

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ  
«EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»  
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ  
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2005**

**Αρ. Απόφασης Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 11/352/21.9.2005**

**Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,**

Σας παραθέτουμε στοιχεία της εταιρείας που αφορούν τη δραστηριότητά της κατά τη χρήση 2005:

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

Η εν λόγω εταιρική χρήση είναι η πεντηκοστή τρίτη σε εταιρική βάση κατά σειρά και περιλαμβάνει την χρονική περίοδο από την 1 Ιανουαρίου 2005 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2005.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης αυτής, οι δραστηριότητες της Εταιρείας υπήρξαν σύμφωνες με την ισχύουσα νομοθεσία και τον σκοπό της Εταιρείας, όπως ορίζεται από το καταστατικό της.

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της ως άνω χρήσης όπως δημοσιεύθηκαν και υποβάλλονται στη Γενική Συνέλευση συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.). Αναλυτικές πληροφορίες για τις ακολουθούμενες βασικές Λογιστικές Αρχές αναφέρονται στις Επεξηγηματικές Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2005. Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στη συνεδρίαση της 7 Φεβρουαρίου 2006.

Η Εταιρεία υπήρξε ως μητρική εταιρεία της θυγατρικής ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε. μέχρι τον Αύγουστο 2005, οπότε και την απορρόφησε, και μεταβίβασε τη συμμετοχής της στην ΖΗΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. ενεργώντας υπό το καθεστώς αναδιάρθρωσης και εν όψει της αίτησης μετατροπής της σε ΑΕΕΑΠ.

Η συγχώνευση μεταξύ της Εταιρείας και της θυγατρικής της αποτελεί συναλλαγή μεταξύ μερών υπό κοινό έλεγχο και δεν θεωρείται ότι έχει οικονομική έννοια κατά τα Δ.Π.Χ.Π. καθότι η μητρική εταιρεία συνεχίζει να ασκεί έλεγχο στην καθαρή θέση της θυγατρικής της ακόμη και μεταγενέστερα της ολοκλήρωσης της συγχώνευσης. Συνεπώς, η συναλλαγή έχει λογιστικοποιηθεί με τη μέθοδο της συνένωσης συμφερόντων βάση της οποίας τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού, οι ταμειακές ροές και τα έσοδα και έξοδα της Εταιρείας προσαρμόζονται έτσι ώστε οι δύο εταιρείες να εμφανίζονται ως μία και κατά τη συγκριτική περίοδο.

Παρά ταύτα, η Εταιρεία καλείται να συντάξει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις βάσει του Δ.Λ.Π. 31, καθότι η συμμετοχή της στην ΖΗΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. αποτιμάται διαφορετικά στις εταιρικές από τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

Το Διοικητικό Συμβούλιο σας γνωρίζει τα παρακάτω:

**Έσοδα :** Τα έσοδα της Εταιρείας αφορούν έσοδα από μισθώματα, τα οποία ανήλθαν σε €16.864 χιλ. τη χρήση 2005 έναντι €16.003 χιλ. τη προηγούμενη χρήση, παρουσιάζοντας αύξηση 5,4% περίπου. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην ετήσια επανεκτίμηση των μισθωμάτων σύμφωνα με τους όρους της μίσθωσης με αναφορά στον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) συν, σε ορισμένες περιπτώσεις, ένα ποσοστό έως και 2%. Ο ΔΤΚ στην Ελλάδα, σύμφωνα με την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδας, ήταν 3,5% για το 2005. Τα έσοδα από μισθώματα αυξήθηκαν επίσης λόγω εσόδων από νέες μισθώσεις. Το 2005, η Εταιρεία εισέπραξε περίπου €274 χιλ. έσοδα από μισθώματα από νέες συμβάσεις (κυρίως ως αποτέλεσμα της μίσθωσης 9.426 τ.μ. της αποθήκης ξηρού φορτίου στα Οινόφυτα Βοιωτίας).

**Καθαρά κέρδη από συνεχιζόμενες δραστηριότητες:** Τα καθαρά κέρδη από συνεχιζόμενες δραστηριότητες της χρήσης 2005 ανήλθαν σε €24.033 χιλ. έναντι €10.761 χιλ της προηγούμενης χρήσης. Τα καθαρά κέρδη αυξήθηκαν σημαντικά κατά 123%, παρά το γεγονός ότι τα αποτελέσματα της χρήσης 2005 επιβαρύνθηκαν με:

- λογιστικές ζημιές ύψους €3.543 χιλ. από την πώληση της συμμετοχής της στην κοινοπραξία Ζήνων Ακίνητα Α.Ε., και
- διαχειριστικά έξοδα ύψους €1.351 χιλ.

Η σημαντική αύξηση οφείλεται κυρίως

- στο καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογη αξία, το οποίο διαμορφώθηκε σε €7.269 χιλ. το 2005 σε σχέση με €2.955 χιλ. το 2004. Το 2005, η αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε εύλογη αξία ήταν μεγαλύτερη από το 2004 κυρίως λόγω της ολοκλήρωσης της δεύτερης φάσης ανάπτυξης της αποθήκης ξηρού φορτίου στα Οινόφυτα, Βοιωτίας, που πρόσθεσε 9.426 τ.μ. εκμισθώσιμης επιφάνειας στο ακίνητο, με αποτέλεσμα την αύξηση της εύλογης αξίας του ακινήτου καθώς επίσης, σε μικρότερο βαθμό, την αύξηση των εσόδων από μισθώματα, λόγω της ετήσιας αναπροσαρμογής των μισθωμάτων σύμφωνα με τους όρους της μίσθωσης με αναφορά στο ΔΤΚ.
- στα μειωμένα χρηματοοικονομικά έξοδα στη χρήση 2005 ύψους €3.044 χιλ. έναντι €8.175 χιλ. το 2004, ως αποτέλεσμα της αποπληρωμής τραπεζικού δανεισμού ύψους €110.819 χιλ. το Αύγουστο 2005, και
- στον αντιλογισμό της καθαρής αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης, ο οποίος είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση των καθαρών κερδών χρήσης κατά το ποσό των €10.915 χιλ. το 2005. Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π., ως Ανώνυμη Εταιρεία, η Εταιρεία έπρεπε να λογίζει φόρο επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε επίπεδο οικονομικών καταστάσεων και των φορολογικών βάσεων που έχουν χρησιμοποιηθεί για τον υπολογισμό του αναβαλλόμενου κέρδους. Από τις 29 Σεπτεμβρίου 2005, ημερομηνία έγκρισης λειτουργίας της Εταιρείας ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, η φορολογική βάση της Εταιρείας άλλαξε με αποτέλεσμα η φορολογική υποχρέωση να υπολογίζεται βάσει του ενεργητικού της Εταιρείας και όχι βάσει των κερδών της. Ως αποτέλεσμα του νέου φορολογικού καθεστώτος στο οποίο υπάγεται η Εταιρεία δεν προκύπτουν πλέον προσωρινές διαφορές. Συνεπώς, η καθαρή αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση που είχε λογιστεί στις προηγούμενες χρήσεις, ύψους €10.915 χιλ., διαγράφηκε μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσεως.

## ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Εντός του 2004, η Εταιρεία υπέβαλε αίτηση προς την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς για την λήψη άδειας λειτουργίας ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ).

Προκειμένου να συμμορφωθεί με το νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τις ΑΕΕΑΠ, η εταιρεία προέβη εντός της χρήσης 2004 στις ακόλουθες ενέργειες:

- Μεταβίβασε τον κλάδο των εκτιμήσεων και της μεσιτείας στην Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε. (πρώην Κύδων Α.Ε.).
- Διέκοψε την παροχή των λοιπών συμβουλευτικών υπηρεσιών.
- Προχώρησε στην πρόωρη λήξη του Συμβολαίου Ανταλλαγής Επιτοκίων.

Για τον ίδιο σκοπό, η εταιρεία προέβη εντός της χρήσης 2005 στις εξής ενέργειες:

- Αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου με έκδοση 11.851.852 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €2,13 έκαστη και τιμή διάθεσης προς €13,50 έκαστη., τον Αύγουστο του 2005. Τα συνολικά έσοδα από την εν λόγω αύξηση ανήλθαν σε €159.722 χιλ., μετά από έξοδα έκδοσης ύψους €278 χιλ.,
- Αποπληρωμή όλων των δανειακών της υποχρεώσεων (βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων), συνολικού ύψους €110.819 χιλ., τον Αύγουστο του 2005. Η αποπληρωμή του εν λόγω δανεισμού υλοποιήθηκε με μέρος κεφαλαίων που αντλήθηκαν από την παραπάνω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.
- Συγχώνευση με απορρόφηση της θυγατρικής εταιρείας ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε., το Αύγουστο του 2005. Η απορροφηθείσα εταιρεία διέθετε ψυκτικούς θαλάμους στα Οινόφυτα Βοιωτίας, συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 17.223 τ.μ., η οποία βρίσκεται σε εδαφική έκταση συνολικής επιφάνειας 57.791,30 τ.μ.
- Πώληση διαφόρων συμμετοχών και το μερίδιο της συμμετοχής (50%) στην κοινοπραξία Ζήνων Ακίνητα Α.Ε.

Στις 21 Σεπτεμβρίου 2005, το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς χορήγησε στην Εταιρεία άδεια σύστασης και λειτουργίας σύμφωνα με το άρθρο 21 παρ. 3 Ν. 2778/1999, όπως ισχύει.

Στις 29 Σεπτεμβρίου 2005, η Εταιρεία μετατράπηκε σε Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία του Ν. 2778/99, αφού έλαβε όλες τις απαραίτητες εγκρίσεις από τη Νομαρχία Αθηνών.

Στις 1 Μαρτίου 2006, το Διοικητικό Συμβούλιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών αποδέχτηκε την αίτηση της Εταιρείας για την εισαγωγή της των μετοχών της στην κατηγορία Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης της Αγοράς Αξιών του Χ.Α.

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 διασποράς των μετοχών της. Από τον συνολικό αριθμό μετοχών προς 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 Συνδυασμένης Προσφοράς που αφορούσαν στην Εταιρεία διαμορφώθηκαν σε €79.308 χιλ. (μετά την αφαίρεση των αντίστοιχων εξόδων, ύψους €6.649 χιλ. περίπου).

Ημερομηνία Έναρξης Διαπραγμάτευσης ορίστηκε η 12 Απριλίου 2006.

## **ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

Τον Ιούνιο του 2005, η Εταιρεία ολοκλήρωσε της δεύτερη φάση ανάπτυξης της αποθήκης ξηρού φορτίου στα Οινόφυτα, Βοιωτίας, που πρόσθεσε 9.426 τ.μ. εκμισθώσιμης επιφάνειας στο ακίνητο. Η Εταιρεία σύνηψε τον ίδιο μήνα σύμβαση μίσθωσης των επιπλέον τ.μ. με την Carrefour Μαρινόπουλος Α.Ε. με ημερομηνία έναρξης την 1 Ιουνίου 2005 και λήξης την 2 Απριλίου 2013.

Η Εταιρεία είχε συνάψει προσύμφωνα για την αγορά ακινήτων (ένα πολυώροφο κατάστημα στην Αθήνα - Ερμού 33 και ένα συγκρότημα γραφείων στον Άλιμο – Αγ. Δημητρίου 63), συνολικής αξίας €50.929 χιλ.. Τα οριστικά συμβόλαια αγοράς πραγματοποιήθηκαν το Σεπτέμβριο 2005.

Επίσης, το Σεπτέμβριο 2005, η Εταιρεία αγόρασε τέσσερα κτίρια γραφείων (συμπεριλαμβανομένων 330 υπόγειων θέσεων στάθμευσης) και επιπλέον 112 θέσεις στάθμευσης σε παρακείμενους υπόγειους χώρους στην περιοχή της Νέας Ιωνίας επί των οδών Φιλικής Εταιρείας, Ιωλκού, Παναγούλη και Σινιοσόγλου για μελλοντική αξιοποίηση ως επενδυτικά ακίνητα έναντι ποσού €52.000 χιλ.. Η μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια ανέρχεται σε 37,966 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων και των θέσεων στάθμευσης). Το συνολικό κόστος της επένδυσης την 31 Δεκεμβρίου 2005 ανέρχονταν σε €53.488 χιλ. χρησιμοποιώντας μέρος των εσόδων από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου υπέρ το υφιστάμενων μετόχων που πραγματοποιήθηκε τον Αύγουστο του 2005. Η εύλογη αξία, σύμφωνα με εκτίμηση των ανεξάρτητων ορκωτών εκτιμητών, ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2005 σε €56.663 χιλ..

Η Εταιρεία σύνηψε με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. σύμβαση μισθώσεως με έναρξη την 1 Απριλίου 2006 και λήξη την 31 Μαρτίου 2026, με δικαίωμα της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. για ανανέωση της σύμβασης κατόπιν αναδιαπραγμάτευσης των όρων αναφορικά με τη διάρκεια και το μίσθωμα.

Στις 17 Νοεμβρίου 2005, Η Εταιρεία προέβη σε συμφωνία πώλησης και επαναμίσθωσης με την εταιρεία EFG Eurobank Ergasias Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε. (εκμισθώτρια) για τη μίσθωση ακινήτου στα Οινόφυτα Βοιωτίας: 57<sup>ο</sup> χλμ. Εθνικής Οδού Αθηνών - Λαμίας, θέση «Μαδερό», και άντλησε κεφάλαια ύψους €24.544 χιλ. Το μισθίο αφορά αγροτεμάχιο άρτιο και οικοδομήσιμο, έκτασης 73.765,36 τ.μ., επί του οποίου έχει ανεγερθεί αποθήκη ξηρού φορτίου, επιφάνειας 29.412,00 τ.μ.. Η διάρκεια της σύμβασης είναι 15ετής και κατά τη λήξη της η Εταιρεία δικαιούται, εφόσον έχει εκπληρώσει όλες τις συμβατικές υποχρεώσεις της είτε να εξαγοράσει το μισθίο αντί

τιμήματος €3 αποκλειομένης της ευθύνης της εκμισθώτριας για ελαττώματα ή ελλείψεις του μισθίου. Η Καταβολή των μισθωμάτων θα πραγματοποιηθεί σε 180 μηνιαία μισθώματα, κυμαινόμενα και θα αναπροσαρμόζονται με βάση το μηνιαίο Ευρίβοι πλέον 1,5%. Τα εισπρακτέα μισθώματα από συμβόλαια υπεκμίσθωσης που σχετίζονται με το παραπάνω ακίνητο, έχουν εκχωρηθεί στην αρχική εκμισθώτρια ως εγγύηση για οφειλόμενα μισθώματα από την Εταιρεία σύμφωνα με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη επί των ακινήτων ιδιοκτησίας της Εταιρείας.

Το προσωπικό της εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2005 ανερχόταν σε 5 άτομα έναντι 4 ατόμων του έτους 2004.

## **ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ**

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία περί αμοιβαίων κεφαλαίων ακίνητης περιουσίας και εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, το ελάχιστο μέρισμα που διατίθεται ετησίως στους μετόχους δεν μπορεί να είναι μικρότερο του 35% των διανεμητέων κερδών. Επιπρόσθετα, την 10 Μαρτίου 2006, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε ομόφωνα για την εταιρική χρήση 1 Ιανουαρίου 2005 έως 31 Δεκεμβρίου 2005, την τρέχουσα εταιρική χρήση και για τις μελλοντικές εταιρικές χρήσεις, να προτείνει στη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας τη διανομή μερίσματος σε ποσοστό τουλάχιστον 85% με 90% επί των καθαρών κερδών της Εταιρείας, υπό τους περιορισμούς της οικείας νομοθεσίας και υπό την προϋπόθεση ότι (α) η διανομή αυτή θα είναι εφικτή από την ταμειακή και την εν γένει οικονομική κατάσταση της Εταιρείας και (β) η επιχειρηματική πολιτική της Εταιρείας δεν θα επιβάλλει τον σχηματισμό αποθεματικών για την αγορά ακινήτων.

Το προτεινόμενο μέρισμα για τη χρήση 2005, είναι €0,36 ανά μετοχή. Το συνολικό ποσό του μερίσματος ανέρχεται σε €8.784 χιλ. έναντι ποσού € 3.026 χιλ. για το 2004.

## **ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ**

Για τη χρήση του 2006, η στρατηγική της Εταιρείας για τη μελλοντική ανάπτυξη της είναι να συνεχίσει να αποκτά υψηλής ποιότητας γραφειακούς, εμπορικούς, αποθηκευτικούς και βιομηχανικούς χώρους σε τοποθεσίες υψηλής εμπορικότητας και προβολής στην Ελλάδα.

Η πρόσφατη υπογραφή προσυμφώνου αγοράς ακινήτου, (πρώην κλωστήρια Τσιροζίδη) με πολεοδομική χρήση γραφείων, το οποίο βρίσκεται επί των οδών Κύπρου 19 και Αρχιμήδους, στο Μοσχάτο Αττικής, συνολικής δομημένης επιφάνειας 11.545,59 τ.μ. εντάσσεται σε αυτή τη στρατηγική.

Τέλος, ένα σημαντικό μέρος της συνολικής στρατηγικής πρωτοβουλίας της Εταιρείας είναι η αύξηση των ταμειακών ροών της και η βελτίωση της αξίας του χαρτοφυλακίου της μέσω (i) της μεγιστοποίησης των εσόδων από μισθώματα, επιτυγχάνοντας το μεγαλύτερο ύψος μισθωμάτων και ποσοστών πληρότητας, (ii) της λειτουργίας των ακινήτων με οικονομικά πρόσφορο τρόπο, (iii) της ανακαίνισης των υφιστάμενων ακινήτων για τη διατήρηση ή βελτίωση της ανταγωνιστικής τους θέσης και απόδοσης στην αγορά, και (iv) της ολοκλήρωσης της κατασκευής νέων ακινήτων όπως επιτρέπεται από το ελληνικό ρυθμιστικό πλαίσιο των Α.Ε.Ε.Α.Π.

Με τιμή,

**Το Διοικητικό Συμβούλιο**

Αθήνα, 15 Μαΐου 2006