

# Eurobank Properties A.E.E.A.Π.

Αρ. Μ.Α.Ε. 365/06/Β/86/2, Αρ. Άδειας Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 11/352/21.9.2005 - Σινιόσογλου 6, 142 34 Νέα Ιωνία  
**Συνοπτικά οικονομικά στοιχεία και πληροφορίες της χρήσης από 1 Ιανουαρίου 2007 έως 31 Δεκεμβρίου 2007**

(δημοσιευμένα βάσει του ν. 2190, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη, κατά ΔΛΠ)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Eurobank Properties A.E.E.A.Π. Ο αναγνώστης που επιζητά να αντλήσει ολοκληρωμένη εικόνα της οικονομικής θέσης και των αποτελεσμάτων της, πρέπει να εξασφαλίσει πρόσβαση στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις που προβλέπουν τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα καθώς και η έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή λογιστή. Ενδεικτικά μπορεί να ανατρέξει στην διεύθυνση διαδικτύου της ([www.eurobankproperties.gr](http://www.eurobankproperties.gr)) όπου αναρτώνται τα εν λόγω στοιχεία.

## ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

<b>Διεύθυνση έδρας Εταιρείας:</b>	Σινιόσογλου 6, 142 34, Νέα Ιωνία
<b>Κύρια Δραστηριότητα:</b>	Διαχείριση Χαρτοφυλακίου Ακίνητης Περιουσίας
<b>Αριθμός Μητρώου Ανωμόνων Εταιρειών:</b>	365/06/Β/86/2
<b>Αρμόδια Αρχή:</b>	Υπουργείο Ανάπτυξης
<b>Αριθμός Άδειας Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς:</b>	11/352/21.9.2005
<b>Ημερομηνία έγκρισης των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων (από τις οποίες αντλήθηκαν συνοπτικά στοιχεία):</b>	30/01/2008
<b>Ορκωτός ελεγκτής λογιστής:</b>	Κυριάκος Ριπής
<b>Ελεγκτική Εταιρεία:</b>	PricewaterhouseCoopers S.A.
<b>Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών:</b>	Με σύμφωνη γνώμη
<b>Διεύθυνση διαδικτύου Εταιρείας:</b>	<a href="http://www.eurobankproperties.gr">http://www.eurobankproperties.gr</a>

## Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:

Νικόλαος Μπέρτσος	Πρόεδρος
Γεώργιος Παπαγεωργίου	Αντιπρόεδρος
Νικόλαος Γαλιέτας	Εκτελεστικό Μέλος
Αριστοτέλης Καρυτινός	Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Χρυσικός	Εκτελεστικό Μέλος
Δημήτριος Σερμπέτης	Μη Εκτελεστικό Ανεξάρτητο Μέλος
Σπυρίδων Μακριδάκης	Μη Εκτελεστικό Ανεξάρτητο Μέλος

## ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΤΗΣ 31ΗΣ ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2007

Εταιρεία		Ομίλος	
31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
<b>Ποσά σε χιλιάδες ευρώ</b>			
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
438.014	339.888	488.299	339.888
3.487	1.067	3.487	1.067
34.545	0	0	0
0	0	178	0
21.758	89	21.808	89
<b>497.804</b>	<b>341.044</b>	<b>513.772</b>	<b>341.044</b>
1.922	2.302	2.055	2.302
4.434	2.576	2.642	2.576
255.163	72.901	256.112	72.901
<b>261.519</b>	<b>77.779</b>	<b>260.809</b>	<b>77.779</b>
<b>759.323</b>	<b>418.823</b>	<b>774.581</b>	<b>418.823</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
129.930	51.972	129.930	51.972
466.749	221.962	466.749	221.962
5.029	4.167	5.124	4.167
98.361	79.040	99.155	79.040
<b>700.069</b>	<b>357.141</b>	<b>700.958</b>	<b>357.141</b>
<b>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>			
232	261	232	261
37.638	52.796	51.756	52.796
<b>37.638</b>	<b>52.796</b>	<b>51.756</b>	<b>52.796</b>
18.577	6.541	18.812	6.541
22	0	22	0
1.520	615	1.536	615
1.265	1.469	1.265	1.469
<b>21.384</b>	<b>8.625</b>	<b>21.635</b>	<b>8.625</b>
<b>59.254</b>	<b>61.682</b>	<b>73.623</b>	<b>61.682</b>
<b>759.323</b>	<b>418.823</b>	<b>774.581</b>	<b>418.823</b>

## ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ

Εταιρεία		Ομίλος	
31.12.2007	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2006
<b>Ποσά σε χιλιάδες ευρώ</b>			
357.141	258.968	357.141	258.968
0	0	95	0
36.531	31.303	37.325	31.303
329.400	85.957	329.400	85.957
-6.655	-6.181	-6.655	-6.181
-16.348	-12.906	-16.348	-12.906
<b>700.069</b>	<b>357.141</b>	<b>700.958</b>	<b>357.141</b>

## ΕΝΟΠΙΟΥΜΕΝΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΜΕ ΤΗ ΜΕΘΟΔΟ ΤΗΣ ΟΛΙΚΗΣ ΕΝΟΠΙΩΣΗΣ

Επωνυμία εταιρείας	Έδρα εταιρείας	Συμμετοχή (%)	Φορολογικά Ανεξέλεγκτες Χρήσεις
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100	2007
Eliade Tower S.A.	Ρουμανία	99,99	2006 - 2007

Σημείωση: Οι παραπάνω εταιρείες περιλαμβάνονται στην ενοποίηση για πρώτη φορά στο τρίμηνο που έληξε 30 Σεπτεμβρίου 2007.

## Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες:

- Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2004.
- Οι οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. (με έδρα στην Ελλάδα), που συμμετέχει άμεσα στο κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 54,88%. Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενσωματώθηκαν σε αυτές της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης.
- Δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη επί των παγίων στοιχείων της Εταιρείας. Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €12.618 χιλ. υπέρ της BancPost επί ακινήτου της εταιρείας Eliade Tower S.A. (εταιρεία του Ομίλου), που βρίσκεται στην 18 Mircea Eliade Street, sector 1, Βουκουρέστι, Ρουμανία. Επίσης, έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €1.500 χιλ. υπέρ της EFG New Europe Funding BV επί ακινήτου της εταιρείας Reco Real Property A.D. (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στην 7-9 Terazije Street, Βελιγράδι, Σερβία.
- Κατά τη διάρκεια του Νοεμβρίου 2005, οι φορολογικές αρχές κατέληξαν ότι η Εταιρεία και η ΕΛΔΕΠΑ θα επιβαρυνθούν με επιπλέον φόρο εισοδήματος, ΦΠΑ και πρόστιμα συνολικού ύψους €3.320 σε σχέση με έλεγχο που διενεργήθηκε αναφορικά με τις ανεξέλεγκτες φορολογικές χρήσεις έως και 31 Δεκεμβρίου 2004. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηρίζομενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων, εκτιμά ότι υπάρχει σοβαρή βάση αμφισβήτησης και έχει προβεί ένδικα σε διεκδίκηση ακύρωσης του επιπλέον φόρου εισοδήματος, ΦΠΑ και προστίμων και μέχρι ποσού €2.874. Η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν απαιτείται επιπλέον πρόβλεψη για τα παραπάνω ποσά καθώς η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις. Πέρα από αυτά δεν υπάρχουν άλλες επιδικές ή υπό διαιτησία διαφορές της Εταιρείας, καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων.
- Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της τρέχουσας χρήσης ήταν 8 (2006: 6).
- Η δομή και το περιεχόμενο της κατάστασης αποτελεσμάτων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007 διαφέρει από αυτή όπως παρουσιάστηκε τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006. Πιο συγκεκριμένα, τα προ φόρων λειτουργικά κέρδη δεν παρουσιάζονται ώστε να δείχνουν τα λειτουργικά κέρδη πριν από την επίδραση των εγγραφών σχετικά με κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Συγκεκριμένα συγκριτικά στοιχεία στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης έχουν αναταξινομηθεί ώστε να παρουσιάζονται καλύτερα την αποδοτικότητα της Εταιρείας. Τα έσοδα από τόκους, τα οποία περιλαμβάνονταν στα λειτουργικά κέρδη αναταξινομήθηκαν και εμφανίζονται στα χρηματοδοτικά δραστηριότητες. Για λεπτομερή αναφορά, βλ. σημείωση 28 επί των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2007.
- Την 26 Ιουλίου 2007, η Εταιρεία απέκτησε 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Reco Real Property A.D., έναντι συνολικού τιμήματος €22.630 χιλ. Επίσης, την 22 Αυγούστου 2007, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 99,99% των μετοχών της ρουμανικής ανώνυμης εταιρείας Eliade Tower S.A., εταιρείας επενδύσεων ακινήτων, σύμφωνα με την εύλογη αξία των καθαρών στοιχείων ενεργητικού, η οποία έχει προσωρινά εκτιμηθεί σε €11.915 χιλ. μαζί με εκκάρηση δανείων μετόχων ύψους €2.238 χιλ. Για λεπτομερή αναφορά, βλ. σημείωση 8 επί των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2007.
- Στις 20 Δεκεμβρίου 2007, το Δ.Σ. του Χρηματιστηρίου Αθηνών ενέκρινε την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των 36.600.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας. Τα συνολικά καθαρά έσοδα της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου διαμορφώθηκαν σε €322.745 χιλ. (μετά την αφαίρεση των αντίστοιχων εξόδων, ύψους €6.655 χιλ. περίπου). Η διαπραγμάτευση στο Χ.Α. των ανωτέρω 36.600.000 νέων μετοχών άρχισε στις 24 Δεκεμβρίου 2007.
- Οι συναλλαγές του Ομίλου με συδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής: α) Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών €12.920 χιλ., β) Αγορές αγαθών και υπηρεσιών €5.611 χιλ., γ) Απαιτήσεις €255.721 χιλ., δ) Υποχρεώσεις €53.322 χιλ. Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής: α) Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών €12.913 χιλ., β) Αγορές αγαθών και υπηρεσιών €5.573 χιλ., γ) Απαιτήσεις €257.623 χιλ., δ) Υποχρεώσεις €39.204 χιλ. Οι συναλλαγές και οι αμοιβές του Ομίλου και της Εταιρείας με τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης έχουν ως εξής: α) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών διοίκησης 535 χιλ., β) Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης €0 χιλ. και γ) Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης €0 χιλ.
- Την 8 Ιανουαρίου 2008, η Εταιρεία υπέγραψε σύμβαση για την αγορά του 100% των μετοχών της εταιρείας «Καλαμπόκης Τουρς & Κάργκο Α.Ε.», η οποία έχει στην αποκλειστική της κυριότητα ακίνητο στο Δήμο Σχηματισμού του Νομού Βοιωτίας, το οποίο είναι μισθωμένο με μισθωτήρια που λήγουν το 2011. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της εταιρείας ανήλθε στο ποσό των €5.350 χιλ., με την εταιρεία ελεύθερη υποχρεώσεων και δανείων. Στις 18 Ιανουαρίου 2008, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση δύο ακινήτων με χρήση καταστήματος επί της Λεωφόρου Κηφισίας από την εταιρεία Pasa Development S.A. έναντι συνολικού τιμήματος €16.014 χιλ. Τα δύο ακίνητα είναι μισθωμένα στην εταιρεία SATO A.E. με τα μισθωτήρια να λήγουν το 2016 και το 2019.

Νέα Ιωνία, 30 Ιανουαρίου 2008

Το Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Ο Γενικός Διευθυντής και Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ.

Ο Οικονομικός Διευθυντής

Αριστοτέλης Καρυτινός  
Α.Δ.Τ. Σ 199654

Νικόλαος Γαλιέτας  
Α.Δ.Τ. Π 028271

Ηλίας Παναγιώτου  
ΑΡ. ΑΔ. Α' ΤΑΞΗΣ 18103