

Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

*Εταιρική Παρουσίαση
Ιούνιος 2010*



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 € 173 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

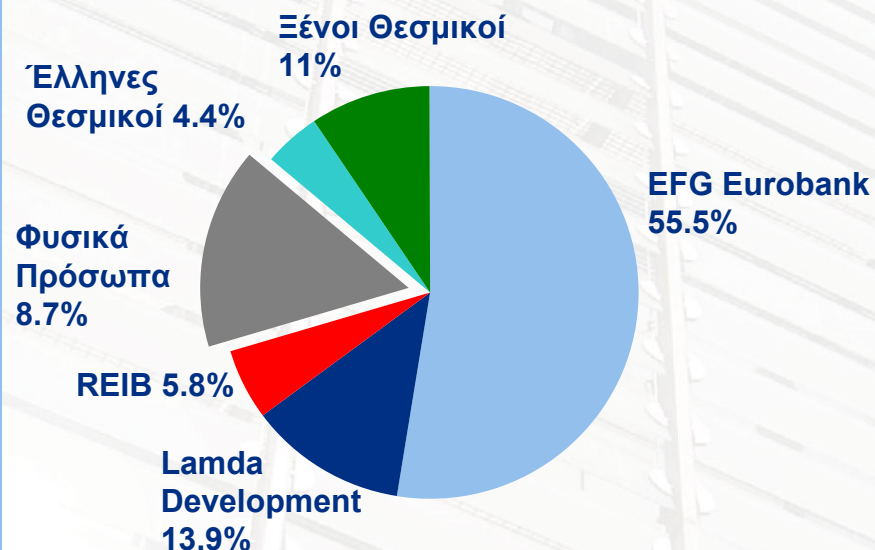


... διαπραγμάτευση σε υψηλό discount

Πληροφορίες τιμής μετοχής

- Τιμή Μετοχής (31/12/09) → € 8.30
- Τιμή Μετοχής (7/6/10) → € 5.71
- NAV ανά Μετοχή (31/03/10) → € 11.69
- Discount σε NAV (7/06/10) → 51.2%
- Κεφαλαιοποίηση (7/06/10) → € 348 M
- Μέρισμα ανά μετοχή '09 → € 0.55
- Μερισματική απόδοση (7/6/10) → 9.6%

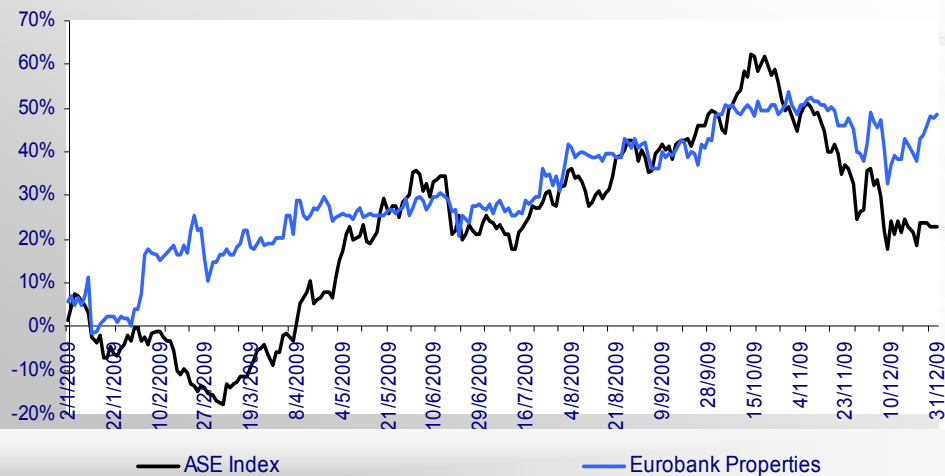
Μετοχική σύνθεση – 31/03/10⁽¹⁾



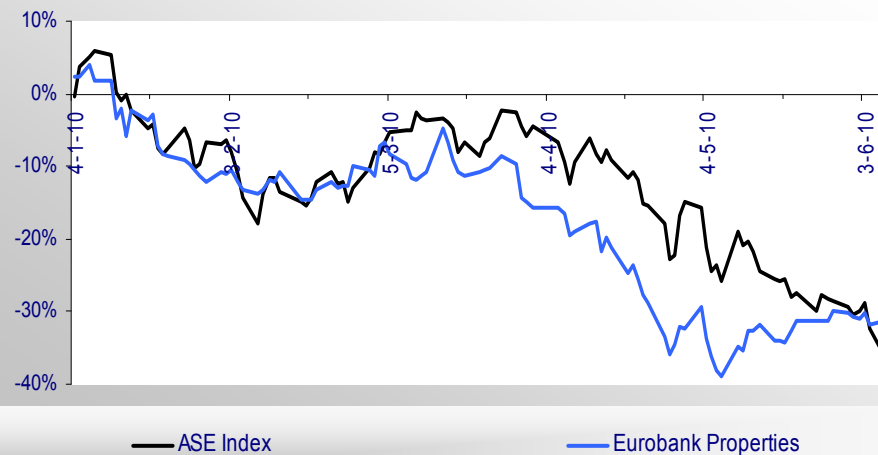
Σύνολο μετοχών σε κυκλοφορία: 60.6 εκατ.

Πορεία Μετοχής

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

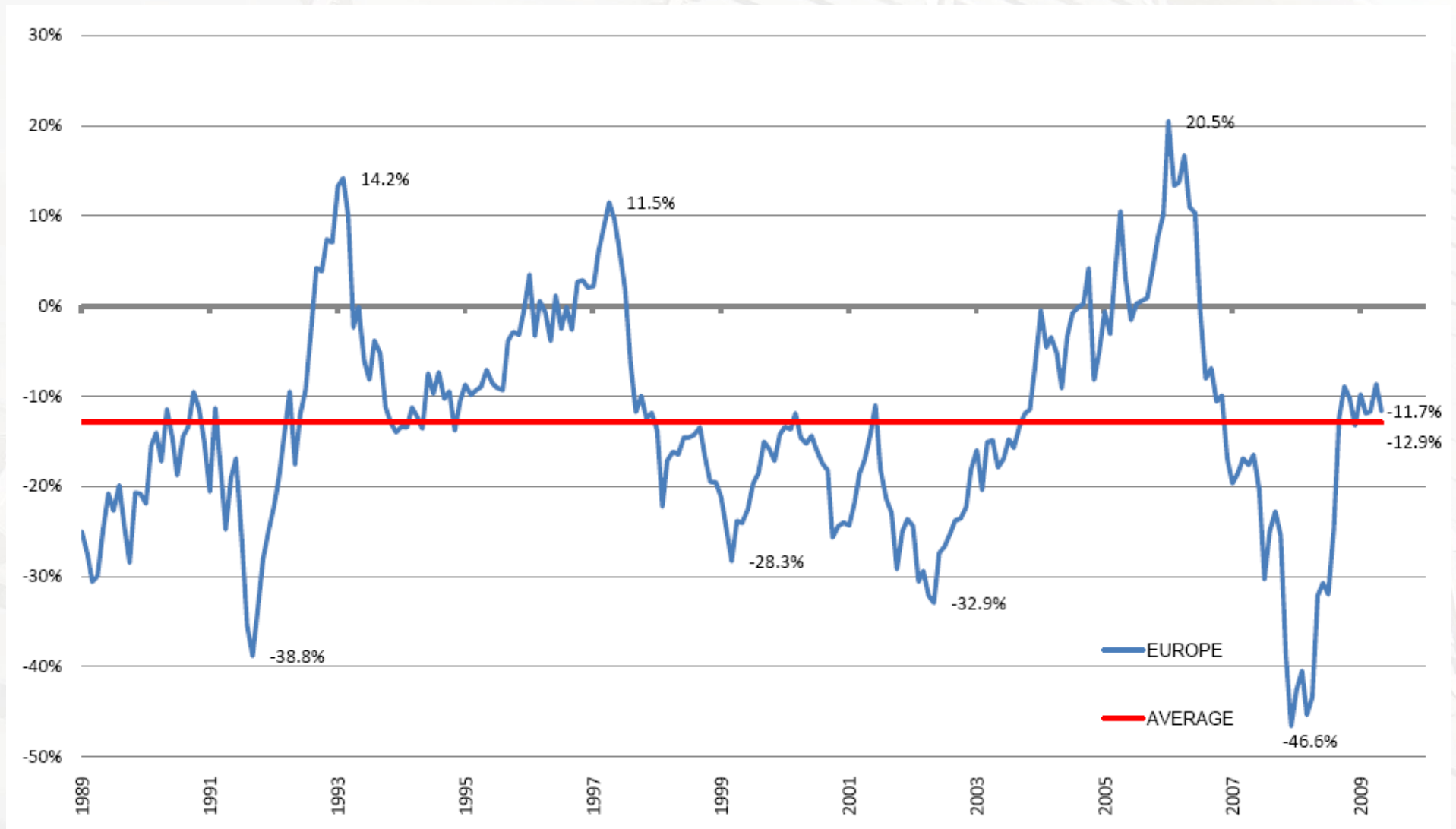


Πορεία Μετοχής και σύγκριση με το Γενικό Δείκτη του Χ.Α.
2010

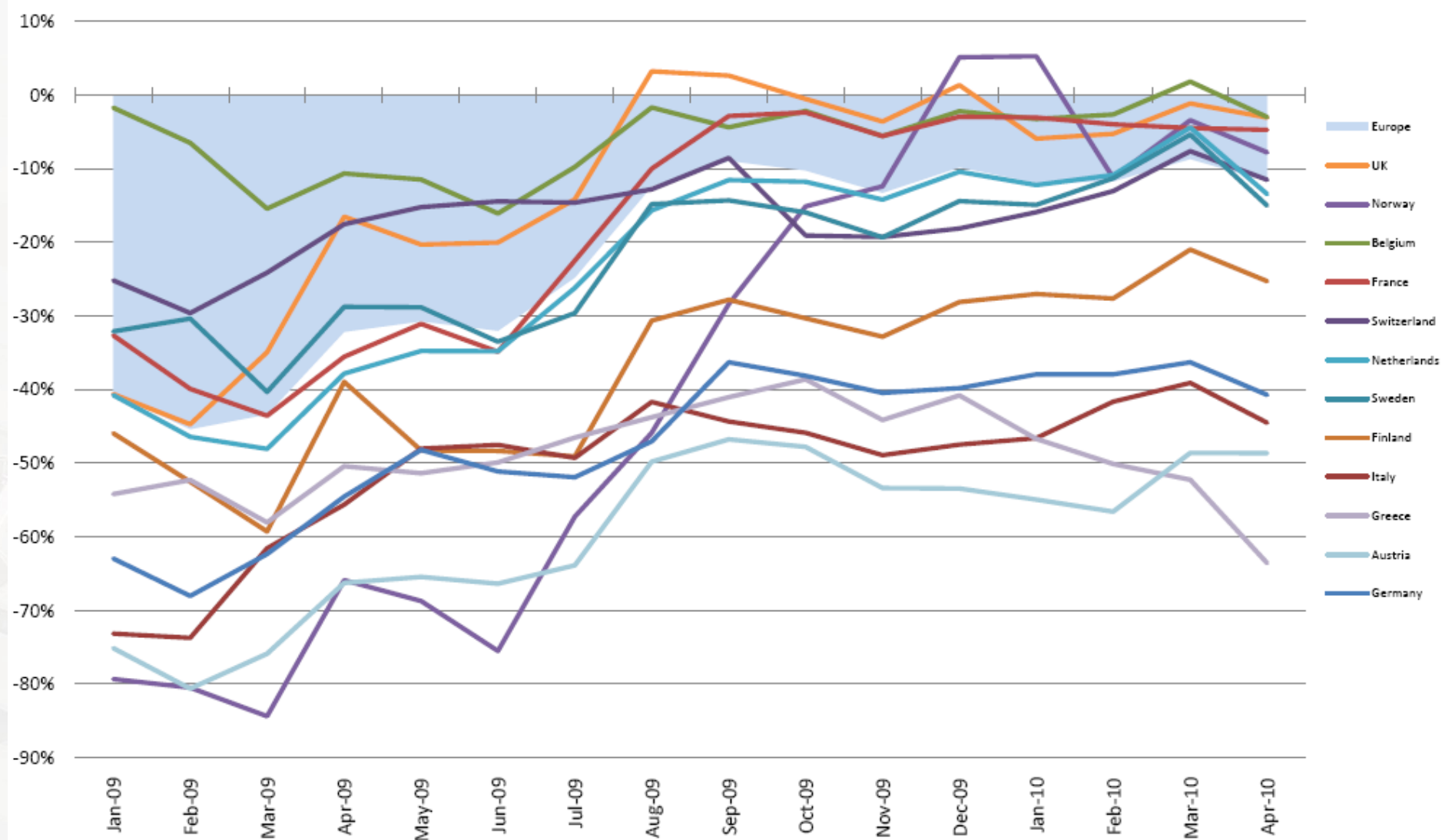


	M.O. Απριλίου 2009	M.O. Μαΐου 2009	M.O. Δεκεμβρίου 2009	M.O. Απριλίου 2010	M.O. Μαΐου 2010
Γενικός Δείκτης Χ.Α.Α.	1.868,54	2211,11	2233,06	1930,27	1654,81
Eurobank Properties	7,00	7,03	7,96	6,30	5,55

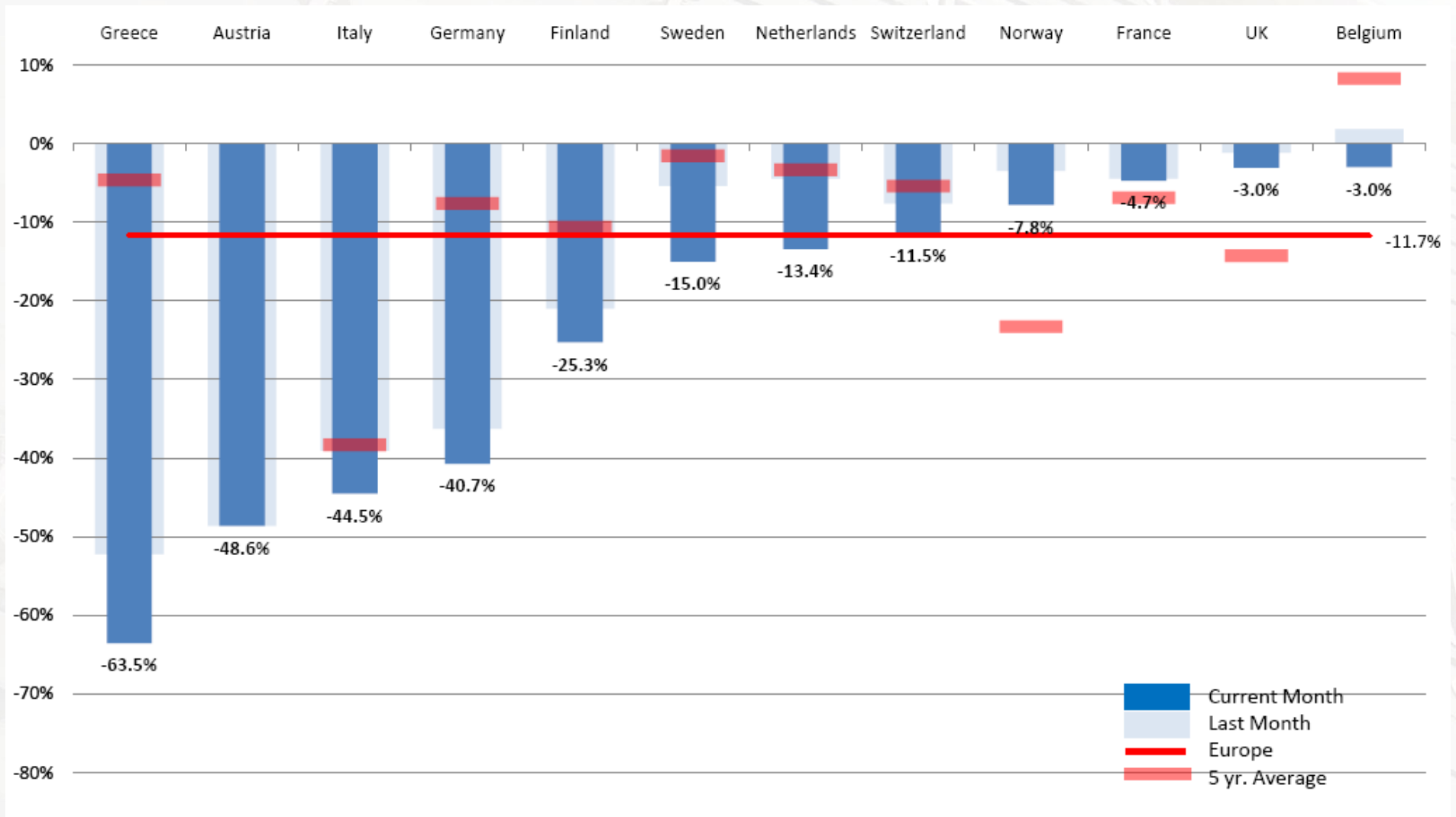
FTSE EPRA/NAREIT Ευρωπαϊκός Δείκτης discount σε δημοσιευμένο NAV (4/2010)



Discounts στα τελευταία δημοσιευμένα NAV στην Ευρώπη



Discounts στην Ευρώπη (30.4.2010)

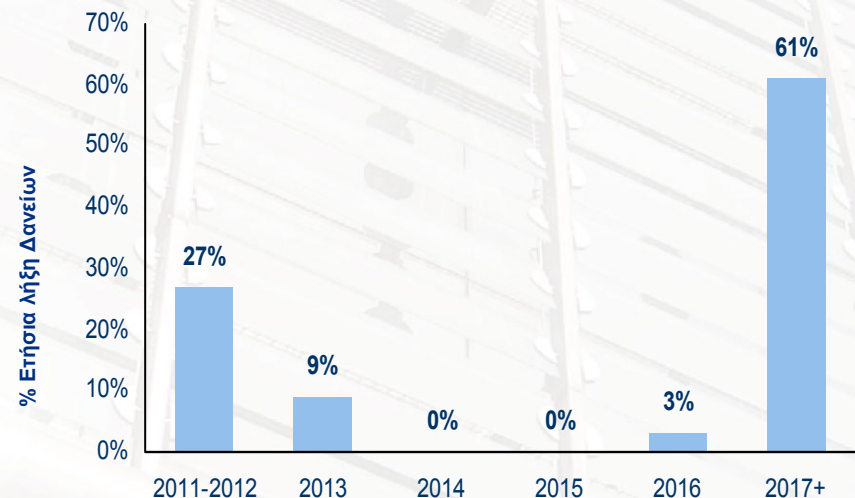


Καμία ανάγκη χρηματοδότησης βραχυπρόθεσμα

Ανάλυση Δανειακών Υποχρεώσεων

- Ο συνολικός δανεισμός κατά την 31.03.2010 ανήλθε σε € 100 εκ.
- Ο μέσος όρος λήξης του δανεισμού κατά την 31.03.2010 είναι τα 6.3 έτη
- Μέσο σταθμισμένο κόστος δανεισμού 2.64%
- Όλες οι δανειακές υποχρεώσεις είναι κυμαινόμενου επιτοκίου
- Δάνεια προς επενδύσεις- 15%
- Υποχρεώσεις Προς Σύνολο Ενεργητικού— 16%

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 (ΦΜΑΠ) 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.)	6,171
Εκτιμηθείσα αξία (€εκ.)	26.1 ⁽¹⁾
%Συνολική εκτιμηθείσα αξία	3.9%

Βουκουρέστι & Iasi

Αρ. ακινήτων	3
Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	39,628
Εκτιμηθείσα αξία (€εκ.)	85.1 ⁽¹⁾
%Συνολική εκτιμηθείσα αξία	12.8%

Κίεβο

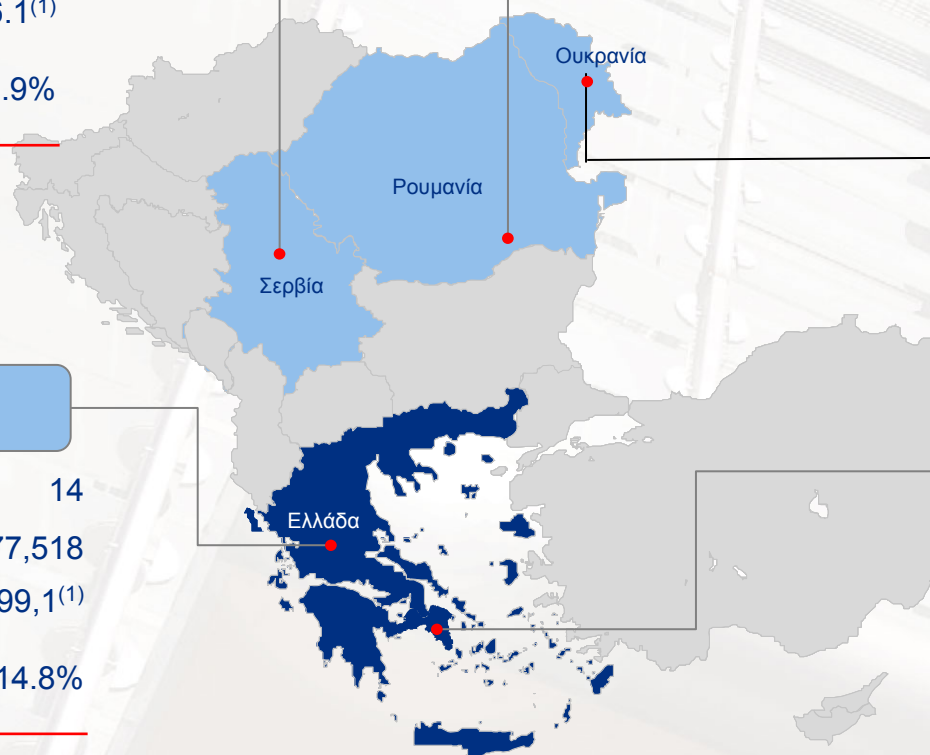
Αρ. ακινήτων	1
Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	543
Εκτιμηθείσα αξία (€εκ.)	3.4 ⁽¹⁾
%Συνολική εκτιμηθείσα αξία	0.5%

Υπόλοιπο Ελλάδος

Αρ. ακινήτων	14
Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	77,518
Εκτιμηθείσα αξία (€εκ.)	99.1 ⁽¹⁾
%Συνολική εκτιμηθείσα αξία	14.8%

Αθήνα και υπόλοιπο Αττικής

Αρ. ακινήτων	37
Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	203,093
Εκτιμηθείσα αξία (€εκ.)	453.1 ⁽¹⁾
%Συνολική εκτιμηθείσα αξία	68.0%



Υψηλής ποιότητας χαρτοφυλάκιο με διασπορά ανά κλάδο ακινήτων

Επισκόπηση χαρτοφυλακίου

Γραφεία



- 23 ακίνητα
- 55,2% συνολικής μεικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας
- 53,6% των συνολικών μισθωμάτων
- 94,3% μισθωμένο ⁽¹⁾

Εμπορική χρήση



- 20 ακίνητα
- 18,4% συνολικής μεικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας
- 20,3% των συνολικών μισθωμάτων
- 100,0% μισθωμένο

Σύγχρονες αποθήκες



- 3 ακίνητα ⁽²⁾
- 16,9% συνολικής μεικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας
- 10,2% των συνολικών μισθωμάτων
- 99,6% μισθωμένο

Μεικτή χρήση



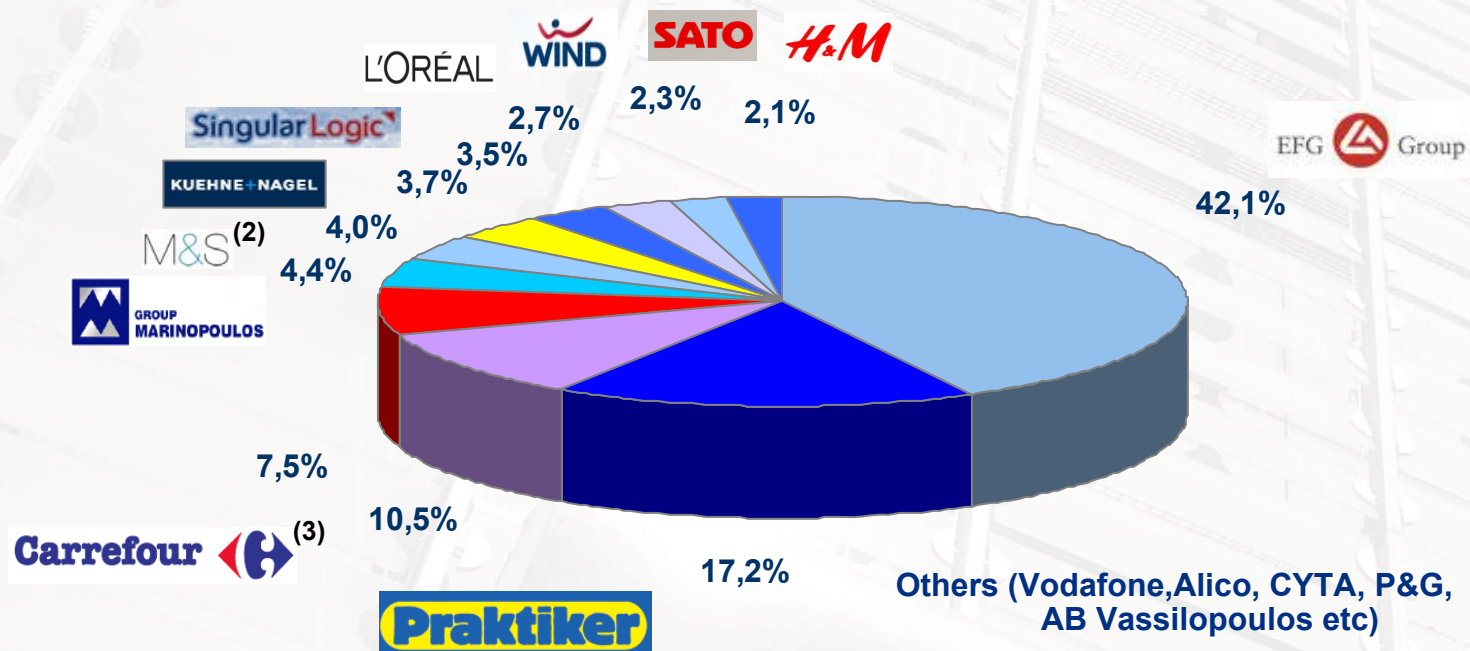
- 10 ακίνητα
- 9,5% συνολικής μεικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας
- 15,9% των συνολικών μισθωμάτων
- 88,7% μισθωμένο

Το χαρτοφυλάκιο περιλαμβάνει ακίνητα με σημαντικά πλεονεκτήματα ανά κλάδο ακινήτων

Ισχυρή βάση υψηλής φερεγγυότητας μισθωτών

Επισκόπηση μισθωτών

Κατανομή μισθωμάτων ανά ενοικιαστή ⁽¹⁾



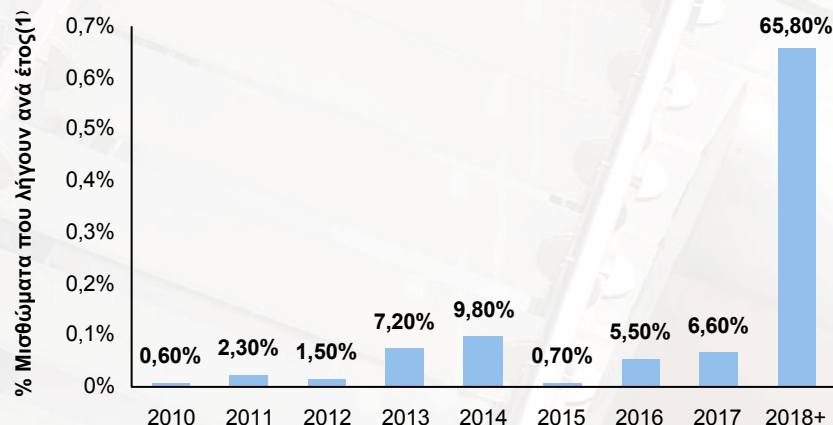
Μισθωτές που κατέχουν ηγετική θέση στον κλάδο δραστηριοποίησής τους

- (1) Ετήσια βάση ενοικίου με το από 31/03/2010 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.

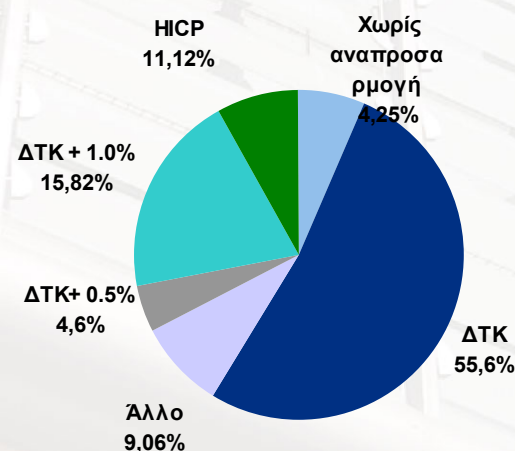
Επισκόπηση μισθώσεων

- Εμπορικές μισθώσεις 12ετούς διάρκειας
- Μέση σταθμισμένη διάρκεια μισθωτηρίων 10,8 έτη
- 67,4 του συνολικού ετήσιου μισθώματος προέρχεται από μισθώσεις εγγυημένης διάρκειας με παραίτηση από το δικαίωμα καταγγελίας για συγκεκριμένο χρόνο
- Με τα σημερινά δεδομένα, η εγγυημένη διάρκεια των μισθώσεών μας κυμαίνεται από 2 έως 17 έτη
- Όλοι οι μισθωτές είναι υπεύθυνοι για την τακτική συντήρηση των χώρων που μισθώνουν

Λήξεις (ως % ετήσιου μισθώματος)



Προφίλ αναπροσαρμογών



ΠΩΛΗΣΕΙΣ



Ι.Δραγούμη, Θεσσαλονίκη
Κτίριο γραφείων
Μικτής χρήσης
επιφάνειας 1,170 τ. μ.

Τιμή πώλησης €3.9 εκ.
Πραγματοποιηθέντα κέρδη € 3.4 εκ.

Φεβρουάριος - 2010

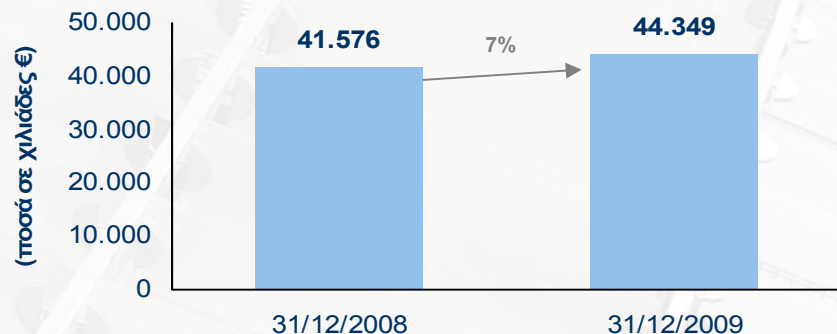
Agenda

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

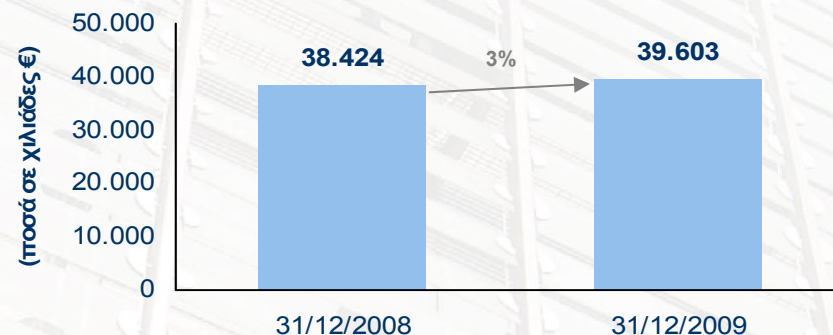


Οικονομικές Πληροφορίες – 31.12.2009

Κέρδη προ φόρων ⁽¹⁾



Κέρδη μετά από φόρους



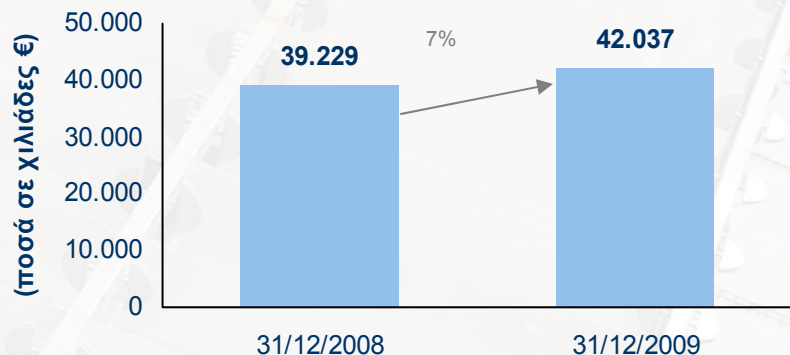
NAV στις 31 Δεκεμβρίου 2009: € 728,090 χιλιάδες

NAV ανά μετοχή στις 31 Δεκεμβρίου 2009: € 11.94

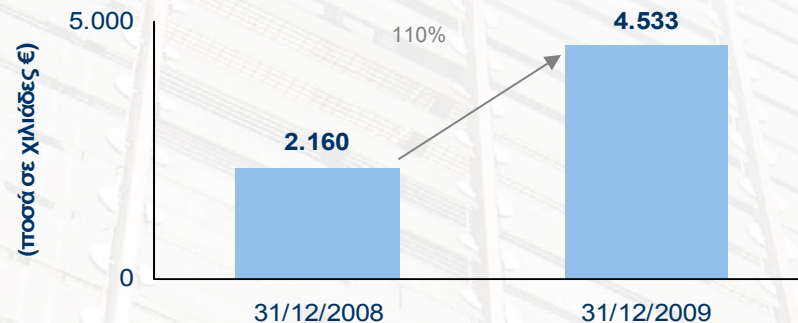
(1) Στο 2009, τα κέρδη μετά από φόρους περιλαμβάνουν ποσό Ευρώ 2,480 από την επιβολή έκτακτης εισφοράς βάση του Νομού 3808/2009

Οικονομικές Πληροφορίες – 31.12.2009 - συνέχεια

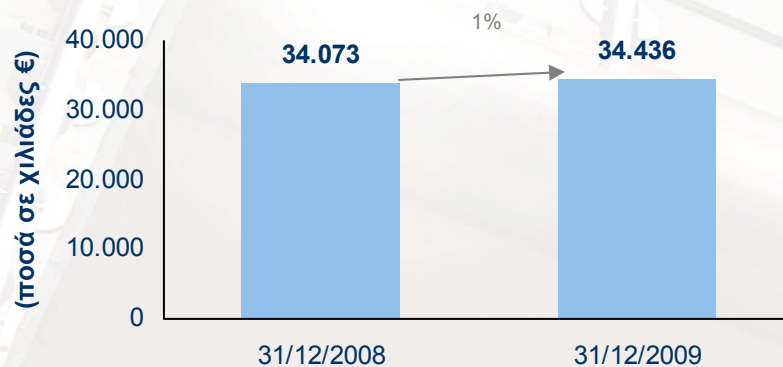
Έσοδα από μισθώματα⁽¹⁾



Καθαρά κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογη αξία



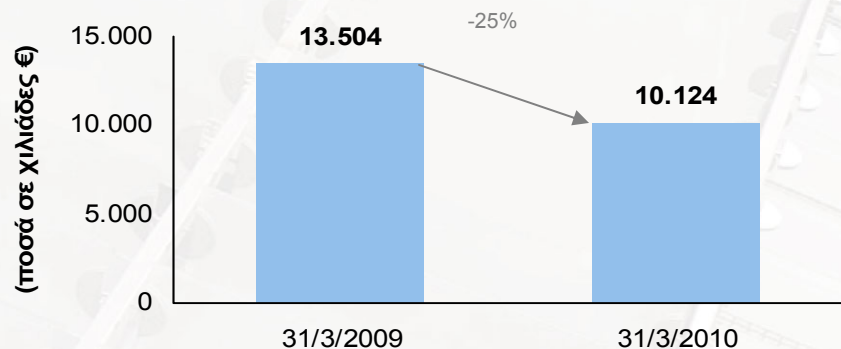
FFO



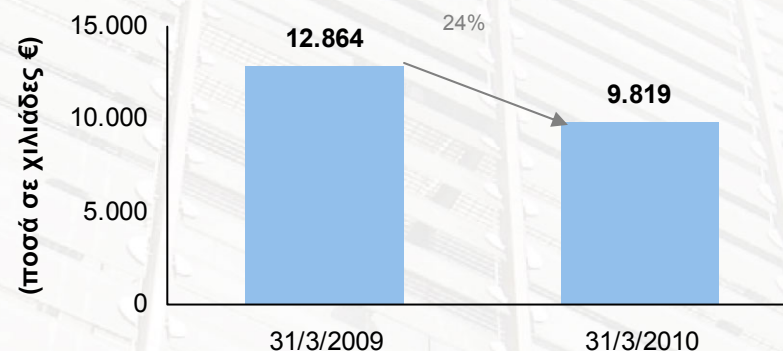
(1) Στο 2009, τα έσοδα από μισθώματα αυξήθηκαν κατά €2.808 (+7%) κυρίως λόγω της ωρίμανσης των επενδύσεων των Seferco Development, Retail Development και NIS.

Οικονομικές Πληροφορίες – 31.03.2010

Κέρδη προ φόρων (1)



Κέρδη μετά από φόρους (1)

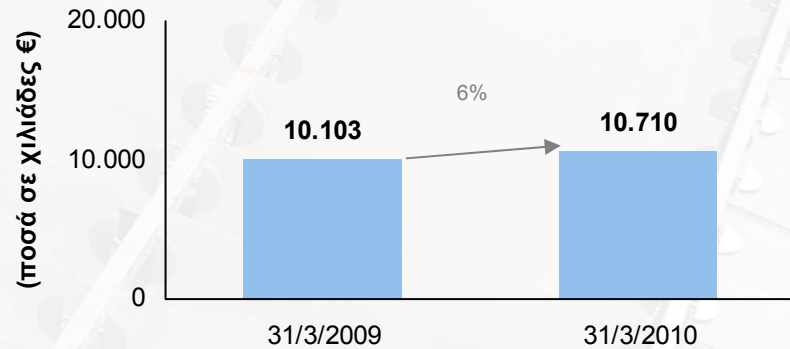


NAV στις 31 Μαρτίου 2010: € 713.229 χιλιάδες

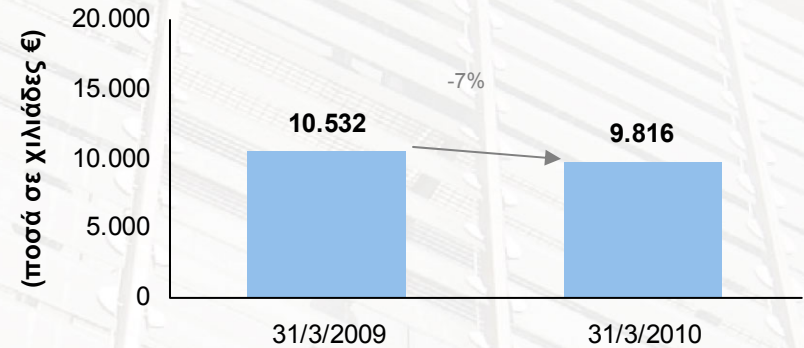
NAV ανά μετοχή στις 31 Μαρτίου 2010 : € 11.69

Οικονομικές Πληροφορίες – 31.03.2010 – συνέχεια

Έσοδα από μισθώματα



FFO



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

