

Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

*Εταιρική Παρουσίαση
Σεπτέμβριος 2009*



Agenda

1. Επισκόπηση της Εταιρίας
2. Χαρτοφυλάκιο Ακινήτων
3. Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες



- Η Μεγαλύτερη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας στην Ελλάδα
- Υψηλής Ποιότητας Χαρτοφυλάκιο Ακινήτων
- Χρηματικά Διαθέσιμα € 200 εκατομμυρίων (προθεσμιακές καταθέσεις)
- Κάλυψη επιτοκιακού κινδύνου
- Σημαντική κάλυψη συναλλαγματικού κινδύνου
- Χαμηλά Δάνεια προς Επενδύσεις (LTV) Μακροχρόνιας Λήξης
- Ευνοϊκότερο Φορολογικό Καθεστώς στην Ελλάδα
- Ελκυστική μερισματική πολιτική

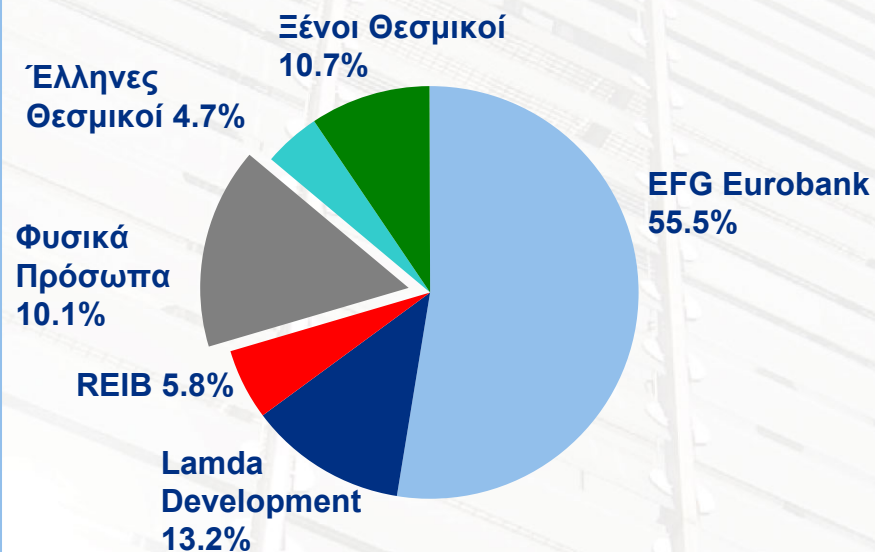


... διαπραγμάτευση σε υψηλό discount

Πληροφορίες τιμής μετοχής

- Τιμή Μετοχής (31/12/08) → € 5.58
- Τιμή Μετοχής (31/8/09) → € 7.87
- NAV ανά Μετοχή (30/06/09) → € 11.88
- Discount σε NAV (31/8/09) → 34%
- Κεφαλαιοποίηση (31/8/09) → € 480 M
- Μέρισμα ανά μετοχή '08 → € 0.52
- Μερισματική απόδοση (31/8/09) → 6.68%

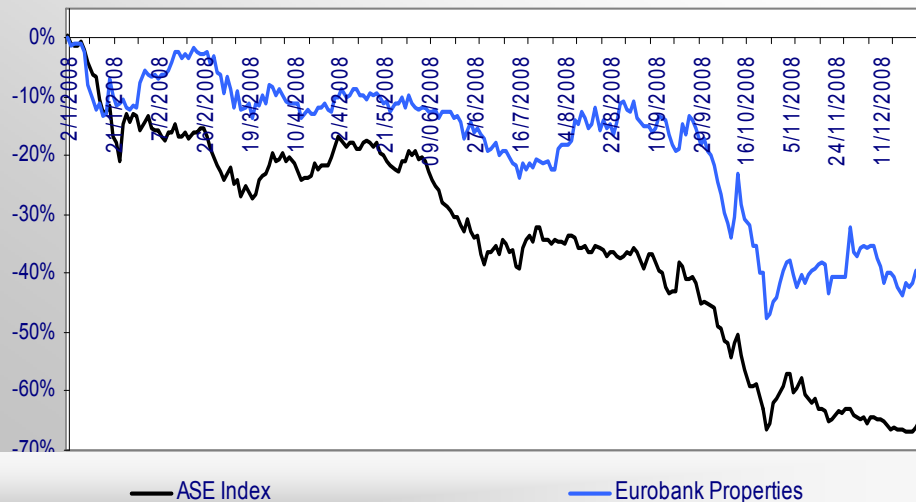
Μετοχική σύνθεση – 30/06/09⁽¹⁾



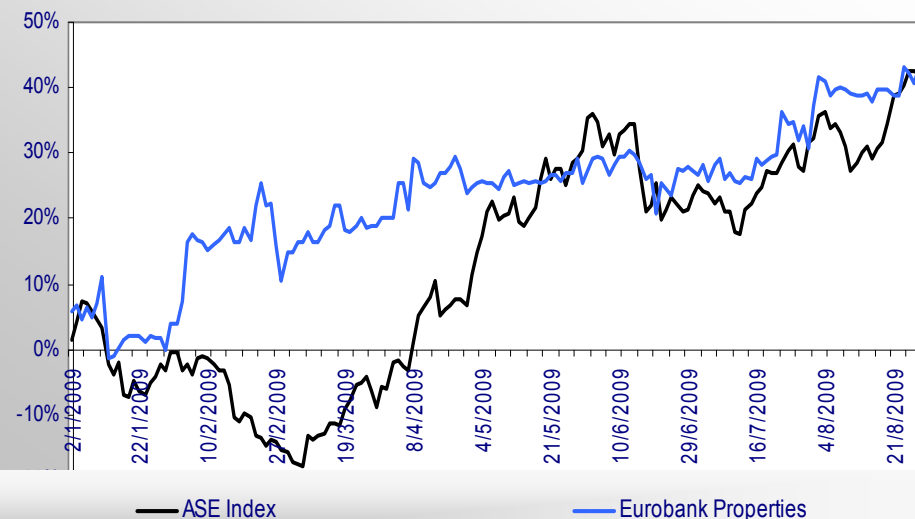
Σύνολο μετοχών σε κυκλοφορία: 60.8 εκατ

Πορεία Μετοχής

Πορεία Μετοχής και σύγκριση με το Γενικό Δείκτη του Χ.Α.
2008

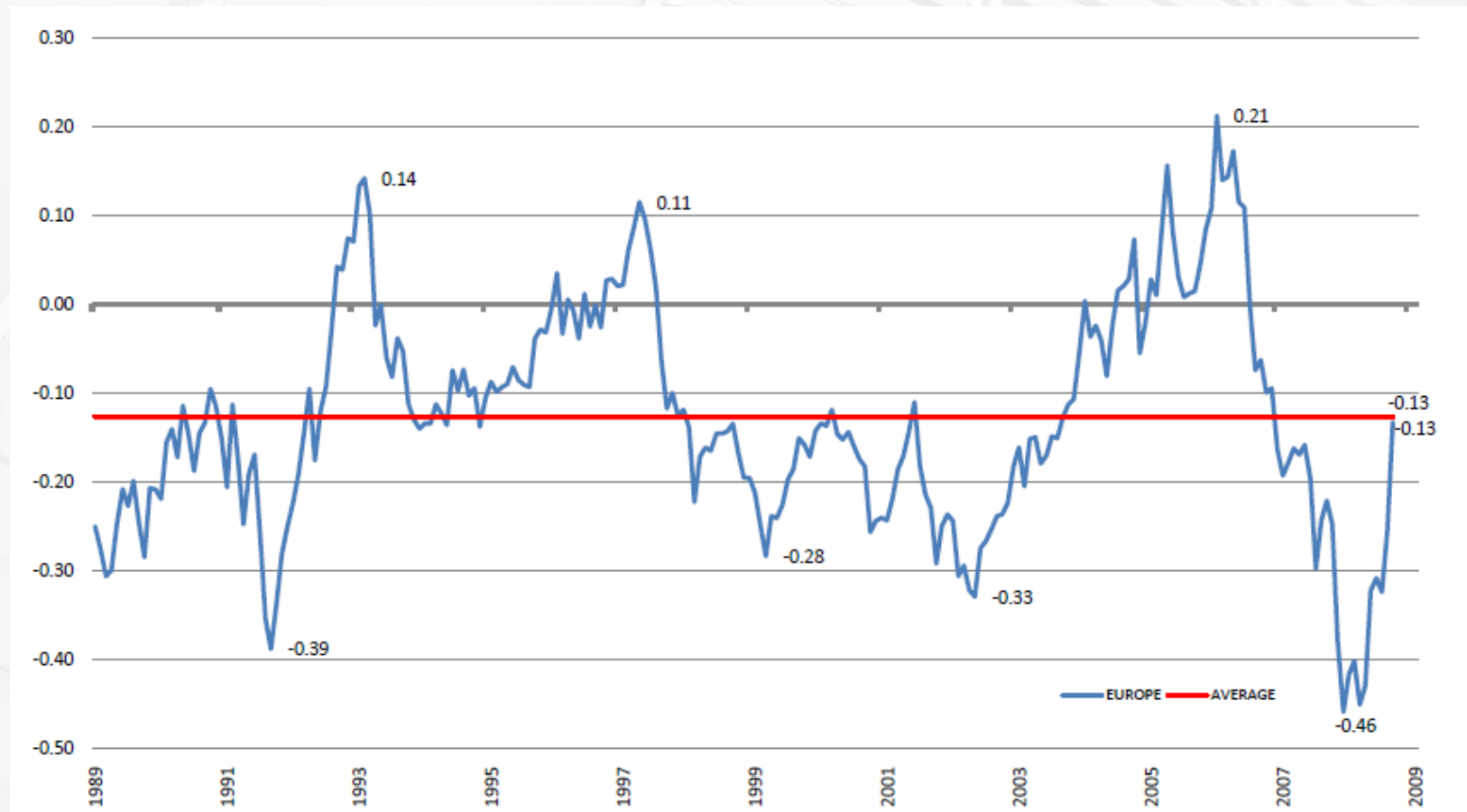


Πορεία Μετοχής και σύγκριση με το Γενικό Δείκτη του Χ.Α.
2009

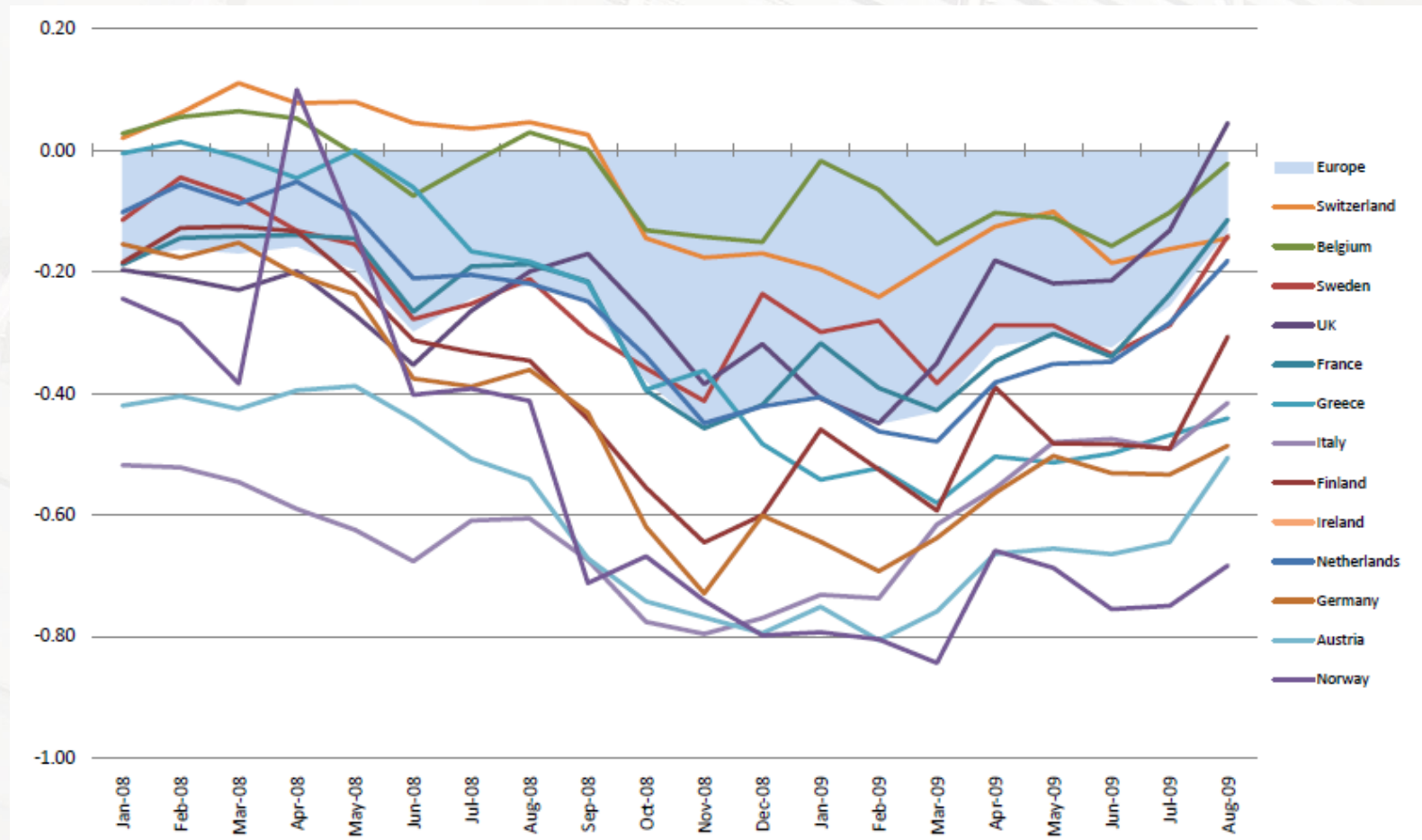


	M.O. Ιουλίου 2008	M.O. Αυγούστου 2008	M.O. Δεκεμβρίου 2008	M.O. Ιουλίου 2009	M.O. Αυγούστου 2009
Γενικός Δείκτης Χ.Α.Α.	3.346,89	3.327,95	1.788,58	2.237,12	2.407,82
Eurobank Properties	7,25	7,81	5,56	7,20	7,80

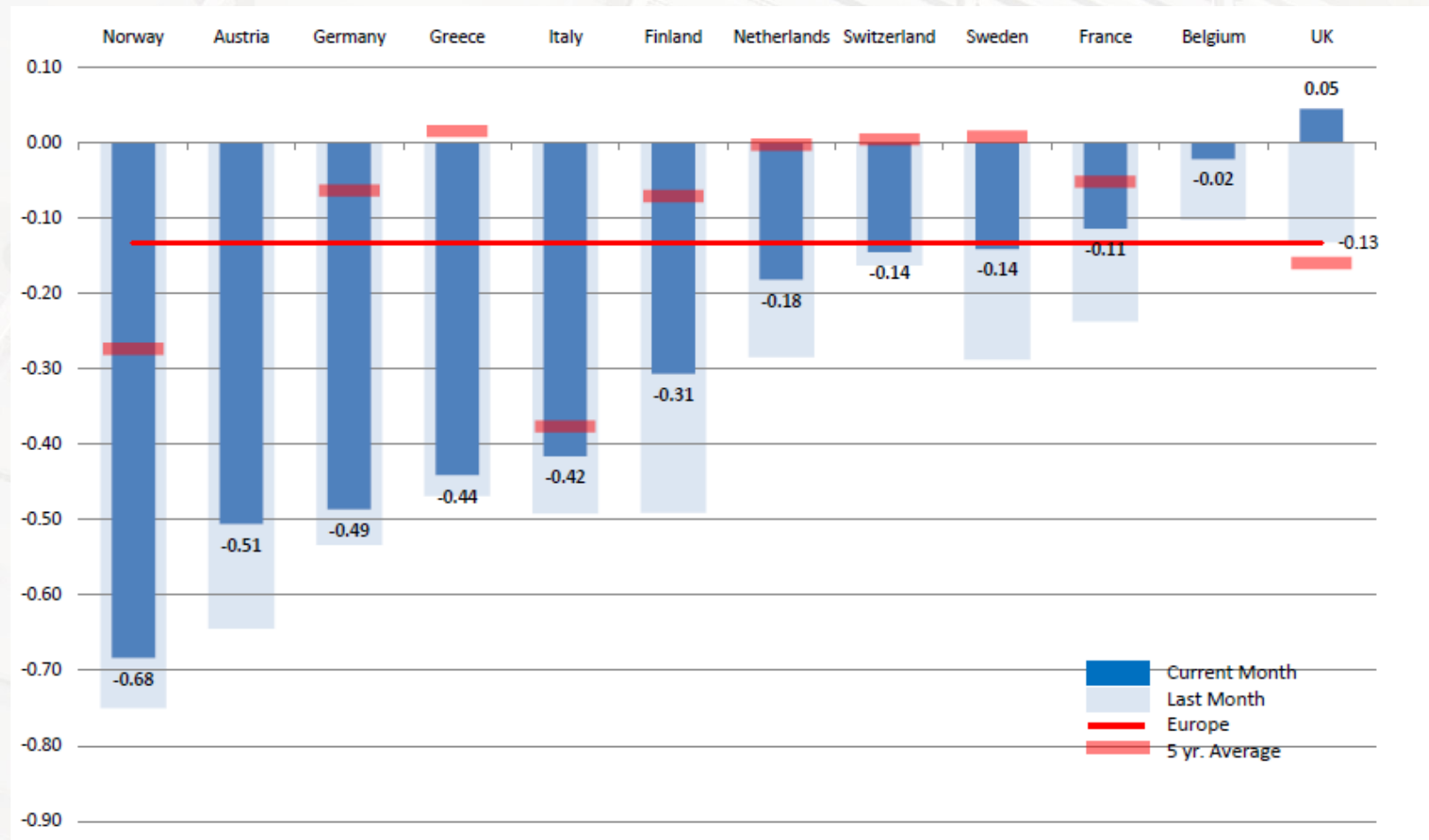
FTSE EPRA/NAREIT Ευρωπαϊκός Δείκτης discount σε δημοσιευμένο NAV



Discounts στα τελευταία δημοσιευμένα NAV στην Ευρώπη



Discounts στην Ευρώπη (31.08.2009)

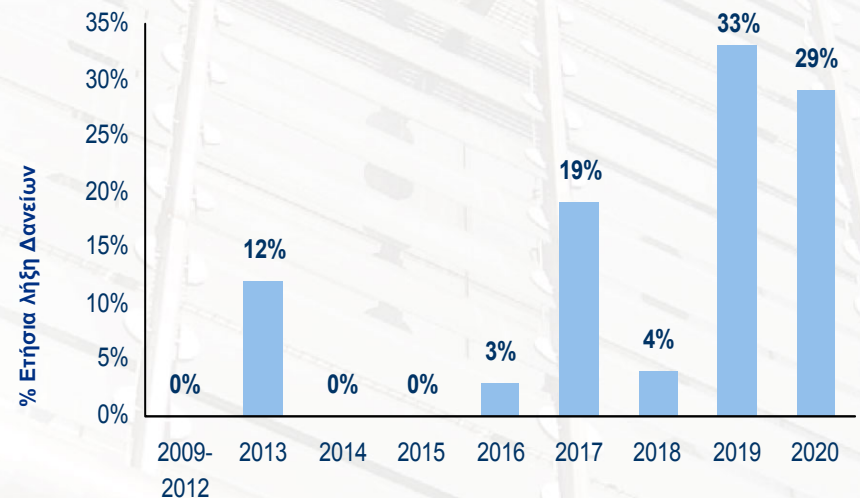


Καμία ανάγκη χρηματοδότησης βραχυπρόθεσμα

Ανάλυση Δανειακών Υποχρεώσεων

- Ο συνολικός δανεισμός κατά την 30.06.2009 ανήλθε σε € 77,4 εκ.
- Ο μέσος όρος λήξης του δανεισμού κατά την 30.06.2009 είναι τα 8,4 έτη
- Μέσο σταθμισμένο κόστος δανεισμού 2.88%
- Όλες οι δανειακές υποχρεώσεις είναι κυμαινόμενου επιτοκίου
- Δάνεια προς επενδύσεις- 13%
- Υποχρεώσεις Προς Σύνολο Ενεργητικού— 11%

Πρόγραμμα αποπληρωμής δανείων



Φορολογικό Καθεστώς στην Ελλάδα

Φορολογία Εταιριών

- 0.6% ενιαίο τέλος ακινήτων (ΕΤΑΚ) επί των 'αντικειμενικών αξιών' των ακινήτων (0.1% επί των ιδιοχρησιμοποιούμενων)
- Φόρος εισοδήματος 25% στα κέρδη
- 3% Συμπληρωματικός φόρος επί των εσόδων από μισθώματα.
- 9-11% φόρος μεταβίβασης ακινήτων ή 1% ειδικό τέλος συναλλαγής (όπως εφαρμόζονται) στην αγορά επενδυτικών ακινήτων
- Τέλη υποθηκοφυλακείου
- 25% Φόρος υπεραξίας
- 10% φόρος επί του μερίσματος

Φορολογία Eurobank Properties

- ▪ 0.1% ενιαίο τέλος ακινήτων (ΕΤΑΚ) επί των 'αντικειμενικών αξιών' όλων των ακινήτων
- ▪ Ετήσιος φόρος 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (επιτόκιο αναφοράς) πλέον 1% ⁽¹⁾ επί της μέσης εκτιμηθείσας αξίας των επενδυτικών περιουσιακών στοιχείων (συμπεριλαμβανομένων των ταμειακών διαθέσιμων)
- ▪ Απαλλαγή από το συμπληρωματικό φόρο ενοικίων
- ▪ Απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων και το ειδικό τέλος συναλλαγής στην αγορά επενδυτικών ακινήτων
- ▪ Μειωμένα τέλη υποθηκοφυλακείου
- ▪ Απαλλαγή από φόρο υπεραξίας
- ▪ Απαλλαγή από φόρο επί του μερίσματος

1) Ο τύπος της φορολόγησης είναι ως εξής: $10\% * (\text{Επιτόκιο αναφοράς ΕΚΤ} + 1\%)$, παράδειγμα με επιτόκιο αναφοράς 1%, ο φορολογικός συντελεστής είναι $10\% * (1\% + 1\%) = 0.2\%$.

Agenda

1. Επισκόπηση της Εταιρίας
2. Χαρτοφυλάκιο Ακινήτων
3. Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες



Γεωγραφική διασπορά

Γεωγραφική επισκόπηση

Βελιγράδι & Nis

Αρ.ακινήτων	2
Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	6,157
Εκτιμηθείσα αξία (€εκ.)	28.9 ⁽¹⁾
%Συνολική εκτιμηθείσα αξία	4.9%

Βουκουρέστι & Iasi

Αρ.ακινήτων	3
Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	39,873
Εκτιμηθείσα αξία (€εκ.)	86,4 ⁽¹⁾
%Συνολική εκτιμηθείσα αξία	14.7%

Κίεβο

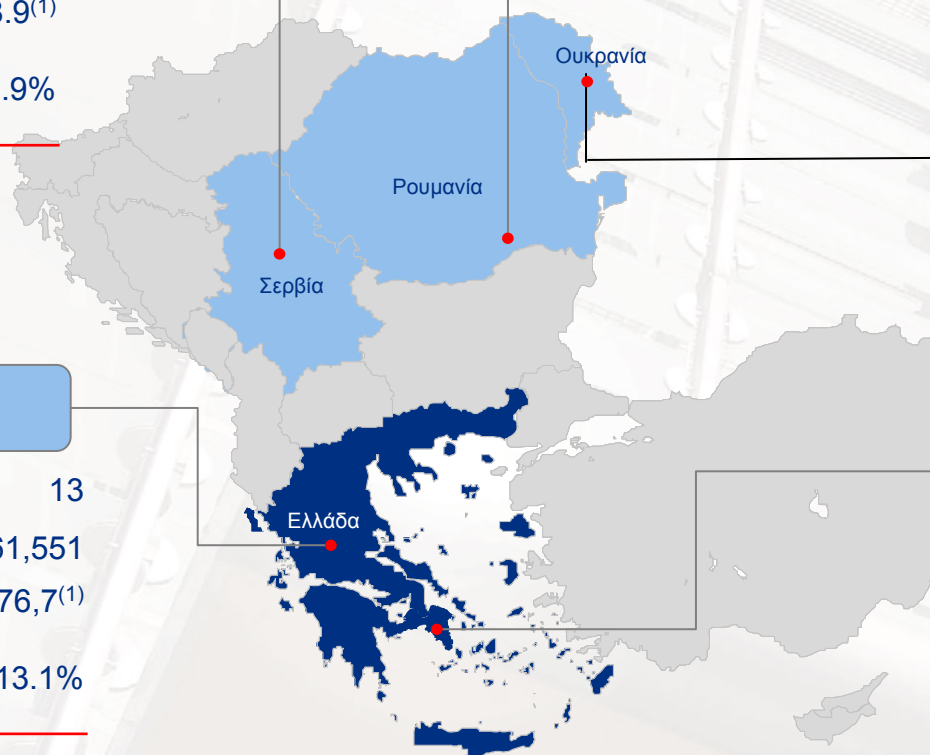
Αρ.ακινήτων	1
Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	543
Εκτιμηθείσα αξία (€εκ.)	4.0 ⁽¹⁾
%Συνολική εκτιμηθείσα αξία	0.7%

Υπόλοιπο Ελλάδος

Αρ.ακινήτων	13
Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	61,551
Εκτιμηθείσα αξία (€εκ.)	76,7 ⁽¹⁾
%Συνολική εκτιμηθείσα αξία	13.1%

Αθήνα και υπόλοιπο Αττικής

Αρ.ακινήτων	35
Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	167,838
Εκτιμηθείσα αξία (€εκ.)	391.0 ⁽¹⁾
%Συνολική εκτιμηθείσα αξία	66.6%



Υψηλής ποιότητας χαρτοφυλάκιο με διασπορά ανά κλάδο ακινήτων

Επισκόπηση χαρτοφυλακίου

Γραφεία



- 28 ακίνητα
- 62.7% συνολικής μεικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας,
- 62.7% των συνολικών μισθωμάτων
- 95.2% μισθωμένο⁽²⁾

Εμπορική χρήση



- 19 ακίνητα
- 13.3% , συνολικής μεικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας
- 25.1% των συνολικών μισθωμάτων
- 100.0% μισθωμένο

Σύγχρονες αποθήκες/ Λοιπές χρήσεις ⁽¹⁾



- 7 ακίνητα
- 24% συνολικής μεικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας
- 12.3% των συνολικών μισθωμάτων
- 93.3% μισθωμένο ⁽³⁾

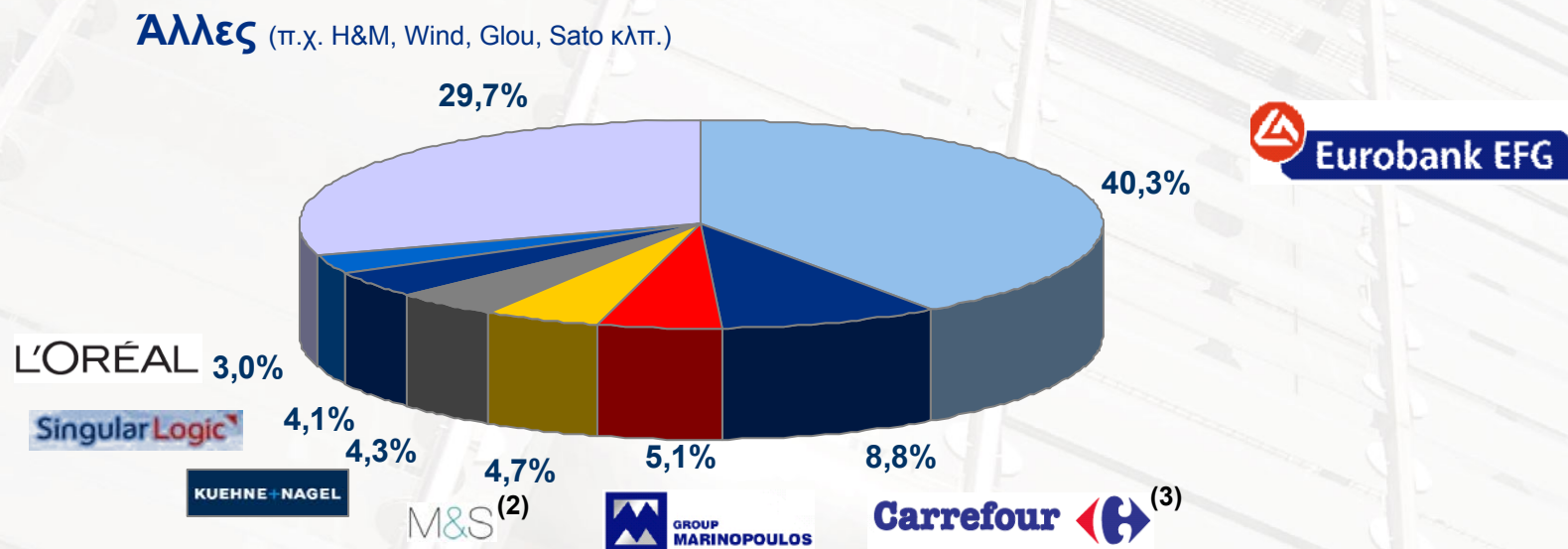
Το χαρτοφυλάκιο περιλαμβάνει ακίνητα με σημαντικά πλεονεκτήματα ανά κλάδο ακινήτων

13 (1) Άλλες χρήσεις περιλαμβάνει βενζινάδικα και χώρους στάθμευσης
(2) Ο υπολογισμός αποκλείει χρήσης ιδιοκτησίας στη Νέα Ιωνία
(3) Ο υπολογισμός αποκλείει διαθέσιμα ακίνητα στα Σπάτα

Ισχυρή βάση υψηλής φερεγγυότητας μισθωτών

Επισκόπηση μισθωτών

Κατανομή μισθωμάτων ανά ενοικιαστή ⁽¹⁾



Μισθωτές που κατέχουν ηγετική θέση στον κλάδο δραστηριοποίησής τους

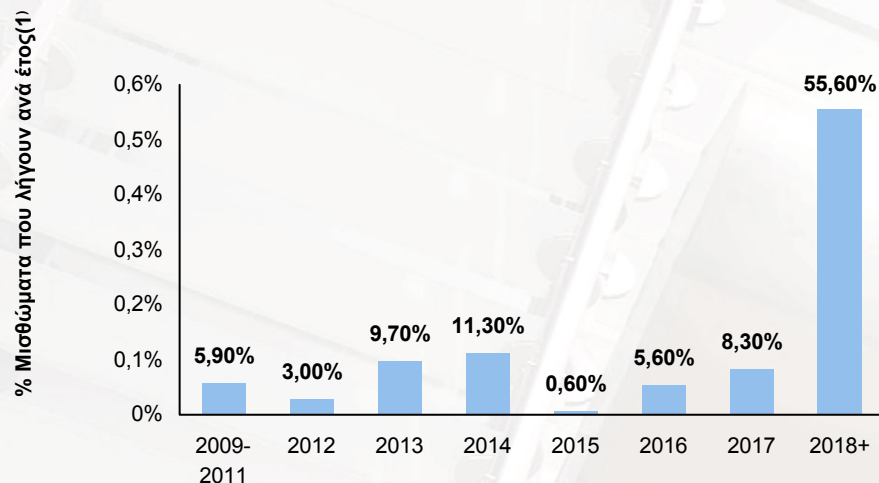
- (1) Ετήσια βάση ενοικίου με το από 30/06/2009 χωρίς να επηρεάζει τις μελλοντικές προσαρμογές ΔΤΚ.
(2) Η "Marks and Spencer" στην Ελλάδα αποτελεί μέρος του Ομίλου Μαρινόπουλος.
(3) Η "Carrefour" αποτελεί μέρος του Ομίλου Μαρινόπουλος.

Ελκυστικοί όροι μισθώσεων

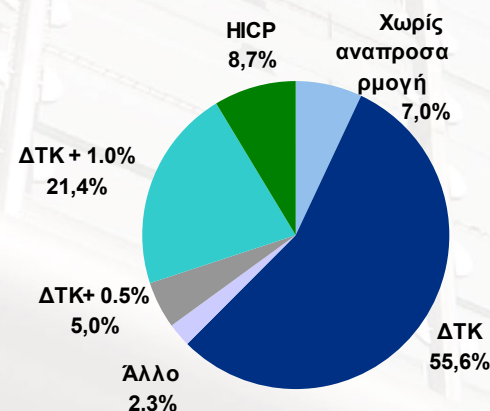
Επισκόπηση μισθώσεων

- Εμπορικές μισθώσεις 12ετούς διάρκειας
- Μέση σταθμισμένη διάρκεια μισθωτηρίων 9.7 έτη
- 71% των μισθώσεων περιλαμβάνουν όρους εγγυημένης διάρκειας με παραίτηση από το δικαίωμα καταγγελίας για συγκεκριμένο χρόνο
- Με τα σημερινά δεδομένα, η εγγυημένη διάρκεια των μισθώσεών μας κυμαίνεται από 6 έως 20 έτη
- Όλοι οι μισθωτές είναι υπεύθυνοι για την τακτική συντήρηση των χώρων που μισθώνουν

Λήξεις (ως % ετήσιου μισθώματος)



Προφίλ αναπροσαρμογών



Συναλλαγές εντός του 2009

ΠΩΛΗΣΕΙΣ



Καλλιθέα, Αθήνα
Ζώνη Β κτίριο γραφείων
Μικτής χρήσης
επιφάνειας 7,300 τ. μ.

Τιμή πώλησης €9.9 εκ.
Πραγματοποιηθέντα κέρδη € 5.5 εκ.

Ιανουάριος - 2009

ΑΓΟΡΕΣ



Κέντρο Αθήνα
Ζώνη Α γραφεία
Επιφάνειας 1,520 τ. μ.

Τιμή αγοράς €4.0 εκ.
Μεικτή απόδοση 8%

Φεβρουάριος - 2009

Συναλλαγές εντός 2009

ΠΩΛΗΣΕΙΣ



- Καλαμαριά, Θεσσαλονίκη
- Τραπεζικό κατάστημα
- Εμπορική χρήση 433 τ.μ.
- Τιμή πώλησης €0.99 εκ.
- Πραγματοποιηθέντα κέρδη € 0.88 εκ.

Μάιος - 2009

ΠΩΛΗΣΕΙΣ



- Παγκράτι, Αθήνα
- Τραπεζικό κατάστημα
- Εμπορική χρήση 548 τ.μ.
- Τιμή πώλησης €1.75 εκ.
- Πραγματοποιηθέντα κέρδη €1.6 εκ

Μάιος - 2009

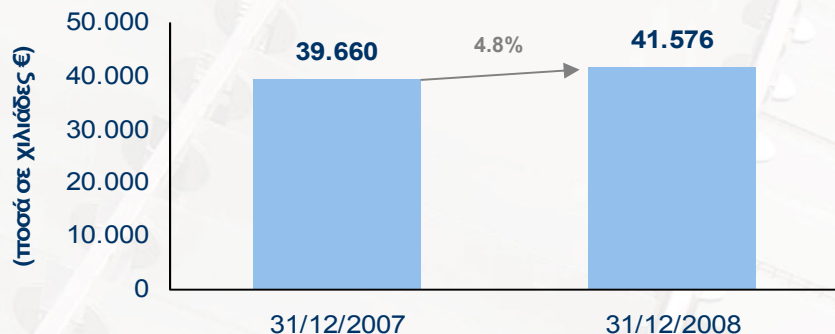
Agenda

1. Επισκόπηση της Εταιρίας
2. Χαρτοφυλάκιο Ακινήτων
3. Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες

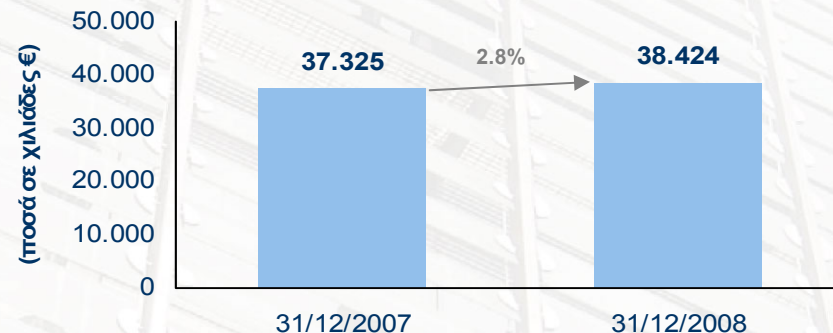


Εύρωστα Οικονομικά Αποτελέσματα για την χρήση 2008 ...

Κέρδη προ φόρων ⁽¹⁾



Κέρδη μετά από φόρους



NAV στις 31 Δεκεμβρίου 2008: € 722.892 χιλιάδες

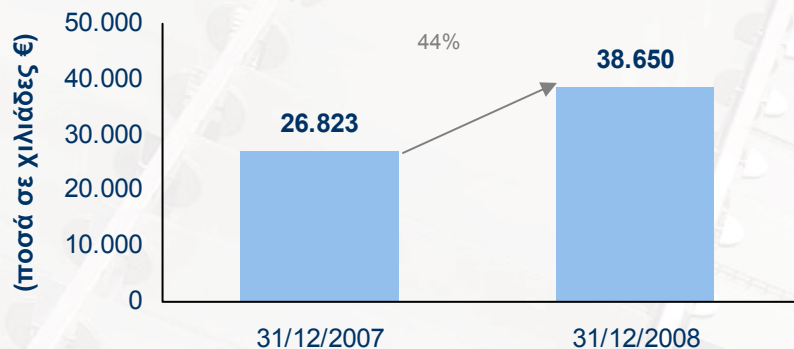
NAV ανά μετοχή στις 31 Δεκεμβρίου 2008: € 11.85

Κατά την τρέχουσα περίοδο η εταιρία ελέγχθηκε φορολογικά για τις χρήσεις 2005 έως και 2007. Τα κέρδη μετά φόρων έχουν επιβαρυνθεί από πρόσθετο φόρο €339 χιλ. ο οποίος αφορά τη χρήση 2005 όπως προέκυψε από τον τακτικό φορολογικό έλεγχο. Αντίθετα οι χρήσεις 2006 και 2007 βρέθηκαν φορολογικά εντάξει.

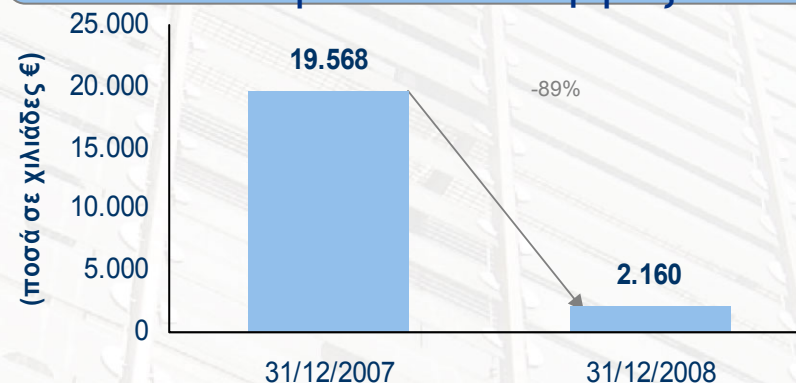
(1) Στο 2008, τα κέρδη προ φόρων περιλαμβάνουν κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων ποσού €2,160 έναντι ποσού €19,568 την προηγούμενη περίοδο. Επίσης τα κέρδη προ φόρων της περιόδου 2007 περιλαμβάνει έσοδα από πώληση επενδυτικού ακινήτου ποσού € 1,070 που δεν επαναλήφθηκε το 2008.

....κυρίως λόγο της αύξησης εσόδων από μισθώματα

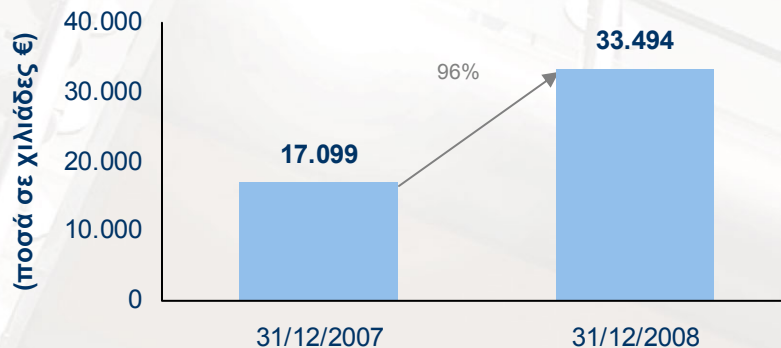
Έσοδα από μισθώματα⁽¹⁾



Καθαρά κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογη αξία



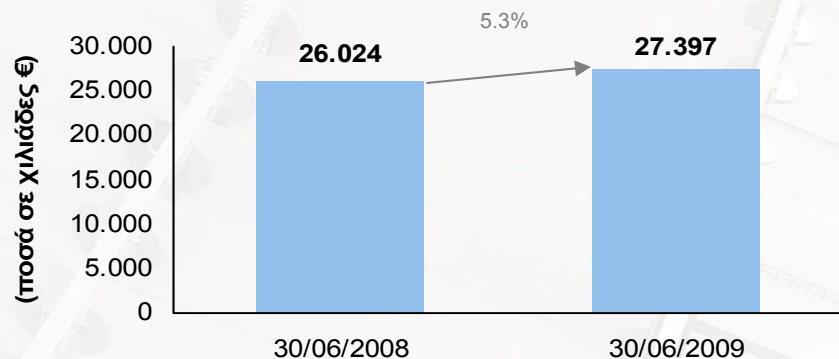
FFO⁽²⁾



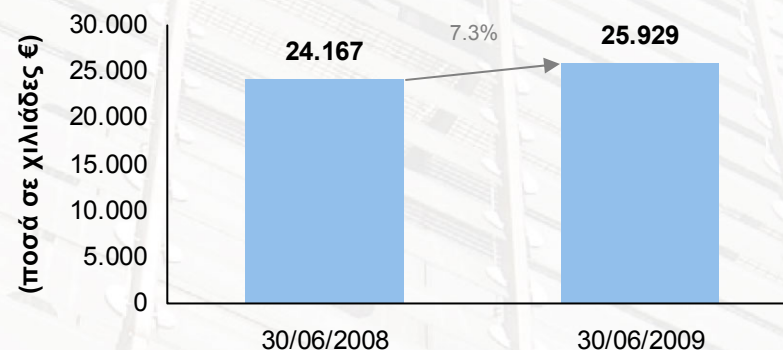
- (1) Στο 2008, τα έσοδα από μισθώματα αυξήθηκαν κατά € 11.827 (+44%). Από τη συνολική διαφορά των €11.827, ποσό €7.248 αφορά έσοδα από νέες επενδύσεις ενώ το υπόλοιπο των €4.579 αφορά αναπροσαρμογές ή έσοδα από νέες μισθώσεις σε ακίνητα τα οποία ήδη υπήρχαν στο χαρτοφυλάκιο της εταιρίας στις 31.12.2007
- (2) Δείτε αναλυτικό υπολογισμό των EBITDA και FFO στο Παράρτημα.

Ισχυρά αποτελέσματα για το πρώτο εξάμηνο 2009 ...

Κέρδη προ φόρων ⁽¹⁾



Κέρδη μετά από φόρους



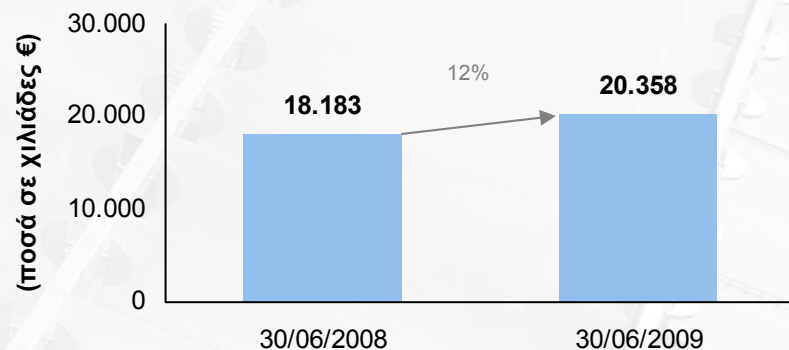
NAV στις 30 Ιουνίου 2009: € 722.408 χιλιάδες

NAV ανά μετοχή στις 30 Ιουνίου 2009: € 11.88

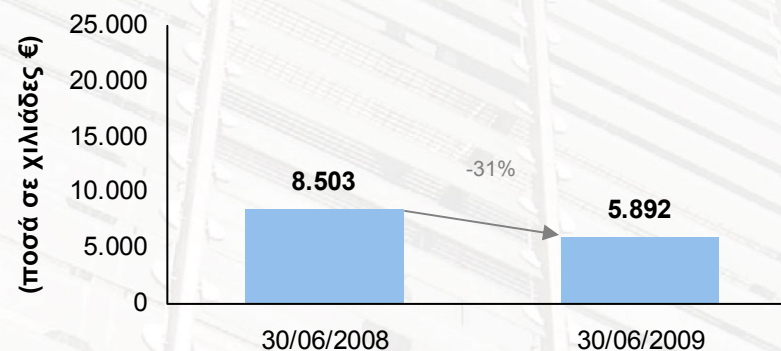
(1) Στο 2009, τα κέρδη προ φόρων περιλαμβάνουν κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων ποσού €5.892 έναντι ποσού €8,503 την προηγούμενη περίοδο

... κυρίως λόγο ισχυρών FFOs

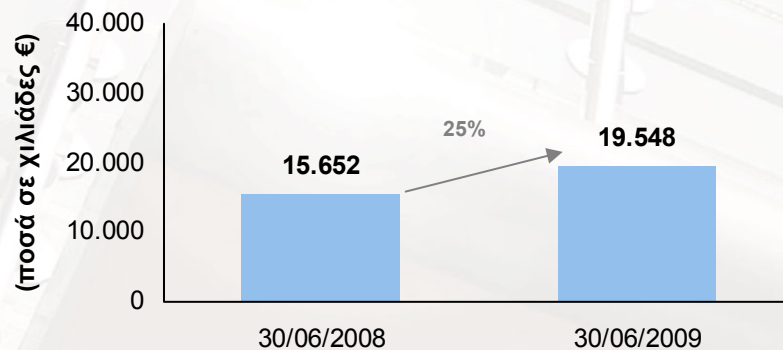
Έσοδα από μισθώματα⁽¹⁾



Καθαρά κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογη αξία



FFO



(1) Στο 2009, τα έσοδα από μισθώματα αυξήθηκαν κατά € 2,175 (+12%) κυρίως λόγω της ωρίμανσης των επενδύσεων της Εταιρείας (Seferco Development, Retail Development και Nis).

Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων – IFRS

	30/06/2009	30/06/2008
	(in '000 €)	
Κύκλος Εργασιών		
Έσοδα από ενοίκια	20.358	18.183
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	720	-
	21.078	18.183
 Καθαρό κέρδος/(ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5.892	8.503
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(134)	(48)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(546)	(1.498)
Λοιπά έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1.340)	(1.566)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(516)	(418)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	(21)	(16)
Λοιπά έσοδα	510	28
Λοιπά έξοδα	(812)	(838)
Λειτουργικά κέρδη	24.111	22.330
 Έσοδα από τόκους	5.410	5.017
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.124)	(1.323)
Κέρδη προ φόρων	27.397	26.024
 Φόρος Εισοδήματος	(1.468)	(1.856)
Καθαρά κέρδη περιόδου	25.929	24.167

Πηγή: Ενδιάμεση Ενοποιημένη και Εταιρική Οικονομική Έκθεση για Περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2009

Ενοποιημένος Ισολογισμός– IFRS

	30/06/2009	31/12/2008
	(in '000 €)	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό		
Επενδύσεις σε ακίνητα	586.143	578.289
Ενσώματα πάγια στοιχεία	505	7.767
Αύλα περιουσιακά στοιχεία και Υπεραξία	335	335
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	264	709
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	-	10.000
	587.247	597.100
Κυκλοφορούν		
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	20.584	7.900
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	200.078	204.142
	220.662	212.042
Σύνολο Ενεργητικού	807.909	809.142
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
Μετοχικό κεφάλαιο	129.561	129,930
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	465.913	466,749
Λοιπά αποθεματικά	6.554	7.058
Κέρδη εις νέο	120.121	116.670
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	722.149	720.407
Αναβαλλόμενο Έσοδο	380	203
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	72.423	71.980
	72.423	71.980
Βραχυπρόθεσμες		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	6.798	10.072
Μερίσματα πληρωτέα	-	26
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις,	1.108	2.026
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	5.051	4.428
	12.957	16.552
Σύνολο υποχρεώσεων	85.760	88.735
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	807.809	809.142

Πηγή: Ενδιάμεση Ενοποιημένη και Εταιρική Οικονομική Έκθεση για Περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2009

Στοιχεία Επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες επικοινωνήστε με :

- κ. Γεώργιος Χρυσικός, Γενικός Διευθυντής, τηλ. αριθμός: +30 210 8129662, e-mail: gchryssikos@eurobank.gr or
- κ. Στυλιανός Προμπονάς, Οικονομικός Διευθυντής, τηλ. αριθμός: + 30 210 8129662, e-mail: sprobonas@eurobank.gr or
- κ. Ναταλία Στράφτη, Διευθύντρια Επενδύσεων - Χαρτοφυλακίου, τηλ. αριθμός : +30 210 8129662, email: nstrafti@eurobank.gr

Ιστοσελίδα Εταιρείας: www.eurobankproperties.gr

