

Στοιχεία και πληροφορίες χρήσης από 01 Ιανουαρίου 2012 έως 31 Δεκεμβρίου 2012

(δημοσιεύματα βάσει Κ.Ν. 2190/20, άρθρο 135, για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη, κατά τα Δ.Π.Χ.Π.)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από την Ετήσια Ενοποιημένη και Εταιρική Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2012, στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της 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 στη διεύθυνση διαδικτύου της Εταιρείας, όπου αναρτάται η Ετήσια Ενοποιημένη και Εταιρική Οικονομική Έκθεση για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2012.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ
Αρμόδια Αρχή:
Διεύθυνση Έξωρας Εταιρείας:
Κύρια Δραστηριότητα:
Αριθμός Άδειας Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς:
Γ.Ε.ΜΗ.:
Ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων
(από τις οποίες αντλήθηκαν τα στοιχεία και πληροφορίες):
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστή:
Ελεγκτική Εταιρεία:
Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών:
Διεύθυνση διαδικτύου Εταιρείας:

 Υπουργείο Περιφερειακής Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας
 Λεωφόρος Κηφισίας 117, Μαρούσι, Τ.Κ. 15124
 Διαχείριση Χαρτοφυλακίου Ακίνητης Περιουσίας
 11/352/21.9.2005
 000239101000
 11/02/2013
 Κυριάκος Ριφής
 PricewaterhouseCoopers S.A.
 Με σύμφωνη γνώμη
<http://www.eurobankproperties.gr>
Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:
 Νικόλαος Α. Μπέρτσος
 Οδυσσεύς Αθανασίου
 Νικόλαος Γαλιέτας
 Γεώργιος Χρυσικός
 Γεώργιος Κατσιμπής
 Βασίλειος Βαφεζίδης
 Γεώργιος Παπαδόπουλος
 Wade Burton

 Πρόεδρος - Εκτελεστικό Μέλος
 Αντιπρόεδρος Α' - Μη Εκτελεστικό Μέλος
 Αντιπρόεδρος Β' - Μη Εκτελεστικό Μέλος
 Εκτελεστικό Μέλος
 Ανεξάρτητο Μέλος Μη Εκτελεστικό
 Ανεξάρτητο Μέλος Μη Εκτελεστικό
 Ανεξάρτητο Μέλος Μη Εκτελεστικό
 Μη Εκτελεστικό Μέλος

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ			
Ποσά σε χιλιάδες ευρώ			
Εταιρεία		Ομίλος	
31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
457.178	511.764	Επενδύσεις σε ακίνητα	547.100 612.998
1.638	1.683	Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	1.638 1.683
-	-	- Ακιντοποίησεις υπό εκτέλεση	- -
55.092	55.092	Συμμετοχή σε θυγατρικές	- -
100	117	Άλλα περιουσιακά στοιχεία και υπεραξία	435 452
-	-	- Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	391 391
5.215	-	Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	- -
519.223	568.656	Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	549.564 615.524
1.335	1.850	Απαιτήσεις από πελάτες	1.905 2.392
5.431	6.641	Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	6.179 3.885
153.005	152.678	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	161.091 157.482
159.771	161.169	Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	169.175 163.759
678.994	729.825	ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	718.739 779.283
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
129.930	129.930	Μετοχικό κεφάλαιο	129.930 129.930
466.749	466.749	Αποθεματικό υπέρ το όριο	466.749 466.749
(6.719)	(5.842)	Αγορά Ιδίων Μετοχών	(6.719) (5.842)
10.021	10.021	Λοιπά αποθεματικά	10.823 10.946
31.767	76.289	Κέρδη εις νέον	26.191 78.651
631.748	677.147		626.974 680.434
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
34.902	38.349	Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	67.405 81.502
3.097	3.418	Εγγυήσεις μισθωμάτων	3.097 3.418
37.999	41.767	Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	70.502 84.920
1.005	2.121	Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.389 3.287
8	-	- Μερίσματα πληρωτέα	8 -
213	261	Εγγυήσεις μισθωμάτων	213 261
2.988	3.778	Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	3.130 3.779
5.033	4.751	Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	15.523 6.602
9.247	10.911	Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	21.263 13.929
47.246	52.678	ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	91.765 98.849
678.994	729.825	ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	718.739 779.283

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ			
Ποσά σε χιλιάδες ευρώ			
Εταιρεία		Ομίλος	
31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
677.147	695.229	Καθαρή θέση έναρξης χρήσης (01.01.2012 και 01.01.2011 αντίστοιχα)	680.434 699.170
(20.122)	5.103	Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους (συνεχίζόμενες και διακοπιές δραστηριότητες)	(28.183) 5.807
(877)	(1.263)	(Αγορές)/ πωλήσεις ιδίων μετοχών	(877) (1.263)
-	5	Μεταφορά τακτικού αποθεματικού από συγχώνευση θυγατρικής	- -
-	1.353	Κέρδη εις νέον από συγχώνευση θυγατρικής	- -
(24.400)	(23.280)	Διανεμηθέντα μερίσματα	(24.400) (23.280)
631.748	677.147	Σύνολο καθαρής θέσης λήξης χρήσης (31.12.2012 και 31.12.2011 αντίστοιχα)	626.974 680.434

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ			
Ποσά σε χιλιάδες ευρώ			
Εταιρεία		Ομίλος	
Τρέχουσα Περίοδος	Συνεχίζόμενες Δραστηριότητες	Τρέχουσα Περίοδος	Συνεχίζόμενες Δραστηριότητες
1.1-31.12.2012	1.1-31.12.2011	1.1-31.12.2012	1.1-31.12.2011
32.346	37.064	Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	38.870 43.529
(54.375)	(30.528)	Αποτελέσματα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	(65.687) (32.604)
(1.886)	(1.603)	Μείον: Δαπάνες εκμετάλλευσης	(2.291) (2.217)
(23.915)	4.933	Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα	(29.108) 8.708
(25.914)	2.705	Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	(31.471) 6.298
(18.714)	9.052	Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων	(25.890) 10.691
(20.122)	5.103	Κέρδη/ (ζημιές) μετά από φόρους (Α)	(28.060) 5.652
(20.122)	5.103	Κατανέμονται σε:	(28.060) 5.652
-	-	- Ιδιοκτήτες μητρικής	- -
-	-	- Δικαιώματα μειοψηφίας	- -
(20.122)	5.103	Λοιπά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους (Β)	(123) 155
(20.122)	5.103	Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους (Α) + (Β)	(28.183) 5.807
-	-	Κατανέμονται σε:	(28.183) 5.807
-	-	- Ιδιοκτήτες μητρικής	- -
-	-	- Δικαιώματα μειοψηφίας	- -
(0,3357)	0,0848	Κέρδη/ (ζημιές) μετά από φόρους ανά μετοχή – βασικά (σε €)	(0,4702) 0,0964
(25.824)	2.781	Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων	(31.381) 6.374

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ			
Ποσά σε χιλιάδες ευρώ			
Εταιρεία		Ομίλος	
1.1-31.12.2012	1.1-31.12.2011	1.1-31.12.2012	1.1-31.12.2011
(18.714)	9.052	Λειτουργικές δραστηριότητες	(25.890) 10.691
-	-	Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων (συνεχίζόμενες δραστηριότητες)	- -
(126)	(115)	Κέρδη προ φόρων (διακοπιές δραστηριότητες)	(126) (115)
90	76	Πλέον / μείον προσαρμογές για:	90 76
54.375	30.528	Μείωση/ (αύξηση) της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	65.687 32.604
-	-	- Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	- -
-	-	- Συναλλαγματικές διαφορές	123 (155)
(8.693)	(8.250)	Έσοδα από τόκους	(8.676) (8.353)
1.493	1.903	Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	3.095 3.960
		Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες	
279	(2.710)	Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(146) (2.261)
(778)	(365)	(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	(560) (1.058)
(1.474)	(1.857)	Μείον:	(2.959) (3.714)
(1.921)	(6.247)	Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα	(2.682) (7.035)
		Καταβλημένοι φόροι	
24.531	22.015	Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	27.956 24.640
(738)	(560)	Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(738) (590)
(28)	(6.675)	Αγορές ακινήτων επένδυσης	(28) (6.675)
(4.315)	(54)	Αγορές λοιπών παγίων	(4.315) (54)
-	-	16 Πωλήσεις λοιπών παγίων	- 16
-	-	- Δάνεια θυγατρικών εξωτερικού	- -
2.238	-	Αποπληρωμές δανείων θυγατρικών εξωτερικού	- -
7.081	7.922	Τόκοι εισπραχθέντες	6.871 8.079
4.238	649	Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	6.105 776
(877)	(1.263)	Αγορές ιδίων μετοχών	(877) (1.263)
(2.335)	(2.095)	Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)	(2.335) (2.095)
(830)	(27.314)	Αποπληρωμές δανείων	(2.840) (29.860)
(24.400)	23.000	Αναληφθέντα δάνεια	(24.400) 23.000
(28.442)	(23.280)	Μερίσματα πληρωθέντα	(28.442) (23.280)
		Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	
327	(8.288)	Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)	3.609 (8.082)
152.678	160.966	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	157.482 165.564
153.005	152.678	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	161.091 157.482

Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες (ποσά σε χιλιάδες ευρώ):

- Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2008, 2009, 2010. Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή σύμφωνα με το α. 82 παρ. 5 ν. 2238/1994, και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τη χρήση 2011, ενώ αναμένει το φορολογικό πιστοποιητικό για τη χρήση 2012. Για λεπτομερή αναφορά, βλέπετε Σημείωση 23 επί των Ετήσιων Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2012.
- Οι οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. (με έδρα στην Ελλάδα), που συμμετέχει άμεσα στο κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 55,56%. Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενσωματώθηκαν σε αυτές της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.
- Δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη επί των παγίων στοιχείων της Εταιρείας. Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €3.960 υπέρ της Eurobank A.D. Beograd επί ακινήτου της εταιρείας Reco Real Property A.D. (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στην 7-9 Terazje Street, Βελιγράδι, Σερβία. Επίσης έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους € 9.500 υπέρ της NGB Bank Malta Limited, μέλους του Ομίλου της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος επί ακινήτου της εταιρείας Retail Development S.A. (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στο Ιάσιο της Ρουμανίας. Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους € 29.275 υπέρ της Bancpost S.A. επί ακινήτου της εταιρείας Sefelco Development S.A. (εταιρεία του Ομίλου) που βρίσκεται στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας. Τέλος, έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους € 29.900 υπέρ της Εμπορικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. επί των ακινήτων της Εταιρείας που βρίσκονται στον Ταύρο, 25ης Μαρτίου & Θεσσαλονίκης και στην Αθήνα, Σταδίου 49 (Σημείωση 14).
- Κατά τη διάρκεια του Νοεμβρίου 2005, οι φορολογικές αρχές κατέληξαν ότι η Εταιρεία θα επιβαρυνθεί με επιπλέον φόρο εισοδήματος, και πρόστιμα συνολικού ύψους €1.191 σε σχέση με έλεγχο που διενεργήθηκε αναφορικά με τις ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις έως και 31 Δεκεμβρίου 2004. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων, εκτιμά ότι υπάρχει σοβαρή βάση αμφισβήτησης και έχει προβεί ένδικο σε διεκδίκηση ακύρωσης του επιπλέον φόρου εισοδήματος και προστίμων μέχρι και ποσού €1.072. Η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν απαιτείται πρόβλεψη για τα παραπάνω ποσά καθώς δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις (Σημείωση 23).
- Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της χρήσης ήταν 19 (31/12/2011: 20).
- Κατά τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2012, ο Όμιλος έχει διενεργήσει σωρευτική πρόβλεψη για: α) επιδικές ή υπο διαπίστια διαφορές που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας και του Ομίλου ποσού €0, β) ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις ποσού €0 και γ) λοιπές προβλέψεις ποσού €1.400.
- Οι συναλλαγές του Ομίλου με συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής: α) Έσοδα €25.424, β) Έξοδα €2.397, γ) Απαιτήσεις €125.955, δ) Υποχρεώσεις €52.981. Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής: α) Έσοδα €21.693, β) Έξοδα €723, γ) Απαιτήσεις €125.906, δ) Υποχρεώσεις €18.415. Οι συναλλαγές και οι αμοιβές του Ομίλου και της Εταιρείας με τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης έχουν ως εξής: α) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών Διοίκησης €812, β) Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης €0 και γ) Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης €0.
- Οι λοιπές συνολικές ζημιές μετά από φόρους ποσού €123 αφορούν συναλλαγματικές διαφορές.
- Στις 31 Δεκεμβρίου 2012 η Εταιρεία κατείχε 1.148 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €6.719 με μέση τιμή κτήσης €5,86 ανά μετοχή (Σημείωση 13).

Μαρούσι, 11 Φεβρουαρίου 2013

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

 Ο Γενικός Διευθυντής
 Μέλος Δ.Σ.

Ο Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών

Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου

 Νικόλαος Α. Μπέρτσος
 Α.Δ.Τ. ΑΗ 023829

 Γεώργιος Χρυσικός
 Α.Δ.Τ. Ν 161578

 Στυλιανός Προμπονάς
 Α.Δ.Τ. Σ 722634

 Ευάγγελος Τέντης
 ΑΡ. ΑΔ. Α' ΤΑΞΗΣ 064953