



Eurobank Properties A.E.E.A.Π.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2005
(δημοσιευμένα βάσει του Ν. 2190, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη, κατά Δ.Π.Χ.Π.)

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

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Διεύθυνση έδρας Εταιρείας: Λαοδικείας 16, 115 28, Αθήνα
Κύρια Δραστηριότητα: Διαχείριση Χαρτοφυλακίου Ακίνητης Περιουσίας
Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων Εταιρειών: 365/06/B/86/2
Αρμόδια Αρχή: Υπουργείο Ανάπτυξης
Αριθμός Άδειας Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς: 11/352/21.9.2005
Ημερομηνία έγκρισης των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων (από τις οποίες αντλήθηκαν συνοπτικά στοιχεία): 7 Φεβρουαρίου 2006
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής: Κυριάκος Ριπής
Ελεγκτική Εταιρεία: PricewaterhouseCoopers S.A.
Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών: Με σύμφωνη γνώμη
Διεύθυνση διαδικτύου Εταιρείας: <http://www.eurobankproperties.gr>

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:

Χαράλαμπος Κύρκος	Πρόεδρος
Λάμπρος Αναγνωστόπουλος	Αντιπρόεδρος
Νικόλαος Γαλιέτας	Εκτελεστικό Μέλος
Αριστοτέλης Καρτινός	Εκτελεστικό Μέλος
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου	Μη εκτελεστικό Μέλος
Δημήτριος Σερμπέτης	Μη Εκτελεστικό Ανεξάρτητο Μέλος
Σπυρίδων Μακριδιάκης	Μη Εκτελεστικό Ανεξάρτητο Μέλος

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ
Ποσά σε χιλιάδες ευρώ

	Ομίλος		Εταιρεία	
	31 Δεκ 2005	31 Δεκ 2004	31 Δεκ 2005	31 Δεκ 2004
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Επενδύσεις σε ακίνητα	213.417	203.355	213.417	203.355
Συμμετοχή σε κοινοπραξίες	0	4.838	0	1.800
Ενσώματα πάγια στοιχεία	54.804	1.344	54.804	1.344
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	89	1.279	89	1.279
Σύνολο μη κυκλοφορούντες ενεργητικού	268.310	210.816	268.310	207.778
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	4.500	3.334	4.500	3.334
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	37.982	10.262	37.982	10.262
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	42.482	13.596	42.482	13.596
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	310.792	224.412	310.792	221.374
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό κεφάλαιο	40.235	14.991	40.235	14.991
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	153.923	20.303	153.923	20.303
Λοιπά αποθεματικά	3.370	2.925	3.370	2.925
Κέρδη εις νέο	61.440	41.791	61.440	38.753
	258.968	80.010	258.968	76.972
ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
Αναβαλλόμενο έσοδο	290	319	290	319
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	41.149	82.198	41.149	82.198
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	0	10.915	0	10.915
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	41.149	93.113	41.149	93.113
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	4.106	3.110	4.106	3.110
Μερίσματα πληρωτέα	2.954	0	2.954	0
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	1.648	1.213	1.648	1.213
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	1.677	46.647	1.677	46.647
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	10.385	50.970	10.385	50.970
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	51.824	144.402	51.824	144.402
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	310.792	224.412	310.792	221.374

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ
Ποσά σε χιλιάδες ευρώ

	Ομίλος		Εταιρεία	
	1.1-31.12.05	1.1-31.12.04	1.1-31.12.05	1.1-31.12.04
Καθαρή θέση έναρξης χρήσης (01.01.2005 και 01.01.2004 αντίστοιχα)	80.010	68.446	76.972	66.209
Καθαρά κέρδη χρήσης	24.033	14.801	27.071	14.000
Έσοδα από έκδοση μετοχών	159.722	0	159.722	0
Επιπλέον έξοδα λόγω επικείμενης δημόσιας προσφοράς μετοχών	-858	0	-858	0
Μερίσματα εγκεκριμένα από τους μετόχους	-985	-1.195	-985	-1.195
Προμήνισμα	0	-2.042	0	-2.042
Ελάχιστο μέρισμα χρήσης	-2.954	0	-2.954	0
Καθαρή θέση λήξης χρήσης (31.12.2005 και 31.12.2004 αντίστοιχα)	258.968	80.010	258.968	76.972

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ
Ποσά σε χιλιάδες ευρώ

	Ομίλος		Εταιρεία	
	1.1-31.12.05	1.1-31.12.04	1.1-31.12.05	1.1-31.12.04
Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες				
Έσοδα	16.864	16.003	16.864	16.003
Καθαρά κέρδος από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	7.269	2.955	7.269	2.955
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	15	0	15	0
Ζημιά από πώληση συμμετοχών σε κοινοπραξία	-3.543	0	0	0
Έξοδα επισκευής και συντήρησης	-115	-81	-115	-81
Διαχειριστικά έξοδα	-1.351	0	-1.351	0
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-645	-636	-645	-636
Έξοδα προσωπικού	-205	-396	-205	-396
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	-52	-22	-52	-22
Έσοδα από τόκους	246	133	246	133
Λοιπά έσοδα	832	188	832	188
Λοιπά έξοδα	-1.005	-723	-1.005	-723
Λειτουργικά Κέρδη	18.310	17.421	21.853	17.421
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-3.044	-8.175	-3.044	-8.175
Μερίδιο κέρδους από συμμετοχή σε κοινοπραξία	505	801	0	0
Κέρδη προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	15.771	10.047	18.809	9.246
Φόρος εισοδήματος	8.262	714	8.262	714
Καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	24.033	10.761	27.071	9.960
Μη συνεχιζόμενες Δραστηριότητες				
Καθαρά κέρδη χρήσης από μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες	0	4.040	0	4.040
Καθαρά κέρδη	24.033	14.801	27.071	14.000
Κέρδη ανά μετοχή - βασικά και προσαρμοσμένα σε ευρώ				
- Από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	2,10	1,53	-	-
- Από μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες	0,00	0,57	-	-

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ
Ποσά σε χιλιάδες ευρώ

	Ομίλος		Εταιρεία	
	1.1-31.12.05	1.1-31.12.04	1.1-31.12.05	1.1-31.12.04
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	7.735	4.281	7.735	4.281
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	-52.734	4.701	-52.734	4.701
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	72.719	-4.243	72.719	-4.243
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της χρήσης	27.720	4.739	27.720	4.739
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	10.262	5.523	10.262	5.523
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	37.982	10.262	37.982	10.262

Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες:

- Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2004.
- Οι εταιρικές οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E., που συμμετέχει άμεσα στο κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 70,9%.
- Δεν υπάρχουν εμπόδια βάσει των παγίων στοιχείων της Εταιρείας.
- Οι υφιστάμενες επίδικες υποθέσεις της Εταιρείας δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις.
- Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της τρέχουσας χρήσης ήταν 5 (2004: 4).
- Τον Αύγουστο 2005, η Εταιρεία προέβει σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ύψους € 160.000 χιλ. (πριν από έξοδα έκδοσης ύψους € 278 χιλ.) με έκδοση 11.851.852 κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 2,13. Η αύξηση καλήθηκε πλήρως από τους υφιστάμενους μετόχους. Τα έσοδα από την έκδοση χρησιμοποιήθηκαν για την αποπληρωμή υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων συνολικού ύψους € 110.819 εν όψει της μετατροπής της Εταιρείας σε Α.Ε.Ε.Α.Π. και για τη χρηματοδότηση αγοράς ακινήτου.
- Τον Αύγουστο του 2005, η Εταιρεία απορρόφησε τη θυγατρική της ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε. Η συναλλαγή λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της συνένωσης συμφερόντων με αποτέλεσμα οι δύο εταιρείες να εμφανίζονται ως μια και κατά τη συγκριτική περίοδο (01.01-31.12.04).
- Η Εταιρεία κατείχε το 50% της κοινοπραξίας Ζήνων Ακίνητα Α.Ε., έως και τον Αύγουστο 2005, οπότε και πώλησε τη συμμετοχή ως μέρος του προγράμματος αναδιάρθρωσης στο πλαίσιο μετατροπής της Εταιρείας σε Α.Ε.Ε.Α.Π.
- Σε συνέχεια της αίτησης της Εταιρείας στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς τον Οκτώβριο του 2004 για τη μετατροπή της σε ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία ("Α.Ε.Ε.Α.Π.") δυνάμει του Ν. 2778/1999, το Σεπτέμβριο του 2005 το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (Απόφαση υπ' αριθμ. 11/352/21.9.2005) χορήγησε στην Εταιρεία άδεια σύστασης και λειτουργίας ως Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το άρθρο 21 παρ. 3 Ν. 2778/1999, όπως ισχύει και τον ίδιο μήνα ύστερα από έγκριση της Νομαρχίας Αθηνών η Εταιρεία μετατράπηκε σε Α.Ε.Ε.Α.Π.
- Στις 31.12.2005, η Εταιρεία βρισκόταν στη διαδικασία ολοκλήρωσης αρχικής δημόσιας προσφοράς κοινών μετοχών στη Κατηγορία Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης του Χρηματιστηρίου Αθηνών.
- Οι συναλλαγές της Εταιρείας και του Ομίλου με συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής: Απαιτήσεις € 38.849 χιλ., Υποχρεώσεις € 41.776 χιλ., Έσοδα € 5.045 και Έξοδα € 4.021.

Αθήνα, 7 Φεβρουαρίου 2006

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Γενικός Διευθυντής

Το εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.

Ο Οικονομικός Διευθυντής

Χαράλαμπος Κύρκος
Α.Δ.Τ. Χ 052022

Νικόλαος Γαλιέτας
Α.Δ.Τ. Π 028271

Αριστοτέλης Καρτινός
Α.Δ.Τ. Σ 199654

Ηλίας Παπαηλιόπουλος
ΑΡ. ΑΔ. Α' ΤΑΞΗΣ 18103