



**Eurobank**

*Properties*

**Παρουσίαση Εταιρείας**



# Περιεχόμενα

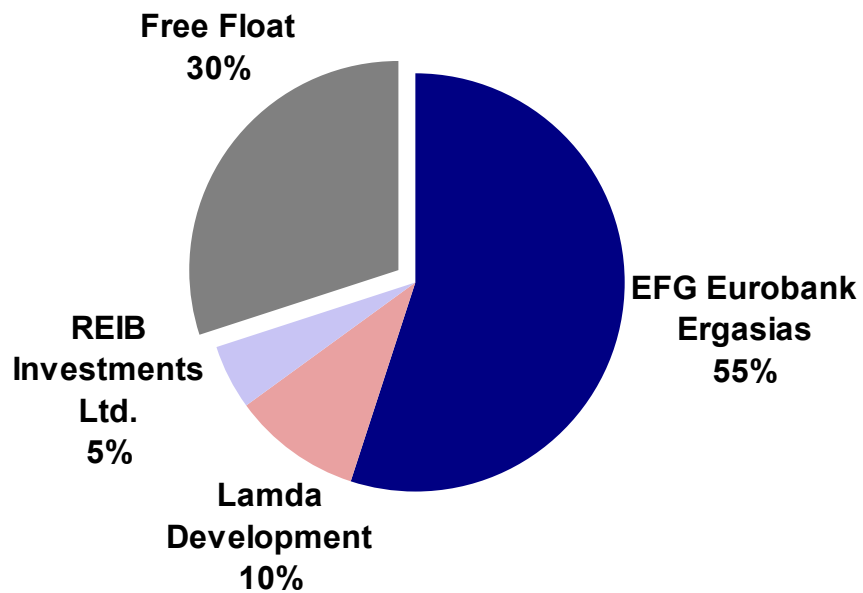
- ❑ Επισκόπηση της Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ
- ❑ Επενδυτικός Στόχος και Πολιτική
- ❑ Επιχειρηματική Στρατηγική της Εταιρείας
- ❑ Χαρτοφυλάκιο Ακινήτων της Εταιρείας
- ❑ Νέες Επενδύσεις
- ❑ Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες
- ❑ Συμπεράσματα

# Πετυχημένη Εισαγωγή των Μετοχών στο Χ.Α.

- ❑ Η (δεύτερη και) μεγαλύτερη ελληνική Α.Ε.Ε.Α.Π. που εισήχθη στο Χ.Α.
- ❑ Η συνδυασμένη προσφορά αφορούσε σε 7.290.066 κοινές ονομαστικές μετοχές: 5.510.066 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές και 1.100.000 υφιστάμενες κοινές ονομαστικές μετοχές κατοχής της REIB Europe Investments Limited.
- ❑ Η συνολική ζήτηση ανήλθε σε 60,7 εκατ. μετοχές υπερκαλύπτοντας τις συνολικά προσφερθείσες μετοχές κατά 8,3 φορές περίπου.
- ❑ Εκ του συνόλου των 7.290.066 μετοχών της εταιρείας, 50% προσφέρθηκε στην εγχώρια δημόσια προσφορά και 50% στη διεθνή προσφορά.
- ❑ Η τιμή διάθεσης καθορίστηκε στα €15,60 ανά μετοχή (11% premium σε σχέση με την εσωτερική αξία της μετοχής).
- ❑ Τα συνολικά κεφάλαια που συγκεντρώθηκαν από τη συνδυασμένη προσφορά ανήλθαν σε €113.725.029,60. Τα καθαρά έσοδα ανήλθαν σε €78,9 εκατ., εκ των οποίων τα μισά περίπου έχουν ήδη επενδυθεί.
- ❑ Η ημερομηνία έναρξης διαπραγμάτευσης των μετοχών ήταν η 12<sup>η</sup> Απριλίου 2006
- ❑ Περίοδος lock up: Εταιρεία – 12 μήνες από την πρώτη ημέρα διαπραγμάτευσης  
Μέτοχοι – 6 μήνες (έληξε στις 12/10/2006)

# Μετοχική Σύνθεση

## Μετά την Προσφορά

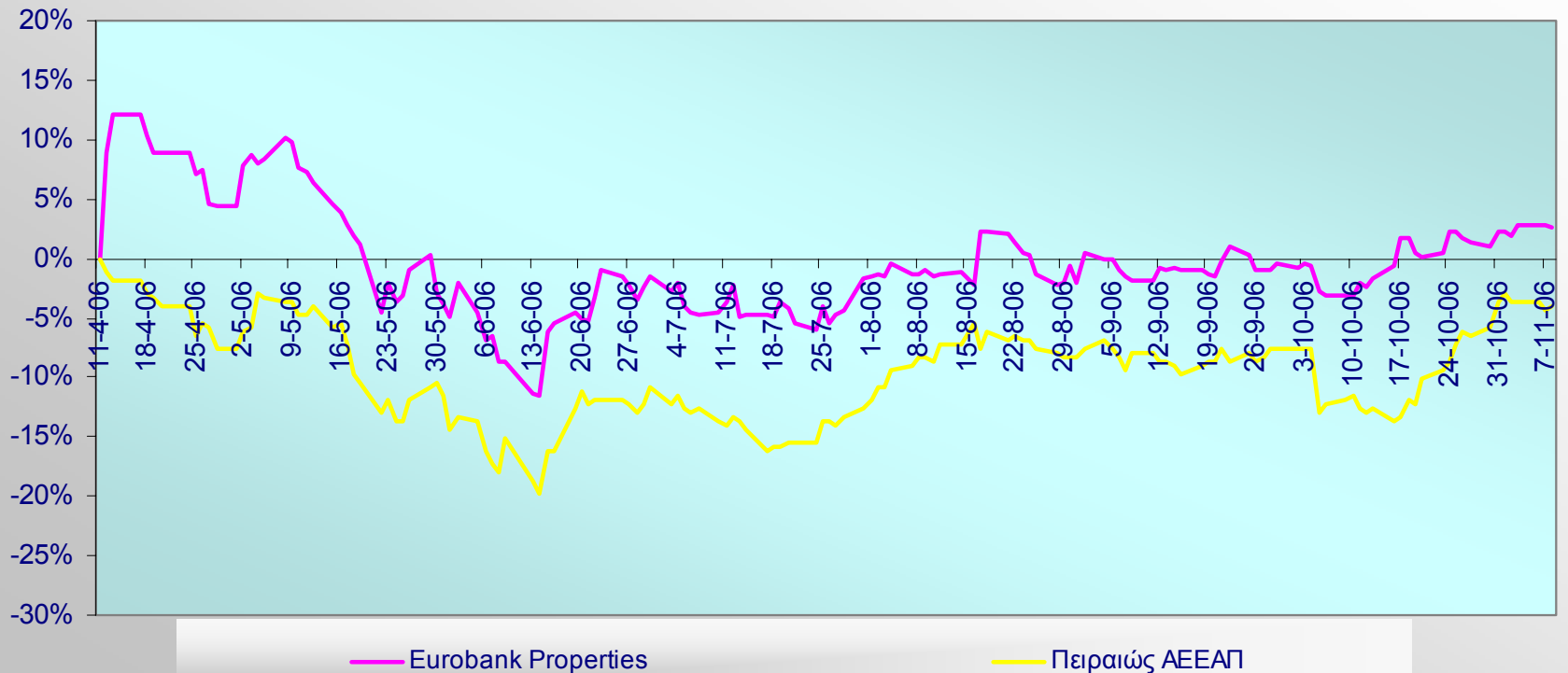


**Σύνολο Μετοχών <sup>(1)</sup>:  
24,4 εκατ. κοινές ονομαστικές**

(1) Μετά την πλήρη διάθεση του δικαιώματος προαίρεσης, χωρίς επαναμεταβίβαση μετοχών.

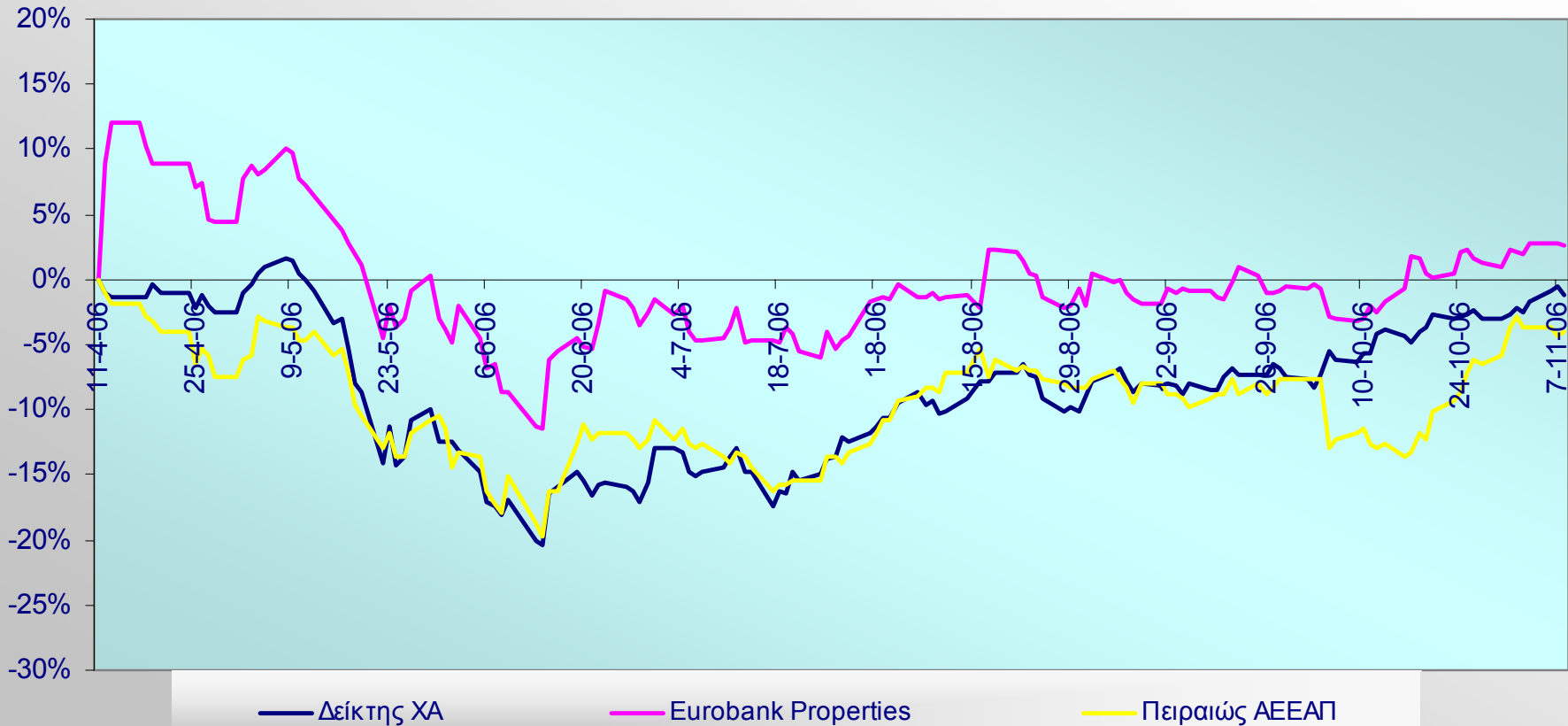
# Πορεία Μετοχής

## Πορεία μετοχής και σύγκριση με Πειραιώς ΑΕΕΑΠ (προσαρμοσμένη με το πληρωθέν μέρισμα) (11/4/2006 - 8/11/2006)



# Πορεία Μετοχής (συνέχεια)

## Πορεία Μετοχής και σύγκριση με το Γενικό Δείκτη του Χ.Α. και με την Πειραιώς ΑΕΕΑΠ (11/4/2006 - 8/11/2006)





# **Επισκόπηση της Eurobank Properties**

# Επισκόπηση της Εταιρείας

- ❑ Μία από τις σημαντικότερες εταιρείες επενδύσεων ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα
- ❑ Χαρακτηριστικά Χαρτοφυλακίου Ακινήτων της Εταιρείας:
  - 34 ακίνητα συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 192,966 τ.μ.
  - Συνολική Εκτιμηθείσα Αξία €326.3 εκατ.<sup>(1)</sup> και
  - Ετησιοποιημένα Μισθώματα άνευ χαρτοσήμου €25.6 εκατ.<sup>(2)</sup>
- ❑ Ευνοϊκότερο Φορολογικό Καθεστώς
- ❑ Αποτελεσματική διοικητική δομή με προσωπικό επτά ατόμων
- ❑ Πενταμελής Επενδυτική Επιτροπή, η οποία καθορίζει την επενδυτική στρατηγική και πολιτική της Εταιρείας
- ❑ Στόχος διανομής μερίσματος τουλάχιστον 85-90% των διανεμητέων καθαρών κερδών

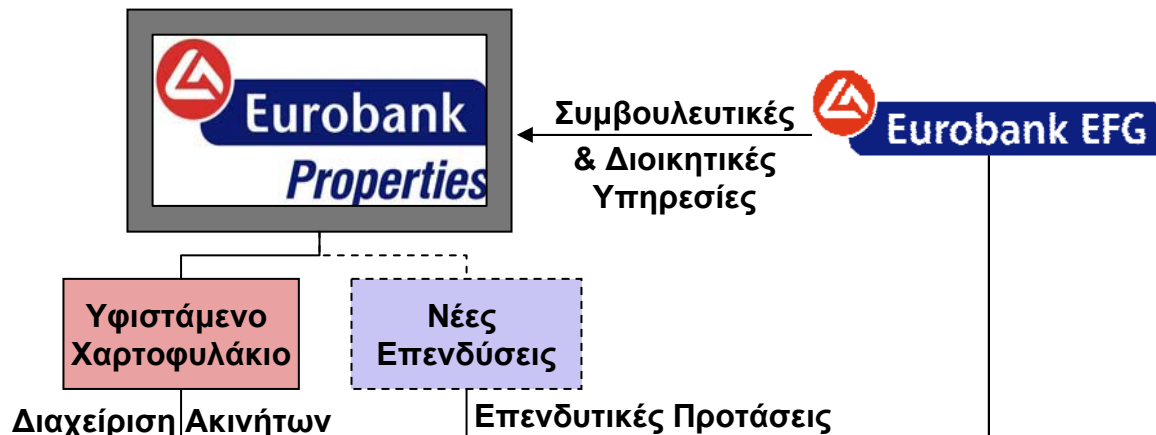
(1) Σύμφωνα με την εκτίμηση του Σ.Ο.Ε. (Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών) την 30/06/2006 προσαρμοσμένη για την αγορά και τις περαιτέρω εργασίες του ακινήτου στο Μοσχάτο και την εργασία στα ακίνητα στη Νέα Ιωνία.

(2) Ετησιοποιημένα Μισθώματα με βάση την 30.06.2006. Τα ετησιοποιημένα μισθώματα άνευ χαρτοσήμου την 31.12.2005 είναι το αποτέλεσμα του πολλαπλασιασμού του μηνιαίου μισθώματος ανά ακίνητο την 31.12.2005 επί δώδεκα (12) μήνες, χωρίς αναπροσαρμογή βάσει ΔΤΚ, ενώ έχουν ληφθεί υπόψη τα μισθώματα του ακινήτου της Νέας Ιωνίας με την παραδοχή έναρξης μίσθωσης από 1/1/2006.



# Επιχειρηματικό Μοντέλο

- ❑ Σύμβαση παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. δυνάμει της οποίας η Τράπεζα παρέχει στην Eurobank Properties:
  - 1) Υπηρεσίες συμβούλου διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας της Εταιρίας και συναφών με την εν λόγω διαχείριση υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης της περιουσίας της
  - 2) Συμβουλευτικές υπηρεσίες σχετικά με την καθημερινή λειτουργία της Εταιρίας, καθώς και υπηρεσίες διοικητικής, οργανωτικής, οικονομοτεχνικής και τεχνικής υποστήριξης της τελευταίας, με σκοπό την εύρυθμη λειτουργία της
- ❑ Αμοιβή για την Τράπεζα σε όρους αγοράς:
  - 8,0% επί των μισθωμάτων
  - 0,75% αμοιβή προέλευσης, 0,25% αμοιβή δόμησης συμφωνίας
- ❑ Δικαίωμα πρώτης προσφοράς σε όλες τις μελλοντικές ευκαιρίες απόκτησης ακινήτων από την Eurobank, με εξαίρεση ακίνητα ίδιας χρήσης



# Εταιρική Διακυβέρνηση

- ❑ Οι αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου (Δ.Σ.) λαμβάνονται με απόλυτη πλειοψηφία των συμβούλων
- ❑ Το Δ.Σ. διορίζει τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής
- ❑ Η Επενδυτική Επιτροπή λαμβάνει αποφάσεις με ομοφωνία, μετά από ανταλλαγή απόψεων βάσει σχετικών εισηγήσεων και αναλύσεων του Συμβούλου

## Διοικητικό Συμβούλιο

- ❑ Επτά μέλη
- ❑ Τουλάχιστον δύο μέλη υποχρεωτικά είναι ανεξάρτητα

## Επενδυτική Επιτροπή

- ❑ Πέντε μέλη <sup>(1)</sup>
- ❑ Τρία μέλη ορίζονται από τους μετόχους
- ❑ Ένα μέλος υποχρεωτικά είναι ανεξάρτητο
- ❑ Ο Γενικός Διευθυντής υποχρεωτικά είναι μέλος

## Λοιπά Διαχειριστικά & Εποπτικά Όργανα

- ❑ Διεύθυνση Επενδύσεων
- ❑ Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών
- ❑ Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου
- ❑ Τμήμα Εξυπηρέτησης Μετόχων
- ❑ Τμήμα Εταιρικών Ανακοινώσεων
- ❑ Υπεύθυνος Τήρησης Κανονιστικών Υποχρεώσεων

(1) Η Επενδυτική Επιτροπή μπορεί να αποτελείται από 5 ή 6 μέλη.



# **Επενδυτική Πολιτική & Στρατηγική**

# Βασικά Σημεία Επενδυτικής Πρότασης

1. Ελκυστική Αγορά

2. Χαρτοφυλάκιο  
Ακινήτων  
Υψηλής Ποιότητας

3. Ισχυρή Ομάδα  
Μισθωτών

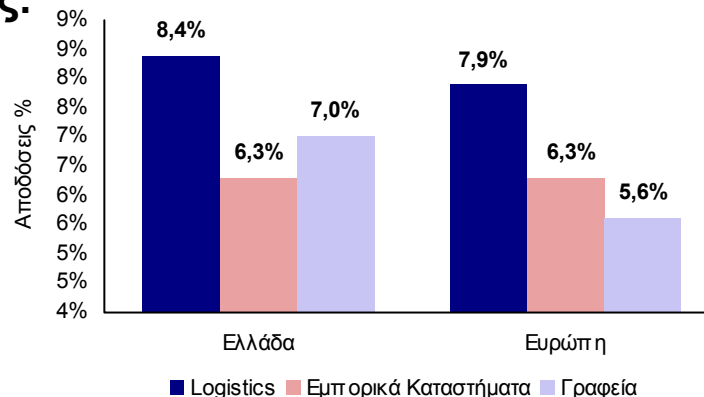
4. Ευνοϊκότερο  
Φορολογικό  
Καθεστώς

5. Στρατηγική  
Συνεργασία με τον  
Όμιλο Eurobank

6. Εμπειρία  
Διοικητικής Ομάδας

# 1α. Ελλάδα: Μία από τις Ελκυστικότερες Αγορές Ακινήτων στην Ευρωζώνη

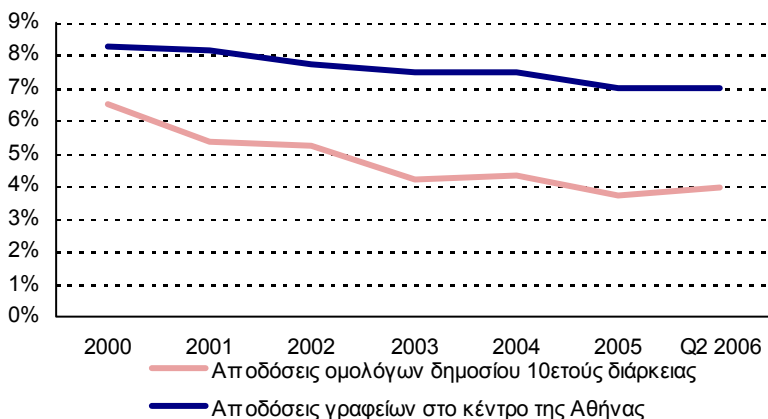
- ❑ Αποδόσεις πάνω από τον Ευρωπαϊκό μέσο όρο, ωστόσο υπάρχει πτωτική τάση; Εκτιμάται ότι τα αυξανόμενα επιτόκια θα οδηγήσουν σε σταθεροποίηση των αποδόσεων
- ❑ Η ζήτηση ποιοτικών εμπορικών χώρων υπερβαίνει την προσφορά, οδηγώντας σε σταθεροποίηση τα μισθώματα
- ❑ Ενδυνάμωση της κατανάλωσης και πολύ χαμηλή παρουσία εμπορικών κέντρων
- ❑ Η Ελληνική οικονομία είναι μία από τις πιο γρήγορα αναπτυσσόμενες οικονομίες στην Ευρωζώνη (ΑΕΠ +4.1%)(1)
- ❑ Αυξανόμενες ξένες επενδύσεις στην Ελληνική αγορά εμπορικών ακινήτων
- ❑ Αυξανόμενη διαφάνεια της αγοράς και ευνοϊκότερη φορολογική νομοθεσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.)
- ❑ Τα νέα έργα υποδομής συνεπεία των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 στην Αθήνα έχουν δημιουργήσει νέες προοπτικές ανάπτυξης για ένα σημαντικό αριθμό περιοχών της Αττικής.



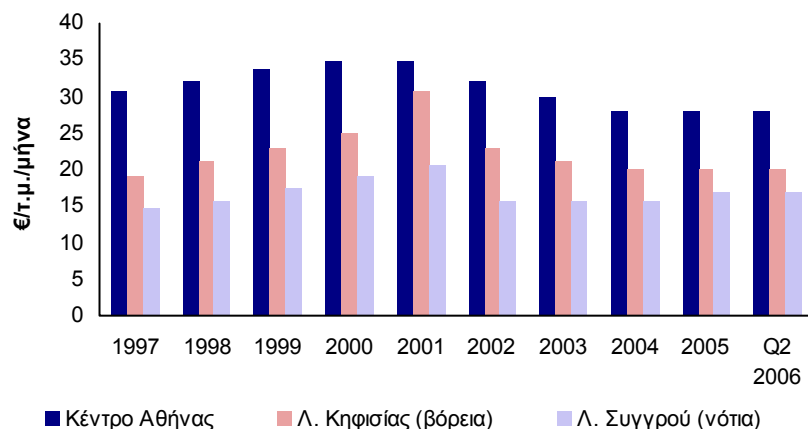
# 1β. Ελκυστικά θεμελιώδη της ελληνικής αγοράς γραφείων

- ❑ Οι κύριες αγορές ακινήτων γραφείων στην Ελλάδα εντοπίζονται στις δύο μεγαλύτερες πόλεις, την Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη, οι οποίες αντιπροσωπεύουν μαζί το 51% του ΑΕΠ
- ❑ Τα κτίρια γραφείων τάξης A και B στην Αθήνα εκτιμώνται σε 1,1 εκατ. τ.μ. (περίπου 20% του συνολικού stock)
- ❑ Το 2005, ολοκληρώθηκαν έργα που αφορούν χώρους γραφείων 100.000 τ.μ. περίπου
- ❑ Η ζήτηση διαμορφώνεται από μεγάλες επιχειρήσεις, οι οποίες εκδηλώνουν αυξημένο ενδιαφέρον για ακίνητα από 3.000 έως 5.000 τ.μ. εκτός του επιχειρηματικού και εμπορικού κέντρου της Αθήνας
- ❑ Τα ενοίκια σταθεροποιούνται μετά από μία πτώση κατά τα τελευταία τρία χρόνια
  - Για τις περιοχές υψηλού προφίλ του επιχειρηματικού κέντρου της Αθήνας το ύψος των μισθωμάτων κυμαίνονται μεταξύ €23–33/τ.μ./μήνα; Τα μισθώματα για τα κτίρια γραφείων τάξης A και B στη Θεσσαλονίκη κυμαίνονται μεταξύ €8–14/τ.μ./μήνα
- ❑ Η μέση απόδοση στη Ελλάδα κυμαίνεται από 6,75 έως 7,25%, ενώ η Ευρωπαϊκή μέση απόδοση κυμαίνεται σε 5,6%

Αποδόσεις γραφείων υψηλού προφίλ έναντι αποδόσεων 10ετούς ομολόγου



Μέσος όρος μισθωμάτων υψηλού προφίλ



# logistics – υψηλή ζήτηση, χαμηλή προσφορά

## Εμπορικά ακίνητα

- ❑ Υψηλή ζήτηση για εμπορικά ακίνητα στις κύριες εμπορικές περιοχές της Αθήνας, της Θεσσαλονίκης και άλλες μεγάλες πόλεις με έντονη εμπορική δραστηριότητα
- ❑ Η ζήτηση διαμορφώνεται από μεγάλες εθνικές και διεθνείς αλυσίδες λιανικού εμπορίου
- ❑ Το κύριο ενδιαφέρον εντοπίζεται στα μεγάλα εμπορικά κέντρα, κυρίως της Αθήνας
  - The Mall – Αθήνα: 58,500 τ.μ. (πρόσφατη συναλλαγή με απόδοση 6,1%),
  - Mediterranean Cosmos – Θεσσαλονίκη: 46,000 τ.μ.
  - Προγραμματισμένα έργα:
    - IBC-Αθήνα: 40.000 τ.μ.
    - Γυαλού-Αθήνα: 25.000 τ.μ.
    - Γαλάτσι-Αθήνα: 38.000 τ.μ.
- ❑ Επίπεδα μισθώσεων: €180-240 τ.μ./μήνα
- ❑ Μέσες αποδόσεις (προ φόρων) ακινήτων σε πρόσφορες τοποθεσίες: 5,8-6,5%
- ❑ Η πυκνότητα σχετικά με εμπορικά κέντρα στην Ελλάδα (55 τ.μ./1.000 κατοίκους) είναι από τις χαμηλότερες στην Ευρώπη (μ.ο. 85 τ.μ./1.000 κατοίκους)

## Logistics

- ❑ Το επενδυτικό ενδιαφέρον στον τομέα των logistics είναι πρόσφατο
- ❑ Υφίσταται έλλειψη σύγχρονων αποθηκευτικών και βιομηχανικών χώρων στις βιομηχανικές περιοχές γύρω από την Αθήνα
- ❑ Η ζήτηση εντοπίζεται κυρίως για χώρους:
  - σύγχρονους με υψηλές προδιαγραφές
  - με εύκολη πρόσβαση προς αυτούς
  - και επιφάνεια μεγαλύτερη των 3.000 τ.μ.
    - σημαντική ζήτηση για χώρους με επιφάνεια πάνω από 15.000 τ.μ.
- ❑ Τα μισθώματα αποθηκών υψηλού προφίλ στις περιοχές υψηλής ζήτησης κοντά στην Αθήνα κυμαίνονται μεταξύ €4,0 - €5,5 τ.μ./μήνα
- ❑ Οι επιτεύξιμες αποδόσεις αποθηκευτικών και βιομηχανικών χώρων εκτιμώνται μεταξύ 8,0-8,75%
- ❑ Αυξημένη ζήτηση εντοπίζεται για ακίνητα στις βιομηχανικές περιοχές της Αθήνας (Θριάσιο Πεδίο, Οινόφυτα, Μεσόγεια, Σπάτα), και της Θεσσαλονίκης (Σίνδος και Καλοχώρι)

## 2. Χαρτοφυλάκιο Ακινήτων Υψηλής Ποιότητας

### Γραφεία



- ❑ 17 ακίνητα
- ❑ 62,7% συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας, 66,8% συνολικών μισθωμάτων
- ❑ 96,6% εκμισθωμένα
- ❑ 8,0% απόδοση

### Εμπορικά καταστήματα



- ❑ 13 ακίνητα
- ❑ 7,6% συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας, 16,3% συνολικών μισθωμάτων
- ❑ 98,7% εκμισθωμένα
- ❑ 7,4% απόδοση

### Logistics / Λοιπά



- ❑ 4 ακίνητα
- ❑ 29,7% συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας, 16,3% συνολικών μισθωμάτων
- ❑ 100% εκμισθωμένα<sup>(1)</sup>
- ❑ 8,7% απόδοση

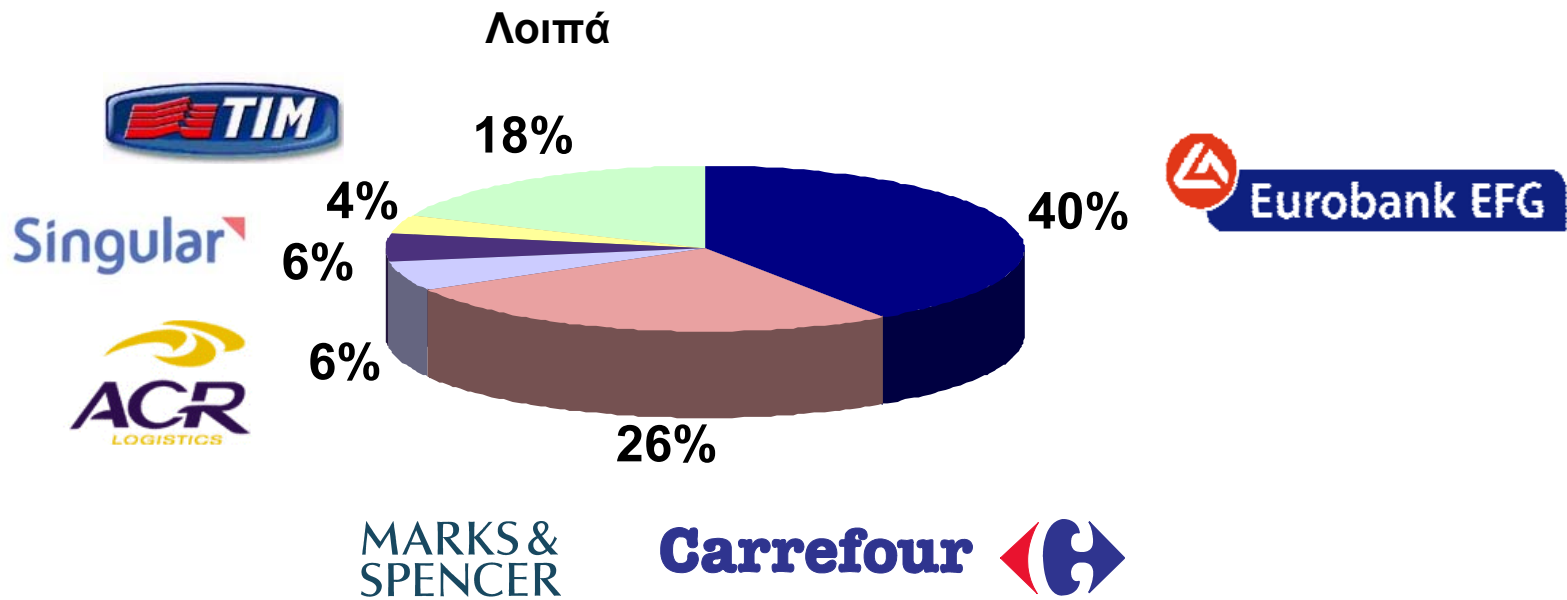
**Ιδιοκτησία ορισμένων από τα καλύτερα εμπορικά ακίνητα στην Ελλάδα**

(1) Ο υπολογισμός δεν περιλαμβάνει το βιομηχανικό κτίριο στα Σπάτα διότι είναι προς πώληση.



# 3. Ισχυρή Ομάδα Μισθωτών

% Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων (άνευ χαρτοσήμου) (1)



Μία ομάδα μισθωτών η οποία περιλαμβάνει μερικές από τις καλύτερα εδραιωμένες και υψηλής φερεγγυότητας εταιρίες στην Ελλάδα

(1) Ετησιοποιημένα Μισθώματα με βάση την 30.06.2006: Τα Ετησιοποιημένα μισθώματα την 30.06.2006 είναι το αποτέλεσμα του πολλαπλασιασμού του μηνιαίου μισθώματος ανά ακίνητο την 30.06.2006 επί δώδεκα (12) μήνες, χωρίς αναπροσαρμογή βάσει ΔΤΚ, ενώ έχουν ληφθεί υπόψη τα μισθώματα των ακινήτων της Νέας Ιωνίας και του Μοσχάτου με την παραδοχή έναρξης μίσθωσης από 1/1/2006.

# 4. Ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς

## Φορολογία Α.Ε.

- ❑ 0,7% φόρος μεγάλης ακίνητης περιουσίας επί των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων
- ❑ Φόρος εισοδήματος 29% το 2006, 25% το 2007
- ❑ Συμπληρωματικός φόρος 3% επί των εσόδων από ενοίκια
- ❑ 9-11% φόρος μεταβίβασης ακινήτων ή 1% ειδικό τέλος συναλλαγής (όπως εφαρμόζονται)
- ❑ Τέλη υποθηκοφυλακείου
- ❑ 3,6% τέλη χαρτοσήμου (διαπραγματεύσιμο με τους μισθωτές)
- ❑ Φ.Π.Α. 19% (για κτίρια με άδεια οικοδομής εκδοθείσα μετά την 1.1.2006)

## Φορολογία Α.Ε.Ε.Α.Π.

- ❑ Απαλλαγή από φόρο μεγάλης ακίνητης περιουσίας
- ❑ Απαλλαγή από φόρο εισοδήματος
- ❑ 0,3% φόρος επί της μέσης εκτιμηθείσας αξίας των επενδυτικών περιουσιακών στοιχείων (συμπεριλαμβανομένων των διαθέσιμων κεφαλαίων)
- ❑ Απαλλαγή από το συμπληρωματικό φόρο ενοικίου
- ❑ Απαλλαγή από φόρο μεταβίβασης ακινήτων (9-11%) ή ειδικό τέλος συναλλαγής (1%) (όπως εφαρμόζονται)
- ❑ Μειωμένα τέλη υποθηκοφυλακείου
- ❑ 3,6% τέλη χαρτοσήμου (διαπραγματεύσιμο με τους μισθωτές)
- ❑ Πιθανή επιβολή Φ.Π.Α 19% (μόνο για κτίρια με άδεια οικοδομής εκδοθείσα μετά την 1.1.2006)

**Μεγιστοποίηση των διαθέσιμων χρηματοροών για διανομή στους μετόχους**

**Απαλλαγή παρακράτησης φόρου επί των μερισμάτων**

Σημείωση: Δεν είναι σαφές αν η Εταιρία θα υπαχθεί στο νεοεισαχθέν καθεστώς του φόρου αυτομάτου υπερτιμήματος, το οποίο καταλαμβάνει τις πωλήσεις ακινήτων μετά την 1η Ιανουαρίου 2006. Η Εταιρία έχει υποβάλει σχετικό ερώτημα στο Υπουργείο Οικονομικών για την αποσαφήνιση του ζητήματος και σύμφωνα με γνωμοδότηση του νομικού συμβούλου της ειδικού επί φορολογικών θεμάτων δε θα πρέπει να υπαχθεί.

## 5. Στρατηγική Συνεργασία με τον Όμιλο Eurobank

- ❑ Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias είναι ένα χρηματοπιστωτικό ίδρυμα που συγκαταλέγεται σταθερά μεταξύ των εταιρειών με τη μεγαλύτερη κεφαλαιοποίηση στο Χ.Α..
- ❑ Η σύμβαση παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών παρέχει στην Εταιρία πρόσβαση σε εξειδικευμένες γνώσεις σχετικά με τον κλάδο ακινήτων και σε εκτενείς υπηρεσίες διοικητικής υποστήριξης
- ❑ Το δικαίωμα πρώτης προσφοράς εξασφαλίζει στην Εταιρεία ευκαιρίες ανάπτυξης και αμβλύνει τους κινδύνους σύγκρουσης συμφερόντων
- ❑ Η εκπροσώπηση της Τράπεζας στο Διοικητικό Συμβούλιο και στην Επενδυτική Επιτροπή, παρέχει μια επιπλέον πηγή εξειδικευμένων γνώσεων στην Εταιρία
- ❑ Εκπροσώπηση στο Διοικητικό Συμβούλιο και την Επενδυτική Επιτροπή
- ❑ Στρατηγική συνεργασία με τον μεγαλύτερο μισθωτή

Πρόσβαση σε εξειδικευμένες γνώσεις και επενδυτικές ευκαιρίες μέσω του ομίλου Eurobank και στρατηγική συνεργασία με τον βασικό μισθωτή

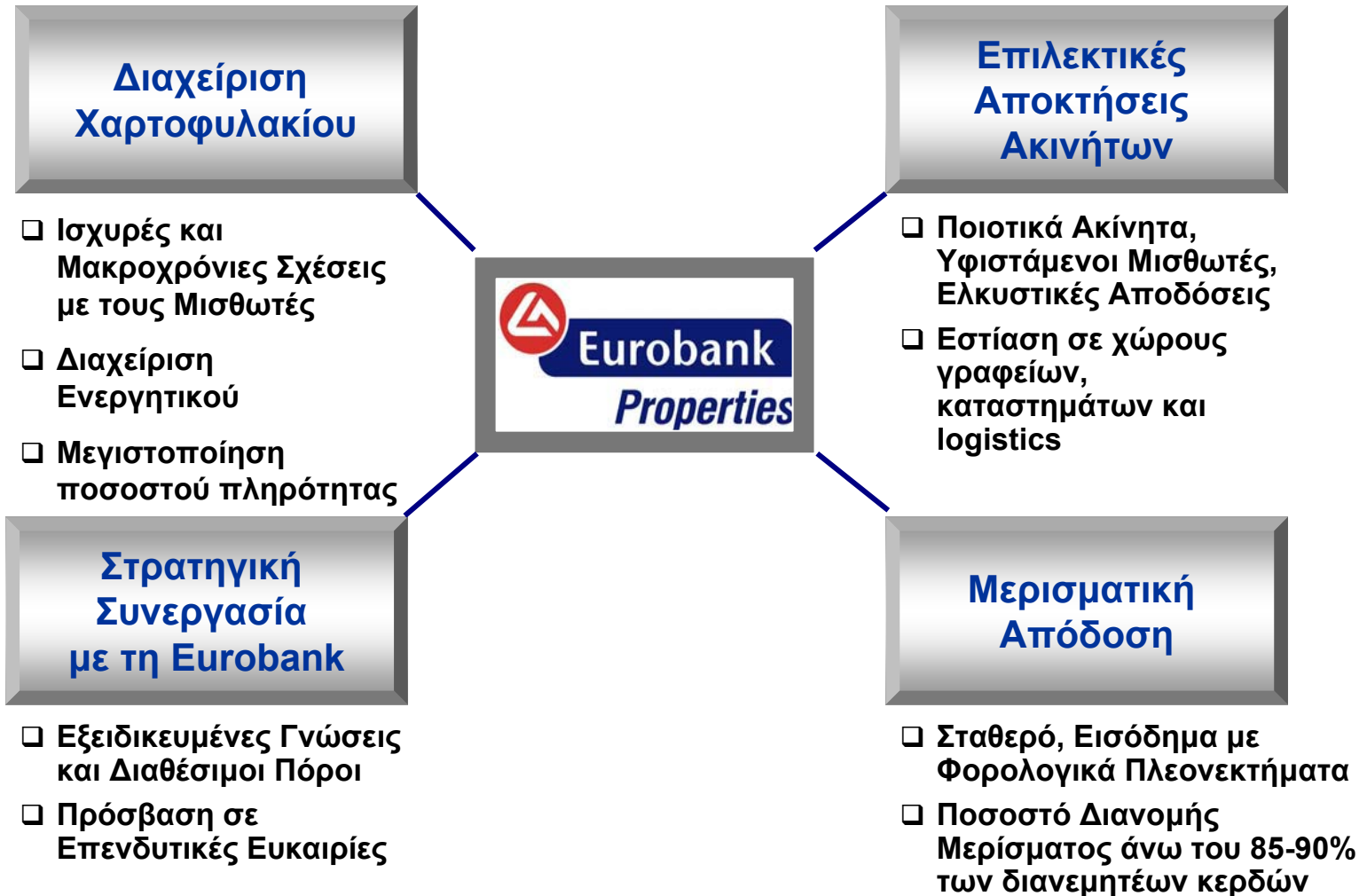
# 6. Έμπειρη Διοικητική Μονάδα

|                               | Θέση  | Προϋπηρεσία   |
|-------------------------------|---|---|
| <b>Κος Ν. Γαλέτας</b>         | Εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. Γενικός Διευθυντής και μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής | Γενικός Διευθυντής της ΕΤΕΒΑ και Σύμβουλος Διοίκησης της Εταιρείας  |
| <b>Κος Γ. Χρυσικός</b>        | Διευθυντής Επενδύσεων   | Πρώην Διευθύνων Σύμβουλος της DTZ Ελλάς Α.Ε.  |
| <b>Κος Α. Καρυτινός</b>       | Εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. και μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής                    | Πρώην Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας. Επίσης, Αναπληρωτής Γενικός Διευθυντής της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias και επικεφαλής του Τομέα Real Estate |
| <b>Κος Δ. Ράπτης</b>          | Μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής   | Director - Deutsche Bank Real Estate Opportunity Funds  |
| <b>Κος Λ. Αναγνωστόπουλος</b> | Μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής   | Εκπρόσωπος της Lamda Development S.A., και πρώην Διευθύνων Σύμβουλος και μέλος του Δ.Σ. της προαναφερθείσας Εταιρείας                                   |



# Η Στρατηγική μας

# Η Στρατηγική μας





# Επενδυτικά Κριτήρια

- ❑ Ακίνητα σε κύριες αστικές περιοχές ή σε κύριους διαμετακομιστικούς κόμβους
- ❑ Ελκυστικές αποδόσεις σε σχέση με τα χαρακτηριστικά κινδύνου του ακινήτου
- ❑ Εκμισθωμένα ακίνητα από ισχυρούς, χαμηλού ρίσκου μισθωτές
- ❑ Αξιοποίηση υφιστάμενων συνεργασιών με βασικούς μισθωτές
- ❑ Αξιοποίηση επενδυτικών ευκαιριών προερχόμενων από την στρατηγική συνεργασία μας με τον Όμιλο Eurobank EFG (συμπ. της Κεντρικής και Νοτιοανατολικής Ευρώπης λόγω της επέκτασης του Ομίλου (και του τομέα real estate) στην περιοχή.
- ❑ Η Εταιρεία έχει ήδη επενδύσει περίπου τα μισά από τα αντληθέντα κεφάλαια κατά την εισαγωγή των μετοχών της στο Χ.Α., με μέση απόδοση 7,9%
- ❑ Επί του παρόντος, η Εταιρεία είναι σε μη-δεσμευτικές διαπραγματεύσεις για την απόκτηση 10 ακινήτων, κυρίως γραφεία και εμπορικά καταστήματα, συνολικής αξίας περίπου €173 εκατ.



# **Το χαρτοφυλάκιο μας**



# Portfolio Summary

|  | Γραφεία        | Εμπορικά Καταστήματα | Logistics / Λοιπά <sup>(1)</sup> | Σύνολο         |
|--|----------------|----------------------|----------------------------------|----------------|
| <b>Συνολική Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τ.μ)</b>          | <b>120.902</b> | <b>14.748</b>        | <b>57.316</b>                    | <b>192.966</b> |
| <b>Ετησιοποιημένα Μισθώματα <sup>(2)</sup> (€/m)</b> | <b>17,1</b>    | <b>4,2</b>           | <b>4,3</b>                       | <b>25,6</b>    |
| <b>Εκτιμηθείσα Αξία <sup>(3)</sup> (€m)</b>          | <b>215,8</b>   | <b>56,6</b>          | <b>53,9</b>                      | <b>326,3</b>   |
| <b>Απόδοση <sup>(4)</sup> (%)</b>                    | <b>8,0%</b>    | <b>7,4%</b>          | <b>8,7%</b>                      | <b>8,0%</b>    |
| <b>Ισχύουσα Απόδοση Αγοράς (%)</b>                   | <b>7,0%</b>    | <b>6,3%</b>          | <b>8,4%</b>                      |                |

(1) Τα Λοιπά περιέχουν πρατήρια καυσίμων και θέσεις parking. Τα logistics αποτελούν το 87,5% των μισθωμάτων της εν λόγω κατηγορίας. Η απόδοση των logistics ανέρχεται σε 8,9%.

(2) Ετησιοποιημένα Μισθώματα με βάση την 30/06/2006. Τα ετησιοποιημένα μισθώματα άνευ χαρτοσήμου την 30.06.2006 είναι το αποτέλεσμα του πολλαπλασιασμού του μηνιαίου μισθώματος ανά ακίνητο την 30/06/2006 επί δώδεκα (12) μήνες, χωρίς αναπροσαρμογή βάσει ΔΤΚ, ενώ έχουν ληφθεί υπόψη τα μισθώματα των ακινήτων της Νέας Ιωνίας και του Μοσχάτου με την παραδοχή έναρξης μίσθωσης από 1/1/2006.

(3) Με βάση την αποτίμηση από το Σ.Ο.Ε. την 30/06/2006, αναπροσαρμοσμένο με την αγορά και τις εργασίες του ακινήτου στο Μοσχάτο και τις εργασίες στο ακίνητο της Νέας Ιωνίας. Σύμφωνα με το Ν. 2778/1999, τα ακίνητα αποτιμώνται δύο φορές το χρόνο από το Σ.Ο.Ε.

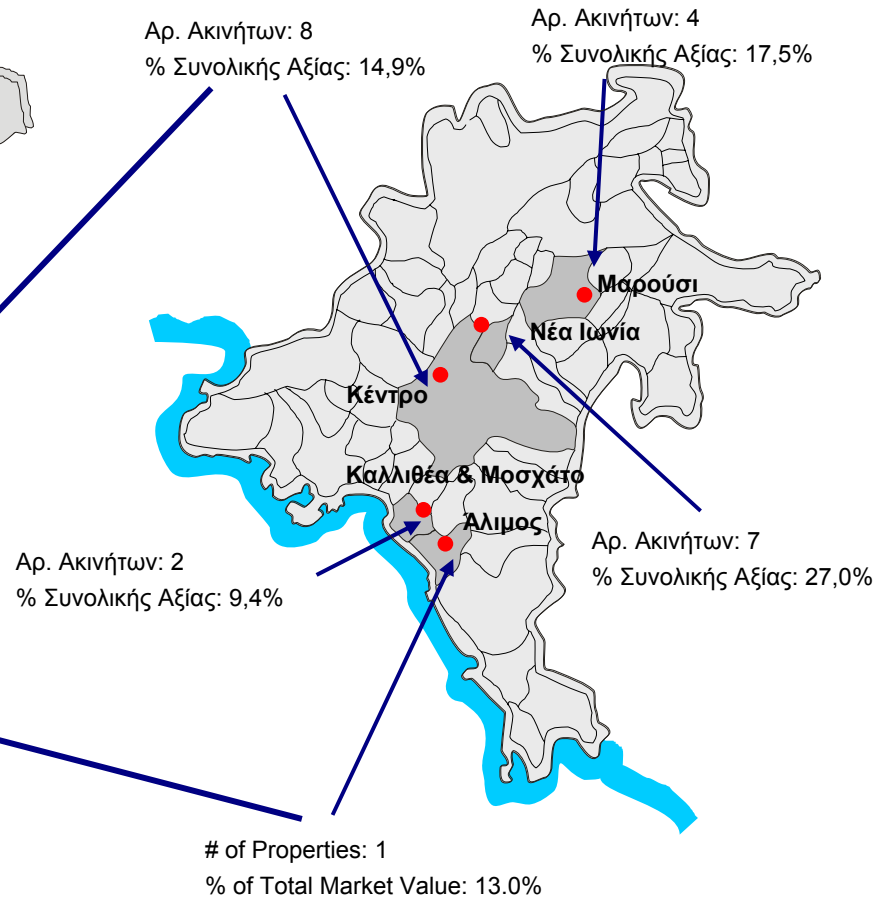
(4) Απόδοση: Ετησιοποιημένα Μισθώματα / Εκτιμηθείσα Αξία. Το ακίνητο στα Σπάτα (αυθιγατό) δεν περιλαμβάνεται από τον υπολογισμό διότι είναι διαθέσιμο προς πώληση

# Γεωγραφική Παρουσία

## Γεωγραφική Παρουσία στην Ελλάδα

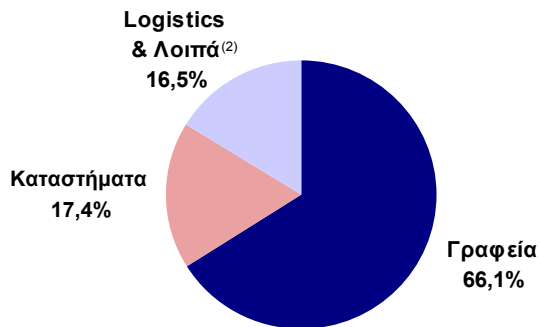
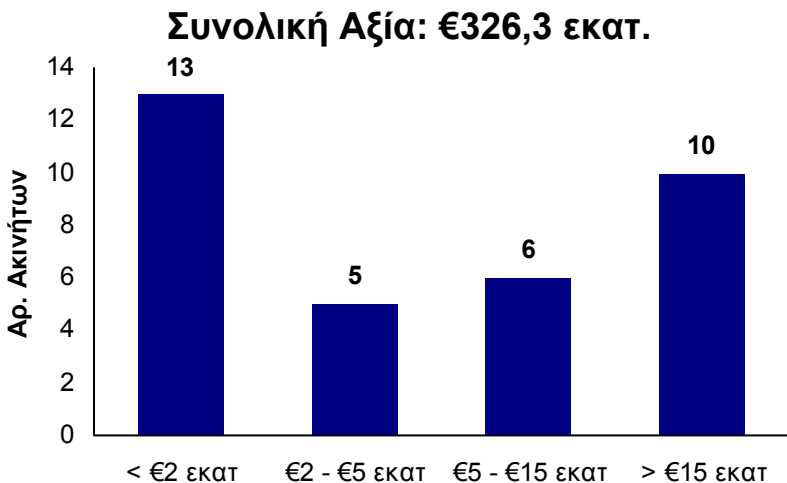


## Διασπορά στην περιοχή των Αθηνών

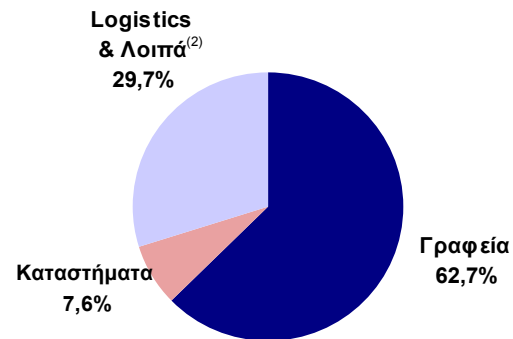
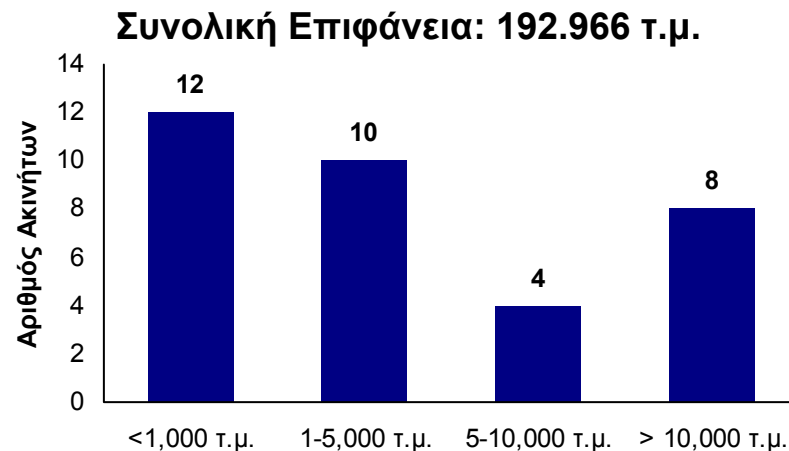


# Διασπορά Χαρτοφυλακίου

## Διάρθρωση Χαρτοφυλακίου (Αξία) <sup>(1)</sup>



## Διάρθρωση Χαρτοφυλακίου (Επιφάνεια) <sup>(1)</sup>



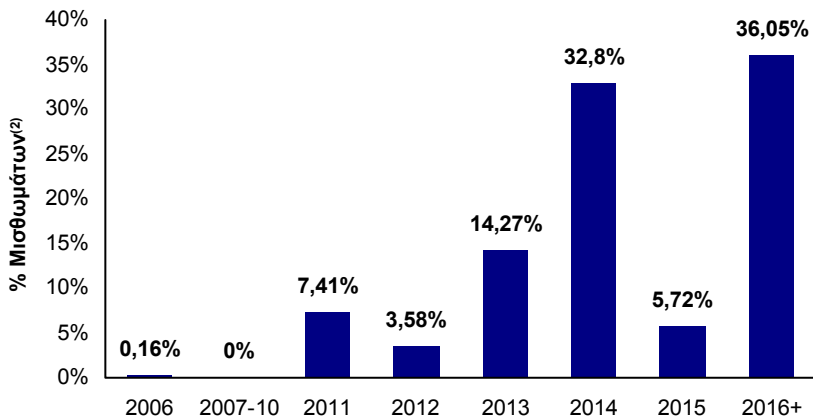
(1) Αξία: βάσει της αποτίμησης από το Σ.Ο.Ε. την 30/06/2006, αναπροσαρμοσμένη για τις αξίες στο ακίνητο στο Μοσχάτο και την απόκτηση των τριών ακινήτων στη Νέα Ιωνία (φάση β).

(2) Τα λοιπά περιέχουν πρατήριο βενζίνης και θέσεις στάθμευσης.

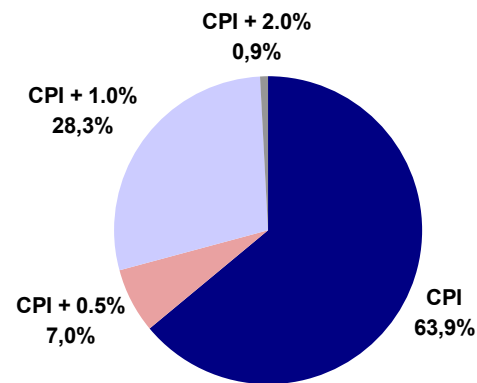
# Ελκυστικά Δεδομένα Μισθώσεων

- ❑ Συνήθης διάρκεια μισθώσεων 12 χρόνια
- ❑ Μέση σταθμισμένη υπολειπόμενη διάρκεια μισθώσεων 10,8 χρόνια
- ❑ Υπογεγραμμένες συμβάσεις με αρκετούς μισθωτές, στις οποίες παραιτούνται του δικαιώματός τους για τερματισμό της μίσθωσης προς της λήξης της
  - 64% των μισθώσεων, είναι «εγγυημένες» σύμφωνα με τα ανωτέρω
- ❑ Όλοι οι μισθωτές είναι υπεύθυνοι για το κόστος συντήρησης
  - 45%<sup>(1)</sup> είναι υπεύθυνοι για το κόστος ασφάλισης

## Μισθώματα που λήγουν (ανά έτος)



## Αναπροσαρμογή μισθωμάτων



(1) Βάσει αριθμού συμβάσεων την 30/06/06.

(2) Ετησιοποιημένα Μισθώματα με βάση την 30.06.2006. Τα ετησιοποιημένα μισθώματα άνευ χαρτοσήμου την 30.06.2006 είναι το αποτέλεσμα του πολλαπλασιασμού του μηνιαίου μισθώματος ανά ακίνητο την 30.06.2006 επί δώδεκα (12) μήνες, χωρίς αναπροσαρμογή βάσει ΔTK, ενώ έχουν ληφθεί υπόψη τα μισθώματα των ακινήτων της Νέας Ιωνίας και του Μοσχάτου με την παραδοχή έναρξης μίσθωσης από 1/1/2006.



# **Νέες Επενδύσεις**

# Ακίνητο γραφείο στη περιοχή του Μουσχάτου

## Γενικές Πληροφορίες

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| Τύπος ακινήτου:         | Γραφεία             |
| Συνολική επιφάνεια:     | 12.084 μ2           |
| Αξία κτήσης:            | € 10,19 εκατ.       |
| Εκτιμηθείσα Αξία (ΣΟΕ): | € 10,20 εκατ.       |
| Περαιτέρω Εργασίες:     | € 3,5 εκατ.         |
| Επένδυση Μισθωτή:       | περίπου € 2,5 εκατ. |

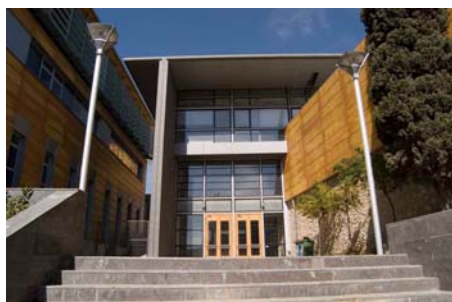
## Λεπτομέρειες Μίσθωσης

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Μισθωτής:          | Όμιλος Eurobank EFG |
| Διάρκεια:          | 15 χρόνια           |
| Εγγυημένη μίσθωση: | 15 χρόνια           |
| Αρχική απόδοση:    | 8,06%               |
| IRR:               | 9,60%               |

# Συγκρότημα γραφείων στη Νέα Ιωνία (β φάση)

| Γενικές Πληροφορίες     |                |                          |                  |
|-------------------------|----------------|--------------------------|------------------|
| Τύπος ακινήτου:         | <u>Γραφεία</u> | <u>Συνεδριακό Κέντρο</u> | <u>Κατάστημα</u> |
| Επιφάνεια ανά τύπο:     | 13.082 μ2      | 2.277 2μ                 | 217 μ2           |
| Συνολική επιφάνεια:     |                | 15.576 μ2                |                  |
| Θέσεις Στάθμευσης:      |                | 260                      |                  |
| Αξία κτήσης:            |                | € 27,00 εκατ.            |                  |
| Εκτιμηθείσα Αξία (ΣΟΕ): |                | € 27,35 εκατ.            |                  |
| Περαιτέρω εργασίες:     |                | περίπου € 1,2 εκατ.      |                  |

| Λεπτομέρειες Μίσθωσης |                 |                 |                           |
|-----------------------|-----------------|-----------------|---------------------------|
| Μισθωτής:             | <u>Eurobank</u> | <u>Singular</u> | <u>Υπό διαπραγμάτευση</u> |
| Διάρκεια:             | 20 χρόνια       | 8 χρόνια        | 12 χρόνια                 |
| Εγγυημένη Μίσθωση:    | 20 χρόνια       | Μ/Δ             | Υπό διαπραγμάτευση        |
| Ετήσιο Ενοίκιο        | € 694.787       | € 1,42 εκατ     | € 70.000                  |
| Ετήσια Αναπροσαρμογή: | Δ.Τ.Κ.          | Δ.Τ.Κ.          | Δ.Τ.Κ.                    |
| Αρχική Απόδοση:       |                 |                 | <b>7,79% - 7,86%</b>      |





# **Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες**

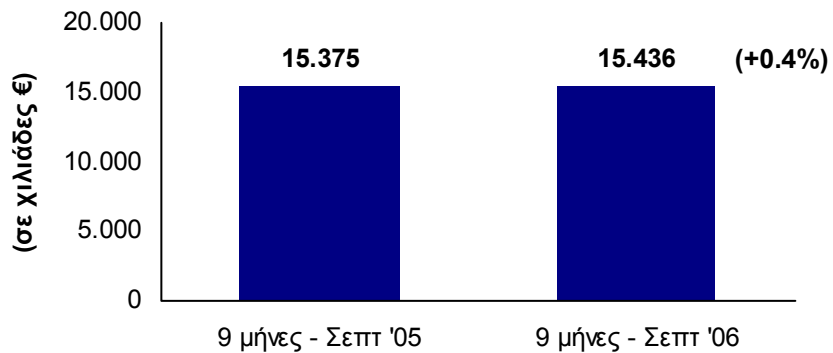


# Πρόσφατες Ενέργειες Αναδιάρθρωσης

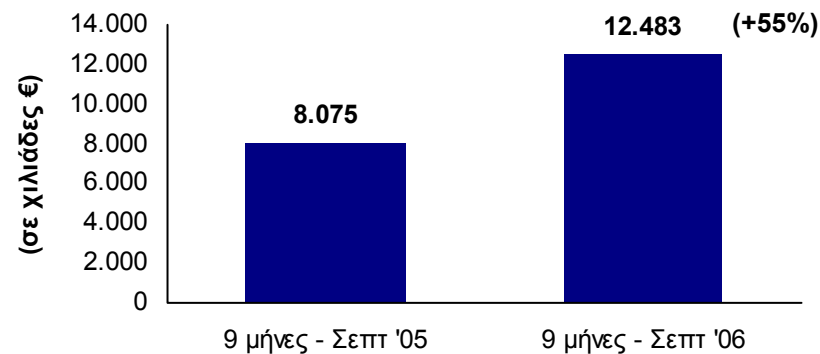
|          |   |
|----------|---|
| Δεκ. 04  | <input type="checkbox"/> Μεταβίβαση του κλάδου εκτιμήσεων και μεσιτείας έναντι € 6 εκ.  |
| Δεκ. 04  | <input type="checkbox"/> Πρόωρη διακοπή συμβολαίου ανταλλαγής επιτοκίων, με ζημία € 2,7 εκ.   |
| Ιουλ. 05 | <input type="checkbox"/> Πώληση της κατά 50% συμμετοχής στην Κοινοπραξία Ζήνων Ακίνητα, με (λογιστική – non cash) ζημία € 3,5 εκ.   |
| Ιουλ. 05 | <input type="checkbox"/> Πώληση λοιπών συμμετοχών έναντι € 1,5 εκ.  |
| Αυγ. 05  | <input type="checkbox"/> Συγχώνευση δι' απορροφήσεως της κατά 100% θυγατρικής ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε, η οποία δεν επηρέασε τα ενοποιημένα μεγέθη βάσει Δ.Π.Χ.Π  |
| Αυγ. 05  | <input type="checkbox"/> Ολοκλήρωση Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου με άντληση € 160 εκ. περίπου  |
| Αυγ. 05  | <input type="checkbox"/> Σημαντική μείωση τραπεζικού δανεισμού κατά € 111 εκ. μέσω των εσόδων της αύξησης κεφαλαίου   |
| Σεπ. 05  | <input type="checkbox"/> Μετατροπή σε Α.Ε.Ε.Α.Π, με αποτέλεσμα την θετική αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης, ύψους € 10,9 εκ. (Δ.Π.Χ.Π)   |
| Σεπ. 05  | <input type="checkbox"/> Το Διοικητικό Συμβούλιο της Κεφαλαιαγοράς και της Νομαρχίας Αθηνών ενέκριναν την αίτηση της Εταιρείας για μετατροπή της σε Α.Ε.Ε.Α.Π.  |
| Μαρ. 06  | <input type="checkbox"/> Το Διοικητικό Συμβούλιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών ενέκρινε την αίτηση της Εταιρείας σχετικά με την εισαγωγή των μετοχών της στην κατηγορίας Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης του Χρηματιστηρίου Αθηνών.                                 |
| Απρ. 06  | <input type="checkbox"/> Το Διοικητικό Συμβούλιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών ενέκρινε την εισαγωγή 24.400.000 κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α., αφού διαπίστωσε ότι οι μετοχές της Εταιρείας πληρούν το κριτήριο της επαρκούς διασποράς. |

# Βασικά Χρηματοοικονομικά Μεγέθη – Δ.Π.Χ.Π (30.09.2006)

## Κέρδη προ φόρων



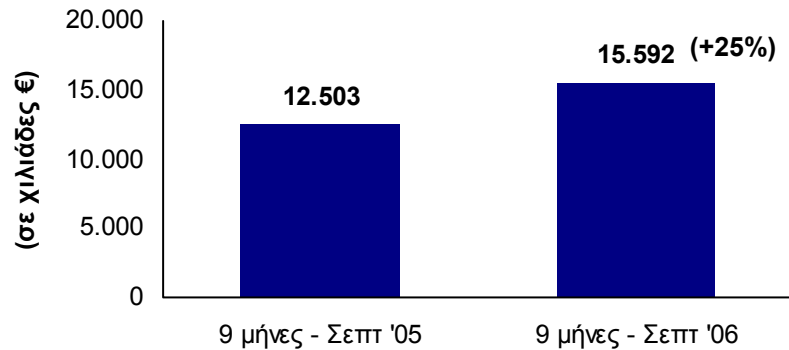
## Κέρδη προ φόρων και αναπροσαρμογής



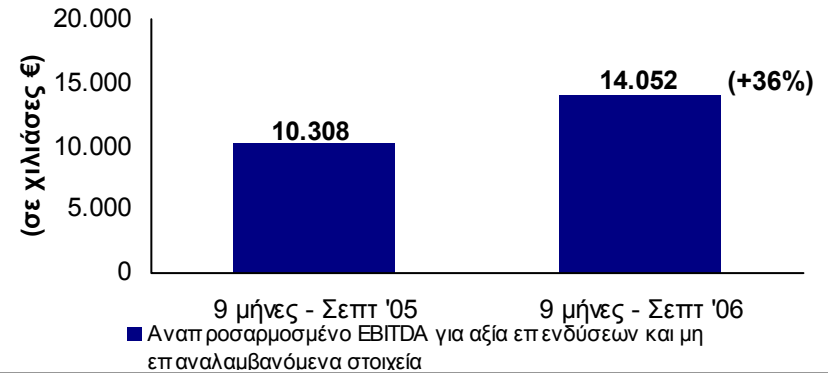
Πηγή: Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της Eurobank Properties την 30/06/2006.

# Βασικά Χρηματοοικονομικά Μεγέθη – Δ.Π.Χ.Π. (30.09.2006) – συν.

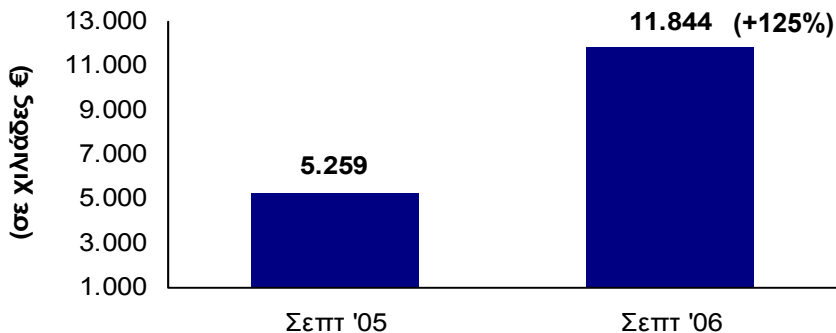
## Έσοδα μισθωμάτων (1)



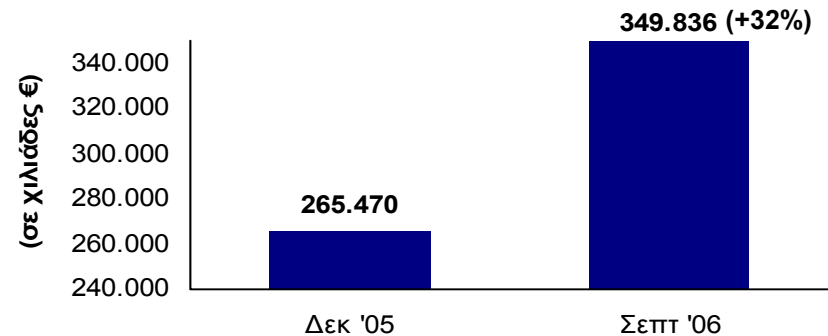
## EBITDA (2)



## FFO (2)



## NAV (3)



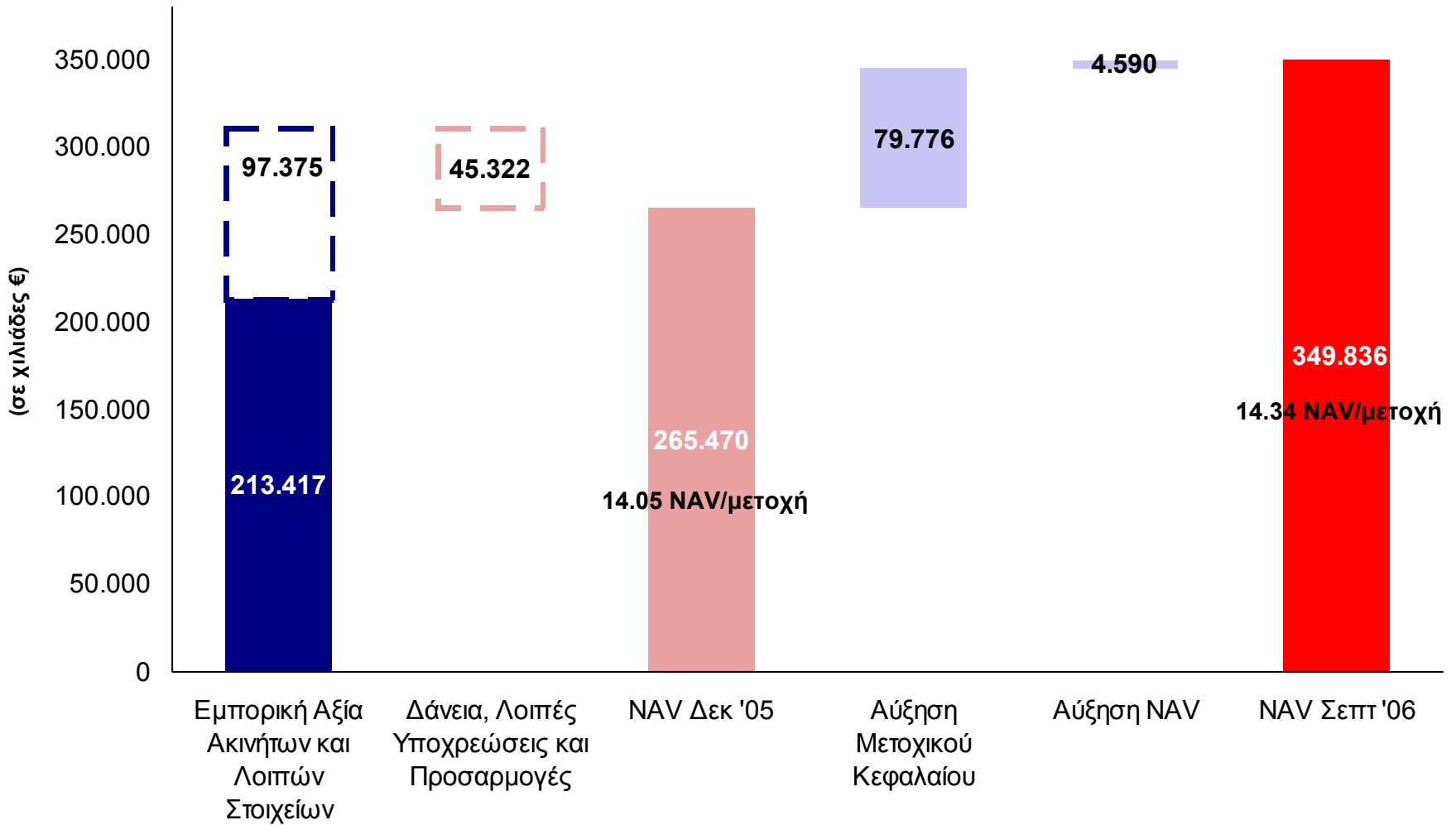
(1) Το 2006, τα έσοδα από ενοίκια αυξήθηκαν κατά € 3.089, εκ των οποίων € 2.682 αφορά σε έσοδα από μισθώματα νέων επενδύσεων και € 407 αφορά στην αναπροσαρμογή των υφισταμένων ενοικίων με το Δ.Τ.Κ. πλέον έως και 2%.

(2) Βλέπε συνημμένο υπολογισμό των EBITDA and FFO.

(3) NAV: καθαρή θέση + αναβαλλόμενο έσοδο + Καθαρά έσοδα από IPO + αναπροσαρμογή των ιδιοχρησιμοποιούμενων και υπό κατασκευή κτιρίων.

Πηγή: Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της Eurobank Properties την 30/09/2006.

# Εξέλιξη Διαμόρφωσης Εσωτερικής Αξίας NAV



Σημείωση: Ο υπολογισμός της NAV περιλαμβάνει έσοδα από IPO ύψους € 79.776  
 Πηγή: Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις της Eurobank Properties την 30/09/2006.



# Συμπεράσματα

# Σύνοψη Επενδυτικής Πρότασης

- ❑ Η Ελλάδα θεωρείται ότι διαθέτει μία εκ των πλέον ελκυστικών αγορών ακινήτων στην Ευρώπη
- ❑ Η Eurobank Properties διαθέτει ένα από τα πιο ποιοτικά χαρτοφυλάκια εμπορικών ακινήτων στην Ελλάδα με σημαντικά περιθώρια ανάπτυξης
- ❑ Ισχυρή ομάδα μισθωτών απαρτιζόμενη από blue-chip εταιρείες
- ❑ Ευνοϊκότερο φορολογικό καθεστώς
- ❑ Στρατηγική συνεργασία με τη Eurobank, προσφέροντας ευκαιρίες ανάπτυξης
- ❑ Ικανή και έμπειρη ομάδα διοίκησης με μοναδική γνώση της ελληνικής αγοράς ακινήτων



# Παράρτημα

# EBITDA και FFO (30.09.2006)

## EBITDA from Continuing Operations

|  | 1.1 - 30.09.2006 | 1.1 - 30.09.2005 | Deviation |
|--|------------------|------------------|-----------|
| Profit   | 14.607           | 23.908           |           |
| Plus: Depreciation of property, plant and equipment              | 41               | 37               |           |
| Plus: Finance costs  | 1.379            | 2.667            |           |
| Plus: Income tax expense   | 829              | -8.533           |           |
| EBITDA   | <u>16.856</u>    | <u>18.079</u>    |           |
| Plus: Other expenses (non-recurring portion)                     | 203              | 0                |           |
| Less: Other income (non-recurring portion)                       | -54              | -471             |           |
| Less: Net gain from fair value adjustment on investment property | -2.953           | -7.300           |           |
| Adjusted EBITDA  | <u>14.052</u>    | <u>10.308</u>    | 36,3%     |

## Funds from Operations (FFO)

|  | 1.1 - 30.09.2006 | 1.1 - 30.09.2005 | Deviation |
|--|------------------|------------------|-----------|
| Profit   | 14.607           | 23.908           |           |
| Plus: Depreciation of property, plant and equipment              | 41               | 37               |           |
| Plus: Total non-recurring items                                  | 149              | -11.386          |           |
| Less: Net gain from fair value adjustment on investment property | -2.953           | -7.300           |           |
| Funds from operations  | <u>11.844</u>    | <u>5.259</u>     | 125,2%    |



# Κατάσταση αποτελεσμάτων (ΔΠΧΠ)

(amounts in € thousands)

|  | Period ended<br>30 September |               |
|--|------------------------------|---------------|
|  | 2006                         | 2005          |
| Revenue  | 15.592                       | 12.503        |
| Net gain from fair value adjustment on investment property | 2.953                        | 7.300         |
| Gain on sale of investment property                        | 0                            | 15            |
| Repair and maintenance costs                               | -173                         | -44           |
| Advisory Fee   | -1.236                       | -1.000        |
| Other direct property relating expenses                    | -355                         | -615          |
| Employee benefit expense                                   | -380                         | -136          |
| Depreciation of property, plant and equipment              | -41                          | -37           |
| Interest income  | 1.375                        | 73            |
| Other income   | 134                          | 750           |
| Other expenses   | -1.054                       | -767          |
| <b>Operating profit</b>                                    | <b>16.815</b>                | <b>18.042</b> |
| Finance costs  | -1.379                       | -2.667        |
| Profit before income tax                                   | 15.436                       | 15.375        |
| Income tax expense   | -829                         | 8.533         |
| <b>Profit for the period</b>                               | <b>14.607</b>                | <b>23.908</b> |

# Ισολογισμός (ΔΠΧΠ)

(amounts in € thousands)

30 September 2006 31 December 2005

## Assets

### *Non-current assets*

|                               |                |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Investment property           | 304.446        | 213.417        |
| Property, plant and equipment | 18.125         | 54.804         |
| Other non-current assets      | 89             | 89             |
|                               | <b>322.660</b> | <b>268.310</b> |

### *Current assets*

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Trade and other receivables | 4.476         | 4.500         |
| Cash and cash equivalents   | 72.621        | 37.982        |
|                             | <b>77.097</b> | <b>42.482</b> |

|                     |                |                |
|---------------------|----------------|----------------|
| <b>Total assets</b> | <b>399.757</b> | <b>310.792</b> |
|---------------------|----------------|----------------|

## Equity and liabilities

### *Capital and reserves*

|                     |                |                |
|---------------------|----------------|----------------|
| Share capital       | 51.972         | 40.235         |
| Share premium       | 221.962        | 153.923        |
| Other reserves      | 3.370          | 3.370          |
| Retained earnings   | 70.217         | 61.440         |
| <b>Total equity</b> | <b>347.521</b> | <b>258.968</b> |

|                 |     |     |
|-----------------|-----|-----|
| Deferred income | 268 | 290 |
|-----------------|-----|-----|

### *Non-current liabilities*

|                                      |               |               |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Borrowings, including finance leases | 46.310        | 41.149        |
|                                      | <b>46.310</b> | <b>41.149</b> |

### *Current liabilities*

|                                      |              |               |
|--------------------------------------|--------------|---------------|
| Trade and other payables             | 3.591        | 4.106         |
| Dividends payable                    | 0            | 2.954         |
| Current income tax liabilities       | 302          | 1.648         |
| Borrowings, including finance leases | 1.765        | 1.677         |
|                                      | <b>5.658</b> | <b>10.385</b> |

|                          |               |               |
|--------------------------|---------------|---------------|
| <b>Total liabilities</b> | <b>52.236</b> | <b>51.824</b> |
|--------------------------|---------------|---------------|

|                                     |                |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Total equity and liabilities</b> | <b>399.757</b> | <b>310.792</b> |
|-------------------------------------|----------------|----------------|