



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 2006 έως 31 Δεκεμβρίου 2006
(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) όπου αναρτώνται τα εν λόγω στοιχεία.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ
Διεύθυνση έδρας Εταιρείας: Σινιόσογλου 6, 142 34, Νέα Ιωνία
Κύρια Δραστηριότητα: Διαχείριση Χαρτοφυλακίου Ακινήτων Περιουσίας
Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων Εταιρειών: 365/06/Β/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): 30 Ιανουαρίου 2007
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής: Κυριάκος Πιρής
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
Γεώργιος Παπαεωργίου Αντιπρόεδρος
Νικόλαος Γαλιέτας Εκτελεστικό Μέλος
Αριστοτέλης Καρυτινός Εκτελεστικό Μέλος
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου Μν Εκτελεστικό Μέλος
Δημήτριος Σερμηπέτης Μν Εκτελεστικό Ανεξάρτητο Μέλος
Σπυρίδιαν Μακρινιάδης Μν Εκτελεστικό Ανεξάρτητο Μέλος

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΤΗΣ 31ΗΣ ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2006
Ποσά σε χιλιάδες ευρώ
31.12.2006 31.12.2005
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ
Επενδύσεις σε ακίνητα 339.888 213.417
Ενομήματα πάγια στοιχεία 1.067 54.804
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις 89 89
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού 341.044 268.310
Απαιτήσεις από πελάτες 2.302 2.578
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού 101.912 1.922
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 72.901 37.982
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού 77.779 42.482
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ 418.823 310.792
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ
Μετοχικό κεφάλαιο 51.972 40.235
Αποθεματικά υπέρ το άρτιο 221.962 153.923
Λοιπά αποθεματικά 4.167 3.370
Κέρδη εις νέο 79.040 61.440
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ 357.141 258.968
ΠΑΘΗΤΙΚΟ
Αναβαλλόμενο έσοδο 261 290
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων 52.796 41.149
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων 52.796 41.149
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 6.541 4.106
Μερίσματα πληρωτέα 0 2.954
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις 615 1.648
Χρηματοδοτικών μισθώσεων 1.469 1.677
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων 8.625 10.385
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ 61.682 51.824
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ 418.823 310.792

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 2006
Ποσά σε χιλιάδες ευρώ
1.1-31.12.2006 1.1-31.12.2005
Έσοδα από μισθώματα 21.698 16.864
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων 0 15
Σύνολο κύκλου εργασιών 21.698 16.879
Μικτά κέρδη 19.053 14.768
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία 15.352 7.269
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων 32.736 21.659
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων 32.683 21.607
Κέρδη προ φόρων σύνολο 32.444 18.809
Μείον φόροι -1.141 8.262
Κέρδη μετά από φόρους 31.303 27.071
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)
- Βασικά και Προσαρμοσμένα 1,36 2,36
Προτεινόμενο μέρισμα ανά μετοχή (σε €) 0,64 0,36

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ
Ποσά σε χιλιάδες ευρώ
1.1-31.12.2006 1.1-31.12.2005
Λειτουργικές δραστηριότητες
Κέρδη προ φόρων 32.444 18.809
Πλέον / μείον προσαρμογές για:
Αποσβέσεις 53 52
Αύξηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα -15.352 -7.269
Κέρδη από πώληση ενσώματων παγίων στοιχείων 0 -15
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας -90 -88
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων 0 236
Λοιπά έσοδα 0 -532
Πιστωτικοί τόκοι -1.793 -246
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα 2.032 3.044
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων -378 -1.166
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών) 2.435 996
Μείον:
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλητέα -1.677 -2.907
Καταβλητέοι φόροι -2.474 -2.943
Σύνολο εισρών / (εκρών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α) 15.200 7.971

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ
Ποσά σε χιλιάδες ευρώ
31.12.2006 31.12.2005
- Σύνολο καθαρής θέσης έναρξης χρήσεως (01.01.2006 και 01.01.2005 αντίστοιχα) 258.968 76.972
- Κέρδη περιόδου μετά από φόρους 31.303 27.071
Σύνολο 290.271 104.043
- Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου 85.957 159.722
- Έξοδα λόγω δημόσιας διάθεσης στην Ελλάδα και ιδιωτικής τοποθέτησης στο εξωτερικό -6.181 -858
- Διανεμηθέντα μερίσματα -5.830 -985
- Προμήρισμα -7.076 0
- Ελάχιστο μέρισμα χρήσης 0 -2.954
- Σύνολο καθαρής θέσης λήξης χρήσεως (31.12.2006 και 31.12.2005 αντίστοιχα) 357.141 258.968

Επενδυτικές δραστηριότητες
Έσοδα από πώληση συμμετοχής σε κοινοπραξία 0 1.800
Έσοδα από πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση 0 1.510
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων -44 -24
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα -12.715 -3.014
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα -2.206 0
Προκαταβολές σχετικά με επενδύσεις σε ακίνητα -42.470 -53.488
Τόκοι εισπραχθέντες 1.793 246
Σύνολο εισρών / (εκρών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β) -55.642 -52.970

Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες:
1. Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2004.
2. 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.
3. Δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη επί των παγίων στοιχείων της Εταιρείας.
4. Κατά τη διάρκεια του Νοεμβρίου 2005, οι φορολογικές αρχές κατέληξαν ότι η Εταιρεία και η ΕΛΔΕΠΑ θα επιβληθούν με επιπλέον φόρο εισοδήματος, ΦΠΑ και πρόστιμα συνολικού ύψους €3.320 σε σχέση με έλεγχο που διενεργήθηκε αναφορικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά 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.

Χρηματοδοτικές δραστηριότητες
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου 85.957 159.722
Έξοδα λόγω δημόσιας προφοράς μετοχών -6.181 0
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια 13.000 41.544
Εξοφλήσεις δανείων 0 -126.818
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια) -1.561 -744
Μερίσματα πληρωθέντα -15.854 -985
Σύνολο εισρών / (εκρών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ) 75.361 72.719
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ) 34.919 27.720
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου 37.982 10.262
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου 72.901 37.982

5. Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος των τρέχουσας περιόδου ήταν 6 (2005: 5).
6. Στις 4 Απριλίου 2006, το Διοικητικό Συμβούλιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών ενέκρινε την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των 24.400.000 κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας, αφού διαπίστωσε την επάρκεια της διαφοράς των μετοχών της. Από τον συνολικό αριθμό μετοχών που εισαγωγή οι 7.290.066 μετοχές διατέθηκαν στην Δημόσια Εγγραφή 29/03/06-31/03/06 σε τιμή διάθεσης μετοχής 15,60 ευρώ. Τα συνολικά καθαρά έσοδα της Συνδιασπόμενης Προσφοράς που αφορούσαν στην Εταιρεία διαμορφώθηκαν σε €78.918 χιλ. (μετά την αφαίρεση των αντίστοιχων εξόδων, ύψους €7.039 χιλ. περίπου). Ημερομηνία Έναρξης Διαπραγμάτευσης ορίστηκε η 12 Απριλίου 2006.
7. Η Εταιρεία στο πλαίσιο μετατροπής της σε Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακινήτων Περιουσίας, τον Αύγουστο του 2005, πώλησε την συμμετοχή της (50%) στην κοινοπραξία Ζήνων Ακίνητα Α.Ε., με αποτέλεσμα τη λήξη της υποχρέωσης για κατάρτιση ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.
8. Τα ποσά των εσόδων και των εξόδων της Εταιρείας από 01.01-31.12.2006 και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων στις 31.12.2006 που προέκυψαν από συναλλαγές με συνδεδεμένες εταιρείες και μέλη της διοίκησης έχουν ως εξής: α) Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών €8.955 χιλ., β) Αγορές αγαθών και υπηρεσιών €3.917 χιλ., γ) Απαιτήσεις €73.053 χιλ., δ) Υποχρεώσεις €53.517 χιλ., ε) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών διοίκησης 292 χιλ., στ) Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης €0 χιλ. και ζ) Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης €0 χιλ.
9. Συγκεκριμένα συγκριτικά στοιχεία στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης και στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών έχουν ανατοχολογηθεί ώστε να παρουσιάζουν καλύτερα την αποδοτικότητα της Εταιρείας. Αναλυτικότερα, στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων χρήσης για τη χρήση 2005, ο κύκλος εργασιών και τα μικτά κέρδη δεν περιλαμβάνουν το καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, όπου εμφανίζεται σε ξεχωριστή γραμμή, και τα έσοδα από τόκους, τα οποία περιλαμβάνονται στα χρηματοδοτικά αποτελέσματα. Τέλος, στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών για τη χρήση 2005, οι εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων έχουν συμπεριληφθεί στις λειτουργικές δραστηριότητες και όχι στις επενδυτικές εφόσον ο σκοπός της εταιρείας περιλαμβάνει την πώληση ακινήτων. Για λεπτομερή αναφορά, βλ. σημείωση 27 επί των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας.