

Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

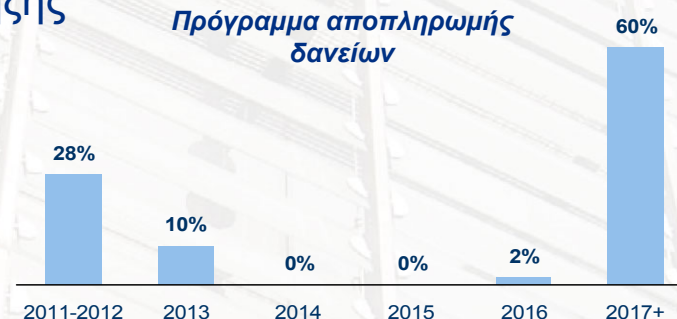
Εταιρική Παρουσίαση
Σεπτέμβριος 2010



Επισκόπηση Εταιρίας

- Η Μεγαλύτερη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας στην Ελλάδα
- Υψηλής Ποιότητας Χαρτοφυλάκιο Ακινήτων (EFG Group, AB Βασιλόπουλος, Carrefour, Praktiker, H&M, L'Oreal, P&G, CYTA Hellas) το οποίο παράγει περισσότερα από € 44 εκ μισθωτικά έσοδα ετησίως με τρέχουσα μισθωτική απόδοση 7,5% περίπου
- Χρηματικά Διαθέσιμα € 155 εκ (προθεσμιακές καταθέσεις)
- Χαμηλά Δάνεια προς Επενδύσεις (LTV) Μακροχρόνιας Λήξης
 - Loan to Value – 15%
 - Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού – 14%
 - € 99,25 εκ συνολικός δανεισμός την 30.6.2010
 - Μέσος όρος λήξης δανεισμού – 6.1 έτη
 - Μέσο σταθμισμένο κόστος δανεισμού – 3.14%
 - Όλες οι δανειακές υποχρεώσεις είναι κυμαινόμενου επιτοκίου
- Ευνοϊκό Φορολογικό Καθεστώς στην Ελλάδα, καθώς οι Α.Ε.Ε.Α.Π. απαλλάσσονται από
 - Συμπληρωματικό φόρο ενοικίων
 - Φόρο υπεραξίας
 - Φόρο μεταβίβασης ακινήτων & ειδικού τέλους συναλλαγής κατά την αγορά επενδυτικών ακινήτων
 - Φόρο επί του μερίσματος

Πρόγραμμα αποπληρωμής δανείων



Ελκυστική Μερισματική Πολιτική

	2008	2009
Μέρισμα ανά μετοχή	€ 0,52	€ 0,55
Μερισματική απόδοση (24/8/2010)	8.9%	9,45%

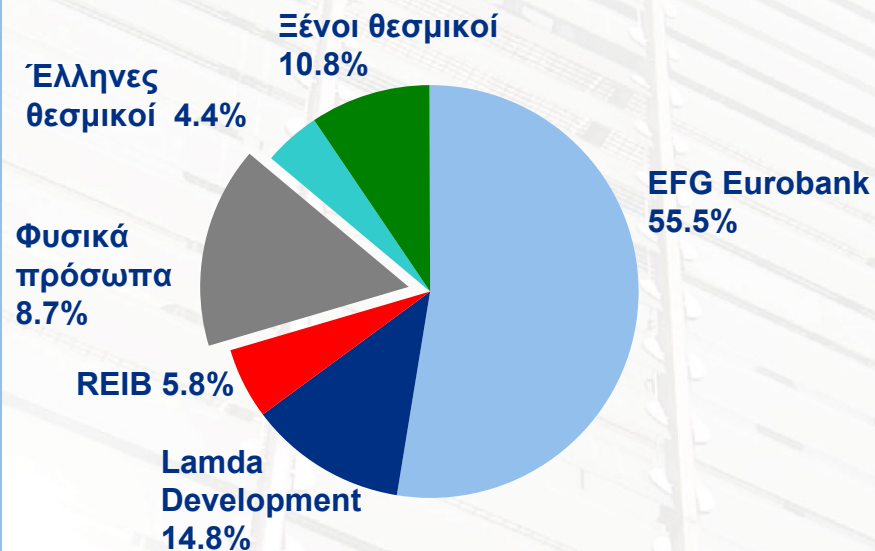


Πληροφορίες μετοχής

Πληροφορίες τιμής μετοχής

- Τιμή μετοχής (31/12/09) → € 8.30
- Τιμή μετοχής (24/8/10) → € 5.82
- NAV ανά μετοχή (30/6/10) → € 11.47
- Discount σε NAV (24/8/10) → 49.3%
- Κεφαλαιοποίηση (24/8/10) → € 355 Μ
- Μέρισμα ανά μετοχή
- Μερисματική απόδοση (24/8/10) → 9.45%

Μετοχική σύνθεση – 30/6/10⁽¹⁾



Σύνολο μετοχών σε κυκλοφορία: 60.5 εκ

Ανάλυση ευαισθησίας στο NAV ανά μετοχή

Εξερευνώντας τα αρνητικά σενάρια

- 2010: Επίδραση ενδεχόμενης μείωσης της αξίας του χαρτοφυλακίου στο NAV ανά μετοχή:

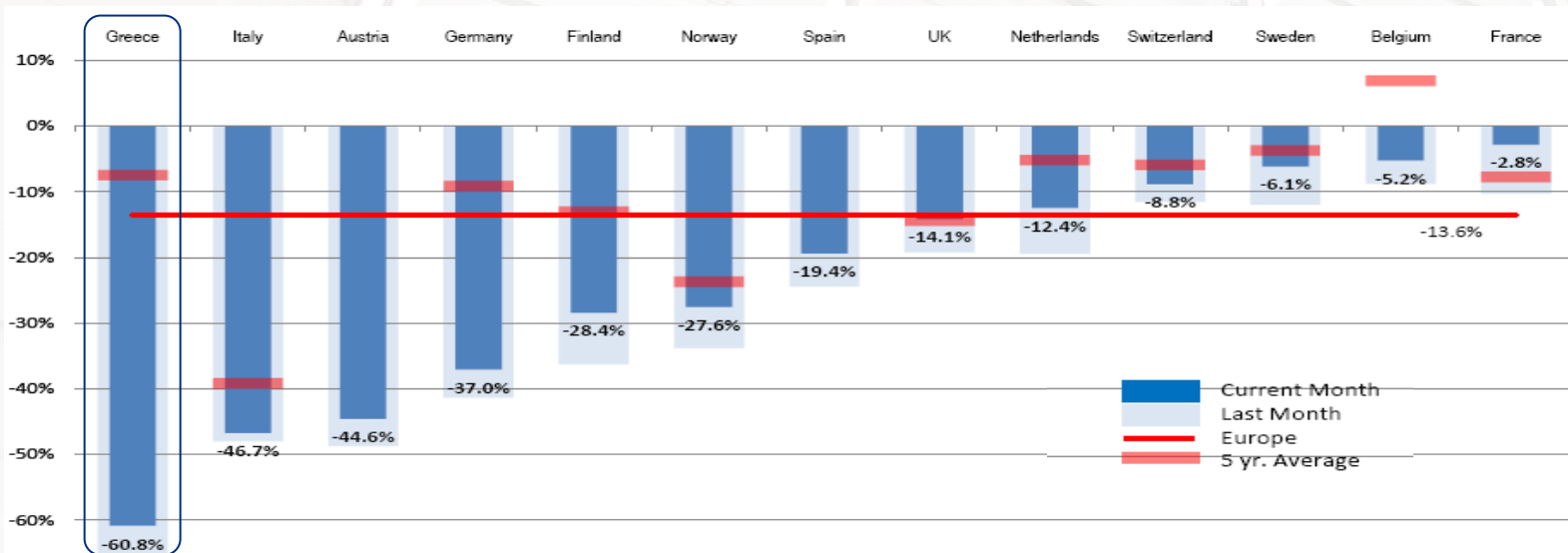
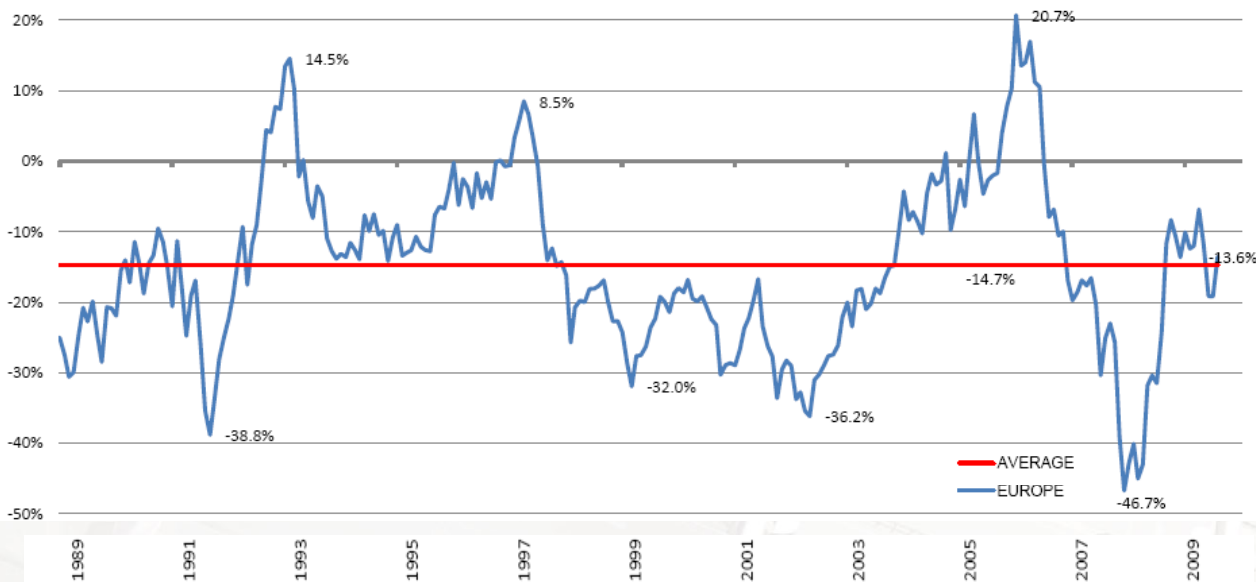
% μεταβολή αξίας	-5%	-10%	-15%
NAV ανά μετοχή	€10,94	€10,41	€9,88

- 2011 “Worst Case Scenario”: Περαιτέρω μείωση στην άξια του χαρτοφυλακίου:

		Πτώση αξίας Χαρτοφυλακίου, 2010		
		-5%	-10%	-15%
Πτώση αξίας Χαρτοφυλακίου, 2011	-5%	€10,43	€9,93	€9,42
	-10%	€9,93	€9,45	€8,97
	-15%	€9,42	€8,97	€8,52

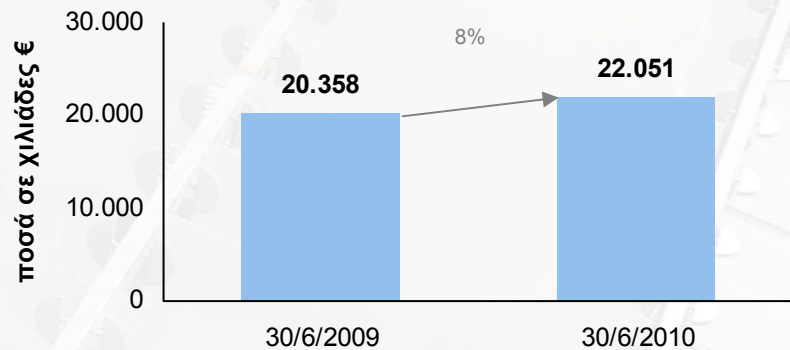
Ακόμη και υπό το χειρότερο σενάριο, απόκτηση μετοχών της Εταιρίας στην τρέχουσα τιμή μπορεί να οδηγήσει σε ετησιοποιημένη απόδοση που υπερβαίνει το 28% (αναμένοντας δύο ετήσια μερίσματα που κυμαίνονται στα €0,50 ανά μετοχή και πώληση των μετοχών σε τιμή ίση με το NAV ανά μετοχή στο 2^ο έτος της επένδυσης)

Ευρωπαϊκά Discounts στο NAV

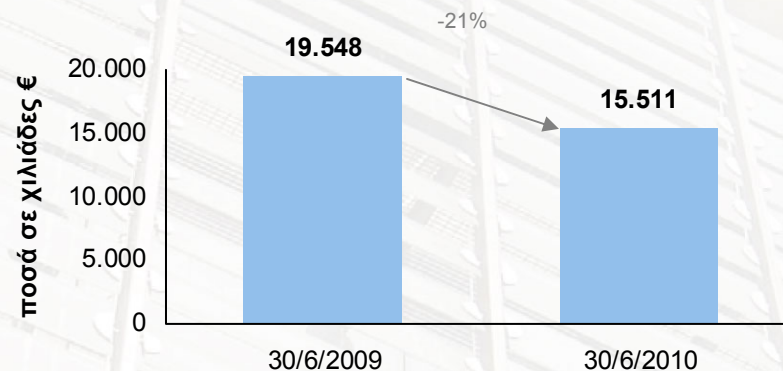


Οικονομικά αποτελέσματα 1^{ου} εξαμήνου 2010

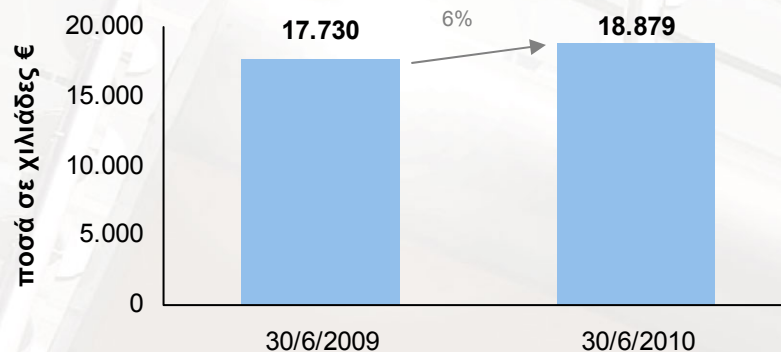
Έσοδα από μισθώματα



FFO

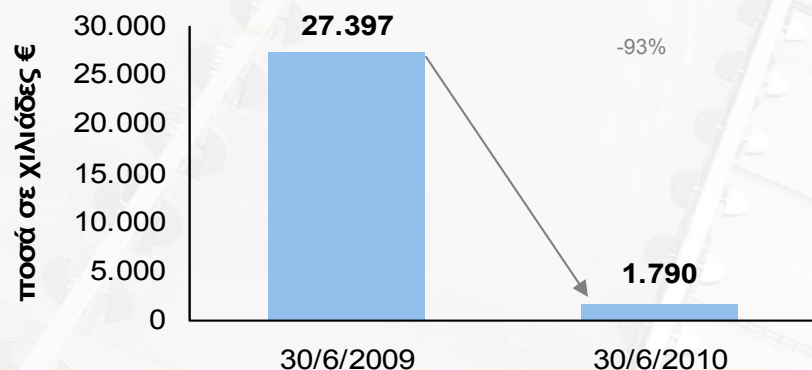


ADJUSTED EBITDA

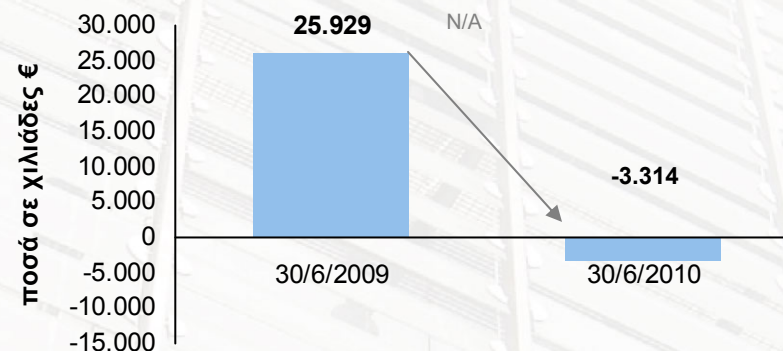


Οικονομικά αποτελέσματα 1^{ου} εξαμήνου 2010 - συνέχεια

Κέρδη προ φόρων ⁽¹⁾



Κέρδη μετά από φόρους ⁽²⁾



NAV στις 30/6/2010: € 699.73 εκ

NAV ανά μετοχή στις 30/06/2010 : € 11.47

- 1) Οι ζημιές του Ομίλου από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για το εξάμηνο που έληξε την 30η Ιουνίου 2010 ανήλθαν σε €18.827 έναντι κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία €5.892 της προηγούμενης περιόδου.
- 2) Λόγω της επιβολής έκτακτης εισφοράς ύψους € 4,375 εκ

Παράρτημα: Πληροφορίες Εταιρίας

1. Φορολογικό καθεστώς
2. Γεωγραφική διασπορά χαρτοφυλακίου
3. Υψηλής ποιότητας χαρτοφυλάκιο με υψηλά ποσοστά πληρότητας
4. Ισχυρή βάση μισθωτών υψηλής φερεγγυότητας
5. Ελκυστικοί όροι μισθώσεων
6. Συναλλαγές 2010



1. Φορολογικό καθεστώς

Φορολογικό καθεστώς συνδεδεμένο με την ΕΚΤ

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 $10\% * (1\% + 1\%) = 0.2\%$.

2. Γεωγραφική διασπορά χαρτοφυλακίου

Γεωγραφική επισκόπηση

Βελιγράδι & Νις

Αρ. Ακινήτων	2
Μ.Ε.Ε. (τμ)	6,171
Εκτιμηθείσα Αξία (€ εκ)	23,3 ⁽¹⁾
%Συνολική εκτιμηθείσα αξία	3.6%

Βουκουρέστι & Ιάσιο

Αρ. Ακινήτων	3
Μ.Ε.Ε.(τμ)	39,628
Εκτιμηθείσα Αξία (€ εκ)	81,2 ⁽¹⁾
%Συνολική εκτιμηθείσα αξία	12.5%

Κίεβο, Ουκρανία

Αρ. Ακινήτων	1
Μ.Ε.Ε.(τμ)	543
Εκτιμηθείσα Αξία (€ εκ)	3,3 ⁽¹⁾
%Συνολική εκτιμηθείσα αξία	0.5%

Υπόλοιπη Ελλάδα

Αρ. Ακινήτων	12
Μ.Ε.Ε.(τμ)	76,780
Εκτιμηθείσα Αξία (€ εκ)	94,9 ⁽¹⁾
%Συνολική εκτιμηθείσα αξία	14.7%

Αθήνα & Υπόλοιπο Αττικής

Αρ. Ακινήτων	37
Μ.Ε.Ε. (τμ)	203,548
Εκτιμηθείσα Αξία (€ εκ)	444,3 ⁽¹⁾
%Συνολική εκτιμηθείσα αξία	68.7%



3. Υψηλής ποιότητας χαρτοφυλάκιο με υψηλά ποσοστά πληρότητας

Επισκόπηση χαρτοφυλακίου

Γραφεία



- 23 ακίνητα
- 56,2% συνολικής μεικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας
- 55% των συνολικών μισθωμάτων
- 93,6% μισθωμένο⁽¹⁾

Εμπορική χρήση



- 18 ακίνητα
- 17,4% συνολικής μεικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας
- 21,2% των συνολικών μισθωμάτων
- 100,0% μισθωμένο

Σύγχρονες Αποθήκες



- 3 ακίνητα⁽²⁾
- 16,2% συνολικής μεικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας
- 10,5% των συνολικών μισθωμάτων
- 99,6% μισθωμένο

Μεικτή χρήση



- 10 ακίνητα
- 10,2% συνολικής μεικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας
- 13,3% των συνολικών μισθωμάτων
- 80,1% μισθωμένο

Το χαρτοφυλάκιο περιλαμβάνει ακίνητα με σημαντικά πλεονεκτήματα ανά κλάδο ακινήτων

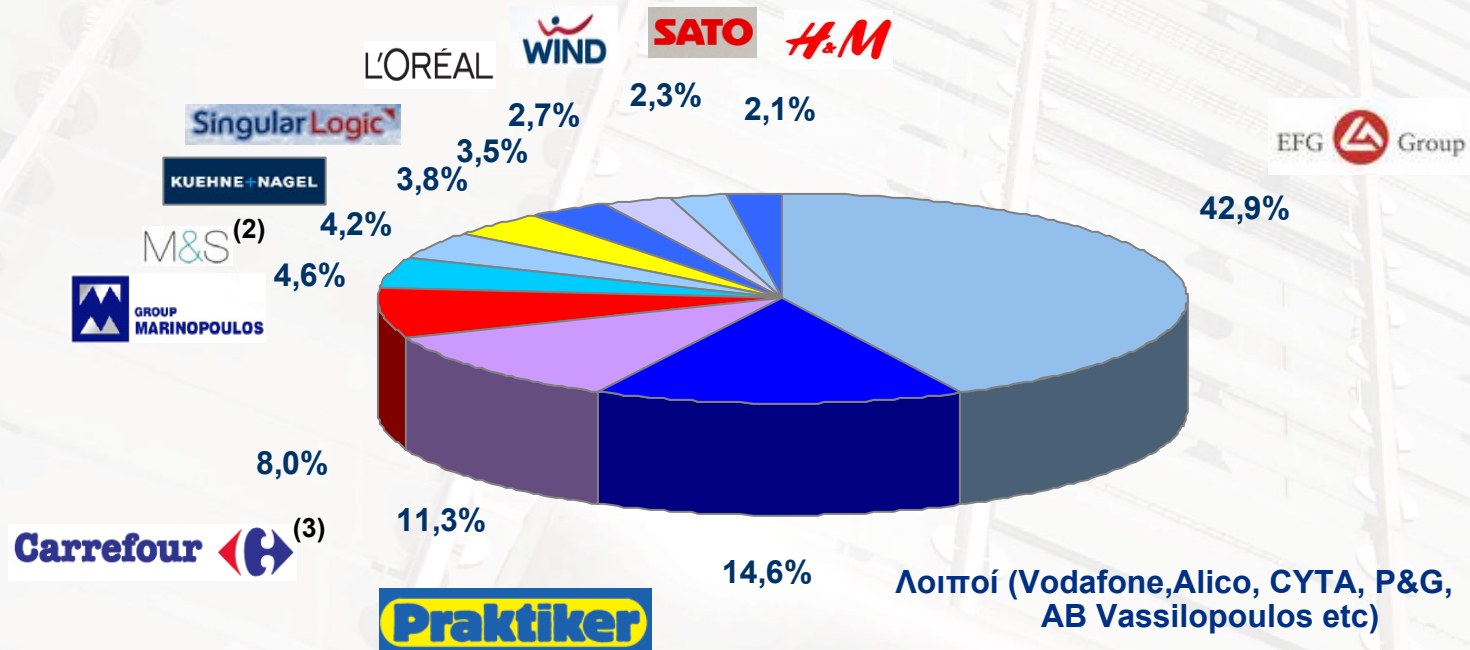
(1) Ο υπολογισμός αποκλείει χρήσεις ιδιοκτησίας στο Μαρούσι

(2) Ο υπολογισμός αποκλείει διαθέσιμα ακίνητα στα Σπάτα

4. Ισχυρή βάση υψηλής φερεγγυότητας μισθωτών

Επισκόπηση μισθωτών

Κατανομή μισθωμάτων ανά ενοικιαστή (1)



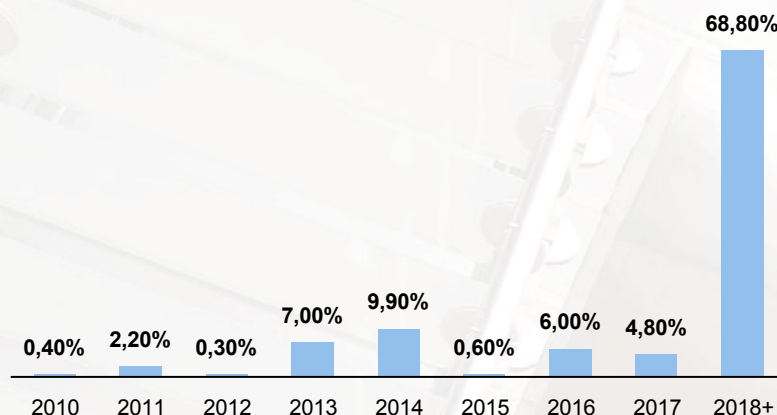
Μισθωτές που κατέχουν ηγετική θέση στον κλάδο δραστηριοποίησής τους

5. Ελκυστικοί όροι μισθώσεων

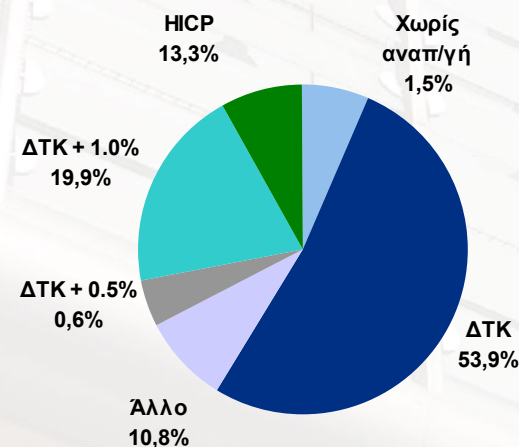
Επισκόπηση μισθώσεων

- 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 % του ετήσιου μισθώματος)



Προφίλ αναπροσαρμογών



6. Συναλλαγές 2010

ΠΩΛΗΣΕΙΣ



Ι. Δραγούμη, Θεσ/νίκη
Κτίριο γραφείων &
υποκατάστημα τράπεζας
Mixed Use
1.170 τμ

Τιμή πώλησης €3.9 εκ
Πραγματ/θέντα κέρδη €3.4 εκ
**Μισθωτική απόδοση κατά
την πώληση 6.28%**

Φεβρουάριος 2010



Πλ. Δημοκρατίας, Αγρίνιο
Υποκατάστημα τράπεζας
Retail
383 τμ

Τιμή πώλησης €900 χιλ.
Πραγματ/θέντα κέρδη €617 χιλ.
**Μισθωτική απόδοση κατά
την πώληση 5.88%**

Ιούλιος 2010



Δημητριάδος, Βόλος
Bank branch
Retail
surface 352 τμ

Τιμή πώλησης €2,0 εκ
Πραγματ/θέντα κέρδη €1,9 εκ
**Μισθωτική απόδοση κατά
την πώληση 6%**

Αύγουστος 2010

6. Συναλλαγές 2010 - συνέχεια

ΑΓΟΡΕΣ



Παπαδιαμαντοπούλου 7,
Αθήνα
Retail και βοηθητικοί χώροι
780 τμ

Τιμή απόκτησης €1.2 εκ
Realized gains €100 K
**Αρχική μισθωτική
απόδοση 10.4%**

Απρίλιος 2010

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

