

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
EFG EUROBANK PROPERTIES
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΠΡΟΣ ΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 1/1/-31/12/2004

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παραθέτουμε στη συνέχεια στοιχεία της εταιρείας που αφορούν τη δραστηριότητα της κατά τη χρήση 2004:

- Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2004 πραγματοποίησε έσοδα από παροχή υπηρεσιών και ενοίκια ΕΥΡΩ 19.263.090,42, έκτακτα έσοδα ΕΥΡΩ 5.602.881,22, έσοδα από προβλέψεις προηγούμενων χρήσεων ΕΥΡΩ 44.093,95 και έσοδα από πιστωτικούς τόκους και συναφή έσοδα ΕΥΡΩ 148.928, έναντι ΕΥΡΩ 18.381.470,65 (ενοίκια και υπηρεσίες), ΕΥΡΩ 199.047,00 (έκτακτα έσοδα) και ΕΥΡΩ 325.417,00 (πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα) της χρήσης 2003.
- Η Εταιρεία έχει συνάψει προσύμφωνο για την αγορά δύο ακινήτων (ένα πολυώροφο κατάστημα στην Αθήνα - Ερμού 33 και ένα συγκρότημα γραφείων στον Άλιμο – Αγ.Δημητρίου 63), συνολικής αξίας ΕΥΡΩ 50.929.260,00. Δεδομένου ότι η Εταιρεία έχει ήδη τη νομή αυτών των ακινήτων, αυτά απεικονίζονται στα πάγια και ταυτόχρονα λογίζονται οι σχετικές αποσβέσεις.
- Κατά τη χρήση 2004 έγινε αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2065/92. Από την αναπροσαρμογή προέκυψε διαφορά της αξίας κτήσης των οικοπέδων και κτιρίων ΕΥΡΩ 795.179,17 και της αξίας των σωρευμένων αποσβέσεων των κτιρίων ΕΥΡΩ 36.426,53. Η υπεραξία που προέκυψε ανήλθε στο ύψος των ΕΥΡΩ 758.752,64 και εμφανίζεται στα ίδια κεφάλαια του παθητικού.
- Τα καθαρά κέρδη προ φόρων της χρήσης 2004 ανήλθαν σε ΕΥΡΩ 7.819.980,68 έναντι ΕΥΡΩ 4.872.837,47 του έτους 2003.

- Σύμφωνα με τα στοιχεία που εμφανίζονται στον ισολογισμό της χρήσης 2004 και στο προσάρτημα που σας παραθέτουμε, η εταιρεία παρουσιάζει αύξηση των οικονομικών μεγεθών της σε σύγκριση με τη χρήση του έτους 2003.
- Δεν υπάρχουν εμπράγματα βάρη επί των ακινήτων ιδιοκτησίας της Εταιρείας.
- Το προσωπικό της εταιρείας την 31/12/2004 ανερχόταν σε 4 άτομα έναντι 40 ατόμων του έτους 2003, η μείωση επήλθε λόγω της μεταβίβασης του κλάδου των εκτιμήσεων και της μεσιτείας στην Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε..

Εντός του 2004, η Εταιρεία υπέβαλε αίτηση προς την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς για την λήψη άδειας λειτουργίας ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ).

Προκειμένου να συμμορφωθεί με το νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τις ΑΕΕΑΠ, η εταιρεία προέβη εντός της χρήσης 2004 στις ακόλουθες ενέργειες:

- Μεταβίβασε τον κλάδο των εκτιμήσεων και της μεσιτείας στην Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε. (πρώην Κύδων Α.Ε.) και προέκυψαν έκτακτα κέρδη ΕΥΡΩ 5.586.147,85.
- Διέκοψε την παροχή των λοιπών συμβουλευτικών υπηρεσιών.
- Προχώρησε στην πρόωρη λήξη του Συμβολαίου Ανταλλαγής Επιτοκίων και προέκυψαν έκτακτες ζημιές ΕΥΡΩ 2.744.788,86.

Για τον ίδιο σκοπό, η εταιρεία θα προβεί εντός της χρήσης 2005 στις εξής ενέργειες:

- Αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου για την αποπληρωμή όλων των δανειακών της υποχρεώσεων, συμπεριλαμβανομένων και των μακροπρόθεσμων, συνολικού ύψους ΕΥΡΩ 101.782.113,72.
- Απορρόφηση της θυγατρικής εταιρείας ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε., αξίας Ευρώ 4.114.453,41.
- Ρευστοποίηση των συμμετοχών της σε συνδεδεμένες και άλλες επιχειρήσεις ύψους Ευρώ 3.310.259,34, οι οποίες εμφανίζονται ως

μακροπρόθεσμες επενδύσεις, στο κονδύλι του ισολογισμού «Συμμετοχές
& άλλες μακρ/σμες χρηματοοικονομικές απαιτήσεις»

Εντός ενός έτους από την ημερομηνία λήψης άδειας λειτουργίας ως ΑΕΕΑΠ, η εταιρεία θα εισαχθεί στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών.

Για τη χρήση του 2005 η Διοίκηση της εταιρείας προβλέπει περαιτέρω αύξηση των οικονομικών μεγεθών και υποσχεται ότι θα πράξει το καλύτερο δυνατό για την επίτευξη αυτού του σκοπού.

Αθήνα, 28/4/2005

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Η ανωτέρω έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας EFG Eurobank Properties A.E. Διαχείρισης Ακινήτων αποτελούμενη από 3 σελίδες, είναι η αναφερόμενη στο πιστοποιητικό ελέγχου των οικονομικών καταστάσεων με ημερομηνία 5 Μαΐου 2005

Αθήνα, 5 Μαΐου 2005

ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ-ΛΟΓΙΣΤΗΣ : ΡΙΡΗΣ ΚΥΡΙΑΚΟΣ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 12111