



Eurobank Properties A.E.E.A.P.
Λεωφόρος Κηφισίας 117, Μαρούσι, Τ.Κ. 15124
Γ.Ε.ΜΗ. 000239101000, Αρ. Αδείας Επιτροπής Κεφαλαγοράς 11/352/21.9.2005 -Λεωφόρος Κηφισίας 117, Μαρούσι, Τ.Κ. 15124

Στοιχεία και πληροφορίες περιόδου από 01 Ιανουαρίου 2014 έως 31 Μαρτίου 2014
(δημοσιεύσιμα βάσει Κ.Ν. 2190/20, άρθρο 135, για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενσωματωμένες και μη, κατά τα Δ.Π.Χ.Π.)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από τις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για το τρίμηνο που έληξε 31 Μαρτίου 2014, στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Eurobank Properties A.E.E.A.P. Συναρτάσεως επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την Εταιρεία, να ανατρέξει στη διεύθυνση διαδικτύου της Εταιρείας, όπου αναρτώνται οι Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για το τρίμηνο που έληξε 31 Μαρτίου 2014.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Αρμόδια Αρχή: Υπουργείο Περιφερειακής Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας
Διεύθυνση Είδους Εταιρείας: Λεωφόρος Κηφισίας 117, Μαρούσι, Τ.Κ. 15124
Κύρια Δραστηριότητα: Διαχείριση Χαρτοφυλακίου Ακίνητης Περιουσίας
Αριθμός Αδείας Επιτροπής Κεφαλαγοράς: 11/352/21.9.2005
Γ.Ε.ΜΗ.: 000239101000
Ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων (από τις οποίες αντλήθηκαν τα στοιχεία και πληροφορίες): 20/05/2014
Ελεγκτική Εταιρεία: PricewaterhouseCoopers S.A.
Διεύθυνση διαδικτύου Εταιρείας: http://www.eurobankproperties.gr

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:
Νικόλαος Α. Μπέρτσος
Πέτρος Καταούλας
Wade Sebastian Burton
Γεώργιος Χρυσικός
Πλάτωνος Μονοκρούσιος
Γεώργιος Μπερσής
Γεώργιος Κατσιμπής
Γεώργιος Παπαδόπουλος
Istvan Szabes Rotman
Τάκης Κανελοπούλος
Δημήτριος Παπαδόπουλος

Πρόεδρος-Μη Εκτελεστικό Μέλος
Αντιπρόεδρος Α'-Μη Εκτελεστικό Μέλος
Αντιπρόεδρος Β'-Μη Εκτελεστικό Μέλος
Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος
Μη Εκτελεστικό Μέλος
Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Συμμετοχή σε θυγατρικές

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ
Ποσά σε χιλιάδες ευρώ

Table with columns: Εταιρεία (31.03.2014, 31.12.2013), Ομίλος (31.03.2014, 31.12.2013). Section: ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ. Rows include: Επενδύσεις σε ακίνητα, Ισοχρηματοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία, Άυλα περιουσιακά στοιχεία και υπεραξία, Συμμετοχή σε θυγατρικές, Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση, Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις, Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού.

Table with columns: Εταιρεία (31.03.2014, 31.12.2013), Ομίλος (31.03.2014, 31.12.2013). Section: ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ. Rows include: Μετοχικό κεφάλαιο, Αποθεματικό υπέρ το άρτιο, Αγορά Ιδίων Μετοχών, Λοιπά αποθεματικά, Κέρδη εις νέον, Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού.

Table with columns: Εταιρεία (31.03.2014, 31.12.2013), Ομίλος (31.03.2014, 31.12.2013). Section: ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ. Rows include: Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων, Εγγυήσεις μισθωμάτων, Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων, Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς θυγατρικές, Μέρισμα πληρωτέα, Εγγυήσεις μισθωμάτων, Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις, Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων, Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων.

Table with columns: Εταιρεία (31.03.2014, 31.12.2013), Ομίλος (31.03.2014, 31.12.2013). Section: ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ, ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ, ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ, ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ
Ποσά σε χιλιάδες ευρώ

Table with columns: Εταιρεία (31.03.2014, 31.03.2013), Ομίλος (31.03.2014, 31.03.2013). Rows include: Σύνολο ιδίων κεφαλαίων έναρξης περιόδου (01.01.2014 και 01.01.2013 αντίστοιχα), Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους (συνεχόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες), (Αγορές)/ πωλήσεις ιδίων μετοχών, Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, Έσοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, Πώληση δικαιωμάτων ιδίων μετοχών, Διανεμηθέντα μερίσματα, Σύνολο ιδίων κεφαλαίων λήξης περιόδου (31.03.2014 και 31.03.2013 αντίστοιχα).

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ
Ποσά σε χιλιάδες ευρώ

Table with columns: Εταιρεία Τρέχουσα Περίοδος (1.1-31.03.2014, 1.1-31.03.2013), Ομίλος Τρέχουσα Περίοδος (1.1-31.03.2014, 1.1-31.03.2013). Rows include: Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων, Αποτελέσματα από την επεξεργασία στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων, Αποτελέσματα πώλησης επενδυτικών ακινήτων, Μείον: Δαπάνες εκμετάλλευσής, Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα, Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών, Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων, 8.282 Κέρδη/ (ζημιές) μετά από φόρους (Α), Κατανομιστά σε: Ισοκλήτες μητρικής, Δικαιώματα μειοψηφίας, Λοιπά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους (Β), Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους (Α) + (Β), Κατανομιστά σε: Ισοκλήτες μητρικής, Δικαιώματα μειοψηφίας, Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ
Ποσά σε χιλιάδες ευρώ

Table with columns: Εταιρεία (1.1-31.03.2014, 1.1-31.03.2013), Ομίλος (1.1-31.03.2014, 1.1-31.03.2013). Rows include: Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων (συνεχόμενες δραστηριότητες), Κέρδη προ φόρων (διακοπείσες δραστηριότητες), Πλέον / μείον προσαρμογές για: Λοιπά (κέρδη)/ ζημιές, Αποσβέσεις, Μείωση/ (αύξηση) της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας, Συναλλαγματικές διαφορές, Αριθμητική υπεραξία από εξαγορά, Έσοδα από τόκους, Προβλέψεις, Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα, Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες, Μείωση/ (αύξηση) απαιτήσεων, (Μείωση)/ αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών) Μείον, Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα, Καταβλημένοι φόροι, Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α).

Table with columns: Εταιρεία (1.1-31.03.2014, 1.1-31.03.2013), Ομίλος (1.1-31.03.2014, 1.1-31.03.2013). Section: Επενδυτικές δραστηριότητες. Rows include: Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής, Αγορές ακινήτων επένδυσης, Μεταγενέστερα κεφαλαιολογικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα, Αγορές λοιπών παγίων, Δάση θυγατρικών εξωτερικού, Αποπληρωμές δανείων θυγατρικών εξωτερικού, Αποπληρωμές δανείων θυγατρικών εσωτερικού, Τόκοι εισπραχθέντες, Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β).

Table with columns: Εταιρεία (1.1-31.03.2014, 1.1-31.03.2013), Ομίλος (1.1-31.03.2014, 1.1-31.03.2013). Section: Χρηματοδοτικές δραστηριότητες. Rows include: Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου (συμμ. εξόδων), Εισπράξεις από πώληση δικαιωμάτων ιδίων μετοχών, Αγορές ιδίων μετοχών, Έσοδα/ (ζημιές) από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια), Αποπληρωμές δανείων, Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ), Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ), Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου, Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου.

- Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες (ποσά σε χιλιάδες ευρώ):
1. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις που έληξαν την 31^η Δεκεμβρίου 2008, 2009 και 2010. Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή σύμφωνα με το αρ. 82, παρ. 5 Ν. 2238/1994 και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2011 και 2012, ενώ αναμένει το φορολογικό πιστοποιητικό για τη χρήση 2013. Για λεπτομέρη αναφορά, βλέπετε σημείωση 17 επί των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων για την περίοδο που έληξε στις 31 Μαρτίου 2014.
2. 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 33,95%. Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενσωματώθηκαν σε αυτές της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. με τη μέθοδο της ολικής ενσωμάτωσης.
3. Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 8^{ης} Νοεμβρίου 2013, αποφάσισε την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών και με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων, με την έκδοση 40.260.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας (ποσό σε €) €2,13 και μισή διάθεσης (ποσό σε €) €4,80 εκάστη. Η εν λόγω αύξηση αρχόρμησε κατά την 14^η Ιανουαρίου 2014 ολοκληρώθηκε την 31^η Ιανουαρίου 2014 με απόλυτη επιτυχία, με το ποσοστό κάλυψής αυτής να ανέρχεται σε 100%. Συνεπώς, το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά €85.754 με την έκδοση 40.260.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών και προέκυψε συνολική υπέρ το άρτιο αξία ποσού €107.494. Τα έξοδα αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου ανήλθαν σε ποσό €3.009 (σημείωση 11).
4. Την 6^η Μαρτίου 2014, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση ακινήτου με αποθηκευτική χρήση στη βιομηχανική περιοχή του Ασπροπύργου. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε στο ποσό των €5.880 (μη συμπεριλαμβανομένων νομικών εξόδων ύψους €103). Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησαν ανεξάρτητοι εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανέρχεται στα €7.770. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας του 2007. Εν συνεχεία, την 20^η Μαρτίου 2014, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση δεύτερου ακινήτου με αποθηκευτική χρήση στη βιομηχανική περιοχή του Ασπροπύργου. Το καταβληθέν τίμημα για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε στο ποσό των €8.320 (μη συμπεριλαμβανομένων νομικών εξόδων ύψους €59). Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησαν ανεξάρτητοι εκτιμητές, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανέρχεται στα €10.770. Η εν λόγω επένδυση χρηματοδοτήθηκε από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν από την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας του 2007 (σημείωση 5).
5. Στις 12 Μαΐου 2014 ολοκληρώθηκε η απόκτηση των 14 ακινήτων από το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ) και η εκμίσθωσή τους στο Ελληνικό Δημόσιο για 20 έτη. Η συνολική δομημένη επιφάνεια των ακινήτων ανέρχεται σε 189.000 τ.μ. περίπου, εκ των οποίων τα 136.000 τ.μ. περίπου αντιστοιχούν στην αναοική και τα 53.000 τ.μ. περίπου σε υπέργειους χώρους. Τα κυριότερα ακίνητα που χρησιμοποιούνται στεγάζουν το Υπουργείο Παιδείας και Θρησκευμάτων, το Υπουργείο Υγείας, το Υπουργείο Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων και τη Γενική Αστυνομική Διεύθυνση Αττικής. Η εν λόγω συναλλαγή συμβάλλει στην περαιτέρω διασπορά του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας. Το οικονομικό ανάλογο που καταβλήθηκε από την Εταιρεία ανέρχεται σε €145,81 εκ. ενώ τα ετήσια έσοδα από μισθώματα θα είναι €14,05 εκ. (σημείωση 5).
6. Δεν υπάρχουν άλλα εμπόδια βάσει των παγίων στοιχείων του Ομίλου πλην αυτών που αναφέρονται ακολούθως. Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €4.660 υπέρ της Eurobank A.D. Beograd επί ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας Reco Real Property A.D. που βρίσκεται στην 7-9 Terazije Street στο Βελιγράδι της Σερβίας. Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους € 29.275 υπέρ της Banparost S.A. επί ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας Sefeco Development S.A. που βρίσκεται στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας. Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €12.000 υπέρ της Eurobank Ergasias A.E. επί ακινήτου της θυγατρικής εταιρείας Eliade Tower S.A. που βρίσκεται στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας. Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους € 29.900 υπέρ της Τράπεζας Alpha Bank επί των ακινήτων της μητρικής Εταιρείας που βρίσκονται στον Ταύρο, 25^{ης} Μαρτίου & Θεσσαλονίκης και στην Αθήνα, Σταδίου 49 (σημείωση 12).
7. 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 φορολογικά χρήσεις έως και 31 Δεκεμβρίου 2004. Η Διοίκηση της Εταιρείας, σπιντζάριστη στην γνώμη των νομικών της συμβούλων, εκτιμά ότι υπάρχει σοβαρή βάση αμφισβήτησης και έχει προβεί ένδικα σε διεκδίκηση ακύρωσης του επιπλέον φόρου εισοδήματος και προστίμων μέχρι και ποσού €1.191. Η εκδίκαση της υπόθεσης έγινε την 1^η Απριλίου 2014 και εκκρεμεί η έκδοση της απόφασης. Η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν απαιτείται πρόβλεψη για τα παραπάνω ποσά καθώς δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις (σημείωση 17).
8. Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της τρέχουσας περιόδου ήταν 21 (31/03/2013: 19).
9. Κατά την περίοδο που έληξε την 31^η Μαρτίου 2014, ο Όμιλος έχει διενεργήσει σωρευτική πρόβλεψη για: α) επιδικές ή υπο διαίτησα διαφορές που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας και του Ομίλου ποσού €0, β) ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις ποσού €0 και γ) λοιπές προβλέψεις ποσού €1.601.
10. Οι συναλλαγές του Ομίλου με συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής: α) Έσοδα €6.282, β) Έξοδα €448, γ) Απαιτήσεις €244.724, δ) Υποχρεώσεις €48.249. Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής: α) Έσοδα €5.405, β) Έξοδα €117, γ) Απαιτήσεις €253.082, δ) Υποχρεώσεις €16.096. 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 €221, β) Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης €0 και γ) Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης €0.
11. Οι λοιπές συνολικές (ζημιές) έσοδα ποσού €2 αφορούν συναλλαγματικές διαφορές.
12. Την 31^η Μαρτίου 2014, η Εταιρεία κατείχε 1.150.571 ίδιες μετοχές συνολικού κόστους €6.735 με μέση τιμή κτήσης (ποσό σε €) €5,85 ανά μετοχή (σημείωση 11).

Μαρούσι, 20 Μαΐου 2014

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. Ο Διευθύνων Σύμβουλος Ο Γενικός Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου
Νικόλαος Α. Μπέρτσος Α.Δ.Τ. ΑΗ 023829 Γεώργιος Χρυσικός Α.Δ.Τ. Ν 161578 Παναγιώτης - Αριστέιδης Βάθος Α.Δ.Τ. Ξ 163166 Ευάγγελος Τέντης ΑΡ. ΑΔ. Α' ΤΑΞΗΣ 064953