

# Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

Τακτική Γενική Συνέλευση

Αθήνα – 13 Μαρτίου 2008

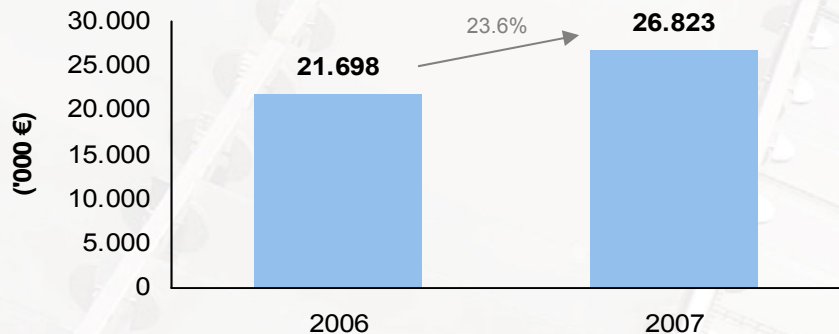


# 1. Βασικά Οικονομικά Μεγέθη

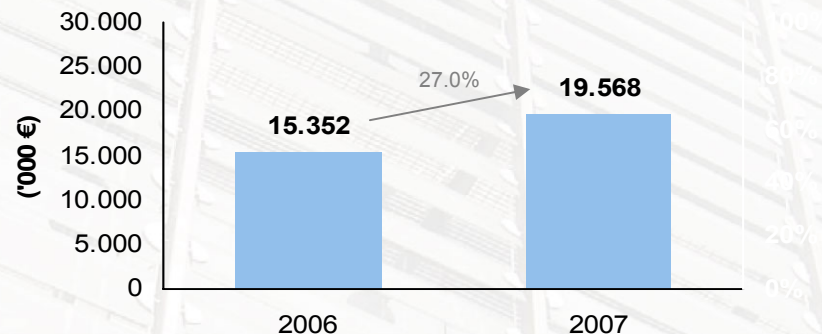


# Βασικά Οικονομικά Μεγέθη

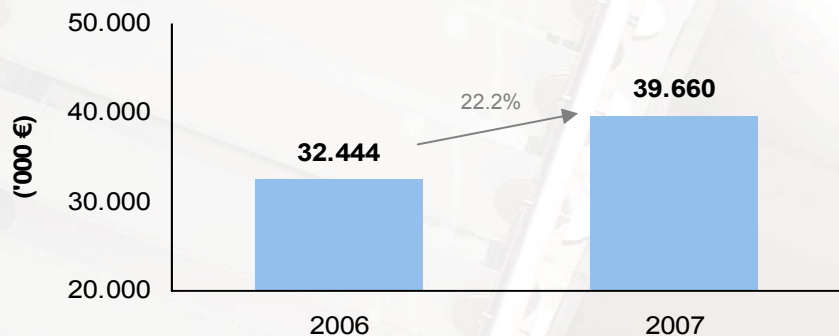
## Έσοδα από μισθώματα (1)



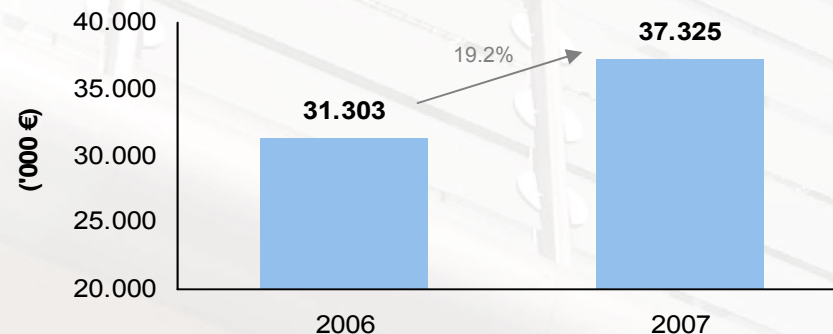
## Καθαρό Κέρδος από Αναπροσαρμογή Ακινήτων σε Εύλογη Αξία



## Κέρδη προ φόρων



## Καθαρά Κέρδη

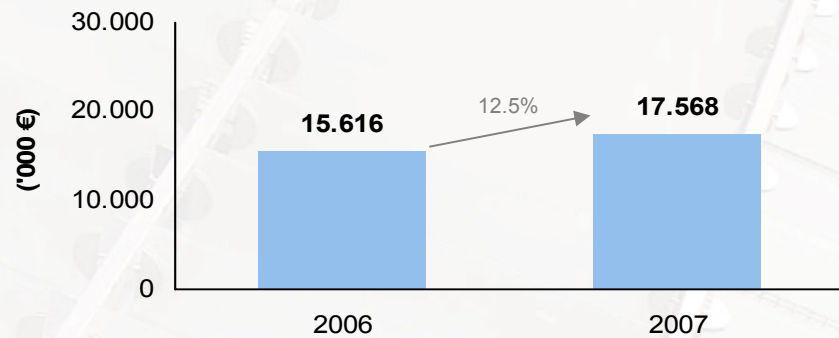


(1) Το 2007, τα έσοδα από μισθώματα αυξήθηκαν κατά € 5,125, εκ των οποίων € 3,615 (70.5%) αφορά σε έσοδα από μισθώματα από νέων επενδύσεων στην Ελλάδα και στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη

Πηγή: Ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «Eurobank Properties» για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου, 2007.

# Βασικά Οικονομικά Μεγέθη

## Διανεμόμενο Μέρισμα



**NAV την 31 Δεκεμβρίου 2007: € 701.321**

**NAV ανά μετοχή την 31 Δεκεμβρίου 2007: € 11,50**

## 2. Σημαντικά Γεγονότα



# Σημαντικά Γεγονότα – Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου

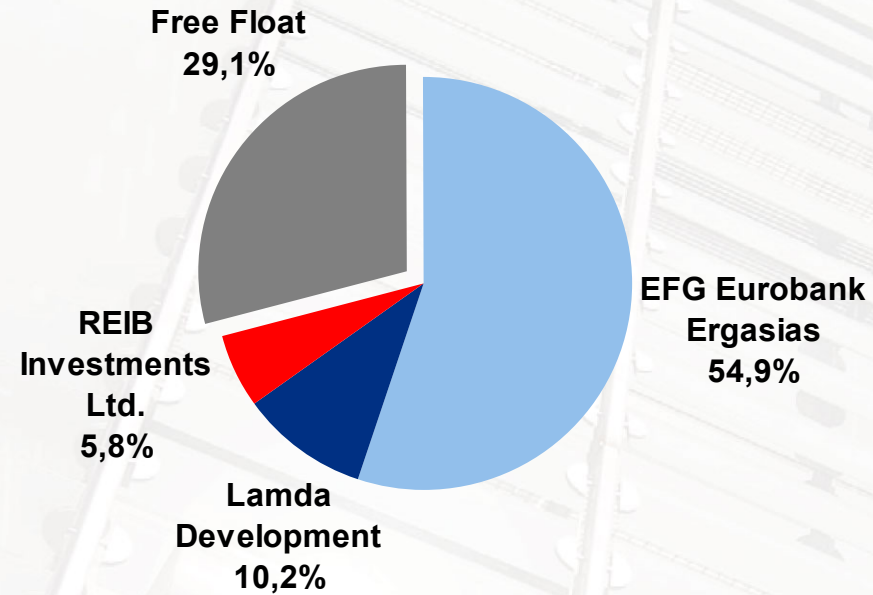
Το Δεκέμβριο 2007, ολοκληρώθηκε με επιτυχία η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων, με αναλογία 3 νέες μετοχές για κάθε 2 παλαιές και τιμή διάθεσης 9 ευρώ ανά μετοχή.

Το Δ.Σ. του Χρηματιστηρίου Αθηνών κατά τη συνεδρίασή του της 20.12.2007, ενέκρινε την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α. των 36.600.000 νέων κοινών, ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας.

Η διαπραγμάτευση στο Χ.Α. των ανωτέρω 36.600.000 νέων μετοχών άρχισε από την 24.12.2007.

Τα συνολικά κεφάλαια που συγκεντρώθηκαν από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ανέρχονται σε €329,4 εκατ. (πριν την αφαίρεση των αντίστοιχων εξόδων ύψους €6,7 εκατ.)

# Μετοχική Σύνθεση



Σύνολο Μετοχών: 61 εκατ. κοινές ονομαστικές

### 3. Εξέλιξη Εργασιών



# Νέες Επενδύσεις

Σανταρόζα 5



Καλλιρόης 21



25η Αυγούστου και Κορωναίου, Ηράκλειο

Σανταρόζα 7



Eliade Tower

Καλλιρόης 19



Κοϊσής & Φαιδριόδων

# Στοιχεία Αποκτήσεων Ακινήτων 2007

Ακίνητο	Πόλη	Χώρα	GLA	Τμήμα Αγοράς (€ χιλ.)	Μικτή Απόδοση %	Μισθωτές	Αναπροσαρμογή
Βουκουρεστίου 22 & Βαλαωρίτου 3	Αθήνα	Ελλάδα	2.035	10.294	6,4%	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eurobank EFG</li> <li>▪ EFG Business Asset Management</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ΔTK</li> <li>▪ ΔTK + 0.5%</li> </ul>
Καλλιρρόης 19	Αθήνα	Ελλάδα	2.562	4.865	6,9%	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eurobank EFG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ΔTK</li> </ul>
Καλλιρρόης 21	Αθήνα	Ελλάδα	2.236	4.457	7,1%	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eurobank EFG</li> <li>▪ EFG Business Services</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ΔTK</li> <li>▪ ΔTK + 1.0%</li> </ul>
Ελ. Βενιζέλου 34	Αθήνα	Ελλάδα	2.198	5.639	6,6%	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eurobank EFG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ΔTK</li> </ul>
Σανταρόζα 5	Αθήνα	Ελλάδα	2.337	5.227	6,7%	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eurobank EFG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ΔTK</li> </ul>
Σανταρόζα 7	Αθήνα	Ελλάδα	2.106	5.311	6,7%	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eurobank EFG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ΔTK</li> </ul>
Όθωνος 8	Αθήνα	Ελλάδα	789	4.697	6,0%	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eurobank EFG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ΔTK</li> </ul>
Μεγ. Αλεξάνδρου & Κούμα	Λάρισα	Ελλάδα	1.203	4.440	6,0%	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eurobank EFG</li> <li>▪ Eurobank Χρηματιστηριακή</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ΔTK</li> <li>▪ ΔTK + 1.0%</li> </ul>
25 Αυγούστου και Κορωναίου	Ηράκλειο, Κρήτη	Ελλάδα	1.696	6.700	6,5%	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eurobank EFG</li> <li>▪ Eurobank Χρηματιστηριακή</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ΔTK</li> <li>▪ ΔTK + 0.5%</li> </ul>
Λεωφ. Βυζαντίου & Καχραμανόγλου	Ν. Ιωνία	Ελλάδα	15.738	24.000	6,5% - 6,7% <sup>(1)</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'Oreal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ΔTK + 1%</li> </ul>
Κρίσης & Φαιδριάδων	Κυψέλη	Ελλάδα	816	4.325	5,9%	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ AB Βασιλόπουλος</li> <li>▪ Eurobank EFG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ΔTK + 30% ΔTK</li> <li>▪ ΔTK + 1%</li> </ul>
<b>Σύνολο</b>			<b>33.716</b>	<b>79.955</b>			

10 (1)

Η μικτή απόδοση είναι υπολογισμένη βάσει του Ετησιοποιημένου Μισθώματος για το αποπερατωμένο τμήμα του ακινήτου, το οποίο εκμισθώνεται στη L'Oreal με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα €1,2 εκατ. πλέον του ετησιοποιημένου υπολογιζόμενου μισθώματος για το τμήμα του «ψυχρού κελύφους», το οποίο υπολογίζεται να ανέρχεται περίπου στα 11€ - 12€ ανά τ.μ.

# Στοιχεία Αποκτήσεων Εταιρειών Ειδικού Σκοπού 2007

Ακίνητο	Πόλη	Χώρα	GLA	Τμήμα Αγοράς (€ χιλ.)	Μικτή Απόδοση %	Μισθωτές	Αναπροσαρμογή
7 – 9 Terazije Str. <sup>(1)</sup>	Βελιγράδι	Σερβία	5.503	22.630	9,4% - 8,4% <sup>(2)</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ McCann Erickson</li> <li>▪ Delta Still</li> <li>▪ Delta Coffee</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Καμία</li> </ul>
18 Mircea Eliade Str. <sup>(3)</sup>	Βουκουρέστι	Ρουμανία	8.493	26.250	6,7% - 7,3% <sup>(4)</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 24 Διαφορετικοί Μισθωτές</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ HICP <sup>(5)</sup></li> </ul>
<b>Σύνολο</b>			<b>13.996</b>	<b>48.880</b>			

(1) Εξαγορά της εταιρείας «Reco Real Property A.D.», στην οποία ανήκει το εν λόγω ακίνητο.

(2) Το μίσθωμα για το μισθωτή Delta Still αναπροσαρμόζεται μετά από 15 μήνες με αποτέλεσμα η αρχική απόδοση 9,4% να επαναυπολογίζεται σε 8,4%.

(3) Εξαγορά της εταιρείας «Eliade Tower S.A.», στην οποία ανήκει το εν λόγω ακίνητο.

(4) Στο τμήμα αγοράς περιλαμβάνεται και επιπλέον συντελεστής δόμησης (εκτιμηθείσα αξία περίπου € 2.500 χιλ.). Το μέρος που αφορά στη μεγαλύτερη μικτή απόδοση του εύρους περιλαμβάνει τις εκτιμώμενες μελλοντικές εισροές από τη χρήση αυτής της παραμέτρου.

(5) HICP: harmonized Index of Consumer Prices – Εναρμονισμένος Δείκτης Τιμών Καταναλωτή. 50% των μισθωμάτων (βάσει του αριθμού των μισθωτηρίων) αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με τον εν λόγω δείκτη.

# Στοιχεία Προσυμφώνων 2007

Ακίνητο	Πόλη	Χώρα	GLA	Τίμημα Αγοράς (€ χιλ.)	Μικτή Απόδοση %	Μισθωτές	Αναπροσαρμογή
Dimitrie Pompeiu Bd. & Ing. G. Constantinescu Str., Pipera <sup>(1)</sup>	Βουκουρέστι	Ρουμανία	24.012	38.351	8,0%	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BancPost</li> <li>▪ ITS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ CPI</li> <li>▪ CPI</li> </ul>
Tudor Vladimirescu Blvd <sup>(2)</sup>	Ιάσιο	Ρουμανία	8.950	14.500	6,9%	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ S.C. Praktiker Romania SRL</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ EICP (από τον 5<sup>ο</sup> χρόνο και μετά) <sup>(3)</sup></li> </ul>
66-68 Krasnoarmeyskaya Street	Κίεβο	Ουκρανία	543	5.853	9,4%	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Universal Bank</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 6,5%</li> </ul>
<b>Σύνολο</b>			<b>33.505</b>	<b>58.704</b>			

(1) Προσύμφωνο εξαγοράς μίας ρουμανικής εταιρείας, η οποία θα έχει στην κατοχή της το συγκεκριμένο ακίνητο.

(2) Προσύμφωνο εξαγοράς της εταιρείας RETAIL DEVELOPMENT SRL, η οποία θα έχει στην κατοχή της το συγκεκριμένο ακίνητο.

(3) EICP: Eurobank Index of Consumer Prices – Ευρωπαϊκός Δείκτης Τιμών Καταναλωτή όπως δημοσιεύεται από το EUROSTAT.

# Αύξηση Χαρτοφυλακίου από το IPO

Απρίλιος '06

Δεκέμβριος '07

Συνολικό GLA  
(τ.μ.)

165.307

45%

240.462

Ετησιοποιημένα  
Μισθώματα  
(€ εκατ.)

21,4

58%

33,9

Εκτιμηθείσα  
Αξία  
(€ εκατ.)

271,3 <sup>(1)</sup>

81%

491,8 <sup>(2)</sup>

Μικτή Απόδοση <sup>(3)</sup>  
(%)

8,0%

(1.0)%

7,0%

(1) Εκτίμηση από ΣΟΕ με κρίσιμη ημερομηνία 31/12/2005.

(2) Εκτίμηση από ΣΟΕ με κρίσιμη ημερομηνία 31/12/2007.

(3) Μικτή Απόδοση: Ετησιοποιημένα Μισθώματα / Εκτιμηθείσα Αξία. Το ακίνητο στα Σπάτα, το οποίο διατίθεται προς πώληση, δε συμπεριλαμβάνεται στους υπολογισμούς.

# Στοιχεία Αποκτήσεων Ακινήτων 2008

Ακίνητο	Πόλη	Χώρα	GLA	Τίμημα Αγοράς (€ χιλ.)	Μικτή Απόδοση %	Μισθωτές	Αναπροσαρμογή
Σχηματάρι <sup>(1)</sup>	Βοιωτία	Ελλάδα	6.371	5.350	8,25%	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Εθνικός Οργανισμός Φαρμάκων</li> <li>▪ Οργανισμός Έκδοσης Σχολικών Βιβλίων</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Καμία</li> </ul>
Λεωφ. Κηφισίας 42	Μαρούσι	Ελλάδα	1.221	7.014	6,0% <sup>(2)</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ΣΑΤΟ Α.Ε.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ΔΤΚ + 1%</li> </ul>
Λεωφ. Κηφισίας 69	Μαρούσι	Ελλάδα	2.190	9.000	6,0% <sup>(2)</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ΣΑΤΟ Α.Ε.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ΔΤΚ + 1%</li> </ul>
<b>Σύνολο</b>			<b>9.782</b>	<b>21.364</b>			

(1) Εξαγορά της εταιρείας «Καλαμπόκης Τουρς και Καργκο Α.Ε.», στην οποία ανήκει το εν λόγω ακίνητο.

(2) Το κόστος επισκευής και συντήρησης, τακτικής και έκτακτης, του ακινήτου καθώς και των Η/Μ εγκαταστάσεων και συστημάτων τους, στο σύνολό του, έχει αναλάβει η μισθώτρια εταιρεία. Η Εταιρία ευθύνεται μόνο για την αποκατάσταση φθορών ή βλαβών στα οικοδομικά στοιχεία των ακινήτων οι οποίες οφείλονται σε συνήθη χρήση.

# Νέες Επενδύσεις μετά την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου (12/2007)

## Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου

Ποσά σε € χιλιάδες	
Αντληθέντα Κεφάλαια	329.400
Σχετικά Έξοδα	(6.655)
<b>Καθαρά Αντληθέντα Κεφάλαια</b>	<b>322.745</b>

## Επενδύσεις σε Ακίνητη Περιουσία

Ποσά σε € χιλιάδες	Αξία Κτήσης <sup>(1)</sup>	Καταβληθέν Ποσό
Χαρτοφυλάκιο Ακινήτων Eurobank	51.630	51.630
Κατάστημα στην Ουκρανία (προσύμφωνο) <sup>(2)</sup>	5.853	682
Απόκτηση Εταιρείας – ιδιοκτήτριας αποθηκευτικών χώρων στο Σχηματάρι	5.350	3.867
Κτίριο γραφείων στο Βουκουρέστι <sup>(3)</sup>	38.351	2.264
Δύο καταστήματα στο Μαρούσι	16.014	16.014
	<b>117.198</b>	<b>74.457</b>
Αποπληρωμή υφιστάμενων δανείων	-	30.000
Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις	-	6.271
	<b>117.198</b>	<b>110.728</b>
<b>Υπολειπόμενα Κεφάλαια προς επένδυση</b>		<b>212.017</b>

(1) Σε περίπτωση απόκτησης εταιρειών, η αξία κτήσης υπολογίζεται με την εταιρεία ελεύθερη υποχρεώσεων

(2) Το καταβληθέν ποσό αφορά στην προκαταβολή

(3) Τον Αύγουστο του 2007, η Εταιρεία προχώρησε σε προσύμφωνο για την αγορά, υπό συγκεκριμένους όρους, μίας ρουμάνικης ανώνυμης εταιρείας η οποία κατασκευάζει κτίριο γραφείων στο Βουκουρέστι έναντι τιμήματος €38.351 χιλ. με την εταιρεία ελεύθερη υποχρεώσεων και δανείων. Ποσό €18.087 έχει χρησιμοποιηθεί από τα μετρητά τα οποία ελευθερώθηκαν από την τροποποίηση του νόμου, με την οποία καταργήθηκε η υποχρέωση να διατηρούν τουλάχιστον 10% του ενεργητικού τους σε μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις και τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας, ενώ ποσό €2.264 χιλ. έχει χρησιμοποιηθεί από τα αντληθέντα κεφάλαια.

# 4. Τροποποίηση Ν. 2778/1999



# Τροποποίηση του Ν. 2778/1999

Οι βασικές αλλαγές που εισήγαγε η τροποποίηση είναι οι εξής:

- Επιτράπηκε η επένδυση με ελάχιστο ποσοστό συμμετοχής 90% σε ανώνυμες εταιρείες με αποκλειστικό σκοπό την απόκτηση και εκμετάλλευση ακινήτων («Εταιρείες Ειδικού Σκοπού»). Οι εταιρείες αυτές, εάν έχουν έδρα την Ελλάδα, χαίρουν του ίδιου ευνοϊκού φορολογικού θεσμικού πλαισίου με τη μητρική ΑΕΕΑΠ.
- Επιτράπηκε η σύναψη δανείων και η παροχή πιστώσεων σε ΑΕΕΑΠ μέχρι ποσού 50% του ενεργητικού τους για την απόκτηση ή αποπεράτωση ή βελτίωση ακινήτων
- Καταργήθηκε η υποχρέωση να διατηρούν τουλάχιστον 10% του ενεργητικού τους σε μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις και τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας
- Επιτράπηκε η σύναψη προσυμφώνων για την αγορά ακινήτων που βρίσκονται σε αρχικό στάδιο κατασκευής (υπό προϋποθέσεις που διασφαλίζουν την ΑΕΕΑΠ έτσι ώστε να μην αναλαμβάνει ή να ελαχιστοποιεί το λεγόμενο development risk)
- Διευκρινίστηκε ότι οι ΑΕΕΑΠ δεν υπόκεινται σε υποχρέωση καταβολής φόρου αυτόματου υπερτιμήματος και χαίρουν ορισμένων φορολογικών απαλλαγών σε περιπτώσεις εταιρικών μετασχηματισμών και συγχωνεύσεων με άλλες εταιρίες που σχετίζονται με την εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας
- Τέλος, επιτράπηκε η αγοραπωλησία ακινήτων, μετοχών Εταιρειών Ειδικού Σκοπού και δικαιωμάτων από προσύμφωνο σε τίμημα που πλέον μπορεί να αποκλίνει κατά 5% από τη σχετική αποτίμηση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών

# 5. Προοπτικές



## Στρατηγική:

Απόκτηση γραφειακών, εμπορικών, αποθηκευτικών και βιομηχανικών χώρων υψηλού προφίλ σε τοποθεσίες υψηλής εμπορικότητας και προβολής κυρίως στην Ελλάδα αλλά και στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη.

## Σκοπός:

Η αύξηση των ταμειακών ροών της Εταιρείας και η βελτίωση της αξίας του χαρτοφυλακίου της μέσω:

- Της μεγιστοποίησης των εσόδων από μισθώματα επιτυγχάνοντας το μεγαλύτερο ύψος μισθωμάτων και ποσοστού πληρότητας των ακινήτων της,
- Της λειτουργίας ακινήτων με οικονομικά πρόσφορο τρόπο ,
- Της ανακαίνισης των υφιστάμενων ακινήτων για τη διατήρηση ή τη βελτίωση της ανταγωνιστικής τους θέσης και απόδοσης στην αγορά, και
- Της σύναψης προσυμφώνων για την απόκτηση ακινήτων που βρίσκονται σε αρχικό στάδιο κατασκευής σύμφωνα με το κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π.

# Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

Τακτική Γενική Συνέλευση

Αθήνα – 13 Μαρτίου 2008

