

Eurobank Properties A.E.E.A.P.

Αρ. Μ.Α.Ε. 365/06/Β/86/2, Αρ. Άδειας Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 11/352/21.9.2005 - Λαοδικείας 16, 115 28, Αθήνα

Στοιχεία και πληροφορίες περιόδου από 1 Ιανουαρίου 2006 έως 30 Σεπτεμβρίου 2006

(δημοσιευμένα βάσει της Απόφασης 2/396/31.08.2006 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της εταιρείας Eurobank Properties A.E.E.A.P. Συνιστούμε, επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την Εταιρεία, να ανατρέξει στην διεύθυνση διαδικτύου (www.eurobankproperties.gr) όπου αναρτώνται οι περιοδικές οικονομικές καταστάσεις που προβλέπουν τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ) καθώς και η έκθεση επισκόπησης του ορκωτού ελεγκτή λογιστή όποτε αυτή απαιτείται.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Διεύθυνση έδρας Εταιρείας:	Λαοδικείας 16, 115 28, Αθήνα	Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:	Χαράλαμπος Κύρκος	Πρόεδρος
Κύρια Δραστηριότητα:	Διαχείριση Χαρτοφυλακίου Ακίνητης Περιουσίας		Λάμπρος Αναγνωστόπουλος	Αντιπρόεδρος
Αριθμός Μητρώου Ανωμόνων Εταιρειών:	365/06/Β/86/2		Νικόλαος Γαλιέτας	Εκτελεστικό Μέλος
Αρμόδια Αρχή:	Υπουργείο Ανάπτυξης		Αριστοτέλης Καρυτινός	Εκτελεστικό Μέλος
Αριθμός Άδειας Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς:	11/352/21.9.2005		Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου	Μη εκτελεστικό Μέλος
Ημερομηνία έγκρισης των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων (από τις οποίες αντλήθηκαν συνοπτικά στοιχεία):	30 Οκτωβρίου 2006		Δημήτριος Σερμπέτης	Μη Εκτελεστικό Ανεξάρτητο Μέλος
Διεύθυνση διαδικτύου Εταιρείας:	http://www.eurobankproperties.gr		Σπυρίδων Μακριδάκης	Μη Εκτελεστικό Ανεξάρτητο Μέλος

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΤΗΣ 30ΗΣ ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2006		
	Ποσά σε χιλιάδες ευρώ	
	Εταιρεία	
	30 Σεπτ 2006	31 Δεκ 2005
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Επενδύσεις σε ακίνητα	304.446	213.417
Ενσώματα πάγια στοιχεία	18.125	54.804
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	89	89
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	322.660	268.310
Απαιτήσεις από πελάτες	1.810	2.578
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	2.666	1.922
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	72.621	37.982
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	77.097	42.482
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	399.757	310.792
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
Μετοχικό κεφάλαιο	51.972	40.235
Αποθεματικά υπέρ του άρθρου	221.962	153.923
Λοιπά αποθεματικά	3.370	3.370
Κέρδη εις νέο	70.217	61.440
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ	347.521	258.968
ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
Αναβαλλόμενο έσοδο	268	290
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	46.310	41.149
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	46.310	41.149
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	3.591	4.106
Μερίσματα πληρωτέα	0	2.954
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	302	1.648
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	1.765	1.677
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	5.658	10.385
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	52.236	51.824
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	399.757	310.792

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ		
	Ποσά σε χιλιάδες ευρώ	
	Εταιρεία	
	1.1-30.09.06	1.1-30.09.05
Σύνολο καθαρής θέσης έναρξης περιόδου (01.01.2006 και 01.01.2005 αντίστοιχα)	258.968	76.972
Κέρδη περιόδου μετά από φόρους	14.607	23.908
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	85.957	159.722
Έξοδα λόγω δημόσιας διάθεσης στην Ελλάδα και ιδιωτικής τοποθέτησης στο εξωτερικό	-6.181	-470
Διανεμηθέντα μερίσματα	-5.830	-985
Σύνολο καθαρής θέσης λήξης περιόδου (30.09.2006 και 30.09.2005 αντίστοιχα)	347.521	259.147

Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες:

- Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2004.
- Οι εταιρικές οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E., που συμμετέχει άμεσα στο κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 54,88%.
- Δεν υπάρχουν εμπόδια βάρη επί των παγίων στοιχείων της Εταιρείας.
- Κατά τη διάρκεια του Νοεμβρίου 2005, οι φορολογικές αρχές κατέληξαν ότι η Εταιρεία και η ΕΛΔΕΠΑ θα επιβαρυνθούν με επιπλέον φόρο εισοδήματος, ΦΠΑ και πρόστιμα συνολικού ύψους € 3.320 χιλ. σε σχέση με έλεγχο που διενεργήθηκε αναφορικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις έως και 31 Δεκεμβρίου 2004. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων, εκτιμά ότι υπάρχει σοβαρή βάση αμφισβήτησης και θα προβεί ένδικο σε διεκδίκηση ακύρωσης του επιπλέον φόρου εισοδήματος, ΦΠΑ και προστίμων και μέχρι ποσού € 2.874 χιλ. Η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν απαιτείται επιπλέον πρόβλεψη για τα παραπάνω ποσά καθώς η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις. Πέρα από αυτή δεν υπάρχουν άλλες επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές της Εταιρείας, καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων.
- Ο αριθμός του αποσπασμένου προσωπικού στο τέλος της τρέχουσας περιόδου ήταν 7 (2005: 5).
- 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 διαθέσιμη μετοχής 15,60 ευρώ. Τα συνολικά καθαρά έσοδα της Συνδυασμένης Προσφοράς που αφορούσαν στην Εταιρεία διαμορφώθηκαν σε € 78.918 χιλ. (μετά την αφαίρεση των αντίστοιχων εξόδων, ύψους € 7.039 χιλ. περίπου). Ημερομηνία Έναρξης Διαπραγμάτευσης ορίστηκε η 12 Απριλίου 2006.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΕΝΝΙΑΜΗΝΟΥ 2006				
	Ποσά σε χιλιάδες ευρώ			
	Εταιρεία		Τρίμηνο που έληξε	
	Εννιάμηνο που έληξε	30.09.06	30.09.05	30.09.06
Έσοδα από μισθώματα	15.592	12.503	5.894	4.290
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	2.953	7.300	-1.897	-300
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	0	15	0	0
Κύκλος εργασιών	18.545	19.818	3.997	3.990
Μικτά κέρδη	18.156	18.232	3.826	3.452
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων	16.856	18.079	3.408	3.398
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	16.815	18.042	3.396	3.386
Κέρδη προ φόρων σύνολο	15.436	15.375	2.827	2.758
Μείον φόροι	-829	8.533	-302	12.473
Κέρδη μετά από φόρους από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (α)	14.607	23.908	2.525	15.231
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους από διακοπείσες δραστηριότητες (β)	0	0	0	0
Κέρδη μετά από φόρους (συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες) (α) + (β)	14.607	23.908	2.525	15.231
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)				
- Βασικά και Προσαρμοσμένα	0,65	2,67	0,11	1,70

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ			
	Ποσά σε χιλιάδες ευρώ		
	Εταιρεία		1.1-30.09.05
	1.1-30.09.06	1.1-30.09.06	1.1-30.09.05
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων	15.436		15.375
Πλέον / μείον προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	41		37
Αύξηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	-2.953		-7.300
Κέρδη από πώληση ενσώματων παγίων στοιχείων	0		-15
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	-76		0
Πιστωτικοί τόκοι	-1.375		-73
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	1.379		2.667
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών, κεφαλαίων κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	24		-835
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	-515		1.220
Μείον:			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-1.377		-2.667
Καταβεβλημένοι φόροι	-2.123		-2.552
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	8.461		5.857
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Έσοδα από πώληση συμμετοχής σε κοινοπραξία	0		1.800
Έσοδα από πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση	0		1.286
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	-32		-12
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	-9.143		-2.416
Προκαταβολές σχετικά με επενδύσεις σε ακίνητα	-42.263		-53.070
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	0		236
Τόκοι εισπραχθέντες	1.375		73
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	-50.063		-52.103
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	85.957		159.252
Έξοδα λόγω δημόσιας προσφοράς μετοχών	-6.181		0
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	6.500		17.000
Εξοφλήσεις δανείων	0		-110.792
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεοσίτσια)	-1.251		-380
Μερίσματα πληρωθέντα	-8.784		-985
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	76.241		64.095
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	34.639		17.849
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	37.982		10.262
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	72.621		28.111

- Η Εταιρεία στο πλαίσιο μετατροπής της σε Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, τον Αύγουστο του 2005, πώλησε την συμμετοχή της (50%) στην κοινοπραξία Ζήνων Ακίνητα Α.Ε., με αποτέλεσμα τη λήξη της υποχρέωσης για κατάρτιση ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.
- Τα ποσά των εσόδων και των εξόδων της Εταιρείας από 01.01-30.09.2006 και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων στις 30.9.2006 που προέκυψαν από συναλλαγές με συνδεδεμένες εταιρείες και μέλη της διοίκησης έχουν ως εξής: α) Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών € 6.212 χιλ., β) Αγορές αγαθών και υπηρεσιών € 2.476 χιλ., γ) Απαιτήσεις € 72.784 χιλ., δ) Υποχρεώσεις € 45.859 χιλ., ε) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών διοίκησης 215 χιλ., στ) Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης € 0 χιλ. και ζ) Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης € 0 χιλ.

Ο Γενικός Διευθυντής και Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Αθήνα, 30 Οκτωβρίου 2006
Το Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Ο Οικονομικός Διευθυντής

Νικόλαος Γαλιέτας
Α.Δ.Τ. Π 028271

Αριστοτέλης Καρυτινός
Α.Δ.Τ. Σ 199654

Ηλίας Παναγιώτου
ΑΡ. ΑΔ. Α' ΤΑΞΗΣ 18103