



ЕТ "Диана Деснова - Диди"

Преводи Translations

Превод от английски на български език

ДОКЛАД НА ДИРЕКТОРИТЕ АКЦЕНТИ*

СИЛЕН РАСТЕЖ ПРИ РАЗПРЕДЕЛИМИ ПЕЧАЛБИ

- Разпределимата печалба за акция за втората половина на 2019г. (H2 2019) е от 27,31 евроцента.
- В комбинация с междинното разпределение от 29,02 евроцента се получава годишно разпределение от 56,33 евроцента.
- Разпределимите печалби са с 6,6% по-високи от 2018г. (52,86 евроцента), малко над издадените преди това насоки от 6,5%.

ОПЕРАТИВНО ИЗПЪЛНЕНИЕ

- Нетни приходи от наем и свързаните с тях приходи (наричани Нетни оперативни приходи или NOI) от 401 милиона евро, 16% ръст в сравнение с 346 милиона евро през 2018г.
- Увеличение на NOI за сектора на дребно с 6,2% на базата на подобен („LFL- растеж“), като общото увеличение на наемите е 4,9%, обусловено от успешни ревизии на лизинга и намаляване на незаетите места.
- Лизинговите договори са индексирани средно с 1,7%.
- Оборотноят (променлив) наем и надбавката (над фиксирания наем) представляват съответно 5,5% и 3,3% от brutния доход от наем.
- 325 милиона посещения, 5,9% увеличение в сравнение с 2018г. и 1,5% увеличение на LFL.
- Оборотът на наемателите нарасна с 6,8% LFL (без хипермаркетите).
- Оборотът на наемателите/м² се увеличи с 6,4% LFL (без хипермаркетите).
- Степента на събираемост остана 99,9%, с 0,8 милиона евро нетни очаквани кредитни загуби и без значителни загуби на дребно.
- Съотношението на разходите за устойчива заетост („OCR“) е 11,9% на обща база и 12,2% на база LFL –растеж (без хипермаркетите), подобно на 2018г.
- Степен на свободни работни места на EPRA в портфолио за генериране на доход 2,1% към декември 2019г., с изключение на 14 000 м² брутна площ („GLA“) при обновяване във Focus Mall Zielona Gora, Shopping City Buzau и търговски център Forum Liberec. Всички имоти имат EPRA заетост над 90%.

СТАБИЛЕН БАЛАНС

- Портфолио на стойност 6,3 милиарда евро, включително румънски офиси за продажба и с изключение на балансовата стойност на активи за ползване, свързани с наети площи, признати съгласно МСФО 16, в сравнение с 5,9 милиарда евро в края на 2018г.
- Нетна стойност на активите на EPRA („EPRA NAV“) на акция от 7,32 евро и Международни стандарти за финансово отчитане („МСФО NAV“) на акция от 6,83 евро в сравнение съответно със 7,09 евро и 6,66 евро за предходната година.

6300 Хасково, ул. Васил Друмев № 13, ет. 3
e-mail: logossv@abv.bg

Тел. 038/664 586



- Значителна ликвидност в размер на 861 милиона евро, включително парични средства, неизползвани револвиращи помощни средства и портфейл от ценни книжа в размер на 77 милиона евро (включващ акции на Unibail-Rodamco-Westfield, намалени с дълг).
- Необезпечените револвиращи помощни средства нараснаха от 400 милиона евро на 575 милиона евро (новите средства са свързани с околната среда, социалната политика и управлението „ESG“).
- Печалбата от чистата стойност на портфейла с имоти е от 135 милиона евро, най-вече произтичаща от по-високия NOI, докато средната доходност на портфейла е 6,82%, подобно на средната доходност от 6,84% през 2018г.
- Подписано споразумение за разпореждане с румънски офиси в МСФО NAV.
- Съотношение между заем и стойност („LTV“) 32%, под 35% стратегическа цел и удобно в рамките на 60% необезпечен договор за дълг (включително инвестиционни имоти за продажба и изключващи нематериално въздействие от МСФО 16).
- Инвестиционни оценки от рейтингите на Standard & Poor's и Fitch (BBB, стабилна перспектива).
- Корпоративното управление непрекъснато се подобрява.
- Разработване на зелена рамка, насочена към подобряване на ефективността на активите и привличане на екологично (зелено) финансиране.
- Среднопретеглена цена на дълга 2,4%.
- Дългосрочно обезпечаване на лихвени проценти 100% (с изключение на револвиращи помощни средства, напълно достъпни в края на годината), с остатъчен средно претеглен обезпечен период от 4,6 години.

ДОКЛАД НА ДИРЕКТОРИТЕ

»Продължение

ОТЛИЧНО ПРЕДСТАВЯНЕ НА НАЕМАТЕЛИТЕ

Оборотът на наемателите нарасна силно през 2019 г., което илюстрира високата ефективност на активите и силата на икономиките в Централна и Източна Европа („ЦИЕ“).

Производителност на дребно Преглед 2019	Растеж на NOI	Растеж на продажбите на наемателите	Растеж на посещенията	OCR*
	%	%	%	%
LFL на дребно	6.2	6.8	1.5	12.2
Румъния	6.3	10.5	1.3	12.2
Полша	5.2	2.7	2.7	11.0
България	8.2	4.8	4.3	12.7
Словакия	2.5	5.3	0.6	14.0
Унгария	9.9	5.8	(4.5)	13.4
Чешка Република	5.5	8.4	2.0	12.8
Сърбия	9.7	13.7	3.2	11.9

*Коефициент на заетост

* Хърватия и Литва са изключени поради липса на LFL портфейли.

Румъния: Много силен оборот, отчетен от наемателите като повече артикули, продадени чрез покупка, благодарение на по-подходящия микс от продажби на дребно, засиленото доминиране и увеличеното потребление.



Полша: Въпреки по-малкото работни дни в сравнение с предходната година, NOI се подобри поради увеличеното посещение и оборот и нарастващите приходи от наем. Свободните места се увеличиха временно в резултат на стратегията за заместване на нископроизводителните наематели на успешни марки и нови помощни средства. Групата ще продължи тази стратегия занапред. Например в центъра на град Бонарка Лерой Мерлин ще бъде заменен с наематели на мода и фитнес, а в Търговски център Каролинка, Агата Мебле с кино „Хелиос“.

България: NOI нараства по-бързо от оборота на наемателите, тъй като временно празните единици бяха отдадени под наем по време на обновяването на Paradise Center: свободните места постепенно ще намаляват до третото тримесечие („Q3“) 2020г., когато се очаква работата да приключи. Освен това центърът въведе по-високи такси за паркиране, след увеличаване на таксите за обществен паркинг.

Словакия: ръстът на NOI изостава, въпреки увеличаването на оборота на наемателите, тъй като периодите на подновяване в мол Aupark Kosice и Aupark Zilina все още не са започнали.

Унгария: Наскоро въведените такси за паркиране, които обикновено намаляват пасивните посетители в краткосрочен план, доведоха до намаляване на посещенията, което беше допълнително повлияно от текущата дейност на Будапеща по пътната инфраструктура. NOI нараства бързо, главно поради наемателите.

OCR, сравнявайки разходите на наемателите (наем, такси за услуги и маркетинг) с оборота на наемателя, е подобен на 2018 г., въпреки че оперативните такси като цяло са се повишили поради увеличаването на разходите за комунални услуги и труд в цяла ЦИЕ. Настоящите нива на OCR са устойчиви и здрави.

ПРЕДСТАВЯНЕ НА СЕГМЕНТИ ОТ ПРОДАЖБИ НА ДРЕБНО

Представяне на продажби на дребно (оборот на наемател / м² спрямо ръста на оборота LFL)

Таблица 2/стр. 13

Растеж на категориите на дребно; 2019 спрямо 2018 /на база LFL – растеж на продажбите/; Оборот/кв.м
Обзавеждане и направи си сам -6%; Хранителни магазини 4%; Услуги 6 %; Мода/аксесоари 12%; Сервиране на храна 12%;
Електроника 13%; Оборот 19/18

*с изключение на не-отдаваната /свободна/ бруто площ и хипермаркетите: включително съвместни предприятия

*** Портфолио търговия на дребно LFL /ръст на оборота/

Най-бързо развиващите се сегменти са модните допълнения (бижутата, козметика, парфюмерия, очила и модни аксесоари) и Електроника, които илюстрират промяна на навиците за пазаруване и увеличаване на разполагаемия доход в Централна и Източна Европа. Обслужването, свързано с хранене (кафенета, ресторанти и заведения за бързо хранене) имаше третия най-голям ръст, като подчерта нарастването на социализацията и развлекателните дейности. Групата непрекъснато следи работата на сегментите и наемателите, разработвайки стратегии за индивидуални имоти. Обновяването на зони за хранене на Mega Mall и Shopping Libere Shopping Center илюстрира инициативи за активно управление на активи, насочени към поддържане или подобряване на привлекателността.

Обзавеждането и „Направи си сам“ представляват 6,5% от общата БПН на дребно. Намалението на оборота се дължи на замяната на Agata Meble с развлекателен оператор, Helios Cinema, в Търговски център Каролинка.



Опциите за забавление и уелнес включват кина, боулинг, фитнес клубове, детска зона или детски зони, площад за събития на открито, кънки, спа услуги, салони за красота, масажна терапия. Хранителните стоки имаха по-бавен растеж от другите сегменти, въпреки поддържането на висок оборот/м², тъй като кварталните магазини са все по-популярни в Централна и Източна Европа за сметка на супер и хипермаркетите. Сегментът запазва актуалност, а Групата активно привлича по-малки търговски обекти, като Kaufland в Promenada Sibiu.

Опциите за свободното време и развлечения като кина, боулинг, фитнес зали, детски площадки, спа и салони за красота и ресторанти имат значителна стойност, като трансформират центровете на групата в дестинации за лайфстайл в техните райони.

ДОКЛАД НА ДИРЕКТОРИТЕ

»Продължение

АДАПТИРАНЕ КЪМ ПРОМЯНА НА СРЕДАТА НА ПРОДАЖБИТЕ НА ДРЕБНО НАЙ-ДОБРОТО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ В БЪРЗОРАЗВИВАЩИТЕ СЕ ИКОНОМИКИ

Стратегията на Групата за търговия на дребно е да притежава доминиращи търговски центрове на главни места в най-бързо развиващите се икономики на ЕС при ненаситени пазари.

97% от портфейла се намират в градове в райони с над 150 000 жители, докато 45% се намират в столици (и Краков е считан за подобен на столица). Покупателната способност в зони на NEPI Rockcastle обикновено надвишава средните за страната. Освен това инвестициите в по-малките градове се основават на пазарни фактори, като търсене на наематели и ограничена конкуренция.

По-голямата част от имотите са разположени в центровете на тези градове, на кръстовищата на главните пътни артерии, с добър достъп и видимост. Над 95% от имотите на NEPI Rockcastle са достъпни с обществен транспорт, много на брой екологични места за отдих, като велосипедни алеи и станции за зареждане на електрически автомобили.

ВИСОКОКАЧЕСТВЕНИ, ДОМИНАНТНИ ЦЕНТРОВЕ

През 2019г. Групата разшири обхвата си с 83 700 м² чрез своите разработки и разширения, завършени в Румъния, Полша, Хърватия и Сърбия. Разширяването на Групата продължава с 9 проекта (разработки и разширения) на обща стойност над 280 000 м² бруто отдавана площ под наем (БПН) в четири страни от ЦИЕ.

Групата се фокусира върху модерни, висококачествени активи, като 94% от имотите са на възраст под 15 години. Дългосрочните, силни връзки с наематели водят до това, че са избраната дестинация за международни търговци на дребно, влизащи в съответните пазари на Групата. Цялостното предлагане и наемателски микс стимулират растежа на наемите и опциите за разширяване възпират бъдещата конкуренция.

NEPI Rockcastle непрекъснато повишава качеството на своята дейност чрез активно управление на активи, както и чрез придобиване и развитие на доминиращи активи. През 2017г., след сливането, Групата оперира в шест държави, притежаващи 34 активи на търговия на дребно (без стриптийз центрове) със средно БПН от 36 600 м²; до края на 2019г. Групата присъства в 9 държави с 46 мола (без стриптийз центрове) средно 41 000 м².

Общият БПН на дребно се е увеличил с 642 800 м² след сливането, със 701 милиона евро инвестиции в разработки и 1,4 милиарда евро инвестиции в придобивания.



Смесена употреба

Групата продължава да инвестира в разработването на имоти със смесена употреба, действащи съвместно с търговските си центрове. Например, NEPI Rockcastle се ангажира с разработването на офис компонента на разширението Promenada Mall в Букурещ, за приблизителни разходи (включително допълнително паркиране) от 55 милиона евро. Групата също планира жилищни разработки в съседство с търговските центрове. Понастоящем тези разработки са във фаза на проектиране и издаване на разрешителни, като прогнозните разходи за строителство са 83 млн. евро, а първите блокове се очаква да бъдат завършени след две години.

СТРАТЕГИЧЕСКИ ПРЕГЛЕД НА РАСТЕЖА

През май 2019г. Групата продаде своя 50% дял в The Office Cluj-Napoca с премия на IFRS NAV. Също така през декември 2019г. сключи споразумение за разпореждане с портфейла на румънски офис. Беше безусловно одобрението на Съвета за конкуренция в Румъния и формалностите с Търговския регистър бяха успешно изпълнени през февруари 2020г.; сделката се планира да приключи през април 2020г. Постъпленията от продажби ще финансират развитието, което се очаква да има по-голям потенциал за растеж в сравнение с офисите. Новите инвестиции непрекъснато ще подобряват общото качество на портфейла. Групата непрекъснато преглежда резултатите от портфейла и непрофилните активи ще се считат за продажба.

АКТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА АКТИВИ

Разработките и разширенията на Групата вземат предвид най-новите тенденции. Акцентът е поставен върху създаването на модерна, но същевременно комфортна и приятелска атмосфера и осигуряване на достатъчно възможности за забавление, основният фактор за привличане на клиенти. Групата се фокусира върху подобряване на осветлението, използване на качествени материали и атрактивни цветове, създаване на примамливи и запомнящи се входи, повишаване на височината на тавана и проектиране на атрактивни витрини. По същия начин подобряването на достъпността и видимостта е от съществено значение.

Особено внимание се обръща на хранителните и развлекателните съоръжения, създавайки социални и развлекателни центрове. Обикновено това включва подобряване на качеството и размера на наемателите, предпочитане на пълен сервиз, ресторанти и популярна местна кухня, разширяване на местата за сядане, добавяне на тераси и максимално увеличаване на естествената светлина. Тези инициативи дават измерими резултати. Увеличението на посещаемостта при наскоро завършените ремонти, разширения и преустройства варира от 12% (Арена Център) до 32% (Търговски център Платан). В Arena Centar, Загреб, частичното обновяване и разширение повиши оборота на наемателите с 12,2%. По подобен начин обновяването на хранителните съоръжения в Мега Мол (завършено през юли 2019г.) подобри оборота с 23,1% (64% по-високо от прираста в Румъния). Групата също така модернизирала хранителни зони в Търговски център Forum Liberec, Shopping City Sibiu и Shopping City Buzau, увеличавайки площта и модернизирала смесени зони за наематели. Открит през ноември 2019г., Promenada Sibiu има открита тераса с площ 3 500 м², докато зоната за хранене и развлечения представлява 18% от общата БПН. Предвид привличането на туристи към Сибиу и промените в очакванията на посетителите, новият мол включва голям избор от ресторанти с пълен набор от услуги, от които почти 30% са местни оператори, осигуряващи голямо разнообразие от местни, национални и международни вкусове.

По същия начин, Shopping City Targu Mures, който се открива през второто тримесечие ('Q2') 2020г., ще има значителни места за хранене и развлечения, комбиниращи известни марки като Cineplexx, Chopstix, KFC, Mesopotamia и Salad Box, както и аркада, детска площадка и пьб.



ФОКУС OMNICHANNEL

Омниканалната стратегия на NEPI Rockcastle включва: (i) всички центрове, които приемат всички методи за доставка; (ii) добавяне на успешни omnichannel и само онлайн търговци на дребно към наемателски микс и (iii) изграждане на платформа, позволяваща на търговците на дребно да комуникират с общността. Интеграцията на дейностите на Групата продължава, а партньорството с доставчиците и онлайн търговците на дребно вече е установено.

По-ниското ниво на навлизане на електронната търговия в Централна и Източна Европа, много популярните търговски центрове и по-малко високите търговски обекти предоставят перфектната възможност за успешно комбиниране на офлайн и онлайн търговията на дребно, предоставяйки на клиентите най-доброто от двата свята. Сътрудничеството на Групата с онлайн търговци на дребно продължи през цялата 2019г. с няколко нови отваряния в портфейла, включително eobuwie, eMag и Notino. Нотино има трансгранично сътрудничество с NEPI Rockcastle и откри първите си магазини в България, Унгария, Полша и Румъния. По подобен начин eobuwie разшири своя полски портфейл, като отвори магазини в Галерия Варминска и Търговски център Каролинка, докато eMag, най-големият румънски оператор на онлайн пазара, с присъствие в България и Унгария, премести престижния салон на Сибиу в новия Promenada Sibiu. Асимиляцията на онлайн доставки във физическата среда за търговия на дребно, кликнете и събирайте, точки за доставка, интегрира дейността на търговците на дребно с навиците на клиентите, което води до по-голямо търсене и увеличени продажби.

През цялата 2019г. обектите, собственост на Групата бяха домакин на значими събития и кампании, като светлинно шоу, образователни лекции (включително TEDx), стендъп комедия, модни ревюта, партита на покрива, събития на камиони за храна, кулинарни изпълнения и на живо, национални телевизионни предавания, които допринесоха за интеграцията на общността. На децата бяха показвани стимулиращи и образователни презентации, включително интерактивна изложба RAW Patrol, фестивал LEGO, научни панаири и конкурси за виртуална реалност (VR).

ДОКЛАД НА ДИРЕКТОРИТЕ

»Продължение

ДИНАМИЧЕН ЛИЗИНГ

ЛИЗИНГОВА СТРАТЕГИЯ

Възползвайки се от стратегическото положение и знания на Групата, през цялата 2019г. бяха приключени разработки и разширения с над 93% отдаване под наем.

През последните две години NEPI Rockcastle изпълни пет проекта за търговия на дребно на зелено на обща стойност 137 500 м² GLA и 14 инициативи за управление на активи, водещи до разширяване или обновяване на 243 000 м² GLA, заедно представляващи 20% от общия портфейл. Това демонстрира ангажимента на Групата за обновяване на портфейла и реагиране на най-новите тенденции.

През 2019г. бяха подписани 715 нови лизингови договори (с изключение на разширенията), от които 483 (9% от общия активен лизинг на ниво портфейл) са за съществуващи имоти, илюстриращи проактивния подход на групата за подобряване на микса от наематели и предлагане на клиентите на най-успешните концепции.

През 2019г. бяха осигурени 165 000 м² нови лизингови договора. Тази мащабна дейност създаде по-нисък процент на свободни работни места в EPRA 2,1%, включително временни свободни работни места, които позволяват нови вписвания и подобрения на наемателите. Високата заетост е постоянна в целия портфейл.



Оборотът на електрониката се разраства бързо (11,5% LFL увеличение през 2019г.). През последните две години Групата привлече високотехнологични търговци на дребно, като Hewlett-Packard, Garmin, Lenovo, Miele, Sony и Xiaomi, и правилните мулти-маркови концепции като Altex, Elipso и Technopolis.

Условията за наем не се променят значително през последните години: по-голямата част от наемателите плащат фиксиран наем плюс оборот (над фиксирания наем), всички лизингови договори са в евро, като наемите и маркетинговите такси ежегодно се индексират с индекси на потребителските цени и огромното мнозинство от таксите за обслужване са възстановими.

NEPI Rockcastle следи продажбите на наемателите и заменя наемателите с по-ниски резултати с цел повишаване на привлекателността за клиентите и увеличаване на потенциала за доходи. В България Forever 21 беше заменен с най-новата концепция на немския магазин за обувки Humanic (929 м²), в Paradise Center, и с турския търговец DeFacto (1400 м²), пазарен вход в страната, в Сердика Център (в момента се продава). Освен това две кина с по-ниски резултати бяха заменени със Cinema City в търговския център Mammut и със Cineplexx в търговския център Iris Titan.

Топ 10 наематели спрямо наем *	
LPP Fashion (Cropp Town, House, Mohito, Reserved, Sinsay)	3.8%
Auchan	3.5%
Inditex (Bershka, Massimo Dutti, Oysho, Pull and Bear, Stradivarius and Zara)	3.1%
Carrefour	2.7%
H&M	1.9%
New Yorker	1.6%
CCC	1.4%
Peek&Cloppenburg	1.3%
Deichmann	1.1%
C&A	1.1%
TOTAL	21.5%

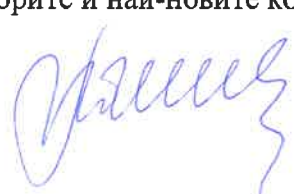
* За оборот само от наематели, процентът по-горе включва само фиксираните авансови плащания за наем.

Ключовите отношения на наемателите се управляват на ниво група от специализиран екип. Разчитайки на вътрешния си опит, Групата поддържа пряка и постоянна комуникация с важните наематели и като най-големият наемодател на дребно в Централна и Източна Европа има значителни предимства при договаряне на наеми/лизинги.

НАЕМАТЕЛИ

Групата гарантира, че нейните центрове са любимите места на клиентите, където те се радват да прекарват времето си, независимо дали пазаруват, вечерят или търсят забавление. NEPI Rockcastle предлага силна, диверсифицирана гама от дейности на дребно и развлечения, в крак с нуждите и предпочитанията на потребителите. Ръководството обстойно оценява всяка възможност за подобряване на наемателя по време на лизинга и за потвърждаване на господстващото му положение чрез разширения или преустройства.

Трансграничният диалог води до постоянно преоразмеряване и подобряване на наетите площи, като по този начин запазва характеристиките, докато най-добрите и най-новите концепции винаги добавят




стойност. Силната връзка на Групата с основните наематели донесе забележителни пазарни позиции и нови концепции в портфейла през цялата 2019 година.

В мол Arena (Будапеща, Унгария) няколко нови търговци на дребно, включително Hugo Boss и Tommy Hilfiger, отвориха магазини за моно-марки, а онлайн парфюмерията Notino пусна първия си магазин в Унгария. Intimissimi Uomo отвори първия си магазин в Унгария, докато Armani Exchange и Xiaomi се присъединиха към наемателите, осигурявайки позицията на центъра като водеща търговска дестинация в Будапеща.

В Arena Centar (Загреб, Хърватия) Body Shop пусна първия си хърватски магазин, последван от откриването на първия столичен магазин за марка Hugo Boss. Съседният парк за търговия на дребно се присъедини от LC Waikiki.

В центъра на град Бонарка (Краков, Полша) Under Armour пусна втория си полски аутлет, а Levi's and Distance отвориха флагмани. Monki отвори и първия си полски магазин. Zara стартира разширена концепция, въвеждайки новата марка.

Cocodrillo, Diverse и Top Secret откриха нови магазини в Focus Mall Piotrkow Trybunalski (Piotrkow Trybunalski, Полша).

Във Focus Mall Zielona Gora (Zielona Gora, Полша) Starbucks стартира първото си регионално кафе, а YES бижута и Pizza Hut отвориха магазини.

Intimissimi и Tezenis обогатиха наемателски микс в Galeria Mlynny (Нитра, Словакия).

В Galeria Warminska (Olsztyn, Полша) Pandora отвори първия магазин за моно-марка в региона.

50 стил и Sizeer отвориха, увеличавайки разнообразието от спортни стоки, предлагани в Galeria Wolomin (Wolomin, Полша).

Откриха се няколко киносалона: Cineplexx в Търговски център Iris Titan (Букурещ, Румъния), Cinema City в търговския център Mammuth (Будапеща, Унгария) през декември 2019г., подобряване на съоръженията за отдих, а Helios е предвидено да открие кино в Търговски център Каролинка (Ополе, Полша) през четвъртото тримесечие („Q4“) 2020г.

В Mega Mall (Букурещ, Румъния) се отвориха нови наематели на хранителни зони, като Burger King (първият в страната), Noodle Pack, Starbucks и Taco Bell, което увеличава разнообразието от кухня, която се предлага.

В Paradise Center (София, България), Хиполанд, търговецът на дребно с играчки, отвори голям детски кът, подобрявайки наскоро преустроеното ниво на мазето. Technopolis, водещият търговец на дребно на електроника, се премести в обновения сутерен. CCC и Nespresso откриха най-големите си български търговски обекти, Humanic пуснаха нов магазин, а Notino отвори първия си български офлайн магазин. Burger King, Pizza Lab и OLA се присъединиха към зоната за хранене.

Премиум брандовете, включително Bigotti, Lynne и Nissa отвориха, подобрявайки разнообразието от модни марки, които се предлагат в Promenada Mall (Букурещ, Румъния).

В Сердика Център (София, България) Ginger Layout откри ресторант с 330 места, от които 110 са разположени в просторна многогодишна градина. Също така, мултинационална спортна марка ASICS отвори концептуален магазин. Kenvelo, Miniso и s.Oliver се присъединиха към центъра.

Czas na Herbate, home & you, Minty Dot, Semilac и Tatuum отвори в търговския център Solaris (Ополе, Полша).

ДОКЛАД НА ДИРЕКТОРИТЕ

»Продължение

ЦИЕ КАТО ВЪЗМОЖНОСТ

Икономиките от ЦИЕ демонстрират висок потенциал за растеж, като растежът на brutния вътрешен продукт („БВП“) превъзхожда Западна Европа и има силни основи по отношение на инфлацията, заетостта и потреблението на глава от населението.



Частното потребление на глава от населението в страните от ЦИЕ започва от много по-ниска база, варираща между 20%-61% от средния за ЕС15. Потребителските разходи демонстрират здравословен растеж през последните 15 години и се очаква да нараснат с впечатляващи темпове през следващия десетгодишен период: от 45%-55% в Чехия и Словакия до 64%-71% в Полша, Румъния и Унгария и 89% в Сърбия (в сравнение с 32% за ЕС15). Очаква се такъв впечатляващ растеж да привлече значителни инвестиции в публичния сектор и сектора на недвижимите имоти, което води до устойчиви добиви за доминиращи търговски центрове.

Реалният БВП следва положителна тенденция през 2019-2024г. със среден ръст от 3% в Източна Европа, в сравнение с 1,6% на европейско ниво. Средно годишният темп на растеж („CAGR“) на реалния личен разполагаем доход в България, Унгария, Полша, Румъния и Сърбия се очаква да нарасне с 2,5% между 2020 и 2024г., което е почти двойно по-високо от средното ниво на CAGR за развитите икономики като Франция, Италия, Германия, Испания и Обединеното кралство.

Допълнителен подкрепящ фактор е наличието на значителна традиционна търговия с хранителни стоки в ЦИЕ: приблизително 40% от търговията с хранителни стоки в Румъния и Полша все още е традиционна, в сравнение с 3% в Германия; очакваното му сближаване със съвременната търговия на дребно ще осигури допълнителен растеж на активите на Групата.

Пълният потенциал на търговията на дребно тепърва ще бъде постигнат: търговските центрове на квота на глава от населението са по-ниски в Централна и Източна Европа, отколкото Западна Европа представлява една десета от предлагането в САЩ, докато бившите търговски центрове са по-модерни. Освен това онлайн проникването в първите пет пазари на Групата е слабо (5,5%), в сравнение със Западна Европа (10%) и Северна Америка (13,8%).

Запасите за търговия на дребно са по-модерни в Централна и Източна Европа, като средно 60% от общите запаси са разработени в периода 2007-2017г. в сравнение с общата средна стойност на 40% в Европа. В същото време по-голямата част от пазарите на Групата не се предлагат в сравнение с европейската средна стойност; страни като България, Сърбия и Румъния са силно изостанали с плътност почти три пъти по-ниска от средните за континента.

Избирателни макроикономически и показатели на основните пазари на NEPI Rockcastle в сравнение със Западна Европа и САЩ.	RO	PL	BG	HU	SK	WE	US
Ръст на БВП	3.8%	4%	3.8%	4.8%	2.4%	1.2%	2.3%
Инфлация	3.9%	2.2%	2.9%	3.2%	2.7%	1.3%	1.8%
Ръст на потреблението на глава от населението (период от 10 години)	71%	64%	60%	71%	54%	32%	48%
Съвременно предлагане на дребно (м2 / 000 жители)	107	281	103	127	227	351	2,000
Проникване в	4%	7%	2%	6%	6%	10%	14%

Handwritten signature



електронната търговия (2019)							
---------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

*Пазарите, които не са включени в таблицата, представляват 12% от портфейла въз основа на чистата стойност на свойствата на NEPI Rockcastle; Източници: GlobalData 2018;

Устойчивостта на оценките на базата на активите се подкрепя от по-разумните добиви в Централна и Източна Европа, отколкото в Западна Европа. Например, доходността на основните търговски центрове в столиците на ЦИЕ варира между 5% и 8%, в сравнение с 3-5% в Западна Европа.

ДОКЛАД НА ДИРЕКТОРИТЕ

»Продължение

РАЗВИТИЕ И РАСТЕЖ

Групата стратегически инвестира в разработки, допринасящи за растеж на разпределимите печалби или подобряване на дългосрочните перспективи на портфейла.

Разработването на NEPI Rockcastle надхвърля 1,1 милиарда евро (включително преустройства и разширения, изчислени въз основа себестойността), от които 201 милиона евро са изразходвани до декември 2019г. От капитала само 16% са поети, осигурявайки гъвкавост по отношение на приоритизиране и планиране на проекти.

ЗАВЪРШЕНО РАЗВИТИЕ И РАСТЕЖ

МОЛ СИБИУ - РАЗШИРЕНИЕ И РЕМОНТНИ ДЕЙНОСТИ

Сибиу, Румъния

Дата на откриване: 4 април 2019г.

С 8300 м² БПН, това е най-големият търговски център в региона, предлагащ разнообразни вкусове с многобройни модни марки и два хипермаркета. Групата завърши 3 800 м² БПН разширение и 56 100 м² преустройство през април, включително ново ниво за хранене и забавления, с открита тераса. Добавени бяха няколко модни марки като Cropp, DeFacto (първи магазин в Румъния), House, LC Waikiki, Mohito, Reserved и Smyk. Някои съществуващи магазини бяха ремонтирани и разширени, например CCC, Douglas, Humanic и Noriel. Новата зона за хранене съчетава международни марки като KFC и Taso Bell с успешни национални наематели като Insieme, Pepp & Peppert и Salad Box. Въз основа на актуализирания график киното ще започне да функционира през първото тримесечие на 2020г.

ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪР БРАИЛА - ОБНОВЯВАНЕ НА МЕСТАТА ЗА ХРАНЕНЕ

Браила, Румъния

Дата на откриване: 20 април 2019г.

Наскоро обновената зона за хранене с допълнителни места за сядане и нови места за бързо хранене, плюс нова детска площадка, освежи мола в Браила, столицата на окръга и пристанище на Дунав с 205 000 жители.

Разширяване на търговски център POGORIA Dabrowa Gornicza, Полша

Дата на откриване: 30 април 2019г.

Търговски център Pogoria, разположен в центъра на града, е най-голямата дестинация за пазаруване и развлечения за 121 000 жители. CCC и Deichmann с ограничено влияние върху дейността, генерираха увеличение на оборота на наемателите.

МОЛ SOLARIS

Ополе, Полша



Дата на откриване: 9 май 2019г.

Търговският център Solaris, разположен в центъра на Ополе, е основната градска дестинация за мода и начин на живот, като се гордее с най-новите удобства в развлеченията и единственото кино. Той се харесва на широк кръг клиенти и е популярно място за пазаруване, бизнес и социализиране. Ополе е историческата столица на Горна Силезия със 128 000 жители, 275 000 в рамките на 30 минути с кола. Разширението за GLA от 9 000 м² е завършено през май 2019г. и може да се похвали с нов многоетажен подземен паркинг и нов градски площад, стиснал главната пътна артерия. Разширението отключва пълния потенциал на центъра, като осигурява допълнително пространство за най-новите концепции на наемателите, привличане на нови марки, създаване на съвременна зона за хранене и подобряване на достъпа до кино. Дизайнът визуално и функционално интегрира съществуващия център с новото разширение. Обновени са не само общите части, но и повечето магазини са реновирани.

ПАРК АРЕНА

Загреб, Хърватия

Дата на откриване: 17 май 2019г.

NEPI Rockcastle откри изцяло зает парк за търговия на дребно, в над 8000 м², в Загреб, хърватската столица с 802 000 жители, което увеличава цялата зона за търговия на дребно на Арена до 75 200 м² GLA и консолидиране на нейната позиция като водеща дестинация за търговия на дребно в страната.

ПАРК КРУЗЕВАЧ

Krusevac, Сърбия

Дата на откриване: 26 септември 2019г.

Тази завършена конструкция от 8 600 м² беше изцяло открита и посрещна седемнадесет известни национални и международни марки като CCC, DeFacto, Deichmann, dm, LC Waikiki, LPP, New Yorker, Tom Tailor.

PROMENADA SIBIU

Сибиу, Румъния

Дата на откриване: 14 ноември 2019г.

Този мол е с GLA 42 500 м², на пешеходно разстояние от исторически център и до гарата, отворена с 99% заетост след 16-месечно строителство. Разполага със 140 наематели, открита тераса, три етажа търговия на дребно и зони за свободно време и триетажен паркинг.

МОЛ BUZAU – РАЗШИРЯВАНЕ И ОБНОВЯВАНЕ

Бузау, Румъния

Дата на откриване: 4 декември 2019г.

Търговският център вече е звездната атракция на града, поради местоположението му и ненадмината инфраструктура, този мол беше ремонтиран и разширен, за да включва Cinema City, зона за хранене и няколко нови модни марки, като работата е стартирала през Октомври 2018г. Buzau е град с 133 000 жители и столицата на окръг с приблизително 430 000 жители. Първата фаза успешно се откри в началото на август 2019г. Втората фаза, включително зона за хранене, беше открита на 4 декември 2019. Последната фаза, обновяването на съществуващия партер, изграждане на външна тераса, прилежаща на зоната за хранене е за второто тримесечие на 2020 като включва и кино. Когато бъде завършен, центърът ще има 23 700 м² БПН.



ДОКЛАД НА ДИРЕКТОРИТЕ

»Продължение

РАЗВИТИЕ И РАСТЕЖ

ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪР АРЕНА **БУДАПЕЩА УНГАРИЯ**

Проектите за разширяване и обновяване напредват, като заявлението за оценка на въздействието върху околната среда е подадено на 5 декември 2019 г.

ГРАДСКИ ЦЕНТЪР БОНАРКА **Краков, Полша**

След предишното разширение, което включваше откриване на по-големи, обновени Zara, Reserved и Peek & Cloppenburg, следващата фаза на разширение продължава, добавяйки повече БПН, подобряване на вертикалната комуникация и модернизиране на общите площи. Площите са налични от февруари 2020 г., а 70% от строителните дейности са завършени до средата на март 2020 г.

ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪР ФОРУМ LIBEREC **Либерец, Чехия**

През второто тримесечие на 2019 г. хранителните площи бяха обновени, dm-drogerie беше разширена и обновена и вертикалната комуникация беше подобрена, което значително осъвремени достъпа и видимостта между етажите. Пълното обновяване на търговския център е планирано да приключи до май 2020 г.

ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪР ФОКУС ЗИЕЛОНА ГОРА **Зиелона Гора, Полша**

Разширяването и обновяването напредват плавно. В разширяването са завършени изкопните дейности, основи и два етажа, като само две нива за паркиране не са завършени все още. Обновяването на съществуващите общи части, места за хранене и нови тоалетни ще приключи до ноември 2020 г.

ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪР PROMENADA **Букурещ, Румъния**

Плановите за разширяването са получени през октомври 2019 г., а разрешението за строеж се очаква да бъде получено през 2020 г. Проектът започва и актуализираният график включва прогнозно завършване на разширението за продажби на дребно през второто тримесечие на 2022, а на офисите през третото на 2022. Разширяването на този централно разположен мол, ще добави мултиплекс кино, хипермаркет и селекция от модерни ресторанти и модни марки.

Търговският център се намира в основния район с офиси на Букурещ и това разширение включва интегрирана офис кула, работеща в синхрон с магазините на дребно.

ПРОМЕНАДА КРАЙОВА **Крайова, Румъния**

Групата планира да изгради 56 500 м² модерен търговски и развлекателен обект в Крайова, един от най-големите градове в Румъния. Развитие на вътрешната част на града, с повече от 300 000 жители, молът ще има разнообразна комбинация от наематели, включително регионални и международни марки за мода и красота, зони за отдих и развлечения и над 2500 паркинга. Разрешението за планиране е в ход, а отварянето е планирано за третото тримесечие 2021.



МАГАЗИНИ И ЦЕНТЪР ЗА ЗАБАВЛЕНИЯ OZAS

Вилнюс, Литва

Беше започнато обновяването и разширението на мазето, което създаде допълнителна БПН, а договорите за наем бяха подписани с Adventica, най-големият доставчик на детски площадки в Литва (откриване на април 2020 г.) и Pet City (отваряне на ноември 2020 г.).

ПРОМЕНАДА ПЛОВДИВ

Пловдив, България

След получаване на позволение за зонироване строителното разрешение е получено и дейността е планирана да приключи третото тримесечие на 2021 г.

ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪР ГРАД БУЗАУ

Бузау, Румъния

След успешното откриване на разширението, обновяването е планирано да приключи през второто тримесечие на 2020 г.

ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪР ТАРГУ

Таргу Муреш, Румъния

Търговски център City Targu Mures, в югоизточната част на Targu Mures, столицата на окръг Mures, е близо до завършване. Жив и мултикултурен, със 149 000 жители, Таргу Муреш е дом на една от най-големите градски унгарски общности в Румъния. Проектът трябва да бъде открит през второто тримесечие на 2020 г., а наемателите включват Carrefour, CCC, Cineplex, Flanco, eMag, Hervis, Intersport, KFC, LC Waikiki, LPP (Cropp, House, Reserved, Sinsay) и New Yorker.

ДОКЛАД НА ДИРЕКТОРИТЕ

»ПРОДЪЛЖЕНИЕ

УПРАВЛЕНИЕ НА ПАРИЧНИ ПОТОЦИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Групата засили ликвидния си профил, състоящ се от 209 милиона евро в брой, 575 милиона евро в налични необезпечени револвиращи наличности и 77 милиона евро в нетните ценни книжа. През декември 2019 г. беше подписано, свързано с ESG, тригодишен необезпечен револвиращ кредит (RCF) от 175 мил евро с две едногодишни опции за удължаване и включващо клауза за увеличаване на кредита, позволяваща увеличаването на финансите с допълнителни € 150 милиона. Лихвеният марж на обекта варира в зависимост от кредита и рейтинга на ESG на Групата.

LTV на NEPI Rockcastle беше 32% на 31 декември 2019 г., под стратегическата цел от 35% и в рамките на споразумението за 60% необезпечен дълг. Групата спазва всички финансови споразумения през годината. Съотношенията, изчислени за всички необезпечени заеми и облигации, продължават да показват достатъчна височина в сравнение със споразуменията:

- Коефициент на платежоспособност: 37% (максимум 60%);
- Съотношение на консолидираното покритие: 6.58 (минимум 2); и
- Необезпечено съотношение: 290% (минимум 150% / 180%).

През май и октомври 2019 г., след многократно участие с европейски инвеститори с фиксиран доход, NEPI Rockcastle издаде общо 1 милиард евро необезпечени еврооблигации. Тези успешно решени проблеми позволяват на Групата да се конкурира по-ефективно в дългосрочен план на пазарите на недвижими имоти в ЦИЕ. Част от постъпленията бяха използвани за рефинансиране на обезпечени и необезпечени заеми и обратно изкупуване на 200 милиона евро номинална стойност на облигациите, дължими през февруари 2021 г. Останалите неизплатени облигации за 2021 в размер на 197,8 милиона евро бяха изцяло изкупени през януари 2020 г.



Подходът за управление на активни пасиви увеличи средния падеж на дълга, който освен тези емисии на облигации и пълното обратно изкупуване на облигациите от февруари 2021 г. достигна 4,1 години. В момента NEPI Rockcastle няма неизплатени заеми или облигации, дължими през 2020 г., а само 243 милиона евро дължими през 2021 г. (12% от общия дълг).

На 31 декември 2019 г. фиксираните облигации представляват 74% от неизплатения дълг, а от останалия дългосрочен дълг, спрямо Euribor, 68% имат лихвени ограничения и 32% - лихвен суоп. През годината 50% от акционерите избраха да получат дивидента си като възвръщаемост на капитала чрез емитиране на нови акции вместо пари, което доведе до емисия на капитал в размер на 161 милиона евро. Значителната подкрепа от неговите акционери дава възможност на NEPI Rockcastle да инвестира допълнително в придобиване и растеж.

Дружеството непрекъснато оценява своите възможности за финансиране, включително алтернативи за набиране на дълг и капитали, за да подкрепи бъдещия си растеж и оценява пазарните възможности при възникването им, като има предвид стратегическата цел за разширяване на база акционери и поддържане на оптимална структура на капитала. В зависимост от пазарните условия, Групата може да иницира обратно изкупуване на емитирани облигации или акции през следващите отчетни периоди.

СЧЕТОВОДСТВО, ОДИТ И ОЦЕНКА

ОЦЕНКА

NEPI Rockcastle оценява портфолиото си на всеки две години. Реално стойността се определя от външен, независим професионален оценител, с подходяща и призната квалификация и опит в категорията имот, който са оценявани.

Оценител	Местоположение	Процент от общото портфолио
Jones Lang LaSalle (JLL)	България, Хърватска, Чешка Република, Унгария, Сърбия, Словакия	32 %
Cushman & Wakefield	Унгария, Литва, Полша	31%
Colliers International	Румъния	32%
DTZ (Cushman & Wakefield affiliate partners)	Румъния	5%
Общо		100%

Печалбата от реалната стойност на инвестиционните имоти през 2019 г. е 135 милиона евро, главно поради увеличението на NOI. Средната доходност, произтичаща от стойността на портфейла на Групата и настоящите наеми е 6.82% (включително румънският офис портфейл, държан за продажба), подобно на средната доходност за 2018 г. от 6.84%.

Постоянното ниво на доходност спомага устойчивото оценяване на висококачествения портфейл на Групата.

Устойчивостта на доходност на NEPI Rockcastle е добре подпомогната от двете сделки, сключени от Групата, с премия или в МСФО NAV на съответните имоти: разпореждането с 50% дяла на NEPI Rockcastle в Office Cluj-Napoca приключи през май 2019 г. с премия към МСФО NAV и разпореждане с портфолиото на румънския офис, с финализиране през април 2020 г., като се очаква да приключи с приблизително разплащане в брой в съответствие с МСФО NAV за имотите (крайната цена ще бъде определена въз основа на финансовите отчети към датата на завършване; моля, вижте бележка 16 от Консолидирания финансов отчет).



Държава	Сегмент	Основен доход	Ниво на капитализацията на Nepi Rocksdales 2019**
Румъния	търговия на дребно	6.50%	7.25%
Румъния	офиси	7.25%	7.25%
Румъния	индустрия	8.25%	9.75%
Полша	търговия на дребно	4.75%	6.00%
Словакия	търговия на дребно	5.75%	6.50%
Словакия	офиси	5.75%	7.50%
Чешка Република	търговия на дребно	4.90%	6.50%
България	търговия на дребно	7.25%	7.25%
България	офиси	8.00%	8.00%
Сърбия	търговия на дребно	8.00%	8.25%
Унгария	търговия на дребно	5.00%	6.25%
Хърватска	търговия на дребно	7.00%	7.50%
Литва	търговия на дребно	6.75%	7.25%

*Източник: JLL Colliers, Cushman & Wakefield, четвърто тримесечие 2019

** Процентите представляват средни нива според пазарната стойност и закръглени до най-близките 25 bps.

ВЪЗДЕЙСТВИЕ НА ПРИЕМАНЕТО НА МСФО /Международни стандарти за финансови отчети/ 16 ДОГОВОРИ ЗА НАЕМ

МСФО 16 стандарт за договорите за наем заменя стандарт IAS 17, в сила от 1 януари 2019 г. Стандартът предоставя на отчетните предприятия инструкции за счетоводното третиране на лизингите във финансовите отчети на лизингополучателя, променя определението за лизинг и определя принципите във връзка с признаването на договорите за наем във финансовите отчети както като право за използване на активи, така и като наемни задължения. Приложението на стандарта не води до промени до счетоводното разглеждане на наемите, при които Групата е в позиция на наемодател.

В по-голямата част от лизинговите договори на Групата, при които NEPI Rockcastle действа като лизингополучател, Консолидираният финансов отчет представя активи и пасиви, свързани с тези лизингови договори. NEPI Rockcastle призна активите за право на използване от лизингови площи като част от инвестиционни имоти в размер на 32,5 милиона евро на 1 януари 2019 г. Лизинговото задължение е оценено на подобна сума, като дисконтира задълженията за лизингови плащания по договори до сегашната им стойност, като използва като фактор за дисконтиране инкременталния лихвен процент от 1 януари 2019 г., на който е сключен договора за наем. Въздействието върху консолидирания отчет за всеобхватния доход и върху консолидирания отчет за паричните потоци е без значение. Допълнителни подробности са представени в бележка 3 към консолидирания финансов отчет.

ВЪНШЕН ОДИТ

Одиторският доклад за консолидираните финансови отчети на Групата е издаден от PricewaterhouseCoopers Isle of Man /Остров Ман/, след като прегледаха и получиха необходимата информация от местните офиси на PwC в юрисдикциите, в които Групата оперира чрез своите дъщерни дружества. Местните офиси на PwC извършват одит на самостоятелния финансов отчет



според МСФО на съответните дъщерни дружества и издават своите одитни доклади за интерофис на PricewaterhouseCoopers Isle of Man.

EPRA ИНДИКАТОРИ

Групата стана член на EPRA през 2018 г. и вече през първата година на отчитане според своите насоки тя получи сребърната награда BPR за първата година от членството си в EPRA. Групата се ангажира непрекъснато да подобрява оповестяването на информация в съответствие с най-добрите практики.

ESG ФОКУС

Корпоративното управление е неразделна част от стратегията на Групата и продължава да бъде приоритет. NEPI Rockcastle активно следят за спазването на доклада на King IV за корпоративно управление в Южна Африка и доброволно прилагат избрани принципи, препоръчани в ОК и Холандия. Бордът реши Комисията по одита да подкрепи това съответствие и да даде съвети за най-добрите практики, което от своя страна доведе до детайлно разглеждане на различни вътрешни политики. PricewaterhouseCoopers са ангажирани да разгледат ефективността на вътрешния контрол по отношение на корпоративното управление.

През април 2019 г. Sustainalytics, водещ независим световен доставчик на ESG изследвания и рейтинг, оцени риска на Групата като нисък, като заключи, че има малък риск от съществено финансово влияние на тези фактори, дължащ се на слабото излагане и средното ниво на разглеждане на съответните въпроси. NEPI Rockcastle са известни със своето силно корпоративно управление, като намаляват общия риск и се ангажират с отговорността на корпоративен гражданин, фокусиран върху дългосрочния устойчив растеж. NEPI Rockcastle също бяха включени в индекса на FTSE4Good (създаден от FTSE Russell), който измерва дейността на фирми със силен ESG.

EPRA индикатори	2019	2018
NAV за дял (Euro)	7.32	7.09
Печалби (мил. Euro)	330.6	308.7
Печалби на дял (Евроцента)	55.12	53.43
Нетен първоначален доход (NIY) (%)	6.65	6.74
Пълен нетен първоначален доход (%)	6.71	6.82
Ниво на свободни места (%)	2.1	2.8
Съотношение на разходите (включително и директни разходи за незаети места) (%)	8.1	8.9
Съотношение на разходите (без директните разходи за незаети места) (%)	8.0	8.8

През април 2019 г. Групата посрещна най-новия си независим изпълнителен директор, г-н Андреас Клинген, опитен професионалист с богат опит в областта на финансовите пазари, инвестициите, недвижимите имоти и търговията на дребно.

NEPI Rockcastle увеличават дългосрочния си ангажимент за устойчивост чрез създаване на Зелена рамка, подобряване на портфолиото и прозрачността на своя бизнес, както и оповестяването на информация.

На 31 декември 2019 г. 51% от портфейла беше сертифициран BREEAM Много добър или Отличен. Групата възнамерява да притежава повече от 60% от активите BREEAM, сертифицирани като поне Много добри до средата на 2020 г., и 75% до края на годината.

През 2019 г. групата стартира централизирана система за експлоатация на сгради, интегрирайки отделни имоти в единен център, което позволява координирано управление на активите. Първа фаза,



внедряването на системата в поне 33% от портфолиото, ще бъде завършена до края на 2020 г. Вторият етап ще разшири прилагането до останалата част от портфейла до 31 декември 2021 г. Търговските центрове на NEPI Rockcastle бяха домакини на над 90 кампании за социален ангажимент, включително образователни, против замърсяването на околната среда или екологично устойчиви инициативи, предоставящи положителни ползи за участващите общности. Допълнителна информация е включена в секциите на отчета за корпоративно управление и устойчивост.

РАЗПРЕДЕЛИМА ПЕЧАЛБА

Групата постигна 27,31 евроцента в разпределянето на печалба за акция за втората половина на 2019 г., която, обобщена с разпределението от 29,02 евроцента за шестте месеца, приключили на 30 юни 2019 г.. Това доведе до общо разпределение на 56,33 евроцента за годината, приключила на 31 декември 2019 г. Разпределението през 2019 г. е с 6,6% по-високо от 52,86 евроцента за 2018 г. и малко над предишните издадени насоки. Силните резултати отразяват здравата ефективност на активите и управлението и качеството на завършените разработки.

Съветът на директорите обявява разпределение на 27,31 евроцента на акция за втората половина на 2019 г. Акционерите могат да избират да получат разпределението в брой или като емисия на напълно изплатени акции въз основа на съотношение между декларираното разпределение и референтната цена. Референтната цена е равна на EPRA NAV на акция от 7,32 EUR на акция. Референтната цена за акциите на NEPI Rockcastle, търгувани на JSE, е Z6126.3725 (като референтната цена от 7,32 EUR, конвертирана в ZAR при валутен курс от 1,00 EUR: 17,2640 ZAR), която включва премия от 13,15% към пет-дневна средна средно-претеглена цена, намалена с дистрибуция, на акции на NEPI Rockcastle на JSE към 2 март 2020 г. Групата си запазва правото да ограничи общото разпределение на акциите като процент от общото разпределение. На 21 февруари 2020 г. бе издаден кръг, съдържащ пълни подробности за избора, предлаган на акционерите, придружени от съобщения на стоковата борса News News Service (SENS) на JSE, A2X и Euronext Amsterdam.

НАСОКИ ЗА ПЕРСПЕКТИВИ И ПЕЧАЛБИ

Следните насоки бяха предоставени на 20 февруари 2020 г. при публикуването на финансовите отчети за 2019 г.: Очаква се разпределената печалба на акция за 2020 г. да бъде приблизително 6% по-висока от разпределението за 2019 г. Тези Насоки се основават на предположенията, че придобиванията се сключват по план, разработките се доставят по график, преобладава стабилна макроикономическа среда и не се наблюдават големи корпоративни провали.

В допълнение към пазарните събития, генерирани от COVID-19, които се развиха след публикуването на финансовите отчети за 2019 г., Бордът на директорите и мениджърският екип се съсредоточиха върху безопасността на своя персонал и общностите, в които оперират, и най-подходящото разпределение на капитала в предстоящия период. NEPI Rockcastle се възползва от географски диверсифициран портфейл и силна ликвидност, която включва значителни парични баланси и достъп до ангажирани револвиращи финанси.

При настоящите обстоятелства е трудно да се оцени въздействието върху разпределимите печалби на Групата за 2020 г. Ръководството ще продължи да ръководи бизнеса по разумен начин, като се позиционира, така че да увеличи максимално дългосрочното генериране на приходи, а в бъдеще ще бъдат предоставени допълнителни актуализации.

Тази прогноза не е одитирана или прегледана от одиторите на NEPI Rockcastle и е отговорност на Борда на директорите.

Долуподписаната Мария Георгиева Чанкова удостоверявам верността на направения от мен превод от английски на български език на приложения документ.

Преводът се състои от 17 страници. Преводач: Мария Георгиева Чанкова





ЕТ “Диана Деснова – Диди”

Преводи *Translations*

Превод от английски на български език

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

стр. 181 – стр. 191

Декларация за отговорностите на Директорите	181
Доклад на независимия одитор.....	182
Консолидиран отчет за финансовото състояние	188
Консолидиран отчет за всеобхватния доход	189
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	190
Консолидиран отчет за паричните потоци.....	191
Бележки към финансовите отчети.....	192



6300 Хасково, ул. ”Васил Друмев” 13
e-mail: logossv@abv.bg

Тел. 038/664 586

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОТГОВОРНОСТИТЕ НА ДИРЕКТОРИТЕ

Директорите носят отговорност за изготвянето на Консолидирания финансов отчет в съответствие с приложимите закони и разпоредби.

Директорите са подготвили Консолидирания финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО).

При изготвянето на Консолидирания финансов отчет Директорите са отговорни за:

- избора на подходящи счетоводни политики и след това – за последователното им прилагане;
- посочване дали отчетите са изготвени в съответствие с международните стандарти за финансово отчитане (МСФО);
- вземане на разумни и адекватни решения и оценки;
- изготвяне на консолидираните финансови отчети на база на текущото предприятие, освен ако не е уместно да се предположи, че Групата ще продължи дейността си;

Директорите потвърждават, че доколкото им е известно, Финансовите отчети, изготвени в съответствие с МСФО, дават точна и достоверна представа за активите, пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на Групата, и че коментарът на Директорите включва точен анализ на развитието и резултатите от дейността и положението на Групата, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправена Групата.

Директорите носят отговорност за управлението на правилните счетоводни записи, които са достатъчни за показване и обяснение на сделките на Групата, и които разкриват с разумна точност по всяко време финансовото състояние на Групата. Те носят отговорност и за опазването на активите на Групата и следователно - за предприемането на разумни стъпки за предотвратяване и разкриване на измами и други нередности.

Директорите носят отговорност за поддържането и целостта на корпоративната и финансова информация, включени в уебсайта на Групата.

Консолидираните финансови отчети на страници 188 до 235 са одобрени и разрешени за публикуване от Съвета на Директорите на 20 февруари 2020 г. и подписани от негово име от:

Алекс Морър
Главен Изпълнителен Директор
Подпис – не се чете

Мирела Коваша
Главен Финансов Директор
Подпис – не се чете



Доклад на независимия одитор

За акционерите на „НЕПИ Роккасъл“ Плс (NEPI Rockcastle plc)

Нашето мнение

Според нас, Консолидираният финансов отчет дава точна и достоверна представа за общото финансово състояние на „НЕПИ Роккасъл“ Плс (NEPI Rockcastle plc) – („Дружеството“) и неговите дъщерни дружества (заедно наречени „Групата“) към 31 декември 2019 г., както и за консолидираното финансово развитие и консолидираните парични потоци за годината след това.

Какво сме одитирали

Консолидираните отчети на „НЕПИ Роккасъл“ Плс (NEPI Rockcastle plc) – („Финансов отчет“) – включват:

- Консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2019 г;
- Консолидирания отчет за всеобхватния доход за последната година;
- Консолидирания отчет за промени в собствения капитал за последната година;
- Консолидирания отчет за паричните потоци за последната година; и
- Бележките към финансовите отчети, които включват значителни счетоводни политики и друга обяснителна информация;

База за изразяване на мнение

Проведохме одита си в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са допълнително описани в раздел „Отговорности на одитора за одита на финансовите отчети“ в нашия Доклад.

Считаме, че получените от нас одиторски доказателства са достатъчни и уместни за да осигурят база за изразяване на нашето мнение.

Независимост

Ние сме независими от Групата в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители („Кодекс на СМСЕС“) и етичните изисквания на Етичния стандарт на Съвета за финансова отчетност на Обединеното Кралство, които са от значение за нашия одит на финансови отчети на остров Ман. Ние изпълнихме и другите си етични отговорности в съответствие с Кодекса на СМСЕС и етичните изисквания на Етичния стандарт на Съвета за финансова отчетност на Обединеното Кралство.



Същественост	Обща същественост: €69.7 милиона Евро, които представляват 1% от общите активи на Групата. Специфична същественост: €19 милиона Евро, които представляват 5% от EBITDA на Групата.
Обхват на одита	Извършихме пълен одит на най-значимите финансово важни компоненти на Групата, докато други големи компоненти бяха обект на одит на определени салда по сметките въз основа на нашата оценка на риска и значимостта им за операциите на Групата по всеки компонент.
Ключов одиторски въпрос	Оценка на инвестиционните имоти.

Като част от планирането на нашия одит, ние определихме съществеността и оценихме рисковете от съществени неточности във финансовия отчет. По-конкретно, ние разгледахме къде Директорите имат субективни преценки; например, по отношение на значителни счетоводни оценки, включващи извършване на предположения и разглеждане на бъдещи събития, които по своята същност са несигурни. Както при всички наши одити, ние също така се спряхме на риска от пренебрегване от страна на ръководството на вътрешния контрол, включително, наред с други въпроси, дали са налице доказателства за пристрастие, което представлява риск от съществени неточности като резултат от измама.

Същественост

Обхватът на нашия одит беше повлиян от нашето приложение за същественост. Одитът има за цел да получи разумна оценка на това дали финансовите отчети не съдържат съществени неточности. Неправилни изявления могат да възникнат поради измама или грешка. Те се считат за съществени, ако поотделно или в тяхната съвкупност може да се очаква да повлияят значително на икономическите решения на потребителите - решения, взети на база на Финансовия отчет.

Въз основа на нашата професионална преценка ние дефинирахме определени количествени прагове за същественост, включително общата значимост на Групата за консолидираните финансови отчети като цяло, както е посочено в таблицата по-долу. Те, заедно с качествените съображения, ни помогнаха да определим обхвата на нашия одит и естеството, сроковете и обхвата на нашите одиторски процедури и да оценим ефекта от неточностите, както поотделно, така и в тяхната съвкупност върху Финансовия отчет като цяло



[Handwritten signature in blue ink]

Доклад на независимия одитор

за членовете на „НЕПИ Роккасъл“ Плс(NEPI Rockcastle plc)» продължение

	Цялостна същественост	Специфична същественост
Ниво на същественост	€69.7 милиона Евро.	€19 милиона Евро.
Начин на определяне	1% от общите активи според Консолидирания отчет за финансовото състояние на годината, приключила на 31 декември 2019 г.	5% от EBITDA според Консолидирания отчет за всеобхватен доход за годината, приключила на 31 декември 2019
Обосновка на съществеността-приложен стандарт	Приложихме този показател, като общоприета одиторска практика, въз основа на нашия анализ на общите информационни нужди на потребителите на Финансовите отчети. Ключов фактор за стойността на Групата е оценката на нейните инвестиционни имоти. На тази основа ние определихме общата същественост на база на общите активи.	Приложихме този по-нисък показател за същественост за изравняване на позициите, определящи EBITDA, въз основа на това, че те измерват по-подробно одитната работа отколкото изискванията за нивото на общия критерий, предвид подчертания интерес от страна на потребителите на Финансовия отчет към стандартните показатели, базирани на приходите, които не се влияят от движения в оценките.

Договорихме се с Одиторския комитет, че ще им докладваме за погрешни отчети, установени по време на нашия одит в размер от над **3,487 000 Евро**, както и за неправилни отчитания под тази сума, които според нас следва да бъдат докладвани по качествени съображения.

Как адаптирахме обхвата на нашия групов одит

Ние приспособихме обхвата на нашия одит за да извършим достатъчна работа, за да можем да дадем мнение относно Консолидирания финансов отчет като цяло, като вземем предвид структурата на Групата, счетоводните процеси и контроли и отрасъла, в който Групата оперира. Групата притежава и инвестира в редица инвестиционни имоти, съсредоточени в Централна и Източна Европа. Те са притежание на различни дъщерни дружества и съвместни предприятия. Въз основа на разбирането ни за Групата, ние съсредоточихме одиторската си работа предимно върху най-важните финансови компоненти, които представляват търговски центрове в Румъния, Полша, Унгария, България и Чешката Република. Те бяха обект на всеобхватен одит с оглед на финансовото им значение за Групата. Други големи компоненти бяха обект на одит само на определени салда по сметки (включително инвестиционни имоти) въз основа на нашата оценка на риска и съществеността им за операциите на Групата по всеки компонент.



При определянето на цялостния подход към одита на Групата, ние определихме вида работа, която трябва да бъде извършена от нас, както и екипа за ангажиране на Групата или одиторите на компоненти от други фирми от мрежата на PwC или други мрежи, работещи по наши инструкции.

Когато работата беше извършена от одиторите на компоненти, ние определихме нивото на участие, което трябваше да имаме в одиторската работа по тези компоненти, за да можем да заключим дали са получени достатъчно подходящи одитни доказателства като основа за изразяване на нашето мнение относно Финансовите отчети като цяло.

Ключови въпроси на одита

Ключовите одиторски въпроси са тези, които съгласно нашата професионална преценка са били от най-голяма значимост при одита на Финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани в контекста на нашия одит на Финансовите отчети като цяло и при формирането на нашето становище по тях ние не предоставяме отделно становище по тези въпроси.

Стр. 185

Ключов одиторски въпрос Оценка на инвестиционните имоти	Как нашият одит се справи с основния одиторски въпрос
Оценката на инвестиционния имот е ключов въпрос за нашия одит поради неговата величина и поради това, че оценката е сложна и силно зависима от поредица оценки - наред с други, стойността на наемите; процента на незаети имоти, невъзстановимите разходи, стимули за лизинг, разходите за поддръжка, скontoвите проценти и очакваната крайна стойност – направени от директорите, както и от външните оценители, използвани от директорите. Субектите, които инвестират в недвижимо имущество, по своята същност са под натиск да постигнат определени цели, което води до риск стойността на собствеността да бъде надценена от предприятието. Директорите са използвали външни оценители за да подпомогнат определянето на индивидуални справедливи стойности на инвестиционния имот на полугодие. За повече информация относно оценката на Инвестиционния имот – вж. Бележки 4.3, 4.4, 4.5, 5, 9, 10 и 16 от Консолидирания финансов отчет	Нашите процедури във връзка с оценката на инвестиционния имот от страна на Директорите включваха следното • оценка на обективността, независимостта и експертните познания на външните оценители; • оценка на използваните методологии и целесъобразността на ключовите предположения въз основа на нашите познания в областта на недвижимите имоти; • използване на експерти на нашия одитор за оценка на недвижимото имущество за да се оцени целесъобразността на приблизителните оценки, използвани при изчисляване на справедливата стойност на инвестиционния имот – сред които наемна стойност, процент на незаети имоти, невъзстановими разходи, разходи за поддръжка, скontoви проценти и очаквана крайна стойност; и • проверка на база извадка на уместността на входящите данни, съгласуване на договорите и данни за отдаване под наем. Основните входящи данни се състоят от данните, свързани с имуществото – като приход от наем, оперативни разходи, незаети имоти и т.н. Установихме, че данните, свързани с имуществото и основните допускания за оценка



	са подкрепени от наличните доказателства: договори, наеми и данни за външния пазар. Оценихме също така уместността на оповестяванията, свързани с допусканията, тъй като считаме, че те са важни за потребителите на финансовите отчети, като се има предвид несигурността на оценките и чувствителността на оценяването на имотите.
--	---

Друга информация

Директорите са отговорни и за другата информация. Другата информация включва Декларацията за отговорностите на Директорите и техния коментар, (но не включва финансовите отчети и доклада на нашия одитор за тях), които получихме преди датата на този одиторски доклад и останалата информация, която трябва да бъде включена в годишния доклад, който се очаква да ни бъде предоставен след тази дата



Доклад на независимия одитор

за членовете на „НЕПИ Роккасъл“ Плс (NEPI Rockcastle plc) - продължение

Нашето мнение относно финансовите отчети не обхваща другата информация и ние не можем и няма да даваме мнение под каквато и да е форма на заключение за тяхната достоверност.

Във връзка с нашия одит на финансовите отчети, нашата отговорност е да прочетем останалата информация, идентифицирана по-горе, и по този начин да преценим дали информацията е съществено несъвместима с финансовите отчети или с данните, получени при одита, или изглежда по друг начин да е съществено погрешна. Ако въз основа на работата, която извършихме с информацията, получена преди датата на доклада на одитора, заключим, че има съществена грешка в тази друга информация, ние сме длъжни да съобщим този факт. В това отношение няма какво да докладваме. Когато преглеждаме другата информация, която следва да бъде включена в годишния доклад, ако заключим, че има съществени неточности в нея, от нас се изисква да съобщим това на Директорите.

Отговорност на Директорите за финансовите отчети

Директорите са отговорни за изготвянето на финансовите отчети, които дават точна и достоверна представа в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане и законодателството на остров Ман и за осъществяването на такъв вътрешен контрол, който Директорите преценят, че е необходим, че да се даде възможност за изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неточности, независимо от факта дали това се дължи на измама или грешка.

При изготвянето на финансовите отчети Директорите са отговорни за оценката на способността на Групата да продължи като действащо предприятие, като разкриват, ако е приложимо, въпроси, свързани с действащото предприятие, и като използват базата на действащото предприятие за счетоводство, освен ако Директорите не възнамеряват да ликвидират Групата или тя да прекрати дейността си, или да няма реалистична алтернатива, а да го направи.

Директорите са отговорни за надзора върху процеса на финансово отчитане на Групата

Отговорност за одита на финансовите отчети

Нашите цели са да се уверим дали финансовите отчети като цяло не съдържат съществени неточности, независимо дали те се дължат на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който включва нашето мнение. Разумното потвърждаване включва високо ниво на увереност, но не е гаранция, че одитът, проведен в съответствие с МОС, ще открие непременно съществени неточности, когато такива съществуват. Неточностите могат да възникнат от измама или грешка и се считат за съществени, ако поотделно или в тяхната съвкупност може разумно да се очаква да повлияят на икономическите решения на потребителите; решения, взети въз основа на тези финансови отчети.



Като част от одита в съответствие с МОС, ние налагаме професионална преценка и поддържаме професионален „скептицизъм“ по време на целия одит.

Ние също така:

- Идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неточности във финансовите отчети, независимо дали те се дължат на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одитни процедури, отговарящи на тези рискове, и получаваме одиторски доказателства, които са достатъчни и подходящи, за да осигурят основа за нашето мнение. Рискът да не се открият съществени неточности в резултат на измама е по-висок от този в резултат на грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумение, фалшификация, умишлени пропуски, невярно представяне или преодоляване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- Получаваме разбиране за вътрешния контрол, отнасящ се до одита, за да разработим процедури за одит, които са подходящи за конкретните обстоятелства, но не и за целите на изразяване на мнение за ефективността на вътрешния контрол на Групата.
- Правим оценка на целесъобразността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от Директорите.
- Достигахме до заключение относно целесъобразността на използването от страна на Директорите на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства дали съществува съществена несигурност, свързана със събития или условия, които могат да породят значително съмнение в способността на Групата да продължи да действа като предприятие. Ако заключим, че съществува съществена несигурност, ние сме длъжни да обърнем внимание в одиторския доклад на свързаните с това оповестявания във финансовите отчети или, ако такива оповестявания са недостатъчни - да променим нашето мнение. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския доклад. Въпреки това, бъдещи събития или условия могат да станат причина за прекратяване на Групата като действащо предприятие.
- Правим оценка на цялостното представяне, структура и съдържание на финансовите отчети, включително оповестяванията, и дали финансовите отчети отразяват основните транзакции и събития по начин, по който се постига достоверно представяне.
- Получаваме достатъчно целесъобразни одиторски доказателства относно финансовата информация на дружествата или бизнес дейностите в Групата, за да изразим мнение по Консолидирания финансов отчет. Ние сме отговорни за управлението, надзора и изпълнението на одита на Групата. Ние носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.



Ние общуваме с Директорите относно, наред с всички други въпроси, планирания обхват и времето на одита и съществените констатации от одита, включително относно всички значителни недостатъци по отношение на вътрешния контрол, които установихме по време на нашия одит.

Освен това, ние предоставихме на Директорите изявление, че сме спазили съответните етични изисквания по отношение на независимостта, и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, за които може да се смята, че имат отношение към независимостта ни, и, когато е приложимо, и относно свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с Директорите, ние определяме онези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, когато закон или наредбата не възпрепятстват публичното оповестяване по въпроса или когато, при изключително редки обстоятелства, решим, че въпросът не трябва да бъде комуникиран в нашия Доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от такава комуникация.

Този Доклад, включително изразеното мнение, е изготвен за и единствено за акционерите на Дружеството като орган в съответствие с нашето писмо за ангажиране от 14 август 2019 г. и за никакви други цели. Като даваме това наше становище, ние не поемаме отговорност за каквато и да е друга цел или пред друго лице, на което се показва този Доклад или у когото може да попадне, освен когато това е изрично уговорено чрез предоставяне на предварително писмено съгласие от наша страна.

Никълъс Марк Халсал (Nicholas Mark Halsall),

Отговорно за одита лице

подпис

От името на и за

ПрайсуотърхаусКупърс ЛЛС

Експерт-счетоводители

Дъгълс, Остров Ман

20 февруари 2020



в € хиляди		Бележка	31 Дек. 2019	31 Дек. 2018
АКТИВИ				
Нетекущи активи			6,169,170	6,116,059
Инвестиционни имоти			6,022,600	5,911,070
— Инвестиционни имоти в употреба	9		5,800,759	5,688,610
— Инвестиционни имоти в процес на изграждане	10		221,841	222,460
Репутация	12		76,804	93,070
Отсрочени данъчни активи	23		15,209	13,739
Инвестиции в съвместни предприятия	34		22,844	49,185
Дългосрочни заеми, отпуснати на съвместни предприятия	34		21,220	21,311
Други дългосрочни активи	11		7,590	19,039
Финансови активи, деривати от лихви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	20		2,903	8,645
Текущи активи			467,191	374,628
Търговски и други вземания	14		89,383	80,750
Финансови инвестиции, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	13		169,062	168,339
Парично обезщетение	13		—	27,784
Финансови инвестиции, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	13		—	831
Парични средства и парични еквиваленти	15		208,746	96,924
Активи, държани за продажба	16		337,739	11,957
ОБЩО АКТИВИ			6,974,100	6,502,644
КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
ОБЩО АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ			4,096,880	3,845,873
Собствен капитал, който се държи от притежателите на капитал			4,090,672	3,839,772
Дялов капитал	17		5,998	5,778
Дял премиум	17		3,625,348	3,625,568
Други резерви			(3,627)	—
Натрупана печалба			462,953	208,426
Неконтролиращо участие			6,208	6,101
Общо пасиви			2,877,220	2,656,771
Нетекущи пасиви			2,687,397	2,221,338
Банкови заеми	19		574,112	930,048
Облигации	19		1,677,779	892,397
Отсрочени данъчни задължения	23		354,756	351,187
Други дългосрочни задължения	22		74,036	44,981
Финансови пасиви от деривати по лихвени проценти по справедлива стойност в печалбата или загубата	20		6,714	2,725
Текущи пасиви			150,785	435,433



Търговски и други задължения	21	130,411	159,786
Банкови заеми	19	9,815	265,006
Облигации	19	10,559	10,641
ПАСИВИ, държани за продажба	16	39,038	–
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		6,974,100	6,502,644
Нетна стойност на активите на акция (euro)	24	6.83	6.66
EPRA /коригирана/ нетна стойност на активите на акция (euro)	24	7.32	7.09
Брой дялове за Нетна стойност на активите / EPRA /коригирана/Нетна стойност на активите на акция		599,797,201	577,800,734

Финансовите отчети на Групата на страници 188 до 235 са одобрени и разрешени за публикуване от Съвета на Директорите на 20 февруари 2020 г. и подписани от негово име от:

Алекс Морър

Главен Изпълнителен Директор – *подпис /не се чете/*

Мирела Коваша

Главен Финансов Директор - *подпис /не се чете/*



Стр.189 - Консолидиран отчет за всеобхватния доход

в € хиляди	Бележка	31 дек 2019	31 дек 2018
Брутен приход от наем		407,139	349,907
Приходи от такси за обслужване		176,841	151,826
Оперативни разходи за имоти		(183,242)	(155,663)
Нетен приход от наемни и свързани с тях приходи	25	400,738	346,070
Административни разходи	26	(21,550)	(22,022)
EBITDA*		379,188	324,048
Нетен резултат от финансови инвестиции		23,651	(122,915)
Приходи от финансови инвестиции, отчитани по справедлива стойност в печалба или загуба	13	12,560	29,132
Справедлива стойност и нетен резултат от продажба на финансови инвестиции, отчитани по справедлива стойност	13	11,091	(152,047)
в печалбата или загубата			
Такси за придобиване	27	(5,411)	(6,079)
Корекция за справедливата стойност на инвестиционни имоти	28	134,709	108,411
Загуба от разлики във валутния курс		(907)	(923)
Печалба от придобиване на дъщерни дружества		446	6,933
Печалба от продажба на активи, държани за продажба		123	–
Печалба от разпореждане със съвместно предприятие	34	3,588	–
Печалба преди нетни финансови разходи		535,387	309,475
Нетни финансови разходи	29	(52,517)	(39,859)
Приходи от участие		1,938	2,444
Разходи от участие		(52,494)	(40,318)
Други нетни финансови разходи		(1,961)	(1,985)
Корекции на справедливата стойност на деривати и загуби при премахване на	30	(23,743)	(1,432)
финансови инструменти			
Дял от печалбата на съвместни предприятия	34	5,872	8,329
Обезценка на репутацията	12	(5,956)	–
Печалба преди данъчно облагане		459,043	276,513
Разходи за данък върху дохода		(42,701)	(54,808)
Текущи данъчни разходи	23	(11,331)	(9,482)
Разходи за отложени данъци	23	(31,370)	(45,326)
Печалба след данъчно облагане		416,342	221,705
Общ всеобхватен доход за годината		416,342	221,705

Печалба, която е резултат от:



Неконтролиращо участие

107

(150)

Притежатели на акции/ капитал

416,235

221,855

Общ всеобхватен доход, който се дължи на:

Неконтролиращо участие

107

(150)

Притежатели на акции/ капитал

416,235

221,855

Среднопретеглен брой емитирани акции

31

585,511,850

577,800,734

Приблизителен средно претеглен брой емитирани акции

31

585,511,850

577,800,734

Основна / приблизителна печалба на акция (евроценти) за печалба, приписвана на собствения капитал

31

71.09

38.40

** EBITDA (Печалба преди лихви, данъци, обезценяване и амортизация) представлява оперативната печалба на Групата, дефинирана като нетни приходи от наеми и др. свързани приходи, намалени с административните разходи.*



Консолидиран отчет за промени в собствения капитал

	Дялов капитал	Дял премимум	Други резерви	Нагрупана печалба	неконтр. уч. контролира	
Салдо към	5,778	3,625,568	–	282,897	476	3,914,719
1 януари 2018						
Сделки със собственици	–	–	–	(296,326)	5,775	(290,551)
— Емитиране на акции	–	–	–	–	5,775	5,775
— Разпределение на печалбата	–	–	–	(296,326)	–	(296,326)
Общо всеобхватен приход	–	–	–	221,855	(150)	221,705
— Печалба за годината	–	–	–	221,855	(150)	221,705
Салдо към	5,778	3,625,568	–	208,426	6,101	3,845,873
31 декември 2018						
Салдо към	5,778	3,625,568	–	208,426	6,101	3,845,873
1 януари 2019						
Сделки със собственици	220	(220)	(3,627)	(161,708)	–	(165,335)
- Емитиране на акции	220	(220)	-	-	-	-
- Акции закупени по линия на LTSIP* (бел. 4.17)	-	-	(3,842)	-	-	(3,842)
— Разходи на база на притежаваните акции (бел. 4.18) -	-	-	215	-	-	215
- Разпределение на печалбата	-	-	-	(161,708)	-	(161,708)
Общо всеобхватен приход	-	-	-	416,235	107	416,342
— Печалба за годината	-	-	-	416,235	107	416,342
Салдо към						
31 декември	5,998	3,625,348	(3,627)	462,953	6,208	4,098,880

LTSI = дългосрочен план за стимулиране на акции без дълг с компонент за придобиване



	Беле	31 Дец. 2019	31 Дец. 2018
--	------	--------------	--------------

ОПЕРАТИВНИ ДЕЙНОСТИ

Печалба след облагане с данък		416,342	221,705
Корекции		(36,693)	104,593
Корекции за справедлива стойност на инвестиционни имоти	28	(134,709)	(108,411)
Справедлива стойност и нетен резултат от продажба на финансови инвестиции, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	13	(11,091)	152,047
Приходи от финансови инвестиции, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата	13	(12,560)	(29,132)
Загуба от валутни разлики		907	923
Печалба от разпореждане със съвместно предприятие		(3,588)	—
Печалба от разпореждане с активи, държани за продажба		(123)	—
Печалба от придобиване на дъщерни дружества		(446)	(6,933)
Обезценка на репутацията	12	5,956	—
Нетни финансови разходи	29	52,517	39,859
Корекции на справедливата стойност на деривати и загуби при премахване на финансови инструменти		23,743	1,432
Отложени данъчни разходи	23	31,370	45,326
Текущи данъчни разходи	23	11,331	9,482
Промени в работния капитал		(58,031)	(46,123)
Намаление / (увеличение) на търговските и други вземания		2,415	(13,281)
(Намаление) /увеличение на търговските и други задължения		(748)	15,983
Платени лихви по заеми и заеми		(19,034)	(19,145)
Платени лихви по лизингови задължения (IFRS 16)		(559)	—
Облигационен купон		(28,414)	(23,750)
Платен данък върху дохода		(11,798)	(6,054)
Платени банкови такси		(1,460)	—
Получени лихви		1,567	124
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНИ ДЕЙНОСТИ		321,618	280,175

ИНВЕСТИЦИОННИ ДЕЙНОСТИ

Инвестиции в придобивания и разработки		(248,048)	(759,231)
Разходи за инвестиционни имоти в процес на разработка		(283,695)	(260,213)
Плащания за придобиване на дъщерни предприятия, намалени с парични средства, придобити през годината		—	(500,739)
Сделки с разсрочено плащане за придобивания от предходни години		(2,463)	945
Постъпления от продажба на активи, държани за продажба		2,309	776
Постъпления от разпореждане със съвместно предприятие		35,801	—
Други инвестиции		—	10,208
Погасени заеми от трети страни		—	4,208
Получени заеми от съвместни предприятия		—	6,000
Нетни парични потоци от инвестиции във финансови активи		51,121	275,834

Плащания за финансови , отчитани по справедлива стойност в

	—	(53,743)
--	---	----------



печалбата или загубата			
Приход от финансови инвестиции по справедл. стойност в печалба или загуба	13	12,560	29,132
Плащания за сделки с размяна на капитал		(39,029)	(78,317)
Парични потоци за обезпечение на капитал	13	27,784	237,757
Приходи от продажба на фин. инвестиции, отчитани по справ. стойност в печалбата или загубата		49,806	141,005
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ, ИЗПОЛЗВАНИ ПРИ ИНВЕСТИЦИОННИ ДЕЙНОСТИ		(196,927)	(473,189)
ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Плащане за придобиване на акции по LTSIP		(3,842)	—
Нетни движения по банкови заеми, облигации и други дългосрочни задължения		159,202	403,565
Приходи от банкови кредити	19	216,936	414,000
Приходи от облигации	19	985,372	—
Погасяване на банкови кредити	19	(827,594)	(12,165)
Изплащане на облигации	19	(202,200)	—
Премия, платима при обратно изкупуване на облигации (Погасяване на) / Постъпления от други дългосрочни задължения	30	(11,893)	—
	22	(1,419)	1,730
Други плащания		(2,348)	(12,845)
Погасителни задължения по лизинг (IFRS 16)		(229)	—
Платима премия при придобиване на деривати		(2,119)	(12,845)
Разпределение на печалбата		(161,708)	(296,326)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		(8,696)	94,394
НЕТО (НАМАЛЕНИЕ) / УВЕЛИЧЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ И НА ЕКВИВАЛЕНТИ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА		115,995	(98,620)
Пренесени парични средства и парични еквиваленти	15	96,924	195,544
ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ, ПРЕДОСТАВЕНИ НАПРЕД - ПРЕДИ РЕГУЛИРАНЕ НА ДЪРЖАНИ ЗА ПРОДАЖБА АКТИВИ		212,919	96,924
Парични средства и техни еквиваленти, класифицирани като авоари за продажба	16	(4,173)	—
ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ, ПРЕДОСТАВЕНИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ	15	208,746	96,924

Долуподписаната Диана Петрова Деспова удостоверявам верността на направения от мен превод от английски на български език на приложения ФИНАНСОВ ОТЧЕТ.

Преводът се състои от 17 страници.

Заклет преводач: Диана Петрова Деспова

