indicate in Prospect. Emitentul a luat toate masurile necesare pentru a se asigura ca informatiile incluse in acest Prospect sunt reale, exacte si nu sunt de natura a fi false in structurile lor semnificative. Mai mult, Emitentul declara ca, in conformitate cu cunostintele pe care le detine, nu s-a facut nicio omisiune materiala, care ar putea aduce modificari semnificative continutului Prospectului sau care, in cazul in care nu s-ar fi produs, ar fi avut un impact semnificativ asupra oportunitatii de investitie a potentialilor investitori in actiunile Emitentului.

Dupa revizuirea Prospectului, Emitentul isi va asuma responsabilitatea pentru continutul sau si va confirma realitatea, acuratetea si caracterul complet al informatiilor incluse in Prospect. Emitentul declara ca, in baza cunostintelor sale, informatiile incluse in Prospect sunt reale, corecte si complete in toate aspectele materiale. Intermediarii nu se afla in pozitia de a face vreo declaratie referitoare la veridicitatea, acuratetea sau caracterul complet al informatiilor incluse in acest Prospect.

Nicio alta persoana juridica sau fizica, alta decat New Europe Property Investments plc, in calitate de Emitent si Banca Comerciala Romana SA si Intercapital Invest SA, in calitate de Intermediari, nu a fost autorizata pentru a furniza informatii sau documente legate de actiunile descrise in Prospect si nicio alta persoana juridica sau fizica nu a fost autorizata pentru a furniza informatii sau documente legate de Emitent, altele decat cele incluse in acest Prospect si in documentele la care se face referire in acesta. Orice informatii sau documente furnizate in 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 achizitia de actiuni descrise in acesta. In luarea deciziei de a investi in actiunile descrise in acest document, investitorii ar trebui sa se bazeze pe propria analiza, inclusiv pe avantajele si riscurile implicate. Fiecare cumparator al actiunilor va respecta toate legile si regulamentele in vigoare, Emitentul sau Intermediarii neavand vreo responsabilitate in acest sens. Fiecare investitor ar trebui sa solicite sfatul propriilor consultati juridici, financiari sau de alta natura, contabililor sau consilierilor, referitor la aspectele juridice, fiscale, comerciale si financiare si la aspectele implicate in achizitia, detinerea sau vanzarea de actiuni. Emitentul sau Intermediarii nu isi asuma nicio responsabilitate in 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, oganismele de supraveghere si Structura organizatoriza 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**

DEFINITII

In cadrul acestui Prospect, cu exceptia cazului in care se prevede contrariul in mod explicit, urmatorii termeni scrisi cu majuscule, vor avea urmatoarele semnificatii, aplicabile atat formelor de singular cat si celor de plural:

Actiunile sau Actiunile ordinare	Actiuni emise de Emitent si prezentate in acest document, pentru care se va solicita admiterea la tranzactionare pe piata reglementata a Bursei de Valori Bucuresti
AltX	Piata *Alternative Exchange* a JSE
BNR	Banca Nationala a Romaniei
BVB	Bursa de Valori Bucuresti
CNVM	Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare (din Romania)
Consilierul de investitii sau NEPM	NEPI Investment Management (BVI) Limited, Societate care are unicul rol de a administra portofoliul de proprietati al grupului, internalizata in 2010 in cadrul grupului
Emitentul sau NEPI sau Societatea	New Europe Property Investments plc, o Societate infiintata in Isle of Man, la data de 23 iulie 2007
EUR, euro sau €	Moneda oficiala a Uniunii Europene
GBP	Lira sterlina, moneda oficiala a Marii Britanii
Grupul	Societatea si subsidiarele sale
Intermediarii	Banca Comerciala Romana SA (prescurtata BCR) si Intercapital Invest SA, Intermediari ai procedurii de admitere la tranzactionare a Emitentului pe piata reglementata a Bursei de Valori Bucuresti, in baza prezentului document
JSE	Bursa de Valori din Johannesburg
Legea pietei de capital	Legea romaneasca nr. 297 din 28 iunie 2004, referitoare la piata de capital, cu modificarile ulterioare
LSE	Bursa de Valori din Londra
NEP (BVI)	New Europe Property (BVI) Limited, o subsidiara a NEPI, in cadrul careia Societatea are o participatie directa de 0,01 €, reprezentand o actiune

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 denominate 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 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 numarul de inregistrare 001211V si este inregistrata ca o Societate externa cu raspundere limitata, conform legilor din Africa de Sud, avand numarul de inregistrare 200/000025/10.

Obiectivul grupului este sa furnizeze 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.

Intentia Societatii este de a distribui semestrial actionarilor cel putin 90% din profiturile generate de venituri, in conformitate cu legile relevante ce guverneaza SPV-urile grupului. Castigurile de capital ce rezulta din instrainarea activelor sunt reinvestite. La 31 decembrie 2010, portofoliul de proprietati ale grupului includea 33 de proprietati de tip retail, birouri si proprietati industriale, dintre care 27 aflate in Romania si restul aflate in Germania. 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%.

Portofoliul Emitentului consta in:

Portofoliul de retail, include 11 active cu o suprafata totala de 101.000 metri patrati, evaluata la 148,5 milioane Euro si reprezentand 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 suprafata de 53.000 metri patrati avand chiriasi-ancora pe Carrefour si Bricostore.

Cel de-al doilea centru de retail din portofiliu 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 a unei galerii comerciale neperformante de 7.000 metri patrati legate de Retail Park Auchan Pitesti, care va fi redezvoltata. Restul portofoliului de retail include o proprietate de tip retail-box, trei unitati de retail stradale in Romania si cinci proprietati de retail de dimensiuni reduse in Germania.

Per ansamblu in Romania, 2010 a adus o oferta limitata in termeni de noi spatii de retail – doar 5 noi proiecte au fost deschise in intreaga tara. 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.

Portofoliul de birouri, include 20 de proprietati cu o suprafata totala de 84.500 metri patrati evaluata la 145,4 milioane de Euro, reprezentand 44% din venitul brut anual din chirii la data de 31 decembrie 2010. Cea mai mare pondere in portofoliul de birouri o detine Floreasca Business Park, o cladire de birouri clasa A, avand o suprafata de 36.000 metri patrati aflata pe unul dintre bulevardele principale din Bucuresti.

Optsprezece cladiri de birouri fac parte dintr-un portofoliu inchiriat in cea mai mare parte catre Raiffeisen Bank si aflate in zone centrale din 18 orase din Romania. Singura cladire de birouri din Germania se afla in München si este inchiriata unor cabinete medicale.

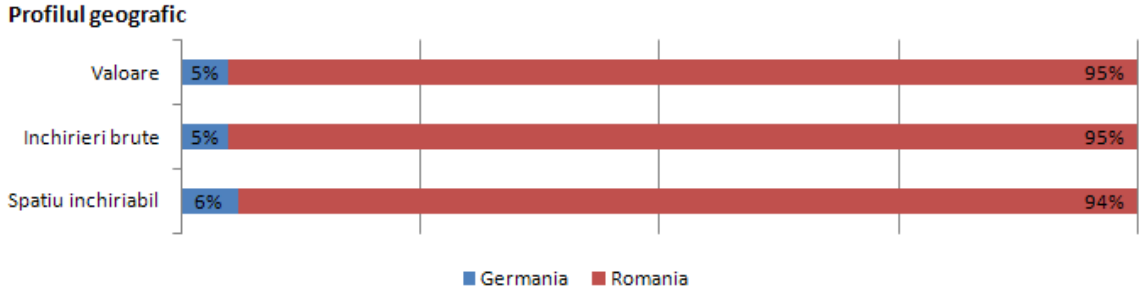
La finalul anului 2010, zona totala disponibila inchiriabila in proprietatile moderne de clasa A si B din Bucuresti a fost de aproximativ 1.360.000 metri patrati. In ceea ce priveste spatiul disponibil pe cap de

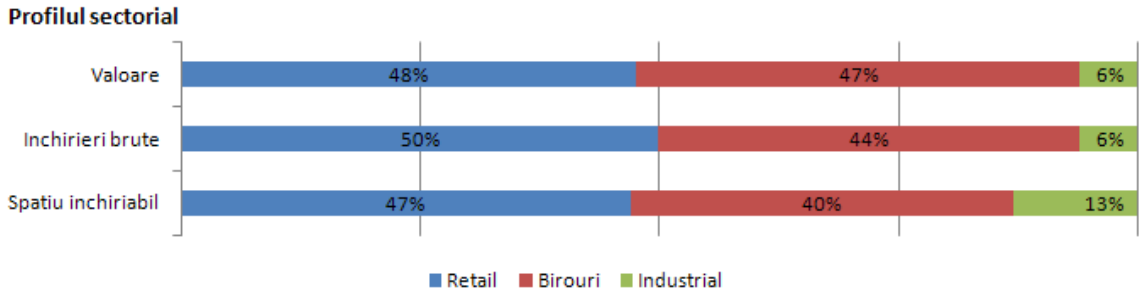
locuitor, Bucurestiul are de doua pana la trei ori mai putin spatiu de birouri de calitate, spre deosebire de celelalte piete din Europa Centrala si de Est. Cererea pentru spatiile de birouri din Romania are o tendinta ascendenta iar nivelul inchirierilor pentru spatii de birouri de inalta calitate s-a stabilizat dupa declinul din 2009.

Portofoliul industrial, este compus dintr-o proprietate industriala 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 reprezentau 6% din venitul brut anual din chirii.

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.

La finalul anului 2010, 3.800 de metri patrati din spatiul inchiriabil erau liberi, reprezentand 1,8% din cei 214.000 de metri patrati de spatiu inchiriabil.





INFORMATII FINANCIARE

Situatiile financiare au fost elaborate conform legilor si regulamentelor din Isle of Man, Standardelor Internationale de Raportare Financiara (IFRS) si conform principalelor politici de contabilitate ale grupului, in scopul furnizarii de informatii referitoare la rezultatele financiare, pozitia financiara si fluxurile de numerar ale grupului.

Situatiile financiare au fost auditate de KPMG Audit LLC in anii 2008 si 2009 si de Ernst&Young in anul 2010, conform cerintelor si reglementarilor legale relevante si conform Standardelor Internationale de Audit (Marea Britanie si 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 potentiale; cheltuielile financiare includ costurile cu tranzactiile

In ultimii trei ani, pofitul 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 achizitiilor 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%.

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.

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.

Valorile de piata si venitul din chirii pentru proprietatile detinute de Societate sunt in general afectate de cererea si oferta pentru proprietati, care, la randul sau, pot fi afectate de conditiile generale ale economiei din Romania si din celelalte economii ale Europei Centrale si de Est, cum ar fi cresterea produsului intern brut, tendintele in ocuparea fortei de munca, rata inflatiei si modificarile ratei dobanzii.

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

Capitalul social al NEPI la data de 31 decembrie 2010, consta in 76.933.734 actiuni ordinare cu drept de vot, fiecare cu o valoare nominala de de 0,01 Euro. Prin urmare, numarul total de drepturi de vot in cadrul NEPI este de 76.933.734. Valorile mobiliare admise la tranzactionare sunt actiunile ordinare emise de Emitent ce poarta 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.

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

NEPI este in prezent listata pe piata AIM din cadrul Bursei de Valori din Londra (cu simbolul NEPI) si in sectorul "Real Estate – Real Estate Holdings and Development" [Imobiliare – Proprietati si dezvoltare imobiliara] in cadrul pietei principale a JSE (cu simbolul NEP). Actiunile NEPI au fost admise la tranzactionare pe piata AIM la data de 22 august 2007. NEPI detinea o listare secundara pe AltX din cadrul JSE incepand din 17 aprilie 2009. La data de 28 iulie 2010, JSE a aprobat transferul NEPI din sectorul AltX pe piata principala a JSE, in vigoare din data de 4 august 2010.

[ACEASTA PAGINA ESTE LASATA LIBERA INTENTIONAT]

FACTORI DE RISC

Urmatorii factori de risc ar trebui luati in considerare cu atentie pentru evaluarea investitiei in cadrul Societatii. Administratorii sunt de parere ca riscurile prezentate mai jos sunt cele mai semnificative pentru potentialii investitori. Totusi, riscurile prezentate nu includ in mod obligatoriu toate acele riscuri asociate unei investitii in Societate si nu se intentioneaza prezentarea acestora intr-o ordine asumata a prioritatii. Performanta Societatii poate fi afectata in mod special de modificarile normelor legale, de reglementare si de impozitare in oricare dintre jurisdictiile in care aceasta sau subsidiarele sale opereaza sau intentioneaza sa opereze, precum si de conditiile financiare generale la nivel global.

Dificultati in identificarea si asigurarea de investitii corespunzatoare. Activitatea de identificare si asigurare a unor investitii atractive poate fi extrem de competitiva si poate implica un inalt nivel de incertitudine. Societatea va concura pentru investitii cu alte vehicule investitionale imobiliare, precum si cu indivizi, institutii financiare si alti investitori institutionali. Nu poate exista o garantie ca Societatea va avea capacitatea de a identifica si de a asigura investitii care satisfac obiectivul ratei sale de rentabilitate sau care indeplinesc valorile acestora sau ca va avea posibilitatea de a investi in intregime capitalul disponibil.

Disponibilitatea oportunitatilor de investitii. Disponibilitatea potentialelor investitii care indeplinesc criteriile de investitie ale Societatii vor depinde de starea economiei si cea a pietelor financiare din Romania si din alte regiuni. Societatea nu poate da nicio asigurare referitoare la faptul ca va putea identifica si face investitii care corespund criteriilor sale de investitii sau obiectivelor ratelor de rentabilitate, sau ca va putea investi in intregime capitalul disponibil. Nu exista garantii referitoare la faptul ca oportunitatile de investitii identificate de catre Societate vor continua sa fie disponibile in viitor, la orice moment sau intr-o forma convenabila pentru Societate sau ca Societatea va investi sau va putea investi in aceste oportunitati. Incapacitatea de a identifica sau de a conveni asupra unor astfel de oportunitati de investitii ar putea avea un efect material advers asupra pozitiei financiare si perspectivelor Societatii.

De asemenea, nu poate exista o garantie a succesului investitiilor in valorile mobiliare listate corespunzatoare legate de proprietati sau in instrumente lichide corespunzatoare ale pietei monetare.

Conditiile economice, politice si sociale din Romania. Rentabilitatea Societatii in ceea ce priveste investitiile si oportunitatile sale face subiectul evenimentelor de ordin economic, politic si social din Romania si din regiunea Europei Centrale si de Est in general. In mod special, rentabilitatea Societatii in ceea ce priveste investitiile sale poate fi afectata negativ de:

- Schimbarile in conditiile de ordin politic, economic si social din Romania si /sau alte tari din Europa Centrala si de Est;
- Schimbari ale politicilor Guvernului sau modificarile legilor si regulamentelor, sau interpretarii legilor si regulamentelor;
- Schimbarea regulamentelor privind cursul de schimb valutar;
- Masurile ce pot fi introduse pentru controlarea inflatiei, cum ar fi cresterea ratei dobanzii; si
- Modificarile procentelor sau metodelor de impozitare.

Investitiile Societatii, precum si perspectivele sale viitoare, ar putea fi afectate material si advers de un declin economic in Romania si in tarile din regiunea Europei Centrale si de Est, in general. Operatiunile financiare ale

Societatii pot fi de asemenea afectate negativ de performanta si modificarea conditiilor financiare ale oricaror parti implicate in afaceri cu Societatea.

Riscul economic. Orice recesiune a pietei imobiliare ar putea afecta in mod advers valoarea proprietatilor. Randamentul dintr-o investitie in proprietati depinde in mare masura de suma venitului din chirii generat de proprietati si de costurile si cheltuielile suportate pentru intretinerea si administrarea proprietatii, precum si de modificarile din valoarea de piata. Venitul din chirii si valoarea de piata pentru proprietati sunt in general afectate de conditiile generale ale economiei, cum ar fi cresterea produsului intern brut, tendintele in ocuparea fortei de munca si ale inflatiei, si modificarea ratelor dobanzilor.

Riscul proprietatilor. Proprietatile si activele asociate proprietatilor sunt dificil de evaluat prin natura lor, datorita specificului individual al fiecarei proprietati si faptului ca nu exista in mod obligatoriu o piata lichida sau un mecanism de pret. Drept urmare, evaluarile pot fi supuse unui grad substantial de incertitudine. Nu exista asigurari ca estimarile rezultate din procesul de evaluare vor reflecta preturile de vanzare, chiar si atunci cand vanzarea se produce la scurt timp dupa data evaluarii. Performanta Societatii ar fi afectata in mod advers de un declin al pietei imobiliare relevante, in termeni de valoare de capital.

Costurile tranzactiilor nereusite. Exista un risc ca Societatea sa suporte cheltuieli juridice, financiare si alte cheltuieli de consiliere substantiale, rezultate in urma unor tranzactii nereusite, care pot include cheltuielile suportate in ceea ce priveste documentatia tranzactiei, cheltuieli juridice, contabile si cu verificari prealabile.

Riscurile legate de impozite. In anumite situatii, pot exista retineri sau alte impozite pe profit sau pe alte venituri rezultate din investitiile Societatii, supuse modificarilor periodice si care, periodic, pot avea un efect material si advers asupra performantei Societatii. Regimurile fiscale aplicabile in tarile in care opereaza si/sau investeste Societatea se pot modifica, afectand astfel tratamentul fiscal al Societatii si/sau al SPV-urilor in aceste jurisdictii.

Nelichiditatea pietei imobiliare. Piata imobiliara poate fi afectata de multi factori, cum ar fi conditiile economice generale, disponibilitatea finantarii, ratele dobanzilor sau alti factori, inclusiv cererea si oferta investitorului/cumparatorului, care nu pot fi controlate de Societate. Societatea nu poate prevedea daca oricare dintre membrii grupului, care detine o proprietate, va putea vinde proprietatea respectiva la pretul si in conditiile stabilite de acesta, sau daca pretul sau alte conditii oferite de un posibil cumparator ar fi acceptabile pentru acesta. De asemenea, Societatea nu poate face predictii cu referire la perioada de timp necesara pentru identificarea unui cumparator doritor si pentru finalizarea vanzarii unei proprietati. Grupului i se poate solicita sa cheltuie fonduri pentru reconditionari sau imbunatatiri, inainte ca o proprietate sa fie vanduta. Societatea nu poate fi sigura ca grupul va detine fondurile necesare pentru remedierea acestor defecte sau pentru efectuarea acestor imbunatatiri.

Impactul legilor si al reglementarilor guvernamentale. Societatea si dezvoltatorii cu care colaboreaza vor trebui sa se supuna legilor si regulamentelor referitoare la planificare, utilizarea terenului si standardele de dezvoltare. Instituirea si aplicarea unor astfel de legi si regulamente ar putea avea un efect de majorare a cheltuielilor si de scadere a veniturilor sau ratei rentabilitatii, precum si un efect advers asupra valorii portofoliului de proprietati al Societatii. Modificarile legilor legate de proprietatea asupra terenurilor ar putea avea un impact negativ asupra valorii actiunilor ordinare. Ar putea fi introduse noi legi, care sa fie aplicabile retroactiv si care sa afecteze planificarea de mediu, utilizarea terenului si regulamentele de dezvoltare.

Societatea ar putea fi afectata in mod advers de intarzierile sau de refuzul de acordare a oricarei aprobari guvernamentale pentru orice investitie, precum si de aplicarea unor restrictii legale sau administrative pentru Societate, pentru efectuarea de investitii.

Sistemul juridic al tarilor in care Societatea intentioneaza sa investeasca poate de asemenea sa nu permita Societatii acelasi nivel de certitudine cu referire la probleme precum drepturile legate de titlurile de proprietate, fata de cele care pot fi dobandite in piete mai dezvoltate. Aplicarea drepturilor legale se poate dovedi costisitoare si dificil de realizat.

Riscul de creditare. Riscul de creditare reprezinta riscul de pierderi financiare pentru Societate, in cazul in care un chirias sau una din partile unui contract de instrument financiar, nu reuseste sa isi indeplineasca obligatiile contractuale si rezulta in principal din creantele Societatii asupra chiriasilor.

Expunerea Societatii la riscul de creditare este influentata in principal de caracteristicile individuale ale fiecarui chirias. O baza larga de clienti reduce riscul de creditare. Valoarea contabila a acestor active financiare reprezinta expunerea maxima la credit.

Riscul ratei dobanzii. Societatea ar putea fi supusa unui risc al ratei dobanzii pentru imprumuturi si numerarul detinute. Capitalurile proprii si profitul sau pierderea sunt influentate de modificarile ratei dobanzii. Aceasta este compensata prin acoperirea riscului respectiv, folosind instrumente financiare derivate.

Bursa de Valori Bucuresti. Actiunile ordinare vor fi admise la tranzactionare la Bursa de Valori Bucuresti. Un posibil investitor ar trebui sa cunoasca riscurile pe care le implica investitiile in astfel de societati si trebuie sa ia decizia de a investi doar dupa o analiza atenta si, daca este cazul, consultare cu un consilier financiar independent.

Pretul de piata al actiunilor ordinare poate fi supus unor fluctuatii importante, ca raspuns la mai multi factori, inclusiv variatiile in rezultatele operationale ale Societatii, divergentele in rezultatele financiare fata de estimarile analistilor, modificarile din estimarile veniturilor ale analistilor pietei de actiuni, conditiile economice generale, sentimentul general al pietei sau sectorului, modificarile legislative in sectorul Societatii si alte evenimente si factori relevanti, care nu pot fi controlati de Societate.

Bursele de valori au cunoscut periodic fluctuatii severe ale preturilor, a caror recurenta ar putea afecta in mod advers pretul pietei actiunilor ordinare.

Dividendele. Actionarii ar trebui sa ia in considerare faptul ca plata oricaror dividende viitoare se va face la discretia Consiliului de Administratie, dupa luarea in considerare a diversilor factori, inclusiv rezultatele operationale ale Societatii, conditiile financiare si necesarul curent si anticipat de numerar.

Impozit. Investitorii ar trebui sa consulte proprii consilieri in ceea ce priveste consecintele detinerii de actiuni in cadrul Societatii, precum si primirii de beneficii de la aceasta. Investitorii trebuie sa tina seama in special de faptul ca detinerea de actiuni in cadrul Societatii poate fi considerata diferit in jurisdictii diferite. Datorita manierei in care Societatea poate finanta achizitia investitiilor sale imobiliare, o parte a venitului Societatii poate rezulta din veniturile din dobanzi castigate de pe urma surplusului de numerar neinvestit al Societatii 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 venitului rezultat din acesta poate determina o miscare mare disproportionata, 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 – Presedinte 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

Revizuind 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.

Revizuind 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 chiriasii, 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 venitului 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 suprasubscrisa 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	Spatiul liber mediu ponderat	Evaluare	Evaluare ponderata
	%	m²	m²	€/m²	%	€	€
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 industriala 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 cinematograf 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 redezvoltata 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 redezvoltarea proprietatilor combinate. Acest acord face subiectul aprobarii de catre Consiliul de Adminisratie 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 redezvoltare 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 inchiriata unor cabinete medicale.

Portofoliul industrial

Portofoliul industrial includea o proprietate industriala 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.

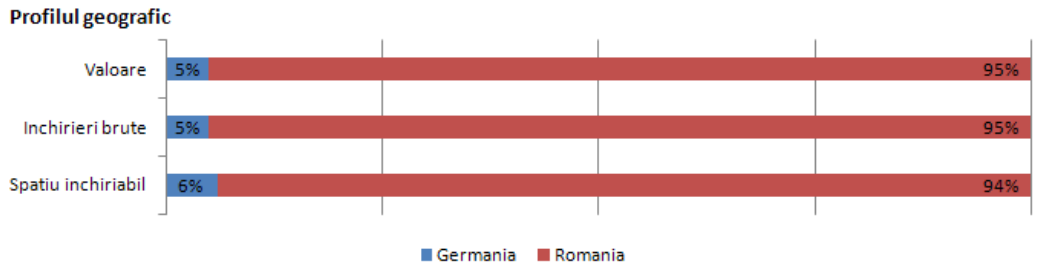
Profilul de neocupare

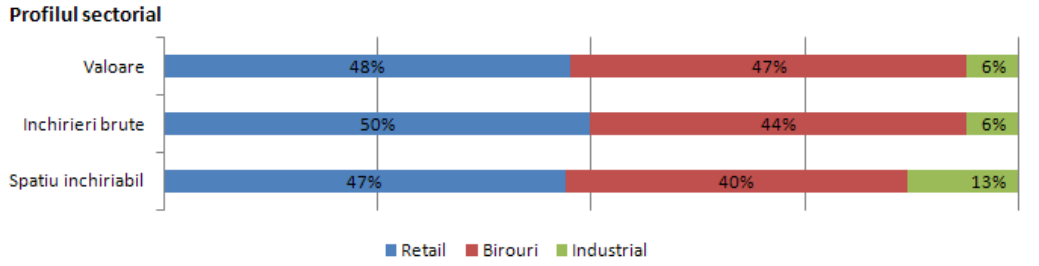
La finalul anului 2010, 3.800 de metri patrati din spatiul inchiriabil al Emitentului erau liberi, reprezentand 1,8% din cei 214.000 de metri patrati de spatiu inchiriabil. In spatiul inchiriat au fost inclusi 12.800 (2009: 17.300) metri patrati de spatii de birouri neocupate si spatiu de subsol care 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 venitului din portofoliu la data de 8 februarie 2012.

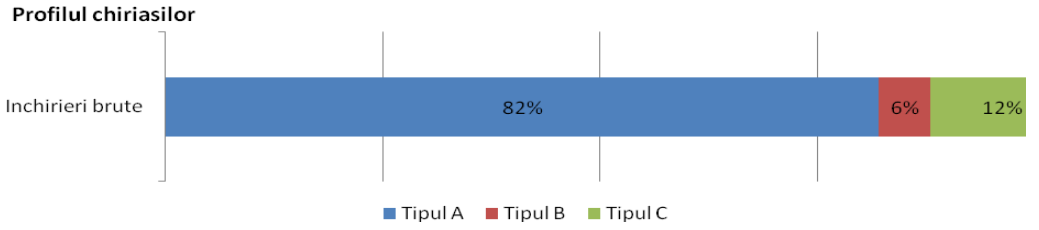
Cresterea chiriilor

Venitul din chirii din Romania este indexat anual cu indicele preturilor de consum (IPC) European (in 2010, IPC-ul Europeran 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%.





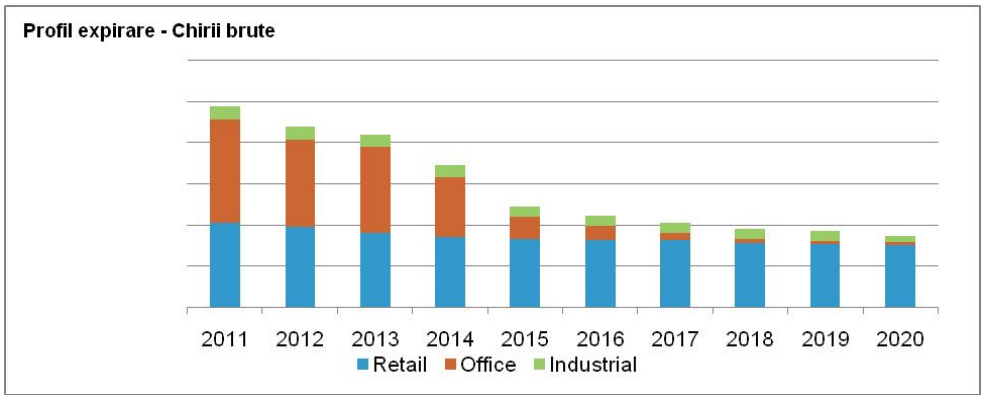


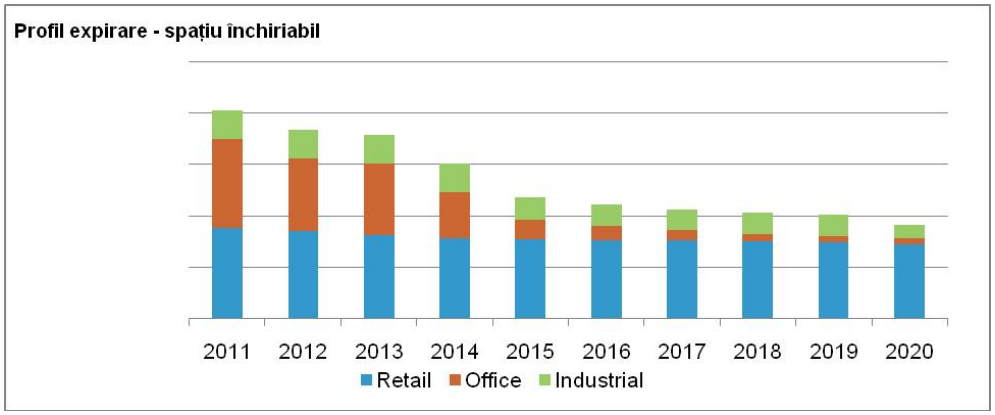
Tipul A. Chiriasi nationali si internationali mari, chiriasi listati importanti, chiriasi guvernamentali si francize majore. Acestea includ, *inter alia* si chiriasii din tabelul de mai jos.

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 internationali sau nationali mai mici, chiriasi listati mai mici si firme profesionale intre medii si mari.

Tipul C. Alti chiriasi (aici sunt inclusi 237 chiriasi, dintre care 110 chiriasi se afla in Germania).





In scopul acestei analize, data expirarii in ceea ce priveste un contract de inchiriere este considerata a fi prima zi in care chiriasul are dreptul de a inceta contractul de inchiriere. Previziunile de inchiriere contractata exclud cresterile chiriilor contractate. Inchirierea spatiului de birouri include si garantia de inchiriere in raport cu spatiul vacant din portofoliul Raiffeisen pana la data de 8 februarie 2012.

PIETELE 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. Estimarile 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.

Proprietatatile 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

Situatiile financiare consolidate ale NEPI (contul de profit si pierdere, bilantul contabil, situatia fluxurilor de numerar si a modificarilor de capital) sunt responsabilitatea administratorilor NEPI si au fost elaborate in conformitate cu legislatia si regulamentele aplicabile in Isle of Man, cu Standardele Internationale de Raportare Financiara (IFRS) si in conformitate cu principalele politici contabile ale Grupului, pentru a oferi informatii despre rezultatele financiare, pozitia financiara si fluxurile de numerar ale Grupului.

Situatiile financiare au fost auditate de KPMG Audit LLC in anii 2008 si 2009 si de Ernst&Young in anul 2010, conform cerintelor legale si de reglementare relevante si conform Standardelor Internationale de Audit (Marea Britanie si Irlanda), emise de Auditing Practices Board. Conform opiniei auditorilor, situatiile financiare ofera o perspectiva reala si justa a situatiei activitatii si profitului grupului de la finalul anilor 2008, 2009 si 2010, in conformitate cu Standardele Internationale de Raportare Financiara.

Situatia pozitiei financiare consolidate si auditate a grupului pe ultimii trei ani este prezentata mai jos. Venitul grupului este denominat in EUR, la fel ca si activele si 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**
Investitii in proprietati	85.142.170	145.965.096	196.914.767	313.755.281
- Investitii in proprietati la valoarea justa	78.627.504	139.222.255	189.752.881	300.899.292
- Investitiile in proprietatile in 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
Investitii in subsidiare	-	-	-	-
Imprumuturi catre 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 si alte creante	1.771.356	3.396.479	4.465.634	7.338.247
Numerar si echivalente in 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 actionarilor	**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 legata de schema de stimulare prin actiuni	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 chiriasilor.

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 potentiale; 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				

Diferente din conversia valutara	(780.319)	(1.892.383)	(667.976)	(314.756)
Total venit global	**689.031**	**829.872**	**2.265.726**	**6.596.588**

Situatia fluxurilor de numerar pe ultimii trei ani este prezentata mai jos:

Situatia fluxurilor de numerar	**Grup 31 dec 2008**	**Grup 31 dec 2009**	**Grup 31 dec 2010**
ACTIVITATI DE EXPLOATARE			
Profit dupa impozitare	**1.469.350**	**2.722.255**	**6.911.344**
Ajustari pentru:			
Plati prin actiuni	81.841	153.059	524.650
Ajustari la valoarea justa pentru investitii 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 amanat	1.204.029	2.121.193	1.460.883
Profit din exploatare inainte de modificarea capitalului de lucru	**5.245.390**	**6.056.167**	**13.513.584**
Majorari in creante comerciale si alte creante	(1.219.480)	(1.624.979)	(3.523.580)
Majorari /(reduceri) in datorii comerciale si alte datorii	(430.680)	160.123	(1.693.910)
Dobanda platita	(839.299)	(2.240.009)	(5.542.335)
Dobanda primita	275.930	261.512	581.765
Flux de numerar din activitati de exploatare	**3.031.861**	**2.612.814**	**3.335.524**
ACTIVITATI DE INVESTITII			
Achizitii de proprietati	(22.465.661)	(745.781)	(6.343.328)
Plati pentru achizitia subsidiarelor mai putin numerarul dobandit	(27.198.062)	(6.023.701)	(39.098.002)
Costul tranzactiei de achizitie	-	(286.211)	-
Flux de numerar din activitati de investitii	**(49.663.723)**	**(7.055.693)**	**(45.441.330)**
ACTIVITATI DE FINANTARE			
Fonduri din emiterea de actiuni	-	17.092.896	71.113.213
Fonduri din imprumuturi bancare	21.047.301	8.819.278	-
Rambursarea imprumuturilor	(1.117.853)	(7.915.638)	(8.653.390)
Prime platite la achizitia 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 activitatile de finantare	**17.313.966**	**12.537.009**	**53.813.129**
Numerar si echivalent de numerar reportat	33.651.107	4.418.847	12.276.543
Efectul conversiei asupra numerarului si echivalentelor de numerar	85.536	(236.434)	(136.584)
Cresterea /(reducerea) neta in numerar si echivalente de numerar	**(29.317.896)**	**8.094.130**	**11.707.323**
Sold final numerar si 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, denominate in RON, in situatiile financiare consolidate ale grupului. De fapt,

veniturile, cheltuielile, activele si pasivele sunt denominate in Euro si ajustarile de curs valutar rezultate din calculele contabile sunt inversate la calcularea dividendelor.

- **Sumele aferente emisiunilor de actiuni** care au avut loc cum dividend in timpul anului financiar.
- **Variatia impozitelor amanate**. Cheltuielile cu impozitele amanate sunt inregistrate contabil pentru impozitele care ar fi fost suportate in cazul in care activele ar fi fost instrainate de catre subsidiarele din Romania. Dat fiind faptul ca, in scopul impozitarii, valorile istorice ale proprietatilor sunt exprimate in RON, in timp ce valorile de piata ale proprietatilor sunt exprimate in Euro, o depreciere a RON determina o crestere a impozitului amanat.
- **Comisioanele cu privire la achizitii** (comisioanele de achizitie nu sunt capitalizate, insa sunt recunoscute in contul de profit si pierdere si de aceea reduc profitul contabil).
- **Cheltuielile cu listarea** sunt recunoscute in contul de profit si pierdere.

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

	Grup 31 dec 2008	**Grup 31 dec 2009**	**Grup 31 dec 2010**
Profit net aferent perioadei	**1.469.350**	**2.722.255**	**6.911.344**
Ajustat pentru:			
Diferente curs valutar nerealizate (castig)	(1.144.227)	(1.811.011)	(178.175)
Pierderi din diferente curs valutar realizate	-	(87.000)	-
Cheltuieli de listare	-	905.048	-
Comisioane de achizitie	-	286.211	831.369
Valoarea justa a schemei de stimulare prin actiuni	81.841	153.059	524.650
Dobanda acumulata la schema de stimulare prin actiuni	100.807	170.721	491.064
Ajustarea valorii juste a investitiilor in proprietati	1.671.077	(575.253)	(1.111.927)
Active financiare la valoarea justa	699.301	855.754	836.397
Amortizarea activelor financiare	(24.963)	(117.288)	(426.032)
Cheltuieli cu impozitele amanate	1.204.029	2.114.061	1.460.883
Actiuni emise distribuite cum dividend	87.728	547.821	2.325.443
Distribuire intermediara	(2.105.620)	(2.156.290)	(4.869.996)
Castiguri distribuibile pentru a doua jumatate a anului	**2.039.323**	**3.008.088**	**6.795.020**
Numar de actiuni care au dreptul la distributii	**28.150.000**	**37.070.515**	**73.346.586**
Al doilea dividend intermediar pe actiune (euro-centi)	**7,24**	**8,11**	**9,26**
Dividend intermediar declarat pe actiune (euro-centi)	**7,48**	**7,66**	**8,35**
Castiguri distribuibile pe an	**4.144.943**	**5.164.378**	**11.665.016**
Castiguri distribuibile per actiune pe an (euro-centi)	**14,72**	**15,77**	**17,61**

VAN-ul ajustat per actiune a crescut la 2,22 Euro in 2010 de la 1,97 Euro in 2009. NAV-ul ajustat per actiune este calculat adaugand la valoarea activului net al grupului valoarea imprumuturilor catre participantii la schema de stimulare prin actiuni, precum si adaugand impozitul amanat si scazand fondul comercial (goodwill). Rezultatul este impartit la toate actiunile emise de catre Societate (inclusiv actiunile din schema de stimulare prin actiuni sunt considerate ca actiuni de trezorerie in scopul contabilizarii).

Valoarea activului net per actiune	**Grup 31 dec 2008**	**Grup 31 dec 2009**	**Grup 31 dec 2010**
Valoarea ajustata a activului net	55.834.728	80.070.467	170.571.937
Valoarea neta a activului conform bilantului contabil	51,397,909	72,719,463	155.087.026
Valoarea actiunilor emise cu referire la planul de stimulare pe	2.953.900	4.377.494	13.748.436

prin actiuni			
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 actiuni pentru calculul VAN pe actiune	26.795.000	38.624.771	71.268.704
Numar de actiuni emise la finalul anului pentru calculul VAN ajustat pe actiune	28.150.000	40.657.663	76.933.734
Valoarea neta a activului (VAN) pe actiune (exclusiv actiunile din schema de stimulare prin actiuni)	**1,92**	**1,88**	**2,18**
Valoarea neta ajustata a activului pe actiune (inclusiv actiunile din schema de stimulare prin actiuni)	**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 chiriasilor 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.

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

RESURSELE DE CAPITAL

Informatii referitoare la resursele de capital ale Emitentului

Politica Consiliului de Administratie o reprezinta pastrarea unui capital consistent, pentru a mentine increderea investitorilor, creditorilor si a pietei si pentru a sustine dezvoltarea viitoare a activitatii. Consiliul de Administratie monitorizeaza de asemenea nivelul distribuirilor catre actionari. Nici Societatea, nici sucursalele sale nu fac subiectul unor cerinte de capital impuse din exterior.

Situatia modificarilor capitalurilor proprii la nivel de grup (EUR) este prezentata in continuare:

Situatia modificarilor capitalurilor proprii - Grup (EUR)	Capital social	Prime de emisiune	Rezerva plata bazata pe actiuni	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**
Tranzacţii cu proprietari	-	-	81.841	-	-2.426.482	-2.344.641
Rezervă plată bazată pe acţiuni	-	-	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**
Tranzacţii cu proprietari	118.297	24.244.554	153.059	-	-4.024.228	20.491.682
Emisiune de actiuni	118.297	24.263.927	-	-	-	24.382.224
Cost emisiune de actiuni recunoscut la capitaluri	-	-19.373	-	-	-	-19.373
Rezervă plată bazată pe acţiuni	-	-	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**
Tranzacţii cu proprietari	326.439	82.576.580	524.650	-	-7.656.694	75.770.975
Emisiune de actiuni	326.439	82.949.893	-	-	-	83.276.332
Cost emisiune de actiuni recunoscut la capitaluri	-	-373.313	-	-	-	-373.313
Rezervă plată bazată pe acţiuni	-	-	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 insumau 155.087.026 Euro la 31 decembrie 2010, 72.719.463 Euro la 31 decembrie 2009 si 51.397.909 Euro la 31 decembrie 2008.

Emitentul declara ca pasivele totale (datorii si capitalurile proprii) ale grupului insumau 360.177.236 Euro la 31 decembrie 2010, 167.143.876 Euro la 31 decembrie 2009 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 achizitiilor efectuate de Societate in timpul anului. Gradul de indatorare (calculat ca imprumuturile purtatoare de dobanzi mai putin numerarul raportate la valoarea investitiilor 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 anulul 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 dobânzii	Hedge
Nepi Bucharest One SRL	7,300,000	6,200,000	1,100,000	Euribor la 1 luna +4,5%	Euribor la 1 luna plafonat la 2,25%
Nepi Bucharest Two SRL	6,824,800	5,800,000	1,024,800	Euribor la o luna +1,9%	Euribor 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	-	Euribor la 3 luni+ 3,0%	Euribor la 3 luni plafonat la 2,25%
Retail Park Auchan Pitesti	28,813,000	28,813,000	-	Euribor la 1 luna +4,0%	Euribor la 1 luna plafonat la 2,25%
Floreasca Business Park*	77,000,000	71,413,947	-	Euribor la 3 luni + 2,5%	Euribor la 3 luni plafonat la 2,00%
Total		**177,297,727**	**2,124,800**		

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

Graficul de rambursare al imprumuturilor este prezentat mai jos:

Graficul de rambursare a imprumuturilor (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 imprumuturilor bancare la valoarea de piata a proprietatilor NEPI a crescut la 49% la 31 decembrie 2010, dupa ajustarea pentru numerar, fata de 46% de la 31 decembrie 2009 si 34% la 31 decembrie 2008. Aceasta valoare se afla usor sub gradul de indatorare tinta vizat de Consiliul de Administratie intre 50 si 60%.

Grupul avea sapte contracte de facilitate la 31 Decembrie 2010, descrise in detaliu mai jos:

Imprumuturile NEPI Bucharest One SRL si NEPI Bucharest Two SRL

Grupul a incheiat doua contracte de facilitate in 2008 cu Alpha Bank Romania SA, avand legatura cu achizitia portofoliului Flanco si facilitatii industriale Rasnov. Facilitatile au o dobanda variabila compusa din Euribor la o luna plus 1,9% pe an si respectiv 4,5% pe an. Grupul a limitat riscul de rata a dobanzii legat de Euribor la un plafon de 2,25%.

Garantie:

- Garantie generala asupra proprietatilor, actiunilor, conturilor si creantelor NEPI Bucharest One si NEPI Bucharest Two.
- Garantie corporativa emisa de Societate.

Clauze:

- Imprumut raportat la valoarea de piata de maxim 60% in cazul NEPI Bucharest Two SRL;
- Imprumut raportat la valoarea de piata de maxim 65% in cazul NEPI Bucharest One SRL.

Facilitatea industriala Rasnov a fost rambursata la data acestui raport.

Imprumutul General Investment

Un imprumut de la EuroHypo AG pentru o suma de 15.000.000 Euro a fost contractat ca urmare a achizitiei General Investment SRL si General Building Management SRL. Acest imprumut are o dobanda cu o rata fixa de 6,23%, fiind rambursabil la o rata de aproximativ 800.000 Euro pe an.

Garantie:

- Garantie generala asupra proprietatilor, actiunilor, conturilor si creantelor 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 achizitia Promenada Mall Braila, s-a contractat un imprumut de 40 milioane de Euro, refinantat prin KBC Bank, Irlanda. Facilitatea are o perioada de gratie de doi ani pentru rambursarea principalului, dupa care 16% din principal trebuie achitat incepand cu 2011, in rate anuale, pana la data scadentei din decembrie 2014.

Imprumutul are o dobanda variabila compusa din Euribor la trei luni plus 3% pe an. Grupul a stabilit plafonul ratei dobanzii Euribor la 2,25%.

Garantie:

- Garantie generala asupra proprietatilor, actiunilor, conturilor si creantelor ERP Braila.
- Facilitatea este garantata cu o garantie a societatii de holding (emisa de NEPI) in favoarea KBC Bank Irlanda, care acopera rambursarile principalului aferent Promenada Mall Braila in timpul celui de-al treilea si patrulea an din acordul de imprumut (insumand 6.318.600 Euro) si a dobanzii pe durata imprumutului.

Clauze:

	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5
Raport de imprumut 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 imprumut de la banca Nord LB, in raport cu achizitionarea Premium Portfolio din Germania. Acesta are o dobanda la o rata fixa de 5,17%, ca rezultat al contractului de swap pentru rata dobanzii incheiat cu Nord LB Bank.

Garantie:

- Garantie generala asupra proprietatilor, actiunilor, conturilor si creantelor Premium Portfolio Ltd & Co si 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

In iunie 2010 grupul a refinantat cu succes un contract de facilitate de imprumut in legatura cu Retail Park Auchan Pitesti cu o noua facilitate de imprumut de la Unicredit Bank si Banca Romaneasca. Facilitatea in

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 Ostrreich 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 Portfoliului 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 for fi refinantate la maturitate, acolo unde este necesar.

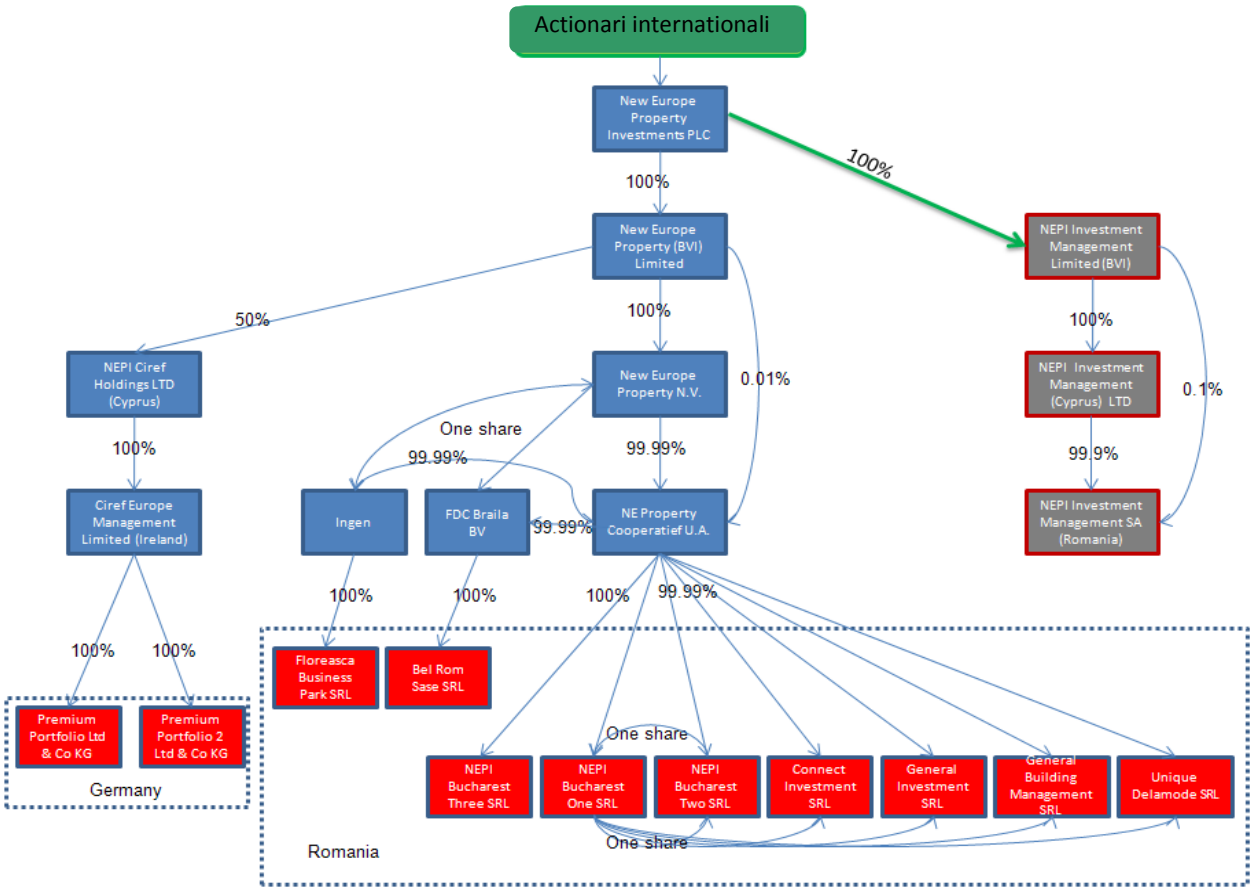
Informatiile legate de orice restrictii in utilizarea resurselor de capital, care au afectat in mod semnificativ sau care ar putea afecta in mod semnificativ, direct sau indirect, operatiunile Emitentului: Nu se aplica.

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

3. ADMINISTRAREA, CONDUCEREA, ORGANISMELE DE SUPRAVEGHERE SI STRUCTURA ORGANIZATORICA A EMITENTULUI

STRUCTURA ORGANIZATORICA

Structura organizatorica a Emitentului este prezentata mai jos:



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

Subsidiare / joint ventures la data de 31 decembrie 2010 (tara in care sunt infiintate)	**Infiintare /data la care a devenit subsidiara sau joint venture**	**Activitate principala**	**Detinere efectiva (%)**	**Investitie efectiva in €**	**Suma datorata de subsidiara sau de joint venture in €**
			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 / Apr2008	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, achizitiile, 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 si autoritate, astfel incat niciun individ sa nu aiba puteri de decizie nelimitate. Consiliul de Administratie se intruneste formal de cel putin patru ori pe an.

Tabelul de mai jos prezinta informatiile referitoare la administratorii actuali ai NEPI.

Administrator	Rol	Adresa de serviciu
Corneliu Dan Pascariu	Presedinte non-executiv, independent	Strada Ghetarilor 23-25, RO-014106, Bucuresti-1, Romania
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, Bucuresti, Romania.
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, Bucuresti, Romania.

Corneliu Dan Pascariu

Dan Pascariu este o figura proeminenta pe piata financiara din Romania. Si-a inceput cariera la Banca Romana de Comert Exterior in 1973 si a fost numit Presedinte si Director General Executiv in 1990. In perioada 1994-1996 a fost Director General Executiv al Bancii Bucuresti, o institutie bancara creata de Alpha Credit Bank Grecia si Banca Europeana pentru Reconstructie si Dezvoltare, precum si presedinte al Bucharest Investment Group, entitatea de investment banking a Bancii Bucuresti.

In perioada 1996 - 1998 Dl. Pascariu a fost presedinte al Consiliului de Administratie al Creditanstalt Financial Advisors, entitatea de investment banking a Creditanstalt Bankverein Austria. In perioada 1998 – iunie 2007 Dl Pascariu a fost Presedinte si Director General al subsidiarei bancare din Romania a Bank Austria Creditanstalt.

Ca urmare a fuziunii cu subsidiara locala a Unicredit, a fost numit Presedinte non-executiv al Consiliului de Administratie al Uncredit Tiriac Bank. Dl. Pascariu este, de asemenea, membru non-executiv al Consiliului de Adiministratie al subsidiarelor de leasing, investment banking si bancii pentru locuinte a Unicredit Group din Romania. Dl. Pascariu a fost fondatorul si primul presedinte al Asociatiei Romane a Bancilor in perioada 1991 - 1994, precum si cofondator si profesor asociat in cadrul Instututului Bancar Roman.

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

Jeffrey Nathan Zidel

Jeffrey (Jeff) Nathan Zidel este un dezvoltator si investitor imobiliar de succes, fiind implicat in toate elementele industriei imobiliare timp de 40 de ani. A fost de trei ori presedinte al Camerei de Comert Roodenpoort. In prezent este presedinte al Fortress Income Fund Limited si al Proptrax, un fond tip ETF imobiliar ambele listate la JSE. A fost co-fondator al Resilient Property Income Fund Limited, companie listata la JSE, care este un investitor important in NEPI.

Victor Semionov

Victor Semionov are o experienta de opt ani in cadrul biroului de corporate finance al Deloitte in Romania si Moldova, unde a fost implicat in peste 30 de tranzactii, care au acoperit atragerea de fonduri, restructurari, achizitii, fuziuni si vanzari ale unor societati cu probleme sau in expansiune, cu o valoare agregata a tranzactiilor de peste 7 miliarde de Euro. Detine un numar de calificari in domeniul finantelor corporative. Dl. Semionov a co-fondat NEPI in 2007.

SUB-COMITETE

Consiliul de Administratie are patru sub-comitete, acestea fiind **Comitetul de Audit si Risc, Comitetul de Investitii, Comitetul de Nominalizare si Comitetul de Remuneratie.**

Comitetul de Investitii

(Membri: D de Beer (*Presedinte*), J Zidel si M Slabbert)

Comitetul de investitii, care include trei administratori, analizeaza toate achizitiile si vanzarile de investitii si cheltuielile de capital. Investitiile corespunzatoare sau instrainarile sunt apoi prezentate Consiliului.

Comitetul de Audit si Risc

(Membri: M Mills *(Presedinte)*, D Joubert si J Zidel)

Comitetul de Audit si Risc, care include trei administratori, se intruneste cel putin de patru ori pe an si este responsabil cu asigurarea raportarii si monitorizarii corespunzatoare a performantei financiare a grupului, inclusiv revizuirea situatiilor financiare anuale si intermediare, anuntarea rezultatelor, sistemele si procedurile de control la nivel intern, politicile contabile si managementul riscului.

Comitetul de audit si risc stabileste principiile pentru recomandarea utilizarii auditorilor externi in scopul auditului; se intalneste de asemenea si cu auditorii externi, discuta si revizuiesc situatiile financiare, procedurile de audit si controalele interne ale grupului. Comitetul de audit si risc a avut in vedere si a considerat ca expertiza si experienta directorului financiar este corespunzatoare.

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

Administratorii isi asuma responsabilitatea generala pentru sistemul de control intern al grupului si pentru revizuirea eficientei sale. Sistemul este revizuit periodic de catre Consiliu.

Controalele au scopul de a identifica si de a administra riscurile cu care se confrunta grupul si de a nu elimina complet riscul esecului pentru indeplinirea obiectivelor de activitate. In acest scop, controalele interne ofera o asigurare rezonabila insa nu absoluta impotriva pierderilor sau inexactitatilor materiale. Implementarea si operarea unor astfel de sisteme tine de management si procedurile sunt comunicate cu regularitate personalului, caruia i se aduc la cunostinta domeniile pentru care se face responsabil. Aceste sisteme includ planificarea strategica, desemnarea personalului cu calificari corespunzatoare, raportarea periodica si monitorizarea performantei si controlului efectiv asupra cheltuielilor si investitiilor.

Riscurile semnificative identificate cu ajutorul acestui sistem sunt comunicate Consiliului, cu recomandari pentru actiunile de reducere a acestor riscuri. Grupul poate utiliza agenti independenti pentru a executa orice analiza, investigatie sau actiune necesara.

Controalele financiare interne se bazeaza pe o structura de raportare cuprinzatoare si periodica. Venitul detaliat, fluxul de numerar si previziunile de capital sunt elaborate si actualizate periodic in decursul anului si aprobate de Consiliu.

Comitetul de remunerare
(Membri:D Joubert *(Presedinte)*, D de Beer si D Pascariu)
Comitetul de remunerare, compus din trei administratori, evalueaza si recomanda Consiliului remuneratia si stimulentele acordate conducerii si personalului Societatii.

Comitetul de nominalizare
(Membri: D Pascariu *(Presedinte)*, M Mills si M Slabbert)
Comitetul de nominalizare, compus din trei directori, asista Consiliul in identificarea de persoane calificate pentru a deveni membre ale Consiliului de Administratie si recomanda structura Consiliului.

Tranzactiile administratorilor si consilierea profesionala
Tranzactionarea valorilor mobiliare ale Societatii, efectuate de catre administratori sau oficiali ai Societatii sunt reglementate si raportate conform cerintelor BVB si CNVM, precum si in conformitate cu Cerintele de listare la JSE si Regulamentul LSE. In plus, NEPI pastreaza o perioada inchisa de la finalul unei perioade financiare pana la data publicarii rezultatelor financiare (in care oficialii Societatii nu au voie sa tranzactioneze actiunile Societatii).

Secretarul Societatii
Toti administratorii au acces la consilierea secretarului Societatii, care ofera indrumari Consiliului de Administratie ca intreg sau administratorilor individuali cu referire la modalitatea de executie corespunzatoare a atributiilor lor, in interesul Societatii.

ANGAJATII

Inainte de internalizarea Consilierului de Investitii din iunie 2010, grupul nu avea angajati, acesta fiind administrat de Consiliul de Administratie care externaliza o parte din functiile de conducere Consilierului de Investitii.

Ca urmare a internalizarii, angajatii Consilierului de Investitii au devenit angajati cu norma intreaga ai Grupului. In plus, incepand cu 1 octombrie 2010 Grupul a trecut la un model de management intern al proprietatilor, angajand personal calificat corespunzator.

La finalul anului 2010, grupul avea o echipa de 39 de persoane, inclusiv 5 persoane in conducere (care include Directorul General, Director Financiar, managerul de investitii, managerul tehnic si managerul de marketing), 9 persoane angajate in contabilitate si raportare si o echipa de 25 de persoane care se ocupa de managementul proprietatilor si alte servicii conexe.

Schema de achizitie de actiuni

Compania a emis 5.205.397 actiuni catre participantii la Scema de Achizitie a Actiunilor, toate acestea fiind emise ca parte a schemei de stimulare in functiune inca dinaintea listarii Companiei pe piata AIM a London Stock Exchange ("Schema NEPM de stimulare"). Emisiunea unui numar suplimentar de 2.000.000 de actiuni a fost aprobata de Consiliul de Administratie si se asteapta ca acestea sa fie efectiv emise intre data elaborarii acestui Prospect si data publicarii sale, ca parte a unei noi scheme de achizitie de actiuni implementata ca urmare a internalizarii administratorului NEPM, in forma aprobata de Adunarea Generala a Actionarilor din 3 Mai 2011 ("Schema de achizitie de actiuni NEPI"). Toate emisiunile de actiuni noi aferente schemei de achizitie vor avea loc ca parte a Schemei de achizitie de actiuni NEPI, cu eventualele modificari ulterioare efectuate de actionari.

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

- Scopul Schemei NEPM de stimulare este de a alinia interesele administratorilor, directorilor si angajatilor NEPM ("participantii") cu cele ale actionarilor Emitentlui (NEPM a fost achizitionat de NEPI, data efectiva a achizitiei fiind 1 Iulie 2010). Aceasta se realizeaza prin credite puse la dispozitie de Emitent pentru a achizitia de actiuni de catre Participanti in Schema de achizitie, rambursarea carora se poate realiza, in parte, prin dividendele aferente actiunilor, permitand astfel Participantilor sa beneficieze de veniturile si de cresterea Companiei de la momentul emiterii actiunilor.

- Compania ofera fiecarui Participant dreptul imediat de a subscrie numarul relevant de actiuni, impreuna cu un credit pentru a finanta subscrierea respectiva. Fiecare credit are ca dobanda rata medie ponderata la care Emitentul imprumuta bani de la bancile sale. Fiecare credit este scadent integral, impreuna cu dobanda aferenta, la zece ani de la data relevanta a subscrierii, dar poate fi platit anticipat.

- Pana la momentul rambursarii creditului aferent actiunilor subscrise de catre sau in favoarea unui Participant la o anumita data de subscriere, dividendele aferente acestor actiuni vor fi utilizate pentru plata dobanzii acestui imprumut. Daca valoarea dividendului aferent actiunilor pentru care s-a facut un asemenea credit, care este inca scadent, depaseste suma necesara pentru plata dobanzii aferente unui asemenea imprumut, diferenta va fi platita Participantului. Daca un asemenea dividend este mai mic deccat valoarea dobanzii, diferenta va fi platita de Participant Emitentului.

- Actiunile detinute in cadrul Schemei de catre sau in numele unui Participant reprezinta garantie in favoarea Emitentului. Aceasta garantie va asigura rambursarea intregului principal si a dobanzii aferente oricarui

credit acordat de Emitent catre sau in beneficiul unui Participant in cadrul schemei. Garantia va fi eliberata la optiunea Participantului in ceea ce priveste subscrierile Participantului la o anumita data de subscriere, la o valoare cumulata de 20% la un an de zile sau mai tarziu de la acea data de subscriere, la o valoare cumulata de 40% la doi ani de zile sau mai tarziu de la acea data de subscriere, la o valoare cumulata de 60% la trei ani de zile sau mai tarziu de la acea data de subscriere si asa mai departe, astfel incat garantia va fi eliberata integral la cinci ani de zile de la data subscrierii.

- In masura in care orice credit si/sau dobanda nu sunt platite integral la datele scadente, Emitentul va executa garantia asupra unui numar de actiuni detinute de catre sau in beneficiul Participantului relevant in cadrul schemei, dupa cum este necesar pentru compensarea integrala catre Emitent a oricaror sume neplatite plus costuri (folosind pentru acest scop cea mai mica valoare dintre pretul de subscriere al respectivelor actiuni si valoarea lor de piata) si, la discretia sa, fie va vinde aceste actiuni si va pastra fondurile rezultate, fie va anula actiunile. Totusi, actiunea Emitentului impotriva Participantului in asemenea circumstante nu se va extinde mai departe de actiunile constituite ca garantie in favoarea Emitentului.

- Atunci cand un Participant paraseste schema, se aplica prevederi corespunzatoare. In general, acestea precizeaza ca, in cazul in care un Participant decedeaza sau se retrage, atunci Emitentul va avea o optiune de tip Call asupra oricaror actiuni constituite ca garantie in favoarea sa, cu exceptia faptului ca aceasta optiune Call nu se va aplica in cazul in care Participantul are dreptul la ridicarea garantiei datorita platii portiunii relevente a creditului si dobanzii aferente intr-o perioada scurta dupa retragere. Pretul platibil in exercitarea unei asemenea optiuni Call va fi valoarea creditului si a dobanzilor scadente aferente actiunilor care nu au fost eliberate si acest pret va fi folosit de Emitent pentru a rambursa un asemenea credit si dobanzile aferente.

Principiile generale ale Schemei de achizitie de actiuni NEPI sunt prezentate in continuare:

- Scopul schemei de achizitie de actiuni NEPI este de a alinia interesele administratorilor, directorilor si angajatilor Grupului cu cele ale actionarilor Emitentului. Aceasta se realizeaza de catre Emitent prin punerea la dispozitie de credite pentru a permite achizitia de actiuni de catre sau in numele Participantilor la schema, rambursarea carora se poate realiza, in parte, din dividendele platibile pentru actiuni, permitand astfel participantilor sa beneficieze de veniturile si cresterea de capital a Emitentului de la momentul emiterii actiunilor.

- In prezent, numarul total de actiuni disponibile sau emise in cadrul Schemei de achizitie de actiuni NEPI este 2.794.603 (reprezentand 8.000.000 de actiuni din care se scad actiunile emise ca parte a Schemei NEPM de stimulare), dintre care 2.000.000 sunt emise catre Participanti.

- Numarul de actiuni oferite catre sau in beneficiul anumitor Participanti in cadrul schemei este decis de administratorii Emtentului, dar nu va depasi 2.000.000 de actiuni pe Participant. In scopul determinarii numarului agregat de actiuni din cadrul Schemei in ceea ce priveste unul dintre Participanti, urmatoarele actiuni emise in cadrul Schemei NEPM de stimulare aferente internalizarii NEPM nu vor fi luate in considerare: 2.266.012 actiuni emise catre Slabbert Family Limited (Martin Slabbert fiind participant in cadrul schemei); 377.669 actiuni emise catre Focus CEE Investments Limited (participantul in cadrul

Schemei fiind Victor Semionov); 188.834 actiuni emise catre CEMZ Holdings Limited (Alexandru Morar fiind participantul in cadrul Schemei).

- Compania ofera catre sau in beneficiul fiecarui Participant dreptul imediat de a subscrie numarul relevant de actiuni la un pret egal cu pretul mediu ponderat de vanzare pe actiune pe o perioada de 30 (treizeci) de zile lucratoare anterioare datei ofertei, mai putin 5% (cinci la suta), impreuna cu un credit pentru a permite achizitia actiunlor de catre sau in numele Participantului.

- Data la care un asemenea credit este acordat si are loc subscrierea (care va urma datei ofertei) este "data subscrierii". Fiecare credit are ca dobanda rata medie ponderata a dobanzii la care Emitentul se imprumuta de la bancile sale. Fiecre credit va fi rambursat integral impreuna cu dobanzile aferente in zece ani de zile de la data relevanta a subscrierii, dar poate fi rambursat anticipat.

- Pana la momentul rambursarii creditului aferent actiunilor subscrise de catre sau in favoarea unui Participant la o anumita data de subscriere, dividendele aferente acestor actiuni vor fi utilizate pentru plata dobanzii acestui imprumut. Daca valoarea dividendului aferent actiunilor pentru care s-a facut un asemenea credit, care este inca scadent, depaseste suma necesara pentru plata dobanzii aferente unui asemenea imprumut, diferenta va fi folosita pentru rambursarea soldului scadent cel mai vechi al unui asemenea credit. Daca un asemenea dividend este mai mic decat valoarea dobanzii, diferenta va fi adaugata soldului scadent celui mai vechi al unui asemenea credit.

- Actiunile detinute in cadrul Schemei de catre sau in numele unui Participant reprezinta garantie in favoarea Emitentului. Aceasta garantie va asigura rambursarea intregului principal si a dobanzii aferente oricarui credit acordat de Emitent catre sau in beneficiul unui Participant in cadrul schemei. Garantia va fi eliberata la optiunea Participantului in ceea ce priveste subscrierile Participantului la o anumita data de subscriere, la o valoare cumulata de 20% la un an de zile sau mai tarziu de la acea data de subscriere, la o valoare cumulata de 40% la doi ani de zile sau mai tarziu de la acea data de subscriere, la o valoare cumulata de 60% la trei ani de zile sau mai tarziu de la acea data de subscriere si asa mai departe, astfel incat garantia va fi eliberata integral la cinci ani de zile de la data subscrierii, in conditiile in care orice asemenea eliberare de garantie va avea loc in conditiile in care, dupa trecerea numarului relevant de ani (sau ulterior acestora), la momentul cand este exercitata optiunea, procentul relevant, conform celor de mai sus, din principal si dobanzile creditului aplicabil actiunilor subscrise de Participant la data subscrierii respectiva vor fi fost rambursate.

- In masura in care orice credit si/sau dobanda nu sunt platite integral la datele scadente, Emitentul va executa garantia asupra unui numar de actiuni detinute de catre sau in beneficiul Participantului relevant in cadrul schemei, dupa cum este necesar pentru compensarea integrala catre Emitent a oricaror sume neplatite plus costuri (folosind pentru acest scop cea mai mica valoare dintre pretul de subscriere al respectivelor actiuni si valoarea lor de piata) si, la discretia sa, fie va vinde aceste actiuni si va pastra fondurile rezultate, fie va anula actiunile. Totusi, actiunea Emitentului impotriva Participantului in asemenea circumstante nu se va extinde mai departe de actiunile constituite ca garantie in favoarea Emitentului.

- Atunci cand un Participant paraseste schema, se aplica prevederi corespunzatoare. In general, acestea precizeaza ca, in cazul in care un Participant se retrage, atunci Emitentul va avea o optiune de tip Call

asupra oricaror actiuni constituite ca garantie in favoarea sa, cu exceptia faptului ca aceasta optiune Call nu se va aplica in cazul in care Participantul are dreptul la ridicarea garantiei datorita platii portiunii relevente a creditului si dobanzii aferente intr-o perioada scurta dupa retragere. Pretul platibil in exercitarea unei asemenea optiuni Call va fi valoarea creditului si a dobanzilor scadente aferente actiunilor care nu au fost eliberate si acest pret va fi folosit de Emitent pentru a rambursa un asemenea credit si dobanzile aferente. Prevederi speciale se aplica in cazul decesului, pensionarii sau dizabilitatii unui participant - garantia este eliberata pentru toate actiunile pentru care datoria este rambursata in 24 de luni.

Versiunea completa a schemei de achizitie a actiunilor NEPI este disponibila pe siteul Emitentului.

TRAZACTII CU PERSOANE AFILIATE

Persoanele afiliate in cazul Grupului includ orice actionar care poate exercita o influenta semnificativa asupra politicilor de functionare a Grupului. Subsidiarele, administratorii, membrii apropiati ai familiei si orice angajat care poate exercita o influenta semnificativa asupra politicilor operationale ale Grupului sunt persoane afiliate.

Tranzactii materiale cu persoanele afiliate si interesele administratorilor in tranzactii

In iunie 2010, New Europe Property Investments plc a achizitionat toate actiunile emise de Consilierul de Investitii al Societatii, NEPI Investment Management Limited (NEPM), de la vanzatori, compusi din Fortress Asset Managers (Proprietary) Limited, Slabbert Family Limited, Focus CEE Investments Limited si CEMZ Holdings Limited.

NEPM a fost infiintata in 2007, cu scopul de a furniza consiliere investitionala Societatii. NEPI a fost unicul client al NEPM. Desemnarea unui Consilier Investitional extern, cu calificarile si experienta necesare, a sporit performanta NEPI si cresterea sa de la data listarii la bursa. Totusi, Consiliul de Administratie si conducerea NEPI au fost de parere ca Societatea a atins un punct in care este de preferat sa internalizeze Consilierul de Investitii, deoarece managementul portofoliului imobiliar al Societatii poate fi realizat mai productiv si mai eficient din punct de vedere al costurilor impreuna cu o echipa de management a NEPM, angajata si stimulata direct de catre Societate. Aceasta eficientizare a activitatii este estimata ca va determina venituri mai bune pentru actionarii NEPI in timp si castiguri sporite distribuite per actiune.

Pretul de achizitie de aproximativ 6,3 milioane Euro a fost stabilit prin emiterea de 2.450.748 de actiuni ordinare ale NEPI, la pretul de 2,58 Euro per actiune. Pretul de achizitie pentru actiunile NEPM a fost calculat ca de sapte ori multiplul profitului anualizat curent dupa impozitare estimat al NEPM, unde profiturile anualizate au fost estimate la un pret pe actiune de 2,58 Euro pentru fiecare actiune a Societatii (ultimul pret de emisiune). Onorariul NEPM de la Societate a fost calculat la 1% din capitalizarea de piata anuala medie a Societatii.

Din actiunile emise, 1.531.717 au fost emise in beneficiul Fortress Asset Managers (Proprietary) Limited (subsidiara detinuta integral de Resilient, care la momentul respectiv detinea 20,3% din actiunile emise ale Societatii), 735.224 actiuni au fost emise in beneficiul Slabbert Family Limited (Societate in cadrul careia Martin Slabbert are un interes indirect) si 122.537 actiuni au fost emise in beneficiul Focus CEE Investments Limited (o Societate in care Victor Semionov are un interes).

Administratorii Grupului nu au alte interese in tranzactiile 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 achizitie 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 decontarii costurilor de calatorie si cazare.

Administrator	**Plata pentru 2010 in €**	**Plata pentru 2009 in €**	**Plata pentru 2008 in €**
Martin Slabbert – *Director General*	**66.030**	**-****	-**
Victor Semionov – *Director Financiar*	**32.667**	**-****	-**
Corneliu Dan Pascariu – *Administrator non-executiv*	**24.936**	**34.984**	22.516
Desmond de Beer – *Administrator non-executiv*	**23.800**	**27.352**	3.349
Michael John Mills – *Administrator non-executiv*	**20.400**	**25.796**	22.516
Dewald Lambertus Joubert – *Administrator non-executiv*	**23.251**	**29.128*****	25.125*
Kris Carton - *Administrator non-executiv*	**5.100**	**3.400**	-
Steven van den Bossche – *Administrator non-executiv*	**17.000**	**3.400**	-
Jeffrey Zidel – *Administrator non-executiv*	**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 catre niciun administrator al Societatii in numerar sau valori mobiliare, sau de alta natura, pentru a-l califica, sau pentru a-l determina sa devina administrator. Niciun administrator sau promotor nu a avut niciun interes material, direct sau indirect, in cadrul NEPI si in niciuna dintre achizitiile materiale ale Societatii si nu s-a achitat nicio suma de la infiintare si nicio suma nu este propusa pentru a fi achitata vreunui promotor, cu exceptia achizitiei NEPM, descrisa in sectiunea *Tranzactii materiale cu persoanele afiliate si interesele administratorilor in tranzactii*, de mai sus.

Conform Actului Constitutiv al Societatii, Consiliul de Administratie poate exercita toate puterile Societatii pentru a furniza pensii sau alte beneficii de pensionare si pentru a oferi beneficii in caz de deces sau dizabilitati sau alte alocatii si gratuitati (fie prin asigurare, fie pe alta cale), sau poate infiinta si mentine orice institutie, asociatie, societate, club, trust sau alta forma legala sau o schema de repartizare a profitului, de stimulare pe baza de actiuni, de achizitie pe baza de actiuni sau schema de stimulare prin actiuni pentru angajati, calculata in interesul Societatii sau a oricarei persoane care este sau a fost in orice moment Administrator al Societatii sau oricarei companii care este subsidiara a Societatii sau aliata sau asociata a Societatii sau oricarei subsidiare sau oricarui predecesor in activitatea Societatii sau a oricarei subsidiare si pentru oricare dintre membrii familiei sale (inclusiv sot/sotie sau fost sot/sotie) si pentru oricare persoana care se afla sau s-a aflat in intretinerea acestuia.

In acest scop, Consiliul de Administratie poate infiinta, mentine, subscrie si contribui la orice schema, institutie, asociatie, club, trust sau fond si poate achita prime si, in conformitate cu prevederile actului constitutiv, poate imprumuta bani pentru a face plati, garanta sau pentru a acorda o indemnizatie cu referire la, sau poate acorda orice asistenta financiara sau de alta natura, in legatura cu oricare dintre problemele sau organizatiile de mai sus. Consiliul de Administratie poate ordona executarea acestor probleme de catre Societate, fie singura, fie impreuna cu o alta entitate. Oricare dintre administratorii sau fostii administratori va avea dreptul de a primi si de a retine spre beneficiul sau orice pensie sau orice alt beneficiu acordat conform actului constitutiv si nu va fi obligat sa il justifice in fata Societatii.

Detinerile administratorilor in actiunile NEPI

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

Participatiile administratorilor

La 31 decembrie 2010	Participatie directa	Participatie indirecta	Total actiuni detinute	Procent din actiunile 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	Participatie directa	Participatie indirecta	Total actiuni detinute	Procent din actiunile 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 si beneficiar al The Suni Trust si are un interes de 50% in Optimprops 3 (Proprietary) Limited. Prin detinerea sa in The Suni Trust, Dl. de Beer are o detinere semnificativa de 2.723.627 de actiuni ordinare ale Societatii, reprezentand 3,4% din capitalul social emis majorat. Dl. de Beer are de asemenea o detinere in actiunile ordinare prin detinerea sa de 50% din Optimprops 3 (Proprietary) Limited, care detine 1.862.500 de actiuni ordinare, reprezentand 2,42% din capitalul social. Dl. de Beer detine de asemenea, direct sau indirect 6,1% din Resilient Property Income Fund Limited ("Resilient") si 0,90% din Capital Property Fund. In plus, prin asociatii sai, Dl. de Beer are o detinere de 372 de actiuni ordinare, reprezentand 0,0005% din capitalul social.

Dl. Slabbert are un interes indirect in Slabbert Family Limited. Interesul indirect a Dl-ui Slabbert in capitalul Societatii este de 4.579.029 actiuni ordinare, reprezentand 5,95% din capitalul social.

Dl. Zidel este actionarul 100% al Maxtrade Seven (Proprietary) Limited. Dl. Zidel are o detinere indirecta de 910.802 actiuni ordinare detinuta de Maxtrade Seven (Pty) Limited, reprezentand 1,18% din capitalul social. Dl. Zidel detine de asemenea direct si indirect 0,9% din Resilient si 0,04% din Capital Property Fund. Dl. Zidel are de asemenea o detinere de 30.000 actiuni ordinare, reprezentand 0,04% din capitalul social.

Dl. Semionov este actionar al Focus CEE Investments Limited. Detinerea indirecta a Dlui. Semionov in capitalul Societatii este de 963.656 actiuni ordinare, care reprezinta 1,25% din capitalul social.

ALTE FUNCTII ALE ADMINISTRATORILOR

Tabelul de mai jos prezinta alte pozitii de membri in Consilii de Administratie sau functii echivalente detinute de membrii Consiliului de Administratie in ultimii cinci ani inaintea acestei declaratii:

Administrator	Functie curenta in	Functie anterioara in
Michael Mills	Atlas Medical Resources Limited	Advance Value Realisation Company Limited
	New Europe Property (BVI) Limited	Athanor Capital Partners Limited
	Pentavia Limited	China Growth Trust plc
	Ultrasis plc	Drew Scientific Group plc
	World Food Heroes Limited	International British Schools plc
	New Europe Property (BVI) Limited	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	AG Australia Holdings 1 Limited
	Amplain Limited	AG Geita Holdings 2 Limited
	AngloGold Ashanti Holdings Plc (LSE listed debt securities)	AG Mali Holdings 1 Limited
		AG Mali Holdings 2 Limited
	AngloGold Ashanti Holdings Finance Plc	Amplats (IOM) Limited
	AngloGold Ashanti International Services Limited	Anglo American International (I.O.M.) Limited
	AngloGold Finance Australia Limited	Anglogold Ashanti Laos Holdings Limited
	Argosy Capital 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
Quinnasette 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 Hollyrood 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 Bucharerst 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 Bucharerst 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 creditori, aranjamente voluntare de Societate sau orice alte compromisuri sau aranjamente cu creditorii in general sau cu orice categorie de creditori;
- 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 frauda 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.

DECLARATIE 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 contitutiv, celalalt Administrator sau ceilalti Administratori vor actiona doar in scopul desemnarii unui alt

Administrator sau altor Administratori pentru a compensa numarul minim sau vor convoca o adunare generala a Societatii, in scopul efectuarii unei astfel de numiri. In cazul in care nu exista un Administrator sau Administratori capabili sau dispusi sa actioneze, oricare doi membri pot convoca o adunare generala in scopul desemnarii Administratorilor. In conformitate cu prevederile actului constitutiv, orice Administrator aditional, astfel desemnat, va detine functia doar pana la dizolvarea adunarii generale anuale a Societatii urmatoare desemnarii respective, cu exceptia cazului in care acesta este reales in timpul adunarii respective.

La fiecare adunare generala anuala, o treime din Administratorii care fac subiectul retragerii prin rotatie, sau, in cazul in care numarul lor nu este de trei sau un multiplu de trei, numarul cel mai apropiat, dar care nu depaseste o treime se va retrage din functie prin rotatie, cu conditia ca in cazul in care exista un singur Administrator care face subiectul retragerii prin rotatie, acesta sa se retraga.

Conform cerintelor Actului Constitutiv prin care majoritatea Administratorilor trebuie sa aiba in orice situatie resedinta permanenta in afara Marii Britanii, administratorii ce se vor retrage prin rotatie vor include (in masura in care este necesar pentru a obtine numarul necesar) orice Administrator care doreste sa se retraga si care sa nu se auto-desemneze pentru realegere. Orice alt Administrator care se va retrage astfel (facand subiectul celor de mai sus) va face parte dintre ceilalti Administratori supusi retragerii prin rotatie, care au fost in functie pe perioada cea mai lunga de la ultima lor numire sau renumire, insa, intre persoanele care au fost numite sau re-numite ultima data ca Administrator in aceeasi zi, persoana care se va retrage va fi stabilita prin tragere la sorti (cu exceptia cazului in care convin contrariul intre ei si facand subiectul cerintei ca majoritatea administratorilor sa aiba resedinta permanenta in afara Marii Britanii). Un administrator care se retrage (fie prin rotatie sau in alt fel) va fi eligibil pentru realegere si, in cazul in care doreste acest lucru, poate fi reales.

Administratorii care se vor retrage la fiecare ocazie (atat in ceea ce priveste numarul cat si identitatea) vor fi stabiliti de structura Administratorilor de la data notificarii care anunta adunarea generala anuala si niciunui Administrator nu i se va cere sa se retraga sau nu va fi scutit de la retragere sau nu va fi fortat sa se retraga datorita modificarii numarului Administratorilor dupa data notificarii, insa inainte de inchiderea sedintei.

In cazul in care Societatea, la sedinta in cadrul careia Administratorul se retrage prin rotatie nu ocupa locul vacant creat prin retragerea respectiva, Administratorul care se retrage, daca doreste acest lucru, va fi considerat reales, cu exceptia cazului in care in cadrul sedintei se decide in mod expres sa nu se ocupe postul vacant sau, cu exceptia cazului in care se depune in cadrul sedintei o rezolutie pentru renumirea Administratorului si aceasta nu trece, sau in cazul in care administratorul care se retrage a notificat in scris Societatea ca nu mai este dispus sa fie renumit sau, in cazul in care neureusita de a ocupa locul vacant se datoreaza mutarii unei rezolutii, in contraventie cu articolul 84 (Rezolutia de numire) din actul constitutiv, sau in cazul in care Administratorul se afla la varsta potrivita retragerii, aplicabila pentru functia de administrator.

Retragerea oricarui Administrator in cadrul adunarii generale, conform actului constitutiv, nu va produce efecte pana la finalizarea sedintei, cu exceptia cazului in care se adopta o rezolutie de alegere a unei alte persoane in locul administratorului care se retrage sau o rezolutie pentru realegerea sa se inainteaza in cadrul sedintei si este respinsa, caz in care retragerea va intra in vigoare la momentul alegerii inlocuitorului sau in momentul in care rezolutia respectiva este respinsa, dupa caz. Un Administrator care se retrage si care este reales sau considerat a fi reales va continua sa fie in functie, fara intrerupere.

Periodic, Consiliul poate:

- delega sau incredinta sau conferi oricarui Administrator cu functie executiva (inclusiv unui director general) drepturile, autoritatile si puterile sale discretionare (cu puterea de a sub-delega) pe o anumita perioada, in conditiile si facand subiectul termenilor pe care ii crede de cuviinta; si
- revoca, retrage, modifica sau varia toate sau oricare dintre puterile sale.

Delegarea catre comitete

Consiliul poate delega oricare din drepturile si puterile sale de conducere si discretionare (cu putere de sub-delegare) pe o anumita perioada, in termenii si facand subiectul conditiilor pe care le crede de cuviinta, oricarui comitet compus din unul sau mai multi Administratori (daca este considerat necesar) sau uneia sau mai multor persoane, cu conditia ca:

- majoritatea membrilor comitetului sa fie Administratori sau Administratori supleanti;
- nicio rezolutie a unui comitet sa nu intre in vigoare decat daca majoritatea celor prezenti in momentul aprobarii sunt Administratori sau Administratori supleanti; si
- orice astfel de comitet se va intruni si isi va exercita drepturile, autoritatea si puterea discretionara din exteriorul Romaniei.

Orice comitet format astfel poate exercita puterea de sub-delegare, prin sub-delegearea oricari persoanei sau oricaror persoane (membru sau membrii ai Consiliului de Administrare sau Comitetului).

Consiliul poate conferi aceste puteri fie colateral cu sau spre excluderea si substituirea tuturor si oricaror persoane din Consiliu in acea privinta si pot revoca, retrage, modifica sau varia periodic orice astfel de puteri si pot descarca de responsabilitate, in intregime sau partial, orice astfel de comitet. In masura in care orice drept, autoritate sau putere discretionara este delegata astfel, orice referire la actul constitutiv pentru exercitarea de catre Consiliu a unui astfel de drept, autoritate sau putere discretionara va fi interpretata ca si cand ar fi o referinta la exercitarea unui astfel de drept, autoritate sau putere discretionara de catre comitetul respectiv. In conformitate cu termenii si conditiile impuse in mod expres de catre Consiliu, procedurile unui comitet cu doi sau mai multi membri vor fi guvernate de actul constitutiv, asa cum prevad procedurile Consiliului, in masura in care se pot aplica.

Consiliul are posibilitatea, prin imputernicire, sau pe alta cale, sa desemneze orice societate, firma, persoana sau persoane (inclusiv registratari) sa actioneze in calitate de agent sau mandatar al Societatii si poate delega oricarui astfel de agent sau mandatar sau oricarui organism fluctuant de persoane, direct sau indirect nominalizat de Administratori, oricare din drepturile, si puterile sale de conducere si discretionare (cu puterea de a subdelega), in oricare din cazuri in scopul si pe perioada, in termenii (inclusiv in ceea ce priveste remuneratia) si facand subiectul conditiilor pe care le crede de cuviinta. Consiliul poate conferi aceste puteri fie colateral cu sau spre excluderea si substituirea tuturor si oricaror persoane din Consiliu in acea privinta si poate revoca, retrage, modifica sau varia periodic orice astfel de puteri. Orice astfel de desemnare sau imputernicire poate include prevederi pentru protectia sau in avantajul persoanelor care au de-a face cu un astfel de mandatar sau imputernicit, dupa cum Consiliul va crede de cuviinta si poate de asemenea autoriza orice mandatar sau imputernicit pentru subdelegarea tuturor sau oricaror drepturi, autoritati sau puteri discretionare cu care a fost investit.

Consiliul poate numi orice persoana (care nu este un Administrator) in orice functie sau post de lucru care are o denumire sau un titlu ce contine cuvantul "administrator", sau poate adauga functiei sau postului din cadrul Societatii o astfel de denumire sau titlu si poate defini, limita, varia sau restrictiona drepturile, autoritatile si

puterile discretionare ale persoanelor numite astfel si poate inceta orice astfel de numire, facand subiectul oricarui contract intre acesta si Societate, sau utilizarea unei astfel de denumiri sau titlu.

Consiliul poate exercita sau poate determina exercitarea dreptului de vot conferit prin actiuni in orice alta societate detinuta sau in cadrul careia Societatea are participatii, sau orice putere de desemnare ce va fi exercitata de Societate, de maniera in care va crede de cuviinta (inclusiv exercitarea dreptului de vot sau puterii de desemnare in favoarea numirii oricarui administrator in functia de administrator sau oricarui manager sau angajat al societatii respective, sau in favoarea platii remuneratiei catre administratori, manageri sau angajatii societatii respective).

In conformitate cu cele mentionate si prevederilor legale referitoare la societatile comerciale, Administratorii pot exercita toate puterile Societatii pentru a se imprumuta, pentru a garanta, despagubi sau ipoteca sau constitui de garantii asupa Societatii, proprietatii, bunurilor (prezente si viitoare) si capitalului nevarsat sau oricaror si tuturor partilor acestora si pentru a emite obligatiuni sau alte valori mobiliare, fie direct, fie ca si garantie colaterala pentru orice datorie, raspundere sau obligatie a Societatii sau a oricarui tert.

Majorarea, consolidarea, anularea si reorganizarea capitalului

In masura in care actiunile din capitalul Societatii includ actiuni cu valoare nominala, periodic in cadrul adunarii generale, prin rezolutie, Societatea poate:

- Majora capitalul social cu o suma ce va fi impartita in actiuni cu valoarea specificata in rezolutie;
- Consolida si/sau reorganiza, re-clasifica sau redesemna sau converti, partial sau intregul sau capital social in actiuni de valoare nominala mai mare sau mai mica, in actiuni avand pretul de achizitie intr-o alta moneda sau in diferite clase de actiuni comparativ cu actiunile existente;
- Anula orice actiuni care, la data aprobarii rezolutiei nu au fost preluate sau convenite a fi preluate de catre orice persoana si poate reduce suma capitalului social cu suma actiunilor anulate astfel; si
- Reorganiza actiunile sale sau oricare dintre acestea in actiuni cu valoare nominala mai mica si, printr-o astfel de rezolutie, poate stabili ca printre actiunile rezultate in urma unei astfel de reorganizariuna sau mai multe actiuni poate, prin comparatie cu celelalte, avea orice drepturi preferentiale, suspensive sau alte drepturi speciale, supuse oricaror restrictii pe care Societatea are puterea sa le anexeze oricaror actiuni neemise sau noi, insa astfel incat raportul dintre suma subscrisa si suma (daca este cazul) nesubscrisa pentru fiecare actiune redusa, va fi acelasi ca si in cazul actiunii din care deriva actiunea redusa;
- Converti orice actiuni in titluri de capital si poate reconverti orice titluri de capital in actiuni denominate in orice moneda sau in actiuni care nu au valoare nominala;
- Converti capitalul social ordinar sau preferential, compus din actiuni cu valoare nominala, in capital social compus din actiuni fara valoare nominala;
- Converti capitalul social compus din actiuni ordinare sau preferentiale fara valoare nominala in capital social compus din actiuni cu valoarea nominala; si
- Poate converti orice actiuni din capitalul Societatii in actiuni de clase diferite, fie emise sau nu, si (fara limitare la generalitatea celor de mai sus), poate converti actiuni ordinare sau actiuni preferentiale in actiuni preferentiale ce pot fi rascumparate.

Reducerea capitalului

In conformitate cu testul solvabilitatii si oricaror drepturi anexate periodic oricaror actiuni, prin rezolutie speciala, Societatea isi poate reduce capitalul social, primele de emisiune sau orice rezerva nedistribuibila, in orice maniera.

Adunarile generale

Consiliul va convocain fiecare an o adunaregenerala a membrilor Societatii, denumita adunarea generala anuala; orice adunare generala anuala intrunita astfel se va tine la data si in locul determinate de catre Consiliu. Toate adunarile generale, altele decat adunarile anuale generale, vor fi denumite adunari generale extraordinare.

Consiliul poate convoca o adunare generala extraordinara de fiecare data cand crede de cuviinta. In cadrul oricarei adunari convocate in urma unei astfelde cereri, nu se va desfasura nicio activitate, cu exceptia celor prevazute in solicitarea sau propunerea Consiliului. In cazul in care nu exista un numar suficient de membri ai Consiliului pentru intrunirea unei adunari generale, oricare administrator sau membru al Societatii poate convoca o adunare generala.

Orice adunare generala anuala si orice adunare generala extraordinara convocate pentru aprobarea unei rezolutii speciale sau a unei rezolutii de numire a unei persoane in calitate de administrator, vor fi convocate cu o notificare prealabila in scris de nu mai putin de douazeci si una de zile. Celelalte adunari generale extraordinare vor fi convenite prin notificare prealabila scrisa de nu mai putin de paisprezece zece. Daca o adunare este convocata printr-o notificare trimisa cu o perioada de timp mai scurta comparativ cu cea specificata la prezentul articol, se va considera ca este corespunzator intrunita daca toti membrii sai cu drept de participare si de vot in cadrul sedintei, stabilesc acest lucru.

Notificarea va fi transmisa membrilor (altii decat oricare dintre cei care, in conformitate cu prevederile actului constitutiv sau cu oricare restrictii impuse pentru orice actiuni, nu au dreptul de a primi o notificare de la Societate), Administratorilor, Auditorilor si in cazul in care sunt mai multi catre fiecare dintre acestia. In plus, atat timp cat actiunile Societatii sunt listate la una sau mai multe burse de valori, atunci, in masura descrisa in conditiile si cerintele burselor de valori relevante, notificarea va fi transmisa bursei/burselor de valori vizate, in perioadele de timp prevazute de catre bursa/bursele de valori.

Omisiunea accidentala de a expedia o notificare de intrunire a adunarii, sau in cazurile in care se intentioneaza ca impreuna cu notificarea sa se expedieze o procura, catre, sau nereceptionarea de catre orice persoana cu drept de a primi cele de mai sus, nu va determina invalidarea procedurilor din cadrul adunarii respective.

Proceduri in cadrul adunarilor generale

Nu se va lua nicio decizie de afaceri in cadrul vreunei adunari generale, cu exceptia cazului in care se intruneste cvorumul, daca adunarea trece la ordinea de zi, insa neintrunirea cvorumului nu va exclude selectarea sau desemnarea unui Presedinte, care nu va fi considerat un punct pe ordinea de zi a sedintei. In cazul in care nu se intruneste cvorumul, trei persoane cu drept de participare si de vot asupra ordinii de zi, fiecare fiind un membru prezent personal sau prin imputernicire conferita unui membru, sau o persoana cu drept de participare si de vot asupra ordinii de zi, care este un membru ce detine nu mai putin de o zecime din capitalul social emis al Societatii si care este prezent personal sau prin imputernicire, vor reprezenta un cvorum.

In cazul in care, in decurs de cincisprezece minute (sau un interval mai mare de timp, care sa nu depaseasca o ora, la discretia Presedintelui adunarii) de la ora stabilita pentru intrunirea adunarii generale, nu se intruneste cvorumul, sau in cazul in care in timpul unei astfel de sedinte cvorumul nu mai este prezent, sedinta va fi suspendata, daca se convine acest lucru, la cererea membrilor. In orice alt caz, sedinta va fi amanata pentru mai tarziu in ziua respectiva, sau pentru aceeasi zi din saptamana urmatoare, la aceeasi ora si in acelasi loc, sau la o data, ora si locatie stabilite de catre Presedintele adunarii (sau, in lipsa acestuia, de catre Consiliu), care sa nu fie la mai putin de paisprezece sau la mai mult de douazeci si opt de zile dupa data respectiva. In cazul in care, in cadrul sedintei suspendate nu se intruneste cvorumul in decurs de cincispreze minute de la ora stabilita pentru tinerea sedintei, un membru prezent personal sau prin imputernicire, va reprezenta cvorumul. In cazul in care nici atunci nu se intruneste cvorumul sau, in cazul in care in timpul sedintei suspendate cvorumul nu mai este intrunit, adunarea va fi anulata. Societatea va emite o notificare cu cel putin sapte zile in avans, referitor la orice sedinta suspendata din lipsa de cvorum (in cazul in care sedinta respectiva este amanata pentru o zi care sa nu fie la mai putin de paisprezece zile sau la mai mult de douazeci si opt de zile de la data respectiva).

Presedintele Consiliului va prezida in calitate de Presedinte fiecare adunare generala a Societatii. In cazul in care nu exista un presedinte sau in cazul in care, la oricare dintre sedinte acesta nu este prezent in decurs de cincisprezece minute de la ora stabilita pentru adunare, sau daca nu doreste sa actioneze in calitate de presedinte, Presedintele Adjunct (daca exista) al Consiliului, daca este prezent si doreste acest lucru, va prezida adunarea in calitate de Presedinte al adunarii. In cazul in care Presedintele sau Presedintele Adjunct nu sunt prezenti si nu doresc sa isi exercite aceasta calitate, Administratorii prezenti vor alege dintre ei, o persoana care, chiar daca doar un administrator este prezent, sa fie Presedintele adunarii, daca doreste acest lucru. In cazul in care niciunul dintre Administratori nu este dispus sa actioneze in calitate de Presedinte al adunarii sau, in cazul in care niciun Administrator nu este prezent in decurs de cincisprezece minute de la ora desemnata pentru tinerea adunarii, membrii prezenti si cu drept de vot vor alege pe unul dintre ei in functia de Presedinte al adunarii.

Fara a tine seama de faptul ca nu este un membru, un Administrator va avea dreptul de a participa sau de a lua cuvantul in cadrul oricarei adunari generale si in cadrul oricarei sedinte separate a detinatorilor oricarei clase de actiuni ale Societatii. Presedintele poate invita orice persoana sa participe si sa ia cuvantul la oricare adunare generala a Societatii, persoana considerata de presedinte a detine cunostintele si experienta necesare referitoare la activitarea Societatii si poate invita persoana respectiva sa asiste la deliberarile adunarii respective.

Presedintele unei adunari generale, cu aprobarea unei adunari la care se intruneste cvorumul si la primirea instructiunilor directe in cadrul adunarii, poate amana periodic (sau pe termen nedefinit) orice adunare, dupa cum va crede de cuviinta. Totusi, fara a aduce atingere oricarei puteri pe care o poate avea conform actului constitutiv sau conform legii, fara a necesita aprobarea adunarii, Presedintele poate intrerupe sau suspenda periodic si in orice locatie oricare adunare, pe o perioada nedefinita de timp, in cazul in care este de parere ca acest lucru este necesar pentru a asigura desfasurarea corespunzatoare si ordonata a adunarii sau, pentru a da posibilitatea oricaror persoane indreptatite, sa participe, sa ia cuvantul sau sa voteze in cadrul adunarii, sau sa se asigure ca obiectivul sedintei este atins corespunzator.

In cazul in care o adunare este suspendata pe perioada nedefinita, Consiliul va stabili data si locul sustinerii adunarii suspendate. De fiecare data cand o adunare este suspendata timp de paisprezece zile sau pe termen nedefinit, se va transmite o notificare cu cel putin sapte zile in avans, referitor la data si ora la care se va intruni adunarea suspendata si ordinea de zi generala ce va fi dezbatura, in acelasi fel ca in cazul unei adunari initiale.

Cu exceptia celor de mai sus, niciun membru nu va avea dreptul sa primeasca o notificare de suspendare sau cu ordinea de zi dezbatuta in oricare sedinta suspendata.

Cu exceptia punctelor de pe ordinea de zi, dezbatute in cadrul adunarii suspendate ulterior nu vor fi dezbatute ale probleme in cadrul sedintelor suspendate.

Votarea

In cadrul oricarei adunari generale, aprobarea unei rezolutii suspuse votarii in cadrul adunarii se va decide prin ridicarea mainii (inainte sau imediat dupa declararea rezultatului votului prin ridicarea mainii sau la retragerea oricarei alte solicitari de votare), cu exceptia cazului in care se va solicita votarea prin formulare. Conform prevederilor legale, votul prin formulare poate fi solicitat de:

- Presedintele sedintei; sau
- De cel putin doi membri prezenti in persoana sau prin mandatar, cu drept de vot in cadrul sedintei; sau
- Un membru sau membri prezenti in persoana sau prin mandatari, reprezentand nu mai putin de o zecime din drepturile de vot al tuturor membrilor cu drept de vot in cadrul sedintei; sau
- Un membru sau membri prezenti in persoana sau prin mandatari, care detin actiuni ce confera dreptul de vot in cadrul adunarilor, reprezentand actiuni pentru care s-a varsat o suma agregata care sa nu fie mai mica de o zecime din totalul sumei varsate pentru toate actiunile ce confera dreptul respectiv;
- Si o solicitare de vot de catre o persoana in calitate de mandatar in numele unui membru va fi valabila in acelasi fel in care ar fi valabila daca ar fi fost ceruta de membrul respectiv, in persoana.

Cu exceptia cazului in care se solicita in mod legal votarea cu formulare si solicitarea nu este retrasa, declaratia facuta catre Presedintele adunarii care sa prevada ca rezolutia a fost aprobata prin ridicarea mainii sau in mod unanim sau printr-o anumita majoritate sau respinsa si neaprobata de catre o anumita majoritate, este concludenta si inregistrarea in acest sens in registru a procesului verbal al adunarii Societatii va reprezenta o dovada concludenta a acestui fapt, fara verificarea numarului sau raportului de voturi inregistrat in favoarea sau impotriva unei astfel de rezolutii.

Nu se va ridica nicio obiectie cu referire la calificarea niciunui votant sau cu numararea sau nereusita de a numar orice vot, cu exceptia celor din cadrul adunarii sau adunarii suspendate in care votul asupra caruia se obiecteaza este dat sau licitat sau atunci cand se produce o eroare. Orice obiectie sau eroare va fi transmisa presedintelui adunarii si va vicia decizia adunarii asupra oricarei rezolutii, numai in cazul in care presedintele decide ca are o magnitudine suficienta pentru a vicia rezolutia sau ca a afectat pe alta cale decizia adunarii. Decizia presedintelui in aceste privinte va fi finala si concludenta.

Societatea poate modifica statutul si actul constitutiv ale Societatii doar prin intermediul unei hotarari speciale in acest sens. In cazul in care este propusa o modificare a unei rezolutii din orice motiv, insa va fi exclusa cu buna credinta din ordinul Presedintelui adunarii, orice eroare a unei astfel de decizii nu va determina anularea procedurii asupra rezolutiei in cauza. In cazul unei rezolutii propuse in mod legal ca o rezolutie extraordinara, nu se va lua in considerare si nu se va vota vreo modificare a acesteia (alta decat o modificare de ordin material pentru a remedia o eroare). In cazul unei rezolutii, nicio modificare adusa acesteia (alta decat o simpla modificare administrativa pentru corectarea unei erori evidente) nu poate fi luata in considerare sau votata decat daca Biroul primeste o notificare asupra modificarii propuse, cu cel putin patruzeci si opt de ore inainte de data desemnata pentru intrunirea sedintei relevante sau a sedintei suspendate sau (in absenta 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 tranmite 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 dezbaterea oricarei alte chestiuni, alta decat cea petru 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, insa doar cu aprobarea Presedintelui. O solicitare retrasa astfel va valida rezultatului 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 Mangament 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 ACTIONARII PRINCIPALI

Societatea a fost infiintata conform Legii referitoare la societatile comerciale din Isle of Man din 2006. Drept urmare, la data infiintarii, capitalul social al Societatii nu era divizat in actiuni autorizate si emise. La data infiintarii, actiunea de subscriere a fost emisa domnului Dewald Joubert. Nici legea, nici statutul initial al Societatii nu au impus drepturi de preemptiune la emiterea de noi actiuni. Drept urmare, la data infiintarii, Administratorii au fost autorizati in mod general si neconditionat sa aloce valorile mobiliare in cadrul Societatii pana la capitalul social autorizat insa neemis al Societatii, iar puterile respective nu au fost limitate ca si perioada.

La data de 14 august 2007, s-a tinut o adunare generala extraordinara a Societatii, prin care unicul actionar al Societatii, Dl. Joubert, a adoptat noul act constitutiv al Societatii. Noul act constitutiv stabilea un capital social autorizat de 150.000.000 actiuni a cate 0,01 Euro fiecare.

Capitalul social al NEPI la data de 31 decembrie 2010, consta in 76.933.734 actiuni ordinare, fiecare in valoare nominala de 0,01 Euro, cu drept de vot. Drept Urmare, numarul total de drepturi de vot in cadrul NEPI este de 76.933.734.

Mai jos sunt prezentate informatii legate de capitalul social autorizat si emis al Societatii si primele de emisiune la data elaborarii prezentului document:

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

MODIFICAREA CAPITALULUI SOCIAL

Detaliile actiunilor NEPI emise de la data infiintarii sunt prezentate mai jos.

Data emiterii	Numar de actiuni ordinare NEPI emise	Pretul la care actiunile 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 achizitie de actiuni
16 septembrie 2009	2.815.000	2,10	Plasament privat
16 septembrie 2009	43.214	2,10	Program de achizitie de actiuni
20 octombrie 2009	9.014.781	2,03	Plasament vanzator
28 octombrie 2009	634.668	2,10	Program de achizitie de actiuni
11 martie 2010	9.310.823	2,25	Plasament vanzator
1 aprilie 2010	5.882.352	2,59	Plasament privat
25 mai 2010	799.633	2,58	Program de achizitie de actiuni
28 iunie 2010	2.450.748	2,58	Internalizarea consilierului de investitii
28 iunie 2010	2.832.515	2,58	Program de achizitie de actiuni
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 poseda drept de vot in cadrul adunarilor generale, dreptul la dividende si dreptul la surplusul de active al grupului in cazul unei lichidari. Actiunile ordinare poseda drept de preemptiune, 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

modalitatile descrise. In cazul in care apar dificultati cu referire la distribuirea respectiva, Consiliul le poate solutiona dupa cum va crede de cuviinta. In special, Consiliul poate:

- Emite certificate de fractiune sau autoriza orice persoana sa vanda sau sa transfere oricare dintre fractiunile respective sau sa nu ia in considerare fractiunile;
- Stabili valoarea de distribuire a activelor respective sau a oricaror parti din acestea si poate stabili ca platile in numerar sa fie facute oricaror membri in baza valorii fixate astfel, pentru a ajusta drepturile membrilor; si
- Plasa orice astfel de active in fonduri de administrare a activelor pentru persoanele care au drepturi la dividende.

Cu exceptia cazului in care se prevede contrariul prin drepturile anexate actiunilor, niciuna dintre sumele in bani ce trebuie platite de catre Societate sau cu referire la o actiune nu va purta dobanda pentru Societate.

In cazul in care cecurile, garantiile sau ordinele de plata ale dividendelor sau alte sume platibile cu referire la o actiune, transmise prin posta de catre Societate persoanei indreptatite, sunt returnate Societatii sau neincasate de doua ori consecutiv sau daca cercetarile rezonabile efectuate cu aceasta ocazie nu au reusit sa determine o adresa noua care poate fi folosita in acest sens, Societatea nu va fi obligata sa expedieze niciun fel de alte dividende sau sume de bani ce trebuie platite cu referire la actiunea respectiva, scadente pentru persoana in cauza, pana cand aceasta nu notifica Societatea referitor la adresa folosita in acest sens.

Toate dividendele, dobanzile sau alte sume ce trebuie platite si nesolicitate in decurs de douasprezece luni de la data la care devin exigibile, pot fi investite sau folosite in alt scop de catre Consiliu in beneficiul Societatii, pana in momentul in care sunt solicitate si Societatea nu va fi considerata ca si custode al acestora. Toate dividendele nesolicitate pe o perioada de doisprezece ani de la data la care devin scadente la plata vor fi confiscate si vor reveni Societatii (in cazul in care Consiliul decide in acest sens).

La recomandarea Consiliului si prin rezolutie, o adunare generala care declara un dividend poate ordona satisfacerea integrala sau partiala a acestuia prin distribuirea de active si, in special, de actiuni platite integral sau obligatiuni ale oricarei alte societati si, in cazul in care apar dificultati cu referire la distribuirea respectiva, Consiliul o poate deconta dupa cum va crede de cuviinta si, in special poate emite certificate de fractiune sau, conform legii si, in cazul in care actiunile sunt detinute in forma necertificata, conform regulamentelor sistemului, acesta poate autoriza si instrui orice persoana pentru a vinde sau transfera orice fractiuni sau poate ignora fractiunile in intregime si poate fixa valoarea de distribuire a oricaror active si poate stabili achitarea de numerar oricarui membru in baza valorii determinate, pentru a asigura egalitatea distributiei si poate plasa orice active spre a fi distribuite administratorilor, dupa cum Consiliul va crede de cuviinta.

Cu autorizarea prealabila impusa de o hotarare a Societatii si conform conditiilor stabilite de catre Consiliu si supunandu-se indeplinirii cu succes a testului de solvabilitate, Consiliul poate oferi oricaror posesori de Actiuni Ordinare, dreptul de a alege sau de a primi Actiuni Ordinare creditate ca fiind integral platite, partial sau integral, in locul sumelor in numerar, cu referire la o parte sau la un intreg (stabilit de catre Consiliu) dintr-un dividend specificat in rezolutie.

Consiliul poate de asemenea sa stabileasca periodic sau sa varieze procedura pentru alegerea mandatelor, conform carora un posesor de Actiuni Ordinare, poate alege sa primeasca Actiuni Ordinare creditate ca achitate integral, in locul sumelor in numerar, in ceea ce priveste toate sau anumite drepturi viitoare oferite

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

Inainte de a recomanda orice dividend (fie preferential, fie de alta natura) Consiliul poate trece in contul rezervelor sumele pe care le considera necesare din profitul Societatii. Toate sumele aferente rezervelor pot fi utilizate periodic, la discretia Consiliului, in orice scop in care poate fi folosit profitul Societatii in mod corespunzator si, cu conditia utilizarii in acest sens, pot fi fie angajate in activitatea Societatii, fie folosite in investitiile pe care Consiliul le gaseste corespunzatoare si nu va fi necesar sa se pastreze separat sau distinct o investitie care reprezinta o rezerva, fata de celelalte investitii ale Societatii. Consiliul poate imparti rezerva in fonduri speciale, dupa cum va crede de cuviinta si o poate consolida intr-un fond, sau orice fond special sau orice parte dintr-un fond special, in care rezerva poate fi impartita la discretie. Fara a proceda la fel cu rezerva, Consiliul poate reporta orice profit despre care crede ca este prudent sa nu fie distribuit.

Tinand seama de oricare dintre prevederile actului constitutiv al Societatii si fara a aduce atingere drepturilorincorporate actiunilor, Societatea sau Consiliul pot stabili o data („data de inregistrare"), ca data la inchiderea zilei (sau in orice alt moment stabilit de catre Consiliu), la care persoanele inregistrate ca posesori sau actiunilor sau altor valori mobiliare, vor avea dreptul sa primeasca orice dividende, distribuiri, dobanzi, alocari, emisiuni, notificari, informatii, documente sau circulare. Aceasta data oficiala va fi stabilita la sau in orice moment pe perioada a sase luni inainte de data la care orice astfel de dividend, distribuire, dobanda, alocare, emisiune, notificare, document sau circulara este declarata, achitata sau efectuata, fara a aduce atingere drepturilor aferente cu referire la cele de mai sus, apartinand cedentilor sau cesionarilor actiunilor sau valorilor mobiliare respective. In absenta stabilirii unei date de inregistrare, dreptul la orice dividende, distriburiri, alocari sau emisiuni va fi determinat prin referinta la data la care dividendul respectiv este declarat sau la care se face distribuirea, alocarea sau emisiunea respectiva.

Drepturile de vot

Procedura de votare din cadrul adunarii generale este detaliata in cadrul sectiunii din prezentul document numita *"Administrarea, conducerea, organele de supraveghere si structura organizatorica a Emitentului"*.

In baza oricaror conditii speciale pentru exercitarea drepturilor de vot aferente actiunilor emise sau detinute si pentru orice suspendare sau abrogare a drepturilor de vot conform actului constitutiv al Societatii, in cadrul adunarii generale fiecare membru care (fiind o persoana fizica) este prezent personal sau prin mandatar, va avea un vot prin ridicarea mainii si in cazul unui vot pe formulare, fiecare membru prezent in persoana sau prin mandatar va vota pentru fiecare actiune al carei posesor este.

In cazul in care una sau mai multe persoane sunt titulari comuni ai unei actiuni, atunci daca se voteaza asupra oricarei probleme, votul persoanei cu vechime mai mare care solicita votarea, fie personal fie prin mandatar, va fi acceptat, cu excluderea voturilor celorlalti titulari comuni. In acest scop, vechimea va fi stabilita prin ordinea in care numele titularilor se afla inscrise in registru.

In cazul unei egalitati de voturi, indiferent daca prin ridicarea mainii sau prin votare pe formular, Presedintele adunarii in cadrul careia are loc ridicarea mainii sau in cadrul careia s-a solicitat votarea, va avea dreptul la un al doilea vot, in plus fata de oricare alt vot pe care il poate avea.

Drepturile de preemptiune in ofertele de subscriere a valorilor mobiliare de aceeasi clasa. Cu conditia celor indicate mai jos si cu exceptia cazului in care Societatea, prin hotararespeciala sau pe alta cale, va ordona contrariul, valorile mobiliare de tipul titlurilor de capital in capitalul Societatii, vor fi alocate in numerar, conform urmatoarelor prevederi:

- Toate valorile mobiliare de tipul titlurilor de capital, ce vor fi alocate („actiunile oferite") vor fi oferite mai intai membrilor Societatii, pe care Administratorii ii stabilesc in acest sens, pentru a li se oferi aceste actiuni, fara ca Societatea sa suporte valori mobiliare care ofera costuri de conformitate, care in opinia Administratorilor, ar fi impovaratoare, dat fiind numarul de membri din jurisdictiile relevante, in legatura cu care costurile de conformitate ar fi suportate („membrii relevanti");
- Oferirea catre membrii relevanti stabiliti mai sus, se va face proportional cu participatiile membrilor relevanti;
- Oferta se va face prin notificare scrisa („notificarea de oferta"), transmisa de Administratori, specificand numarul si pretul actiunilor oferite si va invita fiecare membru sa exprime in scris intr-un termen, care nu va fi mai mic de 14 zile, daca sunt dispusi sa accepte orice actiuni oferite si, daca da, numarul maxim de actiuni oferite pe care sunt dispusi sa il preia;
- La expirarea perioadei de timp specificate pentru acceptarea notificarii de oferta, Administratorii vor aloca actiunile oferite membrilor relevanti care au notificat Administratorii in privinta dorintei lor de a prelua actiunile oferite dar, astfel incat niciun membru relevant sa nu fie obligat sa preia mai mult de numarul maxim de actiuni notificate lui conform prevederilor de mai sus; si
- In cazul in care oricare actiuni oferite raman nealocate dupa oferta, Administratorii vor avea dreptul de a aloca, acorda optiuni pentru sau de a instraina pe alta cale actiunile unor persoane, in termenii si de maniera pe care o considera potrivita, cu exceptia faptului ca acele actiuni sa nu fie instrainate in termeni mai favorabili subscriitorilor lor, decat termenii conform carora au fost oferiti membrilor relevanti.

Prevederile de mai sus nu se aplica in cazul alocarilor de valori mobiliare de tipul titlurilor de capital ale Societatii, cu o valoare nominala agregata care nu depaseste 20% din totalul capitalului social nominal emis al Societatii la data de 3 martie 2010, iar aceasta ne-aplicare a prevederilor se va aplica pana la cea mai recenta dintre urmatoarele date: (i) optsprezece luni de la data de 03 martie 2010 si (ii) finalul urmatoarei adunari generale anuale a Societatii.

Pentru evitarea oricaror indoieli prevederile legate de drepturile de preemptiune pentru alocare nu se vor aplica, in urmatoarele cazuri:

- Alocarea oricaror valori mobiliare cu titlu de capital altfel decat in numerar, si, ca urmare, Administratorii nu vor aloca si nu vor instraina nicio valoare mobiliara cu titlu de capital neemisa in capitalul Societatii, altfel de cat contra sumelor in numerar, persoanelor si in conditiile pe care le vor considera corespunzatoare;
- Alocarea de valori mobiliare cu titlu de capital conform sau in legatura cu orice schema de stimulare prin actiuni (care include, in acest sens, schema stabilita pentru angajatii grupului);

Prevederi legate de rascumparare. In ceea ce priveste actiunile care sunt in mod expres nerascumparabile ca si conditie a emisiunii lor, actiunile pot fi rascumparate sau achizitionate pe alta cale, cu conditia ca rascumpararea sau achizitia respectiva sa nu contravina sectiunii 60 din Legea referitoare la societatile comerciale din Isle of Man sau testului de solvabilitate; procedura de rascumparare sau achizitie a actiunilor va fi stabilita de catre Administratori, la discretia lor absoluta si, pentru evitarea oricaror dubii, Administratorii pot

permite oferirea de actiuni catre unul sau mai multi posesori, conform sectiunii 53(1)(b)(ii) din Legea referitoare la societatile comerciale din 2006, din Isle of Man, supunandu-se prevederilor sectiunii 54 din legea mentionata anterior.

Data la care sau pana la care, sau datele intre care orice actiuni rascumparabile sunt sau pot fi rascumparate, pot fi stabilite de catre Administratori si in aceste cazuri, trebuie stabilite de Administratori inainte de emisiunea actiunilor. Cu exceptia cazului in care actul constitutiv prevede contrariul, suma ce trebuie achitata la rascumpararea oricaror actiuni ce pot fi rascumparate, va fi valoarea nominala a actiunilor respective.

Prevederi legate de conversie. Nu se aplica.

Alte drepturi incorporate actiunilor. In conformitate cu prevederile Legii referitoare la societatile comerciale din 2006 din Isle of Man si oricaror drepturi speciale incorporate in prezent oricaror actiuni existente, orice actiuni pot fi alocate sau emise cu sau pot avea incorporate drepturi preferentiale, amanate sau alte drepturi speciale sau restrictii cu referire la dividende, vot, cesionare, rambursarea capitalului sau de altele, stabilite periodic de catre Societate prin hotarare sau in cazul in care nu se adopta o astfel de hotarare sau in cazul in care hotararea nu include prevederi specifice in acest sens, stabilite de catre Consiliu.

In conformitate cu prevederile Legii referitoare la societatile comerciale din 2006, din Isle of Man, in cazul in care in orice moment capitalul social al Societatii este reorganizatin actiuni de clase diferite, oricare dintre drepturile anexate la momentul respectiv oricarei actiuni sau clase de actiuni a Societatii (si netinand seama de faptul ca Societatea se poate afla sau este pe cale sa se afle in lichidare), pot fi variate (cu exceptia cazului specificat in conditiile de emisiune ale actiunilor din clasa respectiva) sau abrogate de maniera (daca este cazul) stabilita conform drepturilor respective sau, in absenta unor astfel de prevederi, fie cu aprobarea scrisa a posesorilor a nu mai putin de trei sferturi din valoarea nominala a actiunilor emise din clasa respectiva sau, prin aprobarea unei rezolutii speciale in cadrul unei adunari separate generale a posesorilor actiunilor din clasa respectiva, intrunita in mod legal si tinuta conform actului constitutiv (insa nu pe alta cale). Prevederile de mai sus se aplica de asemenea si varierii sau abrogarii drepturilor speciale incorporate doar unora dintre actiunile de orice clasa, ca si cand fiecare grup de actiuni din clasa tratata diferit, ar forma o clasa separata de drepturi care sa fie variate. In conformitate cuconditiile de emisiune sau drepturilor incorporate oricaror actiuni, drepturile sau privilegiile incorporate oricarei clase de actiuni vor fi considerate ca nefiind variate sau abrogate de catre Consiliul, care decide ca acea clasa de actiuni va deveni sau va inceta sa fie Valori Mobiliare de Participatie conform actului constitutiv al Societatii.

Conform prevederilor Legii referitoare la societatile comerciale din 2006 din Isle of Man, in cazul in care in orice moment capitalul social al Societatii este reorganizat in actiuni de clase diferite, oricare dintre drepturile anexate la momentul respectiv oricarei actiuni sau clase de actiuni a Societatii (si netinand seama de faptul ca Societatea se poate afla sau este pe cale sa se afle in lichidare), pot fi variate (cu exceptia cazului specificat in conditiile de emisiune ale actiunilor din clasa respectiva) sau abrogate de maniera (daca este cazul) stabilita conform drepturilor respective sau, in absenta unor astfel de prevederi, fie cu aprobarea scrisa a posesorilor a nu mai putin de trei sferturi din valoarea nominala a actiunilor emise din clasa respectiva sau, prin aprobarea unei rezolutii speciale in cadrul unei adunari separate generale a posesorilor actiunilor din clasa respectiva, intrunita in mod legal si tinuta conform actului constitutiv (insa nu pe alta cale). Paragraful de mai sus se aplica de asemenea si varierii sau abrogarii drepturilor speciale anexate doar unora dintre actiunile de orice clasa, ca si cand fiecare grup de actiuni din clasa tratata diferit, ar forma o clasa separata de drepturi care sa fie variate. Conform conditiilor de emisiune sau drepturilor anexate oricaror actiuni, drepturile sau privilegiile anexate

oricarei clase de actiuni vor fi considerate ca nefiind variate sau abrogate de catre Consiliu, care decide ca o categorie de actiuni va deveni sau va inceta sa fie o actiune sau o categorie de actiuni sau un drept de renuntare sau alocare a unei actiuni, al carei titlu este permis a fi cesionat prin intermediul unui sistem relevant conform regulamentelor privind actiunile dematerializate.

La momentul elaborarii acestui Prospect, nu exista in derulare vreo oferta de preluare obligatorie si /sau operatiune de delistare sau proceduri de vanzare in legatura cu valorile mobiliare.

Nu au avut loc oferte publice de preluare de catre terti cu privire la capitalul Emitentului in ultimul an financiar si nici in timpul anului financiar curent.

NEPI nu retine impozite pe dividende. Orice actionar care are dubii referitoare la pozitia sa, inclusiv, dar nelimitandu-se la statutul sau privind impozitarea, va trebui sa consulte un consilier profesional independent din jurisdictia sa.

Informatiile legate de impozitare, prezentate in acest document, au caracter general si nu iau in considerare toate prevederile de impozitare aplicabile persoanelor care nu sunt rezidente in Romania, indiferent ca sunt persoane fizice sau juridice, care intentioneaza sa investeasca in actiunile societatii prezentate in acest document. Potentialii investitori ar trebui sa obtina informatii referitoare la legislatia referitoare la impozitarea aplicabila in Romania, inainte de a investi in actiunile prezentate, inclusiv referitoare la consecintele subscrierii, achizitiei, detinerii si vanzarii de actiuni, luand in considerare in special faptul ca prevederile fiscale din Romania sunt in continua schimbare si actualizare. Chiar daca informatiile prezentate in acest document sunt bazate pe legislatia si practica curenta, conform interpretarilor de la momentul elaborarii acestui document, nu se ofera nicio garantie cum ca informatiile vor continua sa fie corecte in viitor.

Aceste informatii nu acopera implicatiile impozitarii, ce pot aparea in alte jurisdictii decat in Romania si, din acest motiv, posibilii investitori non-rezidenti trebuie sa solicite consiliere fiscala referitoare la implicatiile fiscale ale subscrierii, achizitiei, detinerii sau vanzarii de actiuni, ce pot aparea in jurisdictiile unde trebuie sa plateasca impozite.

Persoanele fizice sau juridice care investesc in actiunile prezentate in acest document trebuie sa calculeze si sa achite taxele conform legislatiei in vigoare. Investitorilor li se solicita contactarea unui consilier fiscal pentru detalii, in functie de situatie, precum si in cazul unor viitoare modificari in legislatia aplicabila.

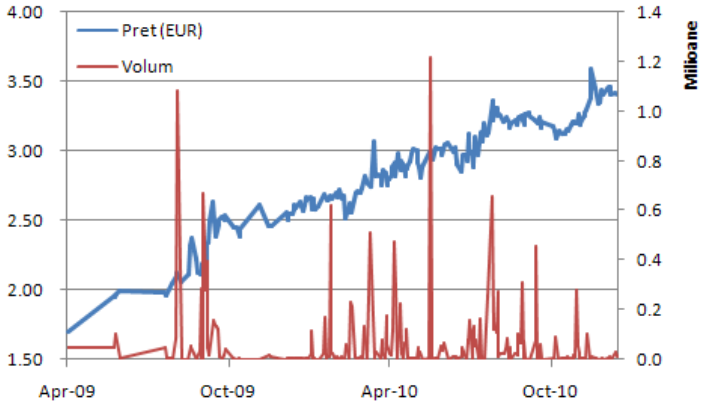
TRANZACTIONAREA ACTIUNILOR

NEPI este in prezent listata pe piata AIM din cadrul Bursei de Valori din Londra (cu simbolul NEPI) si in sectorul "Real Estate – Real Estate Holdings and Development" [Imobiliare – Proprietati si dezvoltare imobiliara] in cadrul pietei principale a Johannesburg Stock Exchange (cu simbolul NEP). Actiunile NEPI au fost admise la tranzactionare pe piata AIM la data de 22 august 2007. NEPI detinea o listare secundara pe AltX din cadrul JSE, incepand din 17 aprilie 2009. La data de 28 iulie 2010, JSE a aprobat transferul listarii NEPI din sectorul AltX pe piata principala a JSE, in vigoare din data de 4 august 2010.

La data de 4 august 2010, Societatea a finalizat transferul listarii sale de pe sectorul AltX al JSE pe piata principala a JSE in Africa de Sud. In 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 suprasubscrisa. 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 trazactionare 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 tranzactonare 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 mobiloare 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 legislatiei 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

[_____]