



**EUROBANK PROPERTIES**  
**ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**  
(Αρ. Άδειας Κεφαλαιαγοράς: 11/352/21.9.2005)

## **ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ**

Για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας με Δημόσια Προσφορά σύμφωνα με τις αποφάσεις των Έκτακτων Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων της 3 Σεπτεμβρίου 2007 και της 15 Οκτωβρίου 2007 για την εισαγωγή των νέων μετοχών στην κατηγορία «Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης» της Αγοράς Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας θα αυξηθεί κατά € 77.958.000 με την έκδοση και διάθεση 36.600.000 νέων, κοινών, άυλων, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών της Εταιρίας ονομαστικής αξίας € 2,13 η κάθε μία και με τιμή διαθέσεως € 9,00 για κάθε μία μετοχή, με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων, σε αναλογία τρεις (3) νέες για κάθε δύο (2) παλαιές μετοχές. Η υπέρ το άρτιο διαφορά € 251.442.000 θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο».

Διευκρινίζεται ότι για την παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου δεν υπάρχει εγγύηση κάλυψης, επομένως εάν η κάλυψη του ποσού της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου δεν είναι πλήρης, το μετοχικό κεφάλαιο θα αυξηθεί μέχρι το ποσό της κάλυψης, σύμφωνα με το άρθρο 13α παρ. 1 του Κ.Ν. 2190/1920.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ενέκρινε το περιεχόμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου μόνον όσον αφορά στην κάλυψη των αναγκών πληροφόρησης του επενδυτικού κοινού, όπως αυτές καθορίζονται από τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων.

Η απόφαση για πιθανή επένδυση σε μετοχές που προσφέρονται με την παρούσα Συνδυασμένη Προσφορά (οι «Νέες Μετοχές») οφείλει να βασίζεται στο σύνολο των πληροφοριών που περιέχονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο. Ειδικότερα, για μερικούς σημαντικούς παράγοντες που πρέπει να ληφθούν υπόψη σε σχέση με πιθανή επένδυση στις Νέες Μετοχές, βλ. ενότητα. 2, «ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ».

**ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ**



**Η ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟΥ ΔΕΛΤΙΟΥ ΕΙΝΑΙ Η 15η ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ 2007**



**EUROBANK PROPERTIES**  
**ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**  
(Αρ. Άδειας Κεφαλαιαγοράς: 11/352/21.9.2005)

## **ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ**

Για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας με Δημόσια Προσφορά σύμφωνα με τις αποφάσεις των Έκτακτων Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων της 3 Σεπτεμβρίου 2007 και της 15 Οκτωβρίου 2007 για την εισαγωγή των νέων μετοχών στην κατηγορία «Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης» της Αγοράς Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας θα αυξηθεί κατά € 77.958.000 με την έκδοση και διάθεση 36.600.000 νέων, κοινών, άυλων, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών της Εταιρίας ονομαστικής αξίας € 2,13 η κάθε μία και με τιμή διαθέσεως € 9,00 για κάθε μία μετοχή, με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων, σε αναλογία τρεις (3) νέες για κάθε δύο (2) παλαιές μετοχές. Η υπέρ το άρτιο διαφορά €251.442.000 θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο».

Διευκρινίζεται ότι για την παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου δεν υπάρχει εγγύηση κάλυψης, επομένως εάν η κάλυψη του ποσού της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου δεν είναι πλήρης, το μετοχικό κεφάλαιο θα αυξηθεί μέχρι το ποσό της κάλυψης, σύμφωνα με το άρθρο 13α παρ. 1 του Κ.Ν. 2190/1920.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ενέκρινε το περιεχόμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου μόνον όσον αφορά στην κάλυψη των αναγκών πληροφόρησης του επενδυτικού κοινού, όπως αυτές καθορίζονται από τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων.

Η απόφαση για πιθανή επένδυση σε μετοχές που προσφέρονται με την παρούσα Συνδυασμένη Προσφορά (οι «Νέες Μετοχές») οφείλει να βασίζεται στο σύνολο των πληροφοριών που περιέχονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο. Ειδικότερα, για μερικούς σημαντικούς παράγοντες που πρέπει να ληφθούν υπόψη σε σχέση με πιθανή επένδυση στις Νέες Μετοχές, βλ. ενότητα. 2, «ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ».

**ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ**



**Η ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟΥ ΔΕΛΤΙΟΥ ΕΙΝΑΙ Η 15η ΝΟΕΜΒΡΙΟΥ 2007**

# ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

<b>1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ .....</b>	<b>6</b>
1.1 ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ .....	9
1.1.1 Εισαγωγή - Σύντομο ιστορικό.....	9
1.1.2 Επιχειρηματική δραστηριότητα.....	10
1.1.3 Επιχειρηματική στρατηγική.....	12
1.1.4 Επιχειρηματικά πλεονεκτήματα .....	13
1.1.5 Πληροφορίες για τις τάσεις .....	13
1.1.6 Διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα και ανώτερα διοικητικά στελέχη .....	15
1.1.7 Μέτοχοι .....	16
1.1.8 Μετοχικό κεφάλαιο .....	17
1.1.9 Συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες χρήσεων 2004 -2006 και περιόδου 01.01-30.09.2007 από τις οικονομικές πληροφορίες που συντάχθηκαν βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.) .....	17
1.1.10 Κύριοι Παράγοντες που Επηρεάζουν τα Οικονομικά Αποτελέσματα και τη Χρηματοοικονομική Θέση της Εταιρίας .....	22
1.1.11 Συναλλαγές με το βασικό μέτοχο Τράπεζα EFG EUROBANK ERGASIAS A.E. ....	23
1.1.11.1 Ο ρόλος της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E.....	27
1.2 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΙΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ.....	29
1.3 ΟΡΟΙ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ .....	30
1.4 ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟ ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗΣ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ .....	35
1.5 ΛΟΓΟΙ ΤΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΚΑΙ ΧΡΗΣΗ ΤΩΝ ΕΣΟΔΩΝ .....	36
1.6 ΣΥΜΦΩΝΙΑ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗΣ.....	44
<b>2 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ .....</b>	<b>46</b>
2.1 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΚΑΙ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ.....	46
2.2 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΟΝ ΚΛΑΔΟ ΚΑΙ ΤΙΣ ΑΓΟΡΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ .....	56
2.3 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΣΥΝΔΥΑΣΜΕΝΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΤΙΜΗ ΤΗΣ ΜΕΤΟΧΗΣ .....	61
<b>3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ .....</b>	<b>65</b>
3.1 ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΑΠΟ ΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΟΥ ΣΥΝΤΑΧΘΗΚΑΝ ΒΑΣΕΙ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ (Δ.Π.Χ.Π.) .....	65
3.1.1 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες χρήσεων 2004-2006 .....	66
3.1.2 Ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες περιόδου 01.01.-30.09.2007 .....	69
3.2 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ ΤΟΥ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟΥ ΔΕΛΤΙΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΣ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ .....	71
3.2.1 Υπεύθυνα πρόσωπα.....	71
3.2.2 Νομικός έλεγχος.....	73
3.2.2.1 Ευρήματα Νομικού Ελέγχου.....	73
3.2.3 Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές - Λογιστές .....	75
3.2.3.1 Χρήσεις 2004, 2005 & 2006 Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις .....	75
3.2.3.2 Οικονομικός και Λογιστικός Έλεγχος Οικονομικών Καταστάσεων Χρήσεων 2004-2006 που συντάχθηκαν για τους Σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου ...	76
3.2.3.3 Περίοδος 01.01 - 30.09.2007 .....	77
3.2.4 Έγγραφα στη διάθεση του κοινού .....	78
3.2.5 Έγγραφα μέσω Παραπομπής .....	80
3.2.6 Φορολογικός έλεγχος.....	80
3.3 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΚΔΟΤΗ .....	88
3.3.1 Ιστορικό και ανάπτυξη του Εκδότη .....	88

3.3.2	Σημαντικά γεγονότα στην εξέλιξη της Εταιρίας .....	89
3.3.3	Αναδιάρθρωση ενόψει της μετατροπής σε Α.Ε.Ε.Α.Π. - παράγοντες που επηρεάζουν τα αποτελέσματα των εργασιών και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας .....	91
<b>3.4</b>	<b>ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ .....</b>	<b>100</b>
3.4.1	Επιχειρηματική δραστηριότητα .....	100
3.4.2	Αντικείμενο δραστηριότητας .....	102
3.4.3	Επενδυτικοί στόχοι και πολιτική .....	103
3.4.4	Πωλήσεις.....	105
3.4.5	Επιχειρηματική στρατηγική .....	105
3.4.6	Επιχειρηματικά Πλεονεκτήματα .....	108
3.4.7	Πλεονεκτήματα επένδυσης σε Α.Ε.Ε.Α.Π. σε σχέση με την άμεση επένδυση σε Ακίνητη Περιουσία .....	110
3.4.8	Κανονιστικό Πλαίσιο.....	111
3.4.9	Επενδυτικοί περιορισμοί και επενδυτικά όρια .....	143
3.4.10	Επενδυτική λειτουργία της Εταιρίας.....	143
3.4.11	Εκτίμηση αξίας ακινήτων της Εταιρίας .....	144
	3.4.11.1 Έκθεση εκτίμησης αξίας ακινήτων του Σ.Ο.Ε. ....	144
	3.4.11.2 Έκθεση εκτίμησης της Savills Ελλάς Ε.Π.Ε. ....	150
3.4.12	Καταστάσεις Επενδύσεων.....	152
3.4.13	Περιγραφή του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της Εταιρίας.....	153
	3.4.13.1 Γενική Επισκόπηση των ακινήτων της Εταιρίας .....	158
	3.4.13.2 Γενική Επισκόπηση των μισθώσεων των ακινήτων της Εταιρίας .....	167
	3.4.13.3 Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας ανά γεωγραφική περιοχή.....	168
	3.4.13.4 Το Χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρίας ανά τομέα αγοράς.....	169
	3.4.13.5 Οι κύριοι μισθωτές του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας .....	169
	3.4.13.6 Κατανομή των Συμβάσεων Μίσθωσης ανά Γεωγραφική Περιοχή για τις χρήσεις 2004 - 2006 .....	170
	3.4.13.7 Περιγραφές μεμονωμένων ακινήτων .....	170
3.4.14	Περιγραφές των Πρόσφατα Αποκτηθέντων Ακινήτων .....	195
3.4.15	Προσύμφωνα για την Απόκτηση Ακινήτων ή/και Εταιριών Ειδικού Σκοπού .....	198
3.4.16	Ακίνητα την απόκτηση των οποίων έχει εγκρίνει η Γενική Συνέλευση των Μετόχων ..	207
3.4.17	Πωλήσεις ακινήτων.....	208
3.4.18	Πληροφορική.....	208
3.4.19	Μάρκετινγκ .....	208
3.4.20	Άυλα περιουσιακά στοιχεία .....	209
3.4.21	Επισκόπηση του κλάδου δραστηριότητας της Εταιρίας.....	209
	3.4.21.1 Ελλάδα .....	209
	3.4.21.2 Ρουμανία.....	214
	3.4.21.3 Βουλγαρία.....	216
	3.4.21.4 Σερβία.....	218
<b>3.5</b>	<b>ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ .....</b>	<b>222</b>
3.5.1	Σύμβαση Μετόχων .....	222
3.5.2	Συμβάσεις με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. ....	223
	3.5.2.1 Η Σύμβαση Παροχής Συμβουλευτικών και Διοικητικών Υπηρεσιών.....	223
	3.5.2.2 Λοιπές Συμβάσεις με τον Βασικό Μέτοχο.....	230
3.5.3	Συμβάσεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης .....	230
3.5.4	Πιστωτικές - Δανειακές Συμβάσεις.....	235
3.5.5	Εγγυητικές Επιστολές - Εγγυήσεις .....	236
3.5.6	Αμοιβές που συνδέονται με υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στην Εταιρία βάσει συμφωνιών.....	236

<b>3.6</b>	<b>ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ.....</b>	<b>236</b>
3.6.1	Ο Όμιλος Eurobank EFG.....	236
3.6.2	Θυγατρικές και Συνδεδεμένες εταιρίες.....	240
<b>3.7</b>	<b>ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ (Δ.Π.Χ.Π.) .....</b>	<b>241</b>
3.7.1	Εισαγωγή.....	241
3.7.2	Επισκόπηση της λειτουργίας και της οικονομικής κατάστασης της Εταιρίας και προοπτικές.....	244
3.7.3	Κύριοι Παράγοντες που Επηρεάζουν τα Οικονομικά Αποτελέσματα και τη Χρηματοοικονομική Θέση της Εταιρίας.....	245
3.7.4	Εταιρικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες χρήσεων 2004-2006 .....	250
3.7.4.1	<i>Χρηματοοικονομικές πληροφορίες αποτελεσμάτων .....</i>	<i>250</i>
3.7.4.2	<i>Χρηματοοικονομικές πληροφορίες ισολογισμών.....</i>	<i>260</i>
3.7.4.3	<i>Ανάλυση των κερδών προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) και της Εσωτερικής Αξίας της Μετοχής (NAV).....</i>	<i>270</i>
3.7.4.4	<i>Επενδύσεις χρήσεων 2004 - 2006.....</i>	<i>274</i>
3.7.4.5	<i>Χρηματοοικονομικές πληροφορίες ταμειακών ροών.....</i>	<i>280</i>
3.7.4.6	<i>Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων .....</i>	<i>281</i>
3.7.5	Ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών πληροφοριών για την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30.09.2007.....	282
3.7.5.1	<i>Χρηματοοικονομικές πληροφορίες αποτελεσμάτων περιόδου 01.01-30.09.2007.....</i>	<i>282</i>
3.7.5.2	<i>Χρηματοοικονομικές πληροφορίες ισολογισμού 30.09.2007.....</i>	<i>289</i>
3.7.5.3	<i>Ανάλυση των κερδών προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) και της Εσωτερικής Αξίας της Μετοχής (NAV).....</i>	<i>298</i>
3.7.5.4	<i>Επενδύσεις εννιάμηνης περιόδου 2007 που έληξε τον Σεπτέμβριο του 2007.....</i>	<i>301</i>
3.7.5.5	<i>Χρηματοοικονομικές πληροφορίες ταμειακών ροών.....</i>	<i>308</i>
3.7.5.6	<i>Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων .....</i>	<i>309</i>
3.7.6	Λογιστικές αρχές και επεξηγηματικές σημειώσεις.....	309
<b>3.8</b>	<b>ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ.....</b>	<b>310</b>
<b>3.9</b>	<b>ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΑΘΑΡΟ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΧΡΕΟΣ.....</b>	<b>315</b>
<b>3.10</b>	<b>ΔΗΛΩΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΤΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΙΝΗΣΗΣ.....</b>	<b>317</b>
<b>3.11</b>	<b>ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΤΑΣΕΙΣ.....</b>	<b>317</b>
<b>3.12</b>	<b>ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ή ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ.....</b>	<b>319</b>
<b>3.13</b>	<b>ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΟΜΕΝΑ ΜΕΡΗ ΧΡΗΣΕΩΝ 2004-2006 ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01.01-30.09.2007 .....</b>	<b>320</b>
3.13.1	Εταιρίες με κοινή Διοίκηση.....	320
3.13.2	Αμοιβές και Οφέλη.....	321
3.13.3	Συναλλαγές με τους βασικούς μετόχους .....	322
3.13.4	Συναλλαγές με θυγατρικές και συγγενείς εταιρίες.....	327
3.13.5	Συναλλαγές με μέλη του Ομίλου Eurobank EFG.....	328
<b>3.14</b>	<b>ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΙ ΕΠΟΠΤΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΚΑΙ ΑΝΩΤΕΡΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΣΤΕΛΕΧΗ.....</b>	<b>333</b>
3.14.1	Διοικητικό Συμβούλιο, ανώτερα διοικητικά και διευθυντικά στελέχη .....	334

3.15	ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ.....	340
3.16	ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ.....	346
3.16.1	Ο ρόλος της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E.....	346
3.16.2	Δηλώσεις μελών διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων καθώς και ανώτερων διοικητικών στελεχών.....	349
3.16.3	Αμοιβές και οφέλη.....	351
3.16.4	Οφέλη που λαμβάνονται από τρίτα μέρη για την παροχή υπηρεσιών στην Εταιρία.....	354
3.16.5	Συμμετοχές των μελών των Διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και των ανωτέρων διοικητικών στελεχών στη διοίκηση ή/και στο κεφάλαιο άλλων εταιριών.....	355
3.17	ΟΡΓΑΝΟΓΡΑΜΜΑ.....	361
3.18	ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ.....	362
3.19	ΜΕΤΟΧΟΙ.....	363
3.20	ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ.....	369
3.21	ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ.....	372
3.21.1	Μετοχικό κεφάλαιο.....	372
3.21.1.1	<i>Καταβεβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο.....</i>	<i>372</i>
3.21.1.2	<i>Εξέλιξη του Μετοχικού Κεφαλαίου.....</i>	<i>372</i>
3.21.2	Καταστατικό.....	377
<b>4</b>	<b>ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ.....</b>	<b>380</b>
4.1	ΛΟΓΟΙ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΙ ΧΡΗΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	380
4.2	ΟΡΟΙ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ.....	388
4.2.1	Γενικά στοιχεία της Συνδυασμένης Προσφοράς.....	388
4.2.2	Διάθεση των Νέων Μετοχών στο πλαίσιο της Εγχώριας Προσφοράς.....	394
4.2.2.1	<i>Διαδικασία άσκησης του Δικαιώματος Προτίμησης.....</i>	<i>394</i>
4.2.2.2	<i>Διαδικασία άσκησης του Δικαιώματος Απασχολούμενων.....</i>	<i>396</i>
4.2.2.3	<i>Διαδικασία άσκησης του Δικαιώματος Προεγγραφής.....</i>	<i>398</i>
4.2.3	Ιδιωτική Τοποθέτηση.....	399
4.2.4	Κατανομή Αδιάθετων Μετοχών.....	400
4.3	ΠΡΟΘΕΣΕΙΣ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΣΤΗ ΣΥΝΔΥΑΣΜΕΝΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ.....	400
4.4	ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΙΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ.....	400
4.4.1	Δικαιώματα Μετόχων.....	401
4.4.1.1	<i>Γενικά.....</i>	<i>401</i>
4.4.1.2	<i>Δικαίωμα Μερισματος.....</i>	<i>401</i>
4.4.1.3	<i>Δικαιώματα Ψήφου.....</i>	<i>402</i>
4.4.1.4	<i>Δικαιώματα Προτίμησης.....</i>	<i>402</i>
4.4.1.5	<i>Δικαίωμα στο Προϊόν της Εκκαθάρισης.....</i>	<i>403</i>
4.4.1.6	<i>Δικαιώματα Μειοψηφίας.....</i>	<i>403</i>
4.4.1.7	<i>Διαπραγματευσιμότητα των μετοχών.....</i>	<i>404</i>
4.4.2	Προτάσεις Εξαγοράς.....	404
4.4.3	Φορολογία Μερισμάτων.....	404
4.5	ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟ ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗΣ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ.....	405
4.6	ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ.....	406
4.7	ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ.....	406
4.8	ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ.....	406
4.9	ΜΕΙΩΣΗ ΤΟΥ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ (DILUTION).....	406
4.10	ΣΥΜΦΩΝΙΑ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗΣ.....	408
<b>5</b>	<b>ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΩΝ ΟΡΩΝ.....</b>	<b>410</b>

# 1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Το παρόν Ενημερωτικό Δελτίο αφορά στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών υπέρ των παλαιών μετόχων της εταιρίας με την επωνυμία «EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (στο εξής η «Eurobank Properties» ή «η Εταιρία» ή «ο Εκδότης»), έχει συνταχθεί σύμφωνα με την ισχύουσα ελληνική νομοθεσία και έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς μόνον όσον αφορά στην κάλυψη των αναγκών πληροφόρησης του επενδυτικού κοινού, όπως αυτές καθορίζονται από τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων.

Το παρόν Περιληπτικό Σημείωμα περιλαμβάνει συνοπτικά πληροφορίες για την Εταιρία, χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την Εταιρία, στοιχεία της παρούσας Συνδυασμένης Προσφοράς, καθώς και ορισμένους σημαντικούς παράγοντες κινδύνου που πρέπει να ληφθούν υπόψη σε σχέση με πιθανή επένδυση στις Νέες Μετοχές (δηλαδή τις μετοχές που προσφέρονται στην παρούσα Συνδυασμένη Προσφορά).

Το παρόν Περιληπτικό Σημείωμα αποτελεί εισαγωγή του Ενημερωτικού Δελτίου. Κάθε επενδυτής θα πρέπει να βασίσει οποιαδήποτε επενδυτική απόφασή του για την απόκτηση Νέων Μετοχών στην εξέταση του Ενημερωτικού Δελτίου ως συνόλου.

Σε περίπτωση που αξίωση σχετική με τις πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο ασκείται ενώπιον δικαστηρίου, ο ενάγων επενδυτής ενδέχεται βάσει της εθνικής νομοθεσίας των κρατών μελών, να υποχρεωθεί να φέρει τα έξοδα μετάφρασης μέρους ή του συνόλου του Ενημερωτικού Δελτίου, πριν από την έναρξη της παραπάνω διαδικασίας. Αστική ευθύνη αποδίδεται στα πρόσωπα εκείνα που υπέβαλαν το περιληπτικό σημείωμα, συμπεριλαμβανομένης οποιασδήποτε μετάφρασής του, και ζήτησαν την κοινοποίησή του σύμφωνα με το άρθρο 18 του Ν. 3401/2005, μόνον εφόσον το εν λόγω σημείωμα είναι παραπλανητικό, ανακριβές ή δεν παρουσιάζει συνάφεια όταν διαβάζεται σε συνδυασμό με τα υπόλοιπα μέρη του Ενημερωτικού Δελτίου.

Το παρόν Ενημερωτικό Δελτίο περιέχει δηλώσεις που αφορούν το χαρτοφυλάκιο ακινήτων, την επιχειρηματική δραστηριότητα, την οργανωτική δομή, το μέλλον και τις προοπτικές της Εταιρίας και του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται. Οι δηλώσεις αυτές μπορούν να αναγνωριστούν από τη χρήση ορολογίας που ενέχει το στοιχείο της εκτίμησης σχετικά με τα ανωτέρω, όπως «αναμένεται», «πιστεύει», «αναμένει», «εκτιμά», «προβλέπει», «προτίθεται», «ενδέχεται», «σχεδιάζει», «επιδιώκει», «θα πρέπει», «θα συνεχίσει», «θα», ή παρόμοιες εκφράσεις ή τις αρνητικές δηλώσεις των ανωτέρω ή άλλες παραλλαγές αυτών ή παρόμοια ορολογία. Οι εν λόγω δηλώσεις μπορούν επίσης να αναγνωριστούν από την παράθεση πληροφοριών και δηλώσεων σχετικά με θέματα στρατηγικής, μελλοντικών σχεδίων, στόχων, μελλοντικών γεγονότων ή προθέσεων. Παραδείγματα τέτοιων δηλώσεων στο παρόν ενημερωτικό δελτίο είναι τα εξής:

- η πρόθεση της Εταιρίας να διαχειριστεί ενεργά το χαρτοφυλάκιο Ακίνητης Περιουσίας της,
- η πρόθεση της Εταιρίας να προβεί επιλεκτικά στην απόκτηση ακινήτων υψηλής εμπορικότητας και προβολής στην Ελλάδα,
- η πρόθεση της Εταιρίας να προβεί επιλεκτικά στην απόκτηση ακινήτων υψηλής εμπορικότητας και προβολής στη Ρουμανία, Βουλγαρία, Σερβία και σε άλλες χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης,
- η πρόθεση της Εταιρίας να πωλεί συγκεκριμένα ακίνητα, όταν εμφανίζονται στην αγορά ευκαιρίες που συνάδουν με τους επενδυτικούς της στόχους και την επενδυτική της πολιτική,
- η πρόθεση της Εταιρίας να συνεχίσει να αξιοποιεί τη σχέση της με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.,

- η πρόθεση της Εταιρίας να βελτιστοποιεί τη κεφαλαιακή δομή μέσω της αποτελεσματικής χρήσης δανεισμού
- η πρόθεση της Εταιρίας να διανέμει το μεγαλύτερο μέρος των διανεμητέων καθαρών κερδών της ως μέρισμα, και
- η πεποίθηση της Εταιρίας ότι η δομή της από άποψη εταιρικής διακυβέρνησης προστατεύει επαρκώς τους μετόχους μειοψηφίας από τυχόν συγκρούσεις συμφερόντων που ανακύπτουν ως αποτέλεσμα της σημαντικής επιρροής που έχει η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. στη Διοίκηση της Εταιρίας.

Οι δηλώσεις αυτές αντικατοπτρίζουν την άποψη της Εταιρίας σήμερα σχετικά με μελλοντικά γεγονότα και υπόκεινται σε ορισμένους κινδύνους, αβεβαιότητες και παραδοχές. Πολλοί παράγοντες μπορούν να έχουν ως αποτέλεσμα τα πραγματικά αποτελέσματα, ή η απόδοση της Εταιρίας να διαφέρουν ουσιωδώς από τα μελλοντικά αποτελέσματα, την απόδοση ή τα επιτεύγματα που ενδέχεται να αποτυπώνονται άμεσα ή έμμεσα στις εν λόγω δηλώσεις.

Οι εν λόγω παράγοντες περιλαμβάνουν, ενδεικτικά κινδύνους, αβεβαιότητες και παραδοχές σχετικά με:

- η πλειονότητα των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας εκμισθώνεται σε δύο ομίλους μισθωτών, γεγονός που καθιστά τη χρηματοοικονομική της θέση ευάλωτη σε περίπτωση καταγγελίας των συμβάσεων μίσθωσης από οιονδήποτε εκ των δύο ομίλων μισθωτών,
- η Εταιρία είναι εκτεθειμένη στον πιστωτικό κίνδυνο των μισθωτών της και η ικανότητα των μισθωτών της να καταβάλουν μίσθωμα, εξαρτάται από τα οικονομικά τους αποτελέσματα και την αποδοτικότητά τους,
- η Εταιρία μπορεί να μην είναι σε θέση να ανανεώσει μισθώσεις που λήγουν ή να εκμισθώσει εκ νέου τους κενούς χώρους έγκαιρα ή να τους εκμισθώσει με ελκυστικούς όρους, γεγονός που μπορεί να επηρεάσει δυσμενώς την λειτουργική της απόδοση,
- η Εταιρία μπορεί να επηρεαστεί δυσμενώς από τυχόν καθυστέρηση ή αδυναμία ανεύρεσης κατάλληλων επενδύσεων,
- ενδέχεται να υπάρξουν αυξήσεις στα λειτουργικά και λοιπά έξοδα της Εταιρίας,
- η Εταιρία μπορεί να επηρεαστεί δυσμενώς από ζητήματα σύγκρουσης συμφερόντων που σχετίζονται με την ιδιότητα της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. ως μετόχου πλειοψηφίας, ενός εκ των παρόχων χρηματοδότησης, ως συμβούλου και ως του μεγαλύτερου μισθωτή της Εταιρίας,
- Οι μέτοχοι πλειοψηφίας της Εταιρίας ενδέχεται να προβούν σε ενέργειες που δεν αντικατοπτρίζουν τη βούληση ή τα συμφέροντα άλλων μετόχων,
- δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι η Εταιρία θα είναι σε θέση να καταβάλει ή να συνεχίσει να καταβάλει μέρος σε μετρητά ή ότι τα μερίσματα αυτά θα αυξηθούν με το χρόνο,
- η γεωγραφική συγκέντρωση των ακινήτων της Εταιρίας μπορεί να την καταστήσει ευάλωτη σε αλλαγές στις οικονομικές και λοιπές συνθήκες στην Ελλάδα, κυρίως στην περιοχή των Αθηνών,
- προσφάτως αποκτηθέντα ακίνητα μπορεί να μην αποφέρουν τις αποδόσεις που αναμένει η Εταιρία,
- ενδέχεται να μην ολοκληρωθεί η αγορά των ακινήτων για τα οποία η Εταιρία έχει συνάψει προσύμφωνα,
- η Εταιρία μπορεί να επιβαρυνθεί με πρόσθετα έξοδα και μπορεί να υπόκειται σε επιπρόσθετους κινδύνους κατά την απόκτηση ακινήτων που είναι υπό αποπεράτωση,



# 1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

---

- η Εταιρία για την επιτυχία των επιχειρηματικών της δραστηριοτήτων βασίζεται στην εμπειρία και την ειδικευση του προσωπικού του συμβούλου της, στην Επενδυτική της Επιτροπή και στα ανώτερα διευθυντικά στελέχη της,
- η καταγγελία ή μη ανανέωση της σύμβασης παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών μπορεί να επηρεάσει δυσμενώς τις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρίας, την χρηματοοικονομική της θέση, τα οικονομικά της αποτελέσματα,
- η Εταιρία μπορεί να υπόκειται σε δυσμενείς αλλαγές στη φορολογική νομοθεσία ή στην ερμηνεία αυτής,
- ορισμένες διατάξεις των συμβάσεων μίσθωσης της Εταιρίας θα μπορούσαν να αμφισβητηθούν βάσει του ελληνικού δικαίου ή του δικαίου οιαδήποτε άλλου κράτους στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρία,
- ενδέχεται η Εταιρία να αντιμετωπίσει κινδύνους που συνδέονται με μελλοντικό δανεισμό για τη διεύρυνση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της,
- η Εταιρία ενδέχεται να αντιμετωπίσει ορισμένους κινδύνους σε περίπτωση που επιλέξει να προβεί σε επιλεκτικές διεθνείς επενδύσεις,
- η Εταιρία ενδέχεται να αντιμετωπίσει κινδύνους συνδεόμενους με αξιώσεις επιστροφής ακινήτων αναφορικά με ορισμένες διεθνείς επενδύσεις στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη,
- Πιθανή εφαρμογή της German Banking Act στην Εταιρία,
- η αποτίμηση των ακινήτων είναι εγγενώς υποκειμενική και αβέβαιη,
- το νομικό και ρυθμιστικό καθεστώς στις χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης στις οποίες έχουμε προσφάτως αποκτήσει ακίνητα βρίσκεται ακόμα σε διαδικασία ανάπτυξης,
- η Εταιρία μπορεί να επηρεαστεί δυσμενώς από την έλλειψη ρευστότητας των επενδύσεων σε ακίνητα,
- η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα και σε ορισμένες άλλες χώρες στις οποίες ενδέχεται η Εταιρία να δραστηριοποιηθεί επιχειρηματικά στο μέλλον χαρακτηρίζεται από έλλειψη στοιχείων για την αγορά ακινήτων, σε σύγκριση με άλλες ώριμες αγορές ακινήτων,
- η ανακάλυψη συνθηκών επιβλαβών για το περιβάλλον που δεν είχαν εντοπιστεί προηγουμένως θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρίας,
- τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρίας μπορεί να επηρεαστούν δυσμενώς από κανονιστικές αλλαγές και νέους νόμους και κανονισμούς, συμπεριλαμβανομένων εκείνων των νόμων και κανονισμών που διέπουν την χωροταξία και το περιβάλλον,
- η Εταιρία μπορεί να υποστεί ουσιώδεις υλικές ζημιές το ύψος των οποίων υπερβαίνει το ασφάλισμα και/ή την ασφαλιστική κάλυψη,
- σεισμοί και άλλες φυσικές καταστροφές θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς τη λειτουργία της Εταιρίας,
- τρομοκρατικές επιθέσεις και άλλες πράξεις βίας ή πολέμου μπορεί να επηρεάσουν οιαδήποτε αγορά στην οποία διαπραγματεύονται οι Μετοχές της Εταιρίας, τις αγορές όπου δραστηριοποιείται η Εταιρία, τη λειτουργία της και την κερδοφορία της,
- η ελληνική νομοθεσία μπορεί να περιορίσει την ικανότητα της Εταιρίας να αγοράζει ή να πωλεί ακίνητα,
- η Ελλάδα δεν διαθέτει κεντρικό κτηματολόγιο, γεγονός που δυσχεραίνει την απόδειξη της ύπαρξης δικαιωμάτων επί ορισμένων ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας,
- σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο η πώληση ή μεταβίβαση ακινήτου στην Εταιρία μπορεί να ακυρωθεί, κάτω από ορισμένες συνθήκες, γεγονός που θα επηρέαζε αρνητικά την ικανότητα της Εταιρίας να αγοράσει ή να διατηρήσει ακίνητα,

- οι μετοχές που διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών παρουσιάζουν χαμηλότερη ρευστότητα και έντονες διακυμάνσεις απ' ό,τι μετοχές που διαπραγματεύονται σε άλλα μεγάλα χρηματιστήρια,
- η χρηματιστηριακή τιμή της Μετοχής της Εταιρίας ενδέχεται να παρουσιάσει διακυμάνσεις,
- η χρηματιστηριακή τιμή των Μετοχών της Εταιρίας μπορεί να μειωθεί πριν ή μετά τη λήξη της περιόδου άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης,
- δεν θα λαμβάνεται αποζημίωση σε περίπτωση μη άσκησης δικαιωμάτων προτίμησης μετά τη λήξη της περιόδου άσκησης τους,
- θα μειωθεί το ποσοστό συμμετοχής των επενδυτών εάν δεν ασκήσουν όλα τους τα δικαιώματα,
- η αγορά των δικαιωμάτων προτίμησης ενδέχεται να μην αναπτυχθεί επαρκώς,
- μελλοντικές εκδόσεις μετοχών μπορεί να έχουν ως αποτέλεσμα τη μείωση του ποσοστού συμμετοχής των Υφιστάμενων Μετόχων και να οδηγήσουν σε μείωση της τιμής των Μετοχών της Εταιρίας,
- φορολογικά θέματα της Εταιρίας ως παθητική ξένη επενδυτική εταιρία,
- τα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρίας θα μπορούσαν να θεωρηθούν «περιουσιακά στοιχεία ταμείου» που υπόκεινται στις απαιτήσεις του ERISA ή της Ενότητας 4975 του Φορολογικού Κώδικα των ΗΠΑ.

Ορισμένοι από αυτούς τους παράγοντες αναλύονται λεπτομερέστερα στις ενότητες 2. «ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ» και 3.4.1 «Επιχειρηματική Δραστηριότητα» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου. Εάν επέλθει ένας ή περισσότεροι τέτοιοι κίνδυνοι ή αβεβαιότητες ή εάν ορισμένες υποκείμενες παραδοχές αποδειχθούν εσφαλμένες, τα πραγματικά αποτελέσματα και οι προοπτικές της Εταιρίας μπορεί να διαφοροποιηθούν ουσιωδώς από αυτά που αναφέρονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο ως τα αποτελέσματα και τις προοπτικές που η Εταιρία αναμένει, θεωρεί, εκτιμά ή προσδοκά να έχει.

Η Εταιρία δεν προτίθεται και δεν αναλαμβάνει οποιαδήποτε ευθύνη για την επικαιροποίηση των πληροφοριών του κλάδου δραστηριότητάς της ή των προβλέψεων που παρατίθενται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο.

## 1.1 ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ

### 1.1.1 Εισαγωγή - Σύντομο ιστορικό

Η Εταιρία συστάθηκε το 1952 με την επωνυμία Εμπόριον, Βιομηχανία, Οικοδομαί (Ε.Β.Ο.) Α.Ε. με την υπ' αριθμ. 88939/12.12.1952 απόφαση του Υπουργού Εμπορίου, η οποία δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 365/12.12.1952 (τ. Α.Ε. & Ε.Π.Ε.).

Σήμερα η επωνυμία της Εταιρίας είναι Eurobank Properties Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, ο διακριτικός της τίτλος Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. και η έδρα της ο Δήμος Νέας Ιωνίας Αττικής Αθηναίων.

Η Εταιρία είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών (Μ.Α.Ε.) του Υπουργείου Ανάπτυξης με αριθμό 365/01/Β/86/2 και έχει διάρκεια μέχρι την 31.12.2050.

# 1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του Καταστατικού της, όπως τροποποιήθηκε με την από 03.09.2007 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας, ο σκοπός της Εταιρίας σήμερα είναι αποκλειστικά η διαχείριση χαρτοφυλακίου μέσω χρηματαγοράς και Ακίνητης Περιουσίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 «περί Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας-Εταιριών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλων διατάξεων», όπως εκάστοτε ισχύει.

Η Εταιρία εποπτεύεται από το Υπουργείο Ανάπτυξης και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η οποία έχει χορηγήσει και την υπ' αριθμ. 11/352/21.9.2005 άδεια λειτουργίας της. Η εν γένει λειτουργία της Εταιρίας διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 21 - 31 του Ν. 2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας - Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις», ως ισχύει, καθώς και από τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920.

Το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας της Εταιρίας συμπληρώνεται από τη χρηματιστηριακή νομοθεσία η οποία εφαρμόζεται σε όλες τις εισηγμένες εταιρίες και από ρυθμίσεις που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών συμπεριλαμβανομένων μεταξύ άλλων, διαφόρων αποφάσεων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών, όπως οι υπ' αριθμ. 7/249/25.07.2002, 7/259/19.12.2002, 8/259/19.12.2002 και 13/350/31.8.2005 Αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν.

Τα γραφεία της Εταιρίας είναι ιδιόκτητα, βρίσκονται επί της οδού Σινιόσογλου αρ. 6, 142 34 Νέα Ιωνία, τηλ.: 210 35.23.400.

## 1.1.2 Επιχειρηματική δραστηριότητα

Η Εταιρία είναι μία από τις σημαντικότερες Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) στην Ελλάδα. Έχει στην κυριότητά της και διαχειρίζεται ενεργά ένα ποικίλης σύνθεσης χαρτοφυλάκιο εμπορικών ακινήτων υψηλού προφίλ, τα οποία βρίσκονται σε κύριες αστικές περιοχές της Ελλάδας και του εξωτερικού και τα οποία εκμισθώνει κυρίως σε υψηλής αναγνωρισιμότητας εταιρίες. Για να επωφεληθεί από το ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς που προβλέπει η ελληνική νομοθεσία, το Σεπτέμβριο του 2005 η Εταιρία μετατράπηκε σε Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το νομοθετικό καθεστώς. Οι ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. απαλλάσσονται από ορισμένους φόρους που συνδέονται με την Ακίνητη Περιουσία και υποχρεούνται σε καταβολή ετήσιου φόρου 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου αναφοράς της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα<sup>1</sup> και υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους, πλέον των διαθεσίμων.

Η Εταιρία είναι θυγατρική της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E., ενός από τους κορυφαίους όμιλους χρηματοοικονομικών υπηρεσιών στην Ελλάδα. Οι δύο μεγαλύτεροι όμιλοι μισθωτών της Εταιρίας είναι ο Όμιλος Eurobank EFG και ο Όμιλος Μαρινόπουλου οι οποίοι την 30ή Σεπτεμβρίου 2007 εκπροσωπούσαν περίπου το 36,01% και το 25,09%, αντίστοιχα, των Συνολικών Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου, της Εταιρίας. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. και η Lamda Development A.E. (εισηγμένη στο Χ.Α., ανήκει στις εταιρίες του Ομίλου Λάτση με διεθνή εμπειρία στην ανάπτυξη ακι-

<sup>1</sup> Ο συντελεστής φόρου υπολογίζεται ως εξής: 10% \* (Επιτόκιο Αναφοράς + 1%), π.χ. εάν το Επιτόκιο Αναφοράς είναι 4%, ο συντελεστής φόρου είναι 10%\*(4%+1%) = 0,5%

νήτων) κατέχουν κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου περίπου το 65,10% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας. Μετά την ολοκλήρωση της παρούσας Συνδυασμένης Προσφοράς η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. και η Lamda Development A.E. Συμμετοχών & Αξιοποίησης Ακινήτων, εάν ασκήσουν τα δικαιώματα προτίμησής τους εν όλω, θα είναι οι μέτοχοι πλειοψηφίας της Εταιρίας, κατέχοντας αθροιστικά το 65,10% των μετοχών της.

Την 30ή Σεπτεμβρίου 2007, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας περιελάμβανε 39 ακίνητα. Τα περισσότερα από τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας βρίσκονται στην Ελλάδα, 27 εκ των οποίων βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών και τα υπόλοιπα 10 ακίνητα βρίσκονται σε άλλες μεγάλες πόλεις όπως η Θεσσαλονίκη και η Πάτρα. Στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη, η Εταιρία κατέχει έναν εμπορικό χώρο στο Βουκουρέστι, Ρουμανία, και έναν εμπορικό χώρο στο Βελιγράδι, Σερβία.

Την 30 Σεπτεμβρίου 2007, το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρίας περιελάμβανε κατά προσέγγιση 223.301 τ.μ. και εκτιμηθείσα αξία περίπου € 442.800.900 όπως αποτιμήθηκε από τη Savills και εκτιμηθείσα αξία περίπου € 434.878.025 όπως αποτιμήθηκε από τη Διοίκηση της Εταιρίας, χρησιμοποιώντας την ίδια μέθοδο αποτίμησης που χρησιμοποιεί το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (εφεξής «Σ.Ο.Ε.»).

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι συνολικές Μικτές Εκμισθώσιμες Επιφάνειες του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας την 30ή Σεπτεμβρίου 2007 ανά περιοχή και τύπο ακινήτου.

Περιοχή	Γραφεία	Εμπορικοί Χώροι	Αποθηκευτικοί & Βιομηχανικοί Χώροι /Λοιπά <sup>(1)</sup>	Σύνολο	Σύνολο (%)
(σε τ.μ., εκτός των ποσοστών)					
Κέντρο Αθήνας	4.187	7.527	1.108	12.822	5,74%
Ευρύτερη Περιοχή Αθηνών	131.293	4.649	9.573	145.515	65,17%
<b>Συνολικά για την Αθήνα</b>	<b>135.481</b>	<b>12.176</b>	<b>10.681</b>	<b>158.337</b>	<b>70,91%</b>
Υπόλοιπη Ελλάδα	573	3.759	46.635	50.967	22,82%
<b>Σύνολο για την Ελλάδα<sup>(2)</sup></b>	<b>136.054</b>	<b>15.935</b>	<b>57.316</b>	<b>209.304</b>	<b>93,73%</b>
Σύνολο (%)	65,00%	7,61%	27,38%	100,00%	
Ρουμανία: Βουκουρέστι <sup>(2)</sup>	8.493	0	0	8.493	3,80%
Σερβία: Βελιγράδι <sup>(2)</sup>	3.122	2.382	0	5.503	2,46%
<b>Σύνολο για την Κεντρική &amp; Ανατολική Ευρώπη</b>	<b>11.615</b>	<b>2.382</b>	<b>0</b>	<b>13.997</b>	<b>6,27%</b>
Σύνολο (%)	82,98%	17,02%	0,00%	100,00%	
<b>Γενικό Σύνολο</b>	<b>147.669</b>	<b>18.317</b>	<b>57.316</b>	<b>223.301</b>	<b>100,00%</b>
Γενικό Σύνολο (%)	66,13%	8,20%	25,67%	100,00%	

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

1) Το «Λοιπά» αφορά κυρίως θέσεις στάθμευσης και πρατήριο καυσίμων.

2) Την 30ή Σεπτεμβρίου 2007, το 93,7% της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας είχε κατανεμηθεί στην Ελλάδα, το 3,8% στην Ρουμανία, Βουκουρέστι, και το 2,5% στην Σερβία, Βελιγράδι.

# 1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι συνολικές εκτιμηθείσες αξίες του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας σύμφωνα με την αποτίμηση της Διοίκησης της Εταιρίας την 30ή Σεπτεμβρίου 2007 ανά περιοχή και τύπο ακινήτου:

Περιοχή	Γραφεία <sup>(1)</sup>	Εμπορικοί Χώροι <sup>(1)</sup>	Αποθηκευτικοί & Βιομηχανικοί Χώροι / Λοιπά <sup>(2)</sup>	Σύνολο	Σύνολο (%)
(σε χιλ. ευρώ, εκτός των ποσοστών)					
Κέντρο Αθήνας	11.929,45	41.252,46	872,32	54.054,23	12,43%
Ευρύτερη Περιοχή Αθηνών	244.184,14	16.877,52	11.299,00	272.360,66	62,63%
Συνολικά για την Αθήνα	<b>256.113,60</b>	<b>58.129,98</b>	<b>12.171,32</b>	<b>326.414,89</b>	<b>75,06%</b> <sup>(3)</sup>
Υπόλοιπη Ελλάδα	2.394,84	9.758,11	46.960,18	59.113,14	13,59%
<b>Σύνολο</b>	<b>258.508,44</b>	<b>67.888,09</b>	<b>59.131,49</b>	<b>385.528,03</b>	<b>88,65%</b>
Σύνολο (%)	67,05%	17,61%	15,34%	100,00%	
Ρουμανία: Βουκουρέστι	26.350,00	0	0	26.350,00	6,06%
Σερβία: Βελιγράδι	6.607,45	16.392,55	0	23.000,00	5,29%
<b>Σύνολο για την Κεντρική &amp; Ανατολική Ευρώπη</b>	<b>32.957,45</b>	<b>16.392,55</b>	<b>0,00</b>	<b>49.350,00</b>	<b>11,35%</b>
Σύνολο (%)	66,78%	33,22%	0,00%	100,00%	
<b>Γενικό Σύνολο</b>	<b>291.465,89</b>	<b>84.280,64</b>	<b>59.131,49</b>	<b>434.878,03</b>	<b>100,00%</b>
Γενικό Σύνολο (%)	67,02%	19,38%	13,60%	100,00%	

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

1) Αναφορικά με ακίνητα μικτής χρήσης (π.χ. εμπορικοί χώροι - γραφεία ή γραφεία - πρατήριο καυσίμων), ο επιμερισμός έχει γίνει ανά χρήση.

2) Το «Λοιπά» αφορά κυρίως θέσεις στάθμευσης και πρατήριο καυσίμων.

3) Μη συμπεριλαμβανομένου του ακινήτου στα Σπάτα το σύνολο των ακινήτων της Εταιρίας που βρίσκονται συνολικά στην Αθήνα (Κέντρο Αθήνας και Ευρύτερη Περιοχή Αθηνών) ανέρχεται σε 74,12% της συνολικής Εκτιμηθείσας Αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας σύμφωνα με την αποτίμηση της Διοίκησης της Εταιρίας την 30.09.2007

Τα έσοδα της Εταιρίας από μισθώματα κατά τη χρήση 2005 διαμορφώθηκαν σε € 16.864 χιλ. και τα κέρδη προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες σε € 18.809 χιλ. Αντίστοιχα, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2006, τα έσοδα της Εταιρίας ανέρχονταν σε € 21.698 χιλ. και τα κέρδη προ φόρων ανέρχονταν σε € 32.444 χιλ. Για την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30ή Σεπτεμβρίου 2007 τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου ανέρχονταν σε € 19.351 χιλ. και τα κέρδη προ φόρων ανέρχονταν σε € 30.873 χιλ.

Την 30ή Σεπτεμβρίου 2007, περίπου το 94,95% των ακινήτων της Εταιρίας (υπολογισμένο επί τη βάση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας) είχε εκμισθωθεί (με εξαίρεση το ακίνητο που χρησιμοποιεί η Εταιρία και το ακίνητο που διατίθεται προς πώληση).

## 1.1.3 Επιχειρηματική στρατηγική

Η Εταιρία σκοπεύει να ακολουθήσει μία στρατηγική με στόχο τη μακροπρόθεσμη αύξηση των εσόδων και των αποτελεσμάτων της και τη δημιουργία υπεραξίας για τους μετόχους της. Οι βασικές παράμετροι αυτής της στρατηγικής είναι:

- Ενεργής διαχείριση του υφισταμένου χαρτοφυλακίου Ακίνητης Περιουσίας.
- Επιδίωξη επιλεκτικών αποκτήσεων Εμπορικών Ακινήτων στην Ελλάδα.
- Τακτική Επιλεκτικών Αποκτήσεων σε χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης.
- Συνεχής αξιοποίηση της σχέσης της Εταιρίας με την Eurobank EFG.
- Βελτιστοποίηση της κεφαλαιακής δομής μέσω της αποτελεσματικής χρήσης δανεισμού.
- Διατήρηση ελκυστικής μερισματικής πολιτικής.

#### 1.1.4 Επιχειρηματικά πλεονεκτήματα

Η Εταιρία πιστεύει ότι διαθέτει τα ακόλουθα πλεονεκτήματα:

- Χαρτοφυλάκιο ακινήτων υψηλής ποιότητας.
- Ισχυροί και Σταθεροί Μισθωτές.
- Στρατηγική συνεργασία με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
- Εμπειρία ανώτερων διευθυντικών στελεχών με ιστορικό επιτυχιών.

#### 1.1.5 Πληροφορίες για τις τάσεις

Τα ενοποιημένα καθαρά κέρδη της Eurobank Properties A.E.E.A.Π. για την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2007 αυξήθηκαν κατά 38% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2006 (29,35 εκατ. Ευρώ το εννιάμηνο του 2007 έναντι 21,24 εκατ. Ευρώ την αντίστοιχη περίοδο του 2006).

Τα κέρδη προ φόρων για το εννιάμηνο του 2007 ανήλθαν σε 30,87 εκατ. Ευρώ έναντι 22,07 εκατ. Ευρώ το 2006, παρουσιάζοντας αύξηση 40%. Παράλληλα, τα έσοδα από μισθώματα αυξήθηκαν κατά 24% (19,35 εκατ. Ευρώ το εννιάμηνο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2007 έναντι 15,59 εκατ. Ευρώ την αντίστοιχη περίοδο του 2006).

Επιπρόσθετα, το κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης ανήλθε σε 1,07 εκατ. Ευρώ ως αποτέλεσμα της πώλησης του καταστήματος στα Ιωάννινα έναντι 2,36 εκατ. Ευρώ.

Τα καθαρά κέρδη από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των ακινήτων επένδυσης αυξήθηκαν σημαντικά και ανήλθαν σε 15,31 εκατ. Ευρώ έναντι 9,59 εκατ. Ευρώ την αντίστοιχη περίοδο του 2006. Η καθαρή αύξηση στην εύλογη αξία των ακινήτων επένδυσης της Εταιρίας για την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2007 οφείλεται κυρίως σε μείωση της απόδοσης της επένδυσης (investment yield) επί ακινήτων που χρησιμοποιείται ως βάση του προεξοφλητικού επιτοκίου.

Εντός του α' εξαμήνου της χρήσης 2007 η Εταιρία προχώρησε σε αγορά 3 ακινήτων στην Ελλάδα, συγκεκριμένα, (i) του κτιριακού συγκροτήματος επί της Λεωφ. Βυζαντίου και Καχραμάνογλου, Νέα Ιωνία Αττικής, με τίμημα της αγοράς €24.377 χιλ. Μέχρι σήμερα η Εταιρία κατέβαλε €21.377 χιλ. τα οποία αναλύονται σε προκαταβολή τιμήματος €10.000 χιλ. και €377 χιλ. ως έξοδα κτήσης (όπως συμβολαιογραφικά, δικηγορικά κ.λπ.), καθώς και τμηματική καταβολή ύψους €11.000 χιλ. την 11η Οκτωβρίου 2007. Το υπόλοιπο του τιμήματος, ήτοι, € 3.000 χιλ., θα αποπληρωθεί τμηματικά μέχρι την 30ή Νοεμβρίου 2007, ημερομηνία ολοκλήρωσης των κατασκευαστικών εργασιών από τις πωλήτριες εταιρίες και (ii) δυο ισόγειων καταστημάτων επί της Οδού Κανάρη 3 και Φαιδριάδων στην Κυψέλη, έναντι συνολικού τιμήματος €4.325 χιλ. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των δύο καταστημάτων χρηματοδοτήθηκε από μέρος των κεφαλαίων που αντλήθηκαν κατά την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας για πρώτη φορά στο Χ.Α.

# 1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Από το τέλος της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε στις 30 Ιουνίου 2007 και κατά το τελευταίο τρίμηνο η Εταιρία απέκτησε δύο εταιρίες. Την 26 Ιουλίου 2007, η Εταιρία απέκτησε 100% του μετοχικού κεφαλαίου της σερβικής εταιρίας ειδικού σκοπού Reco Real Property A.D., έναντι συνολικού τιμήματος 22,6 εκατ. Ευρώ με την εταιρία ελεύθερη υποχρεώσεων. Την 22 Αυγούστου 2007, η Εταιρία προχώρησε στην απόκτηση του 99,99% των μετοχών της ρουμανικής Εταιρίας Ειδικού Σκοπού Eliade Tower S.A., έναντι συνολικού τιμήματος 26,3 εκατ. Ευρώ με την εταιρία ελεύθερη υποχρεώσεων.

Επιπρόσθετα, η Εταιρία σύνηψε προσύμφωνο για την απόκτηση εννέα ακινήτων ιδιοκτησίας της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. αντί τιμήματος 51,6 εκατ. Ευρώ, καθώς και προσύμφωνο για την απόκτηση ρουμανικής εταιρίας Ειδικού Σκοπού Retail Development Srl αντί τιμήματος 14,5 εκατ. Ευρώ (με την εταιρία ελεύθερων υποχρεώσεων). Επίσης σύνηψε προσύμφωνο με τους μετόχους της Bob Development SRL για την αγορά των μετοχών μιας ρουμανικής εταιρίας Ειδικού Σκοπού που θα συσταθεί μετά την απόσχιση κλάδου της Bob Development SRL, έναντι τιμήματος €36,1 εκατ. ευρώ (με την εταιρία ελεύθερων υποχρεώσεων). Τα εν λόγω προσύμφωνα θα χρηματοδοτηθούν με μέρος των εσόδων από την Συνδυασμένη Προσφορά.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας την 15.10.2007 ενέκρινε την απόκτηση ενός ακόμα ακινήτου ιδιοκτησίας της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. αντί τιμήματος 5,8 εκατ. Ευρώ, η οποία επίσης θα χρηματοδοτηθεί με μέρος των εσόδων από την Συνδυασμένη Προσφορά.

Η Εταιρία εξετάζει, επί του παρόντος, ποικίλες πιθανές επενδύσεις σε ακίνητα, ύψους περίπου €757 εκατ. εκ των οποίων €607 εκατ. αφορούν επενδύσεις σε ακίνητα στην Ελλάδα και €150 εκατ. σε ακίνητα στις χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης. Η Εταιρία προτίθεται να χρηματοδοτήσει αυτές τις επενδύσεις εν μέρει από τα έσοδα της Συνδυασμένης Προσφοράς και εν μέρει με δανεισμό.

Δεδομένου ότι η Εταιρία βρίσκεται σε διαφορετικά στάδια διαπραγματεύσεων, δεν υπάρχει δε επί του παρόντος δεσμευτική συμφωνία δεν είναι δυνατό να ανακοινωθούν επί του παρόντος περισσότερες λεπτομέρειες ούτε να παρασχεθεί οποιαδήποτε διαβεβαίωση ότι αυτές οι επενδύσεις ή μέρος αυτών θα πραγματοποιηθούν.

## **Αλλαγές στο Κανονιστικό Πλαίσιο**

Οι πρόσφατες αλλαγές στο Κανονιστικό Πλαίσιο που διέπει τη λειτουργία των Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα, ουσιαστικά δίνουν πρόσβαση στις ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. σε επενδύσεις που προηγουμένα δεν μπορούσαν να υλοποιήσουν παρά το γεγονός ότι αυτές οι επενδυτικές ευκαιρίες αποτελούσαν την πλειοψηφία του προσφερόμενου επενδυτικού προϊόντος στην Ελλάδα και το εξωτερικό. Ιστορικά, οι περισσότερες συναλλαγές προσφέρονται μέσω εταιριών ειδικού σκοπού ενώ ταυτόχρονα είναι σημαντικό να μπορεί μια εταιρία να προχωρήσει σε ολοκλήρωση μιας συμφωνίας όταν το ακίνητο βρίσκεται υπό αποπεράτωση ή επισκευή. Οι νέες δυνατότητες που προσφέρει το θεσμικό πλαίσιο δίνουν πλέον στις ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. μεγαλύτερη ευελιξία στην αγορά ακινήτων απ' ό,τι στο παρελθόν, εξαλείφοντας ένα μειονέκτημα που υφίστατο για τον κλάδο, σε σχέση με άλλους που επενδύουν σε ακίνητα.

Επιπρόσθετα το αυξημένο όριο δανεισμού αλλά και η κατάργηση του ελάχιστου ποσοστού διακρατούμενων διαθεσίμων σε μετρητά ή παρόμοια μορφή δίνει στις Α.Ε.Ε.Α.Π. διευρυμένες δυνατότητες χρηματοδότησης της ανάπτυξής τους.

### 1.1.6 Διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα και ανώτερα διοικητικά στελέχη

Ως διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα της Εταιρίας και ανώτερα διοικητικά στελέχη της Εταιρίας νοούνται: α) τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου, β) τα μέλη της Επενδυτικής της Επιτροπής, γ) ο Γενικός Διευθυντής, δ) ο Οικονομικός Διευθυντής, ε) ο Διευθυντής Επενδύσεων και στ) ο Εσωτερικός Ελεγκτής. Αναλυτικότερα τα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα και ανώτερα διοικητικά στελέχη της Εταιρίας είναι:

α) Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

- Χαράλαμπος Κύρκος, Πρόεδρος Δ.Σ. - Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Γεώργιος Παπαγεωργίου, Αντιπρόεδρος Δ.Σ. - Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Αριστοτέλης Καρυτινός, Μέλος Δ.Σ. - Εκτελεστικό Μέλος
- Νικόλαος Γαλέτας, Μέλος Δ.Σ. - Εκτελεστικό Μέλος
- Γεώργιος Χρυσικός, Μέλος Δ.Σ. - Εκτελεστικό Μέλος
- Σπυρίδων Μακρυδάκης, Μέλος Δ.Σ. - Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Δημήτριος Σερμπέτης, Μέλος Δ.Σ. - Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

β) Τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής

- Νικόλαος Γαλέτας, Πρόεδρος
- Επαμεινώνδας Πανάς
- Αριστοτέλης Καρυτινός
- Γεώργιος Χρυσικός, Γραμματέας
- Γεώργιος Παπαγεωργίου

γ) Ο Γενικός Διευθυντής

- Νικόλαος Γαλέτας

δ) Ο Οικονομικός Διευθυντής

- Ηλίας Παπαηλιόπουλος

ε) Ο Διευθυντής Επενδύσεων

- Γεώργιος Χρυσικός

στ) Ο Εσωτερικός Ελεγκτής

- Ανδρέας Παρμαξής



# 1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

## 1.1.7 Μέτοχοι

Κατά την ημερομηνία της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 3ης Σεπτεμβρίου 2007, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας διαιρείτο σε 24.400.000 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,13 η κάθε μια.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρίας πριν και μετά την παρούσα προσφορά μετοχών, με βάση τα Βιβλία Μετόχων - Μετοχών και του Πίνακα Μετόχων της από 03.09.2007 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρίας (για τους μετόχους που κατέχουν άνω του 5% επί των μετοχών ή δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας):

ΜΕΤΟΧΟΣ	ΚΑΤΑ ΤΗΝ 03.09.2007		
	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	ΔΙΚ/ΤΑ ΨΗΦΟΥ*	ΠΟΣΟΣΤΟ
ΤΡΑΠΕΖΑ EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.	13.389.646	13.389.646	54,88%
LAMDA DEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	2.492.820	2.492.820	10,22%
REIB Europe Investment Limited	1.227.468	1.227.468	5,03%
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΚΟΙΝΟ	7.290.066	7.290.066	29,88%
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>24.400.000</b>	<b>24.400.000</b>	<b>100,00%</b>

\* Σύμφωνα με το Ν.3556/2007.

Κατά την ανωτέρω ημερομηνία, κανένας μέτοχος πλην όσων αναφέρονται στον παραπάνω πίνακα, σύμφωνα με το μετοχολόγιο της Εταιρίας, δεν είχε στην κατοχή του μετοχές, που να υπερβαίνουν το 5% του μετοχικού κεφαλαίου της.

Η Εταιρία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

Οι βασικοί μέτοχοι της Εταιρίας, ήτοι οι μέτοχοι που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα τουλάχιστον 5% του μετοχικού της κεφαλαίου και οι οποίοι ταυτόχρονα συμμετέχουν και στη διοίκηση της Εταιρίας (ανώτατα διευθυντικά στελέχη, μέλη ΔΣ), δήλωσαν (στο πλαίσιο της Έκθεσης που προβλέπεται στο άρθρο 289 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών) τα ακόλουθα:

Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., μέτοχος της Εταιρίας κατά 54,88% και συμμετέχουσα στη διοίκησή της ανακοίνωσε την πρόθεσή της να διατηρήσει το ποσοστό που θα κατέχει την ημερομηνία της ως άνω Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης, αφενός, έως την ολοκλήρωση της αύξησης και την εισαγωγή των νέων μετοχών και, αφετέρου, για χρονικό διάστημα 6 μηνών μετά την έναρξη διαπραγμάτευσης των ανωτέρω νέων μετοχών.

Η εταιρία Lamda Development A.E., μέτοχος της Εταιρίας κατά 10,22% και συμμετέχουσα στη διοίκησή της ανακοίνωσε την πρόθεσή της να διατηρήσει το ποσοστό που θα κατέχει την ημερομηνία της ως άνω Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης, αφενός, έως την ολοκλήρωση της αύξησης και την εισαγωγή των νέων μετοχών και, αφετέρου, για χρονικό διάστημα 6 μηνών μετά την έναρξη διαπραγμάτευσης των ανωτέρω νέων μετοχών.

### 1.1.8 Μετοχικό κεφάλαιο

Το καταβεβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρίας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2006 ανέρχονταν σε €51.972.000,00 και διαιρείτο σε 24.400.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 2,13 εκάστη.

### 1.1.9 Συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες χρήσεων 2004 -2006 και περιόδου 01.01-30.09.2007 από τις οικονομικές πληροφορίες που συντάχθηκαν βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.)

Η Εταιρία συντάσσει τις ετήσιες και περιοδικές καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.) από την 01.01.2005. Οι ακόλουθες χρηματοοικονομικές πληροφορίες αφορούν στις εταιρικές οικονομικές χρήσεις που έληξαν την 31.12.2004, την 31.12.2005 και την 31.12.2006 και την περίοδο 01.01.-30.09.2007.

Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες που παρατίθενται στην παρούσα ενότητα προέρχονται από τις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις των χρήσεων που έληξαν στις 31.12.2004, 31.12.2005 και 31.12.2006 οι οποίες συντάχθηκαν για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Παραρτήματος Ι (ενότητα 20.1) του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, βάσει των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων/ Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Λ.Π. / Δ.Π.Χ.Π.).

Οι εν λόγω οικονομικές καταστάσεις, εγκρίθηκαν με την από 26.07.2007 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας έχουν ελεγχθεί από τακτικούς ορκωτούς ελεγκτές-λογιστές (βλ. ενότητα 3.2.4 «Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές - Λογιστές» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου) και είναι διαθέσιμες στα γραφεία της Εκδότριας Σινιόσογλου 6, 142 34, Νέα Ιωνία και στην ιστοσελίδα της Εταιρίας στη θέση: Επενδυτές/ Οικονομικά Αποτελέσματα. Το URL (Uniform Resource Locator) είναι: <http://www.eurobankproperties.gr/finance.aspx>.

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές πληροφορίες του εννιαμήνου που έληξε την 30.09.2007, συντάχθηκαν σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (Δ.Λ.Π.) 34 «Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις» και την επισκόπησή τους διενήργησε ο Ορκωτός Ελεγκτής - Λογιστής κ. Κυριάκος Ριρής (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 12111), της ελεγκτικής εταιρίας PricewaterhouseCoopers Α.Ε.Ε., Λ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι, τηλ.: 210 6874400. Σημειώνεται ότι δεν έχει διενεργηθεί οικονομικός και λογιστικός έλεγχος από την ελεγκτική εταιρία PricewaterhouseCoopers Α.Ε.Ε. επί των Συνοπτικών Ενδιάμεσων Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Πληροφοριών για την περίοδο που έληξε την 30.09.2007.

Για τις ανάγκες του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου:

- το σύνολο των κονδυλίων που αφορά στη χρήση που έληξε την 31.12.2004 προέρχεται από τη συγκριτική χρήση των δημοσιευμένων εταιρικών οικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31.12.2005, και,
- το σύνολο των κονδυλίων που αφορά στις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2005 και την 31.12.2006 προέρχεται από τις δημοσιευμένες εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2006.

# 1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Όπως αναφέρεται σχετικά στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων τη χρήση που έληξε την 31.12.2006 έχουν γίνει ορισμένες ανακατατάξεις κονδυλίων του συγκριτικού έτους 2005.

## Συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες χρήσεων 2004 -2006

### ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

(σε χιλ. ευρώ)*	Χρήση που έληξε την		
	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
<b>Κύκλος Εργασιών</b>			
Έσοδα από ενοίκια	16.003	16.864	21.698
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	15	-
	<b>16.003</b>	<b>16.879</b>	<b>21.698</b>
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	2.955	7.269	15.352
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	-	(1.351)	(1.800)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(636)	(645)	(669)
<b>Λειτουργικά κέρδη (EBIT)</b>	<b>17.288</b>	<b>21.607</b>	<b>32.683</b>
<b>Κέρδη προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>	<b>9.246</b>	<b>18.809</b>	<b>32.444</b>
<b>Καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>	<b>9.960</b>	<b>27.071</b>	<b>31.303</b>
Καθαρά κέρδη περιόδου από διακοπόμενες δραστηριότητες	4.040	-	-

### Στοιχεία Κατάστασης Ταμειακών Ροών: (σε χιλ. ευρώ)\*

Καθαρές Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες	4.281	7.971	15.200
Καθαρές Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες	4.701	(52.970)	(55.642)
Καθαρές Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες	(4.243)	72.719	75.361

Πηγή: Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2005 και την 31.12.2006, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή. Η δομή και το περιεχόμενο της κατάστασης αποτελεσμάτων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006 διαφέρει από αυτή όπως δημοσιεύτηκε στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006. Πιο συγκεκριμένα, τα προ φόρων λειτουργικά κέρδη δεν παρουσιάζονται ώστε να δείχνουν τα λειτουργικά κέρδη πριν από την επίδραση τυχόν εγγραφών σχετικά με κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

Άλλες Χρηματοοικονομικές πληροφορίες: (σε χιλ. ευρώ)*	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (EBITDA) <sup>(1)</sup> από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	17.310	21.659	32.736
Αναπροσαρμοσμένα Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες <sup>(1)</sup>	14.355	14.004	17.533
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO) <sup>(2)</sup>	6.637	8.553	16.153
Συνολικό Διανεμηθέν Μέρισμα <sup>(7)</sup>	3.027	8.784	15.616

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ (σε χιλ. ευρώ)*	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Επενδύσεις σε ακίνητα	203.355	213.417	339.888
Ενσώματα πάγια στοιχεία	1.344	54.804	1.067
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	3.334	4.500	4.878
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10.262	37.982	72.901
<b>Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού</b>	<b>13.596</b>	<b>42.482</b>	<b>77.779</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>221.374</b>	<b>310.792</b>	<b>418.823</b>
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	76.972	258.968	357.141
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	93.113	41.149	52.796
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	50.970	10.385	8.625
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>	<b>221.374</b>	<b>310.792</b>	<b>418.823</b>

<b>Άλλες Χρηματοοικονομικές πληροφορίες:</b>			
Εσωτερική Αξία της Μετοχής (NAV) (σε ευρώ) <sup>(3)</sup>	11,28	13,75	14,32
<b>Σταθμισμένος Αριθμός Μετοχών <sup>(4)</sup></b>	7.038.082	11.454.115	22.950.777
<b>Αριθμός Μετοχών τέλους χρήσης</b>	7.038.082	18.889.934	24.400.000
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ <sup>(5)</sup> (σε ευρώ)*</b>			
Καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες <sup>(6)</sup>	1,42	2,36	1,36
Καθαρά κέρδη χρήσης από διακοπτόμενες δραστηριότητες <sup>(6)</sup>	0,57	-	-
Μέρισμα ανά μετοχή <sup>(7)</sup>	0,43	0,36	0,68
Λογιστική Αξία μετοχής <sup>(8)</sup>	10,94	13,71	14,64

\*Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2005 και την 31.12.2006, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

(1) Τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες πλέον αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων και χρηματοοικονομικά έξοδα μείον έσοδα από τόκους και πιστωτικός φόρος εισοδήματος. Το αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες υπολογίζεται ως EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες πλέον λοιπά έξοδα (μη επαναλαμβανόμενο μέρος), μείον λοιπά έσοδα (μη επαναλαμβανόμενο μέρος), καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία και κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων. Για την συμφωνία των εσόδων με το EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες και το αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (βλ. σχετικά ενότητα 3.7.4.3, «Ανάλυση των κερδών προ φόρων, τόκων, και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) και της Εσωτερικής Αξίας της Μετοχής (NAV)», του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

(2) Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO) υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες πλέον αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων και επίδραση συνολικών μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων, μείον Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων, φορολογική επίδραση από αναπροσαρμογές σε στοιχεία μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων και αντιλογισμό αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων. Σχετικά με τη λογιστικοποίηση των φόρων δείτε τις Σημειώσεις 2.14 και 16 των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31.12.2005 και Σημειώσεις 2.12 και 19 των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31.12.2006. Για τον υπολογισμό του FFO από το αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, τον υπολογισμό του καθαρού χρηματοοικονομικού κόστους και του αναπροσαρμοσμένου φορολογικού οφέλους που χρησιμοποιούνται στον υπολογισμό και στην συμφωνία του FFO με τα κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (βλ. σχετικά ενότητα 3.7.4.3, «Ανάλυση των κερδών προ φόρων, τόκων, και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) και της Εσωτερικής Αξίας της Μετοχής (NAV)», του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

(3) Για τις χρήσεις 2004, 2005 και 2006 ο υπολογισμός της Εσωτερικής Αξίας της Μετοχής (NAV) αποτελεί προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχει ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή. Η Εσωτερική Αξία της Μετοχής (NAV) υπολογίζεται ως το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων πλέον την αποαναγνώριση πρόβλεψης ελαχίστου νόμιμου μερίσματος (μόνο για τη χρήση 2005), πλέον την υπεραξία ενσώματων περιουσιακών στοιχείων, πλέον την αποαναγνώριση του αναβαλλόμενου εσόδου από χρηματοδοτική μίσθωση. Στη χρήση 2005 η Εταιρία αποαναγνώρισε πρόβλεψη για το ελάχιστο νόμιμο μέρισμα (35% επί των ετήσιων διανεμητέων κερδών (μετά την αφαίρεση του τακτικού αποθεματικού) σύμφωνα με το Ν. 2778/1999 και του καταστατικού της Εταιρίας) διότι κατά την ημερομηνία σύνταξης της κατάστασης επενδύσεων δεν έχει εγκριθεί από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Το 2006, η Εταιρία δεν προέβη σε αντίστοιχη πρόβλεψη για το ελάχιστο νόμιμο μέρισμα, διότι το Δ.Σ. της Εταιρίας προχώρησε σε έγκριση διανομής προμερίσματος το οποίο ήταν υψηλότερο από το ελάχιστο νόμιμο μέρισμα. Επίσης, η αναπροσαρμογή των ιδίων κεφαλαίων ως προς το διανεμηθέν μέρισμα χρήσης αφορά την αναπροσαρμογή των ιδίων κεφαλαίων όπως εμφανίζονται στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις με τη διαφορά του τελικού ποσού μερίσματος όπως εγκρίθηκε από τις αντίστοιχες Τακτικές Γενικές Συνελεύσεις των Μετόχων και των διανεμηθέντων προμερισμάτων κάθε χρήσης. Σημειώνεται ότι τα στοιχεία για τον υπολογισμό της εσωτερικής αξίας της μετοχής (NAV) προέρχονται από τη Διοίκηση της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή. Επιπρόσθετα, η αναπροσαρμογή των ιδίων κεφαλαίων ως προς την υπεραξία ενσώματων περιουσιακών στοιχείων, αφορά στην αναπροσαρμογή των ιδίων κεφαλαίων με τη διαφορά της εμπορικής αξίας όπως προσδιορίστηκε από το Σ.Ο.Ε. και του αναπόσβεστου κόστους, όπως εμφανίζεται στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας. Το 2004, η Εταιρία αναπροσάρμοσε τα ίδια κεφάλαια όπως εμφανίζονται στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις με τη διαφορά της αξίας της κοινοπραξίας όπως εμφανίζονταν στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του κόστους κτήσης, όπως εμφανίζεται στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις. Τέλος, σημειώνεται ότι για τη χρήση 2004, τα στοιχεία για τον υπολογισμό της εσωτερικής αξίας της μετοχής (NAV) προέρχονται από τη Διοίκηση της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

# 1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

- (4) Ο σταθμισμένος αριθμός μετοχών έχει αναπροσαρμοσθεί με βάση τις αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου που έγιναν τον Αύγουστο του 2005 και τον Απρίλιο του 2006 και τη σημερινή ονομαστική αξία της μετοχής. Ο σταθμισμένος αριθμός μετοχών έχει υπολογιστεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 33 (IAS 33).
- (5) Τα στοιχεία ανά μετοχή έχουν υπολογιστεί με βάση το σταθμισμένο αριθμό μετοχών.
- (6) Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη με το σταθμισμένο αριθμό μετοχών.
- (7) Τα ποσά των χρήσεων που έληξαν την 31η Δεκεμβρίου 2004 και 2006 αφορούν στο συνολικό διανεμηθέν μέρισμα ανά μετοχή για τις αντίστοιχες χρήσεις με βάση το σταθμισμένο αριθμό μετοχών κάθε χρήσης. Για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2005 το συνολικό μέρισμα ανά μετοχή έχει υπολογιστεί με βάση τον αριθμό μετοχών τέλους χρήσης 2006, καθώς βάσει της από 07.02.2006 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας οι νέες μετοχές που προήλθαν από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας στα πλαίσια εισαγωγής των μετοχών της στην Αγορά Αξιών του Χ.Α. είχαν δικαίωμα να λάβουν μέρισμα από τα κέρδη της χρήσης 2005 (βλ. κατωτέρω). Συγκεκριμένα, στις 3 Δεκεμβρίου 2004, η διοίκηση της Εταιρίας ανακοίνωσε ότι στις 10 Δεκεμβρίου 2004 θα διανείμει προμέρισμα ύψους €2.042 χιλ. (€0,29 ανά μετοχή) από τα κέρδη της χρήσης 2004. Το προμέρισμα πληρώθηκε στους μετόχους στις 10 Δεκεμβρίου 2004. Στις 9 και 10 Οκτωβρίου 2005, η Εταιρία πλήρωσε τελικό μέρισμα ύψους €985 χιλ. (€0,14 ανά μετοχή) για τη χρήση 2004 κατόπιν εγκρίσεως από την τακτική γενική συνέλευση στις 30 Ιουνίου 2005. Επίσης, την 19 Ιουνίου 2006, οι μέτοχοι της Εταιρίας ενέκριναν τη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2005 ύψους €8.784 χιλ. (€0,36 ανά μετοχή), με ημερομηνία έναρξης πληρωμής την 30 Ιουνίου 2006. Δικαιούχοι του μερίσματος από τα κέρδη χρήσης 2005 ήταν οι κάτοχοι μετοχών της Εταιρίας κατά τη λήξη της συνεδρίασης του Χρηματιστηρίου Αθηνών της Τετάρτης 21 Ιουνίου 2006, καθώς οι νέες μετοχές που εκδόθηκαν κατά τη Δημόσια Προσφορά που έλαβε χώρα στα πλαίσια εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας στο Χρηματιστήριο Αθηνών είχαν δικαίωμα να λάβουν μέρισμα για την οικονομική χρήση του 2005. Το ποσό του 2006 αφορά στο συνολικό μέρισμα ανά μετοχή (€0,64) που διανεμήθηκε στους μετόχους από τα κέρδη χρήσης 2006 κατόπιν της σχετικής έγκρισης από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων που έλαβε χώρα την 23.03.2007. Συγκεκριμένα, δεδομένης της διανομής προμερίσματος χρήσης 2006, ύψους €0,29 ανά μετοχή (€7.076 χιλ.), σύμφωνα με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας της 30ής Οκτωβρίου 2006, το υπόλοιπο προς διανομή στους μετόχους μέρισμα ανήλθε σε €0,35 ανά μετοχή (ημερομηνία έναρξης καταβολής του ορίστηκε η Δευτέρα 2 Απριλίου 2007).
- (8) Η λογιστική αξία της μετοχής έχει υπολογιστεί με βάση τα Ίδια Κεφάλαια και τον αριθμό μετοχών τέλους χρήσης.

## Συνοπτικές ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες περιόδου 01.01.-30.09.2007

### ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ

(σε χιλ. ευρώ)	Εννιάμηνη περίοδος που έληξε την	
	30.09.2006	30.09.2007
<b>Κύκλος Εργασιών</b>		
Έσοδα από ενοίκια	15.592	19.351
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	1.070
	<b>15.592</b>	<b>20.421</b>
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	9.590	15.305
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(173)	(188)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(1.236)	(1.711)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(355)	(795)
<b>Λειτουργικά κέρδη (EBIT)</b>	<b>22.077</b>	<b>31.704</b>
<b>Κέρδη προ φόρων</b>	<b>22.073</b>	<b>30.873</b>
<b>Καθαρά κέρδη περιόδου</b>	<b>21.242</b>	<b>29.354</b>

	Εννιάμηνη περίοδος που έληξε την	
Στοιχεία Κατάστασης Ταμειακών Ροών (σε χιλ. ευρώ) <sup>*)</sup>	30.09.2006	30.09.2007
Καθαρές Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	8.461	12.488
Καθαρές Ταμειακές Ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(50.063)	(67.403)
Καθαρές Ταμειακές Ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	76.241	7.727
Άλλες Χρηματοοικονομικές πληροφορίες (σε χιλ. ευρώ) <sup>*)</sup> (1)	30.09.2006	30.09.2007
Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (EBITDA) <sup>(2)</sup> από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	22.118	31.737
Αναπροσαρμοσμένα Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες <sup>(2)</sup>	12.731	15.103
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO) <sup>(3)</sup>	11.896	12.753
	Εννιάμηνη περίοδος που έληξε την	
Στοιχεία ανά μετοχή (σε ευρώ)	30.09.2006	30.09.2007
Κέρδη ανά μετοχή από συνεχιζόμενες δραστηριότητες <sup>(4)</sup>	0,95	1,20

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Ενοποιημένες Συνοπτικές Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες της Εταιρίας για την περίοδο που έληξε την 30.09.2007, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π., και έχουν επισκοπηθεί από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή. Σημειώνεται ότι δεν έχει διενεργηθεί οικονομικός και λογιστικός έλεγχος από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή επί των Συνοπτικών Ενδιάμεσων Ενοποιημένων Οικονομικών Πληροφοριών για την περίοδο που έληξε την 30.09.2007. Η δομή και το περιεχόμενο της κατάστασης αποτελεσμάτων για την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2007 διαφέρει από αυτή όπως παρουσιάστηκε στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006. Πιο συγκεκριμένα, τα προ φόρων λειτουργικά κέρδη δεν παρουσιάζονται ώστε να δείχνουν τα λειτουργικά κέρδη πριν από την επίδραση τυχόν εγγραφών σχετικά με κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

(1) Τα στοιχεία αυτά αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν είναι ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

(2) Τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες πλέον αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων και χρηματοοικονομικά έξοδα μείον έσοδα από τόκους και πιστωτικός φόρος εισοδήματος. Το αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες υπολογίζεται ως EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες πλέον λοιπά έξοδα (μη επαναλαμβανόμενο μέρος), μείον λοιπά έσοδα (μη επαναλαμβανόμενο μέρος), καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία και κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων. Για την συμφωνία των εσόδων με το EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες και το αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, δείτε ενότητα 3.7.3.3 «Ανάλυση των κερδών προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) και της Εσωτερικής Αξίας της Μετοχής (NAV)», του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

(3) Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO) υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες πλέον αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων και επίδραση συνολικών μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων, μείον Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων, φορολογική επίδραση από αναπροσαρμογές σε στοιχεία μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων και αντιλογισμό αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων. Σχετικά με τη λογιστικοποίηση των φόρων δείτε τις Σημειώσεις 2.12 και 19 των Οικονομικών Καταστάσεων. Για τον υπολογισμό του FFO από το αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, τον υπολογισμό του καθαρού χρηματοοικονομικού κόστους και του αναπροσαρμοσμένου φορολογικού οφέλους που χρησιμοποιούνται στον υπολογισμό και στην συμφωνία του FFO με τα κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, δείτε ενότητα 3.7.3.3 «Ανάλυση των κερδών προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) και της Εσωτερικής Αξίας της Μετοχής (NAV)», του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

(4) Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη με το σταθμισμένο μέσο όρο των υφιστάμενων κοινών μετοχών. Ο σταθμισμένος αριθμός μετοχών έχει υπολογιστεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 33 (IAS 33).

# 1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

## ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΧΡΗΣΕΩΝ

	Όμιλος	
(σε χιλ. ευρώ)	31.12.2006	30.09.2007
Επενδύσεις σε Ακίνητα	339.888	386.083
Ενσώματα πάγια στοιχεία	1.067	43.634
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	89	11.690
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	4.878	4.831
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα <sup>(1)</sup>	72.901	25.691
<b>Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού</b>	<b>77.779</b>	<b>30.522</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>418.823</b>	<b>471.929</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>	<b>357.141</b>	<b>375.837</b>
<b>Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>	<b>52.796</b>	<b>68.312</b>
<b>Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>	<b>8.625</b>	<b>27.541</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>61.682</b>	<b>96.092</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>	<b>418.823</b>	<b>471.929</b>

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Άλλες Χρηματοοικονομικές πληροφορίες:	31.12.2006	30.09.2007
<b>Εσωτερική Αξία της Μετοχής (NAV) (σε ευρώ)</b>	<b>14,32</b>	<b>15,41</b>

Πηγή: Ενοποιημένες Συνοπτικές Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες της Εταιρίας για την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30.09.2007, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν επισκοπηθεί από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή. Σημειώνεται ότι δεν έχει διενεργηθεί οικονομικός και λογιστικός έλεγχος από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή επί των Συνοπτικών Ενδιάμεσων Ενοποιημένων Οικονομικών Πληροφοριών για την περίοδο που έληξε την 30.09.2007.

(1) Έως την 27.06.2007 η Ελληνική Νομοθεσία απαιτούσε οι Α.Ε.Ε.Α.Π. να κατέχουν τουλάχιστον 10% του συνολικού ενεργητικού τους σε διαθέσιμα, τραπεζικούς λογαριασμούς ή χρεόγραφα ανάλογης ρευστότητας. Την 31η Δεκεμβρίου 2006, η Εταιρία είχε €72.901 χιλ. (ποσοστό 17,4% του συνολικού ενεργητικού της) σε διαθέσιμα και χρεόγραφα ανάλογης ρευστότητας, λόγω της εισροής κεφαλαίων κατά την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας για πρώτη φορά στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών τον Απρίλιο 2006.

### 1.1.10 Κύριοι Παράγοντες που Επηρεάζουν τα Οικονομικά Αποτελέσματα και τη Χρηματοοικονομική Θέση της Εταιρίας

Οι κυριότεροι παράγοντες που επηρεάζουν τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας είναι οι εξής:

- Η Μετατροπή της Εταιρίας σε Α.Ε.Ε.Α.Π., προκειμένου να επωφεληθεί από το ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς στο οποίο υπάγονται οι Α.Ε.Ε.Α.Π., το Σεπτέμβριο του 2005.
- Η πρόσφατη Τροποποίηση του Νόμου που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π., με αποτέλεσμα μεταξύ άλλων (i) να καταργηθεί η απαίτηση διατήρησης τουλάχιστον 10% του ενεργητικού της Εταιρίας υπό τη μορφή μετρητών, τραπεζικών καταθέσεων και πιστωτικών τίτλων ισοδύναμης ρευστότητας, (ii) να επιτραπεί η σύναψη δανείων και η παροχή πιστώσεων σε Α.Ε.Ε.Α.Π. μέχρι ποσού 50% του ενεργητικού τους για την απόκτηση ή αποπεράτωση ή βελτίωση ακινήτων, (iii) να διευρυνθεί το φάσμα των επιτρεπόμενων επενδύσεων, συμπεριλαμβανομένων των επενδύσεων σε Εταιρίες Ειδικού Σκοπού και στην απόκτηση δικαιωμάτων επί προσυμφώνων υπό ορισμένες προϋποθέσεις, και (iv) να μην υπόκειται πλέον η Εταιρία σε υποχρέωση καταβολής φόρου αυτόματου υπερτιμήματος και χαίρει ορισμένων φορολογικών απαλλαγών σε περιπτώσεις εταιρικών μετασχηματισμών και συγχωνεύσεων με άλλες εταιρίες που σχετίζονται με την εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας.

- Η Αναδιάρθρωση της Εταιρίας ενόψει της Μετατροπής της σε Α.Ε.Α.Π., που περιελάμβανε τη μεταβίβαση του Κλάδου Μεσιτείας και εκτιμήσεως και διακοπή λοιπών συμβουλευτικών υπηρεσιών, την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης της Εταιρίας με την κατά 100% ελεγχόμενη θυγατρική της ΕΛΔΕΠΑ, τη μεταβίβαση της συμμετοχής της Εταιρίας στην ΖΗΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ καθώς και την αποπληρωμή των Εκκρεμών Τραπεζικών Δανείων.
- Αποκτηθέντα Ακίνητα και Προσύμφωνα για την Απόκτηση Ακινήτων ή/και Εταιριών Ειδικού Σκοπού κατά την περίοδο 01.06.2006 - 30.09.2007.
- Οι πωλήσεις ακινήτων.

### 1.1.11 Συναλλαγές με το βασικό μέτοχο Τράπεζα EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.

#### Χρήσεις 2004-2006

Οι συναλλαγές της Εταιρίας με το βασικό της μέτοχο Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., για τις χρήσεις 2006, 2005 και 2004, είναι οι εξής:

- Έσοδα από ενοίκια και παροχή υπηρεσιών:

(σε χιλ. ευρώ)		EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.		
		2004	2005	2006
Έσοδα		Έξοδα		
EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.	Ενοίκια	3.086	3.177	6.659
	Παροχή υπηρεσιών	3.629	0	0
	<b>Σύνολο</b>	<b>6.715</b>	<b>3.177</b>	<b>6.659</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

- Έξοδα για παροχή υπηρεσιών:

(σε χιλ. ευρώ)		EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.		
		2004	2005	2006
Έξοδα		Έσοδα		
EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.	Παροχή υπηρεσιών	0	1.351	1.800
	<b>Σύνολο</b>	<b>0</b>	<b>1.351</b>	<b>1.800</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

- Χρηματοοικονομικά έξοδα:

(σε χιλ. ευρώ)		EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.		
		2004	2005	2006
Χρηματοοικονομικά έξοδα		Χρηματοοικονομικά έσοδα		
EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.	Τόκοι	1.519	722	297
	SWAP	4.095	0	0
	Λοιπά χρημ/κά έξοδα	0	213	0
	<b>Σύνολο</b>	<b>5.614</b>	<b>935</b>	<b>297</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.



# 1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

- Χρηματοοικονομικά έσοδα:

(σε χιλ. ευρώ)		EFG EUROBANK ERGASIAS A.E		
		2004	2005	2006
Χρηματοοικονομικά έσοδα		Χρηματοοικονομικά έξοδα		
<b>EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.</b>	Τόκοι	82	236	1.729
<b>Σύνολο</b>		<b>82</b>	<b>236</b>	<b>1.729</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

- Αύξηση / (Μείωση) δανειακών υποχρεώσεων:

(σε χιλ. ευρώ)		EFG EUROBANK ERGASIAS A.E		
		2004	2005	2006
<b>EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.</b>		0	64.819	13.000
<b>Σύνολο</b>		<b>0</b>	<b>64.819</b>	<b>13.000</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

- Χρεωστικά υπόλοιπα:

(σε χιλ. ευρώ)		EFG EUROBANK ERGASIAS A.E		
		2004	2005	2006
Χρεωστικά υπόλοιπα		Πιστωτικά υπόλοιπα		
<b>EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.</b>	Πελάτες	0	0	56
	Καταθέσεις	2.701	37.925	72.843
<b>Σύνολο</b>		<b>2.701</b>	<b>37.925</b>	<b>72.899</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

- Πιστωτικά υπόλοιπα:

(σε χιλ. ευρώ)		EFG EUROBANK ERGASIAS A.E		
		2004	2005	2006
Πιστωτικά υπόλοιπα		Χρεωστικά υπόλοιπα		
<b>EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.</b>	Προμηθευτές	347	1.624	1.660
	Δάνεια	56.782	1.000	14.000
	Δεδουλευμένοι τόκοι δανείων	0	131	268
<b>Σύνολο</b>		<b>57.129</b>	<b>2.755</b>	<b>15.928</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

**Περίοδος 01.01-30.09.2007**

Οι συναλλαγές του Ομίλου με το βασικό της μέτοχο EFG EUROBANK ERGASIAS A.E., για τις εννιάμηνες περιόδους που έληξαν την 30ή Σεπτεμβρίου του 2006 και του 2007, είναι οι εξής:

- Έσοδα από ενοίκια και παροχή υπηρεσιών:

(σε χιλ. ευρώ)		EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.	
		Εννιάμηνη περίοδος που έληξε την	
		30.09.2006	30.09.2007
Έσοδα		Έξοδα	
<b>EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.</b>	Ενοίκια	4.670	6.676
	<b>Σύνολο</b>	<b>4.670</b>	<b>6.676</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

- Έξοδα για παροχή υπηρεσιών:

(σε χιλ. ευρώ)		EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.	
		Εννιάμηνη περίοδος που έληξε την	
		30.09.2006	30.09.2007
Έξοδα		Έσοδα	
<b>EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.</b>	Παροχή υπηρεσιών	1.236	1.711
	<b>Σύνολο</b>	<b>1.236</b>	<b>1.711</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

- Χρηματοοικονομικά έξοδα:

(σε χιλ. ευρώ)		EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.	
		Εννιάμηνη περίοδος που έληξε την	
		30.09.2006	30.09.2007
Χρηματοοικονομικά έξοδα			
<b>EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.</b>	Τόκοι	106	738
	Λοιπά χρημ/κά έξοδα	7	15
	<b>Σύνολο</b>	<b>113</b>	<b>754</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

- Χρηματοοικονομικά έσοδα:

(σε ευρώ)		EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.	
		Εννιάμηνη περίοδος που έληξε την	
		30.09.2006	30.09.2007
Χρηματοοικονομικά έσοδα			
<b>EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.</b>	Τόκοι	1.313	1.598
	<b>Σύνολο</b>	<b>1.313</b>	<b>1.598</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

# 1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

- Προκαταβολές για την απόκτηση ακινήτων επένδυσης:

(σε χιλ. ευρώ)	EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.	
	Εννιάμηνη περίοδος που έληξε την	
	30.09.2006	30.09.2007
<b>EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.</b>		
	0	2.582
<b>Σύνολο</b>	<b>0</b>	<b>2.582</b>

- Αύξηση / (Μείωση) δανειακών υποχρεώσεων:

(σε χιλ. ευρώ)	EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.	
	Εννιάμηνη περίοδος που έληξε την	
	30.09.2006	30.09.2007
<b>EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.</b>		
	6.500	4.000
<b>Σύνολο</b>	<b>6.500</b>	<b>4.000</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

- Χρεωστικά υπόλοιπα:

(σε χιλ. ευρώ)	EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.	
	31.12.2006	30.09.2007
Χρεωστικά υπόλοιπα		Πιστωτικά υπόλοιπα
<b>EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.</b>		
Πελάτες	56	299
Καταθέσεις	72.843	23.612
<b>Σύνολο</b>	<b>72.899</b>	<b>23.911</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

- Πιστωτικά υπόλοιπα:

(σε χιλ. ευρώ)	EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.	
	31.12.2006	30.09.2007
Πιστωτικά υπόλοιπα		Χρεωστικά υπόλοιπα
<b>EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.</b>		
Προμηθευτές	1.660	2.211
Δάνεια	14.000	18.000
Δεδουλευμένοι τόκοι δανείων	268	277
<b>Σύνολο</b>	<b>15.928</b>	<b>20.488</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

#### 1.1.11.1 Ο ρόλος της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E.

Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. είναι μέτοχος πλειοψηφίας, πάροχος χρηματοδοτήσεων καθώς και σύμβουλος της Εταιρίας και, ως μέλος του Ομίλου Eurobank EFG, ο μεγαλύτερος μισθωτής της. Λόγω των πολλαπλών αυτών ιδιοτήτων της ενδέχεται να ανακύψουν θέματα σύγκρουσης συμφερόντων κατά τις συναλλαγές της με αυτή.

Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. και η EFG Telesis Finance A.E.Π.Ε.Υ. ως Σύμβουλος Έκδοσης και Συνδιαχειριστής του Βιβλίου Ζήτησης, οφείλουν να ενεργούν με αντικειμενικότητα και σύμφωνα με τους όρους της αγοράς σχετικά με τον ως άνω ρόλο τους. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., η EFG Telesis Finance A.E.Π.Ε.Υ. και οποιαδήποτε τυχόν συνδεδεμένη με αυτούς εταιρία συμμετάσχει στην παρούσα Συνδυασμένη Προσφορά έχουν λάβει κάθε αναγκαίο μέτρο προκειμένου να αποτρέπονται καταστάσεις σύγκρουσης συμφερόντων σε σχέση με την παροχή των σχετικών υπηρεσιών.

Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. ως σύμβουλος της Εταιρίας στο πλαίσιο της σύμβασης παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών με αυτήν («Σύμβουλος») δεν παρέχει τις υπηρεσίες της προς την Εταιρία σε αποκλειστική βάση. Έχει δικαίωμα να συμμετέχει σε άλλες χρηματοοικονομικές, επενδυτικές ή επαγγελματικές δραστηριότητες που θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς τα αποτελέσματα λειτουργίας της Εταιρίας. Ωστόσο δυνάμει της ως άνω σύμβασης παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών, η Εταιρία έχει, υπό όρους, το δικαίωμα πρώτης προσφοράς σε όλες τις μελλοντικές ευκαιρίες εξαγοράς ακινήτων που εντοπίζει ο Σύμβουλος ως ακίνητα προς επένδυση στην Ελλάδα και στο εξωτερικό, λαμβανομένων υπόψη των εξαιρέσεων που περιλαμβάνονται στην σύμβαση παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών. Σε κάθε περίπτωση, σύμφωνα με την ως άνω σύμβαση, τόσο η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. όσο και η Εταιρία οφείλουν να μεριμνούν για την αποφυγή καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων και να λαμβάνουν μέτρα για τη διευθέτηση τέτοιων καταστάσεων κατά την παροχή των Υπηρεσιών (όπως ορίζονται στην ως άνω σύμβαση).

Επιπρόσθετα, ο κ. Καρυτινός, που είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρίας, είναι επίσης και ο επικεφαλής του Τομέα των Ακινήτων της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E., όπου είναι υπεύθυνος για την πραγματοποίηση επενδύσεων στην Ελλάδα και την παροχή υπηρεσιών Ακίνητης Περιουσίας στην Ελλάδα και τα Βαλκάνια. Οι υποχρεώσεις του κ. Καρυτινού έναντι της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε ενέργειες ή παραλείψεις που να είναι δυνητικά επιζήμιες ως προς τις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρίας. Ωστόσο, το ενδεχόμενο μιας τέτοιας σύγκρουσης συμφερόντων να επηρεάσει αρνητικά τις λειτουργίες της Εταιρίας περιορίζεται σημαντικά από το γεγονός ότι η Εταιρία έχει λάβει μέτρα προς την κατεύθυνση της αντιμετώπισης τέτοιων καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων τα οποία συμπεριλαμβάνουν την, σύμφωνα με την νομοθεσία περί εταιρικής διακυβέρνησης, συμμετοχή ανεξάρτητων (υπό την έννοια του Ν. 3016/2002) μελών στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, τη συμμετοχή ανεξάρτητου μέλους στην Επενδυτική Επιτροπή της Εταιρίας και τη θεσμοθέτηση της προϋπόθεσης ομοφωνίας για τη λήψη αποφάσεων από την Επενδυτική Επιτροπή της Εταιρίας.

Επιπρόσθετα, ο κ. Κύρκος, ο οποίος είναι Πρόεδρος του Δ.Σ. της Εταιρίας απασχολείται από την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. ως Σύμβουλος Διοίκησης έως την 31.12.2007, ενώ διετέλεσε μέχρι πρότινος Γενικός Διευθυντής Risk Management. Γενικά, στις περιπτώσεις που μέλη της διοίκησης της Εταιρίας απασχολούνται και από τους μετόχους πλειοψηφίας, υφίσταται εγγενώς δυνατότητα να προκύψουν

# 1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

καταστάσεις σύγκρουσης συμφερόντων. Εντούτοις, σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο και τον Εσωτερικό Κανονισμό της Εταιρίας τα μέλη της διοίκησης της Εταιρίας οφείλουν να αποκαλύπτουν, να αποφεύγουν και, αν προκύψουν, να αντιμετωπίσουν τέτοιες καταστάσεις σύγκρουσης συμφερόντων.

Τέλος, ορισμένα μέλη του Δ.Σ. της Εταιρίας συμμετέχουν και σε όργανα διοίκησης άλλων εταιριών του Ομίλου Eurobank EFG. Εντούτοις, εκτός των ενδεχόμενων καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, η διοίκηση της Εταιρίας πιστεύει ότι δεν υφίστανται άλλες ως αποτέλεσμα των ανωτέρω συμμετοχών των μελών του Δ.Σ. της σε όργανα διοίκησης άλλων εταιριών του Ομίλου Eurobank EFG.

Επιπρόσθετα, η Τράπεζα EFG EUROBANK ERGASIAS A.E., αποτελεί έναν εκ των τριών κυρίων μετόχων της Εταιρίας οι οποίοι έχουν συνάψει την από 30.01.2006 σύμβαση μετόχων (βάσει της οποίας συμφωνούνται οι όροι συνεργασίας των τριών βασικών μετόχων της Εταιρίας στα πλαίσια της ιδιότητάς τους αυτής).

Επίσης, μεταξύ της Εταιρίας και της Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. έχουν συναφθεί δύο Συμβάσεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης των εξής ακινήτων που μισθώνει η Εταιρία:

1. Αθήνα: Σταδίου αρ. 49 - 49B - Αιόλου - Γεωργίου Σταύρου
  2. Οινόφυτα Βοιωτίας: 57ο χλμ. Εθνικής Οδού Αθηνών - Λαμίας, θέση «Μαδερό» - αποθήκη ξηρού φορτίου
- Οι εν λόγω συμβάσεις αναλύονται στην ενότητα 3.5.3 «Συμβάσεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης» του παρόντος.

Επίσης, η Εταιρία έχει συνάψει σύμβαση πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό με την ΤΡΑΠΕΖΑ EFG EUROBANK ERGASIAS A.E., ποσού ύψους € 55.000.000, διάρκειας έως 30.09.2010, χωρίς εμπράγματες ή άλλες εξασφαλίσεις υπέρ της πιστώτριας τράπεζας. Το χρεωστικό υπόλοιπο του ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού ανερχόταν την 30.09.2007 σε € 18.000.000.

Επιπρόσθετα, σημειώνεται ότι έχουν συναφθεί οι ακόλουθες συμβάσεις παροχής υπηρεσιών με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. ή θυγατρικές της:

- Σύμβαση Παροχής Υπηρεσιών Μετοχολογίου και Εξυπηρέτησης των Μετόχων (Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.),
- Σύμβαση Παροχής Υπηρεσιών για τη Διενέργεια Τραπεζικών Συναλλαγών μέσω Διαδικτύου (e-banking) (Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.),
- Σύμβαση Παροχής Υπηρεσιών για τη Διενέργεια (Ηλεκτρονικών) Διαγωνισμών (BE-BUSINESS EXCHANGES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΚΤΥΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ).

Οι ανωτέρω συμβάσεις κρίνεται ότι δεν παρουσιάζουν σημαντικό οικονομικό ενδιαφέρον.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με δήλωση της Εταιρίας οι εν λόγω συμβάσεις έχουν συναφθεί με βάση τους συνήθεις όρους της αγοράς.

Επιπλέον, ο Όμιλος Eurobank EFG αποτελεί ένα από τους κυριότερους μισθωτές της Εταιρίας. Το ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου Eurobank EFG στο σύνολο των εσόδων από μισθώματα της Εταιρίας διαμορφώθηκε ως εξής:

Μισθωτής (σε χιλ. ευρώ)	Έσοδα από Μισθώματα						Ετσιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου			
	2005	%	2006	%	30.09.2007	%	2006	%	30.09.2007	%
Όμιλος Eurobank EFG	4.559	27,03%	7.108	32,76%	7.783	40,22%	10.337	41,84%	10.869	36,01%

Οι εταιρίες του Ομίλου Eurobank EFG δεν κατέχουν μετοχές της Εταιρίας, πλην των κατωτέρω εξαιρέσεων:

Εταιρία του Ομίλου	Αρ. Μετοχών 17.10.2007
ΤΡΑΠΕΖΑ EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.	13.389.646
EFG EUROLIFE A.E. ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ	5.856
EFG EUROLIFE A.E. ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ ΖΩΗΣ	127.813

Τέλος σημειώνεται ότι, μέρος των προς διάθεση αντληθσόμενων κεφαλαίων θα χρησιμοποιηθεί μεταξύ άλλων για:

1. Απόκτηση 9 ακινήτων από την Τράπεζα EFG Eurobank ERGASIAS A.E.
2. Αποπληρωμή ενδιάμεσης χρηματοδότησης (bridge financing) για τη μερική χρηματοδότηση της απόκτησης συμμετοχής ποσοστού 99,99% σε υπό σύσταση ρουμανική εταιρία ειδικού σκοπού.
3. Αποπληρωμή σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης για την απόκτηση του ακινήτου που βρίσκεται στα Οινόφυτα Βοιωτίας (αποθήκες ξηρού φορτίου) από την EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.
4. Αποπληρωμή υφιστάμενου δανείου για τη χρηματοδότηση εργασιών βελτίωσης και αλλαγής χρήσης των ακινήτων της Εταιρίας στην Νέα Ιωνία (Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας & Αλέκου Παναγούλη) και στο Μοσχάτο (Κύπρου 19-21 και Αρχιμήδους).
5. Αποπληρωμή σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης για την απόκτηση του ακινήτου που βρίσκεται στην Αθήνα (Σταδίου 49-49β) από την EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.
6. Απόκτηση ακινήτου που βρίσκεται στην Αθήνα (Ελ. Βενιζέλου 36, πρώην Πανεπιστημίου) από την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.

## 1.2 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΙΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Οι μετοχές της Εταιρίας είναι άυλες κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου, εκπεφρασμένες σε ευρώ, διαπραγματεύονται στην κατηγορία της «Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης» της Αγοράς Αξιών του Χ.Α. και έχουν εκδοθεί βάσει των διατάξεων του καταστατικού της Εταιρίας, του Ν. 2190/1920 και της εν γένει ελληνικής νομοθεσίας. Ο κωδικός ISIN (International Security Identification Number) της μετοχής είναι GRS 491003000.

Αρμόδιος φορέας για την τήρηση του σχετικού αρχείου των άυλων μετοχών είναι η Ελληνικά Χρηματιστήρια Α.Ε. (πρώην Κεντρικό Αποθετήριο Αξιών Α.Ε.), Λεωφόρος Αθηνών 110, 10442 Αθήνα.

Η μονάδα διαπραγμάτευσης των μετοχών στο Χ.Α. είναι η μία (1) Μετοχή.

## 1.3 ΟΡΟΙ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Οι Έκτακτες Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων της Εταιρίας, κατά τις από 03.09.2007 και 15.10.2007 συνεδριάσεις τους, αποφάσισαν, μεταξύ άλλων, την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά €77.958.000 με καταβολή μετρητών, δι' εκδόσεως 36.600.000 Νέων Μετοχών ονομαστικής αξίας €2,13 η κάθε μια, με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των υφιστάμενων μετόχων κατ' αναλογία 3 Νέες Μετοχές προς 2 παλαιές μετοχές και εφαρμοζομένου του άρθρου 13α του Ν. 2190/1920 σε περίπτωση μερικής κάλυψης του ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου. Αναφορικά με την τιμή Διάθεσης των Νέων Μετοχών αποφασίσθηκε να εξουσιοδοτηθεί το Δ.Σ. της Εταιρίας (σύμφωνα με το άρθρο 13 παρ. 6 του Ν. 2190/1920 ως ισχύει) να την ορίσει εντός χρονικού διαστήματος ενός (1) έτους. Συγκεκριμένα στην από 09.11.2007 συνεδρίασή του το Δ.Σ. όρισε την τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών σε € 9,00 για τους Κατόχους του Δικαιώματος Προτίμησης (βλ. υπό Α κατωτέρω), τους δικαιούχους του Δικαιώματος Απασχολούμενων (βλ. υπό Β κατωτέρω) και τους δικαιούχους του Δικαιώματος Προεγγραφής (βλ. υπό Γ κατωτέρω) (η «**Τιμή Διάθεσης**») με εξαίρεση τις Νέες Μετοχές που τυχόν διατεθούν μέσω Ιδιωτικής Τοποθέτησης όπου η τιμή διάθεσης ενδέχεται να είναι υψηλότερη και θα αποφασιστεί και θα ανακοινωθεί από την Εταιρία μεταγενέστερα.

Αναλυτικότερα ως προς την διάθεση των Νέων Μετοχών, σύμφωνα με τις αποφάσεις των ανωτέρω Γενικών Συνελεύσεων, σε συνδυασμό με την από 09.11.2007 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, αποφασίστηκαν τα ακόλουθα:

### Α. Δικαίωμα Προτίμησης

(α) Δικαίωμα προτίμησης στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου θα έχουν:

- i. όλοι οι μέτοχοι της Εταιρίας, οι οποίοι θα είναι εγγεγραμμένοι στο Μητρώο μετόχων της Ε.Χ.Α.Ε., μετά το πέρας της εκκαθάρισης των συναλλαγών που θα έχουν πραγματοποιηθεί μέχρι και τη λήξη της συνεδρίασης του Χ.Α. την εργάσιμη ημέρα που προηγείται της ημερομηνίας αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης, όπως αυτή θα καθοριστεί και ανακοινωθεί από το Δ.Σ. της Εταιρίας, εφόσον διατηρούν τα δικαιώματα αυτά κατά το χρόνο άσκησής τους και
- ii. όσοι αποκτήσουν Δικαιώματα Προτίμησης κατά την περίοδο διαπραγμάτευσης των εν λόγω δικαιωμάτων στο Χ.Α.

(οι υπό (i) και (ii) καλούνται εφεξής, οι «**Κάτοχοι Δικαιώματος Προτίμησης**»)

(β) οι Νέες Μετοχές θα προσφέρονται στους Κατόχους Δικαιωμάτων Προτίμησης στην Τιμή Διάθεσης.

(γ) Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την άσκηση του Δικαιώματος Προτίμησης βλ. ενότητα «4.2.2.1 Διαδικασία άσκησης του Δικαιώματος Προτίμησης».

### Β. Δικαίωμα Απασχολούμενων

Περαιτέρω στην περίπτωση που μετά την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης παραμείνουν αδιάθετες μετοχές θα διατεθούν σε εργαζόμενους του Ομίλου Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. ως ακολούθως:

- (α) Η προσφορά στους εργαζόμενους θα εκτείνεται:
- (i) σε εργαζομένους του τομέα Real Estate της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. (συμπεριλαμβανομένων όλων των μονάδων του τομέα, δηλ. την Διοικητική Ομάδα του τομέα, την Διεύθυνση Ακίνητης Περιουσίας, την Διεύθυνση Συμβουλευτικών Υπηρεσιών Real Estate) και
  - (ii) σε εργαζομένους των θυγατρικών εταιριών ακίνητης περιουσίας της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. στην Ελλάδα, Βουλγαρία και Σερβία και ειδικότερα των εταιριών Eurobank Properties A.E.E.A.Π., Eurobank Property Services A.E., EFG Property Services Sofia A.D. (Βουλγαρία), EFG Property Services d.o.o. Beograd (Σερβία).
- (β) Οι ανωτέρω εργαζόμενοι θα δικαιούνται να συμμετάσχουν για την ανάληψη αδιάθετων μετοχών εφόσον ήταν εργαζόμενοι δύο (2) μήνες πριν από την έναρξη της περιόδου εγγραφής και εξακολουθούν να είναι εργαζόμενοι μέχρι την τελευταία μέρα της περιόδου εγγραφής (εφεξής «**Απασχολούμενοι**»).
- (γ) Οι Νέες Μετοχές θα προσφέρονται στους Απασχολούμενους στην Τιμή Διάθεσης.
- (δ) Ο ανώτατος συνολικός αριθμός των μετοχών που θα προσφερθούν στους Απασχολούμενους θα ανέρχεται σε 150.000 αδιάθετες μετοχές μετά την άσκηση των Δικαιωμάτων Προτίμησης. Ειδικότερα δε, ως εξής:
1. Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου ή μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής της Eurobank Properties A.E.E.A.Π. μπορούν να αιτηθούν να λάβουν μέχρι 5.000 μετοχές ο καθένας.
  2. Οι Επικεφαλής των μονάδων της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. ή της εταιρίας Eurobank Property Services A.E. οι οποίοι υποστηρίζουν απευθείας τις λειτουργίες της Εταιρίας Eurobank Properties A.E.E.A.Π. καθώς και ο υπεύθυνος του Τμήματος Εξυπηρέτησης Μετόχων της Εταιρίας Eurobank Properties A.E.E.A.Π. και ο αναπληρωτής Διευθυντής Επενδύσεων μπορούν να αιτηθούν να λάβουν μέχρι 4.500 μετοχές ο καθένας. Η κατηγορία αυτή συμπεριλαμβάνει:
    - (i) Τον αναπληρωτή Διευθυντή Επενδύσεων
    - (ii) Τον επικεφαλής του τμήματος Υποστήριξης και Ελέγχου του τομέα Real Estate της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E.
    - (iii) Τον επικεφαλής της Διεύθυνσης Συμβουλευτικών Υπηρεσιών Real Estate της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E.
    - (iv) Τον επικεφαλής της Διεύθυνσης Αγοραπωλησιών και Μισθώσεων και Διεθνών Δραστηριοτήτων Real Estate της εταιρίας Eurobank Property Services A.E.
    - (v) Τον Τεχνικό Διευθυντή της εταιρίας Eurobank Property Services A.E.



# 1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

3. Ο Οικονομικός Διευθυντής και ο Ανώτερος Οικονομικός Αναλυτής (και υπεύθυνος για τις εταιρικές ανακοινώσεις) της Εταιρίας Eurobank Properties A.E.E.A.Π. μπορούν να αιτηθούν να λάβουν μέχρι 3.500 μετοχές ο καθένας.

4. Οι ανώτεροι Διευθυντές όλων των μονάδων που αναφέρονται ανωτέρω, μπορούν να αιτηθούν να λάβουν μέχρι 2.750 μετοχές ο καθένας (διευκρινίζεται ότι αναφορικά με τις θυγατρικές του εξωτερικού μόνο ο Γενικός Διευθυντής κάθε εταιρίας εμπίπτει σε αυτή την κατηγορία).

5. Όλοι οι υπόλοιποι Απασχολούμενοι μπορούν να αιτηθούν να λάβουν μέχρι 500 μετοχές ο καθένας.

(εφεξής τα υπό (α) - (δ) θα αναφέρονται ως «**Δικαίωμα Απασχολούμενων**»).

(ε) Τα Δικαιώματα των Απασχολούμενων για την ανάληψη αδιάθετων μετοχών θα μπορούν να ασκούνται κατά την διάρκεια της προθεσμίας άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης, πλην των τελευταίων τριών (3) εργάσιμων ημερών της προθεσμίας αυτής.

(στ) Εάν ο αριθμός των αδιάθετων μετοχών μετά την άσκηση των Δικαιωμάτων Προτίμησης και πριν τυχόν διάθεση σε Προεγγεγραμμένους Επενδυτές ή σε επενδυτές που θα συμμετάσχουν στην Ιδιωτική Τοποθέτηση, δεν επαρκεί για την πλήρη ικανοποίηση της ζήτησης στο πλαίσιο του Δικαιώματος Απασχολούμενων, οι Απασχολούμενοι που άσκησαν το εν λόγω δικαίωμα θα ικανοποιηθούν αναλογικά με βάση τον αριθμό των μετοχών που θα έχει ζητήσει έκαστος (με βάση τα ανωτέρω).

(ζ) Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την άσκηση του Δικαιώματος Απασχολούμενων βλ. ενότητα «4.2.2.2 Διαδικασία άσκησης του Δικαιώματος Απασχολούμενων».

Περαιτέρω, για την περίπτωση που μετά την άσκηση των Δικαιωμάτων Προτίμησης (υπό Α) και του Δικαιώματος Απασχολούμενων (υπό Β) παραμείνουν αδιάθετες μετοχές παρέχονται, κατά σειρά προτεραιότητας, τα εξής δικαιώματα:

## Γ. Δικαίωμα Προεγγραφής

(α) στους Κατόχους Δικαιώματος Προτίμησης που θα ασκήσουν τα εν λόγω δικαιώματα προτίμησης, παρέχεται δικαίωμα προεγγραφής για την απόκτηση τυχόν αδιάθετων Νέων Μετοχών και μέχρι το διπλάσιο του αριθμού των Νέων Μετοχών που αντιστοιχούν στα Δικαιώματα Προτίμησης που άσκησαν αυτοί οι επενδυτές (εφεξής, το «**Δικαίωμα Προεγγραφής**»).

(β) Οι Νέες Μετοχές θα προσφέρονται στους δικαιούχους του Δικαιώματος Προεγγραφής στην Τιμή Διάθεσης.

(γ) Εάν ο αριθμός των αδιάθετων μετοχών που απομένουν μετά την ικανοποίηση του Δικαιώματος των Απασχολούμενων δεν επαρκεί για την πλήρη ικανοποίηση της ζήτησης από τους επενδυτές που θα έχουν ασκήσει το Δικαίωμα Προεγγραφής, τότε οι τελευταίοι θα ικανοποιηθούν αναλογικά με βάση τον αριθμό των Αδιάθετων Μετοχών που θα έχουν ζητήσει και μέχρι την πλήρη εξάντληση της ζήτησης.

(δ) Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την ενάσκηση του Δικαιώματος Προεγγραφής βλ. ενότητα 4.2.2.3 «Διαδικασία άσκησης του Δικαιώματος Προεγγραφής».

#### **Δ. Ιδιωτική Τοποθέτηση**

(α) Στην περίπτωση που μετά την άσκηση όλων των ανωτέρω δικαιωμάτων παραμείνουν αδιάθετες μετοχές θα διατεθούν από το Δ.Σ. της Εταιρίας, με απόφασή του κατ' άρθρο 13 του Ν. 2190/1920 (ως ισχύει), μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης (η «**Ιδιωτική Τοποθέτηση**»), αφενός, στην Ελλάδα και το εξωτερικό (εκτός των Η.Π.Α. και σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού S του Securities Act του 1933) υπό όρους ώστε να μη συνιστά δημόσια προσφορά κινητών αξιών (υπό την έννοια του Ν. 3401/2005) και, αφετέρου, σε ειδικούς επενδυτές (Q.I.B.) στις Η.Π.Α. σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανόνα 144Α του Securities Act του 1933.

(β) Η τιμή διάθεσης σε συμμετέχοντες στην Ιδιωτική Τοποθέτηση θα προκύψει από τη διαδικασία του Βιβλίου Ζήτησης, η οποία σε κάθε περίπτωση θα είναι κατ' ελάχιστον ίση με την Τιμή Διάθεσης. Η τυχόν ικανοποίηση της ζήτησης των συμμετεχόντων στην Ιδιωτική Τοποθέτηση θα γίνει σύμφωνα με το άρθρο 13 του Ν. 2190/1920 (ως ισχύει), κατά τη διακριτική ευχέρεια του Δ.Σ. της Εταιρίας. Την ως άνω διάθεση στο εξωτερικό θα οργανώσουν για την Εταιρία οι διεθνείς οίκοι "Citigroup Global Markets Limited" και "Kempen & Co Corporate Finance B.V.".

(γ) Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την Ιδιωτική Τοποθέτηση βλ. ενότητα 4.2.3 «Ιδιωτική Τοποθέτηση».

Σε περίπτωση που εξακολουθούν να υφίστανται Αδιάθετες Μετοχές, το Δ.Σ. της Εταιρίας δύναται να τις διαθέσει κατά την κρίση του, άλλως το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας θα αυξηθεί κατά το ποσό της τελικής κάλυψης, σύμφωνα με το άρθρο 13α του Κ.Ν. 2190/1920.

Αναφορικά με τους λοιπούς όρους της αποφασισθείσας αύξησης, οι ως άνω Έκτακτες Γενικές Συνελεύσεις αποφάσισαν:

- ότι η Τιμή Διάθεσης μπορεί να είναι ανώτερη της χρηματιστηριακής τιμής των υφιστάμενων μετοχών κατά το χρόνο αποκοπής του Δικαιώματος Προτίμησης.
- ότι η διαφορά μεταξύ της Τιμής Διάθεσης των Νέων Μετοχών και της ονομαστικής τους αξίας θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιον».
- τη μη έκδοση κλασματικών υπολοίπων Νέων Μετοχών.
- ότι η προθεσμία για την άσκηση του Δικαιώματος Προτίμησης από δικαιούχους θα είναι δεκαπενθήμερη αρχόμενη και λήγουσα κατά τα οριζόμενα με απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρίας, η οποία θα ληφθεί μετά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.
- ότι η προθεσμία καταβολής της αποφασισθείσας αύξησης ορίζεται τετράμηνη, αρχόμενη από την από 09.11.2007 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρίας σχετικά με τον καθορισμό της Τιμής Διάθεσης, δυνάμενη να παραταθεί κατά ένα ακόμη μήνα με απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρίας. Μετά την πάροδο της ως άνω προθεσμίας και εάν δεν έχει καλυφθεί το σύνολο της αύξησης, το μετοχικό κεφάλαιο θα θεωρείται ότι αυξάνεται κατά το ποσό της τελικής κάλυψης σύμφωνα με το άρθρο 13α του Κ.Ν. 2190/1920.

# 1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

- εκτός της παρασχεθείσας εξουσιοδότησης για τον προσδιορισμό της Τιμής Διάθεσης, να εξουσιοδοτηθεί το Δ.Σ. της Εταιρίας να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για τη ρύθμιση όλων των λεπτομερειών ή/και των τεχνικών θεμάτων που σχετίζονται με την ως άνω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, συμπεριλαμβανομένου (ενδεικτικά) του προσδιορισμού της ημερομηνίας αποκοπής καθώς και των ημερομηνιών έναρξης και λήξης της περιόδου άσκησης του δικαιώματος προτίμησης, της τυχόν επιστροφής των δεσμευμένων ποσών στους έχοντες ασκήσει Δικαιώματα Προεγγραφής, και Απασχολούμενων των ειδικότερων όρων και της προθεσμίας άσκησης του Δικαιώματος Προεγγραφής, της λήψης των απαραίτητων αδειών και εγκρίσεων από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, ή άλλο αρμόδιο φορέα, της κατάρτισης και δημοσίευσης του παρόντος ενημερωτικού δελτίου, του προσδιορισμού της τιμής διάθεσης σε Ειδικούς Επενδυτές στα πλαίσια της Ιδιωτικής Τοποθέτησης, του προσδιορισμού του χρόνου και του τρόπου καταβολής της Τιμής Διάθεσης, της διάθεσης τυχόν Αδιάθετων Μετοχών κατά την κρίση του (συμπεριλαμβανομένης της δυνατότητας σύναψης σύμβασης εγγύησης κάλυψης), και, γενικότερα, της ρύθμισης λοιπών θεμάτων για την υλοποίηση της αύξησης κεφαλαίου διευκρινίζοντας ότι το Δ.Σ. θα δικαιούται με απόφασή του, σύμφωνα με το νόμο και το Καταστατικό, να αναθέτει σε μέλη του ή και σε τρίτα πρόσωπα μέρος ή και το σύνολο των αρμοδιοτήτων του ως προς τις ως άνω πράξεις.

Επίσης, η Έκτακτη Γενική Συνέλευση με ημερομηνία 3.09.2007 αποφάσισε, μεταξύ άλλων, την τροποποίηση του άρθρου του καταστατικού της Εταιρίας περί μετοχικού κεφαλαίου (άρθρο 5) κατά τα ανωτέρω και το άρθρο περί σκοπού (άρθρο 3) ώστε να συνάδει με τις πρόσφατες τροποποιήσεις του Ν.2778/1999.

Η ημερομηνία αποκοπής, η περίοδος άσκησης και η περίοδος διαπραγμάτευσης του Δικαιώματος Προτίμησης, θα ορισθεί από το Δ.Σ. της Εταιρίας εντός του προβλεπόμενου από το νόμο χρονικού διαστήματος και θα ανακοινωθεί έγκαιρα στον τύπο, στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών και στο τεύχος Α.Ε. και Ε.Π.Ε. της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως και όπως άλλως τυχόν προβλέπεται από την ισχύουσα νομοθεσία.

Συνοπτικά, οι όροι της ανωτέρω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

## ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ

<b>ΑΡΙΘΜΟΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ</b>	24.400.000
<b>ΕΚΔΟΣΗ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ:</b>	
Με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των υφιστάμενων μετόχων σε αναλογία 3 νέες για κάθε 2 παλαιές	36.600.000
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΜΕΤΟΧΩΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΟΛΙΚΗΣ ΚΑΛΥΨΗΣ</b>	61.000.000
ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΕΤΟΧΗΣ	€2,13
ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	€9,00
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΑΚΑΘΑΡΙΣΤΑ ΕΣΟΔΑ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ <sup>1</sup></b>	€329.400.000

Σημειώνεται ότι με το από 18.10.2007 Πρακτικό του Δ.Σ. της Εταιρίας αποφασίσθηκε η διανομή προσωρινού μερίσματος χρήσης 2007 με βάση τα καθαρά κέρδη της περιόδου εννιαμήνου 2007 όπως απεικονίζονται στην λογιστική κατάσταση της 30.09.2007, ύψους €0,32 ανά μετοχή. Σύμφωνα με την από 06.11.2007 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρίας δικαιούχοι του προσωρινού μερίσματος είναι οι μέτοχοι της Εταιρίας μετά το πέρας της συνεδρίασης του Χ.Α. της 08.11.2007.

<sup>1</sup> Υπό την παραδοχή ότι όλες οι Νέες Μετοχές θα διατεθούν στην Τιμή Διάθεσης και την παραδοχή της πλήρους κάλυψης.

Οι Νέες Μετοχές που θα προκύψουν από την αποφασισθείσα αύξηση θα δικαιούνται συμμετοχή στο υπόλοιπο του συνολικού μερίσματος της χρήσης 2007. Δικαιούχοι του τυχόν μερίσματος θα είναι οι εγγεγραμμένοι στα αρχεία της Ε.Χ.Α.Ε. ως μέτοχοι της Εταιρίας μετά το πέρας των συναλλαγών την προτεραιία της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης που θα εγκρίνει την τυχόν διανομή μερίσματος, η οποία αναμένεται να λάβει χώρα εντός του 2008.

Η διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει ότι τήρησε όλες τις νόμιμες διαδικασίες ως προς τη σύγκληση και διεξαγωγή των Έκτακτων Γενικών Συνελεύσεων της 03.09.2007 και 15.10.2007 οι οποίες αποφάσισαν, μεταξύ άλλων, την ως άνω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου και δεσμεύεται ότι θα τηρήσει τις νόμιμες διαδικασίες αναφορικά με την αύξηση αυτή και αναφορικά με τη χρήση ή/και ενδεχόμενη τροποποίηση στη χρήση των αντληθσόμενων κεφαλαίων, καθώς και ότι για κάθε επιπρόσθετη σχετική πληροφορία θα ενημερώνει το επενδυτικό κοινό, την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Χρηματιστήριο Αθηνών, ως νόμος ορίζει.

Η Εταιρία θα εκδώσει ανακοίνωση για την τελική κάλυψη της αύξησης μέσω του Ημερησίου Δελτίου Τιμών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Σε περίπτωση δημοσίευσης συμπληρώματος του Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με το άρθρο 16 του Ν. 3401/2005, οι επενδυτές που έχουν εγγραφεί για την απόκτηση Νέων Μετοχών δύνανται να υπαναχωρήσουν από την εγγραφή τους το αργότερο εντός τριών εργάσιμων ημερών από τη δημοσίευση του συμπληρώματος.

#### **1.4 ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟ ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗΣ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ**

Το αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα της ολοκλήρωσης της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου είναι το ακόλουθο:

ΗΜ/ΝΙΑ	ΓΕΓΟΝΟΣ
15.11.2007	Έγκριση Ενημερωτικού Δελτίου από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς
16.11.2007	Ανακοίνωση στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών του Χ.Α. για την αποκοπή των Δικαιωμάτων Προτίμησης, την περίοδο άσκησης των δικαιωμάτων στην αύξηση με καταβολή μετρητών, την έναρξη και λήξη διαπραγμάτευσης των δικαιωμάτων
19.11.2007	Δημοσίευση Ενημερωτικού Δελτίου (ανάρτηση στην ιστοσελίδα της Εκδότριας και του Χ.Α.)
20.11.2007	Αποκοπή Δικαιωμάτων Προτίμησης
26.11.2007	Πίστωση από την Ε.Χ.Α.Ε. των Δικαιωμάτων Προτίμησης στους λογαριασμούς των δικαιούχων στο Σ.Α.Τ.
26.11.2007	Έναρξη διαπραγμάτευσης και άσκησης Δικαιωμάτων Προτίμησης
04.12.2007	Λήξη διαπραγμάτευσης Δικαιωμάτων Προτίμησης
10.12.2007	Λήξη περιόδου άσκησης Δικαιωμάτων Προτίμησης
13.12.2007	Ανακοίνωση για την κάλυψη της αύξησης και τη διάθεση τυχόν αδιάθετων μετοχών
18.12.2007	Έγκριση εισαγωγής προς διαπραγμάτευση των Νέων Μετοχών από το Δ.Σ. του Χ.Α.
20.12.2007	Έναρξη διαπραγμάτευσης Νέων Μετοχών από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου

Σημειώνεται ότι το παραπάνω χρονοδιάγραμμα εξαρτάται από πολλούς αστάθμητους παράγοντες και ενδέχεται να μεταβληθεί. Στην περίπτωση αυτή θα υπάρξει σχετική ανακοίνωση στον Τύπο.

# 1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Για την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των Νέων Μετοχών απαιτείται η προηγούμενη έγκριση του Χρηματιστηρίου Αθηνών και του Υπουργείου Ανάπτυξης.

Μετά την πιστοποίηση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από το Δ.Σ. της Εκδότριας και τη σχετική καταχώρηση στο Υπουργείο Ανάπτυξης, δεν είναι δυνατή η ανάκληση της Συνδυασμένης Προσφοράς, για οποιοδήποτε λόγο.

## 1.5 ΛΟΓΟΙ ΤΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΚΑΙ ΧΡΗΣΗ ΤΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

Η Εταιρία σκοπεύει να επενδύσει τα καθαρά (ήτοι μετά την αφαίρεση των σχετικών εξόδων) αντληθησόμενα έσοδα από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, τα οποία, εφόσον διατεθούν όλες οι Νέες Μετοχές στην Τιμή Διάθεσης (όπως ορίζεται κατωτέρω), αναμένεται να ανέλθουν σε € 329,4 εκατ. περίπου, για την απόκτηση υψηλής ποιότητας χώρων γραφείων και καταστημάτων, αποθηκευτικών και βιομηχανικών χώρων σε τοποθεσίες υψηλής ή εν δυνάμει υψηλής εμπορικότητας και προβολής τόσο στην Ελλάδα όσο και στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη με σκοπό να τα εκμισθώσει σε εταιρικούς μισθωτές υψηλού προφίλ, σύμφωνα με την στρατηγική επενδύσεών της και σε συμμόρφωση με την κείμενη νομοθεσία.

Ειδικότερα, με τις από 06.08.2007, 28.08.2007 και 03.09.2007 εκθέσεις του προς την από 03.09.2007 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας, το Δ.Σ. της Εταιρίας ενημέρωσε σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν. 3016/2002 και το άρθρο 289 του Κανονισμού Λειτουργίας του Χ.Α. τους κ.κ. μετόχους της Εταιρίας, μεταξύ άλλων, για τα ακόλουθα:

### **A. Έκθεση του άρθρου 9 του Ν.3016/2002 και του άρθρου 289 του Κανονισμού του ΧΑ με ημερομηνία 06.08.2007**

Σε σχέση με τα καθαρά κεφάλαια που θα προκύψουν από την προτεινόμενη αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου, η Εταιρία σκοπεύει να τα επενδύσει σύμφωνα, αφενός, με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 (ως ισχύει κατόπιν της τροποποίησής του από το Ν. 3581/2007) περί Αωνύμων Εταιριών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και, αφετέρου, με την επενδυτική πολιτική και στρατηγική της.

Αναφορικά με το χρονοδιάγραμμα χρήσης των κεφαλαίων, η Εταιρία σκοπεύει να χρησιμοποιήσει το μεγαλύτερο μέρος των αντληθησόμενων κεφαλαίων σε διάστημα 24 μηνών από την τελική κάλυψη της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου.

### **B. Έκθεση του άρθρου 9 του Ν.3016/2002 και του άρθρου 289 του Κανονισμού του ΧΑ με ημερομηνία 28.08.2007**

Ότι στο πλαίσιο της περαιτέρω υλοποίησης του επενδυτικού της σχεδίου: υπέγραψε προσύμφωνα αγοράς από την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. εννέα (9) ακινήτων (χρησιμοποιούμενων ως γραφεία και καταστήματα) συνολικής επιφάνειας 17.077,78 τ.μ. έναντι συνολικού τιμήματος 51,6 εκατ. Ευρώ. Η Εταιρία κατέβαλε 2,6 εκατ. Ευρώ ως προκαταβολή, ενώ το υπόλοιπο ύψους 49 εκατ. Ευρώ θα καταβληθεί κατά τη σύναψη της οριστικής σύμβασης, η οποία αναμένεται να λάβει χώρα έως τις 31 Δεκεμβρίου 2007 και θα προέρχεται από τα κεφάλαια που θα αντληθούν δια της προτεινόμενης αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας.

### **Γ. Έκθεση του άρθρου 9 του Ν.3016/2002 και του άρθρου 289 του Κανονισμού του Χ.Α. με ημερομηνία 03.09.2007**

Το Δ.Σ. της Εταιρίας με την από 03.09.2007 έκθεσή του ανακοινώνει την περαιτέρω υλοποίηση του επενδυτικού της σχεδίου δια της σύναψης προσυμφώνου αγοράς (που τελεί υπό αιρέσεις), για την εξαγορά 100% των μετοχών Ρουμανικής εταιρίας υπό την επωνυμία Retail Development SRL - Ειδικού Σκοπού (εφεξής «εταιρία-SPV») η οποία διαθέτει ακίνητο το οποίο θα χρησιμοποιηθεί ως εμπορικό κατάστημα της αλυσίδας Praktiker, συνολικής μισθώσιμης επιφάνειας 8.950 τ.μ. έναντι συνολικού τιμήματος 14,5 εκατ. Ευρώ που υπολογίστηκε (για τους σκοπούς του τιμήματος εξαγοράς), επί τη βάση μηδενικών υποχρεώσεων και δανείων. Η Εταιρία κατέβαλε 2,9 εκατ. Ευρώ ως προκαταβολή ενώ το υπόλοιπο τίμημα θα καταβληθεί κατά την υπογραφή της οριστικής σύμβασης, που θα λάβει χώρα μετά την ολοκλήρωση των κατασκευαστικών εργασιών και την παράδοση στην μισθώτρια, η οποία αναμένεται να λάβει χώρα μέχρι τις 15 Δεκεμβρίου 2007 και θα προέρχεται από τα κεφάλαια που θα αντληθούν δια της προτεινόμενης αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας.

Σύμφωνα με το άρθρο 289 του Κανονισμού του Χ.Α., παράγραφος (4) (γ), όταν η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου αφορά εξαγορά άλλης επιχείρησης και εφόσον το συνολικό τίμημα είναι μεγαλύτερο από 1 εκατ. ευρώ (όπως στην παρούσα περίπτωση) η έκθεση απαιτείται να περιλαμβάνει (α) αποτίμηση της εξαγοραζόμενης εταιρίας και (β) παρουσίαση της υπό εξαγορά εταιρίας με αναφορά στα πλήρη στοιχεία της υπό εξαγορά εταιρίας, συνοπτική της παρουσίαση, λεπτομερή ανάλυση του επενδυτικού σχεδίου της εξαγοραζόμενης εταιρίας και, το χρονοδιάγραμμα πραγματοποίησής του.

Τα μεν στοιχεία υπό (β) παρατίθενται κατωτέρω, η δε αποτίμηση υπό (α), δεδομένων των ειδικών διατάξεων που εφαρμόζονται στις Α.Ε.Ε.Α.Π. και συγκεκριμένα του άρθρου 22 παραγ. 8 του Ν. 2778/1999 όπως ισχύει που προβλέπει ότι στην περίπτωση προσυμφώνων αγοράς η εκτίμηση των ακινήτων πραγματοποιείται πριν από την οριστική μεταβίβασή τους από εκτιμητή του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών η σχετική εκτίμηση θα εκπονηθεί τότε και θα καταστεί διαθέσιμη όπως ορίζει ο νόμος.

#### **Πλήρη στοιχεία της υπό εξαγορά εταιρίας**

Η υπό εξαγορά εταιρία-SPV υπό την επωνυμία Retail Development SRL ιδρύθηκε την 18η Απριλίου 2007 ως Ρουμανική Εταιρία Περιορισμένης Ευθύνης, και έχει καταχωρηθεί στο Εμπορικό Μητρώο Βουκουρεστίου με τον αριθμό J40/7773/2007 και Αριθμό Φορολογικού Μητρώου RO21588303. Σύμφωνα με το καταστατικό της, η έδρα της βρίσκεται στην οδό Fabrica de glucoza 9-11 Building C1, Floor 2, Room No 12, District 2 στο Βουκουρέστι.

#### **Συνοπτική παρουσίαση της υπό εξαγορά εταιρίας**

Η σύσταση της εταιρίας-SPV έγινε με μοναδικό σκοπό την απόκτηση εκτάσεως γης στο Ιάσιο της Ρουμανίας και την ανέγερση στη συνέχεια κτιρίου το οποίο θα στεγάσει τη δραστηριότητα καταστήματος της εμπορικής αλυσίδας Praktiker. Το σχετικό μισθωτήριο που υπεγράφη την 12 Ιουνίου 2007 μεταξύ της εταιρίας-SPV και της Praktiker Ρουμανίας προβλέπει δέσμευση της πρώτης να κατασκευάσει κατάστημα για την δεύτερη, το οποίο και θα της εκμισθώσει για χρονικό διάστημα δεκαπέντε (15) ετών από την ημερομηνία παράδοσης. Επιπλέον ο εκμισθωτής παρέχει στον μισθωτή τρία δικαιώματα 5ετούς διάρκειας το κάθε ένα για την ανανέωση του μισθωτηρίου με τους ίδιους όρους. Την 25η Μαΐου 2007 η εταιρία-SPV αγόρασε το εν λόγω ακίνητο από τις τότε ιδιοκτήτριες εταιρίες, Siraj AD Impex SA και Group Queen Monaco SRL.

# 1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Το μετοχικό της κεφάλαιο ανέρχεται σε RON 3.000, καταμετρημένο σε 300 μετοχές ονομαστικής αξίας εκάστης ίσης με RON 10. Οι τρέχοντες ιδιοκτήτες της, Κυπριακές εταιρίες Dohanos Enterprizes Limited και Nazeran Enterprizes Limited, κατέχουν εκάστη ποσοστό 50% των μετοχών της εταιρίας-SPV. Η **εταιρία-SPV** εκπροσωπείται νόμιμα από τον κύριο Dragos Bilteanu και, σύμφωνα με την διοίκησή της, δεν απασχολεί κάποιον εργαζόμενο. Σημειώνεται πως, προ της υπογραφής του συμβολαίου αγοραπωλησίας των μετοχών της **εταιρίας-SPV**, θα έχουν ολοκληρωθεί οι απαραίτητες ενέργειες για την μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρία και την προσαρμογή του καταστατικού της ώστε αποκλειστικός σκοπός της να είναι η εκμετάλλευση ακινήτων, όπως προβλέπεται από την κείμενη νομοθεσία (N.2778/1999 και N.3581/2007). Κατά την μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρία θα πραγματοποιηθεί αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου μέχρι το ελάχιστο ύψος που προβλέπεται από την σχετική νομοθεσία (RON 90.000).

Το ακίνητο βρίσκεται στην οδό Tudor Vladimirescu Blvd, στον αριθμό 113. Το συνολικό εμβαδόν του οικοπέδου ανέρχεται σε 23.075,58 τ.μ., ενώ το κτίριο που θα κατασκευαστεί από την **εταιρία-SPV** θα έχει συνολική μισθώσιμη επιφάνεια 8.950 τ.μ.

Η εταιρία-SPV έχει το πάγιο ενεργητικό της επενδεδυμένο κατά 99,99% στο ακίνητο και μετά την μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρία αποκλειστικού σκοπού εκμετάλλευσης ακινήτων θα πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 22 παρ. 2α του Ν. 2778/1999 όπως αυτός συμπληρώθηκε από το άρθρο 17 παρ. 3 του Ν. 3581/2007, για την εξαγορά της από την Εταιρία. Το ακίνητο δε, εμπίπτει στην περίπτωση Β' της παραγράφου 2 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999 καθώς είναι υπό αποπεράτωση και μπορεί στο άμεσο μέλλον να χρησιμοποιηθεί ως επαγγελματική στέγη ή για άλλο εμπορικό σκοπό.

## **Τραπεζικός Δανεισμός - Λοιπές Υποχρεώσεις**

Το σύνολο των υποχρεώσεων της εταιρίας ανέρχεται σε €10.553.071 και αναλύεται σε τραπεζικό δανεισμό της εταιρίας-SPV ύψους €9,5 εκατ. και υποχρεώσεις προς τρίτους ύψους €1.053.071. Το δάνειο έχει ληφθεί από την τράπεζα Banca Romaneasca και χρησιμοποιήθηκε για να χρηματοδοτήσει μέρος της απόκτησης της γης και μέρος των κατασκευαστικών εργασιών. Διευκρινίζεται ότι το ανωτέρω δάνειο δεν θα έχει αποπληρωθεί κατά την υπογραφή της οριστικής σύμβασης.

## **Περιγραφή του επιχειρηματικού σχεδίου**

Η εταιρία-SPV έχει στην ιδιοκτησία της το ακίνητο που περιγράφεται ανωτέρω και έχει ήδη έλθει σε συμφωνία για την εκμίσθωσή του συνόλου του κτιρίου εμβαδού 8.950 τ.μ. στην εμπορική αλυσίδα Praktiker. Το μισθωτήριο έχει διάρκεια 15 ετών και προβλέπει μηνιαίο μίσθωμα ύψους €89.065 πλέον Φ.Π.Α. που αντιστοιχεί σε €9,25 ανά τ.μ. Από το 5ο έτος το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με τον ετήσιο μέσο όρο του Ευρωπαϊκού Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, όπως αυτός εκδίδεται από την Eurostat για το εκάστοτε προηγούμενο έτος. Επιπλέον ο εκμισθωτής παρέχει στον μισθωτή τρία δικαιώματα 5ετούς διάρκειας το κάθε ένα για την ανανέωση του μισθωτηρίου με τους ίδιους όρους. Η επένδυση έχει αναμενόμενη απόδοση που συμβαδίζει με την πολιτική και τους στόχους της Εταιρίας.

## **Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου**

Το οικοπέδο έχει ήδη περιέλθει στην ιδιοκτησία της εταιρίας-SPV από την 25η Μαΐου 2007, ενώ το κτίριο σύμφωνα με τους όρους του προσυμφώνου θα έχει κατασκευαστεί και θα είναι έτοιμο προς εκμίσθωση μέσα στον Δεκέμβριο του 2007.

## **Δ. Έκθεση του άρθρου 9 του Ν.3016/2002 και του άρθρου 289 του Κανονισμού Χ.Α. με ημερομηνία 05.11.2007**

Τέλος, σύμφωνα με την από 05.11.2007 έκθεσή του σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν. 3016/2002 και το άρθρο 289 του Κανονισμού Λειτουργίας του Χρηματιστηρίου Αθηνών, το Δ.Σ. της Εταιρίας ανακοίνωσε την περαιτέρω υλοποίηση του επενδυτικού της σχεδίου με την ανακοίνωση της πρόθεσης της Εταιρίας να χρησιμοποιήσει μέρος των αντληθέντων κεφαλαίων της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου που αποφασίστηκε από την έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων στις 03.09.2007 στις κάτωθι επενδύσεις, στο βαθμό που αναλύεται κατωτέρω:

### **1. Χρηματοδότηση μέρους της εξαγοράς εταιρίας - SPV στην Ρουμανία**

Η Εταιρία, δια της από 08.08.2007 σύναψης προσυμφώνου αγοράς (που τελεί υπό αιρέσεις), και που ανακοίνωσε με Δελτίο Τύπου την ίδια ημερομηνία, συμφώνησε την εξαγορά του 99,99% των μετοχών Ρουμανικής εταιρίας ειδικού σκοπού (εφεξής «εταιρία-SPV»), η οποία πρόκειται να συσταθεί και στην ιδιοκτησία της οποίας θα περιέλθει, υπό κατασκευή κτίριο γραφείων, συνολικής μισθώσιμης επιφάνειας 22.134 τ.μ. Το συνολικό τίμημα της εξαγοράς ανέρχεται σε €36.087.000 που υπολογίστηκε (για τους σκοπούς του τιμήματος εξαγοράς), επί τη βάση μηδενικών υποχρεώσεων και δανείων (ποσό δανείου €18.000.000 και τυχόν περαιτέρω υποχρεώσεις που θα προκύψουν κατά την ημερομηνία οριστικής μεταβίβασης θα αφαιρεθούν από το τίμημα της εξαγοράς). Η Εταιρία κατέβαλε €6.000.000 ως προκαταβολή, τα οποία προέρχονται από τα ίδια κεφάλαιά της και ποσό ύψους €12.087.000 το οποίο έχει κατατεθεί σε ειδικό λογαριασμό μεσεγγύησης (escrow account) για την ομαλή ολοκλήρωση της συναλλαγής από την Εταιρία. Το ποσό αυτό (των €12.087.000) προέρχεται από δανεισμό της Εταιρίας, ο οποίος θα αποπληρωθεί από κεφάλαια που θα αντληθούν από την προτεινόμενη αύξηση κεφαλαίου. Η οριστική σύμβαση θα υπογραφεί μετά την ολοκλήρωση των κατασκευαστικών εργασιών, σύμφωνα με τις συμφωνηθείσες τεχνικές προδιαγραφές, η οποία αναμένεται να λάβει χώρα μέχρι τις 28 Φεβρουαρίου 2008. Η Εταιρία ενδέχεται να αναλάβει την πραγματοποίηση επιπρόσθετων εργασιών για την ικανοποίηση περαιτέρω αναγκών των μισθωτών, με παράλληλη αύξηση του αντίστοιχου μισθώματος.

Σύμφωνα με το άρθρο 289 του Κανονισμού του Χ.Α., παράγραφος (4) (γ), όταν η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου αφορά εξαγορά άλλης επιχείρησης και εφόσον το συνολικό τίμημα είναι μεγαλύτερο από 1 εκατ. ευρώ (όπως στην παρούσα περίπτωση) η έκθεση απαιτείται να περιλαμβάνει (α) αποτίμηση της εξαγοραζόμενης εταιρίας και (β) παρουσίαση της υπό εξαγορά εταιρίας με αναφορά στα πλήρη στοιχεία της υπό εξαγορά εταιρίας, συνοπτική της παρουσίαση, λεπτομερή ανάλυση του επενδυτικού σχεδίου της εξαγοραζόμενης εταιρίας και, το χρονοδιάγραμμα πραγματοποίησής του.

Τα μεν στοιχεία υπό (β) παρατίθενται κατωτέρω, η δε αποτίμηση υπό (α), δεδομένων των ειδικών διατάξεων που εφαρμόζονται στις Α.Ε.Ε.Α.Π. και συγκεκριμένα του άρθρου 22 παραγ. 8 του Ν. 2778/1999 όπως ισχύει που προβλέπει ότι στην περίπτωση προσυμφώνων αγοράς η εκτίμηση των ακινήτων πραγματοποιείται πριν από την οριστική μεταβίβασή τους από εκτιμητή του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών η σχετική εκτίμηση θα εκπονηθεί τότε και θα καταστεί διαθέσιμη όπως ορίζει ο νόμος.

### **Πλήρη στοιχεία της υπό εξαγορά εταιρίας**

Η υπό εξαγορά εταιρία-SPV θα ιδρυθεί από τους πωλητές, μετά από απόσχιση μέρους της υπάρχουσας εταιρίας περιορισμένης ευθύνης υπό την επωνυμία BOB DEVELOPMENT S.R.L., η οποία ιδρύθηκε την



# 1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

05η Ιουλίου 2006 ως Ρουμανική Εταιρία Περιορισμένης Ευθύνης, και έχει καταχωρηθεί στο Εμπορικό Μητρώο Βουκουρεστίου με τον αριθμό J40/11010/05.07.2006 και Αριθμό Φορολογικού Μητρώου RO18825949. Η έδρα της BOB DEVELOPMENT S.R.L. βρίσκεται στην οδό Fabrica de glucoza 9-11 Building C1, Floor 2, Room No 15, District 2 στο Βουκουρέστι, εκπροσωπείται νόμιμα από τον κύριο Ιωάννη Παπαλέκα και, σύμφωνα με την διοίκησή της, απασχολεί 7 εργαζόμενους.

Το μετοχικό της κεφάλαιο της BOB DEVELOPMENT S.R.L. ανέρχεται σε RON 3.000, καταμεμημένο σε 300 μετοχές ονομαστικής αξίας εκάστης ίσης με RON 10. Μέτοχοί της είναι οι Κυπριακές εταιρίες Sefercon Limited και Ithorno Limited, οι οποίες κατέχουν εκάστη ποσοστό 50% των μετοχών της BOB DEVELOPMENT S.R.L (οι «**Μέτοχοι**»).

Η BOB DEVELOPMENT S.R.L. έχει στην ιδιοκτησία της οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 17.222 τ.μ. το οποίο βρίσκεται επί των οδών Dimitrie Pompeiu Bd. και Ing. G. Constantinescu Street στον αριθμό 9-11 στο Βουκουρέστι, και στο οποίο αναπτύσσεται συγκρότημα γραφείων που θα αποτελείται από δύο πτέρυγες- κτίρια. Οι Μέτοχοι έχουν αναλάβει την υποχρέωση να διαχωρίσουν το οικόπεδο επιφάνειας 17.222 τ.μ. σε δύο ίσα μέρη, εμβαδού 8.611 τ.μ. έκαστο. Από την BOB DEVELOPMENT S.R.L θα αποσχισθεί και θα δημιουργηθεί η εταιρία-SPV, που εξαγοράζεται, στην ιδιοκτησία της οποίας θα περιέλθει το κτίριο που περιγράφεται κατωτέρω.

## **Συνοπτική παρουσίαση της υπό εξαγορά εταιρίας**

Η εταιρία-SPV θα έχει στην κυριότητά της οικόπεδο εμβαδού 8.611 τ.μ. επί του οποίου θα ανοικοδομηθεί κτίριο γραφείων μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας 22.134 τ.μ. καθώς και 120 υπαίθριες θέσεις στάθμευσης. Μοναδικός σκοπός της εταιρίας-SPV θα είναι η εκμετάλλευση του εν λόγω κτιρίου γραφείων.

Το κτίριο γραφείων, θα βρίσκεται επί των οδών Dimitrie Pompeiu Bd. και Ing. G. Constantinescu Street, (παλαιά οδός Fabrica de glucoza) στον αριθμό 9 - 11 στην περιοχή Pipera στο Βουκουρέστι.

Οι βασικοί όροι της συμφωνίας που υπεγράφη την 8η Αυγούστου 2007 μεταξύ της Eurobank Properties A.E.E.A.Π. αφενός και των Sefercon Ltd και Ithorno Ltd αφετέρου προβλέπουν την δέσμευση των τελευταίων να παραδώσουν το κτίριο γραφείων, σύμφωνα με τις συμφωνηθείσες τεχνικές προδιαγραφές, το αργότερο μέχρι και την 28 Φεβρουαρίου 2008.

Η εταιρία-SPV θα έχει το πάγιο ενεργητικό της επενδεδυμένο κατά 100% στο ανωτέρω ακίνητο και ως Ανώνυμη Εταιρία αποκλειστικού σκοπού εκμετάλλευσης ακινήτων θα πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 22 παρ. 2α του Ν. 2778/1999 όπως αυτός συμπληρώθηκε από το άρθρο 17 παρ. 3 του Ν. 3581/2007, για την εξαγορά της από την Εταιρία.

## **Τραπεζικός Δανεισμός - Λοιπές Υποχρεώσεις**

Το σύνολο των υποχρεώσεων της εταιρίας-SPV θα ανέρχεται σε €18.000.000 και αφορά σε τραπεζικό δανεισμό στην τράπεζα BANCPOST S.A. Περαιτέρω πιθανές υποχρεώσεις προς τρίτους που θα προκύψουν από τον χρηματοοικονομικό έλεγχο, ο οποίος θα πραγματοποιηθεί πριν από την μεταβίβαση των μετοχών της εταιρίας - SPV, θα μειώσουν το πληρωτέο ποσό προς τους Μετόχους. Οι μετοχές της εταιρίας-

SPV θα είναι ενεχυρασμένες και το ακίνητο το οποίο θα αποκτήσει θα είναι υποθηκευμένο προς εξασφάλιση του ανωτέρου δανείου (€18.000.000), τόκων και εξόδων αυτού. Μετά την μεταβίβαση των μετοχών της εταιρίας-SPV στην Εταιρία οι μετοχές της θα παραμείνουν βεβαρημένες, καθώς επίσης και το ακίνητο.

#### **Περιγραφή του επιχειρηματικού σχεδίου**

Το ακίνητο που περιγράφεται ανωτέρω θα περιέλθει στην ιδιοκτησία της εταιρίας-SPV, ενώ ήδη έχουν υπογραφεί οι βασικοί όροι της σχετικής εκμίσθωσης του 100% της επιφάνειας του ακινήτου σε δύο θυγατρικές του Ομίλου Eurobank EFG (με την προϋπόθεση της άρτιας ολοκλήρωσης των κατασκευαστικών έργων, την πλήρη ευθύνη των οποίων έχουν οι Μέτοχοι).

Συγκεκριμένα 19.506,30 τ.μ. θα εκμισθωθούν στην BANCPOST S.A. έναντι συνολικού μηνιαίου μισθώματος 216.003,75 Ευρώ, συμπεριλαμβανομένων 100 θέσεων στάθμευσης, το οποίο θα αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με τον ετήσιο μέσο όρο του Ελληνικού Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, για το εκάστοτε προηγούμενο έτος. Η μίσθωση θα έχει εγγυημένη διάρκεια 15 ετών, από την συμφωνημένη ημερομηνία παράδοσης της 1ης Μαρτίου 2008.

Το υπολειπόμενο εμβαδόν των 2.627,60 τ.μ. θα εκμισθωθεί στην ITS2, έναντι συνολικού μηνιαίου μισθώματος 28.159,58 Ευρώ, συμπεριλαμβανομένων 20 θέσεων στάθμευσης, το οποίο θα αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με τον ετήσιο μέσο όρο του Ελληνικού Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, για το εκάστοτε προηγούμενο έτος. Η μίσθωση θα έχει εγγυημένη διάρκεια 15 ετών, από την συμφωνημένη ημερομηνία παράδοσης της 1ης Μαρτίου 2008.

Η επένδυση έχει αναμενόμενη απόδοση που συμβαδίζει με την πολιτική και τους στόχους της Εταιρίας.

#### **Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου**

Η μεταφορά του ακινήτου στην ιδιοκτησία της εταιρίας-SPV, η ολοκλήρωση της κατασκευής και η παράδοση του κτιρίου γραφείων, σύμφωνα με τις συμφωνηθείσες τεχνικές προδιαγραφές, θα έχουν ολοκληρωθεί σύμφωνα με το ανωτέρω προσύμφωνο μέχρι την 28 Φεβρουαρίου 2008.

## **2. Αποπληρωμή δανείων για τα κάτωθι ακίνητα**

Από το σύνολο των κεφαλαίων που θα αντληθούν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου η Εταιρία προτίθεται να αποπληρώσει τις ακόλουθες εκκρεμείς δανειακές της υποχρεώσεις. Το ακριβές ποσό πληρωμής για κάθε δανειακή υποχρέωση θα υπολογιστεί κατά την ημερομηνία που θα λάβει χώρα η σχετική αποπληρωμή. Κατά την ημερομηνία 30.09.2007 τα σχετικά ποσά των εκκρεμών δανειακών υποχρεώσεων είχαν ως εξής:

- (α) Ποσό €18.000.000 θα διατεθεί για την αποπληρωμή υφιστάμενου δανείου για τη χρηματοδότηση εργασιών βελτίωσης και αλλαγής χρήσης των ακινήτων της Εταιρίας στην Νέα Ιωνία (Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής εταιρίας & Αλέκου Παναγούλη) και στο Μοσχάτο (Κύπρου 19-21 και Αρχιμήδους).
- (β) Ποσό €13.724.004 θα διατεθεί για την αποπληρωμή σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης για την απόκτηση του ακινήτου που βρίσκεται στην Αθήνα (Σταδίου 49-49β) από την EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.

# 1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

(γ) Ποσό €2.950.952 θα διατεθεί για την αποπληρωμή σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης για την απόκτηση του ακινήτου που βρίσκεται στο Μαρούσι (Γράμμου και Αγ. Κωνσταντίνου 49) από την Εμπορική Leasing A.E.

(δ) Ποσό €23.020.678 θα διατεθεί για την αποπληρωμή σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης για την απόκτηση του ακινήτου που βρίσκεται στα Οινόφυτα Βοιωτίας, 57ο χλμ. Εθνικής Οδού Αθηνών - Λαμίας, θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά από την EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.

Αναφορικά με την αποπληρωμή των ποσών των συμβάσεων υπό σημεία (γ) και (δ) ανωτέρω, η Εταιρία ενδέχεται να μην προβεί στην αποπληρωμή τους σε περίπτωση που κατά την κρίση της, θα πρέπει να καταβάλει ιδιαίτερα υψηλές αποζημιώσεις ή και θα επιβαρυνθεί με την καταβολή φόρων ή άλλων επιβαρύνσεων υπέρ του Δημοσίου ή τρίτων λόγω αγοράς των ακινήτων πριν από την λήξη των σχετικών συμβάσεων.

### **3. Απόκτηση ακινήτου επί της οδού Ελευθερίου Βενιζέλου 36 (πρώην Πανεπιστημίου)**

Στα πλαίσια της περαιτέρω υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρίας το Δ.Σ. ανακοινώνει ότι η Εταιρία βρίσκεται σε διαπραγματεύσεις για την απόκτηση από τη Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., οριζόντιας ιδιοκτησίας αποτελούμενης από ισόγειο και μεσόωροφο (κατάστημα), η οποία βρίσκεται επί της οδού Ελευθερίου Βενιζέλου 36 (πρώην Πανεπιστημίου), Αθήνα. Το ακίνητο αυτό είναι συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 814,16 τ.μ. και το τίμημα αγοράς ανέρχεται σε €5.833.138.

Το Δ.Σ. της Εταιρίας επαναλαμβάνει σε όλες τις ανωτέρω Εκθέσεις του ότι σε σχέση με τα καθαρά κεφάλαια που θα προκύψουν από την προτεινόμενη αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου, η Εταιρία σκοπεύει να τα επενδύσει σύμφωνα, αφενός, με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 (ως ισχύει κατόπιν της τροποποίησής του από το Ν. 3581/2007) περί Ανωνύμων Εταιριών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και, αφετέρου, με την επενδυτική πολιτική και στρατηγική της.

Στο βαθμό που επιτρέπουν οι συνθήκες της αγοράς ακινήτων, η στρατηγική της Εταιρίας για τη μελλοντική ανάπτυξή της είναι (εκμεταλλευόμενη πλέον και τις θεσμικές μεταρρυθμίσεις που εισήχθησαν με την πρόσφατη τροποποίηση του νομικού πλαισίου) να αποκτά υψηλής ποιότητας χώρους γραφείων και καταστημάτων, αποθηκευτικούς και βιομηχανικούς χώρους σε τοποθεσίες υψηλής ή εν δυνάμει υψηλής εμπορικότητας και προβολής τόσο στην Ελλάδα όσο και στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη, με σκοπό να τους εκμισθώσει σε εταιρικούς μισθωτές σύμφωνα με την στρατηγική επενδύσεών της και σε συμμόρφωση με την κείμενη νομοθεσία. Αναφορικά με το χρονοδιάγραμμα χρήσης των κεφαλαίων, η Εταιρία σκοπεύει να χρησιμοποιήσει το μεγαλύτερο μέρος των αντλούμενων κεφαλαίων σε διάστημα 24 μηνών από την τελική κάλυψη της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου.

Οι περαιτέρω κατ' ιδίαν επενδύσεις στις οποίες θα προχωρήσει η Εταιρία δεν έχουν ακόμη πλήρως προσδιορισθεί και ως εκ τούτου δεν είναι δυνατόν να παρατεθούν λεπτομερώς στην παρούσα. Η Εταιρία, όμως, δεσμεύεται για την παροχή των πληροφοριών που απαιτούνται δυνάμει του άρθρου 289 του Κανονισμού Λειτουργίας Χ.Α. κατά το χρόνο πραγματοποίησης των ανωτέρω επενδύσεων καθώς για την τήρηση όλων των κανονιστικών υποχρεώσεών της που απορρέουν από την κείμενη νομοθεσία.

Συγκεκριμένα η Διάθεση των υπό άντληση κεφαλαίων προβλέπεται ως εξής:

A/A	Διάθεση των υπό άντληση κεφαλαίων	Ποσό	Εκτιμώμενη Ολοκλήρωση
1.	Απόκτηση 9 ακινήτων από Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., δυνάμει σχετικής έγκρισης της από 15.10.2007 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων και του από 24.08.2007 προσυμφώνου	51.630.356	31.12.2007
2.	Απόκτηση 1 ακινήτου από Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., δυνάμει σχετικής έγκρισης της από 15.10.2007 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων (βλ. σχετική παραπομπή)	5.833.138	31.01.2008
3.	Μερική χρηματοδότηση της απόκτησης συμμετοχής ποσοστού 99,99% στη ρουμανική εταιρία ειδικού σκοπού Retail Development Srl	1.046.929	15.12.2007
4.	Αποπληρωμή ενδιάμεσης χρηματοδότησης (bridge financing) για τη μερική χρηματοδότηση της απόκτησης συμμετοχής ποσοστού 99,99% σε υπό σύσταση ρουμανική εταιρία ειδικού σκοπού)	12.087.000	Έως 31.12.2007
5.	Αποπληρωμή υφιστάμενου δανείου για τη χρηματοδότηση εργασιών βελτίωσης και αλλαγής χρήσης των ακινήτων της Εταιρίας στην Νέα Ιωνία (Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής εταιρίας & Αλέκου Παναγούλη) και στο Μοσχάτο (Κύπρου 19-21 και Αρχιμήδους)	18.000.000	Έως 31.12.2007
6.	Αποπληρωμή σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης για την απόκτηση του ακινήτου που βρίσκεται στην Αθήνα (Σταδίου 49-49B) από την EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.	13.724.004	Έως 31.12.2007
7.	Αποπληρωμή προς την Εμπορική Leasing A.E. σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης για την απόκτηση από την Εταιρία του ακινήτου που βρίσκεται στο Μαρούσι (Γράμμου και Αγ. Κωνσταντίνου 49)	2.950.952	Έως 31.01.2008
8.	Αποπληρωμή σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης προς την EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E. για την απόκτηση από την Εταιρία του ακινήτου που βρίσκεται στα Οινόφυτα Βοιωτίας, 57ο χλμ. Εθνικής Οδού Αθηνών - Λαμίας, θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά	23.020.678	Έως 31.03.2008
9.	Επενδύσεις σύμφωνα με την επενδυτική πολιτική και στρατηγική της Εταιρίας και τις διατάξεις του Ν.2778/1999 (όπως ισχύει) <sup>3</sup>	201.106.943	Έως 24 μήνες από την ολοκλήρωση της παρούσας αύξησης
	<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>329.400.000</b> <sup>4</sup>	

**Σημειώσεις:**

1: Το ακριβές ποσό πληρωμής για κάθε δανειακή υποχρέωση θα υπολογιστεί κατά την ημερομηνία που θα λάβει χώρα η σχετική αποπληρωμή. Τα ποσά που συμπεριλαμβάνονται στον ανωτέρω πίνακα είναι ενδεικτικά και αφορούν στα σχετικά ποσά των εκκρεμών δανειακών υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία 30.09.2007.

2: Αναφορικά με την αποπληρωμή των ποσών των συμβάσεων υπό σημεία (7) και (8) ανωτέρω, η Εταιρία ενδέχεται να μην προβεί στην αποπληρωμή τους σε περίπτωση που κατά την κρίση της θα πρέπει να καταβάλει ιδιαίτερα υψηλές αποζημιώσεις ή/και θα επιβαρυνθεί με την καταβολή φόρων ή άλλων επιβαρύνσεων υπέρ του Δημοσίου ή τρίτων λόγω αγοράς των ακινήτων πριν από τη λήξη των σχετικών συμβάσεων.

3: Η Εταιρία δηλώνει ότι στην παρούσα φάση δεν γνωρίζει τον τρόπο της επιμέρους διάθεσης των υπό άντληση κεφαλαίων, ύψους έως €201,11 εκατ. Ωστόσο, σκοπεύει να επενδύσει τα αντληθησόμενα έσοδα, για την απόκτηση υψηλής ποιότητας χώρων γραφείων και καταστημάτων, αποθηκευτικών και βιομηχανικών χώρων σε τοποθεσίες υψηλής ή εν δυνάμει υψηλής εμπορικότητας και προβολής τόσο στην Ελλάδα όσο και στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη με σκοπό να τα εκμισθώσει σε εταιρικούς μισθωτές υψηλού προφίλ, σύμφωνα με την στρατηγική επενδύσεών της και σε συμμόρφωση με την κείμενη νομοθεσία.

4: Στα ανωτέρω ποσά δεν έχουν αφαιρεθεί οι δαπάνες έκδοσης που θα μειώσουν αναλογικά τα προς διάθεση κεφάλαια και εκτιμούνται σε €7,30 εκατ. (βλ. ενότητα 4.6 «ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ»). Με βάση την εκτίμηση αυτή, τα καθαρά ποσά που θα διατεθούν από την άντληση κεφαλαίων εκτιμούνται σε €322,10 εκατ.

# 1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Η Εταιρία και οι θυγατρικές της δεν έχουν καταρτίσει άλλες νομικά δεσμευτικές συμφωνίες πλνν αυτών που αναφέρονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο για την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου. Συγκεκριμένα, η Διοίκηση του Ομίλου δηλώνει ότι η Εταιρία και οι θυγατρικές της δεν έχουν αναλάβει καμία ισχυρή δέσμευση για την υλοποίηση μελλοντικών επενδύσεων, ήτοι εξαγορές εταιριών, μετοχικές συμμετοχές και επενδύσεις ιδίων κεφαλαίων, μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου. Η Εταιρία θα προβαίνει σε δημοσιοποίηση των προνομιακών πληροφοριών που σχετίζονται με τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 3340/2005 και της απόφασης Δ.Σ. της ΕΚ 3/347/12.07.2005, ως εκάστοτε ισχύουν. Σύμφωνα με το άρθρο 289 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, η Εταιρία θα εκπληρώνει τις υποχρεώσεις ενημέρωσης που πηγάζουν από το εν λόγω άρθρο, με αποστολή των πληροφοριών αυτών μόλις καταστούν γνωστές στην Εταιρία. Οποιαδήποτε επένδυση χρηματοδοτείται από την ΑΜΚ, θα ανακοινώνεται αμελλητί στους επενδυτές, βάσει της σχετικής νομοθεσίας.

Η διοίκηση της Εταιρίας δεσμεύεται να ενημερώνει τις διοικήσεις του Χ.Α. και της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς σύμφωνα με τις αποφάσεις 33/24.11.2005 του διοικητικού συμβουλίου του Χ.Α. και 2/396/31.8.2006 του διοικητικού συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν, σχετικά με τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων. Η ενημέρωση του επενδυτικού κοινού για τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων γίνεται μέσω της ηλεκτρονικής ιστοσελίδας του Χ.Α., της Εταιρίας και του Ημερήσιου Δελτίου Τιμών του Χ.Α.

Επιπλέον, η διοίκηση της Εταιρίας δεσμεύεται ότι για οποιαδήποτε σημαντική τροποποίηση του προορισμού των νέων κεφαλαίων, καθώς και για κάθε επιπρόσθετη σχετική πληροφορία θα τηρήσει τη νομοθεσία περί εταιρικής διακυβέρνησης (Ν. 3016/17.05.2002, όπως ισχύει).

## 1.6 ΣΥΜΦΩΝΙΑ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗΣ

Σύμφωνα με την απόφαση της από 03.09.2007 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης, τυχόν Αδιάθετες Μετοχές θα διατεθούν, σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στην ενότητα 4.2.3 «Ιδιωτική Τοποθέτηση», ως αναλύθηκε ανωτέρω υπό 1.3. και 1.6 αφενός, στην Ελλάδα και το εξωτερικό (εκτός των Η.Π.Α. και σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού S του Securities Act του 1933), υπό όρους ώστε να μη συνιστά δημόσια προσφορά κινητών αξιών (υπό την έννοια του Ν. 3401/2005) και, αφετέρου, σε ειδικούς επενδυτές (Q.I.B.) στις Η.Π.Α. σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανόνα 144Α του Securities Act του 1933.

Η Γενική Συνέλευση της Εταιρίας με ημερομηνία 15.10.2007 εξουσιοδότησε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας να προβεί στη σύναψη της σύμβασης τοποθέτησης με τους κατά τη συνθήη πρακτική ειδικότερους όρους για τέτοιες συμβάσεις, που ενδέχεται να περιλαμβάνουν ότι:

(α) οι διεθνείς οίκοι Citigroup Global Markets Limited και Kempen & Co N.V. και η EFG Telesis Finance A.E.P.E.Y. θα καταβάλλουν εύλογες προσπάθειες για την εξεύρεση πιθανών αγοραστών για τις αδιάθετες μετοχές στο πλαίσιο της Ιδιωτικής Τοποθέτησης. Για τον ανωτέρω σκοπό, οι Συνδιαχειριστές του Βιβλίου Ζήτησης (Citigroup Global Markets Limited για τη Διεθνή Προσφορά και EFG Telesis Finance A.E.P.E.Y. για την Εγχώρια Προσφορά) θα συνδιοργανώσουν το Βιβλίο Ζήτησης και με βάση τη ζήτηση που θα διαμορφωθεί, θα προτείνουν στην Εταιρία την τιμή διάθεσης στο πλαίσιο της Ιδιωτικής Τοποθέτησης. Σύμφωνα με την απόφαση της Γενικής Συνέλευσης στις 3 Σεπτεμβρίου 2007 και το

νόμο, η τιμή διάθεσης σε συμμετέχοντες στην ιδιωτική τοποθέτηση θα είναι κατ' ελάχιστον ίση με την τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών.

Το αν και κατά πόσο θα ικανοποιηθεί η ζήτηση του κάθε επενδυτή, όπως αυτή θα έχει εκδηλωθεί στο Βιβλίο Ζήτησης, θα έγκειται στην απόλυτη διακριτική ευχέρεια του Δ.Σ., σύμφωνα με το άρθρο 13 του Κ.Ν. 2190/1920.

Σημειώνεται ότι η ως άνω συμφωνία τοποθέτησης δε θα συνιστά εγγύηση κάλυψης της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από τους διεθνείς οίκους και / ή την EFG Telesis Finance A.E.Π.Ε.Υ.

(β) Η Εταιρία θα προβεί στις συνήθεις δηλώσεις και διαβεβαιώσεις στα πλαίσια αντιστοίχων συμβάσεων.

(γ) Η Εταιρία θα υποχρεούται να αποζημιώσει τους διεθνείς οίκους και την EFG Telesis Finance A.E.Π.Ε.Υ., καθώς και τα στελέχη, υπαλλήλους, μέλη διοίκησης, συνδεδεμένες εταιρίες, εκπροσώπους αυτών, καθώς και πρόσωπα που ελέγχουν αυτούς και να καταβάλει σε αυτούς κάθε ποσό, για κάθε ζημία (συμπεριλαμβανομένων εύλογων δικαστικών και άλλων εξόδων για την υπεράσπιση της σχετικής ζημίας) που τυχόν προκύψει από παραβίαση των όρων που θα συμφωνηθούν.

(δ) Οι ανωτέρω διεθνείς οίκοι και η EFG Telesis Finance A.E.Π.Ε.Υ. θα δικαιούνται σε ορισμένες περιπτώσεις να καταγγείλουν μέχρι και την έναρξη διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών τη σύμβαση τοποθέτησης, οπότε, εάν η καταγγελία αυτή λάβει χώρα μέχρι την πιστοποίηση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας της σχετικής αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, η Εταιρία θα υποχρεούται να ανακαλέσει την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου για τους επενδυτές που συμμετείχαν δια του Βιβλίου Ζήτησης, ενώ εάν λάβει χώρα μετά την πιστοποίηση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας της σχετικής αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, η Εταιρία θα υποχρεούται, να συγκαλέσει γενική συνέλευση των μετόχων αυτής και να λάβει κάθε άλλο απαραίτητο μέτρο, με σκοπό τη λήψη απόφασης για μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της με σκοπό την επιστροφή των καταβληθέντων από τους επενδυτές που συμμετείχαν δια του Βιβλίου Ζήτησης ποσών, διευκρινίζοντας ότι τυχόν απόφαση για την μείωση του μετοχικού κεφαλαίου θα εναπόκειται στην διακριτική ευχέρεια της Γενικής Συνέλευσης.

(ε) Εφαρμοστέο δίκαιο στη σύμβαση τοποθέτησης αναμένεται να είναι το δίκαιο της Νέας Υόρκης και αρμόδια τα δικαστήρια της Νέας Υόρκης.

Διαχειριστής του Βιβλίου Ζήτησης της Διεθνούς Προσφοράς που αναφέρεται αποκλειστικά και μόνο για πληροφοριακούς σκοπούς και είναι η CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED Citigroup Centre Canada Square, London E14 5LB, Ηνωμένο Βασίλειο.

Co- Lead Manager της Διεθνούς Προσφοράς που αναφέρεται αποκλειστικά και μόνο για πληροφοριακούς σκοπούς είναι η Kempen & Co N.V., Beethovenstraat 300, 1077 W2 Amsterdam, Ολλανδία.

## 2 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

Η επένδυση στις Μετοχές υπόκειται σε μία σειρά κινδύνων. Μαζί με τις λοιπές πληροφορίες που περιέχονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο, οι μελλοντικοί επενδυτές θα πρέπει να εξετάσουν προσεκτικά τους κινδύνους που περιγράφονται κατωτέρω, πριν επενδύσουν στις Μετοχές. Εάν όντως πραγματοποιηθεί οιοδήποτε από τα γεγονότα που περιγράφονται κατωτέρω, οι επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρίας, η χρηματοοικονομική της θέση ή τα οικονομικά της αποτελέσματα ενδέχεται να επηρεαστούν δυσμενώς και ουσιωδώς και, ανάλογα, μπορεί να σημειωθεί πτώση στην αξία και την τιμή διαπραγμάτευσης των Μετοχών της, οδηγώντας σε απώλεια του συνόλου ή μέρους οποιασδήποτε επένδυσης στις μετοχές αυτές. Επιπρόσθετα, οι κίνδυνοι που περιγράφονται κατωτέρω μπορεί να μην είναι οι μόνοι που ενδεχομένως να αντιμετωπίσει η Εταιρία. Πρόσθετοι κίνδυνοι που κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου η Εταιρία δεν γνωρίζει ή που θεωρεί επουσιώδεις, μπορεί επίσης να έχουν ουσιώδη δυσμενή επίδραση στις επιχειρηματικές της δραστηριότητες και τα οικονομικά της αποτελέσματα.

### **2.1 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΚΑΙ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ**

**Η πλειονότητα των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας εκμισθώνεται σε δύο ομάδες μισθωτών, γεγονός που καθιστά τη χρηματοοικονομική της θέση ευάλωτη σε περίπτωση καταγγελίας των συμβάσεων μίσθωσης από οιονδήποτε εκ των δύο ομάδων μισθωτών.**

Περίπου το 61,10% των συνολικών Ετσιοποιημένων Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου την 30ή Σεπτεμβρίου 2007 προέρχεται από δύο ομάδες μισθωτών, τον Όμιλο Eurobank EFG, που αντιπροσώπευε περίπου το 36,01% των εσόδων της Εταιρίας από συνολικά Ετσιοποιημένα Μισθώματα Άνευ Χαρτοσήμου και τον Όμιλο Μαρινόπουλου, που αντιπροσώπευε περίπου το 25,09% των συνολικών Ετσιοποιημένων Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου της Εταιρίας. (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.14.5, «Οι κύριοι μισθωτές του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Με ημερομηνία 31.12.2005 και 31.12.2006 οι εν λόγω δύο ομάδες μισθωτών αντιπροσώπευαν ποσοστό 71,26% και 68,65% αντίστοιχα επί των εσόδων από μισθώματα της Εταιρίας. Το ποσοστό του Ομίλου Eurobank επί του συνόλου των μισθωμάτων της Εταιρίας ανερχόταν σε 27,03%, 32,76% και 40,22% κατά τις 31.12.2005, 31.12.2006 και 30.09.2007 αντίστοιχα. Το ποσοστό του Ομίλου Μαρινόπουλου επί του συνόλου των μισθωμάτων της Εταιρίας ανερχόταν σε 44,23%, 35,89% και 29,26% κατά τις 31.12.2005, 31.12.2006 και 30.09.2007 αντίστοιχα. Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι η καταγγελία ορισμένων ή όλων των συμβάσεων μίσθωσης από αυτούς τους μισθωτές δεν θα επηρέαζε δυσμενώς τα έσοδα της Εταιρίας από μισθώματα, ούτε ότι η Εταιρία θα μπορούσε να βρει εξίσου κατάλληλους μισθωτές προς αντικατάσταση των υπαρχόντων. Επιπρόσθετα, δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι οιαδήποτε από τα νομικά πρόσωπα που περιλαμβάνονται στον Όμιλο Eurobank EFG ή στον Όμιλο Μαρινόπουλου δεν θα μεταφερθούν σε άλλο χώρο, ή δεν θα διαπραγματευτούν εκ νέου ευνοϊκότερους όρους μίσθωσης. Οιοδήποτε από τα δύο αυτά ενδεχόμενα θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς και ουσιωδώς τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας και τα οικονομικά αποτελέσματά της.

**Η Εταιρία είναι εκτεθειμένη στον πιστωτικό κίνδυνο των μισθωτών της και η ικανότητα των μισθωτών της να καταβάλουν μίσθωμα, εξαρτάται από τα οικονομικά τους αποτελέσματα και την αποδοτικότητα τους.**

Η Εταιρία είναι εκτεθειμένη στον πιστωτικό κίνδυνο των μισθωτών της, συμπεριλαμβανομένων κυρίως των δύο μεγαλύτερων ομάδων μισθωτών της, τον Όμιλο Eurobank EFG και τον Όμιλο Μαρινόπουλου. Δεν μπορούν να υπάρξουν εγγυήσεις ότι οι μισθωτές της δεν θα παραβούν τις υποχρεώσεις τους που απορρέουν από τις συμβάσεις μίσθωσης και ότι δεν θα παύσουν να καταβάλουν μίσθωμα στην Εταιρία. Ιδιαίτερως οι μισθωτές της μπορεί να παραβούν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις για περιορισμένα χρονικά διαστήματα, και ως εκ τούτου, ακόμα και στην περίπτωση είσπραξης τελικά των μισθωμάτων αυτών, μπορεί να επηρεαστούν δυσμενώς τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρίας για τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο. Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο χρειάζονται συνήθως ένα έως τρία χρόνια για την έξωση υπερήμερων μισθωτών. Στη Ρουμανία η έξωση ενός μισθωτή απαιτεί λιγότερο χρόνο, αλλά σε ορισμένες περιπτώσεις η εκδίκαση μιας αγωγής μπορεί να διαρκέσει αρκετά χρόνια. Τέτοια γεγονότα (χάρην παραδείγματος) μπορούν να επηρεάσουν δυσμενώς την ικανότητα της Εταιρίας να αντικαταστήσει άμεσα τους παλαιούς μισθωτές με νέους, ενώ μπορούν επίσης να επηρεάσουν δυσμενώς τα οικονομικά αποτελέσματά της. Οι τοπικές οικονομικές συνθήκες και οι παράγοντες που επηρεάζουν τους κλάδους στους οποίους δραστηριοποιούνται οι μισθωτές της Εταιρίας, μπορεί να επηρεάσουν την ικανότητά τους να της καταβάλλουν μίσθωμα με αποτέλεσμα οι μισθωτές της Εταιρίας να επιδιώξουν την επαναδιαπραγμάτευση των όρων των συμβάσεων μίσθωσης. Η ζήτηση για γραφειακούς χώρους προς μίσθωση από εταιρίες εξαρτάται κυρίως από τα πρόσφατα χρηματοοικονομικά αποτελέσματά τους και τις εκτιμήσεις για την απόδοσή τους βραχυπρόθεσμα. Αρνητικά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα ή αρνητικές εκτιμήσεις αποτελεσμάτων είναι πιθανό να έχουν ως αποτέλεσμα οι εταιρίες - μισθωτές να επιδιώξουν τη μείωση των εξόδων τους αναφορικά με ακίνητα, επηρεάζοντας δυσμενώς την Εταιρία, παρ' όλο που οι περισσότερες μισθώσεις της είναι ορισμένου χρόνου. Περαιτέρω, αφερέγγυοι μισθωτές μπορεί να επιδιώξουν την προστασία που παρέχει το εφαρμοστέο πτωχευτικό δίκαιο, γεγονός που θα μπορούσε να οδηγήσει σε πρόωρη λύση των συμβάσεων μίσθωσης, με αποτέλεσμα την πιθανή μείωση των εσόδων της Εταιρίας από μισθώματα. Η απώλεια των εσόδων από μισθώματα και η αδυναμία αντικατάστασης των μισθωτών αυτών μπορεί να επηρεάσει δυσμενώς τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρίας, καθώς και την ικανότητά της να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις.

**Η Εταιρία μπορεί να μην είναι σε θέση να ανανεώσει μισθώσεις που λήγουν ή να εκμισθώσει εκ νέου τους κενούς χώρους έγκαιρα ή να τους εκμισθώσει με ελκυστικούς όρους, γεγονός που μπορεί να επηρεάσει δυσμενώς την λειτουργική της απόδοση.**

Οι συμβάσεις μίσθωσης που αντιπροσωπεύουν περίπου το 49,73% των συνολικών Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων της Εταιρίας Άνευ Χαρτοσήμου την 30ή Σεπτεμβρίου 2007, λήγουν μεταξύ 2011 και 2016. Οι υφιστάμενοι μισθωτές μπορεί να μην ανανεώσουν τις συμβάσεις μίσθωσης κατά την λήξη τους. Επίσης, οι υφιστάμενοι μισθωτές μπορεί να προσπαθήσουν να καταγγείλουν τις συμβάσεις τους πριν τη λήξη τους. Σε περίπτωση μη ανανέωσης ή καταγγελίας των συμβάσεων μίσθωσης, η Εταιρία μπορεί να μην είναι σε θέση να αντικαταστήσει του υφιστάμενους μισθωτές με εξίσου κατάλληλους νέους μισθωτές εγκαίρως, και κατά συνέπεια, να χάσει σημαντική πηγή εσόδων και να επιβαρυνθεί με πρόσθετα έξοδα μέχρι την εκ νέου εκμίσθωση του ακινήτου. Οι εν λόγω δαπάνες μπορεί να περιλαμβάνουν το κόστος νομικών υπηρεσιών, υπηρεσιών εκτίμησης, υπηρεσιών κτηματομεσίτη και λοιπών υπηρεσιών για την εκ νέου εκμίσθωση, κόστος συντήρησης, κόστος κοινόχρηστων δαπανών, ασφαλιστικής κάλυψης και διαφημιστικής προβολής (μάρκετινγκ). Επιπρόσθετα, η Εταιρία μπορεί να μην είναι σε θέση να αντικαταστήσει εγκαίρως του υφιστάμενους μισθωτές ή οι όροι ανανέωσης υφιστάμενης σύμβασης



## 2 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

μίσθωσης ή νέας σύμβασης μίσθωσης ενδέχεται να είναι λιγότερο ευνοϊκοί από τους όρους της υφιστάμενης μίσθωσης. Εάν τα ακίνητα παραμείνουν αμίσθωτα για μεγάλο χρονικό διάστημα, η Εταιρία θα έχει μειωμένα έσοδα, γεγονός που θα έχει ως αποτέλεσμα, μεταξύ άλλων, τη διανομή μικρότερου μερίσματος στους μετόχους της. Επιπρόσθετα, η αξία μεταπώλησης κάποιου ακινήτου μπορεί να μειωθεί, επειδή η αγορά αξία ενός ακινήτου εξαρτάται κυρίως από το ύψος των μισθωμάτων που μπορεί να αποφέρει.

### **Η Εταιρία ανταγωνίζεται τρίτους στην ανεύρεση μισθωτών και την απόκτηση ακινήτων.**

Η επιχειρηματική στρατηγική της Εταιρίας προβλέπει την επέκταση μέσω εξαγορών. Ο κλάδος των εμπορικών ακινήτων στην Ελλάδα και την Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη είναι ιδιαίτερος ανταγωνιστικός. Η Εταιρία ανταγωνίζεται πολλές εταιρίες στην αγορά και μίσθωση ακινήτων. Ορισμένες από αυτές τις εταιρίες λειτουργούν σε εθνικό, περιφερειακό ή διεθνές επίπεδο και διαθέτουν σημαντικούς πόρους. Ως εκ τούτου, η Εταιρία μπορεί να μην είναι σε θέση ή να μην έχει την ευκαιρία να προβεί στο μέλλον σε κατάλληλες επενδύσεις με ευνοϊκούς όρους. Ο ανταγωνισμός σε κάποια συγκεκριμένη περιοχή θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς την ικανότητα της Εταιρίας να μισθώσει τα ακίνητά της ή να αυξήσει ή να διατηρήσει τα έσοδά της από μισθώματα.

### **Η Εταιρία μπορεί να επηρεαστεί δυσμενώς από τυχόν καθυστέρηση ή αδυναμία ανεύρεσης κατάλληλων επενδύσεων.**

Η Εταιρία αναμένει να επενδύσει το σύνολο των καθαρών εσόδων της παρούσας Συνδυασμένης Προσφοράς εντός 24 μηνών από την ολοκλήρωσή της. Ωστόσο, δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι θα προκύψουν κατάλληλες επενδυτικές ευκαιρίες. Η Εταιρία μπορεί να επηρεαστεί δυσμενώς από τυχόν καθυστέρηση ή αδυναμία ανεύρεσης κατάλληλων επενδύσεων που πληρούν τα κριτήρια επενδύσεών της. Συγκεκριμένα, η Εταιρία μπορεί να επηρεαστεί δυσμενώς από τυχόν καθυστέρηση στην ανεύρεση ή από τυχόν αδυναμία ανεύρεσης κτιρίων υψηλής ποιότητας με σύγχρονες υποδομές που βρίσκονται σε περιοχές υψηλής εμπορικότητας και ακινήτων με ελκυστικές αποδόσεις επί των μισθωμάτων. Επιπρόσθετα, η Εταιρία είναι δυνατό να μην μπορεί να βρει επιθυμητά ακίνητα εξαιτίας του ανταγωνισμού από άλλους επενδυτές στην αγορά ακινήτων στην Ελλάδα και την Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη. Οιοσδήποτε παράγοντας που θα μπορούσε να δυσχεράνει ακόμα περισσότερο την έγκαιρη ανεύρεση προς αγορά και πώληση Ακίνητης Περιουσίας, όπως η σημαντική μείωση της ρευστότητας συγκεκριμένης αγοράς, μπορεί να αποβεί επιζήμιος για τις αποδόσεις. Αν και η Εταιρία διαχειρίζεται ενεργά τα αποθέματά της σε μετρητά, προκειμένου να βελτιώσει τις αποδόσεις της, οι βραχυπρόθεσμες και μεσοπρόθεσμες επενδύσεις στις οποίες θα τοποθετηθούν τα αποθέματα μετρητών που δεν έχουν επενδυθεί, θα αποφέρουν σημαντικά μικρότερες αποδόσεις απ' ό,τι οι αποδόσεις που επιδιώκει η Εταιρία από τις επενδύσεις σε εμπορικά ακίνητα υψηλού προφίλ. Σε περίπτωση που καθυστερήσει στην επιλογή και αγορά ακινήτων ή δεν είναι σε θέση να βρει κατάλληλα ακίνητα προς αγορά, θα μπορούσε να επηρεαστεί δυσμενώς και ουσιαστικά η χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας και η ικανότητά της να διανείμει μέρισμα στους μετόχους της (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.5 «Επιχειρηματική Στρατηγική» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

### **Ενδέχεται να υπάρξουν αυξήσεις στα λειτουργικά και λοιπά έξοδα της Εταιρίας.**

Τα λειτουργικά και λοιπά έξοδα της Εταιρίας θα μπορούσαν να αυξηθούν χωρίς αντίστοιχη αύξηση του κύκλου εργασιών ή των καταβολών από μισθωτές για λειτουργικές και άλλες δαπάνες. Παράγοντες που θα μπορούσαν να αυξήσουν τα λειτουργικά και λοιπά έξοδα περιλαμβάνουν: τροποποιήσεις στους νόμους, κανονισμούς ή κυβερνητικές πολιτικές (περιλαμβανομένων εκείνων που σχετίζονται με την υγιεινή και την ασφάλεια) που αυξάνουν το κόστος συμμόρφωσης με αυτούς τους νόμους, τους κανονι-

σμούς ή τις πολιτικές, αυξήσεις στις αμοιβές για την παροχή συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών κατά την ανανέωση της σύμβασης παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. (παραδείγματος χάριν, η τροποποιημένη σύμβαση που τέθηκε σε ισχύ την 1η Ιουλίου 2007 προβλέπει, μεταξύ άλλων, αύξηση 0,1% της αμοιβής παροχής υπηρεσιών συμβούλου), αυξήσεις στα ασφάλιστρα, μη προβλέψιμες αυξήσεις στο κόστος συντήρησης των ακινήτων και προβλήματα που επηρεάζουν τα ακίνητα και χρήζουν αποκατάστασης, δημιουργώντας απρόβλεπτες κεφαλαιουχικές δαπάνες. Τέτοιου είδους αυξήσεις θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς και ουσιαστικά τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας και τη δυνατότητά της να διανείμει μέρισμα στους μετόχους της.

**Η Εταιρία μπορεί να επηρεαστεί δυσμενώς από ζητήματα σύγκρουσης συμφερόντων που σχετίζονται με την ιδιότητα της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. ως μετόχου πλειοψηφίας, ενός εκ των παρόχων χρηματοδότησης, ως συμβούλου και ως του μεγαλύτερου μισθωτή της Εταιρίας.**

Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. είναι μέτοχος πλειοψηφίας, ένας εκ των παρόχων χρηματοδότησης καθώς και σύμβουλος της Εταιρίας και, ως μέλος του Ομίλου Eurobank EFG ο μεγαλύτερος μισθωτής της. Λόγω της σχέσης του Ομίλου Eurobank EFG με την Εταιρία ενδέχεται να ανακύψουν θέματα σύγκρουσης συμφερόντων στο πλαίσιο συναλλαγών του με την Εταιρία (βλ. σχετικά ενότητα 3.16, «ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Επιπρόσθετα, ο κ. Καρυτινός, ο οποίος είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρίας, είναι επίσης επικεφαλής του Τμήματος των Ακινήτων της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. Ο κ. Κύρκος, ο οποίος είναι Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας απασχολείται από την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. Οι υποχρεώσεις του κ. Καρυτινού και του κ. Κύρκου έναντι της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε ενέργειες ή παραλείψεις που ενδεχομένως να επηρεάσουν δυσμενώς τις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρίας. (Σχετικά με το θέμα της σύγκρουσης συμφερόντων και τους λόγους για τους οποίους περιορίζεται σημαντικά η πιθανότητα μία τέτοια σύγκρουση συμφερόντων να επηρεάσει αρνητικά τις λειτουργίες της Εταιρίας βλ. ενότητα «3.16.1, «Ο ρόλος της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E.» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

**Οι μέτοχοι πλειοψηφίας της Εταιρίας ενδέχεται να προβούν σε ενέργειες που δεν αντικατοπτρίζουν τη βούληση ή τα συμφέροντα άλλων μετόχων.**

Μετά την ολοκλήρωση της Συνδυασμένης Προσφοράς και εφόσον όλοι οι υφιστάμενοι μέτοχοι αναλάβουν όλες τις Νέες Μετοχές αναλογικά προς την υφιστάμενη συμμετοχή τους, η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. και η Lamda Development A.E., θα εξακολουθούν να είναι οι μέτοχοι πλειοψηφίας της Εταιρίας, με συνολικό ποσοστό περίπου 65,10% των Μετοχών της Εταιρίας (από το οποίο η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. κατέχει το 54,88% και η Lamda Development A.E. κατέχει το 10,22%). Οι μέτοχοι πλειοψηφίας μπορούν να ασκήσουν σημαντική επιρροή στην εκλογή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας και στην έκβαση των περισσότερων ενεργειών που απαιτούν την έγκριση των μετόχων, συμπεριλαμβανομένης, με την επιφύλαξη των απαιτήσεων της ελληνικής νομοθεσίας, της διανομής μερίσματος από την Εταιρία, αυξήσεων του μετοχικού κεφαλαίου, των συγχωνεύσεων και λοιπών συναφών εταιρικών εξελίξεων. Θα διαθέτουν επίσης τη δυνατότητα να εμποδίζουν ορισμένες εταιρικές πράξεις. Επιπλέον, δυνάμει της σύμβασης μετόχων που έχει συναφθεί μεταξύ ορισμένων μετόχων της Εταιρίας, για το χρονικό διάστημα που η Lamda Development A.E. και η REIB Europe Investments Limited κατέχουν πλέον του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας θα διατηρούν το δικαίωμα να διορίζουν από ένα μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias

## 2 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Α.Ε. ως μέτοχος πλειοψηφίας αναμένεται ότι θα μπορεί να εκλέξει τα υπόλοιπα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας σε καμιά χρονική στιγμή δεν μπορεί να έχει περισσότερα από επτά μέλη. Κατά την άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου τους οι βασικοί μέτοχοι μπορεί να έχουν διαφορετικά κίνητρα από αυτά άλλων μετόχων και οι άλλοι μέτοχοι μπορούν να επηρεαστούν δυσμενώς από πράξεις των βασικών μετόχων (βλ. σχετικά ενότητες 3.5 «Σημαντικές Συμβάσεις» και 3.19, «ΜΕΤΟΧΟΙ», του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

### **Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι η Εταιρία θα είναι σε θέση να καταβάλει ή να συνεχίσει να καταβάλει μέρισμα σε μετρητά ή ότι τα μερίσματα αυτά θα αυξηθούν με το χρόνο.**

Υπάρχουν πολλοί παράγοντες που μπορούν να επηρεάσουν τη δυνατότητα και το χρόνο καταβολής μερίσματος προς τους μετόχους. Το ποσό των μετρητών που διατίθεται για μέρισμα επηρεάζεται από πολλούς παράγοντες και μεταβλητές, όπως η δυνατότητα της Εταιρίας να αγοράζει ακίνητα και το επίπεδο των λειτουργικών της εξόδων. Επιπρόσθετα, τυχόν δάνεια που θα λάβει η Εταιρία στο μέλλον θα μπορούσαν να έχουν ως συνέπεια την αύξηση του κόστους έκδοσης και εξυπηρέτησης δανείων. Ως εκ τούτου, τα μετρητά που διατίθενται ως μέρισμα στους μετόχους της Εταιρίας μπορεί να μειωθούν στο βαθμό που αλλαγές στις οικονομικές συνθήκες, αυξήσεις στα επιτόκια ή/και στα επίπεδα απόσβεσης που επιβάλλουν οι δανειστές της θα μπορούσαν να προκαλέσουν την αύξηση του κόστους μελλοντικών δανείων σε σχέση με τα έσοδα που αποφέρουν τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας. Τα μετρητά που διατίθενται στην πραγματικότητα ως μέρισμα μπορεί να διαφέρουν σημαντικά από τυχόν εκτιμήσεις. Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι η Εταιρία θα είναι σε θέση να καταβάλει ή να συνεχίσει να καταβάλει μέρισμα ή ότι τα μερίσματα αυτά θα αυξηθούν με το χρόνο. Ούτε υπάρχουν εγγυήσεις ότι τα μισθώματα από τα ακίνητα θα αυξάνονται, ή ότι οι μελλοντικές αγορές ακινήτων θα αυξήσουν το ποσό σε μετρητά που θα είναι διαθέσιμο για την καταβολή μερίσματος προς τους μετόχους. Για την περιγραφή των παραγόντων που μπορεί να επηρεάσουν τη διαθεσιμότητα και το χρόνο καταβολής στους μετόχους της Εταιρίας μερίσματος σε μετρητά (βλ. σχετικά ενότητα 3.20, «ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

### **Η γεωγραφική συγκέντρωση των ακινήτων της Εταιρίας μπορεί να την καταστήσει ευάλωτη σε αλλαγές στις οικονομικές και λοιπές συνθήκες στην Ελλάδα, κυρίως στην περιοχή των Αθηνών.**

Το μεγαλύτερο μέρος των εσόδων της Εταιρίας από μισθώματα κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου προκύπτει από ή σχετίζεται με τις λειτουργίες της στον κλάδο ακινήτων στην Ελλάδα. Τα περισσότερα ακίνητα της Εταιρίας βρίσκονται στην Ελλάδα, με το 70,91% των ακινήτων της (βάσει Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας) να βρίσκεται στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.14. «Περιγραφή του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της Εταιρίας» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Κατά συνέπεια, ρυθμιστικές αλλαγές, τυχόν ύφεση της ελληνικής οικονομίας ή της ελληνικής αγοράς ακινήτων εν γένει ή της αγοράς ακινήτων στην Αθήνα συγκεκριμένα, καθώς και οποιαδήποτε μείωση στο επίπεδο ζήτησης εμπορικών χώρων και οποιαδήποτε οικονομική ύφεση ή δυσμενείς συνθήκες στην αγορά ακινήτων στην Αθήνα ή στην Ελλάδα, ενδέχεται να οδηγήσουν τους μισθωτές της Εταιρίας να επιδιώξουν νέους όρους μίσθωσης ή να επαναδιαπραγματευτούν τους υφιστάμενους όρους, γεγονός που μπορεί να επηρεάσει δυσμενώς τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρίας, τη χρηματοοικονομική της θέση και την αξία των ακινήτων της σε μεγαλύτερο βαθμό απ' ό,τι εάν η Εταιρία είχε καταναίμει τις επενδύσεις της κατά τρόπο τέτοιο ώστε να είχαν συμπεριληφθεί άλλου είδους ακίνητα σε μεγαλύτερη γεωγραφική έκταση.

**Προσφάτως αποκτηθέντα ακίνητα μπορεί να μην αποφέρουν τις αποδόσεις που αναμένει η Εταιρία.**

Όταν η Εταιρία αποφασίζει εάν θα αγοράσει ένα συγκεκριμένο ακίνητο, μπορεί να χρησιμοποιήσει παραδοχές αναφορικά με την προσδοκώμενη μελλοντική απόδοση του εν λόγω ακινήτου. Συγκεκριμένα, εκτιμά την απόδοση της επένδυσης με βάση το αναμενόμενο Ποσοστό Πληρότητας και το ύψος των μισθωμάτων. Εάν η εκτιμώμενη απόδοση επένδυσης αποδειχθεί ανακριβής, και το ακίνητο δεν έχει τη δυνατότητα να επιτύχει το προσδοκώμενο Ποσοστό Πληρότητας και ύψος μισθωμάτων, η Εταιρία μπορεί να μην έχει την απόδοση που αναμένει κατά την ανάλυση της επένδυσής της. Εάν ένα ή περισσότερα από αυτά τα νέα ακίνητα δεν έχουν την αναμενόμενη απόδοση ή εάν δεν είναι δυνατή η επιτυχημένη ενσωμάτωση των νέων ακινήτων στις υφιστάμενες δραστηριότητες της Εταιρίας, η χρηματοοικονομική απόδοσή της ενδέχεται να επηρεαστεί δυσμενώς.

**Ενδέχεται να μην ολοκληρωθεί η αγορά των ακινήτων για τα οποία η Εταιρία έχει συνάψει προσύμφωνα.**

Η Εταιρία έχει συνάψει προσύμφωνα για την αγορά 9 ακινήτων και 2 εταιριών ειδικού σκοπού ακινήτων έναντι συνολικού τιμήματος €102,2 εκατ., ενώ έχει εγκριθεί από την από 15.10.2007 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας η αγορά ενός περαιτέρω ακινήτου έναντι τιμήματος € 5,9 εκατ. Η κυριότητα των ακινήτων αυτών δε θα περιέλθει στην Εταιρία πριν τη μεταβίβαση των σχετικών τίτλων ιδιοκτησίας σύμφωνα με τη νομοθεσία της χώρας στην οποία βρίσκεται κάθε ακίνητο και την πλήρωση των προϋποθέσεων που σχετίζονται με την ολοκλήρωση της κάθε συναλλαγής, όπως η ολοκλήρωση των κατασκευαστικών εργασιών που πραγματοποιούνται σε ορισμένα ακίνητα. Ομοίως, η Εταιρία δε θα έχει έσοδα από μισθώματα ή άλλα ωφελήματα από τα εν λόγω ακίνητα μέχρι την πραγματοποίηση της μεταβίβασης των τίτλων ιδιοκτησίας.

Επιπλέον, η απόκτηση των ακινήτων ενδέχεται να μην ολοκληρωθεί σε περίπτωση που η Εταιρία εντοπίσει ή αντιληφθεί οποιαδήποτε σημαντικά ζητήματα ή υποχρεώσεις κατά τη διάρκεια του ελέγχου που διενεργεί, ή σε περίπτωση που ο πωλητής παραβεί τις συμβατικές του υποχρεώσεις, ή δεν πληρωθούν οι προϋποθέσεις ολοκλήρωσης της συναλλαγής, ή δεν πραγματοποιηθεί παραίτηση από αυτές κατά τρόπο ικανοποιητικό προς την Εταιρία μέχρι την ημερομηνία που έχει οριστεί για την ολοκλήρωση της συναλλαγής.

Επιπλέον, σύμφωνα με το Ν. 2778/1999 το τίμημα αγοράς για την απόκτηση κάθε ακινήτου δε θα πρέπει να υπερβαίνει την αξία του ακινήτου όπως αυτή καθορίστηκε από το Σ.Ο.Ε. κατά ποσοστό μεγαλύτερο του 5%. Βλ. σχετικά ενότητα 3.4.8 «Κανονιστικό Πλαίσιο» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου. Ωστόσο, η μη τήρηση της πρόβλεψης αυτής δεν καθιστά άκυρη τη μεταβίβαση, αλλά μπορεί να συνεπάγεται την επιβολή προστίμων. Σε περίπτωση που η Εταιρία δεν ολοκληρώσει την αγορά ενδέχεται να αντιμετωπίσει αξιώσεις για παράβαση συμβατικής υποχρέωσης.

Τα ακίνητα που η Εταιρία έχει αναλάβει την υποχρέωση να αποκτήσει παρατίθενται για λόγους παρουσίας και μόνο. Οποιαδήποτε χρηματοοικονομική, στατιστική ή άλλη πληροφορία σχετικά με τα εν λόγω ακίνητα και την επιρροή τους στο χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρίας δεν αποτελεί ούτε σκοπεύεται να θεωρηθεί ως ένδειξη της πραγματικής τους αξίας. Η απόκτηση των εν λόγω ακινήτων και η σύνθεση και εκτίμησή τους βασίζονται σε υποθέσεις που ενδέχεται να μην είναι σωστές. Το γεγονός αυτό ενδέχεται να έχει σημαντικά δυσμενή αποτελέσματα στα έσοδα της Εταιρίας, την ικανότητά της να καταβάλλει μέρισμα και την καθαρή αξία του ενεργητικού της ανά μετοχή.

## 2 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

### **Η Εταιρία μπορεί να επιβαρυνθεί με πρόσθετα έξοδα και μπορεί να υπόκειται σε επιπρόσθετους κινδύνους κατά την απόκτηση ακινήτων που είναι υπό αποπεράτωση.**

Η Εταιρία έχει αγοράσει και σκοπεύει να συνεχίσει να αγοράζει κυρίως αποπερατωμένα ακίνητα. Στις περιπτώσεις που η Εταιρία αγοράζει ακίνητα υπό κατασκευή ή αναδιαμόρφωση, ενδέχεται να αντιμετωπίσει ορισμένους κινδύνους σχετικά με την κατασκευή και ανάπτυξη ακινήτων. Οι αναπτυξιακές και κατασκευαστικές δραστηριότητες της Εταιρίας μπορεί να ενέχουν τους εξής κινδύνους:

- το κόστος κατασκευής ενός έργου μπορεί να υπερβαίνει τις αρχικές εκτιμήσεις της Εταιρίας, λόγω αυξημένου κόστους, συμπεριλαμβανομένων των περιβαλλοντικών θεμάτων, καθιστώντας την ολοκλήρωση του έργου ασύμφορη,
- η κατασκευή και μίσθωση ενός ακινήτου ενδέχεται να μην ολοκληρωθεί σύμφωνα με το συμφωνημένο χρονοδιάγραμμα με ενδεχόμενη συνέπεια για την Εταιρία την αύξηση των εξόδων εξυπηρέτησης δανείων, ή/και την αύξηση του κόστους κατασκευής ή ανακαίνισης, ή/και την απώλεια υποψήφιων μισθωτών, στους οποίους στόχευε η Εταιρία,
- στην περίπτωση κατά την οποία τα ακίνητα υπό κατασκευή ή αναδιαμόρφωση δεν μισθωθούν πριν την αποπεράτωσή τους ενδέχεται να μισθωθούν με χαμηλότερο μίσθωμα από το αναμενόμενο και
- τα ποσοστά πληρότητας και τα μισθώματα προσφάτως κατασκευασμένων ακινήτων κυμαίνονται ανάλογα με μια σειρά παραγόντων, συμπεριλαμβανομένων των συνθηκών της αγοράς και της οικονομίας και η επένδυση της Εταιρίας ενδέχεται να μην είναι κερδοφόρα.

Επιπρόσθετα, η αδυναμία έγκαιρης ολοκλήρωσης του έργου από τον κατασκευαστή μπορεί να οδηγήσει τους μισθωτές να καταγγείλουν τις συμβάσεις μίσθωσης. Αυτές οι ενέργειες μπορεί να αυξήσουν τα έξοδα της Εταιρίας ή να την υποχρεώσουν να προβεί σε δικαστικές ενέργειες προκειμένου να αναστραφεί η αγορά του ακινήτου, να υποχρεώσει τον αντισυμβαλλόμενο σε παροχή ή να ασκήσει αγωγή αποζημίωσης. Τέτοιου είδους νομικές ενέργειες μπορεί να δημιουργήσουν για την Εταιρία αυξημένα έξοδα. Η επέλευση ενός ή περισσοτέρων από τους ως άνω παράγοντες θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς τις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρίας, τη χρηματοοικονομική της θέση, τα οικονομικά της αποτελέσματα.

### **Η Εταιρία για την επιτυχία των επιχειρηματικών της δραστηριοτήτων βασίζεται στην εμπειρία και την ειδίκευση του προσωπικού του συμβούλου της, στην Επενδυτική της Επιτροπή και στα ανώτερα διευθυντικά στελέχη της.**

Η διοίκηση και οι λειτουργίες της Εταιρίας εξαρτώνται από την συνεισφορά του προσωπικού του συμβούλου της, της Επενδυτικής Επιτροπής της, και των ανωτέρω διευθυντικών στελεχών της. Η απώλεια των υπηρεσιών οιοδήποτε εξ αυτών των μερών θα μπορούσε επηρεάσει δυσμενώς τις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρίας, την χρηματοοικονομική της θέση και τα οικονομικά της αποτελέσματα.

### **Η καταγγελία ή μη ανανέωση της σύμβασης παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών μπορεί να επηρεάσει δυσμενώς τις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρίας, την χρηματοοικονομική της θέση, τα οικονομικά της αποτελέσματα.**

Σε περίπτωση καταγγελίας ή μη ανανέωσης της σύμβασης παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών με τη Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. που περιγράφεται αναλυτικότερα στην ενότητα 3.5.2.1 «Η Σύμβαση Παροχής Συμβουλευτικών και Διοικητικών Υπηρεσιών» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, η Εταιρία θα είναι εκτεθειμένη σε μια σειρά κινδύνων. Υπάρχει ο κίνδυνος ο σύμβουλος της Εταιρίας να καταγγείλει τη σύμβαση παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών χωρίς να

βρεθεί κατάλληλος σύμβουλος προς αντικατάστασή του με εμπορικά αποδεκτούς όρους (κυρίως αναφορικά με την αμοιβή). Ο σύμβουλος της Εταιρίας οφείλει, στις περισσότερες περιπτώσεις, να ειδοποιήσει εγγράφως την Εταιρία 120 ημέρες πριν την καταγγελία ή τη μη ανανέωση της σύμβασης παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών, ωστόσο, το χρονικό αυτό διάστημα ενδέχεται να μην επαρκεί για την ανεύρεση κατάλληλου αντικαταστάτη, γεγονός που θα μπορούσε επηρεάσει δυσμενώς τη λειτουργία της Εταιρίας και την αγορά νέων ακινήτων. Επιπρόσθετα, δεν μπορούν να υπάρξουν εγγυήσεις ότι οποιοσδήποτε σύμβουλος τον αντικαταστήσει θα της παρέχει συμβουλευτικές ή διοικητικές υπηρεσίες υπό συγκρίσιμους ή εμπορικά αποδεκτούς όρους. Βραχυπρόθεσμα, η καταγγελία ή μη ανανέωση της σύμβασης παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών μπορεί να επηρεάσει δυσμενώς τη χρηματοοικονομική θέση και τα οικονομικά της αποτελέσματα.

**Η Εταιρία μπορεί να υπόκειται σε δυσμενείς αλλαγές στη φορολογική νομοθεσία ή στην ερμηνεία αυτής.**

Μπορεί οι φορολογικές ελαφρύνσεις που παρέχονται στην Εταιρία λόγω της οργάνωσής της ως Α.Ε.Ε.Α.Π. να επηρεαστούν από δυσμενείς αλλαγές στη φορολογική νομοθεσία ή την ερμηνεία της. Αλλαγές στη φορολογική νομοθεσία της Ελλάδας ή της Ευρωπαϊκής Ένωσης μπορεί να έχουν τα ακόλουθα αποτελέσματα, συμπεριλαμβανομένων μεταξύ άλλων:

- να αντισταθμίζουν τα οφέλη που απολαμβάνει στην Ελλάδα δυνάμει του φορολογικού καθεστώτος της ως Α.Ε.Ε.Α.Π.,
- να επηρεάσουν την αξία των επενδύσεών της και την ικανότητά της να πετύχει τους επενδυτικούς της στόχους, και
- να επιφέρουν αλλαγές στις φορολογικές δηλώσεις των μετόχων της.

Σε περίπτωση που επέλθει αρνητική μεταβολή στο φορολογικό καθεστώς της Εταιρίας, ενδέχεται να επηρεαστούν δυσμενώς η χρηματοοικονομική της θέση και τα οικονομικά της αποτελέσματα, καθώς και το καθαρό ποσό του καταβλητέου μερίσματος στους μετόχους της. (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.8, «Κανονιστικό Πλαίσιο», υποενότητα «Φορολογία και Μέρισμα» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

**Ορισμένες διατάξεις των συμβάσεων μίσθωσης της Εταιρίας θα μπορούσαν να αμφισβητηθούν βάσει του ελληνικού δικαίου ή του δικαίου οιασδήποτε άλλου κράτους στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρία.**

Η ελληνική νομοθεσία περί εμπορικών μισθώσεων (Π.Δ. 34/1995) περιέχει ορισμένες διατάξεις που αποσκοπούν στην παροχή ειδικών δικαιωμάτων και προστασίας στους μισθωτές. Παραδείγματος χάριν, οι συμβάσεις μίσθωσης γενικά πρέπει να έχουν ελάχιστη διάρκεια 12 έτη και ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης μετά από περίοδο δύο ετών με έγγραφη γνωστοποίηση έξι μηνών πριν την καταγγελία και την επιπρόσθετη καταβολή μισθωμάτων τεσσάρων μηνών. Οι συμβαλλόμενοι στη σύμβαση μίσθωσης μπορεί να συμφωνήσουν να παραιτηθούν από τα εν λόγω δικαιώματα, εφόσον μεταξύ άλλων, η τροποποιητική σύμβαση συναφθεί μετά την ημερομηνία αρχικής σύμβασης μίσθωσης. Τέτοιες παραιτήσεις από δικαιώματα έχουν συμπεριληφθεί σε αρκετές συμβάσεις μίσθωσης της Εταιρίας. Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι ένα ελληνικό δικαστήριο θα αναγνώριζε την ισχύ οιασδήποτε τέτοιας παραίτησης, γεγονός που θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρίας και την χρηματοοικονομική της κατάσταση. Η Εταιρία μπορεί να υπόκειται σε παρόμοιους περιορισμούς βάσει της νομοθεσίας άλλων δικαιοδοσιών στις οποίες δραστηριοποιείται. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά παρουσιάζονται στην ενότητα 3.4.8 «Κανονιστικό Πλαίσιο» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

## 2 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

### **Ενδέχεται η Εταιρία να αντιμετωπίσει κινδύνους που συνδέονται με μελλοντικό δανεισμό για τη διεύρυνση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της.**

Μετά από τις τροποποιήσεις που επήλθαν στο κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τις ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. δυνάμει του Ν. 3581/2007, η Εταιρία μπορεί πλέον να δανειστεί μέχρι το 50% του ενεργητικού της με σκοπό την απόκτηση και αξιοποίηση Ακίνητης Περιουσίας. Κατά συνέπεια, η Εταιρία προτίθεται να χρησιμοποιήσει δανεισμό προκειμένου να αυξήσει την πρόσβασή της στα κεφάλαια για τη χρηματοδότηση της στρατηγικής των επενδύσεών της. Το ύψος και οι όροι τυχόν δανεισμού θα εξαρτώνται από την ικανότητα της Εταιρίας να εξασφαλίσει το δανεισμό και τη σταθερότητα των ταμειακών της ροών σύμφωνα με τις εκτιμήσεις του εκάστοτε δανειστή. Εάν κατά καιρούς η Εταιρία δεν είναι σε θέση να εξασφαλίσει κατάλληλη ή επαρκή χρηματοδότηση, μπορεί να μην είναι σε θέση να επενδύσει σε ορισμένα ακίνητα και να διευρύνει το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της, σύμφωνα με την επενδυτική της στρατηγική, γεγονός που είναι πιθανό να επηρεάσει δυσμενώς την απόδοση των επενδύσεών της και των Μετοχών της.

Αναμένεται ότι στο μέλλον θα παρέχεται στην Εταιρία δανεισμός έναντι εξασφαλίσεων επί ορισμένων ή του συνόλου των περιουσιακών της στοιχείων. Η χρήση δανεισμού ή άλλων συναφών τεχνικών μπορεί να οδηγήσει σε μεγαλύτερες διακυμάνσεις των αποδόσεων μιας επένδυσης, συμπεριλαμβανομένου του κινδύνου απώλειας του συνολικού ποσού της επένδυσης, γεγονός που ενδέχεται να οδηγήσει την Εταιρία σε μειονεκτική θέση έναντι ανταγωνιστών της που δανείζονται λιγότερο. Εάν τα έσοδα και η υπεραξία (capital appreciation) των επενδύσεων που έχουν πραγματοποιηθεί με δανεισμό είναι μικρότερα από το κόστος του δανεισμού, τα καθαρά έσοδα και η Εσωτερική Αξία των Μετοχών της Εταιρίας (NAV) ενδέχεται να μειωθούν. Η χρήση δανειακών κεφαλαίων έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση των επενδύσεων της Εταιρίας και, στο πλαίσιο μιας αγοράς με δυσμενείς εξελίξεις, η ενδεχόμενη συνεπαγόμενη απώλεια του κεφαλαίου θα είναι μεγαλύτερη απ' ό,τι εάν δεν είχε χρησιμοποιηθεί δανεισμός.

Επιπρόσθετα, τυχόν μελλοντικός δανεισμός θα μπορούσε να έχει σημαντική επίδραση στην Εταιρία, λόγω, μεταξύ άλλων:

- της αύξησης του κινδύνου επιτοκίων,
- την έκθεση της Εταιρίας σε αυξημένο κίνδυνο σε περιπτώσεις ύφεσης στην αγορά των ακινήτων και στην οικονομία γενικότερα,
- της συνεπαγόμενης αναγκαιότητας να χρησιμοποιείται σημαντικό μέρος της ταμειακής ροής της Εταιρίας στην εξυπηρέτηση των δανείων της,
- του περιορισμού, λόγω ενοχικών δεσμεύσεων, της ικανότητας της Εταιρίας να καταβάλλει μερίσματα, να επενδύει σε ακίνητα, να πωλεί περιουσιακά στοιχεία, να προβαίνει σε πρόσθετο δανεισμό, να εκδίδει μετοχές και να προβαίνει σε άλλες συναλλαγές, και
- της σύστασης εξασφαλιστικών δικαιωμάτων ή της παροχής εμπράγματων ασφαλειών ή εγγυήσεων επί των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας.

Επιπρόσθετα, τυχόν αύξηση των επιτοκίων ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς τις αποδόσεις που μπορούν να επιτευχθούν από τα ακίνητα της Εταιρίας γεγονός που ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά την απόδοση των επενδύσεών της και την ικανότητά της να καταβάλει μέρισμα.

**Η Εταιρία ενδέχεται να αντιμετωπίσει ορισμένους κινδύνους σε περίπτωση που επιλέξει να προβεί σε επιλεκτικές διεθνείς επενδύσεις.**

Η Εταιρία αξιολογεί ορισμένες διεθνείς επενδύσεις, συμπεριλαμβανομένων πιθανών επενδύσεων σε αναδυόμενες αγορές, όπως της Ρουμανίας, της Βουλγαρίας και της Σερβίας, καθώς και σε άλλες χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης. Αντιστοίχως, τα αποτελέσματα της Εταιρίας αναφορικά με τις επενδύσεις αυτές, εφόσον πραγματοποιηθούν, ενδέχεται να επηρεαστούν ουσιωδώς από γεγονότα πέραν του ελέγχου της, όπως η γενικευμένη ύφεση σε τοπικές οικονομίες, αλλαγές στις τοπικές κανονιστικές απαιτήσεις και τους εφαρμοστέους νόμους (συμπεριλαμβανομένων των σχετικών με τη φορολογία και την πολεοδομία), η κατάσταση των τοπικών χρηματαγορών, η τοπική νομική και πολιτική αστάθεια τα τοπικά επίτοκια, οι διακυμάνσεις στο ποσοστό πληθωρισμού και τις συναλλαγματικές ισοτιμίες, η εγκληματικότητα και η διαφθορά, οι κίνδυνοι απαλλοτρίωσης, κρατικοποιήσεων και κατασχέσεων περιουσιακών στοιχείων και οι αλλαγές στη νομοθεσία αναφορικά με τα επιτρεπτά όρια ξένων επενδύσεων. Τέτοιου είδους γεγονότα ενδέχεται να μειώσουν το ύψος των μισθωμάτων που θα ανέμενε η Εταιρία να εισπράξει για τα συγκεκριμένα ακίνητα ή/και την κεφαλαιουχική αξία οποιωνδήποτε τέτοιων περιουσιακών στοιχείων, που θα μπορούσε να έχει δυσμενή επίδραση στις ταμειακές της ροές. Περαιτέρω, ορισμένες χώρες ενδέχεται να απαιτούν διοικητικές εγκρίσεις ή να ρυθμίζουν τον επαναπατρισμό εισοδημάτων από επενδύσεις, κεφαλαίων ή προσόδων από πώληση κινητών αξιών από ξένους επενδυτές. Επιπλέον, μια χώρα μπορεί να επιβάλλει προσωρινούς περιορισμούς στον επαναπατρισμό ξένων κεφαλαίων εκτός της χώρας. Τέτοιοι περιορισμοί ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς την ικανότητα επαναπατρισμού ποσών ή μερισμάτων. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τις διασυνοριακές επενδύσεις της Εταιρίας βλ. ενότητα 3.4.14 «Περιγραφές των Πρόσφατα Αποκτηθέντων Ακινήτων» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

**Η Εταιρία ενδέχεται να αντιμετωπίσει κινδύνους συνδεδεμένους με αξιώσεις επιστροφής ακινήτων αναφορικά με ορισμένες διεθνείς επενδύσεις στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη.**

Η Εταιρία ενδέχεται να αντιμετωπίσει κινδύνους συνδεδεμένους με αξιώσεις επιστροφής ακινήτων αναφορικά με συγκεκριμένες διασυνοριακές επενδύσεις στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη. Με τον όρο νομοθεσία περί επιστροφής ακίνητης περιουσίας εννοείται η επιστροφή των δικαιωμάτων επί ακινήτου που απαλλοτριώθηκε κατά την εποχή του Κομμουνισμού, στους αρχικούς ιδιοκτήτες ή τους διαδόχους αυτών, ή εφ' όσον δεν είναι εφικτή η επιστροφή, η παροχή δίκαιης αποζημίωσης στους ιδιοκτήτες του ακινήτου ή τους διαδόχους αυτών. Παραδείγματος χάριν, ορισμένες χώρες έχουν νόμους που προβλέπουν την επιστροφή των απαλλοτριωμένων ακινήτων και μεθόδους για την αποζημίωση ιδιοκτητών εάν δεν είναι εφικτή η επιστροφή των ακινήτων. Η Εταιρία θα αξιολογεί τα ζητήματα επιστροφής ακίνητης περιουσίας προτού προβεί στην αγορά ακινήτου, αλλά τα αποτελέσματα αυτών των αξιολογήσεων δεν είναι πάντα οριστικά. Κατά συνέπεια, παρ' όλο που σύμφωνα με το δίκαιο των χωρών αυτών, η χρονική περίοδος εντός της οποίας μπορούσε να εγερθεί αξίωση για επιστροφή ακινήτου έχει λήξει, ενδέχεται να υπάρξουν τέτοιες αξιώσεις αναφορικά με τα ακίνητα της Εταιρίας και μπορεί να εγερθούν από άτομα που ισχυρίζονται ότι ήταν στο παρελθόν κύριοι των συγκεκριμένων οικοπέδων, και, ως εκ τούτου, είναι δικαιούχοι της επιστροφής του ακινήτου. Το γεγονός αυτό ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρίας, εφόσον αποφασίσει να επενδύσει σε αυτά τα ακίνητα.

**Πιθανή εφαρμογή της German Banking Act στην Εταιρία.**

Η παρούσα πολιτική διαχείρισης διαθεσίμων της Εταιρίας περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, επενδύσεις σε μέσα χρηματαγοράς σύμφωνα με την εκάστοτε νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π. Στη Γερμανία, η εφαρμογή της German Banking Act (Kreditwesengesetz, "KWG") σε αμοιβαία κεφάλαια κλειστού τύπου τα οποία διαχει-



## 2 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

ρίζονται επενδύσεις σε χρηματοπιστωτικά μέσα είναι επί του παρόντος ασαφής. Η Γερμανική Ομοσπονδιακή Υπηρεσία Ελέγχου των Χρηματοοικονομικών Υπηρεσιών (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, "BaFin") έχει διατυπώσει την άποψη ότι τα εν λόγω αμοιβαία κεφάλαια πραγματοποιούν αγοραπωλησίες χρηματοπιστωτικών μέσων στο δικό τους όνομα αλλά ουσιαστικά για λογαριασμό των επενδυτών τους. Στη Γερμανία, οι πράξεις αγοραπωλησίας χρηματοπιστωτικών μέσων για λογαριασμό τρίτων προσώπων θεωρούνται πράξεις διαμεσολάβησης σύμφωνα με την KWG και, ως εκ τούτου, για την πραγματοποίησή τους απαιτείται άδεια διενέργειας τραπεζικών εργασιών. Η άποψη της BaFin έχει υιοθετηθεί από αποφάσεις διοικητικών πρωτοβάθμιων δικαστηρίων, ωστόσο, σε αρκετές περιπτώσεις έχουν γίνει δεκτές εφέσεις ενώπιον Γερμανικών διοικητικών εφετειών οι οποίες την απορρίπτουν. Μία εξ αυτών μάλιστα εκκρεμεί επί του παρόντος ενώπιον του Γερμανικού Ανωτάτου Διοικητικού Δικαστηρίου, το οποίο δεν έχει ακόμη αποφανθεί επί του θέματος. Στην απίθανη, κατά τη γνώμη της Εταιρίας, περίπτωση που το Γερμανικό Ανώτατο Διοικητικό Δικαστήριο υιοθετήσει την άποψη της BaFin, υπάρχει το ενδεχόμενο η τελευταία να εφαρμόσει την παραπάνω άποψή της σε αμοιβαία κεφάλαια κλειστού τύπου τα οποία, όπως η Εταιρία, ενδέχεται κατά καιρούς να έχουν Γερμανούς επενδυτές, παρόλο που τα εν λόγω αμοιβαία κεφάλαια, όπως η Εταιρία, επενδύουν μόνο ένα μικρό μέρος του ενεργητικού τους σε χρηματοπιστωτικά μέσα. Το καταστατικό της Εταιρίας δεν περιέχει περιορισμούς ως προς τη συμμετοχή Γερμανών μετόχων ή μετόχων εκτός της Ελληνικής επικράτειας γενικότερα. Συνεπώς, και προκειμένου η Εταιρία να αποφύγει ενδεχόμενη απαγόρευση άσκησης των παραπάνω δραστηριοτήτων ή χρηματικά πρόστιμα από την BaFin, θα πρέπει είτε να αποκτήσει άδεια διενέργειας τραπεζικών εργασιών στη Γερμανία είτε να περιορίσει τη δραστηριότητά της στο μέτρο που έχει Γερμανούς μετόχους. Ενδεχόμενη αίτηση της Εταιρίας, καθώς και η μετέπειτα απόκτηση και διατήρηση άδειας διενέργειας τραπεζικών εργασιών στη Γερμανία, ή η προσπάθεια εν γένει συμμόρφωσης της Εταιρίας προς τη σχετική γερμανική τραπεζική νομοθεσία, μπορεί να συνεπάγεται πιθανό υψηλό κόστος και αλλαγή στον τρόπο που η Εταιρία διεξάγει την επιχειρηματική της δραστηριότητα. Τέτοια ενδεχόμενα θα μπορούσαν να επηρεάσουν σημαντικά δυσμενώς την οικονομική κατάσταση της Εταιρίας καθώς και τα αποτελέσματα των εργασιών της.

### **2.2 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΟΝ ΚΛΑΔΟ ΚΑΙ ΤΙΣ ΑΓΟΡΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ**

#### **Η αποτίμηση των ακινήτων είναι εγγενώς υποκειμενική και αβέβαιη.**

Η αποτίμηση των ακινήτων είναι εγγενώς υποκειμενική και αβέβαιη λόγω της ιδιαίτερης φύσης κάθε ακινήτου και της ανάγκης να γίνουν εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά, μεταξύ άλλων, με την απόδοση και το Ποσοστό Πληρότητας του ακινήτου. Ως εκ τούτου, οι εκτιμήσεις ενέχουν το στοιχείο της αβεβαιότητας και της ρευστότητας και ενδέχεται να μεταβάλλονται από τη μία περίοδο αποτίμησης στην άλλη. Η Εταιρία οφείλει να προβαίνει σε αποτίμηση των ακινήτων της σε περιοδική βάση, με αποτέλεσμα ορισμένα στοιχεία των οικονομικών της καταστάσεων να υπόκεινται στο ενδεχόμενο σημαντικών μεταβολών και αβεβαιότητας εξαιτίας της εγγενούς ρευστότητας της αποτίμησης των ακινήτων. Αυτό ενδέχεται να επηρεάσει σημαντικά την οικονομική κατάσταση της Εταιρίας, τα οικονομικά της αποτελέσματα.

Οι εκθέσεις αποτίμησης και οι συναφείς πληροφορίες που περιλαμβάνονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο συντάχθηκαν επί τη βάση παραδοχών που ενδέχεται να αποδειχθούν ανακριβείς. Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι οι εν λόγω αποτιμήσεις των ακινήτων της Εταιρίας θα αντικατοπτρίζουν την πραγματική

τιμή πώλησης ή την αξία των μισθώσεων ακόμα και στις περιπτώσεις που η πώληση η μίσθωση λαμβάνει χώρα σε σύντομο χρονικό διάστημα μετά την ημερομηνία αποτίμησης του συγκεκριμένου ακινήτου.

**Το νομικό και ρυθμιστικό καθεστώς στις χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης στις οποίες έχουμε προσφάτως αποκτήσει ακίνητα βρίσκεται ακόμα σε διαδικασία ανάπτυξης.**

Οι χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης στις οποίες έχουμε προσφάτως αποκτήσει ακίνητα βρίσκονται σε διαφορετικά στάδια της διαδικασίας μετάβασης στην οικονομία της αγοράς. Παρόλο που οι χώρες αυτές βρίσκονται σε διάφορα στάδια ανάπτυξης φορέων και νομικών και ρυθμιστικών πλαισίων που προσιδιάζουν σε κοινοβουλευτικές δημοκρατίες, οι εν λόγω φορείς ενδέχεται να μην είναι ακόμη παγιωμένοι στον ίδιο βαθμό που είναι στη Δυτική Ευρώπη. Ατέλειες στο νομικό πλαίσιο ενδέχεται να προκαλέσουν αβεβαιότητα αναφορικά με εταιρικά ζητήματα, συμμόρφωση προς τις ρυθμιστικές απαιτήσεις και άλλα θέματα, η ομαλή λειτουργία των οποίων ενδεχομένως να θεωρείται δεδομένη σε άλλες δικαιοδοσίες.

Παρομοίως, η ερμηνεία και οι δικονομικές δικλίδες των νέων νομικών και ρυθμιστικών πλαισίων στις εν λόγω χώρες σε ορισμένες περιπτώσεις βρίσκονται ακόμη σε στάδιο ανάπτυξης, οι ισχύοντες νόμοι και κανόνες ενδέχεται να μην εφαρμόζονται ομοιόμορφα και σε ορισμένες περιπτώσεις να μην είναι δυνατή η άσκηση των ενδίκων μέσων που προβλέπονται στους εν λόγω νόμους και κανόνες με χρονικά πρόσφορο τρόπο.

**Η Εταιρία μπορεί να επηρεαστεί δυσμενώς από την έλλειψη ρευστότητας των επενδύσεων σε ακίνητα.**

Ακίνητα, όπως αυτά στα οποία έχει ήδη επενδύσει η Εταιρία και στα οποία ίσως επενδύσει στο μέλλον έχουν σχετικά μικρή ρευστότητα. Τέτοια έλλειψη ρευστότητας μπορεί να επηρεάσει την ικανότητα της Εταιρίας να διαφοροποιήσει το χαρτοφυλάκιό της ή να διαθέσει ή να ρευστοποιήσει μέρος του χαρτοφυλακίου της εγκαίρως και σε ικανοποιητικές τιμές προκειμένου να ανταποκριθεί στις αλλαγές των συνθηκών της οικονομίας, της αγοράς ακινήτων ή άλλων καταστάσεων. Αυτό θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρίας και τα οικονομικά της αποτελέσματα, και κατά συνέπεια να επηρεαστεί δυσμενώς η χρηματιστηριακή αξία των Μετοχών της ή η ικανότητά της να καταβάλει το αναμενόμενο μέρισμα στους μετόχους της.

**Η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα, τη Ρουμανία, τη Σερβία, καθώς και σε ορισμένες άλλες χώρες στις οποίες ενδέχεται η Εταιρία να δραστηριοποιηθεί επιχειρηματικά στο μέλλον χαρακτηρίζεται από έλλειψη στοιχείων για την αγορά ακινήτων, σε σύγκριση με άλλες ώριμες αγορές ακινήτων.**

Για την αγορά ακινήτων στην Ελλάδα, τη Ρουμανία, τη Σερβία, καθώς και σε ορισμένες άλλες χώρες στις οποίες η Εταιρία μπορεί να δραστηριοποιηθεί επιχειρηματικά στο μέλλον, υπάρχει περιορισμένος αριθμός στοιχείων και αναλύσεων που διατίθενται δημοσίως, σε σύγκριση με άλλες ώριμες αγορές ακινήτων. Τα τελευταία χρόνια, μικρός αριθμός ιδιωτικών φορέων ξεκίνησε να δημοσιεύει στατιστικά και άλλα στοιχεία ερευνών αναφορικά με τις συγκεκριμένες αγορές ακινήτων, αλλά το εύρος των στοιχείων αυτών είναι σημαντικά μικρότερο και τείνει να είναι λιγότερο συνεπές απ' ό,τι σε άλλες ώριμες αγορές ακινήτων, κυρίως λόγω της σχετικά μικρής περιόδου κατά την οποία έχουν δημοσιευτεί τα στοιχεία αυτά, της έλλειψης διαφάνειας στις συγκεκριμένες αγορές ακινήτων, της περιορισμένης πρόσβασης σε δημόσια και ιδιωτικά δεδομένα και της έλλειψης δημόσιων αρχείων αναφορικά με τις τιμές πώλησης ακινήτων. Η σχετική έλλειψη στατιστικών και άλλων στοιχείων καθιστά πιο δύσκολη την αξιολόγηση της αγοραίας αξίας των ακινήτων στις χώρες αυτές.

## 2 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

### **Η ανακάλυψη συνθηκών επιβλαβών για το περιβάλλον που δεν είχαν εντοπιστεί προηγουμένως θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρίας.**

Η Εταιρία μπορεί να ευθύνεται για την καταβολή των εξόδων απομάκρυνσης ή αποκατάστασης των συνεπειών από επικίνδυνες ή τοξικές ουσίες που βρίσκονται επί, υπό ή εντός των ακινήτων της. Τα έξοδα αυτά ενδέχεται να είναι σημαντικά. Δυνάμει της σχετικής νομοθεσίας ενδέχεται να θεμελιώνεται ευθύνη του ιδιοκτήτη ανεξαρτήτως αν εκείνος γνώριζε ή όχι, ή ήταν υπεύθυνος ή όχι για την ύπαρξη τέτοιων επιβλαβών ή τοξικών ουσιών.

Η περιβαλλοντική νομοθεσία μπορεί να επιβάλλει περιορισμούς στον τρόπο χρήσης ενός ακινήτου ή στις επιτρεπόμενες επαγγελματικές δραστηριότητες, και λόγω των περιορισμών αυτών μπορεί να προκύψουν σημαντικές δαπάνες ή να παρεμποδιστεί η σύναψη συμβάσεων μίσθωσης με υποψήφιους μισθωτές που επηρεάζονται από τις διατάξεις αυτές. Οι περιβαλλοντικοί νόμοι προβλέπουν κυρώσεις σε περίπτωση μη συμμόρφωσης και μπορεί να επιβληθούν από κρατικούς φορείς, τοπικές αρχές ή, σε ορισμένες περιπτώσεις, από ορισμένα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου. Υπάρχει το ενδεχόμενο τρίτο να αξιώσουν αποζημίωση από την Εταιρία για σωματική βλάβη ή περιουσιακή ζημία που συνδέεται με την έκθεση στις εκλυθείσες αυτές επικίνδυνες ουσίες. Το κόστος υπεράσπισης της Εταιρίας στο πλαίσιο αυτών των αγωγών αποζημίωσης, συμμόρφωσης με τις απαιτήσεις διατάξεων περιβαλλοντικού δικαίου, αποκατάστασης περιουσιακών στοιχείων που μολύνθηκαν από τέτοιες ουσίες, ή καταβολής αποζημίωσης για σωματική βλάβη, θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς τις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρίας, τη λειτουργία της και τη χρηματοοικονομική της απόδοση. Επιπρόσθετα η παρουσία τέτοιων ουσιών ή η αδυναμία αποκατάστασης τυχόν ζημιών που έχουν προκαλέσει οι ουσίες αυτές, μπορεί επίσης να επηρεάσει δυσμενώς την ικανότητα της Εταιρίας να πωλήσει ή να μισθώσει το συγκεκριμένο ακίνητο.

### **Τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρίας μπορεί να επηρεαστούν δυσμενώς από κανονιστικές αλλαγές και νέους νόμους και κανονισμούς, συμπεριλαμβανομένων εκείνων των νόμων και κανονισμών που διέπουν την χωροταξία και το περιβάλλον.**

Οι δραστηριότητες της Εταιρίας υπόκεινται σε διάφορους νόμους και κανονισμούς που διέπουν, μεταξύ άλλων, την χωροταξία και το περιβάλλον. Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι οι δραστηριότητες της Εταιρίας θα τελούν πάντοτε σε πλήρη συμμόρφωση με όλους τους εφαρμοστέους κανόνες και κανονισμούς, ότι δεν θα θεσπιστούν νέοι κανόνες και κανονισμοί ή ότι οι υφιστάμενοι κανόνες και κανονισμοί δεν θα εφαρμοστούν κατά τρόπο που θα μπορούσε να περιορίσει τις υφιστάμενες δραστηριότητες της Εταιρίας ή τη μελλοντική της ανάπτυξη. Τροποποιήσεις σε υφιστάμενους νόμους και κανονισμούς ή πιο αυστηρή εφαρμογή αυτών, ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς και ουσιαστικά τις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρίας, τη λειτουργία και τη χρηματοοικονομική της απόδοση.

Ειδικότερα, κατ' εφαρμογή του κοινοτικού δικαίου, στις χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται ή/και θα δραστηριοποιηθεί η Εταιρία, ενδέχεται να υποχρεωθεί να εφαρμόσει νέα πρότυπα αναφορικά με τις προδιαγραφές των ακινήτων, τα οποία θα απαιτούσαν μελλοντικά την αναβάθμιση ορισμένων στοιχείων ενεργητικού της, και δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι η Εταιρία θα μπορούσε να συμμορφωθεί με τα πρότυπα αυτά, γεγονός που θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς τα οικονομικά της αποτελέσματα.

Οι αποφάσεις των πολεοδομικών αρχών ενδέχεται να επηρεαστούν από πολιτικές, τοπικές και άλλες παραμέτρους πέραν των όσων προβλέπονται από τους νόμους που διέπουν τη χωροταξία. Επιπρόσθετα, αποφάσεις μπορεί να αναθεωρηθούν και να ακυρωθούν ή να αναστραφούν από τα αρμόδια δικαστήρια.

Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι η νομοθεσία ή οι κανονισμοί που εφαρμόζονται στην Ελλάδα και στις υπόλοιπες χώρες που η Εταιρία ενδέχεται να δραστηριοποιηθεί επιχειρηματικά στο μέλλον, ιδιαιτέρως στη Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη (ή τυχόν νόμοι ή κανονισμοί που ψηφίστηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση) ή η ερμηνεία ή η επιβολή ή η αλλαγή των υφισταμένων νόμων ή κανονισμών, δεν θα υποχρεώσουν την Εταιρία να αναλάβει πρόσθετες δαπάνες ή διαφορετικά δεν θα επηρεάσουν δυσμενώς τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της, γεγονός που θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς τα οικονομικά της αποτελέσματα, καθώς και τη χρηματοοικονομική της κατάσταση.

**Η Εταιρία μπορεί να υποστεί ουσιώδεις υλικές ζημιές το ύψος των οποίων υπερβαίνει το ασφάλισμα και/ή την ασφαλιστική κάλυψη.**

Τα ακίνητα της Εταιρίας μπορεί να υποστούν υλικοτεχνικές ζημιές λόγω πυρκαγιάς ή άλλων αιτιών, που οδηγούν σε ζημιές (συμπεριλαμβανομένης της απώλειας μισθωμάτων) οι οποίες μπορεί να μην καλύπτονται, μερικά ή ολικά, από την ασφάλιση. Επιπρόσθετα, σχετικά με ορισμένα είδη κινδύνου (όπως κίνδυνος πολέμου και σεισμού κατά τη διάρκεια τεχνικών εργασιών) δεν διατίθεται στην ασφαλιστική αγορά κάλυψη, ή διατίθεται περιορισμένη κάλυψη. Επιπρόσθετα, το κόστος τέτοιου είδους ασφάλισης ενδέχεται να είναι απαγορευτικό σε σύγκριση με το συγκεκριμένο κίνδυνο. Περαιτέρω, στην ασφαλιστική αγορά ενδέχεται στο μέλλον να παύσει να είναι διαθέσιμη κάλυψη, μερική ή ολική, ορισμένων κινδύνων κατά των οποίων η Εταιρία είναι ασφαλισμένη. Εάν η Εταιρία υποστεί κάποια ανασφάλιστη ζημία πέραν του ορίου ασφάλισης, θα μπορούσε να απωλέσει το κεφάλαιο που επένδυσε στο πληγέν ακίνητο, καθώς και τα μελλοντικά έσοδα που αναμενόταν να έχει από το συγκεκριμένο ακίνητο. Επιπρόσθετα, θα μπορούσε να καταστεί υπεύθυνη για την αποκατάσταση ζημιών που προκλήθηκαν από ανασφάλιστους κινδύνους. Θα μπορούσε επίσης να εξακολουθεί να ευθύνεται για τυχόν χρέη ή άλλες οικονομικές υποχρεώσεις που σχετίζονται με το συγκεκριμένο ακίνητο. Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι δεν θα υπάρξουν στο μέλλον ουσιώδεις ζημιές το ύψος των οποίων να υπερβαίνει το ασφάλισμα.

**Σεισμοί και άλλες φυσικές καταστροφές θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς τη λειτουργία της Εταιρίας.**

Σεισμοί και άλλες φυσικές καταστροφές, όπως πυρκαγιές και πλημμύρες, μπορεί να επηρεάσουν την αξία του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας, τη λειτουργία και την κερδοφορία της. Η πιθανότητα καταστροφών ή ζημιών από σεισμούς είναι γενικά υψηλότερη στην Ελλάδα, τη Ρουμανία, τη Βουλγαρία και τη Σερβία σε σχέση με άλλα μέρη της Ευρώπης. Τέτοια γεγονότα θα μπορούσαν να προκαλέσουν ζημιές στα ακίνητα της Εταιρίας, ή να τα καταστρέψουν με ενδεχόμενες ζημιές που να ξεπερνούν την ασφαλιστική κάλυψη της Εταιρίας καθώς και να προκαλέσουν ενδεχόμενη μείωση των εσόδων της Εταιρίας από μισθώματα, ή μείωση των ταμειακών της ροών και εσόδων. Τα γεγονότα αυτά ενδέχεται επίσης να προκαλέσουν αυξημένες διακυμάνσεις ή ζημία στις ελληνικές χρηματαγορές και την ελληνική οικονομία. Δυσμενείς οικονομικές συνθήκες μπορούν να επηρεάσουν τα επίπεδα ζήτησης των μισθωτών καθώς και την ικανότητά τους να καταβάλλουν μίσθωμα, γεγονός που θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς και ουσιαστικά τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρίας, τη χρηματοοικονομική της θέση, καθώς και την ικανότητά της να καταβάλει μέρισμα στους μετόχους της, και μπορεί να οδηγήσει σε διακυμάνσεις της τιμής διαπραγμάτευσης των Μετοχών της.

## 2 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

### **Τρομοκρατικές επιθέσεις και άλλες πράξεις βίας ή πολέμου μπορεί να επηρεάσουν οιαδήποτε αγορά στην οποία διαπραγματεύονται οι Μετοχές της Εταιρίας, τις αγορές όπου δραστηριοποιείται η Εταιρία, τη λειτουργία της και την κερδοφορία της.**

Τρομοκρατικές επιθέσεις ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά τη λειτουργία της Εταιρίας και τις αποδόσεις προς τους μετόχους της. Τέτοιου είδους επιθέσεις ή ένοπλες συρράξεις ενδέχεται να επηρεάσουν άμεσα την αξία των ακινήτων της Εταιρίας λόγω ζημιών, καταστροφών, απώλειας ή αύξησης των εξόδων ασφάλειας, και μπορεί να επηρεάσουν την πρόθεση νέων μισθωτών να μισθώσουν κάποιο ακίνητο και τους υφισταμένους μισθωτές να ανανεώσουν τις μισθώσεις τους. Η ασφαλιστική κάλυψη κατά τρομοκρατικών επιθέσεων που διαθέτει η Εταιρία μπορεί να μην επαρκεί για την κάλυψη των ζημιών στα ακίνητά της από τρομοκρατικές επιθέσεις. Επιπρόσθετα, ορισμένες ζημιές που προκλήθηκαν από γεγονότα τέτοιου τύπου δεν επιδέχονται ασφαλιστικής κάλυψης ενώ άλλα γεγονότα δεν καλύπτονται από την υφιστάμενη ασφάλιση της Εταιρίας κατά τρομοκρατικών επιθέσεων. Πρόσθετη ασφάλιση κατά τρομοκρατικών επιθέσεων μπορεί να μη διατίθεται καθόλου ή να μη διατίθεται σε εύλογη τιμή.

Οποιαδήποτε τέτοια γεγονότα ενδέχεται να προκαλέσουν αύξηση των διακυμάνσεων ή ζημία στην ελληνική και τις διεθνείς χρηματαγορές και οικονομία. Δυσμενείς οικονομικές συνθήκες μπορούν να επηρεάσουν την ικανότητα των μισθωτών να καταβάλουν μίσθωμα, γεγονός που θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς και ουσιαστικά τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρίας, τη χρηματοοικονομική της θέση, καθώς και την ικανότητά της να καταβάλει μέρισμα στους μετόχους της, και ενδέχεται να προκαλέσει διακυμάνσεις στη χρηματιστηριακή των Μετοχών της.

### **Η ελληνική νομοθεσία μπορεί να περιορίσει την ικανότητα της Εταιρίας να αγοράζει ή να πωλεί ακίνητα.**

Σύμφωνα με το κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τις ελληνικές Α.Ε.Α.Π., η Εταιρία δεν μπορεί να πωλήσει ένα ακίνητο του χαρτοφυλακίου της σε τιμή χαμηλότερη κατά περισσότερο από 5% από την αγοραία αξία του, όπως αυτή αποτιμάται από το Σ.Ο.Ε. και δεν μπορεί να αγοράσει ακίνητο σε τιμή υψηλότερη κατά περισσότερο από 5% της αγοραίας αξίας του, όπως αυτή αποτιμάται από το Σ.Ο.Ε. Οι εν λόγω περιορισμοί θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά την ικανότητα της Εταιρίας να αγοράζει και να πωλεί ακίνητα κατά τρόπο που να συνάδει με τους επενδυτικούς της στόχους και την επενδυτική της πολιτική. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά παρουσιάζονται στην ενότητα 3.4.8 «Κανονιστικό Πλαίσιο» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

### **Η Ελλάδα δεν διαθέτει κεντρικό κτηματολόγιο, γεγονός που δυσχεραίνει την απόδειξη της ύπαρξης δικαιωμάτων επί ορισμένων ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας.**

Η Ελλάδα δε διαθέτει κεντρικό κτηματολόγιο. Αντίθετα το υπάρχον σύστημα δεν είναι κεντρικό και βρίσκεται σε έγκυρη μορφή, με αποτέλεσμα να μην είναι εύκολη η αναζήτηση στοιχείων σε αυτό, και τα όρια των ακινήτων που έχουν καταχωρηθεί στο εν λόγω σύστημα δεν έχουν διασταυρωθεί με αυτά άλλων καταχωρημένων ακινήτων, γεγονός που καθιστά τα δικαιώματα επί ακινήτων στην Ελλάδα ευάλωτα σε διεκδικήσεις κυριότητας και ισχυρισμούς παράνομης μεταβίβασης για περίοδο 20 ετών ή μεγαλύτερη. Επιπρόσθετα, οι τίτλοι ιδιοκτησίας των περισσότερων καταχωρημένων ακινήτων στην Ελλάδα κινδυνεύουν να καταστραφούν, να υποστούν ζημιές, να κλαπούν, να απωλεσθούν οριστικά ή προσωρινά λόγω εσφαλμένης τοποθέτησης, καθώς δεν υπάρχουν αντίγραφα στα αρχεία των υποθηκοφυλακείων. Αν και το σύστημα κτηματογράφησης στην Ελλάδα βρίσκεται σε εξέλιξη προς ένα κεντρικό ηλεκτρονικό σύστημα, η εν λόγω διαδικασία θα χρειαστεί χρόνια για να ολοκληρωθεί, και η απόδειξη της ύπαρξης δικαιωμάτων επί των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας μπορεί να παραμείνει ευάλωτη στο ενδιάμεσο χρονικό διάστημα.

**Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο η πώληση ή μεταβίβαση ακινήτου στην Εταιρία μπορεί να ακυρωθεί, κάτω από ορισμένες συνθήκες, γεγονός που θα επηρέαζε αρνητικά την ικανότητα της Εταιρίας να αγοράσει ή να διατηρήσει ακίνητα.**

Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, η πώληση ή μεταβίβαση ακινήτου προς την Εταιρία μπορεί να ακυρωθεί εάν, μεταξύ άλλων, (i) ο μεταβιβάζων κατά τη χρονική στιγμή πώλησης ή μεταβίβασης του ακινήτου ήταν αφερέγγυος ή η μεταβίβαση του συγκεκριμένου ακινήτου τον οδήγησε σε αφερεγγυότητα και (ii) η Εταιρία γνώριζε την αφερεγγυότητα και το γεγονός ότι η συγκεκριμένη συναλλαγή θα ήταν επιβλαβής για τους πιστωτές του μεταβιβάζοντος. Το μέτρο της αφερεγγυότητας για τους σκοπούς των συγκεκριμένων διατάξεων περί παράνομης μεταβίβασης είναι η παύση πληρωμών. Παύση πληρωμών θεωρείται ότι υφίσταται όταν ο οφειλέτης αδυνατεί να εκπληρώσει τις ληξιπρόθεσμες χρηματικές υποχρεώσεις του κατά τρόπο γενικό και μόνιμο. Οι πληρωμές που γίνονται με δόλια ή καταστρεπτικά μέσα δεν συνιστούν εκπλήρωση των χρηματικών υποχρεώσεων του οφειλέτη, προκειμένου να καθοριστεί εάν υφίσταται ή όχι παύση πληρωμών.

Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι οι αγορές ακινήτων στις οποίες θα προβεί η Εταιρία δεν θα ακυρωθούν από ελληνικό δικαστήριο. Τυχόν ακυρώσεις μεταβιβάσεων θα επηρέαζαν δυσμενώς τη στρατηγική εξαγορών της Εταιρίας, τις επιχειρηματικές της δραστηριότητες, και τα οικονομικά αποτελέσματα της.

Επιπλέον του πτωχευτικού δικαίου, ακύρωση των πωλήσεων ή μεταβιβάσεων ακινήτων προς την Εταιρία ενδέχεται να προκύψει συνεπεία άλλων διατάξεων ελληνικού δικαίου, συμπεριλαμβανομένων, μεταξύ άλλων, ελαττωμάτων στη βούληση των συμβαλλομένων μερών, αντίθεση σε διατάξεις ελληνικού αναγκαστικού δικαίου ή περιορισμών κυριότητας σε συγκεκριμένες περιοχές της Ελλάδας.

### **2.3 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΣΥΝΔΥΑΣΜΕΝΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΤΙΜΗ ΤΗΣ ΜΕΤΟΧΗΣ**

**Οι μετοχές που διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών παρουσιάζουν χαμηλότερη ρευστότητα και έντονες διακυμάνσεις απ' ό,τι μετοχές που διαπραγματεύονται σε άλλα μεγάλα χρηματιστήρια.**

Η μόνη αγορά διαπραγμάτευσης των Μετοχών της Εταιρίας είναι το Χρηματιστήριο Αθηνών. Οι μετοχές που διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών έχουν χαμηλότερη ρευστότητα σε σχέση με μετοχές που διαπραγματεύονται σε άλλες σημαντικές αγορές στην υπόλοιπη Ευρώπη και τις Ηνωμένες Πολιτείες. Ως εκ τούτου, οι κάτοχοι Μετοχών ίσως να αντιμετωπίσουν κάποιες δυσκολίες στην αγορά και πώλησή τους, ειδικά στην περίπτωση που επιθυμούν να συναλλαγούν σε μεγάλους όγκους. Η αξία των Μετοχών της Εταιρίας ενδέχεται να επηρεαστεί δυσμενώς από την πώληση σημαντικού αριθμού Μετοχών της από την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. και την Lamda Development A.E. ή από την εντύπωση ότι μία τέτοια πώληση μπορεί να πραγματοποιηθεί.

Μετά την ολοκλήρωση της παρούσας Συνδυασμένης Προσφοράς και εφ' όσον όλες οι Νέες Μετοχές αναληφθούν από τους Υφιστάμενους Μετόχους αναλογικά προς την υφιστάμενη συμμετοχή τους, η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. και η Lamda Development Ανώνυμη Εταιρία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων θα κατέχουν περίπου 54,88%, και 10,22% αντίστοιχα, του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας. Μελλοντικές πωλήσεις στη χρηματιστηριακή αγορά σημαντικού αριθμού μετοχών της Εταιρίας από οιοδήποτε μεγάλο μέτοχο ή ομάδα μετόχων, ή ακόμα και η εντύπωση ότι θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί μία τέτοια πώληση, θα μπορούσε να επηρεάσει την χρηματιστηριακή τιμή των Μετοχών της Εταιρίας.

## 2 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Μετοχές και άλλες κινητές αξίες εταιριών που είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών στο παρελθόν είχαν παρουσιάσει σημαντικές διακυμάνσεις στη χρηματιστηριακή τους τιμή, γεγονός που έχει επηρεάσει στο παρελθόν και ίσως να επηρεάσει και στο μέλλον την χρηματιστηριακή τιμή και τη ρευστότητα των μετοχών των εταιριών που έχουν εισαχθεί στο Χρηματιστήριο Αθηνών, συμπεριλαμβανομένης της χρηματιστηριακής τιμής και της ρευστότητας των Μετοχών της Εταιρίας.

### **Η χρηματιστηριακή τιμή της Μετοχής της Εταιρίας ενδέχεται να παρουσιάσει διακυμάνσεις.**

Η χρηματιστηριακή τιμή των Μετοχών της Εταιρίας μπορεί να παρουσιάσει σημαντικές διακυμάνσεις ως αποτέλεσμα αρκετών παραγόντων, πολλοί από τους οποίους είναι εκτός του ελέγχου της Εταιρίας. Μεταξύ άλλων, στους παράγοντες αυτούς συμπεριλαμβάνονται:

- οι γενικές οικονομικές συνθήκες,
- προσλήψεις ή αποχωρήσεις βασικών στελεχών της διοίκησης της Εταιρίας,
- αλλαγές στις αποτιμήσεις των ακινήτων της,
- δημοσιεύματα αναφορικά με τα έσοδά της και άλλα δημοσιεύματα στον τύπο, και
- διακυμάνσεις στα έσοδά της.

Αυτές οι διακυμάνσεις στην αγορά ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς την χρηματιστηριακή τιμή των Μετοχών της Εταιρίας ανεξαρτήτως της πορείας της Εταιρίας και η χρηματιστηριακή τιμή των Μετοχών της, μπορεί να διαφέρει σημαντικά από την εσωτερική τους αξία (NAV).

### **Η χρηματιστηριακή τιμή των Μετοχών της Εταιρίας μπορεί να μειωθεί πριν ή μετά τη λήξη της περιόδου άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης.**

Η Εταιρία δεν μπορεί να εγγυηθεί ότι η χρηματιστηριακή τιμή των Μετοχών της στο Χρηματιστήριο Αθηνών δεν θα μειωθεί σε επίπεδα χαμηλότερα της Τιμής Διάθεσης των Νέων Μετοχών. Εφόσον συμβεί κάτι τέτοιο μετά την άσκηση από τους επενδυτές των δικαιωμάτων τους στην Προσφορά Δικαιωμάτων Προτίμησης, οι επενδυτές θα υποστούν ζημία εξ υποτιμήσεως. Η Εταιρία δεν μπορεί να εγγυηθεί στους επενδυτές της ότι μετά την άσκηση των δικαιωμάτων τους και μετά την έναρξη διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών, θα έχουν τη δυνατότητα να πωλήσουν τις Νέες Μετοχές τους σε τιμή ίση ή μεγαλύτερη από την Τιμή Διάθεσης. Επιπλέον, μέχρι την έναρξη διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών, οι επενδυτές δεν θα μπορούν να πωλήσουν καθόλου αυτές τις Νέες Μετοχές.

Η προσκόμιση ορισμένων εγγράφων από την Εταιρία και η έγκρισή τους από το Διοικητικό Συμβούλιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση για την εισαγωγή και έναρξη διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Δεν μπορούν να παρασχεθούν εγγυήσεις ότι η έγκριση εισαγωγής και διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών θα λάβει χώρα στον εκτιμώμενο χρόνο. Για περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τις ημερομηνίες που αναμένεται να λάβουν χώρα τα γεγονότα αυτά βλ. σχετικά ενότητα 4.5 «ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟ ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗΣ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

**Δε θα λαμβάνεται αποζημίωση σε περίπτωση μη άσκησης δικαιωμάτων προτίμησης μετά τη λήξη της περιόδου άσκησης τους.**

Η περίοδος άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης αναφορικά με τις Νέες Μετοχές που προσφέρονται στο πλαίσιο της Προσφοράς Δικαιωμάτων Προτίμησης αναμένεται να ξεκινήσει στις 26.11.2007 και να λήξει στις 10.12.2007. Εάν ένας επενδυτής δεν ασκήσει τα δικαιώματά του πριν από το τέλος της περιόδου άσκησης αυτών, τα δικαιώματά του λήγουν και δεν θα λάβει αποζημίωση γι' αυτά.

**Θα μειωθεί το ποσοστό συμμετοχής των επενδυτών εάν δεν ασκήσουν όλα τους τα δικαιώματα.**

Η Συνδυασμένη Προσφορά είναι σχεδιασμένη με τέτοιο τρόπο ώστε να επιτρέψει στην Εταιρία να αντλήσει κεφάλαια παρέχοντας την ευκαιρία σε όλους τους Υφιστάμενους Μετόχους να εγγραφούν για την απόκτηση Νέων Μετοχών, με την επιφύλαξη της κείμενης νομοθεσίας. Στο βαθμό που ένας Υφιστάμενος Επενδυτής δεν ασκήσει τα δικαιώματά του, θα επέλθει αναλογική μείωση της συμμετοχής του, καθώς και του δικαιώματος ψήφου του. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά στην ενότητα 4.9 «ΜΕΙΩΣΗ ΤΟΥ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ (DILUTION)» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

**Η αγορά των δικαιωμάτων προτίμησης ενδέχεται να μην αναπτυχθεί επαρκώς.**

Η Εταιρία δε μπορεί να διαβεβαιώσει τους επενδυτές ότι η αγορά διαπραγμάτευσης των δικαιωμάτων προτίμησης θα λειτουργήσει επαρκώς ή ότι η τιμή διαπραγμάτευσης των δικαιωμάτων αυτών δεν θα παρουσιάσει διακυμάνσεις.

**Μελλοντικές εκδόσεις μετοχών μπορεί να έχουν ως αποτέλεσμα τη μείωση του ποσοστού συμμετοχής των Υφιστάμενων Μετόχων και να οδηγήσουν σε μείωση της τιμής των Μετοχών της Εταιρίας.**

Η Εταιρία ενδέχεται να εκδώσει επιπλέον Μετοχές σε μεταγενέστερη δημόσια προσφορά ή ιδιωτική τοποθέτηση, και αν υπάρξει σχετική απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας, ενδέχεται αυτές οι Μετοχές να μην προσφερθούν στους υφιστάμενους μετόχους με δικαίωμα προτίμησης. Κάτω από αυτές τις συνθήκες, μπορεί να μην είναι εφικτό για τους υφιστάμενους μετόχους να συμμετάσχουν σε κάποια ή σε όλες τις μελλοντικές εκδόσεις Μετοχών της Εταιρίας, γεγονός που μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα τη μείωση του ποσοστού συμμετοχής των υπαρχόντων μετόχων. Επιπρόσθετα, η έκδοση πρόσθετων Μετοχών από την Εταιρία, ή η πιθανότητα να προβεί η Εταιρία σε τέτοια έκδοση, μπορεί να προκαλέσει πτώση της χρηματιστηριακής τιμής των υφισταμένων Μετοχών της Εταιρίας.

**Φορολογικά θέματα της Εταιρίας ως παθητική ξένη επενδυτική εταιρία.**

Η Εταιρία πιστεύει ότι αποτελεί και αναμένει να εξακολουθεί να αποτελεί «παθητική ξένη επενδυτική εταιρία» για τους σκοπούς της ομοσπονδιακής φορολογίας εισοδήματος των ΗΠΑ. Οι ομοσπονδιακοί κανόνες φορολογίας εισοδήματος των ΗΠΑ αναφορικά με επενδύσεις σε παθητικές ξένες επενδυτικές εταιρίες είναι ιδιαίτερα πολύπλοκοι και Αμερικανοί Επενδυτές μπορεί να υποστούν δυσμενείς συνέπειες ως προς την ομοσπονδιακή φορολογία εισοδήματος των ΗΠΑ ως αποτέλεσμα των κανόνων αυτών. Δεδομένου ότι η Εταιρία δεν παρέιχε το 2006, ούτε προτίθεται να παρέχει το 2007 ή σε οποιοδήποτε μεταγενέστερο φορολογικό έτος στους Αμερικανούς Επενδυτές τις απαιτούμενες πληροφορίες προκειμένου να επιλέξουν "Qualified Electing Fund" αναφορικά με την Εταιρία, οι συγκεκριμένοι επενδυτές θα πρέπει να θεωρήσουν ότι αυτή η επιλογή δεν είναι διαθέσιμη. Κάθε Αμερικανός επενδυτής θα πρέπει να συμβουλευτεί τους δικούς του φοροτεχνικούς συμβούλους αναφορικά με τις φορολογικές επιπτώσεις της εφαρμογής των διατάξεων περί παθητικής ξένης επενδυτικής εταιρίας στην περίπτωση του.



## 2 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

---

**Τα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρίας θα μπορούσαν να θεωρηθούν «περιουσιακά στοιχεία ταμείου» που υπόκεινται στις απαιτήσεις του ERISA ή της Ενότητας 4975 του Φορολογικού Κώδικα των ΗΠΑ.**

Εάν το 25% ή μεγαλύτερο ποσοστό των Μετοχών της Εταιρίας (όπως υπολογίζεται σύμφωνα με το Νόμο των ΗΠΑ περί Συνταξιοδοτικού Εισοδήματος Εργαζομένων του 1974, όπως τροποποιήθηκε ("ERISA")) ή οποιαδήποτε άλλη κατηγορία κινητών αξιών της Εταιρίας ανήκει, άμεσα ή έμμεσα σε συνταξιοδοτικά ταμεία ή «ταμεία επενδυτικών παροχών» και αυτά τα επενδυτικά ταμεία παροχών υπόκεινται στο ERISA ή στην Ενότητα 4975 του Φορολογικού Κώδικα των ΗΠΑ («ο Κώδικας»), τα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρίας μπορούν να θεωρηθούν «περιουσιακά στοιχεία ταμείου» και να υπόκεινται στους περιορισμούς του ERISA ή της Ενότητας 4975 του Κώδικα. Αντιστοίχως, δεν επιτρέπεται σε επενδυτικά ταμεία παροχών που υπόκεινται στον Τίτλο I του ERISA ή στην Ενότητα 4975 του Κώδικα να αποκτήσουν Μετοχές της Εταιρίας. Επειδή η διαπραγμάτευση των Μετοχών της Εταιρίας θα γίνεται στο Χρηματιστήριο Αθηνών, γεγονός που δυσχεραίνει την παρακολούθησή τους, δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι τα επενδυτικά ταμεία παροχών που υπόκεινται στον Τίτλο I του ERISA ή στην Ενότητα 4975 του Κώδικα δεν θα αποκτήσουν τις Μετοχές της Εταιρίας και κατά συνέπεια τα περιουσιακά στοιχεία αυτής να θεωρηθούν «περιουσιακά στοιχεία ταμείου» που υπόκεινται στο ERISA ή στον Κώδικα. Οποιοδήποτε επενδυτικό ταμείο παροχών, που υπόκειται στον Τίτλο I του ERISA ή στην Ενότητα 4975 του Κώδικα, αγοράσει τις Μετοχές της Εταιρίας θα υπόκειται στους περιορισμούς μεταβίβασης που περιλαμβάνονται εκεί. Οι υποψήφιοι επενδυτές θα πρέπει να διαβάσουν τη σημείωση «Ορισμένα Ζητήματα ERISA» της ενότητας 5 «ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΩΝ ΟΡΩΝ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

## **3.1 ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΑΠΟ ΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΟΥ ΣΥΝΤΑΧΘΗΚΑΝ ΒΑΣΕΙ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ (Δ.Π.Χ.Π.)**

Η Εταιρία συντάσσει τις ετήσιες και περιοδικές καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.) από την 01.01.2005. Οι ακόλουθες χρηματοοικονομικές πληροφορίες αφορούν στις εταιρικές οικονομικές χρήσεις που έληξαν την 31.12.2004, 31.12.2005 και 31.12.2006.

Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες που παρατίθενται στην παρούσα ενότητα προέρχονται από τις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις των χρήσεων που έληξαν στις 31.12.2004, 31.12.2005 και 31.12.2006 οι οποίες συντάχθηκαν για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Παραρτήματος Ι (ενότητα 20.1) του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, βάσει των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων/ Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Λ.Π. / Δ.Π.Χ.Π.).

Οι εν λόγω οικονομικές καταστάσεις έχουν ελεγχθεί από τακτικούς ορκωτούς ελεγκτές-λογιστές (βλ. ενότητα 3.2.4 «Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές – Λογιστές» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου) και είναι διαθέσιμες στα γραφεία της Εκδότριας Σινιόσογλου 6, 142 34, Νέα Ιωνία και στην ιστοσελίδα της Εταιρίας στη θέση: Επενδυτές/ Οικονομικά Αποτελέσματα. Το URL (Uniform Resource Locator) είναι: <http://www.eurobankproperties.gr/finance.aspx>.

Όπως αναφέρεται σχετικά στις σημειώσεις των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31.12.2006 έχουν γίνει ορισμένες ανακατατάξεις κονδυλίων του συγκριτικού έτους 2005, οι οποίες αναφέρονται στην ενότητα 3.7 «ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ (Δ.Π.Χ.Π.)» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου. Αντίστοιχες ανακατατάξεις κονδυλίων έχουν γίνει με ευθύνη της Διοίκησης της Εταιρίας στη συγκρίσιμη χρήση 2004 των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31.12.2005.

Σημειώνεται επίσης πως η δομή και το περιεχόμενο της κατάστασης αποτελεσμάτων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006 διαφέρει από αυτή όπως δημοσιεύτηκε στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006. Πιο συγκεκριμένα, τα προ φόρων λειτουργικά κέρδη δεν παρουσιάζονται ώστε να δείχνουν τα λειτουργικά κέρδη πριν από την επίδραση τυχόν εγγραφών σχετικά με κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

Λόγω της αναδιάρθρωσης της Εταιρίας, ορισμένα στοιχεία των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων χρήσεων 2004 και 2005 δεν είναι συγκρίσιμα μεταξύ τους. Για περισσότερες πληροφορίες δείτε σχετικά στην ενότητα 3.7 «ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ (Δ.Π.Χ.Π.)» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

#### 3.1.1 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες χρήσεων 2004-2006

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ (σε χιλ. ευρώ)*	Χρήση που έληξε την		
	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
<b>Κύκλος Εργασιών</b>			
Έσοδα από ενοίκια	16.003	16.864	21.698
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	15	-
	<b>16.003</b>	<b>16.879</b>	<b>21.698</b>
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	2.955	7.269	15.352
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	-	(1.351)	(1.800)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(636)	(645)	(669)
<b>Λειτουργικά κέρδη (EBIT)</b>	<b>17.288</b>	<b>21.607</b>	<b>32.683</b>
<b>Κέρδη προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>	<b>9.246</b>	<b>18.809</b>	<b>32.444</b>
<b>Καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>	<b>9.960</b>	<b>27.071</b>	<b>31.303</b>
Καθαρά κέρδη περιόδου από διακοπόμενες δραστηριότητες	4.040	-	-

#### Στοιχεία Κατάστασης Ταμειακών Ροών: (σε χιλ. ευρώ)\*

Καθαρές Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες	4.281	7.971	15.200
Καθαρές Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες	4.701	(52.970)	(55.642)
Καθαρές Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες	(4.243)	72.719	75.361

Πηγή: Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2004, 31.12.2005 και 31.12.2006, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Παραρτήματος Ι (ενότητα 20.1) του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, βάσει των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων/ Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Λ.Π. / Δ.Π.Χ.Π.) και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή. Η δομή και το περιεχόμενο της κατάστασης αποτελεσμάτων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006 διαφέρει από αυτή όπως δημοσιεύτηκε στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006. Πιο συγκεκριμένα, τα προ φόρων λειτουργικά κέρδη δεν παρουσιάζονται ώστε να δείχνουν τα λειτουργικά κέρδη πριν από την επίδραση τυχόν εγγραφών σχετικά με κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

#### Άλλες Χρηματοοικονομικές πληροφορίες: (σε χιλ. ευρώ)\*

Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (EBITDA) <sup>(1)</sup> από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	17.310	21.659	32.736
Αναπροσαρμοσμένα Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες <sup>(1)</sup>	14.355	14.004	17.533
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO) <sup>(2)</sup>	6.637	8.553	16.153
Συνολικό Διανεμηθέν Μέρισμα <sup>(7)</sup>	3.027	8.784	15.616

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ (σε χιλ. ευρώ)*</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2006</b>
Επενδύσεις σε ακίνητα	203.355	213.417	339.888
Ενσώματα πάγια στοιχεία	1.344	54.804	1.067
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	3.334	4.500	4.878
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10.262	37.982	72.901
<b>Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού</b>	<b>13.596</b>	<b>42.482</b>	<b>77.779</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>221.374</b>	<b>310.792</b>	<b>418.823</b>
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>	<b>76.972</b>	<b>258.968</b>	<b>357.141</b>
<b>Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>	<b>93.113</b>	<b>41.149</b>	<b>52.796</b>
<b>Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>	<b>50.970</b>	<b>10.385</b>	<b>8.625</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>	<b>221.374</b>	<b>310.792</b>	<b>418.823</b>

**Άλλες Χρηματοοικονομικές πληροφορίες:**

Εσωτερική Αξία της Μετοχής (NAV) (σε ευρώ) <sup>(3)</sup>	11,28	13,75	14,32
<b>Σταθμισμένος Αριθμός Μετοχών <sup>(4)</sup></b>	<b>7.038.082</b>	<b>11.454.115</b>	<b>22.950.777</b>
<b>Αριθμός Μετοχών τέλους χρήσης</b>	<b>7.038.082</b>	<b>18.889.934</b>	<b>24.400.000</b>

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ <sup>(5)</sup> (σε ευρώ)\***

Καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες <sup>(6)</sup>	1,42	2,36	1,36
Καθαρά κέρδη χρήσης από διακοπόμενες δραστηριότητες <sup>(6)</sup>	0,57	-	-
Μέρισμα ανά μετοχή <sup>(7)</sup>	0,43	0,36	0,68
Λογιστική Αξία μετοχής <sup>(8)</sup>	10,94	13,71	14,64

\*Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(1) Τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες πλέον αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων και χρηματοοικονομικά έξοδα μείον έσοδα από τόκους και πιστωτικός φόρος εισοδήματος. Το αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες υπολογίζεται ως EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες πλέον λοιπά έξοδα (μη επαναλαμβανόμενο μέρος), μείον λοιπά έσοδα (μη επαναλαμβανόμενο μέρος), καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία και κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων. Για την συμφωνία των εσόδων με το EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες και το αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (βλ. σχετικά ενότητα 3.7.4.3, «Ανάλυση των κερδών προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) και της Εσωτερικής Αξίας της Μετοχής (NAV)», του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

(2) Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO) υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες πλέον αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων και επίδραση συνολικών μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων, μείον Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων, φορολογική επίδραση από αναπροσαρμογές σε στοιχεία μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων και αντιλογισμό αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων. Σχετικά με τη λογιστικοποίηση των φόρων δείτε τις Σημειώσεις 2.14 και 16 των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31.12.2005 και Σημειώσεις 2.12 και 19 των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31.12.2006. Για τον υπολογισμό του FFO από το αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, τον υπολογισμό του καθαρού χρηματοοικονομικού κόστους και του αναπροσαρμοσμένου φορολογικού οφέλους που χρησιμοποιούνται στον υπολογισμό και στην συμφωνία του FFO με τα κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (βλ. σχετικά ενότητα 3.7.4.3, «Ανάλυση των κερδών προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) και της Εσωτερικής Αξίας της Μετοχής (NAV)», του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

(3) Για τις χρήσεις 2004, 2005 και 2006 ο υπολογισμός της Εσωτερικής Αξίας της Μετοχής (NAV) αποτελεί προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχει ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή. Η Εσωτερική Αξία της Μετοχής (NAV) υπολογίζεται ως το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων πλέον την αποαναγνώριση πρόβλεψης ελαχίστου νόμιμου μερίσματος (μόνο για τη χρήση 2005), πλέον την υπεραξία ενσώματων περιουσιακών στοιχείων, πλέον την αποαναγνώριση του αναβαλλόμενου εσόδου από χρηματοδοτική μίσθωση. Στη χρήση 2005 η Εταιρία αποαναγνώρισε πρόβλεψη για το ελάχιστο νόμιμο μέρισμα (35% επί των ετήσιων διανεμητέων κερδών (μετά την αφαίρεση του τακτικού αποθεματικού) σύμφωνα με το Ν. 2778/1999 και του καταστατικού της Εταιρίας) διότι κατά την ημερομηνία σύνταξης της κατάστασης επενδύσεων δεν έχει εγκριθεί από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Το 2006, η Εταιρία δεν προέβη σε αντίστοιχη πρόβλεψη για το ελάχιστο νόμιμο μέρισμα, διότι το Δ.Σ. της Εταιρίας προχώρησε σε έγκριση διανομής προμερίσματος το οποίο ήταν υψηλότερο από το ελάχιστο νόμιμο μέρισμα. Επίσης, η ανα-

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

προσαρμογή των ιδίων κεφαλαίων ως προς το διανεμηθέν μέρισμα χρήσης αφορά την αναπροσαρμογή των ιδίων κεφαλαίων όπως εμφανίζονται στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις με τη διαφορά του τελικού ποσού μερίσματος όπως εγκρίθηκε από τις αντίστοιχες Τακτικές Γενικές Συνελεύσεις των Μετόχων και των διανεμηθέντων προμερισμάτων κάθε χρήσης. Σημειώνεται ότι τα στοιχεία για τον υπολογισμό της εσωτερικής αξίας της μετοχής (NAV) προέρχονται από τη Διοίκηση της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή. Επιπρόσθετα, η αναπροσαρμογή των ιδίων κεφαλαίων ως προς την υπεραξία ενσωματωμένων περιουσιακών στοιχείων, αφορά στην αναπροσαρμογή των ιδίων κεφαλαίων με τη διαφορά της εμπορικής αξίας όπως προσδιορίστηκε από το Σ.Ο.Ε. και του αναπόσβεστου κόστους, όπως εμφανίζεται στη λογιστική κατάσταση της Εταιρίας. Το 2004, η Εταιρία αναπροσάρμοσε τα ίδια κεφάλαια όπως εμφανίζονται στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις με τη διαφορά της αξίας της κοινοπραξίας όπως εμφανίζονταν στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του κόστους κτήσης, όπως εμφανίζεται στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις. Τέλος, σημειώνεται ότι για τη χρήση 2004, τα στοιχεία για τον υπολογισμό της εσωτερικής αξίας της μετοχής (NAV) προέρχονται από τη Διοίκηση της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή. Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

(4) Ο σταθμισμένος αριθμός μετοχών έχει αναπροσαρμοσθεί με βάση τις αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου που έγιναν τον Αύγουστο του 2005 και τον Απρίλιο του 2006 και τη σημερινή ονομαστική αξία της μετοχής. Ο σταθμισμένος αριθμός μετοχών έχει υπολογιστεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 33 (IAS 33).

(5) Τα στοιχεία ανά μετοχή έχουν υπολογιστεί με βάση το σταθμισμένο αριθμό μετοχών.

(6) Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη με το σταθμισμένο αριθμό μετοχών.

(7) Τα ποσά των χρήσεων που έληξαν την 31η Δεκεμβρίου 2004 και 2006 αφορούν στο συνολικό διανεμηθέν μέρισμα ανά μετοχή για τις αντίστοιχες χρήσεις με βάση το σταθμισμένο αριθμό μετοχών κάθε χρήσης. Για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2005 το συνολικό μέρισμα ανά μετοχή έχει υπολογιστεί με βάση τον αριθμό μετοχών τέλους χρήσης 2006, καθώς βάσει της από 07.02.2006 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας οι νέες μετοχές που προήλθαν από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας στα πλαίσια εισαγωγής των μετοχών της στην Αγορά Αξιών του Χ.Α. είχαν δικαίωμα να λάβουν μέρισμα από τα κέρδη της χρήσης 2005 (βλ. κατωτέρω). Συγκεκριμένα, στις 3 Δεκεμβρίου 2004, η Διοίκηση της Εταιρίας ανακοίνωσε ότι στις 10 Δεκεμβρίου 2004 θα διανείμει προμέρισμα ύψους €2.042 (€0,29 ανά μετοχή) από τα κέρδη της χρήσης 2004. Το προμέρισμα πληρώθηκε στους μετόχους στις 10 Δεκεμβρίου 2004. Στις 9 και 10 Οκτωβρίου 2005, η Εταιρία πλήρωσε τελικό μέρισμα ύψους €985 (€0,14 ανά μετοχή) για τη χρήση 2004 κατόπιν εγκρίσεως από την τακτική γενική συνέλευση στις 30 Ιουνίου 2005. Επίσης, την 19 Ιουνίου 2006, οι μέτοχοι της Εταιρίας ενέκριναν τη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2005 ύψους €8.784 (€0,36 ανά μετοχή), με ημερομηνία έναρξης πληρωμής την 30 Ιουνίου 2006. Δικαιούχοι του μερίσματος από τα κέρδη χρήσης 2005 ήταν οι κάτοχοι μετοχών της Εταιρίας κατά τη λήξη της συνεδρίασης του Χρηματιστηρίου Αθηνών της Τετάρτης 21 Ιουνίου 2006, καθώς οι νέες μετοχές που εκδόθηκαν κατά Δημόσια Προσφορά που έλαβε χώρα στα πλαίσια εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας στο Χρηματιστήριο Αθηνών είχαν δικαίωμα να λάβουν μέρισμα για την οικονομική χρήση του 2005. Το ποσό του 2006 αφορά στο συνολικό μέρισμα ανά μετοχή (€0,64) που διανεμήθηκε στους μετόχους από τα κέρδη χρήσης 2006 κατόπιν της σχετικής έγκρισης από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων που έλαβε χώρα την 23.03.2007. Συγκεκριμένα, δεδομένης της διανομής προμερίσματος χρήσης 2006, ύψους €0,29 ανά μετοχή (€7.076 χιλ.), σύμφωνα με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας της 30ής Οκτωβρίου 2006, το υπόλοιπο προς διανομή στους μετόχους μέρισμα ανήλθε σε €0,35 ανά μετοχή (ημερομηνία έναρξης καταβολής του ορίστηκε η Δευτέρα 2 Απριλίου 2007).

(8) Η λογιστική αξία της μετοχής έχει υπολογιστεί με βάση τα ίδια Κεφάλαια και τον αριθμό μετοχών τέλους χρήσης.

Όπως προκύπτει από τους ανωτέρω πίνακες, τα έσοδα της Εταιρίας διαμορφώθηκαν σε €21.698 χιλ. το 2006 έναντι €16.864 χιλ. το 2005 και €16.003 χιλ. το 2004, παρουσιάζοντας μέση ετήσια αύξηση της τάξης του 16,4%. Η αύξηση της τάξης του 5,4% στη χρήση 2005 σε σχέση με την προηγούμενη χρήση οφείλεται κυρίως στην ετήσια επανεκτίμηση των εσόδων από μισθώματα σύμφωνα με τους όρους της μίσθωσης με αναφορά στο Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) συν, σε ορισμένες περιπτώσεις, ένα ποσοστό μέχρι 2%. Επίσης, η κατά 28,7% αύξηση στα έσοδα από ενοίκια στη χρήση 2006 οφείλεται κυρίως σε έσοδα από νέες συμβάσεις μίσθωσης ύψους €4.482 χιλ. που σύνιψε η Εταιρία εντός της χρήσης 2006 στα νεοαποκτηθέντα ακίνητα στη Νέα Ιωνία (κτίρια Ε, Ζ και Η), στο Μοσχάτο και στα Βριλήσσια.

Τα καθαρά κέρδη από συνεχιζόμενες δραστηριότητες χρήσης 2006 διαμορφώθηκαν σε €31.303 χιλ. έναντι €27.071 χιλ. το 2005 και €9.960 χιλ. το 2004. Η σημαντική αύξηση στη χρήση 2005 οφείλεται κυρίως στην αύξηση του καθαρού κέρδους από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογη αξία, στα μειωμένα χρηματοοικονομικά έξοδα και στον αντιλογισμό της καθαρής αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης. Η αύξηση στα καθαρά κέρδη χρήσης 2006 σε σχέση με την προηγούμενη χρήση οφείλεται κυρίως στο καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογη αξία, στα μειωμένα χρηματοοικονομικά έξοδα χρήσης και στην προαναφερθείσα αύξηση εσόδων από ενοίκια.

Τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρίας την 31.12.2006 ανήλθαν σε €357.141 χιλ., έναντι €258.968 χιλ. την 31.12.2005 και €76.972 χιλ. την 31.12.2004, παρουσιάζοντας μέση ετήσια αύξηση της τάξης του 115,4%. Η αύξηση στη χρήση 2005 οφείλεται κυρίως στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά € 159.722 χιλ. (μετά από έξοδα έκδοσης ύψους € 278 χιλ.) που πραγματοποιήθηκε τον Αύγουστο του 2005. Η αύξηση του συνόλου των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρίας την 31.12.2006 οφείλεται κυρίως στα συνολικά έσοδα ύψους € 85.957 χιλ. από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου που διενεργήθηκε στα πλαίσια εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας για πρώτη φορά στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Με την από 31.12.2005 έκθεση εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρίας, η συνολική εκτιμηθείσα αξία των 27 ακινήτων, προσδιορίστηκε από το Σ.Ο.Ε. σε €271.323 χιλ. Αντίστοιχα, η συνολική εκτιμηθείσα αξία των 35 ακινήτων της Εταιρίας διαμορφώθηκε σε €341.290 χιλ. την 31.12.2006 βάσει της σχετικής έκθεσης εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρίας που διενεργήθηκε από το Σ.Ο.Ε.

### 3.1.2 Ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες περιόδου 01.01-30.09.2007

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ (σε χιλ. ευρώ)	Εννιάμηνη περίοδος που έληξε την	
	30.09.2006	30.09.2007
<b>Κύκλος Εργασιών</b>		
Έσοδα από ενοίκια	15.592	19.351
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	1.070
	<b>15.592</b>	<b>20.421</b>
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	9.590	15.305
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(173)	(188)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(1.236)	(1.711)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(355)	(795)
<b>Λειτουργικά κέρδη (EBIT)</b>	<b>22.077</b>	<b>31.704</b>
<b>Κέρδη προ φόρων</b>	<b>22.073</b>	<b>30.873</b>
<b>Καθαρά κέρδη περιόδου</b>	<b>21.242</b>	<b>29.354</b>

Στοιχεία Κατάστασης Ταμειακών Ροών (σε χιλ. ευρώ)*	Εννιάμηνη περίοδος που έληξε την	
	30.09.2006	30.09.2007
Καθαρές Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	8.461	12.488
Καθαρές Ταμειακές Ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(50.063)	(67.403)
Καθαρές Ταμειακές Ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	76.241	7.727

Άλλες Χρηματοοικονομικές πληροφορίες (σε χιλ. ευρώ)* <sup>(1)</sup>	30.09.2006		30.09.2007	
	Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (EBITDA) <sup>(2)</sup> από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	22.118		31.737
Αναπροσαρμοσμένα Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες <sup>(2)</sup>	12.731		15.103	
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO) <sup>(3)</sup>	11.896		12.753	

Στοιχεία ανά μετοχή (σε ευρώ)	Εννιάμηνη περίοδος που έληξε την	
	30.09.2006	30.09.2007
Κέρδη ανά μετοχή από συνεχιζόμενες δραστηριότητες <sup>(4)</sup>	0,95	1,20

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ενοποιημένες Συνοπτικές Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες της Εταιρίας για την περίοδο που έληξε την 30.09.2007, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν επισκοπηθεί από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή. Σημειώνεται ότι δεν έχει διενεργηθεί οικονομικός και λογιστικός έλεγχος από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή επί των Συνοπτικών Ενδιάμεσων Ενοποιημένων Οικονομικών Πληροφοριών για την περίοδο που έληξε την 30.09.2007. Η δομή και το

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

περιεχόμενο της κατάστασης αποτελεσμάτων για την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2007 διαφέρει από αυτή όπως παρουσιάστηκε στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006. Πιο συγκεκριμένα, τα προ φόρων λειτουργικά κέρδη δεν παρουσιάζονται ώστε να δείχνουν τα λειτουργικά κέρδη πριν από την επίδραση τυχόν εγγραφών σχετικά με κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

- (1) Τα στοιχεία αυτά αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν είναι ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.
- (2) Τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες πλέον αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων και χρηματοοικονομικά έξοδα μείον έσοδα από τόκους και πιστωτικός φόρος εισοδήματος. Το αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες υπολογίζεται ως EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες πλέον λοιπά έξοδα (μη επαναλαμβανόμενο μέρος), μείον λοιπά έσοδα (μη επαναλαμβανόμενο μέρος), καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία και κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων. Για την συμφωνία των εσόδων με το EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες και το αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, δείτε ενότητα 3.7.4.3 «Ανάλυση των κερδών προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) και της Εσωτερικής Αξίας της Μετοχής (NAV)», του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.
- (3) Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO) υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες πλέον αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων και επίδραση συνολικών μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων, μείον Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων, φορολογική επίδραση από αναπροσαρμογές σε στοιχεία μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων και αντιλογισμό αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων. Σχετικά με τη λογιστικοποίηση των φόρων δείτε τις Σημειώσεις 2.12 και 19 των Οικονομικών Καταστάσεων. Για τον υπολογισμό του FFO από το αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, τον υπολογισμό του καθαρού χρηματοοικονομικού κόστους και του αναπροσαρμοσμένου φορολογικού οφέλους που χρησιμοποιούνται στον υπολογισμό και στην συμφωνία του FFO με τα κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, δείτε ενότητα 3.7.4.3 «Ανάλυση των κερδών προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) και της Εσωτερικής Αξίας της Μετοχής (NAV)», του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.
- 4) Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη με το σταθμισμένο μέσο όρο των υφιστάμενων κοινών μετοχών. Ο σταθμισμένος αριθμός μετοχών έχει υπολογιστεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 33 (IAS 33).

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΧΡΗΣΕΩΝ (σε χιλ. ευρώ)	Όμιλος	
	31.12.2006	30.09.2007
Επενδύσεις σε Ακίνητα	339.888	386.083
Ενσώματα πάγια στοιχεία	1.067	43.634
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	89	11.690
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	4.878	4.831
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα <sup>(1)</sup>	72.901	25.691
<b>Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού</b>	<b>77.779</b>	<b>30.522</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>418.823</b>	<b>471.929</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>	<b>357.141</b>	<b>375.837</b>
<b>Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>	<b>52.796</b>	<b>68.312</b>
<b>Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>	<b>8.625</b>	<b>27.541</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>61.682</b>	<b>96.092</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>	<b>418.823</b>	<b>471.929</b>

Άλλες Χρηματοοικονομικές πληροφορίες:	31.12.2006	30.09.2007
Εσωτερική Αξία της Μετοχής (NAV) (σε ευρώ)	14,32	15,41

Πηγή: Ενοποιημένες Συνοπτικές Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες της Εταιρίας για την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30.09.2007, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν επισκοπηθεί από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή. Σημειώνεται ότι δεν έχει διενεργηθεί οικονομικός και λογιστικός έλεγχος από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή επί των Συνοπτικών Ενδιάμεσων Ενοποιημένων Οικονομικών Πληροφοριών για την περίοδο που έληξε την 30.09.2007.

- (1) Έως την 27.6.2007 η Ελληνική Νομοθεσία απαιτούσε οι Α.Ε.Ε.Α.Π. να κατέχουν τουλάχιστον 10% του συνολικού ενεργητικού τους σε διαθέσιμα, τραπεζικούς λογαριασμούς ή χρεόγραφα ανάλογης ρευστότητας. Την 31η Δεκεμβρίου 2006, η Εταιρία είχε €72.901 χιλ. (ποσοστό 17,4% του συνολικού ενεργητικού της) σε διαθέσιμα και χρεόγραφα ανάλογης ρευστότητας, λόγω της εισροής κεφαλαίων κατά την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας για πρώτη φορά στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών τον Απρίλιο 2006.

## **3.2 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ ΤΟΥ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟΥ ΔΕΛΤΙΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΣ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ**

### **3.2.1 Υπεύθυνα πρόσωπα**

Στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο περιέχονται και παρουσιάζονται με εύληπτο και κατανοητό τρόπο όλες οι πληροφορίες που είναι απαραίτητες προκειμένου οι επενδυτές να μπορούν με εμπειριστατωμένο τρόπο να αξιολογούν τα περιουσιακά στοιχεία, τις υποχρεώσεις, την χρηματοοικονομική κατάσταση, τα αποτελέσματα και τις προοπτικές της Εταιρίας καθώς και τα δικαιώματα που απορρέουν από τις Μετοχές της.

Το παρόν Ενημερωτικό Δελτίο αποτελείται από: α) το περιληπτικό σημείωμα β) τους παράγοντες κινδύνου, γ) το έγγραφο αναφοράς και δ) το σημείωμα μετοχικού τίτλου.

Η σύνταξη και η διάθεση του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας.

Το Ενημερωτικό Δελτίο περιέχει κάθε πληροφορία της οποίας η δημοσιοποίηση προβλέπεται από τον Κανονισμό (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων και η οποία αφορά στην Εταιρία και στην παρούσα προσφορά των μετοχών της.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ενέκρινε το περιεχόμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου μόνον όσον αφορά στην κάλυψη των αναγκών πληροφόρησης του επενδυτικού κοινού, όπως αυτές καθορίζονται από τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων. Το Ενημερωτικό Δελτίο θα είναι διαθέσιμο στο επενδυτικό κοινό σε ηλεκτρονική μορφή στην ηλεκτρονική διεύθυνση του Χρηματιστηρίου Αθηνών ([www.ase.gr](http://www.ase.gr)), στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ([www.hcmc.gr](http://www.hcmc.gr)), στην ιστοσελίδα του Συμβούλου Έκδοσης EFG Telesis Finance Α.Ε.Π.Ε.Υ. ([www.efgtelesis.gr](http://www.efgtelesis.gr)) και στην ιστοσελίδα της Eurobank Properties [www.eurobankproperties.gr](http://www.eurobankproperties.gr), σύμφωνα με το άρθρο 14, παρ. 2 του Ν. 3401/2005, όπως ισχύει. Επίσης, το Ενημερωτικό Δελτίο θα είναι διαθέσιμο στο επενδυτικό κοινό και σε έντυπη μορφή, εφόσον ζητηθεί, στα κατά τόπους καταστήματα της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias Α.Ε. κατά τη διάρκεια της περιόδου άσκησης των Δικαιωμάτων Προτίμησης.

Η Εταιρία, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τα φυσικά πρόσωπα, που είναι υπεύθυνα για τη σύνταξη του Ενημερωτικού Δελτίου και ο Σύμβουλος Έκδοσης, βεβαιώνουν ότι αυτό έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων.

Η Εταιρία, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της και τα υπεύθυνα πρόσωπα, από την πλευρά της Εταιρίας, που επιμελήθηκαν τη σύνταξη του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου είναι υπεύθυνοι για το σύνολο των οικονομικών καταστάσεων που έχουν περιληφθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρίας και αποτελούν περιεχόμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Οι οικονομικές καταστάσεις των χρήσεων που έληξαν την 31.12.2004, 31.12.2005 και 31.12.2006 που συντάχθηκαν από την Εταιρία για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Παραρτήματος Ι (ενότητα 20.1) του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, βάσει των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων/ Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής



### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

---

κής Πληροφόρησης (Δ.Λ.Π. / Δ.Π.Χ.Π.), εγκρίθηκαν με την από 26.07.2007 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή κ. Κυριάκο Ριρή (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 12111), της ελεγκτικής εταιρίας PricewaterhouseCoopers A.E.E., Λ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι, τηλ.: 210 6874400.

Οι ενοποιημένες συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές πληροφορίες της περιόδου 01.01-30.09.2007 συντάχθηκαν από την Εταιρία βάσει των Δ.Π.Χ.Π., και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή κ. Κυριάκο Ριρή (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 12111), της ελεγκτικής εταιρίας PricewaterhouseCoopers A.E.E., Λ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι, τηλ.: 210 6874400.

Τα φυσικά πρόσωπα που επιμελήθηκαν της σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου είναι τα εξής:

- Ο κ. Χαράλαμπος Κύρκος, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου,
- Ο κ. Νικόλαος Γαλέτας, Γενικός Διευθυντής,

Η διεύθυνση των ανωτέρω είναι η διεύθυνση της Εταιρίας, Σινιόσογλου 6, Κτίριο Δ', 142 34 Ν. Ιωνία, τηλ.: 210 3523400.

Τα φυσικά πρόσωπα που επιμελήθηκαν τα της σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας και ο Σύμβουλος Έκδοσης, EFG Telesis Finance A.E.Π.Ε.Υ., δηλώνουν ότι έχουν λάβει γνώση και συμφωνούν με το περιεχόμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου και βεβαιώνουν υπεύθυνα ότι, αφού έλαβαν κάθε εύλογο μέτρο για το σκοπό αυτό, οι πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο είναι, καθ' όσον γνωρίζουν σύμφωνες με την πραγματικότητα και δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα μπορούσαν να αλλοιώνουν το περιεχόμενό του.

Η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει ότι δεν υπάρχουν συμφέροντα των φυσικών και νομικών προσώπων που συμμετέχουν στην προσφορά των μετοχών της Εταιρίας, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων συμφερόντων, τα οποία επηρεάζουν σημαντικά την εν λόγω Συνδυασμένη Προσφορά, πέραν όσων αναφέρονται στο Ενημερωτικό Δελτίο.

Ο Σύμβουλος Έκδοσης και Συνδιαχειριστής του Βιβλίου Ζήτησης, EFG Telesis Finance A.E.Π.Ε.Υ., καθώς και τα πρόσωπα που ενεργούν για λογαριασμό του, δηλώνουν ότι δεν έχουν συμφέροντα τα οποία δύναται να επηρεάσουν σημαντικά την παρούσα Συνδυασμένη Προσφορά με την εξαίρεση των αμοιβών που θα λάβει με την επιτυχή ολοκλήρωση της παρούσας Συνδυασμένης Προσφοράς για τις παρεχόμενες υπηρεσίες του ως Σύμβουλος Έκδοσης και Συνδιαχειριστής του Βιβλίου Ζήτησης (βλ. σχετική ενότητα 4.6 «ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου) και του γεγονότος ότι η EFG Telesis Finance A.E.Π.Ε.Υ. ανήκει στον Όμιλο της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E., η οποία είναι ο μέτοχος πλειοψηφίας, ο Σύμβουλος και ο κυριότερος μισθωτής της Εταιρίας (συμπεριλαμβανομένων των εταιριών του Ομίλου της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E.).

### 3.2.2 Νομικός έλεγχος

Ο Νομικός Έλεγχος της Εταιρίας για την έως 07.11.2007 χρονική περίοδο, διενεργήθηκε από την Δικηγορική Εταιρία Καρατζά και Συνεργάτες, (Α.Μ.Δ.Σ.Α. 80013), οδός Ομήρου 8, Αθήνα, τηλ.: 210 3713600, η οποία δε συνδέεται και δε διατηρεί οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση με την Εταιρία υπό την παρατήρηση ότι η Δικηγορική Εταιρία Καρατζά και Συνεργάτες έχει κατά καιρούς παράσχει νομική υποστήριξη σε εκάστοτε εκ των βασικών μετόχων της Εταιρίας ή/και συνδεδεμένων με αυτούς ή/και με την Εταιρία προσώπων (υπό την έννοια του άρθρου 42ε παράγραφος 5 του Ν. 2190/1920), παρέχει τέτοιες υπηρεσίες σε αυτά τα πρόσωπα και ενδέχεται να παρέχει αντίστοιχες υπηρεσίες στο μέλλον. Για τη Δικηγορική Εταιρία Καρατζά και Συνεργάτες, αρμόδιοι νομικοί είναι η κα Α. Καρατζά (Α.Μ.Δ.Σ.Α. 14863) και η κα. Β. Σαλακά (Α.Μ.Δ.Σ.Α. 18563).

Ο Νομικός Έλεγχος, έλαβε υπόψη τις βεβαιώσεις, τα έγγραφα, πιστοποιητικά και τα λοιπά στοιχεία και πληροφορίες που παρασχέθηκαν από την Εταιρία και διενεργήθηκε στο πλαίσιο και για τους σκοπούς του Ν. 3401/2005 και του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων και της απόφασης του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 3/398/22.9.2006, καθώς και των σχετικών διατάξεων του Ν. 3371/2005, όπως ισχύει.

#### 3.2.2.1 Ευρήματα Νομικού Ελέγχου

Τα ευρήματα του Νομικού Ελέγχου όπως αυτά παρατίθενται στην από 07.11.2007 Επιστολή της ως άνω Δικηγορικής Εταιρίας, απευθυνόμενη προς το Σύμβουλο Έκδοσης, είναι τα εξής:

- «Η νομική κατάσταση της Εταιρίας είναι σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς στους οποίους υπόκεινται, όσον αφορά στην ίδρυσή της και στην καταστατική της λειτουργία, συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά, των νόμων 2190/1920 και 2778/1999, όπως ισχύει.
- Το Καταστατικό της Εταιρίας δεν περιέχει διατάξεις που να αποκλίνουν από τις αντίστοιχες του Κ.Ν. 2190/1920, όπως ίσχυε πριν την πρόσφατη τροποποίησή του. Έπειτα από την τροποποίηση του Κ.Ν. 2190/20 με το Ν. 3604/2007 (ΦΕΚ Α' 189/8.8.2007), η Εταιρία έχει τη δυνατότητα να συγκαλέσει γενική συνέλευση των μετόχων για την τροποποίηση του Καταστατικού της, ώστε οι διατάξεις του να συνάδουν με το νέο νόμο.
- Το Καταστατικό της Εταιρίας δεν παραβιάζει τις διατάξεις του νόμου 2778/1999, όπως ισχύει.
- Η νομική κατάσταση των μετοχών της Εταιρίας είναι σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς, στους οποίους υπόκεινται.
- Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας, ύψους €51.972.000 είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο.
- Κατά τον έλεγχο για την ύπαρξη ελαττωμάτων, που τυχόν καθιστούν κάποια απόφαση Γενικής Συνέλευσης άκυρη ή ακυρώσιμη, ο οποίος έγινε με βάση το άρθρο 35α Κ.Ν. 2190/1920 για την ακυρότητα, και τα άρθρα 35β και 35γ Κ.Ν. 2190/1920 για τη ακυρωσία, δεν διαπιστώθηκε κάποιο τέτοιο ελάττωμα, ενώ επισημαίνεται και η διετής προθεσμία, εντός της οποίας μπορεί να προβληθούν τυχόν ακυρότητες των αποφάσεων των Γενικών Συνελεύσεων, σύμφωνα με το άρθρο 35α παρ. 2 του Κ.Ν. 2190/1920, για αποφάσεις Γενικών Συνελεύσεων που ελήφθησαν πριν τη θέση σε ισχύ του ως άνω Ν. 3604/2007, προθεσμία η οποία μειώνεται σε ενιαύσια για αποφάσεις Γενικών Συνελεύσεων που λαμβάνουν χώρα μετά την 08.10.2007. Οι προθεσμίες αυτές υπερκαλύπτουν και το πρόβλημα των ακυρώσιμων αποφάσεων των Γενικών Συνελεύσεων, κατά το άρθρο 35α του Κ.Ν. 2190/1920.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

- Η Εταιρία δεν τελεί σε κατάσταση πτώχευσης ή υπό αναγκαστική διαχείριση, ούτε εκκρεμούν κατά της Εταιρίας αιτήσεις πτώχευσης. Η άδεια λειτουργίας της δεν έχει ανακληθεί και δεν έχει ληφθεί απόφαση περί λύσης ή εκκαθάρισής της.
- Η Εταιρία είναι φορολογικά ενήμερη έναντι του ελληνικού Δημοσίου και ασφαλιστικά ενήμερη έναντι των οικείων ασφαλιστικών φορέων.
- Δεν υπάρχουν ιδρυτικοί τίτλοι, ούτε υφίστανται μετατρέψιμα ομολογιακά δάνεια στα οποία εκδότης είναι η Εταιρία, ούτε τίτλοι μετατρέψιμοι σε ή ανταλλάξιμοι με μετοχές
- Η Εταιρία δεν κατέχει ίδιες μετοχές και δεν υφίστανται προγράμματα διάθεσης μετοχών στους εργαζομένους και τα στελέχη της Εταιρίας.
- Η Εταιρία έχει συμμορφωθεί προς τις διατάξεις για την εταιρική διακυβέρνηση, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- Οι μετοχές της Εταιρίας είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμες, ενώ οι νέες μετοχές που θα εκδοθούν απαλλάσσονται παντός φόρου, τέλους, τέλους χαρτοσήμου, εισφοράς, δικαιώματος ή οποιασδήποτε άλλης επιβάρυνσης υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικά τρίτων, σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 1 εδ. α΄ Ν. 2778/1999, ως ισχύει.
- Δεν προέκυψαν νομικά ζητήματα, που θα μπορούσαν να επηρεάσουν ουσιωδώς και κατά δυσμενή τρόπο την εν γένει νομική κατάσταση της Εταιρίας, ούτε άλλα γεγονότα, που να εμποδίζουν από νομικής άποψης την αιτούμενη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας.

Από τις υφιστάμενες διοικητικές, δικαστικές ή διαιτητικές διαδικασίες (συμπεριλαμβανομένης κάθε τέτοιας διαδικασίας που, εξ όσων γνωρίζει η Εταιρία, εκκρεμεί ή ενδέχεται να κινηθεί εναντίον της Εταιρίας ή του ομίλου αυτής και έχει περιέλθει σε γνώση της Εταιρίας ή κάποιας εταιρίας του ομίλου αυτής), όπως αυτές περιλαμβάνονται στα ευρήματα του Νομικού Ελέγχου που διενεργήθηκε από τη Δικηγορική Εταιρία Καρατζά και Συνεργάτες, οι σημαντικότερες αφορούν στις προσφυγές και αιτήσεις συμβιβασμού της Εταιρίας ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών, οι οποίες κατατέθηκαν στο Διαπεριφερειακό Ελεγκτικό Κέντρο Αθηνών σε συνέχεια του φορολογικού ελέγχου της Εταιρίας, (βλ. σχετικά ενότητα 3.2.7, «Φορολογικός Έλεγχος», του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Η θέση της Εταιρίας σχετικά με τις ως άνω προσφυγές παρατίθεται στην ενότητα 3.2.7 «Φορολογικός Έλεγχος» υποενότητα «Τρόπος φορολόγησης της Εταιρίας κατά τη χρήση 2005 και λογιστικός χειρισμός προσφυγών της Εταιρίας (και της απορροφηθείσας ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε.)» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Πέραν των ανωτέρω υποθέσεων, στην επιστολή Ευρημάτων Νομικού Ελέγχου αναφέρονται οι εξής εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις:

- Υπόθεση αναφορικά με διαφορά για την κυριότητα μέρους του ακινήτου της Εταιρίας επί της Λεωφ. Πικερμίου – Σπάτων, θέση Πρόκαλη, Αθήνα (Σπάτα), καθώς και αίτηση διόρθωσης αγνώστου ιδιοκτητή για το ως άνω ακίνητο (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.13.7, «Περιγραφές μεμονωμένων ακινήτων», του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).
- Αίτηση διόρθωσης αγνώστου ιδιοκτητή, αναφορικά με οριζόντιες ιδιοκτησίες στο ακίνητο της Εταιρίας επί των οδών Ελευθερίου Βενιζέλου Καραμουρτζούνη, Κριεζώτου & Φαρμακίδου, Χαλκίδα (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.13.7, «Περιγραφές μεμονωμένων ακινήτων», του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

- Απαίτηση της Εταιρίας, ύψους Ευρώ 150.000, κατά τρίτης εταιρίας, η οποία απορρέει από μη εκδοθείσες εγγυητικές επιστολές, στο πλαίσιο συμμετοχής αμφοτέρων των διαδίκων σε κοινοπραξία η οποία ανακηρύχθηκε ανάδοχος της ΑΘΗΝΑ 2004 για το πρόγραμμα Διαχείρισης του Προγράμματος Κατοικιών για την Διαμονή των Θεατών και Επισκεπτών κατά τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 2004. Αναφορικά με την απαίτηση αυτή, για την οποία η Εταιρία εκτιμά ότι θα γίνει δεκτή στο σύνολό της, η Εταιρία έχει καταθέσει αγωγή ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, η οποία έχει προσδιοριστεί για την 27.03.2008.

Αναφορικά με την ασφαλιστική κάλυψη της Εταιρίας δείτε σχετικά ενότητα 3.4.8, «Κανονιστικό Πλαίσιο», σημείο «Ασφάλιση» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Η Διοίκηση της Εταιρίας βεβαιώνει ότι για περίοδο τουλάχιστον δώδεκα μηνών καθόσον γνωρίζει, δεν εκκρεμεί ή ενδέχεται να κινηθεί διοικητική, δικαστική ή διαιτητική διαδικασία (συμπεριλαμβανομένης κάθε παρόμοιας διαδικασίας που εκκρεμεί ή ενδέχεται να κινηθεί κατά της Εταιρίας ή του ομίλου αυτής και έχει περιέλθει σε γνώση της Εταιρίας) η οποία μπορεί να έχει ή να είχε προσφάτως σημαντικές επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική κατάσταση ή στην κερδοφορία της Εταιρίας ή κάποιας εταιρίας του ομίλου της, πέραν των προσφυγών και αιτήσεων συμβιβασμού της Εταιρίας ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών, οι οποίες κατατέθηκαν στο Διαπεριφερειακό Ελεγκτικό Κέντρο Αθηνών σε συνέχεια του φορολογικού ελέγχου της Εταιρίας και της ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε., εάν δεν ευδοκιμήσουν (βλ. σχετικά ενότητα 3.2.7, «Φορολογικός Έλεγχος», του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Η πληροφόρηση που παρέχεται στα ευρήματα του Νομικού ελέγχου που διενεργήθηκε από τη Δικηγορική Εταιρία Καρατζά και Συνεργάτες περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο κατόπιν σχετικής συναίνεσης της προαναφερθείσας Δικηγορικής Εταιρίας με τη σύμφωνη γνώμη της Εταιρίας, η οποία βεβαιώνει ότι οι πληροφορίες αυτές έχουν αναπαραχθεί πιστά από την ως άνω επιστολή ευρημάτων και ότι, εξ όσων η Εταιρία γνωρίζει και είναι σε θέση να βεβαιώσει, κατά την αναπαραγωγή των εν λόγω ευρημάτων Νομικού Ελέγχου στο Ενημερωτικό Δελτίο, δεν υπήρξαν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες στο Ενημερωτικό Δελτίο πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

### 3.2.3 Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές – Λογιστές

Η Εταιρία ελέγχεται από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

#### 3.2.3.1 Χρήσεις 2004, 2005 & 2006 Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις

Τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων των χρήσεων 2004, 2005 και 2006, οι οποίες συντάχθηκαν βάσει των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (στο εξής «Δ.Λ.Π.») και των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (στο εξής «Δ.Π.Χ.Π.») διενήργησε ο Ορκωτός Ελεγκτής - Λογιστής κ. Κυριάκος Ριρής (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 12111), της ελεγκτικής εταιρίας PricewaterhouseCoopers Α.Ε.Ε. (εφεξής «ανεξάρτητος Ορκωτός Ελεγκτής – Λογιστής»), Λ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι, τηλ.: 210 6874400, η οποία δε συνδέεται και δε διατηρεί οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση με την Εταιρία υπό την παρατήρηση ότι έχει κατά καιρούς παράσχει ελεγκτικές υπηρεσίες σε αυτή και ενδέχεται να παρέχει αντίστοιχες υπηρεσίες στο μέλλον.

Οι οικονομικές καταστάσεις των χρήσεων 2005-2006, σε εταιρικό επίπεδο, καθώς και οι ενοποιημένες καταστάσεις της χρήσης 2005 έχουν συνταχθεί με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. ενότητα 3.2.5, «Εγγραφα στη Διάθεση του Κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

### 3.2.3.2 Οικονομικός και Λογιστικός Έλεγχος Οικονομικών Καταστάσεων Χρήσεων 2004-2006 που συντάχθηκαν για τους Σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου

Ο ορκωτός ελεγκτής λογιστής κ. Κυριάκος Ριρής (Α.Μ. ΣΟΕΛ 12111) της ελεγκτικής εταιρίας Pricewaterhousecoopers A.E.E., Λ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι, τηλ.: 210 6874400, διενήργησε τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων των χρήσεων που έληξαν την 31.12.2004, 31.12.2005 και 31.12.2006 οι οποίες συντάχθηκαν για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Παραρτήματος Ι (ενότητα 20.1) του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, βάσει των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων/ Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Λ.Π. / Δ.Π.Χ.Π.).

Οι προαναφερθείσες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, οι οποίες συντάχθηκαν για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου, για τις χρήσεις που έληξαν 31.12.2004, 31.12.2005 και 31.12.2006 καθώς και η αντίστοιχη έκθεση ελέγχου βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. ενότητα 3.2.6, «Έγγραφα μέσω Παραπομπής» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Παρακάτω παρατίθεται αυτούσια η Έκθεση Ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή – λογιστή κ. Κυριάκου Ριρή (Α.Μ. ΣΟΕΛ 12111) της ελεγκτικής εταιρίας Pricewaterhousecoopers A.E.E., επί των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας των χρήσεων που έληξαν την 31.12.2004, 31.12.2005 και 31.12.2006 οι οποίες συντάχθηκαν για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Παραρτήματος Ι (ενότητα 20.1) του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, βάσει των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων / Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Λ.Π./Δ.Π.Χ.Π.).

«Ελέγξαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας Eurobank Properties A.E.E.A.Π. («η Εταιρία») όπως παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 43, οι οποίες αποτελούνται από τους ισολογισμούς της 31 Δεκεμβρίου 2006, 2005 και 2004 και τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών για τις χρήσεις που έληξαν αυτές τις ημερομηνίες, καθώς και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών και άλλες επεξηγηματικές σημειώσεις.

#### *Ευθύνη της Διοίκησης για τις οικονομικές καταστάσεις*

Η Διοίκηση της Εταιρίας έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η ευθύνη αυτή περιλαμβάνει το σχεδιασμό, την εφαρμογή και διατήρηση συστήματος εσωτερικού ελέγχου που αφορά στην κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση οικονομικών καταστάσεων, απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται σε απάτη ή λάθος. Η ευθύνη αυτή περιλαμβάνει επίσης την επιλογή και εφαρμογή κατάλληλων λογιστικών πολιτικών και τη διενέργεια λογιστικών εκτιμήσεων, που είναι λογικές για τις περιστάσεις.

#### *Ευθύνη Ελεγκτή*

Δική μας ευθύνη είναι η έκφραση γνώμης επί αυτών των οικονομικών καταστάσεων, με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχο σύμφωνα με τα Ελληνικά Ελεγκτικά Πρότυπα που είναι εναρμονισμένα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν τη συμμόρφωσή μας με τους κανόνες δεοντολογίας και το σχεδιασμό και διενέργεια του ελέγχου μας με σκοπό την αποκόμιση εύλογης διασφάλισης ότι οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για τη συγκέντρωση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις. Οι διαδικασίες επιλέγονται κατά την κρίση του ελεγκτή και περιλαμβάνουν την εκτίμηση του κινδύνου ουσιώδους ανακρίβειας των οικονομικών καταστάσεων, λόγω απάτης ή λάθους. Για την εκτίμηση του κινδύνου αυτού, ο ελεγκτής λαμβάνει υπόψη το σύστημα εσωτερικού ελέγχου που αφορά στην κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων, με σκοπό το σχεδιασμό κατάλληλων ελεγκτικών διαδικασιών για τις περιστάσεις, αλλά όχι για την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Εταιρίας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών πολιτικών που εφαρμόστηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της γνώμης μας.

#### *Γνώμη*

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρίας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2006, 2005 και 2004, καθώς και τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για καθεμιά από τις τρεις χρήσεις που έληξαν τις ημερομηνίες αυτές, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση.»

#### **3.2.3.3 Περίοδος 01.01 – 30.09.2007**

Την επισκόπηση των ενοποιημένων και εταιρικών ενδιάμεσων συνοπτικών οικονομικών καταστάσεων του εννιαμήνου που έληξε την 30.09.2007, οι οποίες συντάχθηκαν βάσει των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης διενήργησε ο Ορκωτός Ελεγκτής - Λογιστής κ. Κυριάκος Ριρής (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 12111), της ελεγκτικής εταιρίας PricewaterhouseCoopers Α.Ε.Ε. (εφεξής «ανεξάρτητος Ορκωτός Ελεγκτής – Λογιστής»), Λ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι, τηλ.: 210 6874400.

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις του εννιαμήνου που έληξε την 30.09.2007 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (Δ.Λ.Π.) 34 «Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις» και βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. ενότητα 3.2.6, «Έγγραφα μέσω Παραπομπής» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Παρακάτω παρατίθεται αυτούσια η Έκθεση Επισκόπησης του ορκωτού ελεγκτή – λογιστή κ. Κυριάκου Ριρή (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 12111), της ελεγκτικής εταιρίας Pricewaterhousecoopers Α.Ε.Ε., επί των ενοποιημένων και εταιρικών ενδιάμεσων συνοπτικών οικονομικών καταστάσεων του εννιαμήνου που έληξε την 30.09.2007, οι οποίες συντάχθηκαν βάσει των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

#### *«Εισαγωγή*

Επισκοπήσαμε το συνημμένο εταιρικό και ενοποιημένο συνοπτικό ισολογισμό της Ανώνυμης Εταιρίας Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. (η Εταιρία) της 30ής Σεπτεμβρίου 2007, τις σχετικές εταιρικές και ενοποιημένες συνοπτικές καταστάσεις αποτελεσμάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εννιάμηνης περιόδου που έληξε αυτή την ημερομηνία, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημει-

## 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

ώσεις. Η Διοίκηση της Εταιρίας έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής εταιρικής και ενοποιημένης οικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην ενδιάμεση οικονομική πληροφόρηση («Δ.Λ.Π. 34»). Δική μας ευθύνη είναι η έκφραση ενός συμπεράσματος επί αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής οικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

### *Εύρος της εργασίας επισκόπησης*

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Επισκόπησης 2410 «Επισκόπηση Ενδιάμεσης Οικονομικής Πληροφόρησης που Διενεργείται από τον Ανεξάρτητο Ελεγκτή της Οικονομικής Μονάδας» στο οποίο παραπέμπουν τα Ελληνικά Ελεγκτικά Πρότυπα. Η επισκόπηση συνίσταται στη διενέργεια διαδικασιών για την αναζήτηση πληροφοριών, κυρίως από πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για οικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή κριτικής ανάλυσης και λοιπών διαδικασιών επισκόπησης. Το εύρος μίας εργασίας επισκόπησης είναι ουσιαστικά μικρότερο από έναν έλεγχο που διενεργείται σύμφωνα με τα Ελληνικά Ελεγκτικά Πρότυπα και επομένως, δεν μας δίδει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα τα οποία θα είχαν επισημανθεί σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια, η παρούσα δεν αποτελεί έκθεση ελέγχου.

### *Συμπέρασμα Επισκόπησης*

Με βάση τη διενεργηθείσα επισκόπηση, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας οδηγούσε στο συμπέρασμα ότι η συνημμένη εταιρική και ενοποιημένη ενδιάμεση συνοπτική οικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιαστική άποψη, σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 34.

Άλλες πληροφορίες στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρίας, πλην των πληροφοριών που διαρρηχίτης μνείας ενσωματώνονται σε αυτό δι' αναφοράς, δεν αποτελούν μέρος του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

### **3.2.4 Έγγραφα στη διάθεση του κοινού**

Κατά τη διάρκεια ισχύος του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου τα ακόλουθα έγγραφα θα βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού:

- Το καταστατικό της Εταιρίας είναι διαθέσιμο στα γραφεία της Εταιρίας, Σινιόσογλου 6, κτίριο Δ', 142 34 Ν. Ιωνία.
- Τα πρακτικά της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρίας της 03.09.2007, που ενέκρινε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας είναι διαθέσιμα στα γραφεία της Εταιρίας, Σινιόσογλου 6, κτίριο Δ', 142 34 Ν. Ιωνία.
- Τα πρακτικά της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρίας της 15.10.2007 είναι διαθέσιμα στα γραφεία της Εταιρίας, Σινιόσογλου 6, κτίριο Δ', 142 34 Ν. Ιωνία.
- Το από 19.10.2007 Πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας με το οποίο αποφασίσθηκε η διανομή προμερίσματος από τα κέρδη της χρήσης 2007 είναι διαθέσιμο στα γραφεία της Εταιρίας, Σινιόσογλου 6, κτίριο Δ', 142 34 Ν. Ιωνία.
- Το από 09.11.2007 Πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας με το οποίο ορίσθηκε η Τιμή Διάθεσης είναι διαθέσιμο στα γραφεία της Εταιρίας, Σινιόσογλου 6, κτίριο Δ', 142 34 Ν. Ιωνία.

- Η κατάσταση επενδύσεων με ημερομηνία 31.12.2005, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στον Ν.2778/1999, όπως ισχύει, για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου (με ημερομηνία 17 Μαρτίου 2006, το οποίο προετοιμάστηκε για τις ανάγκες εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας για πρώτη φορά στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών) και για την οποία έχει εκδοθεί έκθεση βάσει προσυμφωνημένων διαδικασιών από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Κυριάκο Ριρή (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 12111), της ελεγκτικής εταιρίας PricewaterhouseCoopers Α.Ε.Ε., Λ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι, τηλ.: 210 6874400 και το σχετικό πιστοποιητικό ελέγχου είναι διαθέσιμα στην ηλεκτρονική διεύθυνση της <http://www.eurobankproperties.gr>
- Η κατάσταση επενδύσεων με ημερομηνία 30.06.2006, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στον Ν.2778/1999, όπως ισχύει, για την οποία έχει εκδοθεί έκθεση βάσει προσυμφωνημένων διαδικασιών από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Κυριάκο Ριρή (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 12111), της ελεγκτικής εταιρίας PricewaterhouseCoopers Α.Ε.Ε., Λ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι, τηλ.: 210 6874400 και το σχετικό πιστοποιητικό ελέγχου είναι διαθέσιμα στην ηλεκτρονική διεύθυνση της <http://www.eurobankproperties.gr>
- Η κατάσταση επενδύσεων με ημερομηνία 31.12.2006, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στον Ν.2778/1999, όπως ισχύει, για την οποία έχει εκδοθεί έκθεση βάσει προσυμφωνημένων διαδικασιών από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Κυριάκο Ριρή (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 12111), της ελεγκτικής εταιρίας PricewaterhouseCoopers Α.Ε.Ε., Λ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι, τηλ.: 210 6874400 και το σχετικό πιστοποιητικό ελέγχου είναι διαθέσιμα στην ηλεκτρονική διεύθυνση της <http://www.eurobankproperties.gr>
- Η κατάσταση επενδύσεων με ημερομηνία 30.06.2007, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στον Ν.2778/1999, όπως ισχύει, για την οποία έχει εκδοθεί έκθεση βάσει προσυμφωνημένων διαδικασιών από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Κυριάκο Ριρή (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 12111), της ελεγκτικής εταιρίας PricewaterhouseCoopers Α.Ε.Ε., Λ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι, τηλ.: 210 6874400 και το σχετικό πιστοποιητικό ελέγχου είναι διαθέσιμα στην ηλεκτρονική διεύθυνση της <http://www.eurobankproperties.gr>
- Οι εκθέσεις εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρίας που διενεργήθηκαν από το Σ.Ο.Ε. με ημερομηνίες εκτίμησης: την 31.12.2004, την 31.12.2005, την 31.12.2006 και την 30.06.2007 είναι διαθέσιμες στα γραφεία της Εταιρίας, Σιניόσογλου 6, κτίριο Δ', 142 34 Ν. Ιωνία.
- Η έκθεση εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρίας που διενεργήθηκε από τη SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ε.Π.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης την 30.09.2007, είναι διαθέσιμη στα γραφεία της Εταιρίας, Σιניόσογλου 6, κτίριο Δ', 142 34 Ν. Ιωνία.
- Οι εκτιμήσεις από το Σ.Ο.Ε. στις οποίες βασίστηκε το τίμημα εξαγοράς των νεοαποκτηθέντων ακινήτων της Εταιρίας. Συγκεκριμένα: α) η από 01.07.2007 εκτίμηση από το Σ.Ο.Ε. για το ακίνητο επί της οδού Κρίσσης, Φεδριάδων και Πίθωνος στην Κυψέλη, β) η από 20.08.2007 εκτίμηση από το Σ.Ο.Ε. για το ακίνητο Eliade Tower (Ρουμανία), γ) η από 09.07.2007 εκτίμηση από το Σ.Ο.Ε. για το ακίνητο της Reco (Σερβία) και δ) η από 01.08.2007 εκτίμηση από το Σ.Ο.Ε. για τα εννέα ακίνητα που περιλαμβάνονται στο προσύμφωνο με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias Α.Ε.
- Οι δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της Eurobank Properties της χρήσης 2006 που έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Κυριάκο Ριρή (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 12111) της ελεγκτικής εταιρίας PricewaterhouseCoopers Α.Ε.Ε. και που συντάχθηκαν βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης είναι διαθέσιμες στην κάτωθι ηλεκτρονική διεύθυνση της <http://www.eurobankproperties.gr>



## 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

- Οι δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της Eurobank Properties της χρήσης 2005 που έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή κ. Κυριάκο Ριρή (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 12111) της ελεγκτικής εταιρίας PricewaterhouseCoopers A.E.E. και που συντάχθηκαν βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης είναι διαθέσιμες στην κάτωθι ηλεκτρονική διεύθυνση της <http://www.eurobankproperties.gr>
- Ο Δημοσιευμένος Πίνακας Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων της Προηγούμενης Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου με ημερομηνία 30.06.2007 είναι διαθέσιμος στα γραφεία της Εταιρίας, Σινιόσογλου 6, κτίριο Δ', 142 34 Ν. Ιωνία.
- Η επιστολή ευρημάτων του Νομικού Ελέγχου από τη Δικηγορική Εταιρία Καρατζά και Συνεργάτες με ημερομηνία 07.11.2007 είναι διαθέσιμη στα γραφεία της Εταιρίας, Σινιόσογλου 6, κτίριο Δ', 142 34 Ν. Ιωνία.

### 3.2.5 Έγγραφα μέσω Παραπομπής

- Οι δημοσιευμένες ενοποιημένες και εταιρικές ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις της Eurobank Properties της περιόδου 01.01 – 30.09.2007 που έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή κ. Κυριάκο Ριρή (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 12111) της ελεγκτικής εταιρίας PricewaterhouseCoopers A.E.E. και που συντάχθηκαν σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (Δ.Λ.Π.) 34 «Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις» είναι διαθέσιμες στην κάτωθι ηλεκτρονική διεύθυνση της <http://www.eurobankproperties.gr>
- Οι οικονομικές καταστάσεις της Eurobank Properties, για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2004, 31.12.2005 και 31.12.2006 οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Παραρτήματος Ι (ενότητα 20.1) του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, βάσει των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων/ Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Λ.Π. / Δ.Π.Χ.Π.), καθώς και η αντίστοιχη έκθεση ελέγχου είναι διαθέσιμες στα γραφεία της Εταιρίας, Σινιόσογλου 6, Νέα Ιωνία.

### 3.2.6 Φορολογικός έλεγχος

#### **Eurobank Properties A.E.E.A.Π.**

Η Εταιρία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2004, τα δε οικονομικά στοιχεία της Εταιρίας κρίθηκαν οριστικά, ειλικρινή και ακριβή. Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2005 διεξήχθη τακτικός έλεγχος φορολογίας εισοδήματος και λοιπών φορολογικών αντικειμένων από το Δ.Ε.Κ. Αθηνών για τις οικονομικές χρήσεις 1999-2004, με φορολογικό έλεγχο ο οποίος αφορούσε φορολογία εισοδήματος και λοιπών φορολογικών αντικειμένων.

Σύμφωνα με τα φύλλα ελέγχου που επιδόθηκαν κατά τον φορολογικό έλεγχο των χρήσεων 1999-2004 προέκυψαν λογιστικές διαφορές συνολικού ύψους € 3.156 χιλ. και επιβλήθηκαν φόροι, πρόστιμα και προσαυξήσεις συνολικού ποσού € 1.581 χιλ. περίπου.

Οι εν λόγω φόροι, τα πρόστιμα και οι προσαυξήσεις που προέκυψαν από το φορολογικό έλεγχο αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

<b>ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ</b>							
<i>(ποσά σε ευρώ)</i>	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Σύνολο
<i>Λογιστικές διαφορές ελέγχου</i>	62.112	29.706	61.240	85.301	95.571	2.822.305	<b>3.156.234</b>
Φόροι που επιβλήθηκαν επί των λογιστικών διαφορών	-	97.301	22.965	29.855	33.450	987.807	<b>1.171.378</b>
Πρόστιμα - Προσαυξήσεις	-	157.628	28.936	26.870	18.063	177.805	<b>409.302</b>
<b>Σύνολο επιβληθέντων φόρων</b>	<b>-</b>	<b>254.930</b>	<b>51.901</b>	<b>56.725</b>	<b>51.513</b>	<b>1.165.612</b>	<b>1.580.680</b>

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρία.

Για τη χρήση 1999, για την οποία είχαν καταλογιστεί λογιστικές διαφορές ύψους €62.112,31, καταλογίστηκαν τελικά από την Επιτροπή λογιστικές διαφορές μειωμένες κατά 5% και δεν καταβλήθηκε πρόσθετος φόρος λόγω ζημιών στη χρήση.

Για τη χρήση 2000, για την οποία είχαν καταλογιστεί λογιστικές διαφορές ύψους €29.705,67 και πρόσθετος φόρος €254.929,89, καταλογίστηκαν τελικά από την Επιτροπή λογιστικές διαφορές μειωμένες κατά 5% και συμψηφίστηκε η ζημιά της χρήσης 1999, ενώ καταβλήθηκε την 16.12.2005 πρόσθετος φόρος ύψους €182.108,35.

Για τη χρήση 2001, για την οποία είχαν καταλογιστεί λογιστικές διαφορές ύψους €61.239,55 και πρόσθετος φόρος €51.900,52, καταλογίστηκαν τελικά από την Επιτροπή λογιστικές διαφορές μειωμένες κατά 5% και καταβλήθηκε την 16.12.2005 πρόσθετος φόρος ύψους €37.140,00.

Για τη χρήση 2002, για την οποία είχαν καταλογιστεί λογιστικές διαφορές ύψους €85.300,62 και πρόσθετος φόρος €56.724,92, καταλογίστηκαν τελικά από την Επιτροπή λογιστικές διαφορές μειωμένες κατά 5% και καταβλήθηκε την 16.12.2005 πρόσθετος φόρος ύψους €42.464,00.

Για τη χρήση 2003, για την οποία είχαν καταλογιστεί λογιστικές διαφορές ύψους €95.570,57 και πρόσθετος φόρος €51.512,54, καταλογίστηκαν τελικά από την Επιτροπή λογιστικές διαφορές μειωμένες κατά 5% και καταβλήθηκε την 16.12.2005 πρόσθετος φόρος ύψους €41.056,00.

Τέλος, για τη χρήση 2004, για την οποία είχαν καταλογιστεί λογιστικές διαφορές ύψους €2.822.305,13 και πρόσθετος φόρος €1.165.612,02, δεν επήλθε συμβιβασμός για λογιστικές διαφορές ύψους €2.744.788,86, ενώ οι υπόλοιπες λογιστικές διαφορές ύψους €77.516,27 μειώθηκαν κατά 5% και καταβλήθηκε την 16.12.2005 πρόσθετος φόρος ύψους €28.012,00.

Συνολικά καταβλήθηκε την 16.12.2005 από τη Εταιρία πρόσθετος φόρος συνολικού ύψους €330.780,35.

Η Εταιρία κατέθεσε προσφυγή κατά του Ελληνικού Δημοσίου με την οποία προσφυγή ζητούνται η εξαφάνιση λογιστικών διαφορών συνολικού ύψους €2.744.788,86 καθώς και η απαλλαγή από τον πρόσθετο φόρο. Η Εταιρία την 31.01.2006 κατέβαλε ποσό €119.124 για κατάθεση της εν λόγω προσφυγής. Η Διοίκηση της Εταιρίας, στηριζόμενη στη γνώμη των συμβούλων της για φοροτεχνικά θέματα, εκτιμά ότι υπάρχει σοβαρή βάση αμφισβήτησης για την παραπάνω φορολογική διαφορά.

Σε ότι αφορά στα αποτελέσματα του ανωτέρω φορολογικού ελέγχου στην επιστολή ευρημάτων του Νομικού

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Ελέγχου από τη Δικηγορική Εταιρία ΚΑΡΑΤΖΑ & Συνεργάτες με ημερομηνία 07.11.2007 αναφέρονται τα εξής:

«Την 22.11.2005 η Εταιρία κατάθεσε προσφυγή και υπέβαλε αίτηση συμβιβασμού της Εταιρίας ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών, η οποία κατατέθηκε στο Διαπεριφερειακό Ελεγκτικό Κέντρο Αθηνών την 30.11.2005, κατά του Ελληνικού Δημοσίου και του υπ' αριθμ. 140/31.10.2005 Φύλλου Ελέγχου Φορολογίας Εισοδήματος, με το οποίο είχαν καταλογιστεί για την χρήση 2004 λογιστικές διαφορές ύψους € 2.822.305,13 και πρόσθετος φόρος ύψους € 1.165.612,02, με την οποία προσφυγή ζητούνται η εξαφάνιση του ως άνω Φύλλου Ελέγχου, η αναγνώριση ως ειλικρινούς της δήλωσης φόρου εισοδήματος της Εταιρίας για την εν λόγω χρήση και η απαλλαγή της από τον επιπλέον βεβαιωθέντα φόρο εισοδήματος και τον πρόσθετο φόρο λόγω ανακρίβειας.

Μετά την από 15.12.2005 Πράξη Διοικητικής Επίλυσης Φορολογικής Διαφοράς για την χρήση 2004, με την οποία επήλθε συμβιβασμός για λογιστικές διαφορές ύψους € 77.516,27 και καταβλήθηκε ο σχετικός πρόσθετος φόρος ύψους € 28.012,00, η Εταιρία, με την εν λόγω προσφυγή της, ζήτησε πλέον:

- την εξαφάνιση του ως άνω Φύλλου Ελέγχου ως προς τις υπόλοιπες λογιστικές διαφορές ύψους € 2.744.788,86, που προστέθηκαν στα αποτελέσματά της από τον φορολογικό έλεγχο με την αιτιολογία ότι το ποσό αυτό αποτελεί ποινή για τη μη τήρηση συμβατικής υποχρέωσης και όχι ζημία, ως θεώρησε η Εταιρία, από παράγωγο χρηματοοικονομικό προϊόν για την κάλυψη κινδύνων δυνάμει της από 11.04.2002 ISDA Master Agreement 1992 (multicurrency – cross border) – σύμβασης ανταλλαγής (swaps) υποχρεώσεων με αντικείμενο επιτόκιο – με την εταιρία «Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.», και
- την απαλλαγή της από τον υπόλοιπο πρόσθετο φόρο.

Σχετικά τέθηκε υπ' όψιν μας η από 18.11.2005 επιστολή του δικηγόρου κ. Εμ. Θεοφανόπουλου προς την εταιρία «PricewaterhouseCoopers A.E.», σύμφωνα με την οποία στην ως άνω προσφυγή της Εταιρίας υπάρχει ισχυρή νομική βάση για τη λογιστική διαφορά των € 2.744.788,86 (ζημιά από πρόωρη λήξη παραγώγου χρηματοοικονομικού προϊόντος), ενώ για τα υπόλοιπα κονδύλια (€ 37.763,14 και € 19.810) υπάρχουν αμφιβολίες και ενδέχεται ως προς αυτά και μόνο να επιτευχθεί μερική διοικητική επίλυση της διαφοράς.

Περαιτέρω, τέθηκε υπόψη μας η από 11.10.2007 επιστολή του κ. Γεωργίου Ορφανίδη προς τον Ορκωτό Ελεγκτή της εταιρίας PriceWaterHouseCoopers, κατά την οποία το Γραφείο Δικαστικού Συμβούλου δεν χειρίστηκε δικαστικά ή εξώδικα και μέχρι την ως άνω ημερομηνία δεν εκκρεμεί οποιαδήποτε υπόθεση της Εταιρίας.»

#### **ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε.**

Εντός του 2005 η Εταιρία απορρόφησε την ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε., η οποία είχε ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2004 (η απορρόφηση πραγματοποιήθηκε με ισολογισμό μετασχηματισμού της 31.12.2004), τα δε οικονομικά στοιχεία της Εταιρίας κρίθηκαν οριστικά, ειλικρινή και ακριβή.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2005 διεξήχθη τακτικός έλεγχος φορολογίας εισοδήματος και λοιπών φορολογικών αντικειμένων από το Δ.Ε.Κ. Αθηνών για τις οικονομικές χρήσεις 2001-2004, με φορολογικό έλεγχο ο οποίος αφορούσε φορολογία εισοδήματος, Φ.Π.Α. και λοιπών φορολογικών αντικειμένων τα δε οικονομικά στοιχεία της Εταιρίας κρίθηκαν οριστικά, ειλικρινή και ακριβή.

Σύμφωνα με τα φύλλα ελέγχου που επιδόθηκαν κατά τον φορολογικό έλεγχο των χρήσεων 2001-2004

προέκυψαν λογιστικές διαφορές συνολικού ύψους €847 χιλ. και επιβλήθηκαν φόροι, πρόστιμα και προσαιξήσεις συνολικού ποσού € 1.739 χιλ. περίπου.

Οι εν λόγω φόροι, τα πρόστιμα και οι προσαιξήσεις που προέκυψαν από το φορολογικό έλεγχο αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

<b>ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ</b>					
<i>(ποσά σε ευρώ)</i>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>Σύνολο</b>
<i>Λογιστικές διαφορές ελέγχου</i>	579	215.560	311.189	319.426	<b>846.754</b>
Φόρος εισοδήματος που αναλογεί στις διαφορές φορολογικού ελέγχου	0	0	265	0	<b>265</b>
Διαφορές ΦΠΑ	579	188.995	258.667	266.189	<b>714.430</b>
Πρόστιμα για ΦΠΑ	1.198	315.306	319.592	185.177	<b>821.273</b>
Χαρτόσημο και ΟΓΑ		26.565	51.765	53.238	<b>131.568</b>
Πρόστιμα και φόροι για φορολογικό έλεγχο		27.893	32.755	11.180	<b>71.828</b>
<b>Σύνολο επιβληθέντων φόρων</b>	<b>1.776</b>	<b>558.759</b>	<b>663.044</b>	<b>515.784</b>	<b>1.739.363</b>

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρία.

Η Εταιρία κατέθεσε προσφυγές κατά του Ελληνικού Δημοσίου για τις χρήσεις 2001-2004 για τον καταλογισμό Φ.Π.Α. συνολικού ύψους €1.535.702,56, με τις οποίες προσφυγές ζητούνται η εξαφάνιση των πράξεων προσδιορισμού Φ.Π.Α., η αναγνώριση ως ειλικρινών των σχετικών δηλώσεων Φ.Π.Α. της ΕΛΔΕΠΑ για τις εν λόγω χρήσεις και η απαλλαγή της Εταιρίας από το επιπλέον βεβαιωθέν ποσό Φ.Π.Α. συνολικού ύψους €1.535.702,56, καθώς οι αποθήκες – ψυκτικοί θάλαμοι της Εταιρίας στα Οινόφυτα Βοιωτίας χαρακτηρίστηκαν από τον φορολογικό έλεγχο ως απλές αποθήκες και όχι βιομηχανικές εγκαταστάσεις – ψυκτικοί θάλαμοι, με αποτέλεσμα τα καταβληθέντα μισθώματα να υπόκεινται σε τέλος χαρτοσήμου και να μην θεωρούνται ως εκροές μη παρέχουσες δικαίωμα έκπτωσης του Φ.Π.Α. των χρησιμοποιηθεισών για τις εκροές αυτές επενδύσεων και εισροών, όπως αντίθετα υποστηρίζει η Εταιρία. Η Εταιρία την 26.01.2006 κατέβαλε ποσό €153.750,00 για κατάθεση των εν λόγω προσφυγών.

Επίσης, η Εταιρία κατέθεσε προσφυγές κατά του Ελληνικού Δημοσίου για τις χρήσεις 2002-2004 για τον καταλογισμό φόρου, χαρτοσήμου 3% επί των μισθωμάτων, πρόσθετου φόρου λόγω μη δήλωσης, πρόσθετου φόρου λόγω ανακρίβειας στη διαφορά, εισφοράς υπέρ Ο.Γ.Α. 20% στα τέλη χαρτοσήμου και πρόσθετης εισφοράς Ο.Γ.Α. χαρτοσήμου λόγω μη δήλωσης 105% συνολικού ύψους €203.660,57, με τις οποίες προσφυγές ζητούνται η εξαφάνιση των παραπάνω λογιστικών διαφορών, η αναγνώριση ως ειλικρινών των σχετικών δηλώσεων φόρου εισοδήματος της ΕΛΔΕΠΑ για τις εν λόγω χρήσεις και η απαλλαγή της Εταιρίας από τα επιπλέον βεβαιωθέντα ποσά συνολικού ύψους €203.660,57, καθώς οι αποθήκες – ψυκτικοί θάλαμοι της Εταιρίας στα Οινόφυτα Βοιωτίας χαρακτηρίστηκαν από τον φορολογικό έλεγχο ως απλές αποθήκες και όχι βιομηχανικές εγκαταστάσεις – ψυκτικοί θάλαμοι, με αποτέλεσμα τα καταβληθέντα μισθώματα να υπόκεινται σε τέλος χαρτοσήμου και όχι Φ.Π.Α., όπως αντίθετα υποστηρίζει η Εταιρία. Η Εταιρία την 26.01.2006 κατέβαλε ποσό €20.365,00 για κατάθεση των εν λόγω προσφυγών.

Η Διοίκηση της Εταιρίας, στηριζόμενη στη γνώμη των συμβούλων της για φοροτεχνικά θέματα, εκτιμά ότι υπάρχει σοβαρή βάση αμφισβήτησης για την παραπάνω φορολογική διαφορά.

Σε ότι αφορά στα αποτελέσματα του ανωτέρω φορολογικού ελέγχου στην επιστολή ευρημάτων του

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Νομικού Ελέγχου από τη Δικηγορική Εταιρία ΚΑΡΑΤΖΑ & Συνεργάτες με ημερομηνία 07.11.2007 αναφέρονται τα εξής:

«Ετέθη υπόψη μας η από 12 Οκτωβρίου 2007 επιστολή της Δικηγορικής Εταιρίας Δρυλλεράκης και Συνεργάτες, η οποία έχει ως εξής:

*"Σε απάντηση της από 11.10.2007 επιστολής της εταιρίας EUROBANK PROPERTIES Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, όπως μετονομάστηκε η «EFG EUROBANK PROPERTIES A.E. Διαχειρίσεως Ακινήτων», η οποία είναι οιονεί καθολική διάδοχος της απορροφηθείσας (συγχωνευθείσας) Α.Ε. «ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΔΙΕΘΝΟΥΣ ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ -ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε.», σας σημειώνουμε ότι το γραφείο μας χειρίζεται τις παρακάτω αναφερόμενες υποθέσεις, που εκκρεμούσαν την 30.09.2007 και μέχρι σήμερα:*

#### *I.- ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ*

*A) Τέλος Χαρτοσήμου και ΦΠΑ (ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε.)*

#### *ΠΡΟΟΙΜΙΟ*

*Με το υπό ημερομηνία 03.05.2001 «Συμφωνητικό Μίσθωσης – Βιομηχανικές Εγκαταστάσεις Ψυκτικών Θαλάμων», η ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε. εκμίσθωσε στη HAYS LOGISTICS ΕΛΛΑΣ Α.Ε. ένα συγκρότημα βιομηχανικών εγκαταστάσεων στη θέση ΜΑΔΑΡΟ του Δήμου Οινοφύτων συνολικής επιφανείας 57.791,30 τ.μ., και συγκεκριμένα ψυκτικούς θαλάμους με όλες τις μηχανολογικές εγκαταστάσεις για την παραγωγή ψύχους. Οι εγκαταστάσεις ψύξης αποτελούν βιομηχανικές εγκαταστάσεις, αφού η παραγωγή της ψύξης απαιτεί ανάλωση ενέργειας και μηχανικές εγκαταστάσεις με σημαντική ιπποδύναμη (εν προκειμένω 322 HP).*

*Για το λόγο αυτό οι εγκαταστάσεις ψύξης ανέκαθεν χαρακτηρίζονταν ως βιομηχανοστάσια (Υπ. Οικ. Π.4336/3162/10/10.7.1987 -άρθρο 8 παρ. 34 περίπτωση (3). Σύμφωνα με τη ρητή διάταξη του άρθρου 8 του Ν. 1642/1986 (ήδη άρθρου 8 Κ.Ν. 2859/2000) ως παροχή υπηρεσιών υποκείμενη σε ΦΠΑ θεωρείται η μίσθωση βιομηχανοστασίων και επομένως η ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε. ορθά είχε χαρακτηρίσει τα μισθώματα του βιομηχανοστασίου ως αντάλλαγμα υποκείμενο σε ΦΠΑ και εξέδωσε κατά τις ελεγχθείσες χρήσεις Τιμολόγια Παροχής Υπηρεσιών προς τη μισθώτρια με διακεκριμένη χρέωση του ΦΠΑ και υπέβαλε τις σχετικές δηλώσεις ΦΠΑ με τις οποίες δήλωνε ως ΦΠΑ εκρών τον αναλογούντα στα μισθώματα ΦΠΑ (18%).*

*Το ΔΕΚΑ χαρακτήρισε το μίσθιο απλή αποθήκη και τα καταβληθέντα μισθώματα ως μη υποκείμενα σε ΦΠΑ, αλλά σε Τέλος Χαρτοσήμου (3,6%), το οποίο βεβαίωσε, πλέον προσαυξήσεων λόγω μη δήλωσης (3,5% ανά μήνα) αντί προσαυξήσεων ανακρίβειας (3% ανά μήνα), με τα ακόλουθα φύλλα ελέγχου ανά οικ. έτος.*

*Επίσης για τα ίδια αυτά οικ. έτη κρίθηκαν ανακρίβεις οι δηλώσεις ΦΠΑ της ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε., με συνέπεια το ΔΕΚΑ να διαμορφώσει διαφορετικά το χρεωστικό υπόλοιπο ΦΠΑ και πέραν αυτού να βεβαιώσει προσαύξηση ανακρίβειας και να αναγνωρίσει διαφορετικό πιστωτικό υπόλοιπο ΦΠΑ, με τις ακόλουθες Πράξεις Προσδιορισμού ΦΠΑ.*

### 1. Τέλος Χαρτοσήμου

#### 1.01 Υπ' αριθμ. 978/2005 Φύλλο Ελέγχου Φ. Εισ. Οικ. Έτους 2003

Με το φύλλο αυτό κρίθηκε ανακριβής η δήλωση φόρου εισοδήματος της περιόδου 01.01.2002 έως 31.12.2002 (οικ. Έτος 2003) και βεβαιώθηκαν

τέλος χαρτοσήμου μισθωμάτων 22.137,52 ΕΥΡΩ

πρόσθετο τέλος μη δήλωσης 23.244,39 ΕΥΡΩ,

εισφορά υπέρ ΟΓΑ 4.427,50 ΕΥΡΩ

πρόσθετη εισφορά μη δήλωσης 4.648,87 ΕΥΡΩ

Κατά του φύλλου αυτού ασκήθηκε προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών.

- Στάδιο: Αναμένουμε τον προσδιορισμό δικασίμου για τη συζήτηση της προσφυγής

#### 1.02 Υπ' αριθμ. 522/2005 Φύλλο Ελέγχου Φ. Εισ. Οικ. έτους 2004

Με το φύλλο αυτό κρίθηκε ανακριβής η δήλωση φόρου εισοδήματος της περιόδου 01.01.2003 έως 31.12.2003 (οικ. Έτος 2004) και βεβαιώθηκαν

τέλος χαρτοσήμου μισθωμάτων 43.137,52 ΕΥΡΩ

πρόσθετο τέλος μη δήλωσης 27.176,63 ΕΥΡΩ,

εισφορά υπέρ ΟΓΑ 8.627,50 ΕΥΡΩ

πρόσθετη εισφορά μη δήλωσης 5.843 προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών.

- Στάδιο: Αναμένουμε τον προσδιορισμό δικασίμου για τη συζήτηση της προσφυγής

#### 1.03 Υπ' αριθμ. 145/2005 Φύλλο Ελέγχου Φ.Εισ. Οικ. Έτους 2005

Με το φύλλο αυτό κρίθηκε ανακριβής η δήλωση φόρου εισοδήματος της περιόδου 01.01.2004 έως 31.12.2004 (Οίκ. Έτος 2005) και βεβαιώθηκαν

τέλος χαρτοσήμου μισθωμάτων 44.364,78 ΕΥΡΩ

πρόσθετο τέλος μη δήλωσης 9.316,60 ΕΥΡΩ,

εισφορά υπέρ ΟΓΑ 8.872,95 ΕΥΡΩ

πρόσθετη εισφορά μη δήλωσης 1.863,31 ΕΥΡΩ

Κατά του φύλλου αυτού ασκήθηκε προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών.

- Στάδιο: Αναμένουμε τον προσδιορισμό δικασίμου για τη συζήτηση της προσφυγής.

### 2.- ΦΠΑ

#### 2.01 Υπ' αριθμ. 273/2005 Πράξη προσδιορισμού ΦΠΑ οικ. έτους 2002

Με την πράξη αυτή κρίθηκε ανακριβής η εκκαθαριστική δήλωση ΦΠΑ της περιόδου 29.12.2000-31.12.2001 (οικ. έτος 2002) και προσδιορίστηκε:

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Χρεωστικό υπόλοιπο ΦΠΑ 197.159 δρχ. διότι το ΔΕΚΑ θεώρησε ως μη εκπεστέο το σύνολο του ΦΠΑ επενδυτικών αγαθών και το σύνολο του ΦΠΑ των γενικών εξόδων

Επιβλήθηκε προσαύξηση ανακρίβειας 408.119 δρχ.

Αναγνωρίστηκε πιστωτικό υπόλοιπο ΦΠΑ 510.842 δρχ. αντί του δηλωθέντος 402.313.683 δρχ.

Κατά της πράξης αυτής ασκήθηκε προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών.

- Στάδιο: Αναμένουμε τον προσδιορισμό δικασίμου για τη συζήτηση της προσφυγής

#### 2.02 Υπ' αριθμ. 341/2005 Πράξη προσδιορισμού ΦΠΑ οικ. έτους 2003

Με την πράξη αυτή κρίθηκε ανακριβής η εκκαθαριστική δήλωση ΦΠΑ της περιόδου 01.01.2002-31.12.2002 (οικ. έτος 2003) και προσδιορίστηκε:

Χρεωστικό υπόλοιπο ΦΠΑ 188.994,89 ΕΥΡΩ, αντί του δηλωθέντος πιστωτικού υπολοίπου 1.422.408,07 ΕΥΡΩ, διότι το ΔΕΚΑ θεώρησε ως μη εκπεστέο συνολικό ΦΠΑ εισροών το ποσό των 430.731,72 ΕΥΡΩ, σε συνδυασμό με το μηδενισμό του πιστωτικού υπολοίπου χρήσεως 2001 (1.180.671,24 ΕΥΡΩ).

Βεβαιώθηκε προσαύξηση ανακρίβειας 315.306,13 ΕΥΡΩ.

Κατά της πράξης αυτής ασκήθηκε προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών.

- Στάδιο: Αναμένουμε τον προσδιορισμό δικασίμου για τη συζήτηση της προσφυγής

#### 2.03 Υπ αριθμ. 377/2005 Πράξη προσδιορισμού ΦΠΑ οικ. έτους 2004

Με την πράξη αυτή κρίθηκε ανακριβής η εκκαθαριστική δήλωση ΦΠΑ της περιόδου 01.01.2003-31.12.2003 (οικ. έτος 2004) και προσδιορίστηκε:

Χρεωστικό υπόλοιπο ΦΠΑ 258.667,41 ΕΥΡΩ, αντί του δηλωθέντος πιστωτικού υπολοίπου 1.167.370,01 ΕΥΡΩ, διότι το ΔΕΚΑ θεώρησε ως μη εκπεστέο το σύνολο του ΦΠΑ επενδυτικών αγαθών και το σύνολο του ΦΠΑ των γενικών εξόδων

Βεβαιώθηκε προσαύξηση ανακρίβειας 319.591,92 ΕΥΡΩ,

Κατά της πράξης αυτής ασκήθηκε προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών.

- Στάδιο: Αναμένουμε τον προσδιορισμό δικασίμου για τη συζήτηση της προσφυγής

#### 2.04 Υπ' αριθμ. 166/2005 Πράξη προσδιορισμού ΦΠΑ οικ. έτους 2005

Με την πράξη αυτή κρίθηκε ανακριβής η εκκαθαριστική δήλωση ΦΠΑ της περιόδου 01.01.2004-31.12.2004 (οικ. έτος 2005) και προσδιορίστηκε:

Χρεωστικό υπόλοιπο ΦΠΑ 266.188,61 ΕΥΡΩ, αντί του δηλωθέντος πιστωτικού υπολοίπου 902.172,10 ΕΥΡΩ, διότι το ΔΕΚΑ θεώρησε ως μη εκπεστέο το σύνολο του ΦΠΑ επενδυτικών αγαθών και το σύνολο του ΦΠΑ των γενικών εξόδων.

Βεβαιώθηκε προσαύξηση ανακρίβειας 185.177,29 ΕΥΡΩ.

Κατά της πράξης αυτής ασκήθηκε προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών.

- Στάδιο: Αναμένουμε τον προσδιορισμό δικασίμου για τη συζήτηση της προσφυγής.

*Β) ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.*

*Με το υπ' αριθμ. 140/2005 Φύλλο Ελέγχου Φόρου Εισοδήματος Οικ. Έτους 2005 το ΔΕΚΑ έκρινε ανακριβή τη δήλωση φόρου εισοδήματος οικ. Έτους 2005 της εταιρίας, προσδιόρισε τα αποτελέσματα σε 11.927.382,70 ΕΥΡΩ αντί των δηλωθέντων 9.105.077,57 ΕΥΡΩ, με την προσθήκη στα δηλωθέντα αποτελέσματα λογιστικής διαφοράς ποσού 2.744.788,86 ΕΥΡΩ, με την αιτιολογία ότι το ποσό αυτό αποτελεί ποινή για μη τήρηση συμβατικής υποχρέωσης και όχι ζημία από παράγωγο χρηματοοικονομικό προϊόν για την κάλυψη κινδύνων.*

*Επίσης με το ίδιο φύλλο προστέθηκαν και οι ακόλουθες λογιστικές διαφορές: (α) ποσό 37.763,14 ΕΥΡΩ με την αιτιολογία ότι αντιπροσωπεύει δαπάνες από ελευθεριότητα για διατακτικές-κουπόνια που χορηγούνται στο προσωπικό, (β) ποσό 19.810,00 ΕΥΡΩ από 51 περιπτώσεις δαπανών ταξιδιών εξωτερικού για τις οποίες δεν επιδείχθηκαν παραστατικά και (γ) ποσό 19.943,13 ΕΥΡΩ για 66 περιπτώσεις εξόδων περιποίησης πελατών, διότι δήθεν από τα παραστατικά δεν προέκυπτε η σχέση των συμμετασχόντων, επί των οποίων έγινε μερικός συμβιβασμός, βάσει του οποίου βεβαιώθηκε το ποσό των 28.012 Ευρώ, το οποίο και καταβλήθηκε.*

*Μετά το μερικό αυτό συμβιβασμό η προσφυγή διαβιβάζεται στο Διοικητικό Πρωτοδικείο Αθηνών για τη λογιστική διαφορά των 2.744.788,86 ΕΥΡΩ.*

• *Στάδιο: Αναμένουμε τον προσδιορισμό δικασίμου για τη συζήτηση της προσφυγής*

*Εκτιμούμε ότι ως προς το θέμα επιβολής Τελών Χαρτόσημου αντί ΦΠΑ και του προσδιορισμού χρεωστικού ΦΠΑ, που είχε αποδώσει η ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε. επειδή το ίδιο το Υπ. Οικονομικών έχει χαρακτηρίσει τις εγκαταστάσεις ψύξης ως βιομηχανοστάσια, το δικαστήριο θα πρέπει να κάνει δεκτές τις προσφυγές.*

*Ως προς το θέμα των λογιστικών διαφορών οικ. Έτους 2005 είναι θέμα να δεχθεί το δικαστήριο, ως προς την πρώτη λογιστική διαφορά, ότι συνιστά παραγωγική δαπάνη για τους λόγους που αναπτύσσονται στην προσφυγή, ενώ ως προς τις υπόλοιπες λογιστικές διαφορές ότι ο έλεγχος δεν έλεγξε τα σχετικά παραστατικά αν και επιδείχθηκαν.»*

### **Τρόπος φορολόγησης της Εταιρίας κατά τη χρήση 2005 και λογιστικός χειρισμός προσφυγών της Εταιρίας (και της απορροφηθείσας ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε.)**

#### **Τρόπος φορολόγησης της Εταιρίας**

Σύμφωνα με την από 02.12.2005 απάντηση (αρ. Πρωτ. 1101628/11349/Β0012) του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών σε ερώτημα της Εταιρίας σχετικά με τον τρόπο φορολόγησης, η Εταιρία μέχρι και πριν μετατραπεί σε Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (29 Σεπτεμβρίου 2005) φορολογείτο, ως ανώνυμη εταιρία, βάσει των διατάξεων του Ν. 2238/1994 (Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος) και η φορολογική υποχρέωση υπολογιζόταν βάσει των κερδών της Εταιρίας.

Από τις 29 Σεπτεμβρίου 2005, ημερομηνία μετατροπής σε Α.Ε.Ε.Α.Π. και συνεπώς ένταξης στο ειδικό καθεστώς του Ν. 2778/1999 και μέχρι την πρόσφατη τροποποίηση του Ν. 2778/1999 από το Ν. 3581/2007, η Εταιρία υποχρεούτο σε καταβολή φόρου τρία τοις χιλίοις (0,3%) ετησίως, που υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων που προβλέπονται από την παρ. 1 του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999.



## 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Συνεπώς, για το χρονικό διάστημα από 01.01.2005 έως 28.09.2005, η Εταιρία φορολογήθηκε βάσει των γενικών διατάξεων του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος περί ανωνύμων εταιριών, ενώ για το χρονικό διάστημα από 29.09.2005 έως 31.12.2005, η Εταιρία φορολογήθηκε βάσει των διατάξεων της παρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999 περί Εταιριών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και θα συνεχίσει να φορολογείται για μελλοντικές χρήσεις βάσει των προαναφερθέντων διατάξεων του Ν. 2778/1999.

### **Θέση της Εταιρίας σχετικά με τις ως άνω προσφυγές**

Η διοίκηση της Εταιρίας, βάσει συμβουλής από το νομικό της σύμβουλο επί φορολογικών θεμάτων, πιστεύει ότι οι ως άνω καταλογισθέντες πρόσθετοι φόροι μπορούν να αμφισβητηθούν επιτυχώς ενώπιον δικαστικής αρχής σύμφωνα με την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία ερμηνευόμενη συνετώς και ευλόγως και ως εκ τούτου δεν έχει αναγνωρίσει πρόβλεψη για το ποσό αυτό στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας που συντάχθηκαν βάσει Δ.Π.Χ.Π. Η διοίκηση της Εταιρίας, βάσει συμβουλής από το νομικό της σύμβουλο επί φορολογικών θεμάτων, πιστεύει ότι είναι πιθανή η ευδοκίμηση των ανωτέρω προσφυγών κατά του Ελληνικού Δημοσίου και σκοπεύει να την επιδιώξει επισταμένα. Εντούτοις, δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι οι προσφυγές της Εταιρίας θα ευδοκιμήσουν και, στην περίπτωση αυτή, η Εταιρία ενδέχεται να υποχρεωθεί να αναγνωρίσει προβλέψεις στις οικονομικές της καταστάσεις υπό Δ.Π.Χ.Π. και τελικά να καταβάλει όλο ή μέρος του επίδικου ποσού στο Ελληνικό Δημόσιο. Επιπρόσθετα, στη σημείωση #27 των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας για τις χρήσεις 2004-2006 που συντάχθηκαν για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου σημειώνονται σχετικά τα εξής: «Η Εταιρία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2005 και 2006. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις για τις ανέλεγκτες χρήσεις και θεωρεί ότι έχουν γίνει επαρκείς προβλέψεις στις συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις. Κατά τη διάρκεια του Νοεμβρίου 2005, οι φορολογικές αρχές κατέληξαν ότι η Εταιρία 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 Εταιρίας, στηριζόμενη στη γνώμη των νομικών της συμβούλων, εκτιμά ότι υπάρχει σοβαρή βάση αμφισβήτησης και έχει 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 Εταιρίας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις.»

Σημειώνεται ότι η Εταιρία είχε σχηματίσει προβλέψεις €490.000, εκ των οποίων ποσό €348.190 τακτοποιήθηκαν κατά την καταβολή των φορολογικών διαφορών που είχε δεχτεί η Εταιρία. Επομένως, με ημερομηνία 30.09.2007, το σύνολο των προβλέψεων ανερχόταν σε €141.810.

### **3.3 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΚΔΟΤΗ**

#### **3.3.1 Ιστορικό και ανάπτυξη του Εκδότη**

Η Εταιρία συστάθηκε το 1952 με την επωνυμία Εμπόριον, Βιομηχανία, Οικοδομαί (Ε.Β.Ο.) Α.Ε. με την υπ' αριθμ. 88939/12.12.1952 απόφαση του Υπουργού Εμπορίου, η οποία δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 365/12.12.1952 (τ. Α.Ε. & Ε.Π.Ε.).

Σήμερα η επωνυμία της Εταιρίας είναι Eurobank Properties Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, ο διακριτικός της τίτλος Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. και η έδρα της ο Δήμος Νέας Ιωνίας Αττικής.

Η Εταιρία είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών (Μ.Α.Ε.) του Υπουργείου Ανάπτυξης με αριθμό 365/01/Β/86/2 και έχει διάρκεια μέχρι την 31.12.2050.

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του Καταστατικού της, όπως τροποποιήθηκε με την από 03.09.2007 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας, ο σκοπός της Εταιρίας σήμερα είναι αποκλειστικά η διαχείριση χαρτοφυλακίου μέσω χρηματαγοράς και ακίνητης περιουσίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 «περί Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας-Εταιριών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλων διατάξεων», όπως εκάστοτε ισχύει.

Η Εταιρία εποπτεύεται από το Υπουργείο Ανάπτυξης και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η οποία έχει χορηγήσει και την υπ' αριθμ. 11/352/21.9.2005 άδεια λειτουργίας της. Η εν γένει λειτουργία της Εταιρίας διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 21 - 31 του Ν. 2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας – Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις», ως ισχύει, καθώς και από τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 ως ισχύει.

Το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας της Εταιρίας συμπληρώνεται από τη χρηματιστηριακή νομοθεσία η οποία εφαρμόζεται σε όλες τις εισηγμένες εταιρίες και από ρυθμίσεις που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών συμπεριλαμβανομένων μεταξύ άλλων, διαφόρων αποφάσεων όπως οι υπ' αριθμ. 7/249/25.07.2002, 7/259/19.12.2002, 8/259/19.12.2002 και 13/350/31.8.2005 Αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν.

Τα γραφεία της Εταιρίας είναι ιδιόκτητα, βρίσκονται επί της οδού Σινιόσογλου αρ. 6, 142 34 Νέα Ιωνία, τηλ. 210 3523400.

### 3.3.2 Σημαντικά γεγονότα στην εξέλιξη της Εταιρίας

Ο καταστατικός σκοπός της Εταιρίας κατά την ίδρυσή της (έτος 1952) ήταν «το εμπόριο υφασμάτων, ψιλικών, ειδών, σιδηρικών, ανταλλακτικών αυτοκινήτων και ραδιοφώνων, μηχανημάτων, ειδών κιγκαλερίας, τροφίμων, οπώρων και ξηρών καρπών, ειδών ξυλείας, την αντιπροσωπεία χημικών και φαρμακευτικών ειδών και κινηματογραφικών ταινιών, την βιομηχανία καλτσών, υφασμάτων μάλλινων και βαμβακερών, πλαστικής ύλης παιχνιδιών, ραδιοφώνων και ζαχαροπλαστικής και την εκτέλεση έργων οικοδομικών και οδοποιίας».

Εξ όσων γνωρίζει σήμερα η Διοίκηση της Εταιρίας, η μόνη δραστηριότητα που ανέπτυξε η Εταιρία από την ίδρυσή της μέχρι και το έτος 1985, ημερομηνία εξαγοράς της Εταιρίας από την Τράπεζα Κρήτης, ήταν η εκμετάλλευση (εκμίσθωση) ακινήτου στο Μοσχάτο, Αττικής το οποίο δεν ανήκει πλέον στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας.

Το έτος 1985, η Εταιρία εξαγοράστηκε από την Τράπεζα Κρήτης Α.Ε., που εκείνη τη χρονική στιγμή βρισκόταν υπό τον έλεγχο του Ελληνικού Δημοσίου. Τον ίδιο χρόνο, υλοποιήθηκε μία στρατηγική απόκτηση ακινήτων για επενδυτικούς σκοπούς, στα πλαίσια της οποίας δημιουργήθηκε ένα βασικό χαρτοφυλάκιο αποτελούμενο από 14 ακίνητα, που εκμισθώθηκαν εξ ολοκλήρου στην Τράπεζα Κρήτης Α.Ε. για να χρησιμοποιηθούν κυρίως ως υποκαταστήματα τραπεζών.

Το 1999, η Τράπεζα EFG Eurobank Α.Ε. συγχωνεύτηκε δια απορρόφησης της Τράπεζας Κρήτης Α.Ε.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Το έτος 2000, η εταιρική επωνυμία της Εταιρίας άλλαξε σε EFG Eurobank Properties A.E. Διαχειρίσας Ακινήτων και το αντικείμενο των επιχειρηματικών της δραστηριοτήτων διευρύνθηκε για να περιλάβει την παροχή πλήρους φάσματος υπηρεσιών σχετιζόμενων με ακίνητα προς τρίτους, όπως εκτιμήσεις ακινήτων, συμβουλευτικές υπηρεσίες για επενδύσεις σε ακίνητα, διαχείριση περιουσίας, μεσιτεία, χρηματοδότηση έργων (project finance), υπηρεσίες ακινήτων προς εταιρίες, διαχείριση έργων και διαχείριση ακινήτων.

Τον Ιούνιο του έτους 2000, η REIB Europe Investments Limited, η οποία ελέγχεται εμμέσως σε ποσοστό 100% από την Τράπεζα Deutsche Bank AG μέσω θυγατρικών της, εξαγόρασε το 20,0% των Μετοχών της Εταιρίας και η Lamda Development Ανώνυμη Εταιρία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων (στο εξής «Lamda Development S.A.»), μία εισηγμένη εταιρία συμμετοχών του Ομίλου Λάτση με διεθνή εμπειρία σε έργα ανάπτυξης, εξαγόρασε το 29,9% των Μετοχών της Eurobank Properties. Υπό τη νέα μετοχική σύνθεση, η Εταιρία έδωσε εκ νέου έμφαση στην ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της, αποκτώντας νέα ακίνητα για το σχηματισμό του τρέχοντος χαρτοφυλακίου 27 ακινήτων με αγοραία αξία περίπου € 271,3 εκατ., σύμφωνα με την εκτίμηση του Σ.Ο.Ε.

Συγκεκριμένα, κατά το έτος 2000 απέκτησε επτά ακίνητα στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας, συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 21.986 τ.μ.

Το έτος 2001 απέκτησε τέσσερα ακίνητα στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας και αποθήκες ξηρού φορτίου στα Οινόφυτα Βοιωτίας, συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 33.996 τ.μ.

Επιπρόσθετα, το έτος 2002 υπέγραψε προσύμφωνα αγοράς δύο ακινήτων συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 26.876 τ.μ. Τα οριστικά συμβόλαια των εν λόγω ακινήτων υπογράφηκαν το Σεπτέμβριο του 2005. Για περισσότερες πληροφορίες επί των ακινήτων της Εταιρίας βλ.έπετε σχετικά ενότητα 3.4, «ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Τον Οκτώβριο του έτους 2004, η εκδότρια υπέβαλε αίτηση στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς επιδιώκοντας τη μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (στο εξής «Α.Ε.Ε.Α.Π.») δυνάμει του Ν. 2778/1999 («Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας – Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και Άλλες Διατάξεις»), και το Δεκέμβριο του 2004, ως ένα περαιτέρω βήμα προς την κατεύθυνση της ικανοποίησης των απαιτήσεων του νόμου για μετατροπή σε Α.Ε.Ε.Α.Π. προέβη στις εξής ενέργειες:

- μεταβίβασε τον κλάδο μεσιτείας και εκτιμήσεων ακινήτων στην Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Ανώνυμη Εταιρία, η οποία ανήκει στον Όμιλο Eurobank EFG και
- διέκοψε την παροχή λοιπών συμβουλευτικών υπηρεσιών Ακίνητης Περιουσίας.

Επιπρόσθετα, τον Αύγουστο του 2005, με σκοπό την τήρηση των διατάξεων που αφορούν στην οργανωτική της διάρθρωση και λειτουργία, όπως αυτές ορίζονται στο Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρία προέβη – μεταξύ άλλων - στις παρακάτω ενέργειες:

- στην συγχώνευση της Εταιρίας με την κατά 100% ελεγχόμενη θυγατρική της ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε. Η απορροφηθείσα εταιρία διέθετε αποθήκες – ψυκτικούς θαλάμους - στα Οινόφυτα Βοιωτίας, συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 17.223 τ.μ., η οποία βρίσκεται σε εδαφική έκταση συνολικής επιφάνειας 57.791,30 τ.μ. και
- στην πώληση όλων των συμμετοχών που είχε σε συνδεδεμένες εταιρίες.

Επίσης εν όψει της μετατροπής της σε Α.Ε.Α.Π. και στο πλαίσιο συμμόρφωσης της Εταιρίας με όσα ορίζονται στην κείμενη νομοθεσία σχετικά με τις Α.Ε.Α.Π., τον Αύγουστο του 2005 η Εταιρία αποπλήρωσε το σύνολο του τραπεζικού δανεισμού (βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου), το οποίο ανέρχονταν συνολικά σε €111 εκατ. Η αποπληρωμή του εν λόγω δανεισμού υλοποιήθηκε με μέρος των κεφαλαίων που αντλήθηκαν από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου υπέρ των παλαιών μετόχων, που έλαβε χώρα την ίδια περίοδο.

Στις 21 Σεπτεμβρίου 2005, το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (Απόφαση υπ' αριθμ. 11/352/21.9.2005) χορήγησε στην Εταιρία άδεια σύστασης και λειτουργίας σύμφωνα με το άρθρο 21 παρ. 3 Ν. 2778/1999, όπως ισχύει.

Στις 12 Απριλίου 2006 ξεκίνησε η διαπραγμάτευση, για πρώτη φορά, του συνόλου των μετοχών της Εταιρίας στην κατηγορία Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης της Αγοράς Αξιών του Χ.Α.

### **3.3.3 Αναδιάρθρωση ενόψει της μετατροπής σε Α.Ε.Α.Π. – παράγοντες που επηρεάζουν τα αποτελέσματα των εργασιών και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας**

Όπως αναφέρθηκε σχετικά στην προηγούμενη ενότητα, η Εταιρία, στα πλαίσια μετατροπής της σε Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας: μεταβίβασε τον κλάδο μεσιτείας και εκτιμήσεων ακινήτων στην Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Ανώνυμη Εταιρία, διέκοψε την παροχή λοιπών συμβουλευτικών υπηρεσιών, ολοκλήρωσε τη συγχώνευση με απορρόφηση της ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε., πώλησε όλες τις συμμετοχές της σε άλλες συνδεδεμένες εταιρίες και πραγματοποίησε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου προκειμένου να αποπληρώσει τα δάνειά της και να αποκτήσει το ακίνητό της στη Νέα Ιωνία, Αττικής. Ακολουθεί περιγραφή των εν λόγω γεγονότων:

#### **Μεταβίβαση του κλάδου μεσιτείας και εκτιμήσεως και διακοπή λοιπών συμβουλευτικών υπηρεσιών**

Το Δεκέμβριο του 2004 η Εταιρία προέβη στη μεταβίβαση του κλάδου μεσιτείας και εκτιμήσεως. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με το από 01.12.2004 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της Εταιρίας (πωλήτρια) και της Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Ανώνυμη Εταιρία (αγοράστρια) η Εταιρία προέβη στην πώληση, εκχώρηση και μεταβίβαση προς την αγοράστρια του κλάδου μεσιτείας και εκτιμήσεως, οι εργασίες του οποίου συνίστανται στις εξής: μεσολάβηση για τη σύναψη συμβάσεων αγοράς, πώλησης, ανταλλαγής, μίσθωσης ακινήτων, παραχώρησης ακινήτων προς οικοδόμηση με αντιπαροχή ή υπόδειξη ευκαιριών για τη σύναψη τέτοιων συμβάσεων, καθώς και διενέργεια τεχνικών ελέγχων και εκτιμήσεων ακινήτων και παροχή τεχνικών συμβούλων σχετικώς με ακίνητα (στο εξής «ο Κλάδος»).

Το τίμημα της πώλησης ανήλθε σε €6.000 χιλ. και από την πώληση προέκυψε κέρδος προ φόρων ύψους €5.586 χιλ. Η σύμβαση θεωρήθηκε από τη Φ.Α.Ε. Αθηνών, με αριθμό πρωτοκόλλου 61204/2004.

Ο Κλάδος πωλήθηκε, εκχωρήθηκε και μεταβιβάστηκε όπως αυτός ίσχυε κατά το κλείσιμο των εργασιών της 01.12.2004. Στο πλαίσιο της πώλησης και μεταβίβασης Κλάδου:

- μεταβιβάστηκε και παραδόθηκε στην αγοράστρια κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή ολόκληρος ο κινητός εξοπλισμός του Κλάδου. Ως προς τον μεταβιβαζόμενο εξοπλισμό πληροφορικής, πέραν των

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

καθαρώς μηχανικών μερών, δηλαδή του εξοπλισμού των μεταβιβαζόμενων ηλεκτρονικών υπολογιστών (hardware), η Εταιρία πώλησε, μεταβίβασε και παρέδωσε την άδεια χρήσης των λογισμικών λειτουργικών συστημάτων, τα οποία είχε εγκαταστήσει η Εταιρία για την εξυπηρέτηση των εργασιών του Κλάδου. Αναφορικά με τη συντήρηση λογισμικών, η Εταιρία μεταβίβασε στην αγοράστρια τις έννομες σχέσεις, που απορρέουν από την από 27.11.2000 σύμβαση που είχε καταρτίσει με την εταιρία «ΜΑΪΚΡΟΚΟΥΕΣΤ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ε.Π.Ε.», σχετικά με τη χρήση και συντήρηση λογισμικών, και κατά συνέπεια η αγοράστρια υπεισήλθε στη θέση της Εταιρίας στο σύνολο των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων της Εταιρίας από τις σχέσεις αυτές.

- Η Εταιρία μεταβίβασε στην αγοράστρια τις έννομες σχέσεις της, τόσο στην ενεργητική, όσο και στην παθητική τους μορφή, και συγκεκριμένα το σύνολο των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων της που απορρέουν από τις μεσιτικές συμβάσεις, στις οποίες υπεισέρχεται από την ημέρα της υπογραφής της σύμβασης η αγοράστρια στη θέση της Εταιρίας. Ειδικότερα, μεταβιβάστηκαν στο σύνολό τους στην αγοράστρια οι έννομες σχέσεις, που απορρέουν από τις ακόλουθες συμβάσεις: (α) την από 25.07.2001 σύμβαση παροχής κτηματομεσιτικών υπηρεσιών μεταξύ της Εταιρίας και της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E., (β) την από 18.01.2002 σύμβαση παροχής κτηματομεσιτικών υπηρεσιών μεταξύ της Εταιρίας και της EUROBANK CARDS – Προϊόντα Καταναλωτικής Πίστης και Συναφείς Υπηρεσίες Α.Ε.
- Η Εταιρία μεταβίβασε στην αγοράστρια τις ακόλουθες συμβάσεις: (α) την από 23.1.2001 σύμβαση παροχής υπηρεσιών εκτίμησης ακινήτων μεταξύ της Εταιρίας και της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E., και (β) την από 29.1.2002 σύμβαση παροχής υπηρεσιών εκτίμησης ακινήτων μεταξύ της Εταιρίας και της EFG Eurobank Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε., στη θέση της οποίας υπεισήλθε εν συνεχεία ως καθολική διάδοχος συνεπεία συγχωνεύσεως, η EFG Eurobank Ergasias Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Ανώνυμη Εταιρία. Τόσο η «Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.», όσο και η «EFG Eurobank Ergasias Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Ανώνυμη Εταιρία» έχουν συναινέσει στις ως άνω μεταβιβάσεις με σχετικές επιστολές.
- Δια της μεταβιβάσεως του Κλάδου και από την ημερομηνία αυτής, όλα τα υφιστάμενα δικαιώματα και υποχρεώσεις που είχε η Εταιρία από το σύνολο των 30 υπαλλήλων, που απασχολούσε στον υπό μεταβίβαση Κλάδο δυνάμει συμβάσεων εξαρτημένης εργασίας, μεταβιβάστηκαν στην αγοράστρια. Επίσης, μεταβιβάστηκαν στο σύνολό τους στην αγοράστρια οι έννομες σχέσεις που απέρρεαν από τις συμβάσεις δανείου σταθερού επιτοκίου μεταξύ της πωλήτριας και ορισμένων υπαλλήλων (εκ των ως άνω). Η αγοράστρια δέχθηκε επίσης τη συνέχιση των σχετικών με το ανωτέρω προσωπικό συμβάσεων ομαδικής ασφάλισης του προσωπικού της Εταιρίας.
- Η Εταιρία εκχώρησε στην αγοράστρια τις απαιτήσεις κατά πελατών του Κλάδου και τις υποχρεώσεις προς προμηθευτές του Κλάδου.

Επίσης, η Εταιρία διέκοψε την παροχή λοιπών συμβουλευτικών υπηρεσιών.

Στον παρακάτω πίνακα παραθέτονται τα οικονομικά στοιχεία και τα αποτελέσματα του κλάδου μεσιτείας και εκτιμήσεως για τις χρήσεις 2003-2004 σύμφωνα με το Ε.Γ.Λ.Σ. και το Κ.Ν. 2190/1920. Τα στοιχεία αυτά είναι ελεγμένα από τον Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή κ. Δ. Ντζανάτο και προέρχονται από την έκθεση του έκτακτου οικονομικού και λογιστικού ελέγχου (με ημερομηνία 17.03.2006) που διενεργήθηκε από την ελεγκτική εταιρία Grant Thornton Certified Auditors A.E., Βασιλέως Κωνσταντίνου 44, Αθήνα, τηλ.: 210 7253315 στα πλαίσια εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας για πρώτη φορά στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ (ποσά σε χιλ. €)</b>	<b>31.12.2003</b>	<b>31.12.2004</b>
<b>Στοιχεία ενεργητικού του κλάδου μεσιτείας και εκτιμήσεως</b>		
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	51	28
Λογισμικά	13	7
Απαιτήσεις από δάνεια προσωπικού	21	39
Απαιτήσεις κατά πελατών	2.494	491
<b>Σύνολο</b>	<b>2.580</b>	<b>565</b>
<b>Στοιχεία παθητικού του κλάδου μεσιτείας και εκτιμήσεως</b>		
Υποχρεώσεις προς προμηθευτές	387	151
Καθαρή θέση του κλάδου μεσιτείας και εκτιμήσεως	2.193	414
<b>Σύνολο</b>	<b>2.580</b>	<b>565</b>
<b>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ (ποσά σε χιλ. ευρώ)</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>
Έσοδα	4.984	4.736
Λοιπά έσοδα	353	61
Έξοδα προσωπικού	(1.195)	(1.073)
Λοιπά έξοδα	(2.937)	(2.812)
<b>Κέρδη κλάδου μεσιτείας και εκτιμήσεως (πριν από φόρους)</b>	<b>1.205</b>	<b>911</b>
Φόρος Εισοδήματος	(531)	(502)
<b>Κέρδη κλάδου μεσιτείας και εκτιμήσεως (μετά από φόρους) (Α)</b>	<b>675</b>	<b>409</b>
Κέρδος από τη μεταβίβαση του κλάδου μεσιτείας και εκτιμήσεων	0	5.586
Φόρος Εισοδήματος που αναλογεί στο κέρδος από τη μεταβίβαση του κλάδου μεσιτείας και εκτιμήσεων	0	(1.955)
<b>Καθαρό κέρδος από τη μεταβίβαση του κλάδου μεσιτείας και εκτιμήσεων (Β)</b>	<b>0</b>	<b>3.631</b>
<b>Καθαρά κέρδη της Εταιρίας από μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες (Α) + (Β)</b>	<b>675</b>	<b>4.040</b>

Όπως προκύπτει από τον ανωτέρω πίνακα, τα καθαρά κέρδη της Εταιρίας από τις δραστηριότητες του κλάδου μεσιτείας και εκτιμήσεων είναι αυξημένα στη χρήση 2004, καθώς αυτά συμπεριλαμβάνουν τα καθαρά κέρδη από την μεταβίβαση του κλάδου, συνολικού ύψους €3.631 χιλ.

Η Εταιρία συντάσσει τις ετήσιες και περιοδικές εταιρικές καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.) από την 01.01.2005. Οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις χρήσης 2005, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. έχουν ελεγχθεί από την ελεγκτική εταιρία, PricewaterhouseCoopers Α.Ε.Ε.

Στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.) τα καθαρά κέρδη της Εταιρίας στη χρήση 2004 από τις δραστηριότητες του κλάδου μεσιτείας και εκτιμήσεων (€4.040 χιλ.) παρουσιάζονται στο κονδύλι Καθαρά Κέρδη Χρήσης Από μη Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες.

#### **Συγχώνευση με απορρόφηση της ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε.**

Η συγχώνευση με απορρόφηση της «Ελληνικές Επιχειρήσεις Διεθνούς Εμπορίου και Αναπτύξεως Α.Ε.» και το διακριτικό τίτλο «ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε.» (στο εξής «ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε.») από την Εταιρία ολοκληρώθηκε τον Αύγουστο του 2005.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Συγκεκριμένα, η συγχώνευση πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 15811/28.7.2005 συμβόλαιο συγχώνευσης της Εταιρίας με απορρόφηση της «Ελληνικές Επιχειρήσεις Διεθνούς Εμπορίου και Αναπτύξεως Α.Ε.», σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 69 επ. κ.ν. 2190/1920, και ειδικότερα του άρθρου 78 κ.ν. 2190/1920, 11 παρ. 2 ν. 3091/2002 (απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης Ακίνητης Περιουσίας) και 31 ν. 1676/1986 (απαλλαγή της σύμβασης συγχώνευσης από παντός τέλους χαρτοσήμου), ως ισχύουν, δεδομένου ότι η Εταιρία κατείχε το σύνολο των μετοχών της απορροφουμένης.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας πριν από την συγχώνευση ανερχόταν σε €14.991 χιλ., διαιρούμενο σε 7.038.082 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,13 εκάστη, ενώ το μετοχικό κεφάλαιο της απορροφουμένης ανερχόταν σε €3.721.100, διαιρούμενο σε 1.270.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,93 εκάστης. Δεδομένου ότι το σύνολο των μετοχών της απορροφουμένης ανήκε στην Εταιρία, δεν αυξήθηκε με τη συγχώνευση το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας, αφού τα μετοχικά δικαιώματα της Εταιρίας στην απορροφουμένη αποσβένονται λόγω συγχωνεύσεως. Συνεπώς, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας με την ολοκλήρωση της συγχώνευσης παρέμεινε €14.991 χιλ., διαιρούμενο σε 7.038.082 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,13 η κάθε μία.

Αποτέλεσμα της συγχώνευσης αποτελεί η οιονεί καθολική διαδοχή της απορροφουμένης από την Εταιρία, ήτοι η λύση χωρίς εκκαθάριση της απορροφουμένης, η ακύρωση του συνόλου των μετοχών της, η μεταβίβαση στην Εταιρία του συνόλου της περιουσίας της (ενεργητικού και παθητικού) και η αυτοδίκαιη υποκατάσταση της απορροφουμένης σε όλα γενικά τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της από την Εταιρία. Στο ως άνω συμβολαιογραφικό έγγραφο τα μέρη δυνάμει της καθολικής διαδοχής δηλώνουν ότι, εκτός των άλλων περιουσιακών στοιχείων της απορροφουμένης, περιέρχονται στην Εταιρία και ένα ακίνητο, ήτοι αγροτεμάχιο άρτιο και οικοδομήσιμο, κείμενο στη θέση «ΜΑΔΕΡΟ» στην κτηματική περιφέρεια Αγίου Θωμά Δήμου Οινοφύτων, επιφάνειας 57.791,30 τ.μ. και, κατά νεώτερη καταμέτρηση, 57.853,30 τ.μ., καθώς και οι υφιστάμενες μισθώσεις του.

Σημειώνεται ότι η από 09.08.2005 ανακοίνωση του Νομάρχη Αθηνών για την καταχώριση στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών της με αριθμ. πρωτ. 27770/9.8.2005 απόφασής του για την έγκριση της ως άνω συγχώνευσης δημοσιεύθηκε στο Φ.Ε.Κ. 8839/10.8.2005 (τ. Α.Ε. & Ε.Π.Ε.). Σύμφωνα με την ίδια ανακοίνωση, από την 09.08.2005 παύει να υφίσταται η ΕΛΔΕΠΑ και διαγράφεται από το Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών.

Στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της Eurobank Properties για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2005 βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.) η Σημείωση 2.3 αναφέρει ότι η απορρόφηση της ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε. (θυγατρική) από την Εταιρία λογιστικοποιήθηκε με τη μέθοδο της Συνένωσης Συμφερόντων (Uniting of Interests). Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού, οι ταμειακές ροές και τα έσοδα και έξοδα της Εταιρίας προσαρμόζονται έτσι ώστε οι δύο εταιρίες να εμφανίζονται ως μία από την νωρίτερη περίοδο για την οποία έχουν ετοιμαστεί οι οικονομικές καταστάσεις. Τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της θυγατρικής λαμβάνονται υπόψη στις αναπροσαρμοσμένες αξίες τους με οποιαδήποτε διαφορά προκύπτει μεταξύ του εκδομένου κεφαλαίου της θυγατρικής πλέον οποιουδήποτε επιπλέον τιμήματος και του αποκτώμενου κεφαλαίου της απορροφουμένης ως προσαρμογή στα ίδια κεφάλαια.

Συνεπώς, οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. σε εταιρική και ενοποιημένη βάση περιλαμβάνουν τα μεγέθη της ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε. - στοιχεία ενεργητικού και παθητικού, ταμειακές ροές, έσοδα και έξοδα από την 01.01.2004.

#### **Πώληση συμμετοχών σε συνδεδεμένες και λοιπές επιχειρήσεις**

Η Εταιρία δεν συμμετέχει σήμερα πλέον σε κανένα νομικό πρόσωπο. Ακολουθεί σύντομη περιγραφή των μεταβιβάσεων των συμμετοχών της Εταιρίας, οι οποίες έλαβαν χώρα εντός του 2005:

#### **Μεταβίβαση της συμμετοχής της Εταιρίας στην εταιρία ΤΕΣΣΕΡΑ ΚΑΠΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΟΔΩΝ ΚΟΡΑΗ 2 ΚΑΙ ΣΤΑΔΙΟΥ 32-ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ**

Σύμφωνα με το από 28.7.2005 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της Εταιρίας και της εταιρίας Lamda Development Ανώνυμη Κτηματική Τεχνική Υπηρεσιών και Αντιπροσωπειών Εταιρία (αγοράστρια) μεταβιβάστηκαν από την Εταιρία στην αγοράστρια 1.780 μετοχές της εταιρίας ΤΕΣΣΕΡΑ ΚΑΠΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΟΔΩΝ ΚΟΡΑΗ 2 ΚΑΙ ΣΤΑΔΙΟΥ 32-ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ, η οποία εδρεύει στην Αθήνα (επί των οδών Λαοδικείας 16 και Νυμφαίου) και το μετοχικό της κεφάλαιο ανέρχεται σε € 1.780.000, διαιρούμενο σε 35.600 μετοχές ονομαστικής αξίας € 50. Οι μετοχές μεταβιβάστηκαν αντί συνολικού τιμήματος € 89.000, ήτοι € 50 ανά μετοχή. Το ως άνω συμφωνητικό θεωρήθηκε από τη Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε.Ε. Αθηνών την 4.8.2005.

#### **Μεταβίβαση της συμμετοχής της Εταιρίας στην εταιρία PROPINDEX ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΔΕΙΚΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Σύμφωνα με το από 28.07.2005 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της Εταιρίας και της εταιρίας Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Ανώνυμη Εταιρία (αγοράστρια) μεταβιβάστηκαν από την Εταιρία στην αγοράστρια 8.750 μετοχές της εταιρίας PROPINDEX ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΔΕΙΚΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, η οποία εδρεύει στην Αθήνα (Λ. Αμαλίας 48) και της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται σε € 77.500, διαιρούμενο σε 38.750 μετοχές ονομαστικής αξίας € 2. Οι μετοχές μεταβιβάστηκαν αντί συνολικού τιμήματος € 17.500, ήτοι € 2 ανά μετοχή. Το ως άνω συμφωνητικό θεωρήθηκε από τη Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε.Ε. Αθηνών την 04.08.2005.

#### **Μεταβίβαση της συμμετοχής της Εταιρίας στην εταιρία ΑΠΟΛΛΩΝΙΕΣ ΑΚΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΧΕΡΣΑΙΟΥ ΚΑΙ ΘΑΛΑΣΣΙΟΥ ΧΩΡΟΥ**

Σύμφωνα με το από 28.07.2005 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της Εταιρίας και της εταιρίας Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Ανώνυμη Εταιρία (αγοράστρια) μεταβιβάστηκαν από την Εταιρία στην αγοράστρια 7.600 μετοχές της εταιρίας Απολλώνιες Ακτές Ανώνυμη εταιρία Εκμετάλλευσης Χερσαίου και Θαλασσίου Χώρου, η οποία εδρεύει στο Δήμο Βούλας Αττικής, οδός Αλκυονίδων 4 και της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται σε € 1.890.120, διαιρούμενο σε 63.004 μετοχές ονομαστικής αξίας € 30. Οι μετοχές μεταβιβάστηκαν αντί συνολικού τιμήματος € 228.000. Το ως άνω συμφωνητικό θεωρήθηκε από τη Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε.Ε. Αθηνών την 04.08.2005.



### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

#### **Μεταβίβαση της συμμετοχής της Εταιρίας στην εταιρία ΦΙΛΟΞΕΝΙΑ ΘΕΑΤΩΝ, ΕΠΙΣΚΕΠΤΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΩΝ Α.Ε.**

Σύμφωνα με το από 28.07.2005 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της Εταιρίας και της εταιρίας Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Ανώνυμη Εταιρία (αγοράστρια) μεταβιβάστηκαν από την Εταιρία στην αγοράστρια 66.000 μετοχές της εταιρίας Φιλοξενία Θεατών, Επισκεπτών, Τουριστών Α.Ε., η οποία εδρεύει στην Αθήνα (Σταδίου 49) και της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται σε € 300.000, διαιρούμενο σε 300.000 μετοχές ονομαστικής αξίας € 1. Οι μετοχές μεταβιβάστηκαν αντί συνολικού τιμήματος € 10. Το ως άνω συμφωνητικό θεωρήθηκε από τη Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε.Ε. Αθηνών την 04.08.2005.

#### **Μεταβίβαση της συμμετοχής της Εταιρίας στην ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΦΙΛΟΞΕΝΙΑ**

Σύμφωνα με το από 28.07.2005 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της Εταιρίας και της εταιρίας Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Ανώνυμη Εταιρία (αγοράστρια) μεταβιβάστηκε από την Εταιρία στην αγοράστρια η συμμετοχή της Εταιρίας στην κοινοπραξία «ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΦΙΛΟΞΕΝΙΑ», ήτοι ποσοστό 51% στα κέρδη και στις ζημίες. Η Εταιρία πωλεί και μεταβιβάζει την ως άνω συμμετοχή της στην αγοράστρια, σύμφωνα με το από 19.09.2004 ιδιωτικό συμφωνητικό, αντί συνολικού τιμήματος € 1. Τα μέρη ανέλαβαν της υποχρέωση ότι θα ενημερώσουν τα υπόλοιπα μέρη της κοινοπραξίας, καθώς και την εταιρία «Οργανωτική Επιτροπή Ολυμπιακών Αγώνων Α.Ε.» για την ως άνω μεταβίβαση. Το ως άνω συμφωνητικό θεωρήθηκε από τη Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε.Ε. Αθηνών την 29.07.2005.

#### **Μεταβίβαση της συμμετοχής της Εταιρίας στην εταιρία KRONOS PARKING ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΣΤΑΘΜΩΝ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ**

Σύμφωνα με το από 28.07.2005 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της Εταιρίας και της εταιρίας Lamda Development Ανώνυμη Κτηματική Τεχνική Υπηρεσιών και Αντιπροσωπειών Εταιρία (αγοράστρια) μεταβιβάστηκαν από την Εταιρία στην αγοράστρια 600.000 μετοχές της εταιρίας KRONOS PARKING Ανώνυμη Εταιρία Εκμετάλλευσης Σταθμών Αυτοκινήτων (πρώην CITY PARK Ανώνυμη Εταιρία Εκμετάλλευσης Σταθμών Αυτοκινήτων), η οποία εδρεύει στην Αθήνα (επί των οδών Λαοδικείας 16 και Νυμφαίου) και της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται σε € 3.000.000, διαιρούμενο σε 3.000.000 μετοχές ονομαστικής αξίας € 1. Οι μετοχές μεταβιβάστηκαν αντί συνολικού τιμήματος € 600.000, ήτοι €1 ανά μετοχή. Το ως άνω συμφωνητικό θεωρήθηκε από τη Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε.Ε. Αθηνών την 04.08.2005.

#### **Μεταβίβαση της συμμετοχής της Εταιρίας στην εταιρία ΓΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ**

Σύμφωνα με το από 05.08.2005 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της Εταιρίας και της εταιρίας Τράπεζα EFG Eurobank-Ergasias Α.Ε. (αγοράστρια) μεταβιβάστηκαν από την Εταιρία στην αγοράστρια 20.610 μετοχές της εταιρίας ΓΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ, η οποία εδρεύει στην Αθήνα (επί των οδών Λαοδικείας 16 και Νυμφαίου) και της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται σε €2.290.000, διαιρούμενο σε 229.000 μετοχές ονομαστικής αξίας €10. Οι μετοχές μεταβιβάστηκαν αντί συνολικού τιμήματος €575.439,34, ήτοι € 27,92 ανά μετοχή. Το ως άνω συμφωνητικό θεωρήθηκε από τη Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε.Ε. Αθηνών.

**Μεταβίβαση της συμμετοχής της Εταιρίας στην εταιρία ΖΗΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ**

Σύμφωνα με το από 05.08.2005 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της Εταιρίας και της εταιρίας Τράπεζα EFG Eurobank-Ergasias A.E. (αγοράστρια) μεταβιβάστηκαν από την Εταιρία στην αγοράστρια 901.800 μετοχές της εταιρίας ΖΗΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ, η οποία εδρεύει στην Αθήνα (Λαοδικείας 16) και της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται σε € 3.600.000, διαιρούμενο σε 3.600.000 μετοχές ονομαστικής αξίας € 1. Οι μετοχές μεταβιβάστηκαν αντί συνολικού τιμήματος € 901.800. Το ως άνω συμφωνητικό θεωρήθηκε από τη Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε.Ε. Αθηνών την 10.08.2005.

Επίσης, σύμφωνα με το από 05.08.2005 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της Εταιρίας και της εταιρίας REPEG HOLDINGS LUX SARL (αγοράστρια) μεταβιβάστηκαν από την Εταιρία στην αγοράστρια 360.000 μετοχές της εταιρίας ΖΗΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ, η οποία εδρεύει στην Αθήνα (Λαοδικείας 16) και της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται σε € 3.600.000, διαιρούμενο σε 3.600.000 μετοχές ονομαστικής αξίας € 1. Οι μετοχές μεταβιβάστηκαν αντί συνολικού τιμήματος € 360.000. Το ως άνω συμφωνητικό θεωρήθηκε από τη Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε.Ε. Αθηνών την 10.08.2005.

Τέλος, σύμφωνα με το από 05.08.2005 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της Εταιρίας και της εταιρίας Lamda Development Ανώνυμη Εταιρία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων (αγοράστρια) μεταβιβάστηκαν από την Εταιρία στην αγοράστρια 538.200 μετοχές της εταιρίας ΖΗΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ, η οποία εδρεύει στην Αθήνα (Λαοδικείας 16) και της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται σε € 3.600.000, διαιρούμενο σε 3.600.000 μετοχές ονομαστικής αξίας € 1. Οι μετοχές μεταβιβάστηκαν αντί συνολικού τιμήματος € 538.200. Το ως άνω συμφωνητικό θεωρήθηκε από τη Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε.Ε. Αθηνών την 10.08.2005.

Σε ό,τι αφορά στις ανωτέρω μεταβιβάσεις η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει ότι «διενήργησε για λογαριασμό της αποτίμηση των εν λόγω συμμετοχών, βασισόμενη στις συνθήκες της αγοράς, την οικονομική κατάσταση των εν λόγω εταιριών και, όπου αυτό είχε εφαρμογή, τις μελλοντικές χρηματοροές τους. Βάσει των εν λόγω αποτιμήσεων η Εταιρία προέβη σε διαπραγματεύσεις με κάθε έναν από τους ενδιαφερόμενους επενδυτές-αγοραστής. Οι διαπραγματεύσεις αυτές κατέληξαν στη μεταβίβαση του συνόλου των εν λόγω συμμετοχών στην αξία κτήσης τους από την Εταιρία, πλην της μεταβίβασης της εταιρίας Φιλοξενία Θεατών, Επισκεπτών, Τουριστών Α.Ε.

Ως αποτέλεσμα, από τη μεταβίβαση των εταιριών: Ζήνων Ακίνητα Α.Ε., ΤΕΣΣΕΡΑ ΚΑΠΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΟΔΩΝ ΚΟΡΑΗ 2 ΚΑΙ ΣΤΑΔΙΟΥ 32-ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ, PROPINDEX ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΔΕΙΚΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, Απολλώνιες Ακτές Ανώνυμη Εταιρία Εκμετάλλευσης Χερσαίου και Θαλασσίου Χώρου, KRONOS PARKING Ανώνυμη Εταιρία Εκμετάλλευσης Σταθμών Αυτοκινήτων» (πρώην «CITY PARK Ανώνυμη Εταιρία Εκμετάλλευσης Σταθμών Αυτοκινήτων») και ΓΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ, δεν προέκυψε κανένα κέρδος ή ζημία.

Από τη μεταβίβαση της εταιρίας Φιλοξενία Θεατών, Επισκεπτών, Τουριστών Α.Ε. προέκυψε ζημία συνολικού ύψους € 65.990, ποσό για το οποίο η Εταιρία είχε διενεργήσει σχετική πρόβλεψη υποτίμησης εντός της χρήσης 2004».

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Όπως αναφέρεται σχετικά στην έκθεση του έκτακτου οικονομικού και λογιστικού ελέγχου (με ημερομηνία 17.03.2006) που διενεργήθηκε από τον Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή, κ. Δημήτρη Ντζανάτο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 11521), της ελεγκτικής εταιρίας Grant Thornton Certified Auditors Α.Ε, στα πλαίσια εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας για πρώτη φορά στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

- από το σύνολο των προαναφερθέντων μεταβιβάσεων των εταιριών:
  - ΖΗΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ,
  - ΤΕΣΣΕΡΑ ΚΑΡΠΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΟΔΩΝ ΚΟΡΑΗ 2 ΚΑΙ ΣΤΑΔΙΟΥ 32-ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ,
  - PROPINDEX ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΔΕΙΚΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ,
  - Απολλώνιες Ακτές Ανώνυμη Εταιρία Εκμετάλλευσης Χερσαίου και Θαλασσίου Χώρου,
  - ΚΡΟΝΟΣ PARKING Ανώνυμη Εταιρία Εκμετάλλευσης Σταθμών Αυτοκινήτων» (πρώην «CITY PARK Ανώνυμη Εταιρία Εκμετάλλευσης Σταθμών Αυτοκινήτων») και
  - ΓΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ,

δεν προέκυψε κανένα κέρδος ή ζημία.

- από τη μεταβίβαση της εταιρίας Φιλοξενία Θεατών, Επισκεπτών, Τουριστών Α.Ε. προέκυψε ζημία συνολικού ύψους € 65.990, ποσό για το οποίο η Εταιρία είχε διενεργήσει σχετική πρόβλεψη υποτίμησης εντός της χρήσης 2004.

Τα αποτελέσματα της πώλησης των ανωτέρω συμμετοχών σε συνδεδεμένες και λοιπές επιχειρήσεις στις οικονομικές καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία και έχουν ελεγχθεί από την ελεγκτική εταιρία, PricewaterhouseCoopers Α.Ε.Ε. λογιστικοποιήθηκαν ως εξής:

- η συμμετοχή στην Κοινοπραξία Ζήνων Ακίνητα Α.Ε. στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις εμφανίζεται στο κονδύλι του ισολογισμού Συμμετοχή σε κοινοπραξίες. Από την πώληση δεν προέκυψε κέρδος ή ζημία, καθώς τα έσοδα από την πώληση ύψους €1.800 χιλ. ήταν ίσα με τη λογιστική αξία της συμμετοχής κατά την ημερομηνία της πώλησης. Για περισσότερες πληροφορίες δείτε σχετικά σημείωση 8 των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων.
- η συμμετοχή στην Κοινοπραξία Ζήνων Ακίνητα Α.Ε. στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις εμφανίζεται στο κονδύλι του ισολογισμού Συμμετοχή σε κοινοπραξίες, και στα κονδύλια της κατάστασης αποτελεσμάτων Ζημιά από πώληση κοινοπραξίας και Μερίδιο Κέρδους από συμμετοχή σε κοινοπραξία.
- Το αποτέλεσμα της πώλησης των λοιπών συμμετοχών εμφανίζεται στο κονδύλι της κατάστασης αποτελεσμάτων Λοιπά έσοδα. Το λογιστικό υπόλοιπο των εν λόγω συμμετοχών ανήλθε σε €1.139 χιλ. την 31.12.2004. Οι συμμετοχές πωλήθηκαν στην αξία κτήσης τους (συνολικό τίμημα €1.510 χιλ.) και από την πώληση προέκυψε το ανωτέρω κέρδος ύψους €371 χιλ.

**Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας και αποπληρωμή του μεγαλύτερου μέρους των δανειακών υποχρεώσεων της 31.12.2004**

Εν όψει της μετατροπής της σε Α.Ε.Ε.Α.Π. και στα πλαίσια συμμόρφωσης της Εταιρίας με όσα ορίζονται στην κείμενη νομοθεσία των Α.Ε.Ε.Α.Π. στην από 11.08.2005 Α΄ Επαναληπτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά το ποσό των € 25.244 χιλ. με καταβολή μετρητών και έκδοση 11.851.852 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 2,13 εκάστη και τιμής διάθεσης προς € 13,50 εκάστη. Η συνολική υπέρ το άρτιο διαφορά από την έκδοση των νέων μετοχών ανήλθε στο ποσό € 134.478 χιλ. και περιλήφθηκε στο λογαριασμό «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο». Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε σε € 40.235 χιλ. και διαιρείται σε 18.889.934 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 2,13 εκάστης.

Με τον τρόπο αυτό συγκεντρώθηκαν κεφάλαια συνολικού ύψους € 159.722 χιλ. (μετά από έξοδα έκδοσης ύψους € 278 χιλ.), το μεγαλύτερο μέρος των οποίων χρησιμοποιήθηκε για την αποπληρωμή υπολοίπων δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρίας συνολικού ύψους €111 εκατ. τον Αύγουστο του 2005.

Στα πλαίσια αυτά η Εταιρία διατήρησε μία σύμβαση ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού με πιστωτικό όριο έως €55 εκατ. με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., το υπόλοιπο της οποίας την 31.12.2005 διαμορφώθηκε σε €1.000 χιλ.

Επιπρόσθετα, διατήρησε δύο υφιστάμενες συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης και το Νοέμβριο του 2005 σύνηψε σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης με την εταιρία EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E., δυνάμει της οποίας η Εταιρία άντλησε πρόσθετη χρηματοδότηση €24,5 εκατ. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τις εν ισχύ συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης παρατίθενται στην ενότητα 3.5.3, «Συμβάσεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Η αποπληρωμή των τραπεζικών δανείων της Εταιρίας είχε ως αποτέλεσμα να μειωθεί το συνολικό κόστος χρηματοδότησης της χρήσης 2005.

## 3.4 ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

### 3.4.1 Επιχειρηματική δραστηριότητα

Η Εταιρία είναι μία από τις σημαντικότερες Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) στην Ελλάδα. Έχει στην κυριότητά της και διαχειρίζεται ενεργά ένα ποικίλης σύνθεσης χαρτοφυλάκιο εμπορικών ακινήτων υψηλού προφίλ, τα οποία βρίσκονται σε κύριες αστικές περιοχές της Ελλάδας και του εξωτερικού και τα οποία εκμισθώνει κυρίως σε υψηλής αναγνωρισιμότητας εταιρίες. Για να επωφεληθεί από το ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς που προβλέπει η ελληνική νομοθεσία, το Σεπτέμβριο του 2005 η Εταιρία μετατράπηκε σε Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το νομοθετικό καθεστώς. Οι ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. απαλλάσσονται από ορισμένους φόρους που συνδέονται με την Ακίνητη Περιουσία και υποχρεούνται σε καταβολή ετήσιου φόρου 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου αναφοράς της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα<sup>1</sup> και υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους, πλέον των διαθεσίμων.

Η Εταιρία είναι θυγατρική της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E., ενός από τους κορυφαίους ομίλους χρηματοοικονομικών υπηρεσιών στην Ελλάδα. Οι δύο μεγαλύτεροι όμιλοι μισθωτών της Εταιρίας είναι ο Όμιλος Eurobank EFG και ο Όμιλος Μαρινόπουλου οι οποίοι την 30ή Σεπτεμβρίου 2007 εκπροσωπούσαν περίπου το 36,01% και το 25,09%, αντίστοιχα, των Συνολικών Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου, της Εταιρίας. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. και η Lamda Development A.E. (εισηγμένη στο Χ.Α., ανήκει στις εταιρίες του Ομίλου Λάτση με διεθνή εμπειρία στην ανάπτυξη ακινήτων) κατέχουν κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου περίπου το 65,10% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας. Μετά την ολοκλήρωση της παρούσας Συνδυασμένης Προσφοράς η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. και η Lamda Development A.E., εάν ασκήσουν τα δικαιώματα προτίμησής τους εν όλω, θα είναι οι μέτοχοι πλειοψηφίας της Εταιρίας, κατέχοντας αθροιστικά το 65,10% των μετοχών της.

Την 30ή Σεπτεμβρίου 2007, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας περιελάμβανε 39 ακίνητα. Τα περισσότερα από τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας βρίσκονται στην Ελλάδα, 27 εκ των οποίων βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών και τα υπόλοιπα 10 ακίνητα βρίσκονται σε άλλες μεγάλες πόλεις όπως η Θεσσαλονίκη και η Πάτρα. Στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη, η Εταιρία κατέχει έναν εμπορικό χώρο στο Βουκουρέστι, Ρουμανία, και έναν εμπορικό χώρο στο Βελιγράδι, Σερβία.

Την 30ή Σεπτεμβρίου 2007, το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρίας περιελάμβανε κατά προσέγγιση 223.301 τ.μ. και εκτιμηθείσα αξία περίπου € 442.800.900 όπως αποτιμήθηκε από τη Savills και εκτιμηθείσα αξία περίπου €434.878.025 όπως αποτιμήθηκε από τη Διοίκηση της Εταιρίας, χρησιμοποιώντας την ίδια μέθοδο αποτίμησης που χρησιμοποιεί το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (εφεξής «Σ.Ο.Ε.»).

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι συνολικές Μικτές Εκμισθώσιμες Επιφάνειες του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας την 30ή Σεπτεμβρίου 2007 ανά περιοχή και τύπο ακινήτου.

1. Ο συντελεστής φόρου υπολογίζεται ως εξής:  $10\% * (\text{Επιτόκιο Αναφοράς} + 1\%)$ , π.χ. εάν το Επιτόκιο Αναφοράς είναι 4%, ο συντελεστής φόρου είναι  $10\% * (4\% + 1\%) = 0,5\%$

Περιοχή	Γραφεία	Εμπορικοί Χώροι	Αποθηκευτικοί & Βιομηχανικοί Χώροι /Λοιπά <sup>(1)</sup>	Σύνολο	Σύνολο (%)
Κέντρο Αθήνας	4.187	7.527	1.108	12.822	5,74%
Ευρύτερη Περιοχή Αθηνών	131.293	4.649	9.573	145.515	65,17%
<b>Συνολικά για την Αθήνα</b>	<b>135.481</b>	<b>12.176</b>	<b>10.681</b>	<b>158.337</b>	<b>70,91%</b>
Υπόλοιπη Ελλάδα	573	3.759	46.635	50.967	22,82%
<b>Σύνολο για την Ελλάδα<sup>(2)</sup></b>	<b>136.054</b>	<b>15.935</b>	<b>57.316</b>	<b>209.304</b>	<b>93,73%</b>
Σύνολο (%)	65,00%	7,61%	27,38%	100,00%	
Ρουμανία: Βουκουρέστι <sup>(2)</sup>	8.493	0	0	8.493	3,80%
Σερβία: Βελιγράδι <sup>(2)</sup>	3.122	2.382	0	5.503	2,46%
<b>Σύνολο για την Κεντρική &amp; Ανατολική Ευρώπη</b>	<b>11.615</b>	<b>2.382</b>	<b>0</b>	<b>13.997</b>	<b>6,27%</b>
Σύνολο (%)	82,98%	17,02%	0,00%	100,00%	
<b>Γενικό Σύνολο</b>	<b>147.669</b>	<b>18.317</b>	<b>57.316</b>	<b>223.301</b>	<b>100,00%</b>
Γενικό Σύνολο (%)	66,13%	8,20%	25,67%	100,00%	

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

1) Το «Λοιπά» αφορά κυρίως θέσεις στάθμευσης και πρατήριο καυσίμων.

2) Την 30ή Σεπτεμβρίου 2007, το 93,7% της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας είχε κατανεμηθεί στην Ελλάδα, το 3,8% στην Ρουμανία, Βουκουρέστι, και το 2,5% στην Σερβία, Βελιγράδι.

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι συνολικές εκτιμηθείσες αξίες του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας σύμφωνα με την αποτίμηση της Διοίκησης της Εταιρίας την 30ή Σεπτεμβρίου 2007 ανά περιοχή και τύπο ακινήτου:

Περιοχή	Γραφεία <sup>(1)</sup>	Εμπορικοί Χώροι <sup>(1)</sup>	Αποθηκευτικοί & Βιομηχανικοί Χώροι / Λοιπά <sup>(2)</sup>	Σύνολο	Σύνολο (%)
Κέντρο Αθήνας	11.929,45	41.252,46	872,32	54.054,23	12,43%
Ευρύτερη Περιοχή Αθηνών	244.184,14	16.877,52	11.299,00	272.360,66	62,63%
<b>Συνολικά για την Αθήνα</b>	<b>256.113,60</b>	<b>58.129,98</b>	<b>12.171,32</b>	<b>326.414,89</b>	<b>75,06%</b> <sup>(3)</sup>
Υπόλοιπη Ελλάδα	2.394,84	9.758,11	46.960,18	59.113,14	13,59%
<b>Σύνολο</b>	<b>258.508,44</b>	<b>67.888,09</b>	<b>59.131,49</b>	<b>385.528,03</b>	<b>88,65%</b>
Σύνολο (%)	67,05%	17,61%	15,34%	100,00%	
Ρουμανία: Βουκουρέστι	26.350,00	0	0	26.350,00	6,06%
Σερβία: Βελιγράδι	6.607,45	16.392,55	0	23.000,00	5,29%
<b>Σύνολο για την Κεντρική &amp; Ανατολική Ευρώπη</b>	<b>32.957,45</b>	<b>16.392,55</b>	<b>0,00</b>	<b>49.350,00</b>	<b>11,35%</b>
Σύνολο (%)	66,78%	33,22%	0,00%	100,00%	
<b>Γενικό Σύνολο</b>	<b>291.465,89</b>	<b>84.280,64</b>	<b>59.131,49</b>	<b>434.878,03</b>	<b>100,00%</b>
Γενικό Σύνολο (%)	67,02%	19,38%	13,60%	100,00%	

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

1) Αναφορικά με ακίνητα μικτής χρήσης (π.χ. εμπορικοί χώροι – γραφεία ή γραφεία – πρατήριο καυσίμων), ο επιμερισμός έχει γίνει ανά χρήση.

2) Το «Λοιπά» αφορά κυρίως θέσεις στάθμευσης και πρατήριο καυσίμων.

3) Μη συμπεριλαμβανομένου του ακινήτου στα Σπάτα το σύνολο των ακινήτων της Εταιρίας που βρίσκονται συνολικά στην Αθήνα (Κέντρο Αθήνας και Ευρύτερη Περιοχή Αθηνών) ανέρχεται σε 74,12% της συνολικής Εκτιμηθείσας Αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας σύμφωνα με την αποτίμηση της Διοίκησης της Εταιρίας την 30.09.2007

## 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Τα έσοδα της Εταιρίας από μισθώματα κατά τη χρήση 2005 διαμορφώθηκαν σε € 16.864 χιλ. και τα κέρδη προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες σε € 18.809 χιλ. Αντίστοιχα, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2006, τα έσοδα της Εταιρίας ανέρχονταν σε € 21.698 χιλ. και τα κέρδη προ φόρων ανέρχονταν σε € 32.444 χιλ. Για την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30ή Σεπτεμβρίου 2007 τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου ανέρχονταν σε € 19.351 χιλ. και τα κέρδη προ φόρων ανέρχονταν σε € 30.873 χιλ.

Την 30ή Σεπτεμβρίου 2007, περίπου το 94,95% των ακινήτων της Εταιρίας (υπολογισμένο επί τη βάση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας) είχε εκμισθωθεί (με εξαίρεση το ακίνητο που χρησιμοποιεί η Εταιρία και το ακίνητο που διατίθεται προς πώληση).

### 3.4.2 Αντικείμενο δραστηριότητας

Η Εταιρία δραστηριοποιείται κυρίως στη διαχείριση χαρτοφυλακίου Ακίνητης Περιουσίας και μέσω των χρηματαγοράς, δεδομένου ότι η συγκεκριμένη δραστηριότητα αποτελεί τον αποκλειστικό σκοπό της Εταιρίας κατά το Νόμο, μη επιτρεπόμενης της άσκησης, είτε κατά κύριο λόγο, είτε δευτερευόντως οποιασδήποτε άλλης δραστηριότητας, με εξαίρεση τη διενέργεια των αναγκαίων και απαραίτητων πράξεων διαχείρισης της περιουσίας της, η οποία αποτελεί τμήμα του χαρτοφυλακίου της. Στην έννοια του χαρτοφυλακίου Ακίνητης Περιουσίας υπάγονται τα κινητά και ακίνητα, που η Εταιρία χρησιμοποιεί προς εξυπηρέτηση των λειτουργικών αναγκών της.

Η Εταιρία κάνει ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου της, ήτοι στοχεύει στη διεύρυνση του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου με νέες επενδύσεις (που πραγματοποιεί κυρίως σε Ακίνητη Περιουσία), στην ελαχιστοποίηση του σχετικού κόστους και, γενικότερα, στη μεγιστοποίηση της απόδοσής του. Στην έννοια «διαχείριση χαρτοφυλακίου» περιλαμβάνεται τόσο η διαχείριση του χαρτοφυλακίου επενδύσεων (Ακίνητη Περιουσία ή μέσα χρηματαγοράς) της Εταιρίας σε στρατηγικό επίπεδο, όσο και η καθημερινή διαχείριση και παρακολούθηση των θεμάτων που σχετίζονται με τις επενδύσεις της.

Η Εταιρία με την υποστήριξη και τη συνεργασία των υπηρεσιών και των εταιριών του Ομίλου Eurobank EFG, παρακολουθεί με ιδιαίτερο ενδιαφέρον και προσοχή τον κλάδο της εκμετάλλευσης Ακίνητης Περιουσίας αποσκοπώντας στην αναγνώριση και αξιολόγηση των προοπτικών συνεργασίας με υποψήφιους μελλοντικούς ενοικιαστές, αγοραστές, ή επενδυτές με άξονα την αξιόπιστη και επωφελή επιχειρηματική συνεργασία.

Οι μετοχές της Εταιρίας είναι εισηγμένες στην κατηγορία «Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης» της Αγοράς Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών και, από την 04.01.2007, συγκαταλέγονται, μεταξύ άλλων, στο δείκτη FTSE/X.A. MidCap 40 του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Επίσης, η Εταιρία αποτελεί την πρώτη ελληνική Εταιρία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία που συμμετέχει στον παγκόσμιο χρηματιστηριακό δείκτη FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index (από την 08.12.2006), ο οποίος περιλαμβάνει περισσότερες από 300 εταιρίες και υπολογίζεται σε καθημερινή βάση μέσω του Euronext Indices B.V.

Η EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION (EPRA) είναι μία μη κερδοσκοπική ένωση των μεγαλύτερων σε κεφαλαιοποίηση εισηγμένων σε Ευρωπαϊκά Χρηματιστήρια real estate εταιριών και θεσμικών επενδυτών ακινήτων. Μέλη του, εκτός από την Eurobank Properties A.E.E.A.Π., είναι οι μεγαλύτερες

εταιρίες real estate της Ευρώπης, όπως η British Land (Βρετανία), Klepierre (Γαλλία), IVG HOLDING (Γερμανία) και Rodamco (Ολλανδία), καθώς και το σύνολο των παγκοσμίως έγκριτων θεσμικών επενδυτών όπως η CitiGroup, Deutsche Bank, Merrill Lynch, Morgan Stanley, Henderson Global Investors, κ.ά.

Η NATIONAL ASSOCIATION OF REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS (NAREIT) είναι η ένωση του συνόλου των Επενδυτικών Εταιριών Ακίνητης Περιουσίας με έδρα τις Ηνωμένες Πολιτείες. Τον Οκτώβριο του 1999, οι EPRA και NAREIT δημιούργησαν τον χρηματιστηριακό δείκτη EPRA/NAREIT Global Real Estate Index και τον Φεβρουάριο του 2005 η FTSE ανέλαβε τον υπολογισμό του παραπάνω δείκτη ο οποίος μετονομάστηκε σε FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index. Ο FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index αναλύεται σε έξι ομάδες δεικτών και περιλαμβάνει συνολικά 60 δείκτες στην Ασία, Ευρώπη και Β. Αμερική.

### 3.4.3 Επενδυτικοί στόχοι και πολιτική

Στις 29 Σεπτεμβρίου 2005, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας σύστησε μία Επενδυτική Επιτροπή που είναι υπεύθυνη (σε συνεργασία με το Δ.Σ. της Εταιρίας) για τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου ακινήτων και την εκτέλεση της επιχειρηματικής στρατηγικής της Εταιρίας. Η Επενδυτική Επιτροπή αποφασίζει με ομόφωνη απόφαση του συνόλου των μελών της, η οποία λαμβάνεται μετά από ανταλλαγή απόψεων, βάσει σχετικών εισηγήσεων και αναλύσεων του Συμβούλου, και μόνο κατόπιν εισήγησης αυτού, αλλά δε δεσμεύεται από αυτήν.

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από πέντε έως έξι μέλη. Κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από πέντε μέλη: τον κ. Νικόλαο Γαλέτα (που είναι επίσης γενικός διευθυντής της Εταιρίας), τον κ. Αριστοτέλη Καρυτινό (που είναι επίσης εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου), τον κ. Γεώργιο Χρυσικό (που είναι επίσης διευθυντής επενδύσεων), τον κ. Γεώργιο Παπαγεωργίου και τον Δρ. Επαμεινώνδα Πανά.

Η Εταιρία απευθύνεται κυρίως σε μεσο-μακροπρόθεσμους επενδυτές, οι οποίοι επιδιώκουν κεφαλαιακή και μερισματική απόδοση και είσπραξη μερίσματος, χωρίς την ανάληψη υπερβολικού ρίσκου.

Ο θεμελιώδης επενδυτικός στόχος της Εταιρίας είναι η δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας για τους μετόχους της. Η Εταιρία αναμένει ότι θα πετύχει το στόχο αυτό μέσω μίας συνολικής στρατηγικής, που επικεντρώνεται στην αγορά ακινήτων υψηλής εμπορικότητας και προβολής κυρίως σε μεγάλες αστικές περιοχές της Ελλάδας και της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης, καθώς και σε πόλεις που πιστεύει ότι έχουν τη δυνατότητα να εξελιχθούν σε αστικές περιοχές υψηλής εμπορικότητας και προβολής, με σκοπό την εκμίσθωση των εν λόγω ακινήτων, δίνοντας έμφαση σε ελκυστικές αποδόσεις από μισθώματα, σε εξαιρετικά φερέγγυους μισθωτές, στην αύξηση των ταμειακών ροών σε ποσοστό ίσο προς ή μεγαλύτερο από το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή και στην αύξηση της αξίας των ακινήτων. Η Εταιρία ενδέχεται να αποκτήσει δικαιώματα επί ακινήτων από κοινού με άλλα νομικά πρόσωπα ή εμμέσως, συμμετέχοντας σε Εταιρίες Ειδικού Σκοπού, με την επιφύλαξη των όποιων περιορισμών επιβάλλονται από το κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. Επίσης, προτίθεται να προβεί σε δανεισμό προκειμένου να ενισχύσει την πρόσβασή της σε κεφάλαια για την χρηματοδότηση της επενδυτικής της στρατηγικής.

Η στρατηγική της Εταιρίας για τη μελλοντική της ανάπτυξη είναι να συνεχίσει να αποκτά γραφειακούς, εμπορικούς, αποθηκευτικούς και βιομηχανικούς χώρους υψηλού προφίλ σε τοποθεσίες υψηλής εμπορικότητας και προβολής κυρίως στην Ελλάδα και στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη, εφόσον το επι-



### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

τρέπουν οι συνθήκες τόσο της κεφαλαιαγοράς όσο και της αγοράς ακινήτων. Περαιτέρω, η Εταιρία αξιολογεί ορισμένες διασυσνοριακές επενδύσεις, συμπεριλαμβανομένων πιθανών επενδύσεων στον τομέα των εμπορικών ακινήτων στη Ρουμανία, τη Βουλγαρία και τη Σερβία. Επίσης ενδέχεται, κατά καιρούς, να υλοποιεί προγράμματα ανάπτυξης ή επέκτασης ορισμένων ακινήτων της και, ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς, να ολοκληρώσει την κατασκευή νέων ακινήτων όπως προβλέπεται από το ρυθμιστικό πλαίσιο που διέπει τις ελληνικές Α.Ε.Α.Π. (βλ. σχετικά Ενότητα 3.4.8, «Κανονιστικό Πλαίσιο», του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Η Εταιρία πιστεύει ότι, μεταξύ άλλων παραγόντων και σχέσεων, η στρατηγική της, να επικεντρώνει το ενδιαφέρον της στον κλάδο των εμπορικών ακινήτων στην Ελλάδα, και η σημαντική γνώση των περιφερειακών αγορών ακινήτων της δίνουν ένα ανταγωνιστικό πλεονέκτημα στην αναγνώριση των τάσεων στον κλάδο των ακινήτων και στην πρόσβαση και επιδίωξη επενδυτικών ευκαιριών σε ακίνητα υψηλής εμπορικότητας και προβολής σε ευνοϊκές τιμές στην Ελλάδα.

Την 30ή Σεπτεμβρίου 2007, περίπου το 65,00% της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας στην Ελλάδα αποτελούνταν από γραφεία, το 27,38 % από αποθήκες, βιομηχανικά και άλλα παρόμοια ακίνητα (π.χ. πρατήριο καυσίμων) και το 7,61% από εμπορικούς χώρους. Προκειμένου να επιμεριστεί, σε κάποιο βαθμό, ο κίνδυνος του χαρτοφυλακίου, συνεχίζοντας ταυτόχρονα να εστιάζει στις επενδύσεις, το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρίας έχει σκόπιμα κατανεμηθεί γεωγραφικά σε ολόκληρη την Ελλάδα, με εμπορικά ακίνητα υψηλής εμπορικότητας και προβολής κυρίως σε μεγάλες πόλεις της Ελλάδας, όπως η Αθήνα, η Θεσσαλονίκη και η Πάτρα. Αντίστοιχα, την 30ή Σεπτεμβρίου 2007, περίπου το 82,98% της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη (ένας εμπορικός χώρος στο Βουκουρέστι, Ρουμανία, και ένας εμπορικός χώρος στο Βελιγράδι, Σερβία) αποτελούνταν από γραφεία και το 17,02% από εμπορικούς χώρους.

Η Εταιρία εξετάζει διάφορους παράγοντες κατά την αξιολόγηση πιθανών επενδύσεων σε ακίνητα, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά των ακόλουθων:

- τρέχουσες και πιθανές εμπορικές ή βιομηχανικές χρήσεις του ακινήτου.
- κόστος κτήσης, συμπεριλαμβανομένου τυχόν κόστους που συνδέεται με τη χρηματοδότηση και τυχόν κόστος αναδιαμόρφωσης και αρχική ταμειακή ροή σε σχέση με την στοχευόμενη απόδοση.
- δυνατότητα να αυξηθεί η αξία του ακινήτου και απόδοση επί των επενδύσεων.
- γεωγραφική περιοχή, με προτίμηση προς τις αστικές περιοχές υψηλού προφίλ, και το δημογραφικό προφίλ.
- βαθμός κινδύνου της συγκεκριμένης επένδυσης σε ακίνητο.
- τοποθεσία εντός εμπορικής περιοχής ή εγγύτητα σε περιοχές που αναπτύσσονται ταχύτατα.
- μέγεθος ακινήτου και σύνθεση μισθωτών.
- αξιοπιστία μισθωτών, συμπεριλαμβανομένης της φερεγγυότητας, με προτίμηση προς τους δημόσιους οργανισμούς και τις πολυεθνικές εταιρίες ποικίλων κλάδων όπως χρηματοοικονομικές υπηρεσίες, εμπόριο, πληροφορική, ναυτιλία και logistics.
- κατάσταση, ποιότητα σχεδιασμού, εγκαταστάσεις, κατασκευή και άλλα φυσικά χαρακτηριστικά, με προτίμηση προς υψηλής ποιότητας κτίρια πρόσφατης κατασκευής ή ανακαινισμένα.
- τρέχουσες και αναμενόμενες οικονομικές συνθήκες των τοπικών και περιφερειακών αγορών ακινήτων.
- η παρουσία ή η εγγύτητα σε πιθανά περιβαλλοντικά προβλήματα.
- τρέχοντα και ιστορικά ποσοστά πληρότητας, με προτίμηση στα ακίνητα με υφιστάμενους μισθωτές ή μελλοντικούς μισθωτές που έχουν ήδη εντοπιστεί.

- η εναπομείνουσα διάρκεια μίσθωσης των υφισταμένων μισθώσεων, με προτίμηση στις μισθώσεις με μεγάλη εναπομείνουσα διάρκεια.
- άλλα χαρακτηριστικά υφισταμένων μισθωτών, συμπεριλαμβανομένης της ανταγωνιστικότητας των όρων μίσθωσης, και
- αναμενόμενη μελλοντική αντιμετώπιση δυνάμει των εφαρμοστέων φορολογικών νόμων και κανονισμών.

Η Εταιρία δεν αποκλείεται να επενδύσει προσωρινά τα διαθέσιμά της σε μέσα χρηματαγοράς.

Ένα σημαντικό μέρος της συνολικής στρατηγικής της Εταιρίας είναι η αύξηση των ταμειακών ροών της και η βελτίωση της αξίας του χαρτοφυλακίου της μέσω (i) της μεγιστοποίησης των εσόδων από μισθώματα επιτυγχάνοντας το μεγαλύτερο ύψος μισθωμάτων και ποσοστού πληρότητας των ακινήτων της, (ii) της λειτουργίας ακινήτων με οικονομικά πρόσφορο τρόπο, (iii) της ανακαίνισης των υφισταμένων ακινήτων για τη διατήρηση ή τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας τους θέσης και απόδοσης στην αγορά, και (iv) της ολοκλήρωσης της κατασκευής νέων ακινήτων σύμφωνα με το ελληνικό κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π.

Με την επιφύλαξη των όποιων περιορισμών τίθενται από το νομικό καθεστώς που διέπει τις ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π., στόχος της Εταιρίας όταν αποφασίζει να πωλήσει στοιχεία του ενεργητικού της είναι να μεγιστοποιήσει την κερδοφορία της επένδυσής της, λαμβάνοντας υπόψη τους στρατηγικούς της στόχους για μελλοντική ανάπτυξη.

#### 3.4.4 Πωλήσεις

Με την επιφύλαξη των όποιων περιορισμών τίθενται από το νομικό καθεστώς που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι αποφάσεις για την πώληση στοιχείων του ενεργητικού της Εταιρίας θα λαμβάνονται με σκοπό την επίτευξη της μέγιστης δυνατής υπεραξίας σε σχέση με την αξία κτήσης. Θα λαμβάνονται υπόψη οι εκάστοτε συνθήκες της ελληνικής κτηματαγοράς και των κεφαλαιαγορών καθώς και οποιοσδήποτε προβλέψεις ανάπτυξης ή ύφεσης γενικότερα στην οικονομία αλλά και ειδικότερα στην κτηματαγορά.

Αποφάσεις για πωλήσεις ακινήτων και κινητών αξιών από την Επενδυτική Επιτροπή θα λαμβάνονται επίσης με σκοπό την υλοποίηση στρατηγικών στόχων, όπως για παράδειγμα αύξηση στα διανεμόμενα κέρδη, επανεπένδυση των κερδών για την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων, μεταφορά κεφαλαίων από ένα τύπο ακινήτων σε άλλο ή από μία περιοχή σε άλλη κ.ο.κ.

#### 3.4.5 Επιχειρηματική στρατηγική

Η Εταιρία σκοπεύει να ακολουθήσει μία στρατηγική με στόχο τη μακροχρόνια αύξηση των εσόδων και των αποτελεσμάτων της και τη δημιουργία υπεραξίας για τους μετόχους της. Οι βασικές παράμετροι αυτής της στρατηγικής είναι:

##### **Ενεργής Διαχείριση του Υφισταμένου Χαρτοφυλακίου Ακίνητης Περιουσίας**

Η Εταιρία σκοπεύει να μεγιστοποιήσει την κερδοφορία του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της ενισχύοντας την ισχυρή βάση των μισθωτών της και βελτιστοποιώντας το χαρτοφυλάκιό της και την κεφαλαιακή της διάρθρωση. Η Εταιρία σκοπεύει να συνεχίσει να ενισχύει τις μακροπρόθεσμες σχέσεις με τους

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

μισθωτές της, προκειμένου (i) να επιτύχει συνεχείς ανανεώσεις των μισθώσεων στα επίπεδα της αγοράς, (ii) να μειώσει τους αμίσθωτους χώρους και τα έξοδα της εκ νέου μίσθωσης, (iii) να αξιοποιήσει τυχόν μελλοντικές απαιτήσεις επέκτασης των υφισταμένων μισθωτών της και (iv) να συνεχίσει να προσαρμόζει τις συμβάσεις μίσθωσης στις συγκεκριμένες ανάγκες των μισθωτών της (για παράδειγμα, ορισμένες συμβάσεις μίσθωσης να έχουν τέτοιους όρους ώστε να επιτρέπεται στο μισθωτή να αναλάβει τις εργασίες ανακαίνισης σύμφωνα με τις επιχειρηματικές του ανάγκες). Επιπρόσθετα, η Εταιρία σκοπεύει να αναπτύξει το χαρτοφυλάκιό της και να πωλήσει ορισμένα ακίνητα, όταν ανακύψουν ευκαιρίες στην αγορά που να συνάδουν με τους επενδυτικούς της στόχους και την επενδυτική της πολιτική, συμπεριλαμβανομένης της πολιτικής της για την εκ νέου επένδυση του κεφαλαίου της σε ακίνητα με εν δυνάμει μεγαλύτερες επενδυτικές αποδόσεις.

#### **Επιδίωξη Επιλεκτικών Αποκτήσεων Εμπορικών Ακινήτων στην Ελλάδα**

Η Εταιρία σκοπεύει να επεκτείνει το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της κυρίως μέσω επιλεκτικών αγορών βάσει ορισμένων ή όλων των κατωτέρω κριτηρίων: (i) υψηλής ποιότητας κτίρια με σύγχρονες υποδομές που βρίσκονται σε αστικές περιοχές υψηλής εμπορικότητας και προβολής ή σε περιοχές που πιστεύει ότι έχουν τη δυνατότητα να καταστούν αστικές περιοχές υψηλής εμπορικότητας, (ii) κτίρια με υφιστάμενους ή ήδη εντοπισμένους μισθωτές, και (iii) ακίνητα με ελκυστικό προφίλ κινδύνου σε σχέση με τις αποδόσεις. Η Εταιρία εκτιμά ότι ο πυρήνας των μελλοντικών της αποκτήσεων θα συνίσταται (είτε άμεσα είτε έμμεσα μέσω Εταιριών Ειδικού Σκοπού) σε χώρους γραφείων, εμπορικούς χώρους και αποθηκευτικούς και βιομηχανικούς χώρους σε σημεία υψηλής εμπορικότητας και προβολής στην Ελλάδα. Η Εταιρία σκοπεύει να αξιοποιήσει τις πρόσφατες τροποποιήσεις του κανονιστικού πλαισίου που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π., που τώρα της επιτρέπει, μεταξύ άλλων, να επενδύσει σε μετοχές Εταιριών Ειδικού Σκοπού. Η Εταιρία θα διαθέτει επιπλέον μεγαλύτερη ευελιξία στην αγορά ακινήτων σε πιο πρώιμο στάδιο κατασκευής, απ' ό,τι στο παρελθόν, εξαλείφοντας ένα μειονέκτημα που υφίστατο για την Εταιρία και γενικά τις Α.Ε.Ε.Α.Π., σε σχέση με άλλους που επενδύουν σε ακίνητα. Επιπλέον των πολυάριθμων υποχρεωτικών ασφαλιστικών δικλείδων που εισήγαγε το νέο κανονιστικό πλαίσιο, η Εταιρία προτίθεται να αξιοποιήσει την ευκαιρία αυτή με συνετό τρόπο, επενδύοντας μόνο εφ' όσον υπάρχουν όλες οι σημαντικές άδειες και υπό την προϋπόθεση ότι είτε σημαντικό ποσοστό του ακινήτου έχει εκμισθωθεί είτε υπάρχουν ισχυρές ενδείξεις ότι θα εκμισθωθεί στο σύνολό του κατά το χρόνο ή κοντά στο χρόνο ολοκλήρωσής του. Η Εταιρία πιστεύει ότι οι σχέσεις της με τον κλάδο σε συνδυασμό με την στρατηγική της συνεργασία με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. της δίνουν σημαντικό πλεονέκτημα στην αξιοποίηση της υπάρχουσας προοπτικής της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα και στην ανεύρεση και επιδίωξη ευκαιριών αγοράς ακινήτων υψηλής εμπορικότητας και προβολής σε ευνοϊκές τιμές. Για παράδειγμα, η Εταιρία εξετάζει, επί του παρόντος, ποικίλες πιθανές επενδύσεις σε ακίνητα, ύψους περίπου €757 εκατ., εκ των οποίων €607 εκατ. αφορούν επενδύσεις σε ακίνητα στην Ελλάδα. Η Εταιρία προτίθεται να χρηματοδοτήσει αυτές τις επενδύσεις εν μέρει από τα έσοδα της Συνδυασμένης Προσφοράς και εν μέρει με δανεισμό. Δεδομένου ότι η Εταιρία βρίσκεται σε διαφορετικά στάδια διαπραγματεύσεων, δεν υπάρχει δε επί του παρόντος δεσμευτική συμφωνία δεν είναι δυνατό να ανακοινωθούν επί του παρόντος περισσότερες λεπτομέρειες ούτε να παρασχεθεί οιαδήποτε διαβεβαίωση ότι αυτές οι επενδύσεις ή μέρος αυτών θα πραγματοποιηθούν.

#### **Τακτική Επιλεκτικών Αποκτήσεων σε χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης**

Η Εταιρία πρόσφατα ξεκίνησε να υλοποιεί την επιχειρηματική της στρατηγική αναφορικά με επιλεκτικές αποκτήσεις σε χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης, αποκτώντας ένα εμπορικό ακίνητο στη Ρουμανία και ένα εμπορικό ακίνητο στη Σερβία.

Η Εταιρία σκοπεύει να συνεχίσει να αξιολογεί τις ευκαιρίες για την διεύρυνση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της σε χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης (μεταξύ άλλων στη Ρουμανία, τη Σερβία και τη Βουλγαρία) σύμφωνα με τα επενδυτικά κριτήρια που επισημαίνονται ανωτέρω και το σχετικό κανονιστικό πλαίσιο. Η Εταιρία προβλέπει ότι εφ' όσον στο μέλλον προβεί σε εξαγορές διεθνώς, αυτές θα αφορούν κυρίως χώρους γραφείων, εμπορικούς χώρους καθώς και αποθηκευτικούς και βιομηχανικούς χώρους σε σημεία υψηλής εμπορικότητας και προβολής ή σε περιοχές που πιστεύει ότι έχουν τη δυνατότητα να εξελιχθούν σε αστικές περιοχές υψηλής εμπορικότητας και προβολής. Για παράδειγμα, η Εταιρία εξετάζει, επί του παρόντος, ποικίλες πιθανές επενδύσεις σε ακίνητα, ύψους περίπου €757 εκατ., εκ των οποίων €150 εκατ. αφορούν επενδύσεις σε ακίνητα στις χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης. Η Εταιρία προτίθεται να χρηματοδοτήσει αυτές τις επενδύσεις εν μέρει από τα έσοδα της Συνδυασμένης Προσφοράς και εν μέρει με δανεισμό. Δεδομένου ότι η Εταιρία βρίσκεται σε διαφορετικά στάδια διαπραγματεύσεων, δεν υπάρχει δε επί του παρόντος δεσμευτική συμφωνία δεν είναι δυνατό να ανακοινωθούν επί του παρόντος περισσότερες λεπτομέρειες ούτε να παρασχεθεί οιαδήποτε διαβεβαίωση ότι αυτές οι επενδύσεις ή μέρος αυτών θα πραγματοποιηθούν. Επίσης, η Εταιρία εξετάζει, επί του παρόντος, την πιθανή ίδρυση γραφείου αντιπροσωπείας (representative office) στην Ουκρανία, υπό την προϋπόθεση λήψης των απαραίτητων αδειών βάσει της κείμενης νομοθεσίας.

Η Εταιρία πιστεύει ότι οι εξειδικευμένες γνώσεις της Διοίκησής της, οι σχέσεις της με τον κλάδο και η δυνατότητά της να αξιοποιήσει τους τοπικούς πόρους της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E., της δίνουν σημαντικό πλεονέκτημα στον εντοπισμό, την αξιολόγηση και την επιδίωξη ευκαιριών διεθνώς και ευκαιριών για την απόκτηση ακινήτων αυξημένης εμπορικότητας και υψηλού προφίλ σε ευνοϊκές τιμές. Για τις διεθνείς της επενδύσεις, η Εταιρία προτίθεται να χρησιμοποιήσει υψηλότερο ποσοστό δανεισμού και κατάλληλη κεφαλαιακή δομή προκειμένου να εξασφαλίσει τη μέγιστη αξία για τους μετόχους της.

### **Συνεχής Αξιοποίηση της Σχέσης της Εταιρίας με την Eurobank EFG**

Η Εταιρία σκοπεύει να συνεχίσει να ενισχύει τη σχέση της με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. και εταιρίες του ομίλου αυτής προκειμένου να μεγιστοποιήσει την απόδοση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της. Ως στρατηγικός εταίρος και σύμβουλος της, η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. θα συνεχίσει να παρέχει τις εξειδικευμένες γνώσεις της σχετικά με την ελληνική αγορά ακινήτων που συντέιναν στην επιτυχία της Εταιρίας. Η Εταιρία αναμένει ότι η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. θα συνεχίσει να αποτελεί σημαντική κινητήρια δύναμη ανάπτυξης του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της, (i) όπως καταδεικνύεται από την αγορά ακινήτων στη Νέα Ιωνία, Αθηνών, το μεγαλύτερο μέρος των οποίων εκμισθώνεται σε εταιρίες του Ομίλου Eurobank EFG, και (ii) λόγω του δικαιώματος πρώτης προσφοράς που κατέχει η Εταιρία για όλες τις μελλοντικές ευκαιρίες επένδυσης σε ακίνητα που θα υποδείξει ο σύμβουλος της Εταιρίας στην Ελλάδα και διεθνώς, με κάποιες εξαιρέσεις (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.2.1 «Σύμβαση Παράκλησης Συμβουλευτικών και Διοικητικών Υπηρεσιών» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. έχει επίσης εξειδικευμένες γνώσεις αναφορικά με τις αγορές εμπορικών ακινήτων στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη, συμπεριλαμβανομένης της Ρουμανίας, της Σερβίας και της Βουλγαρίας και η Εταιρία σκοπεύει να αξιοποιήσει αυτές τις εξειδικευμένες γνώσεις, καθώς συνεχίζει να αξιολογεί ευκαιρίες επένδυσης διεθνώς.

Παρά τη σχέση της με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., και την επιρροή της στη Διοίκηση και την Επενδυτική Επιτροπή της Εταιρίας, η διαπραγμάτευση των μισθώσεων με την Τράπεζα EFG Eurobank

## 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Ergasias A.E. γινόνταν στο παρελθόν και θα συνεχίσει να γίνεται στο μέλλον με αντικειμενικότητα και με όρους της αγοράς. Περαιτέρω, η Εταιρία πιστεύει ότι η δομή της εταιρικής της διακυβέρνησης είναι τέτοια ώστε η εφαρμογή της να προστατεύει επαρκώς τους μετόχους μειοψηφίας από πιθανές συγκρούσεις συμφερόντων που προκύπτουν από τη σχέση της με τη Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.

### **Βελτιστοποίηση της Κεφαλαιακής Δομής μέσω της Αποτελεσματικής Χρήσης Δανεισμού**

Η Εταιρία σκοπεύει να αξιοποιήσει τις πρόσφατες τροποποιήσεις στο κανονιστικό πλαίσιο που διέπει τις ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. και που της επιτρέπουν, μεταξύ άλλων, να δανειστεί μέχρι το 50% της αξίας του συνολικού ενεργητικού της για την απόκτηση και αξιοποίηση των ακινήτων στα οποία έχουν επενδυθεί τα διαθέσιμα των Α.Ε.Ε.Α.Π. ή/και Εταιριών Ειδικού Σκοπού. Επιπρόσθετα, δυνάμει των πρόσφατων τροποποιήσεων στο νομικό πλαίσιο έχει καταργηθεί η απαίτηση διατήρησης τουλάχιστον 10% του ενεργητικού της Εταιρίας υπό τη μορφή μετρητών, τραπεζικών καταθέσεων και πιστωτικών τίτλων ισοδύναμης ρευστότητας. Συνεπώς, η Εταιρία θα διαθέτει στο εξής μεγαλύτερη ευελιξία αναφορικά με τα κεφάλαια που της είναι διαθέσιμα για την χρηματοδότηση της επενδυτικής της πολιτικής, συμπεριλαμβανομένης της ικανότητάς της να χρησιμοποιεί περισσότερα ταμειακά διαθέσιμα και στοιχεία ενεργητικού ισοδύναμης ρευστότητας.

### **Διατήρηση Ελκυστικής Μερισματικής Πολιτικής**

Το Δ.Σ. της Εταιρίας σκοπεύει να συνεχίσει να προτείνει τη διανομή μερίσματος ποσού τουλάχιστον 85% με 90% επί των καθαρών κερδών της, υπό τους περιορισμούς της οικείας νομοθεσίας και υπό την προϋπόθεση ότι (α) η διανομή αυτή θα είναι εφικτή από την ταμειακή και την εν γένει οικονομική κατάσταση της Εταιρίας και (β) η επιχειρηματική πολιτική της Εταιρίας δεν θα επιβάλλει τον σχηματισμό αποθεματικών για την αγορά ακινήτων (βλ. σχετικά ενότητα 3.20 «ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Αναφορικά με το 2006, η Εταιρία κατέβαλε συνολικό μέρισμα € 0,64 ανά μετοχή, που αντιστοιχεί στο 100% των διανεμητέων καθαρών κερδών της για τη συγκεκριμένη χρήση. Επίσης, το Δ.Σ. της Εταιρίας, την 18.10.2007 αποφάσισε τη διανομή προμερίσματος ύψους €0,32 ανά μετοχή. Ωστόσο, δεν υπάρχουν εγγυήσεις για το ύψος του μερίσματος που θα καταβληθεί από την Εταιρία στο μέλλον. Ως αποτέλεσμα του ευνοϊκού φορολογικού καθεστώτος της Εταιρίας ως Α.Ε.Ε.Α.Π., των ελκυστικών της μεικτών εσόδων από μισθώματα και των μακροχρόνιων συμβάσεων μίσθωσης με μισθωτές υψηλής ποιότητας, η Εταιρία εκτιμά ότι έχει ισχυρά και σταθερά επίπεδα ταμειακών ροών, που θα της επιτρέψουν να διατηρήσει μία ελκυστική μερισματική πολιτική.

### **3.4.6 Επιχειρηματικά Πλεονεκτήματα**

Η Εταιρία πιστεύει ότι διαθέτει τα ακόλουθα πλεονεκτήματα:

#### **Χαρτοφυλάκιο Ακινήτων Υψηλής Ποιότητας**

Η Εταιρία διαθέτει ένα από τα μεγαλύτερα, από άποψη εκτιμηθείσας αξίας, ενεργώς διαχειριζόμενα χαρτοφυλάκια ακινήτων στην Ελλάδα. Το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της αποτελείται κυρίως από κτίρια προσφάτως κατασκευασθέντα ή ανακαινισθέντα με σύγχρονη υποδομή που βρίσκονται στις καλύτερες αστικές περιοχές και εκμισθώνονται σε υψηλής αναγνωρισιμότητας εταιρίες δυνάμει μακροχρόνιων συμβάσεων μίσθωσης. Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρίας περιλαμβάνει ακίνητα σε όλη την Ελλάδα, η πλειονότητα των οποίων βρίσκεται στην Αθήνα, που αποτελεί τη σημαντικότερη και με τη μεγαλύ-

τερη ρευστότητα αγορά ακινήτων στη χώρα. Τα υπόλοιπα ακίνητα βρίσκονται κυρίως σε άλλες μεγάλες πόλεις, όπως η Θεσσαλονίκη και η Πάτρα. Στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη η Εταιρία κατέχει ένα εμπορικό χώρο στο Βουκουρέστι, Ρουμανία, και έναν εμπορικό χώρο στο Βελιγράδι, Σερβία. Την 30ή Σεπτεμβρίου 2007, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας διαφοροποιείται ανά τύπο ακινήτων με το 66,13% της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας του χαρτοφυλακίου της να αποτελείται από χώρους γραφείων, το 25,67% από αποθηκευτικούς, βιομηχανικούς και λοιπούς χώρους και το 8,20% να αποτελείται από εμπορικούς χώρους. Το Ποσοστό Πληρότητας των ακινήτων της Εταιρίας είναι 94,95% περίπου (μη υπολογιζόμενων των ακινήτων που χρησιμοποιεί η Εταιρία, ή που διατίθενται προς πώληση).

### **Ισχυροί και Σταθεροί Μισθωτές**

Οι δύο μεγαλύτεροι μισθωτές της Εταιρίας είναι ο Όμιλος Eurobank EFG και ο Όμιλος Μαρινόπουλου, οι οποίοι την 30ή Σεπτεμβρίου 2007 εκπροσωπούσαν περίπου το 61,10% των Συνολικών Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου της Εταιρίας. Επιπλέον αυτών των μισθωτών, η Εταιρία πιστεύει ότι οι υπόλοιποι μισθωτές της είναι κατά κύριο λόγο καλά εδραιωμένες, υψηλής φερεγγυότητας εταιρίες που δραστηριοποιούνται σε διάφορους κλάδους, όπως οι χρηματοοικονομικές υπηρεσίες, ο κλάδος του λιανικού εμπορίου, της πληροφορικής, της ναυτιλίας και των logistics. Η πολιτική της Εταιρίας ως προς τη σύναψη μακροχρόνιων μισθώσεων που είναι προσαρμοσμένες στις απαιτήσεις των μισθωτών της, της έχει επιτρέψει να αναπτύξει ισχυρές σχέσεις μαζί τους. Η Εταιρία πιστεύει ότι αυτή η πολιτική οδηγεί σε υψηλά επίπεδα επανεκμισθώσεων, πληρότητας και, κατά συνέπεια, σε σταθερά έσοδα από μισθώματα.

### **Στρατηγική Συνεργασία με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.**

Η Εταιρία πιστεύει ότι η στρατηγική της συνεργασία με την Τράπεζα EFG Eurobank της παρέχει σημαντικό ανταγωνιστικό πλεονέκτημα. Εκτός της ιδιότητας της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. ως συμβούλου της Εταιρίας, η Εταιρία επωφελείται και από την εκπροσώπηση της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. στο Διοικητικό της Συμβούλιο και στην Επενδυτική της Επιτροπή, γεγονός που της παρέχει μία επιπλέον πηγή εξειδικευμένων γνώσεων αναφορικά με τον κλάδο των ακινήτων και της επιτρέπει να αξιοποιήσει περαιτέρω τους εθνικούς και διεθνείς πόρους ενός εκ των πλέον επιτυχημένων και έμπειρων επενδυτών και συμβούλων στην ελληνική αγορά ακινήτων, καθώς και ενός έμπειρου επενδυτή και συμβούλου σε άλλες αγορές ακινήτων στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη που προσφέρουν σημαντικές ευκαιρίες επένδυσης σε ακίνητα που ενδέχεται να είναι κατάλληλα για την Εταιρία (συμπεριλαμβανομένης π.χ. της Ρουμανίας, Σερβίας και Βουλγαρίας). Ένα στοιχείο της στρατηγικής συνεργασίας της Εταιρίας με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. είναι οι ευκαιρίες που δίνονται στην Εταιρία να έρχεται σε επαφή με εταιρίες πελάτες της Eurobank καθώς και με ιδιώτες υψηλού εισοδήματος για το χαρτοφυλάκιο ακινήτων τους και πιθανές επενδυτικές συναλλαγές. Δυνάμει συμφωνίας με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. έχει επίσης παρασχεθεί στην Εταιρία δικαίωμα προτίμησης σε όλες τις μελλοντικές ευκαιρίες αγοράς ακινήτων που θα εντοπίσει ο σύμβουλος της Εταιρίας στην Ελλάδα και διεθνώς με την επιφύλαξη ορισμένων εξαιρέσεων (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.2.1 «Σύμβαση Παροχής Συμβουλευτικών και Διοικητικών Υπηρεσιών» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Η Εταιρία πιστεύει ότι η στρατηγική της συνεργασία με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. θα της παράσχει μία σειρά επενδυτικών ευκαιριών που συνάδουν με τη στρατηγική της για επιλεκτικές αποκτήσεις ακινήτων αυξημένης εμπορικότητας και υψηλού προφίλ στην Ελλάδα και σε άλλες αγορές ακινήτων στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη.

### **Εμπειρία ανώτερων διευθυντικών στελεχών με ιστορικό επιτυχιών**

Τα ανώτερα διευθυντικά στελέχη της Εταιρίας και τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής διαθέτουν ενδελεχή γνώση και σημαντική εμπειρία στην ελληνική αγορά ακινήτων, καθώς και σε ορισμένες αγορές ακινήτων στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη, και έχουν συμμετάσχει στην ανάπτυξη, εξαγορά και διαχείριση πολυάριθμων εμπορικών ακινήτων. Η Εταιρία πιστεύει ότι οι σημαντικές γνώσεις των ανωτέρων διευθυντικών στελεχών της και των μελών της Επενδυτικής της Επιτροπής σχετικά με τις συγκεκριμένες αγορές ακινήτων της παρέχουν ανταγωνιστικό πλεονέκτημα στον εντοπισμό και στην αξιοποίηση των τάσεων της αγοράς και των επενδυτικών ευκαιριών στον κλάδο των εμπορικών ακινήτων στην Ελλάδα και στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη.

### **3.4.7 Πλεονεκτήματα επένδυσης σε Α.Ε.Ε.Α.Π. σε σχέση με την άμεση επένδυση σε Ακίνητη Περιουσία**

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρίας η επένδυση σε Α.Ε.Ε.Α.Π. παρουσιάζει σημαντικά πλεονεκτήματα σε σχέση με τις άμεσες επενδύσεις σε Ακίνητη Περιουσία.

Οι Ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. απολαμβάνουν ορισμένα φορολογικά πλεονεκτήματα όπως π.χ. πλήρη απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης κατά την απόκτηση ακινήτων και από το Φόρο Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας, καθώς και δυνατότητα εξάντλησης των φορολογικών της υποχρεώσεων με την καταβολή ετήσιου φόρου 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου αναφοράς της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα<sup>1</sup>, υπολογιζόμενου επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους, πλέον των διαθεσίμων. Το ανωτέρω ευνοϊκό φορολογικό πλαίσιο των Α.Ε.Ε.Α.Π. δίνει τη δυνατότητα για υψηλές αποδόσεις μέσω των μερισμάτων που διανέμονται και τα οποία μπορεί να είναι κατά περίπτωση (ανάλογα με τη μερισματική πολιτική που ακολουθεί κάθε εταιρία) υψηλότερα από τα μισθώματα μετά από φόρους που εισπράττονται από κάποιο ιδιώτη ο οποίος είναι ο ιδιοκτήτης του ακινήτου.

Όσον αφορά στους κινδύνους που ενέχει η άμεση επένδυση σε Ακίνητη Περιουσία, αυτοί οι κίνδυνοι μειώνονται λόγω της διασποράς που υποχρεούται να έχει μία Α.Ε.Ε.Α.Π. στο χαρτοφυλάκιο της. Το νομοθετικό πλαίσιο ορίζει ότι η αξία κάθε ακινήτου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 25% της συνολικής αξίας των επενδύσεών της.

Ένα άλλο πλεονέκτημα των Α.Ε.Ε.Α.Π. είναι η ρευστότητά τους. Σε αντίθεση με τις δυσκολίες αναφορικά με την πώληση ή μίσθωση ενός ακινήτου, δεδομένων των επιπέδων προσφοράς και ζήτησης στην αγορά των ακινήτων κάθε περίοδο, η συμμετοχή σε μια Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορεί να αυξήσει τη ρευστότητα του κεφαλαίου κατά τη συγκεκριμένη περίοδο, μέσω συναλλαγών στο Χρηματιστήριο Αθηνών ή σε κάποια αντίστοιχη αγορά. Επιπρόσθετα, δίδεται η δυνατότητα συμμετοχής σε Α.Ε.Ε.Α.Π. ακόμα και σε επενδυτές με σχετικά μικρό διαθέσιμο κεφάλαιο το οποίο κάτω από άλλες συνθήκες δεν θα ήταν επαρκές για καμία επένδυση σε ακίνητα.

Η Διοίκηση της Εταιρίας εκτιμά ότι στο μέλλον αναμένεται να λάβουν χώρα σημαντικές εξελίξεις αναφορικά με τις Α.Ε.Ε.Α.Π. Τα φορολογικά πλεονεκτήματα που ισχύουν για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. που λειτουργούν στην Ελλάδα ενδέχεται να μην είναι διαθέσιμα σε χώρες που μπορεί να επιλέξει η Εταιρία να επεκτείνει τις δραστηριότητές της στο μέλλον.

1. Ο συντελεστής φόρου υπολογίζεται ως εξής:  $10\% * (\text{Επιτόκιο Αναφοράς} + 1\%)$ , π.χ. εάν το Επιτόκιο Αναφοράς είναι 4%, ο συντελεστής φόρου είναι  $10\% * (4\% + 1\%) = 0,5\%$

### 3.4.8 Κανονιστικό Πλαίσιο

#### Νομοθετικές Ρυθμίσεις των Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. αδειοδοτούνται και παρακολουθούνται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και αναφορικά με τις εταιρικές τους υποθέσεις, την αρμόδια Νομαρχία ή, μετά την εισαγωγή των μετοχών τους στο Χρηματιστήριο Αθηνών, το Υπουργείο Ανάπτυξης. Τον Οκτώβριο του 2004, η Εταιρία υπέβαλε αίτηση στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς επιδιώκοντας τη μετατροπή της σε Α.Ε.Ε.Α.Π. δυνάμει του Ν. 2778/1999 («Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας – Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και Άλλες Διατάξεις»), και το Δεκέμβριο του 2004, ως ένα περαιτέρω βήμα προς την κατεύθυνση της ικανοποίησης των νομικών απαιτήσεων για μετατροπή σε Α.Ε.Ε.Α.Π., μεταβίβασε στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias Α.Ε. τον κλάδο παροχής υπηρεσιών Ακίνητης Περιουσίας σε τρίτους. Η αίτησή της εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς στις 21 Σεπτεμβρίου 2005. Η έναρξη διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρίας έλαβε χώρα στις 12 Απριλίου 2006.

Οι δραστηριότητες της Εταιρίας διέπονται κυρίως από τις διατάξεις των άρθρων 21 έως 31 του Ν. 2778/1999 (ως ισχύει) και τις διατάξεις του 2190/1920. Εκτός από την ελληνική χρηματιστηριακή νομοθεσία που εφαρμόζεται σε όλες τις εισηγμένες εταιρίες, η Εταιρία υπόκειται επίσης σε διάφορες ρυθμιστικές διατάξεις, που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και τον Υπουργό Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, συμπεριλαμβανομένων των αποφάσεων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς υπ' αριθμ. 7/249/25.07.2002, 7/259/19.12.2002, 8/249/25.07.2002, 13/350/31.8.2005 και 8/259/19.12.2002. Σύμφωνα με δήλωσή της, η Εταιρία συμμορφώνεται ουσιαστικά με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 (ως ισχύει).

Τα κύρια χαρακτηριστικά του κανονιστικού αυτού πλαισίου περιγράφονται κατωτέρω.

#### Επενδύσεις

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, (ως ισχύει) η Εταιρία μπορεί να επενδύσει τα διαθέσιμά της μόνο:

- Σε ποσοστό τουλάχιστον 80% του ενεργητικού της σε Ακίνητη Περιουσία, ήτοι (α) Ακίνητα (i) κατά πλήρη ή φιλή κυριότητα, ή επικαρπία, (ii) περατωμένα ή υπό αποπεράτωση/επισκευή (iii) που μπορούν άμεσα να χρησιμοποιηθούν ως επαγγελματική στέγη ή για άλλο εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό. (β) Ως ακίνητα εννοούνται επίσης προσύμφωνα για την απόκτηση ακινήτων (υπό ορισμένες προϋποθέσεις) και (γ) συμμετοχή τουλάχιστον κατά 90% σε μετοχές ανώνυμης εταιρίας με μοναδικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων όπου το σύνολο του παγίου κεφαλαίου τους είναι επενδεδυμένα σε ακίνητα που είναι έτοιμα προς χρήση (υπό την έννοια (α) (iii) ανωτέρω).
- Σε μέσα χρηματαγοράς, κατά την έννοια του άρθρου 3 του Ν. 3283/2004, σύμφωνα με το οποίο ως μέσα χρηματαγοράς νοούνται «τα επαρκούς ρευστότητας μέσα που κατά κανόνα αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης στη χρηματαγορά και των οποίων η αξία μπορεί να προσδιοριστεί επακριβώς ανά πάσα στιγμή».
- Σε άλλα κινητά πράγματα, τα οποία εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες της Εταιρίας και τα οποία, μαζί με τα ακίνητα που αποκτά η Εταιρία για την εξυπηρέτηση τέτοιων αναγκών, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το δέκα τοις εκατό (10%) αυτών κατά την απόκτησή τους.



### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Γενικά, προκειμένου η Εταιρία να μπορεί να επενδύσει σε δικαιώματα αγοράς ακινήτων που απορρέουν από προσύμφωνα, πρέπει να έχει συμβατικώς διασφαλισθεί:

- (α) ο χρόνος αποπεράτωσης της κατασκευής του ακινήτου (σε περίπτωση ημιτελών ακινήτων).
- (β) το μέγιστο τίμημα.
- (γ) η προκαταβολή τιμήματος (που δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% του τιμήματος).
- (δ) η ποινική ρήτρα του πωλητή, η οποία δεν μπορεί να υπολείπεται του 150% της προκαταβολής, και
- (ε) η χρησιμοποίηση τους ως επαγγελματικής στέγης ή για άλλο εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό εντός έξι (6) μηνών από την απόκτηση τους.

Τέλος, η Εταιρία μπορεί να επενδύει τουλάχιστον στο 90% των μετοχών Εταιριών Ειδικού Σκοπού εφόσον το σύνολο του ενεργητικού των εν λόγω εταιριών έχει επενδυθεί εξ ολοκλήρου σε ακίνητα που μπορούν άμεσα να χρησιμοποιηθούν ως επαγγελματική στέγη ή για άλλο εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό, μόνα τους ή από κοινού με άλλα ακίνητα.

Σε περίπτωση μη τήρησης των περιορισμών επένδυσης σε Ακίνητη Περιουσία, για λόγους ανεξάρτητους από τη βούληση της Εταιρίας, αυτή οφείλει να προβεί στις αναγκαίες ενέργειες, ώστε, κατά την αποτίμηση της Ακίνητης Περιουσίας της στο τέλος της επόμενης διαχειριστικής χρήσης να μην υφίσταται η μη τήρηση.

Επίσης, σύμφωνα με το Ν. 2778/1999 (ως ισχύει), η Εταιρία ως Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορεί να επενδύσει σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος - μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (Ε.Ο.Χ.), ενώ για επενδύσεις σε κράτη εκτός Ε.Ο.Χ., οι επενδύσεις της Εταιρίας δεν πρέπει να υπερβαίνουν ποσοστό 10% του συνόλου των επενδύσεων της Εταιρίας σε ακίνητα τα οποία αποκτώνται κατά πλήρη ή ψιλή κυριότητα ή επί των οποίων συνιστάται επικαρπία υπέρ της Εταιρίας. Επιπλέον, αναφορικά με τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας

- πρέπει να μπορούν άμεσα να χρησιμοποιηθούν ως επαγγελματική στέγη ή για άλλο εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό (μόνα τους ή από κοινού με άλλα ακίνητα) ή
- μπορεί να είναι υπό αποπεράτωση ή επισκευή (εργασίες συντήρησης ή αναπαλαίωσης ή μεταβολής χρήσης) και να μπορούν να χρησιμοποιηθούν στο άμεσο μέλλον για τους σκοπούς που αναγράφονται ανωτέρω, σύμφωνα με αναλυτικό πρόγραμμα που καταρτίζεται με ευθύνη του διοικητικού συμβουλίου της Εταιρίας και κοινοποιείται στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και που αναφέρει το χρονικό διάστημα εντός του οποίου προβλέπεται να ολοκληρωθεί η αποπεράτωση ή επισκευή του ακινήτου και αναλυτική πρόβλεψη των εξόδων. Επιπλέον, η αποπεράτωση ή επισκευή τους είναι δυνατόν να ολοκληρωθεί εντός εύλογου χρόνου και τα έξοδα αποπεράτωσης ή επισκευής δεν υπερβαίνουν, στο σύνολό τους, ποσοστό είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) επί της συνολικής αξίας του ακινήτου, όπως θα υφίσταται μετά την αποπεράτωση ή επισκευή.

Η αξία του συνόλου των ακινήτων, που η Εταιρία δεν έχει αποκτήσει κατά πλήρη κυριότητα, ως επενδύσεις, δεν πρέπει να υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) του συνόλου των επενδύσεων της Εταιρίας, σε Ακίνητη Περιουσία. Ωστόσο, σύμφωνα με το Ν. 1665/1986 επιτρέπεται η απόκτηση από την Εταιρία, ως επένδυσης, δικαιωμάτων από χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, σύμφωνα με τις ανωτέρω προϋποθέσεις, εφόσον το σύνολο αυτών των δικαιωμάτων δεν υπερβαίνει, σε αξία, το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας και καθένα από αυτά τα δικαιώματα δεν υπερβαίνει, σε αξία, το δέκα τοις εκατό (10%) των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας.

Η αξία κάθε ακινήτου του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει, κατά το χρόνο απόκτησής του, το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της αξίας του συνόλου των επενδύσεων της.

Επιπλέον των ανωτέρω η Εταιρία κατανοεί ότι μετά την τροποποίηση του Ν. 2778/1999 με το Ν. 3581/2007, οι επενδύσεις της Εταιρίας σε μέσα χρηματαγοράς υπόκεινται στους ακόλουθους περιορισμούς:

- Η επένδυση σε μέσα χρηματαγοράς του ίδιου εκδότη δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) επί του ανώτατου επιτρεπόμενου ποσοστού επενδύσεων της Εταιρίας σε μέσα χρηματαγοράς. Το ποσοστό του προηγούμενου εδαφίου αυξάνεται σε πενήντα τοις εκατό (50%), εάν πρόκειται για μέσα χρηματαγοράς τα οποία έχουν εκδοθεί ή για τα οποία έχει παρασχεθεί εγγύηση κράτους-μέλους ή οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης κράτους-μέλους του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου ή δημόσιου διεθνούς οργανισμού στον οποίο μετέχει κράτος - μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου.
- Οι επενδύσεις αυτές γίνονται υποχρεωτικά σε μέσα χρηματαγοράς τουλάχιστον έξι εκδοτών.
- Οι επενδύσεις της εταιρίας σε μέσα χρηματαγοράς, που εκδίδονται από εταιρίες με αντικείμενο δραστηριότητας την κατασκευή ή εκμετάλλευση ακινήτων, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν, στο σύνολό τους, το είκοσι τοις εκατό (20%) των επενδύσεων της εταιρίας σε μέσα χρηματαγοράς.
- Η επένδυση σε μερίδια άλλων οργανισμών συλλογικών επενδύσεων επιτρέπεται μόνο εφόσον οι συγκεκριμένοι οργανισμοί εμπίπτουν είτε στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας 85/611 του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου είτε στο πεδίο εφαρμογής του Ν. 2778/1999 ή αντίστοιχης νομοθετικής ή κανονιστικής ρύθμισης άλλου κράτους - μέλους του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου. Σε κάθε περίπτωση, η επένδυση σε καθέναν από τους ανωτέρω οργανισμούς δεν πρέπει να υπερβαίνει το τρία τοις εκατό (3%) του ανώτατου επιτρεπόμενου ορίου επένδυσης σε μέσα χρηματαγοράς και το σύνολο των επενδύσεων σε τέτοιους οργανισμούς δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το πέντε τοις εκατό (5%) του ανωτέρω ορίου.

Η Εταιρία απαγορεύεται να αποκτήσει από εταιρία επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία δικαίωμα σε ακίνητο, το οποίο είναι ενταγμένο στα αποθεματικά ασφαλιστικών εταιριών.

Σε κάθε περίπτωση δεν επιτρέπεται η μεταβίβαση μετοχών Εταιρίας Ειδικού Σκοπού ή ακινήτου, στα οποία έχουν επενδυθεί τα διαθέσιμα της Εταιρίας, πριν από την πάροδο δώδεκα (12) μηνών από την απόκτησή τους.

### **Αποτίμηση**

Τα άρθρα 22 και 27 του Ν. 2778/1999 (ως ισχύει) θέτουν το πλαίσιο αποτίμησης επενδύσεων που ισχύει για τις ελληνικές Α.Ε.Α.Π.

### **Ετήσια Αποτίμηση**

Δυνάμει των ρυθμίσεων του νομοθετικού πλαισίου περί αποτίμησης επενδύσεων, το χαρτοφυλάκιο των επενδύσεων της Εταιρίας σε Ακίνητη Περιουσία πρέπει να αποτιμάται στο τέλος κάθε εταιρικής χρήσης από ορκωτό εκτιμητή, ο οποίος δεσμεύεται από την ειδική έκθεση που συντάσσεται για το σκοπό αυτό από εκτιμητή του Σ.Ο.Ε. Ο εκτιμητής ορίζεται με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας, μαζί με τον Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή της.

## 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

### **Αποτίμηση σε περίπτωση επενδύσεων ή ρευστοποίησης επενδύσεων**

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999 (ως ισχύει) πριν η Α.Ε.Ε.Α.Π. επενδύσει σε ακίνητο ή σε δικαίωμα επί ακινήτου, ή σε μετοχές Εταιρίας Ειδικού Σκοπού, προϋπόθεση είναι το συγκεκριμένο ακίνητο, δικαίωμα επί ακινήτου ή μετοχές Εταιρίας Ειδικού Σκοπού να έχουν αποτιμηθεί από ορκωτό εκτιμητή του Σ.Ο.Ε. Προκειμένου περί ακινήτων που θα αποκτηθούν από την Α.Ε.Ε.Α.Π. βάσει προσυμφώνου, η εκτίμηση πραγματοποιείται πριν από την οριστική μεταβίβαση τους στην Εταιρία. Κατά την εκτίμηση λαμβάνεται υπόψη κάθε γεγονός το οποίο μπορεί να επηρεάσει την αξία της συγκεκριμένης επένδυσης προτού η επένδυση αυτή περιληφθεί στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας. Η εκτίμηση αυτή είναι δεσμευτική. Το τίμημα που θα καταβάλλει για την απόκτηση τέτοιου περιουσιακού στοιχείου δεν επιτρέπεται να είναι υψηλότερο του 5% από την εκτιμηθείσα αξία του, όπως αυτή προσδιορίστηκε από τον εκτιμητή.

Οι ίδιες διατυπώσεις αποτίμησης ισχύουν κατά την εκποίηση ακινήτου του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας. Παρομοίως κατά την εκποίηση ακινήτου του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας, το τίμημα που εισπράττει η Εταιρία δεν επιτρέπεται να είναι χαμηλότερο του 5% από την αξία του ακινήτου όπως αποτιμήθηκε από τον εκτιμητή. Σε κάθε περίπτωση δεν επιτρέπεται η μεταβίβαση των ανωτέρω μετοχών ή ακινήτου, στα οποία έχουν επενδυθεί τα διαθέσιμα της Εταιρίας, πριν από την πάροδο δώδεκα (12) μηνών από την απόκτηση τους.

### **Αποτίμηση μέσω χρηματαγοράς**

Η αποτίμηση των μέσων χρηματαγοράς του χαρτοφυλακίου επενδύσεων της Εταιρίας πραγματοποιείται σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 13/350/31.08.2005 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 30 του Ν.3371/2005, όπως ισχύει. Σχετικά με εισηγμένα μέσα χρηματαγοράς, η εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων της Εταιρίας πρέπει βάσει της απόφασης 8/259/19.12.2002, να αναφέρει, μεταξύ άλλων, το κόστος κτήσης και την τρέχουσα αγοραία αξία των εν λόγω μέσων χρηματαγοράς. Εάν στο τέλος της εταιρικής χρήσης διαπιστωθεί από την αποτίμηση ότι υπήρξε ζημία συνδεδεμένη με τις επενδύσεις της σε μέσα χρηματαγοράς, μπορεί να καταγραφεί μία πρόβλεψη για ολόκληρο το ποσό της ζημίας.

### **Αποτίμηση και λογιστική μεταχείριση**

Σε περίπτωση που κατά την ετήσια αποτίμηση ενός ακινήτου του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας στο τέλος μιας εταιρικής χρήσης, διαπιστωθεί υποτίμηση της αξίας του, σε σχέση με την αξία κτήσης του, η Εταιρία υποχρεούται να σχηματίσει πρόβλεψη για τη διαφορά. Αντιθέτως, εάν κατά την ετήσια αποτίμηση ενός ακινήτου του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας, στο τέλος μιας εταιρικής χρήσης, διαπιστωθεί ανατίμηση της αξίας του σε σχέση με την αξία κτήσης του η Εταιρία πρέπει να αναγράφει στις οικονομικές καταστάσεις την αξία κτήσης του, ενώ η υπεραξία που διαπιστώνεται από την αποτίμηση, αναγράφεται σε ξεχωριστή δήλωση που συνοδεύει τον ισολογισμό της Εταιρίας.

Στο βαθμό που οι παραπάνω διατάξεις αποτίμησης της επένδυσης αντίκεινται στις απαιτήσεις των Δ.Λ.Π., πρέπει να ικανοποιούνται οι απαιτήσεις των Δ.Λ.Π.

### **Καταστάσεις Επενδύσεων**

Σύμφωνα με το άρθρο 25 του Νόμου 2778/1999, η Εταιρία είναι υποχρεωμένη να δημοσιεύει στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων των διαθεσίμων της με χωριστή αναφορά στις κατηγορίες επενδύσεων. Ως προς τα δικαιώματα επικαρπίας ή ψιλής κυριότητας ακινήτων, όπως και ως προς τα δικαιώματα από χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου, η εξαμηνιαία κατάσταση επεν-

δύσεων περιέχει υποχρεωτικά περιγραφή του δικαιώματος, την πραγματική αξία του, σε σχέση με την πραγματική και την αντικειμενική αξία του ακινήτου στο οποίο αναφέρεται, καθώς και οποιοδήποτε άλλο χρήσιμο στοιχείο για την αξιολόγηση των συγκεκριμένων επενδύσεων. Η εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων βασίζεται σε έκθεση εκτιμητή του Σ.Ο.Ε., η οποία ελέγχεται επίσης από ορκωτό ελεγκτή. Η κατάσταση πρέπει να υποβάλλεται στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς εντός ενός μηνός από το τέλος της σχετικής εξαμηνιαίας περιόδου (εκτός από ορισμένες πληροφορίες που μπορεί να σταλούν εντός διμήνου) και να δημοσιεύεται σε δύο ημερήσιες οικονομικές εφημερίδες.

Το ελάχιστο περιεχόμενο της κατάστασης επενδύσεων περιγράφεται στην απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς υπ' αριθμόν 8/259/19.12.2002, δυνάμει της οποίας απαιτείται επίσης να συμπεριλαμβάνεται αναλυτικός λογαριασμός αποτελεσμάτων για τη σχετική περίοδο, ένας συγκριτικός πίνακας με τις μεταβολές στην ονομαστική αξία, στην καθαρή θέση και στην χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της κατά τη διάρκεια των τριών τελευταίων διαχειριστικών χρήσεων (και τη σχετική εξαμηνιαία περίοδο, κατά περίπτωση) και η περιγραφή της επενδυτικής της πολιτικής, με ιδιαίτερη έμφαση στην περίοδο μετά την κατάσταση επενδύσεων.

### **Ασφάλιση**

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999 (ως ισχύει) και την υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η Εταιρία οφείλει να ασφαλίζει το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της, κατά μίας σειράς κινδύνων για ποσό ίσο με τουλάχιστον το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημιάς, ή, σε περίπτωση ολικής καταστροφής του ακινήτου, για ποσό ίσο με την πλήρη εμπορική του αξία ή το κόστος αντικατάστασης ή εκ νέου κατασκευής του ακινήτου. Επιπρόσθετα, η Εταιρία πρέπει να διαθέτει ασφάλιση αστικής ευθύνης έναντι τρίτων που να καλύπτει ζημιές, σωματικές βλάβες και απώλεια ενοικίων για περίοδο δώδεκα μηνών.

Εάν πρόκειται να πραγματοποιηθούν εργασίες αποπεράτωσης, αναπαλαίωσης, συντήρησης, μεταβολής χρήσης ή επισκευής σε κάποιο ακίνητο της Εταιρίας, η Εταιρία οφείλει να διαθέτει ασφάλιση κατά των κινδύνων ανέγερσης με σκοπό να καλυφθούν ενδεχόμενες υλικές ζημιές του έργου και υλικές ζημιές και σημαντικές βλάβες που θα προξενηθούν σε τρίτους. Στο βαθμό που προσλαμβάνονται εργολάβοι για τη διεκπεραίωση των εν λόγω εργασιών, η Εταιρία υποχρεούται επίσης να λάβει εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης και κάλυψης προκαταβολών από τους εργολάβους αυτούς.

Στην μεγάλη πλειοψηφία των συμβάσεων μίσθωσης η Εταιρία ευθύνεται και ανέλαβε την ασφάλιση των ακινήτων, ενώ οι μισθωτές ευθύνονται για την ασφάλιση του δικού τους εξοπλισμού. Παρ' όλο που η ασφαλιστική κάλυψη της Εταιρίας πληροί τις απαιτήσεις της ελληνικής νομοθεσίας στο βαθμό που τα προϊόντα αυτά είναι διαθέσιμα στην αγορά, για ορισμένα είδη κινδύνων (όπως πόλεμος και σεισμός κατά τη διάρκεια κατασκευαστικών εργασιών) δεν προσφέρεται κάλυψη στην ελληνική ασφαλιστική αγορά (βλ. σχετικά ενότητα 2, «ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Η Eurobank Properties A.E.E.A.Π. με την από 07.11.2007 επιστολή της Διοίκησής της, δηλώνει:

*«Η Eurobank Properties A.E.E.A.Π. (η «Εταιρία») δηλώνει για τους σκοπούς του ενημερωτικού της δελτίου ότι αναφορικά με τα ασφαλιστήρια συμβόλαια των ακινήτων στα οποία έχει επενδύσει τα διαθέσιμά της συμμορφώνεται με τις διατάξεις της απόφασης υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και συγκεκριμένα:*

# 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

## A. Καλυπτόμενοι κίνδυνοι

Καλύπτονται οι παρακάτω κίνδυνοι:

1. Πυρκαγιά, κεραυνός, πυρκαγιά από δάσος, καπνός.
2. Σεισμός και/ή πυρκαγιά από σεισμό συμπεριλαμβανομένων των ζημιών στα θεμέλια.
3. Έκρηξη (απλή - ευρεία) συμπεριλαμβανομένων των ζημιών στον ίδιο τον λέβητα/θερμοσίφωνα.
4. Τρομοκρατικές ενέργειες, στάσεις, απεργίες, πολιτικές ταραχές, κακόβουλος βλάβη, βανδαλισμός.
5. Κλοπή δια ρήξεως ή αναρριχήσεως συμπεριλαμβανομένων των ζημιών που θα προξενηθούν στα ασφαλιζόμενα αντικείμενα συνεπεία των ενεργειών του κλέπτη/κλεπτών.
6. Βραχυκύκλωμα.
7. Θύελλα, πλημμύρα, καταιγίδα, βροχή<sup>1</sup>, χαλάζι, παγετός, χιόνι.
8. Διάρρηξη και/ή υπερχειλίση και/ή διαρροή σωληνώσεων ύδρευσης, θέρμανσης, κλιματισμού, πυρόσβεσης και αποχέτευσης.
9. Ζημιές από καιρικά φαινόμενα ή από διάρρηξη στον ηλιακό θερμοσίφωνα και/ή κλιματιστικά μηχανήματα που βρίσκονται εκτός του κτιρίου.
10. Θραύση κρυστάλλων.
11. Κατάρρευση<sup>2</sup>/Κατολίσθηση/Καθίζηση συνεπεία καλυπτομένων κινδύνων.
12. Πτώση αεροσκαφών, πρόσκρουση οχήματος.

## B. Ασφαλιζόμενο Κεφάλαιο

Το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο καλύπτει, σε περίπτωση ολικής καταστροφής, την πλήρη εμπορική αξία ή το πλήρες κόστος αντικατάστασης (ανοικοδόμηση της οικοδομής) ή, σε κάθε άλλη περίπτωση το πλήρες, κόστος αποκατάστασης της ζημιάς.

## Γ. Αστική ευθύνη και κάλυψη απώλειας ενοικίων

Καλύπτονται:

1. η αστική ευθύνη της Εταιρίας ως κυρίας λόγω πρόκλησης υλικών ζημιών και σωματικών βλαβών σε τρίτους και
2. η απώλεια χρήσης του ακινήτου (απώλεια ενοικίων) για δώδεκα (12) τουλάχιστον μήνες.

Σημείωση: Δεν υφίσταται ασφάλιση απώλειας ενοικίων σχετικά με το ακίνητο της Εταιρίας στα Σπάτα Αττικής, Λεωφ. Πικερμίου – Σπάτων, θέση Πρόκαλη, διότι το ακίνητο επί του παρόντος δεν μισθώνεται.

Σημείωση: Ασφάλιση αστικής ευθύνης και ασφάλιση απώλειας ενοικίων για το ακίνητο της Εταιρίας στη Ν. Ιωνία Αττικής, Εμμ. Παππά, Βυζαντίου και Καχραμανόγλου, υφίσταται μόνο για το τμήμα του ακινήτου που μισθώνεται στη L' OREAL HELLAS A.E., διότι το υπόλοιπο τμήμα του ακινήτου, επί του οποίου πραγματοποιούνται κατασκευαστικές εργασίες επί του παρόντος, καλύπτεται από ασφάλιση κατά κινδύνων ανέγερσης με σκοπό να καλυφθούν ενδεχόμενες υλικές ζημιές του έργου και υλικές ζημιές και σωματικές βλάβες που θα προξενηθούν σε τρίτους.

## Δ. Διεξαγωγή εργασιών επί ακινήτου

Σε τμήμα του ακινήτου της Εταιρίας στη Νέα Ιωνία Αττικής, Εμμ. Παππά, Βυζαντίου και Καχραμανόγλου διεξάγονται επί του παρόντος κατασκευαστικές εργασίες. Ως εκ τούτου το τμήμα αυτό του ακινήτου

---

1. Σύμφωνα με την από 108524/5-11-07 επιστολή της ασφαλιστικής εταιρίας EUROLIFE (LEADER) η κάλυψη βροχής περιλαμβάνεται στην κάλυψη πλημμύρας, θύελλας, καταιγίδας.

2. Σύμφωνα με την από 108524/5-11-07 επιστολή της ασφαλιστικής εταιρίας EUROLIFE (LEADER) η κάλυψη κατάρρευσης περιλαμβάνεται στην κάλυψη Κατολίσθηση/Καθίζηση συνεπεία καλυπτομένων κινδύνων.

ασφαλίζεται κατά παντός κινδύνου ανέγερσης, με σκοπό να καλυφθούν ενδεχόμενες υλικές ζημιές του έργου και υλικές ζημιές και σωματικές βλάβες που θα προξενηθούν σε τρίτους.

*Σημείωση: Αναφορικά με το ακίνητο της σέρβικης θυγατρικής μας, RECO REAL PROPERTY S.A., έχουμε προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες, προκειμένου να ασφαλισθεί, έχοντας απευθυνθεί σε τοπικές ασφαλιστικές εταιρίες και σε αντίστοιχες ελληνικές. Αναμένουμε βεβαίωση της ασφάλισης άμεσα.*

## Ε. Εγγυητικές επιστολές

Η Εταιρία έχει λάβει από τον εργολήπτη με τον οποίο έχει συνάψει σύμβαση έργου και οι οποίες παραμένουν εν ισχύει εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης και κάλυψης προκαταβολών».

## Δανεισμός

Επιτρέπεται η σύναψη δανείων από τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και η παροχή πιστώσεων σε αυτές μόνο από πιστωτικό ίδρυμα και για ποσά τα οποία, στο σύνολο τους, δεν θα υπερβαίνουν το πενήντα τοις εκατό (50%) του ενεργητικού τους (στο εν λόγω ποσοστό δεν συνυπολογίζονται τα δάνεια που αναφέρονται στην επόμενη παράγραφο). Τα δάνεια αυτά μπορούν να χρησιμοποιηθούν και οι πιστώσεις μπορούν να δοθούν τόσο για την απόκτηση όσο και για την αξιοποίηση ακινήτων στα οποία έχουν επενδυθεί τα διαθέσιμα της Α.Ε.Ε.Α.Π. ή/και των Εταιριών Ειδικού Σκοπού της. Το σύνολο των δανείων που λαμβάνονται για την αποπεράτωση ακινήτων της Α.Ε.Ε.Α.Π. ή των Εταιριών Ειδικού Σκοπού της δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το ποσοστό που αναγράφεται στο πρόγραμμα εργασιών αποπεράτωσης, επισκευής ή ανακαίνισης. Για την εξασφάλιση των δανείων και πιστώσεων της παρούσας παραγράφου επιτρέπεται να συνιστώνται βάρη επί των κινητών ή ακινήτων των Α.Ε.Ε.Α.Π.

Ως εξαίρεση των παραπάνω οι ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. δύνανται επίσης να συνάπτουν δάνεια με πιστωτικό ίδρυμα για την απόκτηση ακινήτων που θα χρησιμοποιήσουν για τις λειτουργικές τους ανάγκες, εφόσον το ύψος των δανείων, στο σύνολό τους, δεν υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) της αξίας του συνόλου των ιδίων κεφαλαίων των Α.Ε.Ε.Α.Π. μειουμένων κατά το συνολικό ποσό των επενδύσεων των Α.Ε.Ε.Α.Π. σε ακίνητα. Για την εξασφάλιση αυτών των δανείων και πιστώσεων επιτρέπεται να συνιστώνται βάρη επί των αποκτηθέντων ακινήτων.

## Φορολογία και Μέρισμα

Η Εταιρία ως Α.Ε.Ε.Α.Π., απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος και υποχρεούται μόνο σε καταβολή ετήσιου φόρου 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου αναφοράς της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα<sup>1</sup>, ο οποίος υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεων της, πλέον των διαθεσίμων της, όπως απεικονίζονται στις εξαμηνιαίες καταστάσεις επενδύσεων. Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, το ίδιο φορολογικό καθεστώς ισχύει για τις ελληνικές Εταιρίες Ειδικού Σκοπού, των οποίων η Εταιρία κατέχει τουλάχιστον το 90% των μετοχών. Με την καταβολή του ετήσιου φόρου εξαντλείται η υποχρέωση της Εταιρίας και των μετόχων της όσον αφορά στο φόρο εισοδήματος, με την επιφύλαξη της παρακράτησης φόρου επί των τόκων ομολογιακών δανείων, ως αναλύεται παρακάτω.

1. Ο συντελεστής φόρου υπολογίζεται ως εξής: 10% \* (Επιτόκιο Αναφοράς + 1%), π.χ. εάν το Επιτόκιο Αναφοράς είναι 4%, ο συντελεστής φόρου είναι 10%\*(4%+1%) = 0,5%

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Στο βαθμό που σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο η Εταιρία επιτρέπεται να επενδύσει σε μέσα χρηματαγοράς, η Εταιρία απαλλάσσεται του φόρου εισοδήματος για τα εισοδήματα αυτά. Ωστόσο, τα έσοδα από τόκους ομολογιακών δανείων υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου από τον πληρωτή ή την τράπεζα που μεσολαβεί ύψους 10% εάν τα ομόλογα από τα οποία προκύπτουν οι τόκοι αυτοί δεν έχουν αποκτηθεί τουλάχιστον 30 ημέρες πριν από το χρόνο που έχει οριστεί για την εξαργύρωση των τοκομεριδίων. Με την παρακράτηση αυτή εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της Εταιρίας για τα εισοδήματα από τόκους ομολογιακών δανείων.

Σε περίπτωση αγοράς ακινήτου η Εταιρία απαλλάσσεται από κάθε φόρο, τέλος, τέλος χαρτοσήμου, εισφορά, δικαίωμα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικά τρίτων, με την εξαίρεση του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας με συντελεστή 19% επί του τιμήματος, ο οποίος επιβάλλεται στην περίπτωση της αγοράς κτιρίων ή τμημάτων τους (καθώς και του οικοπέδου που μεταβιβάζεται μαζί με αυτά), των οποίων η άδεια κατασκευής εκδίδεται ή αναθεωρείται μετά την 01.01.2006 και εφόσον η αγορά πραγματοποιείται πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτά.

Η Εταιρία υποχρεούται καταρχήν σε καταβολή τέλους χαρτοσήμου με συντελεστή 3,6% επί των μισθωμάτων των οικοδομών κυριότητάς της που κείνται στην Ελλάδα. Κατά τη συνήθη πρακτική της Εταιρίας, ολόκληρο ή το ήμισυ του τέλους χαρτοσήμου μετακυλιείται στο μισθωτή (βλ. σχετικά υποενότητα 3.4.13. «Περιγραφή του Χαρτοφυλακίου των Ακινήτων της Εταιρίας» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Ακολουθώντας προς τις ρυθμίσεις του άρθρου 24 του Ν. 3522/2006, η Εταιρία έχει δικαίωμα επιλογής υπαγωγής σε Φόρο Προστιθέμενης Αξίας με συντελεστή 19% των μισθωμάτων των ακινήτων της (ή μέρους αυτών) που μπορούν να χαρακτηριστούν ως εμπορικά κέντρα, σύμφωνα με τους ορισμούς της ΑΥΟΟ 1091805/πολ. 1111/28-9-2007.

Σε περίπτωση πώλησης ακινήτου η Εταιρία απαλλάσσεται από κάθε φόρο, συμπεριλαμβανομένου και του φόρου αυτομάτου υπερτιμήματος.

Τέλος, για τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας δεν οφείλεται Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας του άρθρου 24 του Ν. 2459/1997, εφόσον δεν ιδιοχρησιμοποιούνται.

Πέραν των ανωτέρω η Εταιρία ως Α.Ε.Α.Π. υπόκειται σε ειδικές νομοθετικές ρυθμίσεις που διέπουν την καταβολή μερίσματος (βλ. σχετικά ενότητα 3.20 «ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Πέραν των ανωτέρω, δεν υφίσταται άλλη πολιτική ή παράγοντας διοικητικού, φορολογικού ή νομισματικού ή πολιτικού χαρακτήρα που επηρέασε ή ενδέχεται να επηρεάσει σημαντικά κατά τρόπο άμεσο ή έμμεσο τις δραστηριότητες της Εταιρίας, πλην όσων αναφέρονται στην ενότητα 2 «ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

#### **Διευκόλυνση Εταιρικών Μετασχηματισμών**

Ο Ν.2166/1993, που εισήγαγε ένα ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς και απλουστεύει τις σχετικές διαδικασίες εταιρικών μετασχηματισμών, εφαρμόζεται στις Α.Ε.Α.Π., οι οποίες:

- (α) έχουν συσταθεί είτε λόγω συγχώνευσης δύο ή περισσότερων εταιριών, οι οποίες διαθέτουν Ακίνητη Περιουσία, είτε από διάσπαση ή απόσχιση κλάδου εταιρίας που διαθέτει Ακίνητη Περιουσία, ή
- (β) απέκτησαν Ακίνητη Περιουσία είτε λόγω συγχώνευσης με απορρόφηση άλλης εταιρίας που διαθέτει Ακίνητη Περιουσία ή λόγω διάσπασης ή απόσχισης κλάδου εταιρίας που διαθέτει Ακίνητη Περιουσία.

**Θεματοφύλακας**

Σύμφωνα με το άρθρο 24 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, οι επενδύσεις της Εταιρίας, με εξαίρεση αυτές που αποτελούν την Ακίνητη Περιουσία της πρέπει να κατατίθενται προς φύλαξη σε ή να φυλάσσονται από πιστωτικό ίδρυμα, που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα, με φυσική εγκατάσταση. Ο θεματοφύλακας μπορεί να αναθέτει τη φύλαξη μέσω χρηματαγοράς σε άλλο πρόσωπο, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στον Ν. 3371/2005, ως ισχύει. Ο θεματοφύλακας ευθύνεται έναντι της Εταιρίας και των μετόχων της για κάθε πταίσμα κατά την ενάσκηση των καθηκόντων του.

Η Εταιρία κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου δεν έχει επενδύσει σε μέσα χρηματαγοράς και συνεπώς δεν απαιτείται ο ορισμός του θεματοφύλακα. Η Εταιρία δεσμεύεται ότι εάν στο μέλλον επενδύσει σε μέσα χρηματαγοράς, θα προβεί στη σύναψη σύμβασης παροχής υπηρεσιών θεματοφυλακής και θα ενημερώσει σχετικά τις αρμόδιες αρχές, σύμφωνα με τα οριζόμενα σχετικά στον Ν. 2778/1999, ως ισχύει.

**Αμοιβή Μελών Διοικητικού Συμβουλίου**

Σύμφωνα με το νόμο που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι Α.Ε.Ε.Α.Π. δεν επιτρέπεται να καταβάλουν, κατά τη διάρκεια μίας εταιρικής χρήσης, στα μέλη του διοικητικού τους συμβουλίου αμοιβές που υπερβαίνουν συνολικά (α) το δέκα τοις εκατό (10%) των κερδών που διανεμήθηκαν στο τέλος της χρήσης ή (β) το είκοσι τοις εκατό (20%) της υπεραξίας του συνόλου των επενδύσεών τους, στο τέλος της χρήσης.

**Ελληνική Νομοθεσία περί Ακινήτων****Κυριότητα Ακινήτων στην Ελλάδα**

Η κυριότητα είναι το εμπράγματο δικαίωμα που παρέχει πλήρη, άμεση και απόλυτη εξουσία επί ακινήτων. Η κυριότητα επί ακινήτων περιλαμβάνει όχι μόνο το έδαφος αλλά επεκτείνεται επίσης στα κτίρια που κατασκευάστηκαν επί του εδάφους και τα συστατικά και παραρτήματα αυτών. Επιπρόσθετα, περιλαμβάνει το δικαίωμα χρήσης του ακινήτου και το δικαίωμα διάθεσης αυτού. Η κυριότητα επί ακινήτου μπορεί να έχει τη μορφή ατομικής κυριότητας, εξ αδιαιρέτου συγκυριότητας ή συγκυριότητας. Η συγκυριότητα βασίζεται σε οποιαδήποτε υποκείμενη σχέση κοινωνίας που απορρέει από το νόμο, από σύμβαση ή άλλως. Στην περίπτωση της εξ αδιαιρέτου συγκυριότητας, οι συγκύριοι δεν έχουν κυριότητα επί συγκεκριμένου μέρους του ακινήτου αλλά διαθέτουν ιδανικό μερίδιο κυριότητας επί της συγκυριότητας συνολικά. Η συγκυριότητα βασίζεται είτε: σε συμφωνία των συγκυριών, σε μονομερή εν ζωή δικαιοπραξία, σε διαθήκη του παλαιού κυρίου του ακινήτου ή σε δικαστική απόφαση. Κάθε συγκύριος κατέχει συγκεκριμένο μέρος του ακινήτου (για παράδειγμα, έναν όροφο, ένα διαμέρισμα, ή ένα από τα κτίρια που βρίσκονται στο οικόπεδο), και έχει εξ αδιαιρέτου συγκυριότητα επί ορισμένων κοινόχρηστων τμημάτων του ακινήτου (όπως της αυλής και των κοινόχρηστων χώρων).

**Μεταγραφή Τίτλων**

Με εξαίρεση τις περιοχές που λειτουργούν κτηματολογικά γραφεία, οι οποίες είναι λίγες, η Ελλάδα έχει ένα σύστημα μεταγραφής τίτλων σε περιφερειακά υποθηκοφυλακεία. Η κυριότητα (καθώς και τα δικαιώματα που επηρεάζουν την κυριότητα π.χ. εμπράγματα ασφάλειες) επί ακινήτου αποκτάται με τη μεταγραφή στο σχετικό βιβλίο. Το ακίνητο αυτό καταχωρείται στη μερίδα του κυρίου και όχι με βάση το ακίνητο, γεγονός που καθιστά τον έλεγχο τίτλων ιδιαίτερος χρονοβόρο και δύσκολο. Το Ελληνικό Δημόσιο βρίσκεται σε διαδικασία αυτοματοποίησης και αναδιάρθρωσης του ελληνικού κτηματολογικού συστή-



### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

---

ματος, προκειμένου να γίνει εφικτή η διεξαγωγή ερευνών με βάση συγκεκριμένο ακίνητο. Το κτηματολόγιο έχει τεθεί σε ισχύ σε ορισμένες περιοχές και, μεταξύ άλλων πλεονεκτημάτων, αναμένεται ότι θα διευκολύνει τη μεταβίβαση ακινήτων στην Ελλάδα.

#### **Μεταβίβαση Ακινήτων στην Ελλάδα**

Η κυριότητα ακινήτου συνήθως μεταβιβάζεται με σύμβαση, χρησικτησία ή δικαστική απόφαση. Η κυριότητα ακινήτου τελειούται με μεταγραφή στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο ή κτηματολογικό γραφείο, όπου λειτουργεί.

#### **Εμπράγματα Ασφάλειες επί Ακινήτων.**

Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία, εμπράγματη ασφάλεια επί ακινήτων συνίσταται σε: (i) υποθήκη που συνίσταται είτε από το νόμο είτε με συμβολαιογραφική πράξη ή δύναμει τελεσίδικης δικαστικής απόφασης και (ii) προσημείωση υποθήκης, που δεν αποτελεί καθ' αυτή εμπράγματη ασφάλεια, παρά μόνο όταν τραπεί σε υποθήκη. Η υποθήκη εγγράφεται επί ακινήτου προς εξασφάλιση ορισμένου ποσού.

Στην πράξη, επειδή τα συμβολαιογραφικά έξοδα για τη σύσταση υποθήκης ενδέχεται να είναι σημαντικά, οι συμμετέχοντες στην αγορά συνήθως επιλέγουν την οδό της «προσημείωσης υποθήκης», που είναι δικαίωμα υπό αίρεση που επιτρέπει στον δικαιούχο να τρέψει το δικαίωμά του κατά προτεραιότητα προσδιοριζόμενη από το χρόνο εγγραφής της προσημείωσης σε υποθήκη σε συγκεκριμένη χρονική περίοδο εάν υπάρξει σχετική τελεσίδικη δικαστική απόφαση.

Η υποθήκη αφορά στο σύνολο του οικοπέδου που ανήκει στον ενυπόθηκο οφειλέτη, καθώς και τα κτίρια επί αυτού και τυχόν άλλων συστατικών. Ως εμπράγματο δικαίωμα, η υποθήκη έχει παρακολουθηματικό χαρακτήρα και δύναται να ανπιταχθεί κατά οιοδήποτε τρίτου απέκτησε μεταγενέστερα το ενυπόθηκο ακίνητο.

Σε περίπτωση αθέτησης υποχρεώσεων του ενυπόθηκου οφειλέτη, ο ενυπόθηκος δανειστής δικαιούται να επιδιώξει και να πετύχει την κατάσχεση και την μετέπειτα αναγκαστική εκποίηση του ενυπόθηκου ακινήτου με πλειστηριασμό, το εκπλειστηρίασμα από τον οποίο θα χρησιμοποιηθεί για την ικανοποίηση της ασφαλισμένης απαίτησης και των απαιτήσεων των δανειστών που συμμετέχουν στη διαδικασία του πλειστηριασμού.

Η ελληνική νομοθεσία αναγνωρίζει την αρχή της χρονικής προτεραιότητας επί των εμπράγματων δικαιωμάτων. Ο εμπράγματος δανειστής ικανοποιείται κατά προτεραιότητα με βάση το χρόνο σύστασης του εμπράγματος δικαιώματός του σε σχέση με τους εγχειρόγραφους δανειστές, με εξαίρεση ορισμένες κατηγορίες προνομιούχων δανειστών.

#### **Δουλείες**

Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο η πραγματική δουλεία (σε αντίθεση με την προσωπική δουλεία) είναι ένα περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου προς όφελος άλλου ακινήτου, με την οποία, στην περίπτωση της συνήθους δουλείας, ο κύριος του δουλεύοντος ακινήτου είναι υποχρεωμένος να ανέχεται ορισμένες πράξεις επέμβασης από τον κύριο του δεσπόμενου ακινήτου. Εναλλακτικά, με την πραγματική δουλεία ο κύριος του δουλεύοντος ακινήτου υποχρεούται να απόσχει προς όφελος του δεσπόμενου ακινήτου από ορισμένες πράξεις τις οποίες θα είχε δικαίωμα να επιχειρεί ως κύριος του δουλεύοντος ακινήτου.

Οι πιο συνήθεις πραγματικές δουλείες είναι: (i) δουλεία διόδου, χορήγηση του δικαιώματος διέλευσης μέσα από ακίνητο με συγκεκριμένους όρους, (ii) δουλεία διοχέτευσης ή αποχέτευσης νερού ή/και σωληνώσεων και (iii) δουλεία μη παρεμπόδισης της θέας του δεσπόζοντος ακινήτου. Το αντικείμενο των δουλειών δεν ρυθμίζεται περιοριστικά επιτρέποντας πολλαπλές δουλείες να δημιουργηθούν υπέρ ενός ή περισσότερων ακινήτων.

Η πράξη σύστασης μιας δουλείας πρέπει να περιβάλλεται με το συμβολαιογραφικό τύπο και να μεταγράφεται στο υποθηκοφυλακείο ή κτηματολογικό γραφείο, προκειμένου να ισχύουν τα σχετικά δικαιώματα έναντι τρίτων.

### **Ελληνική Νομοθεσία για τις Μισθώσεις**

Στο πλαίσιο της ελληνικής νομοθεσίας, οι μισθώσεις εν γένει ρυθμίζονται από τον Αστικό Κώδικα. Οι μισθώσεις ακινήτων που πρόκειται να χρησιμοποιηθούν για ορισμένες δραστηριότητες ή για την άσκηση ορισμένου επαγγέλματος ρυθμίζονται από το Π.Δ. 34/1995 περί εμπορικών μισθώσεων και από τον ελληνικό Αστικό Κώδικα, στο βαθμό που το Π.Δ. 34/1995 περί εμπορικών μισθώσεων δεν ορίζει διαφορετικά. Η ελληνική νομοθεσία και ειδικά το Π.Δ. 34/1995 περί εμπορικών μισθώσεων παρέχει σημαντική προστασία και στα δύο μέρη, συμπεριλαμβανομένων των περιορισμών ως προς την ελάχιστη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης, ως προς τους λόγους καταγγελίας της μίσθωσης και τις διαδικασίες έξωσης, οι οποίες αποβλέπουν στην προστασία του μισθωτή. Η πλειονότητα των διατάξεων του Π.Δ. 34/1995 περί εμπορικών μισθώσεων είναι αναγκαστικού δικαίου και τα συμβαλλόμενα μέρη μπορούν να αποκλίνουν από αυτές μόνο δυνάμει μεταγενέστερης έγγραφης τροποποίησης της σύμβασης μίσθωσης, εκτός αν ο νόμος ορίζει διαφορετικά.

Οι συμβάσεις μίσθωσης εν γένει καταρτίζονται εγγράφως και πρέπει να θεωρηθούν από τις φορολογικές αρχές εντός 30 ημερών από την υπογραφή τους. Σε περίπτωση μη τήρησης αυτής της υποχρέωσης οι εν λόγω συμβάσεις καθώς και τυχόν τροποποιήσεις τους στερούνται αποδεικτικής ισχύος ενώπιον Ελληνικών δικαστηρίων και δημοσίων αρχών. Οι συμβαλλόμενοι σε μία σύμβαση μίσθωσης με διάρκεια μεγαλύτερη των εννέα ετών για αστικές μισθώσεις και δώδεκα ετών για εμπορικές μισθώσεις μπορεί να συμφωνήσουν να προβούν στην κατάρτισή της με συμβολαιογραφικό έγγραφο και να τη μεταγράψουν στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο προκειμένου να ισχύει αυτή έναντι του νέου κτήτορα. Όταν μία σύμβαση μίσθωσης έχει λάβει βεβαία χρονολογία (επειδή, για παράδειγμα, την έχει θεωρήσει συμβολαιογράφος ή άλλος δημόσιος υπάλληλος ή επειδή το ουσιώδες περιεχόμενό της αναφέρεται σε δημόσιο έγγραφο), τυχόν μεταγενέστερος κύριος του ακινήτου πρέπει να τηρήσει τους όρους της εν λόγω σύμβασης μίσθωσης παρά το γεγονός ότι περιορίζει την ίδια χρήση του ακινήτου από τον κύριο, εκτός εάν έχει συμφωνηθεί διαφορετικά στη σύμβαση μίσθωσης.

Με την επιφύλαξη των διατάξεων της σχετικής σύμβασης μίσθωσης, οι συγκύριοι ή εξ αδιαίρετου κύριοι ενός ακινήτου μπορεί να θεωρούνται από κοινού και εις ολόκληρον υπεύθυνοι έναντι του μισθωτή για την εκπλήρωση των υποχρεώσεών τους ως εκμισθωτών από τη σύμβαση μίσθωσης.

### **Ελάχιστη Διάρκεια των Συμβάσεων Εμπορικής Μίσθωσης**

Οι συμβάσεις εμπορικής μίσθωσης έχουν ελάχιστη διάρκεια 12 έτη, αλλά μπορούν να λυθούν με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βεβαίας χρονολογίας.

## 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

### **Ύψος Μισθωμάτων και Αναπροσαρμογή Μισθωμάτων**

Το μίσθωμα μπορεί να καθοριστεί ελεύθερα από τους συμβαλλομένους στη σύμβαση εμπορικής μίσθωσης και αναπροσαρμόζεται κατά τα χρονικά διαστήματα και κατά το συμφωνημένο ύψος. Σε περίπτωση που στη σύμβαση μίσθωσης δεν γίνεται πρόβλεψη αναπροσαρμογής του μισθώματος ή η σχετική ρήτρα είναι άκυρη, το μίσθωμα αναπροσαρμόζεται μετά από δύο έτη από την έναρξη της σύμβασης μίσθωσης σε ποσοστό ετησίως όχι κατώτερο από 6% της αξίας του μισθίου, όπως ορίζεται από την ελληνική νομοθεσία (4% για τους ακάλυπτους χώρους του ακινήτου), εκτός αν συντρέχουν εξαιρετικοί λόγοι που δικαιολογούν διαφορετική αναπροσαρμογή. Τυχόν μεταγενέστερη αναπροσαρμογή στις περιπτώσεις αυτές γίνεται ετησίως και ανέρχεται στο 75% της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (όπως αυτή υπολογίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία) για το μήνα που λαμβάνει χώρα η αναπροσαρμογή, σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους. Το προσαυξημένο μίσθωμα καταβάλλεται κατόπιν έγγραφης ειδοποίησης του εκμισθωτή προς τον μισθωτή. Εάν το αναπροσαρμοσμένο μίσθωμα υπερβαίνει το διπλάσιο του προηγούμενου καταβλητέου μισθώματος, το ήμισυ του ποσού που υπερβαίνει το διπλάσιο του προηγούμενου μισθώματος είναι καταβλητέο έξι μήνες μετά την ειδοποίηση του εκμισθωτή και το υπόλοιπο ένα έτος μετά από την ειδοποίηση αυτή (για παράδειγμα, εάν το προηγούμενο μίσθωμα ήταν €50.000 και το νέο μίσθωμα είναι €200.000, τότε το καταβλητέο μίσθωμα μετά την ειδοποίηση είναι €100.000, μετά από έξι μήνες από την ειδοποίηση το καταβλητέο μίσθωμα είναι €150.000 και μετά από ένα έτος από την ειδοποίηση το καταβλητέο μίσθωμα είναι €200.000. Τυχόν νεότερη αναπροσαρμογή του μισθώματος θα υπολογίζεται επί του ποσού των €200.000).

### **Συμβάσεις Υπομίσθωσης**

Εκτός εάν συμφωνείται διαφορετικά στη σύμβαση μίσθωσης, ο μισθωτής δυνάμει σύμβασης εμπορικής μίσθωσης δεν έχει δικαίωμα να παραχωρήσει τη χρήση του ακινήτου σε τρίτον. Κατ' εξαίρεση, τρεις μήνες μετά από τη σύναψη της σύμβασης μίσθωσης, ο μισθωτής μπορεί να παραχωρήσει τη χρήση του μισθίου σε προσωπική εταιρία ή εταιρία περιορισμένης ευθύνης, στην οποία συμμετέχει ο μισθωτής τουλάχιστον κατά 35%. Οι εταίροι μίας τέτοιας προσωπικής εταιρίας ή εταιρίας περιορισμένης ευθύνης μπορούν να αλλάξουν μόνο μία φορά, εκτός εάν ο εκμισθωτής συναινέσει σε περαιτέρω μεταβολή. Σε περίπτωση υπομίσθωσης, καθώς και στην περίπτωση αλλαγής των εταίρων του υπομισθωτή, κατόπιν αίτησης του εκμισθωτή το μίσθωμα αυξάνεται κατά 20%.

Η ελάχιστη συμβατική διάρκεια των εμπορικών μισθώσεων εφαρμόζεται και στις υπομισθώσεις δεσμεύοντας το μισθωτή (υπό την ιδιότητά του ως υπεκμισθωτή) απέναντι στον υπομισθωτή.

Η υπομίσθωση εξαρτάται από την κύρια μίσθωση. Σε περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης μίσθωσης για οποιονδήποτε λόγο, λύεται επίσης η υπομίσθωση. Σε περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης υπομίσθωσης νωρίτερα λόγω καταγγελίας της σύμβασης μίσθωσης, ο υπεκμισθωτής μπορεί να ευθύνεται έναντι του υπομισθωτή για την αδυναμία παραχώρησης της χρήσης του μισθίου στον υπομισθωτή για την υπολειπόμενη χρονική περίοδο.

Σε περίπτωση υπομίσθωσης, ο μισθωτής / υπεκμισθωτής παραμένει υπεύθυνος έναντι του εκμισθωτή για την τήρηση των υποχρεώσεων που απορρέουν από τη σύμβαση μίσθωσης.

### **Καταγγελία των Συμβάσεων Μίσθωσης**

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ελληνικού Αστικού Κώδικα, οι συμβάσεις μίσθωσης ορισμένου χρόνου λήγουν με την πάροδο του χρόνου αυτού, χωρίς να απαιτείται γνωστοποίηση καταγγελίας. Οι συμβά-

σεις μίσθωσης αορίστου χρόνου δύνανται να καταγγελθούν με πρότερη γνωστοποίηση εντός των χρονικών ορίων που προβλέπονται από το νόμο. Γενικά, ο μισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης πριν την πάροδο του συμφωνημένου χρόνου εάν (i) δεν του παραχωρήθηκε προσηκόντως ή του αφαιρέθηκε, μεταγενέστερα, η χρήση του μισθίου, ή (ii) υπάρχει σπουδαίος λόγος που δικαιολογεί την καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης. Αντίθετα, γενικώς ο εκμισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης εάν (i) ο μισθωτής καθυστερεί να καταβάλει το μίσθωμα, περίπτωση κατά την οποία η σύμβαση πρέπει να καταγγελθεί εντός συγκεκριμένης χρονικής περιόδου, (ii) ο μισθωτής κάνει κακή χρήση του μισθίου ή δεν συμπεριφέρεται όπως θα έπρεπε απέναντι στους άλλους ενοίκους του ακινήτου. Κάθε αντισυμβαλλόμενος μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση αν συνομολογήθηκε για χρόνο περισσότερο από 30 έτη ή για όλη τη ζωή του εκμισθωτή ή του μισθωτή, αφότου περάσουν 30 έτη από τη σύναψη της σύμβασης, σύμφωνα με τις διατάξεις για τις μισθώσεις αορίστου χρόνου.

Επιπρόσθετα, οι συμβάσεις εμπορικής μίσθωσης μπορεί να καταγγελθούν για μια σειρά λόγων που παρατίθενται στο Π.Δ. 34/1995 επί εμπορικών μισθώσεων όπως ισχύει. Ο μισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση δύο χρόνια μετά την έναρξη της μίσθωσης με έγγραφη καταγγελία προς τον εκμισθωτή. Στην περίπτωση αυτή, τα αποτελέσματα της καταγγελίας επέρχονται έξι μήνες από την καταγγελία και ο μισθωτής πρέπει να καταβάλει στον εκμισθωτή μισθώματα τεσσάρων μηνών ως αποζημίωση για την πρόωπη καταγγελία. Τα συμβαλλόμενα μέρη μιας σύμβασης εμπορικής μίσθωσης μπορούν να συμφωνήσουν να παραιτηθούν από το δικαίωμα καταγγελίας και από άλλα δικαιώματα που τους παρέχονται από την ελληνική νομοθεσία εφόσον, μεταξύ άλλων, υπογραφεί μεταγενέστερη μετά της ημερομηνίας της αρχικής σύμβασης μίσθωσης συμφωνία. Τέτοιες παραιτήσεις περιέχονται σε αρκετές από τις συμβάσεις μίσθωσης της Εταιρίας (βλ. σχετικά ενότητα 2, «ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ» υποενότητα – «Ορισμένες διατάξεις των συμβάσεων μίσθωσης της Εταιρίας θα μπορούσαν να αμφισβητηθούν βάσει του ελληνικού δικαίου ή δικαίου οιασδήποτε άλλης δικαιοδοσίας στην οποία δραστηριοποιείται η Εταιρία» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Ο εκμισθωτής μπορεί να καταγγείλει μία σύμβαση εμπορικής μίσθωσης (i) στην περίπτωση που ο μισθωτής υπεκμισθώνει το μίσθιο, παρά την απαγορευτική διάταξη του νόμου, εκτός εάν επιτρέπεται συμβατικά, ή (ii) μετά τη λήξη της συμφωνημένης διάρκειας της μίσθωσης, αλλά όχι πριν την πάροδο τριών ετών (ή 18 μηνών σε ορισμένες περιπτώσεις) από την έναρξη της μίσθωσης, προκειμένου ο εκμισθωτής να χρησιμοποιήσει το μίσθιο για ορισμένες εμπορικές δραστηριότητες που προβλέπονται στο Π.Δ. 34/1995 περί εμπορικών μισθώσεων. Τα αποτελέσματα της καταγγελίας για τον παραπάνω λόγο επέρχονται μετά την πάροδο έξι μηνών από την σχετική γνωστοποίηση προς το μισθωτή, εκτός εάν το δικαστήριο, μετά από αίτηση του μισθωτή, παρατείνει τη σχετική χρονική περίοδο για έξι επιπλέον μήνες, ή (iii) μετά από συγκεκριμένες χρονικές περιόδους ανάλογα με τη διάρκεια της μίσθωσης, για την ανοικοδόμηση του ακινήτου. Κατ' αρχήν, τα αποτελέσματα της καταγγελίας για το λόγο αυτό επέρχονται μετά την πάροδο έξι μηνών από την σχετική γνωστοποίηση προς τον μισθωτή (ή σε ορισμένες περιπτώσεις, 18), εκτός εάν το δικαστήριο, κατόπιν αίτησης του μισθωτή, παρατείνει τη σχετική χρονική περίοδο για έξι επιπλέον μήνες, ή (iv) με πρότερη γνωστοποίηση τριών μηνών, στην περίπτωση που οι αρμόδιες αρχές χαρακτηρίσουν το ακίνητο ως ετοιμόρροπο και κατεδαφιστέο κατά μεγάλο και ουσιώδες μέρος του, ή (v) αν ο μισθωτής κηρυχθεί σε πτώχευση, από την ημερομηνία που η σχετική δικαστική απόφαση καταστεί τελεσίδικη, ή σε περίπτωση αίτησης πτώχευσης του μισθωτή, από την ημερομηνία δημοσίευσης της απόφασης του πρωτοδικείου, και με πρότερη γνωστοποίηση τριών μηνών.

Εάν μία σύμβαση μίσθωσης καταγγελθεί με πρωτοβουλία του εκμισθωτή λόγω της συμπλήρωσης της κατά το νόμο ελάχιστης δωδεκαετούς διάρκειας, ο εκμισθωτής οφείλει να καταβάλει στο μισθωτή ποσό ίσο με το καταβαλλόμενο κατά το χρόνο καταγγελίας ή λήξης της μίσθωσης μίσθωμα 24 μηνών. Το ποσό

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

αυτό είναι καταβλητέο στον αποχωρούντα μισθωτή ως αποζημίωση για την άυλη εμπορική αξία που έχει προσδώσει η στέγαση του μισθωτή στο συγκεκριμένο μίσθιο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Ο εκμισθωτής υποχρεούται να καταβάλει το ποσό αυτό πριν την απόδοση του μισθίου από το μισθωτή, αλλιώς ο μισθωτής δικαιούται να αρνηθεί την απόδοση του μισθίου στον εκμισθωτή. Υπάρχουν ορισμένες εξαιρέσεις στην υποχρέωση του εκμισθωτή να καταβάλει το παραπάνω ποσό, όπως, ενδεικτικά, στην περίπτωση που ο μισθωτής αποχωρήσει οικειοθελώς από το μίσθιο ή στην περίπτωση που ο εκμισθωτής δεν απαιτήσει δικαστικά την απόδοση του μισθίου από τον μισθωτή εντός εννέα μηνών από τη λήξη της σύμβασης μίσθωσης. Στη τελευταία περίπτωση, η μίσθωση θεωρείται ότι έχει παραταθεί για τέσσερα έτη, μετά την πάροδο των οποίων δεν οφείλεται το παραπάνω ποσό της αποζημίωσης.

#### **Ελληνική πολεοδομική και ρυμοτομική νομοθεσία**

Η χωροταξία και ρυμοτομία στην Ελλάδα ρυθμίζονται κυρίως σε εθνικό και δημοτικό επίπεδο. Οι αρχές του νομοθετικού πλαισίου επικεντρώνονται στη διασφάλιση (i) της κατάλληλης και αναλογικής χρήσης της γης (συμπεριλαμβανομένης της κατανομής των διαφόρων χρήσεων), (ii) της υποστήριξης μίας αρμονικής και αναλογικής δημογραφικής και οικονομικής ανάπτυξης μέσω, μεταξύ άλλων, της καθιέρωσης αγροτικών, βιομηχανικών, οικιστικών και άλλων ζωνών, (iii) της προστασίας και διαφύλαξης των φυσικών πόρων και (iv) της διασφάλισης των εθνικών συμφερόντων.

Προκειμένου να κατασκευαστεί ένα νέο κτίριο (όπως επίσης και για την εκτέλεση άλλων συναφών εργασιών), απαιτείται οικοδομική άδεια ή έκδοση της οποίας προϋποθέτει έλεγχο συμμόρφωσης με την ισχύουσα πολεοδομική και ρυμοτομική νομοθεσία. Η εν λόγω νομοθεσία μπορεί να επηρεάσει την ευχέρεια του κυρίου προς εκμετάλλευση του οικοπέδου, επιβάλλοντας περιορισμούς για συγκεκριμένες περιοχές κυρίως αναφορικά με το εμβαδόν, το ύψος, τα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά ή την προτιθέμενη χρήση του υπό κατασκευή κτιρίου.

Η παράβαση της ισχύουσας πολεοδομικής και ρυμοτομικής νομοθεσίας μπορεί να οδηγήσει (i) στην επιβολή προστίμων στους κυρίους των κτιρίων που παραβιάζουν τη νομοθεσία, (ii) αποφάσεων για αλλαγές στο κτίριο ή (iii) σε ορισμένες περιστάσεις, στην κήρυξη του κτιρίου ή μέρους του ως κατεδαφιστέου και, ενδεχομένως, την κατεδάφισή του. Επίσης, σε ορισμένες περιπτώσεις απειλούνται και ποινικές κυρώσεις εναντίον του παραβάτη. Η Διοίκηση της Εταιρίας έχει λάβει τα απαραίτητα μέτρα για να πετύχει την ουσιαστική συμμόρφωση με την τοπική πολεοδομική και ρυμοτομική νομοθεσία και να εξασφαλίσει ότι έχουν ληφθεί όλες οι απαραίτητες οικοδομικές άδειες και άλλες εγκρίσεις σε σχέση με κάθε ένα από τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο. Όπως συνηθίζεται στο χώρο όπου δραστηριοποιείται η Εταιρία, κατά καιρούς ένα ή περισσότερα από τα ακίνητά της μπορεί να μην συμμορφώνονται πλήρως με τις διατάξεις της πολεοδομικής και ρυμοτομικής νομοθεσίας. Αν και δεν μπορεί να υπάρξουν εγγυήσεις σχετικά με τις συνέπειες τυχόν τέτοιων παραβάσεων, η Διοίκηση της Εταιρίας πιστεύει ότι κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου δεν υφίστανται πιθανές παραβάσεις στο χαρτοφυλακίο της, οι οποίες θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς και ουσιαστικά τη χρηματοοικονομική της θέση και τα οικονομικά της αποτελέσματα.

Σε ό,τι αφορά τυχόν παραβάσεις της πολεοδομικής νομοθεσίας, η Διοίκηση της Εταιρίας με την από 08.02.2006 δήλωσή της αναφέρει τα εξής σχετικά με το ακίνητο της Νέας Ιωνίας (Φιλικής Εταιρίας, Ιωλκού, Παναγούλη και Σινιόσογλου): «σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 43.267/29.8.2005 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας – κανονισμό του συμβ/φου Αθηνών Β. Χρόνη και το υπ' αριθμ. 2181/30.9.2005

συμβόλαιο αγοραπωλησίας οριζοντίων ιδιοκτησιών σε συγκρότημα κτιρίων της συμβ/φου Αθηνών Αικ. Μαυρουδή (τίτλος κτήσης), ο μεσώροφος του Κτιρίου 4 έχει επιφάνεια 352,03 τ.μ., ενώ στην πραγματικότητα έχει επιφάνεια 1.359,98 τ.μ., ήτοι υφίσταται απόκλιση 1.007,95 τ.μ.».

Σε ό,τι αφορά τυχόν παραβιάσεις της πολεοδομικής νομοθεσίας η Διοίκηση της Εταιρίας αναφέρει τα εξής: «Με την από 08.02.2006 επιστολή της Εταιρίας, η οποία περιλαμβάνεται στο σύνολό της στο Νομικό Έλεγχο, παρέχουμε ενημέρωση σχετικά με παραβάσεις της πολεοδομικής νομοθεσίας από την Εταιρία ή αποκλίσεις από τις επιφάνειες που αναφέρονται στους τίτλους κτήσης, τις πράξεις σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και τις άδειες οικοδομής των κτιρίων κυριότητας της Εταιρίας ή των κτιρίων, που η Εταιρία κατέχει δυνάμει συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης. Όσον αφορά στο ακίνητο της Νέας Ιωνίας, υπάρχει μια απόκλιση 1.007 τ.μ. από τους τίτλους ιδιοκτησίας σχετικά με τον ημιόροφο η οποία θα μπορούσε να θεωρηθεί ως παράβαση της πολεοδομικής νομοθεσίας. Ως εκ τούτου, η Εταιρία ενδέχεται να υποχρεωθεί σε καταβολή εφάπαξ προστίμου περίπου €100.000 και προστίμου περίπου €20.000 για κάθε έτος που συνεχίζεται η παράβαση. Κανένα από τα εν λόγω πρόστιμα δεν είναι πιθανό να επηρεάσει δυσμενώς και ουσιωδώς τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας».

Σε περίπτωση που επιβεβαιωθεί παράβαση της πολεοδομικής νομοθεσίας ενδέχεται να επέλθουν, μεταξύ άλλων, οι συνέπειες των διατάξεων των άρθρων 381 παρ. 1 και 382 παρ. 1 και 2 Π.Δ. της 14/27.7.1999 «Κώδικας Βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας», ως ισχύει.

### **Ελληνική Νομοθεσία για την Υγιεινή και την Ασφάλεια**

Βάσει της ελληνικής νομοθεσίας πρέπει να τηρούνται μέτρα και προφυλάξεις υγιεινής και ασφάλειας για όλα τα κτίρια. Η φύση και η έκτασή τους μπορεί να διαφέρουν ανάλογα με την τοποθεσία, τις συγκεκριμένες συνθήκες και τη χρήση του κάθε ακινήτου. Ορισμένες χρήσεις, που χαρακτηρίζονται συνήθως από το στοιχείο του αυξημένου κινδύνου για το δημόσιο συμφέρον και το περιβάλλον (όπως εστιατόρια ή πρατήρια βενζίνης) μπορεί να επισύρουν πρόσθετες υποχρεώσεις υγιεινής και ασφάλειας.

### **Περιβαλλοντικές Ρυθμίσεις και Σχετικά Θέματα**

Οι δραστηριότητες και τα ακίνητα που κατέχει η Εταιρία, καθώς και αυτά που μπορεί να αποκτήσει στο μέλλον, υπόκεινται σε διάφορους εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς, συμπεριλαμβανομένων τυχόν σχετικών κανόνων και κανονισμών της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Όλα τα ακίνητα και οι δραστηριότητες που λαμβάνουν χώρα στα ακίνητα εντός Ελλάδας υπόκεινται σε τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς νόμους και κανονισμούς που σχετίζονται με την περιβαλλοντική προστασία και την ανθρώπινη υγεία και ασφάλεια. Αυτοί οι νόμοι και κανονισμοί εν γένει διέπουν την ποιότητα του αέρα και του ύδατος, την νχορύπανση, τις έμμεσες περιβαλλοντικές επιπτώσεις όπως, τη χρήση γης, την προστασία των αρχαιολογικών χώρων και ευρημάτων, την αυξημένη δραστηριότητα των μηχανοκίνητων οχημάτων, τη διάθεση υγρών αποβλήτων, τις εκπομπές αερίων, τη διάθεση απορριμμάτων (συμπεριλαμβανομένων στερεών και επικίνδυνων απορριμμάτων), καθώς και την αποκατάσταση τυχόν ρύπανσης. Οι ιδιοκτήτες ακινήτων συνήθως ευθύνονται για οιαδήποτε παράβαση των νόμων και των κανονισμών αυτών, αν και η ευθύνη που προκύπτει από ορισμένες δραστηριότητες, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που πραγματοποιούνται στα πλαίσια εμπορικής επιχείρησης, μπορεί να βαρύνει τους ασκούντες αυτές τις δραστηριότητες ανεξάρτητα από το αν ο ασκών τη δραστηριότητα

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

είναι κύριος του ακινήτου ή μισθωτής. Ευθύνη μπορεί επίσης να γεννηθεί από οιαδήποτε παράβαση περιβαλλοντικών όρων και προϋποθέσεων που αποτέλεσαν προϋπόθεση για τη χορήγηση διοικητικής άδειας, βάσει μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων. Παρ' όλο που για όλες τις δραστηριότητες που μπορεί να έχουν δυσμενείς περιβαλλοντικές επιπτώσεις απαιτείται η εκπόνηση μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων, για την αγοραπωλησία ακινήτου δεν απαιτείται απαραίτητα η εκπόνηση τέτοιας μελέτης. Η μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων αφορά στις δραστηριότητες που θα αναληφθούν στο εν λόγω ακίνητο και αποτελεί προϋπόθεση για τη χορήγηση των σχετικών διοικητικών αδειών και ως εκ τούτου αποτελεί υποχρέωση εκείνου που χρησιμοποιεί το ακίνητο και κατέχει την άδεια, και όχι του κυρίου του συγκεκριμένου ακινήτου.

Οι ισχύοντες περιβαλλοντικοί νόμοι και κανονισμοί προβλέπουν την επιβολή προστίμων και άλλων περιοριστικών διοικητικών μέτρων σε περίπτωση μη συμμόρφωσης, συμπεριλαμβανομένης της ανάκλησης της άδειας λειτουργίας της παραβαίνουσας επιχείρησης, από τοπικές αρχές ή ορισμένα πρόσωπα του δημοσίου τομέα. Επίσης, ευθύνη μπορεί να γεννηθεί από τυχόν παράβαση των περιβαλλοντικών όρων βάσει των οποίων εκδόθηκαν οι σχετικές άδειες (σύμφωνα με τη μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων). Προβλέπεται επίσης η δυνατότητα επιβολής ποινικών κυρώσεων συμπεριλαμβανομένης και της ποινής φυλάκισης κατά του Διοικητικού Συμβουλίου μιας εταιρίας. Ορισμένοι περιβαλλοντικοί νόμοι και γενικές αρχές μπορούν να χρησιμοποιηθούν για να αποδοθεί ευθύνη για την εκπομπή και έκθεση σε επικίνδυνες ουσίες, και τρίτοι μπορεί να επιδιώξουν αποζημίωση από τους ιδιοκτήτες ή ταυτούς που λειτουργούν το ακίνητο για σωματική βλάβη ή περιουσιακή ζημία συνδεόμενη με την έκθεση στις εκπεμπόμενες επικίνδυνες ουσίες. Οι εσωτερικοί κανόνες λειτουργίας ορισμένων εταιριών στην Ελλάδα προβλέπουν επίσης αυστηρή ευθύνη σε περίπτωση αθέτησης των περιβαλλοντικών υποχρεώσεων μιας εταιρίας. Τα κόστη υπεράσπισης κατά των αξιώσεων ευθύνης, συμμόρφωσης με περιβαλλοντικές ρυθμιστικές απαιτήσεις, αποκατάστασης ακινήτου που έχει ρυπανθεί, ή αποζημίωσης για σωματική βλάβη τρίτου θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς και ουσιαδώς τις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρίας, τις εργασίες και τη χρηματοοικονομική της απόδοση. Επιπρόσθετα, η ύπαρξη επικίνδυνων ουσιών σε ακίνητο της Εταιρίας ή η αδυναμία σωστής και έγκαιρης αποκατάστασης, θα μπορούσαν επίσης να επηρεάσουν δυσμενώς την ικανότητά της να πωλήσει ή να εκμισθώσει το συγκεκριμένο ακίνητο.

Οι ισχύοντες περιβαλλοντικοί νόμοι και κανονισμοί μπορεί επίσης να επιβάλουν περιορισμούς ως προς τον τρόπο χρήσης ενός ακινήτου ή τον τρόπο λειτουργίας μίας επιχείρησης, και οι εν λόγω περιορισμοί μπορεί να απαιτούν ουσιαδών έξοδα ή να εμποδίσουν την Εταιρία από τη σύναψη συμβάσεων μίσθωσης με υποψήφιους μισθωτές που ενδέχεται να επηρεάζονται από τέτοιους νόμους.

Μερικοί από αυτούς τους νόμους και κανονισμούς μπορεί να τροποποιηθούν στο μέλλον ώστε να απαιτούν συμμόρφωση με νέα ή πιο αυστηρά μέτρα. Η συμμόρφωση με νέους ή πιο αυστηρούς νόμους ή κανονισμούς ή η πιο αυστηρή ερμηνεία των υφισταμένων νόμων μπορεί να υποχρεώσουν την Εταιρία να προβεί σε σημαντικά έξοδα. Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι μελλοντικοί νόμοι, διατάγματα και κανονισμοί δεν θα δημιουργήσουν ένα καθεστώς αυστηρής περιβαλλοντικής ευθύνης, ή ότι η υπάρχουσα κατάσταση των ακινήτων της από περιβαλλοντικής άποψης δεν θα επηρεαστεί από τις λειτουργίες των μισθωτών της, από την υφιστάμενη κατάσταση της γης, από επιχειρήσεις πέριξ των ακινήτων, ή από δραστηριότητες τρίτων που δεν έχουν σχέση με την Εταιρία. Επιπρόσθετα, υπάρχουν διάφοροι κανονισμοί πυροπροστασίας, υγιεινής και ασφάλειας και παρόμοιοι κανονισμοί με τους οποίους μπορεί η Εταιρία να κληθεί να συμμορφωθεί, και που μπορεί να αποτελέσουν τη βάση για να καταστεί η Εταιρία υπεύθυνη για την καταβολή προστίμων ή αποζημιώσεων για μη συμμόρφωση.

Η Εταιρία πιστεύει ότι οι δραστηριότητες και τα ακίνητά της συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη με τους εφαρμοστέους τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς. Δεν έχουν κοινοποιηθεί στην Εταιρία από δημόσια αρχή, και δεν γνωρίζει άλλως, τυχόν περιπτώσεις ουσιώδους μη συμμόρφωσης, ευθύνης ή αξίωσης σχετικής με οιοδήποτε περιβαλλοντικό νόμο ή κανονισμό σε σχέση με οποιοδήποτε ακίνητο το οποίο αποτελεί επί του παρόντος ή αποτελούσε στο παρελθόν μέρος του χαρτοφυλακίου της. Η Εταιρία δεν έχει καταγράψει στις οικονομικές της καταστάσεις καμία ουσιώδη ευθύνη σε σχέση με περιβαλλοντικά ζητήματα. Επίσης, είναι πιθανόν μεταγενέστερες έρευνες να εντοπίσουν δυσμενείς περιβαλλοντικές συνθήκες τις οποίες η Εταιρία δεν είναι σήμερα σε θέση να γνωρίζει ή να ανακλύσει ουσιώδεις περιβαλλοντικές ευθύνες που η Εταιρία δεν γνωρίζει.

### **Ρουμανική Νομοθεσία περί Ακινήτων**

Στη Ρουμανία το βασικό εμπράγματο δικαίωμα είναι η κυριότητα. Άλλα εμπράγματα δικαιώματα είναι το δικαίωμα χρήσης, η δουλεία (για παράδειγμα δουλεία διόδου), οι εμπράγματα ασφάλειες (για παράδειγμα, υποθήκες και προνόμια).

*Κυριότητα Ακινήτων στην Ρουμανία.* Η κυριότητα είναι το εμπράγματο δικαίωμα που παρέχει πλήρη, άμεση και απόλυτη εξουσία επί ακινήτων (έδαφος ή/και κτίρια που κατασκευάστηκαν επί του εδάφους). Η ρουμανική νομοθεσία προβλέπει δύο βασικές κατηγορίες ακινήτων: τα ιδιωτικά και τα δημόσια ακίνητα. Τα δημόσια ακίνητα ανήκουν στο ρουμανικό κράτος και η ρουμανική τοπική αυτοδιοίκηση (κοινοότητες, χωριά κ.λ.π.). Τα ιδιωτικά ακίνητα μεταβιβάζονται ελεύθερα ή/και με βάρη, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις της ρουμανικής νομοθεσίας, ενώ τα δημόσια ακίνητα δεν μεταβιβάζονται και δεν μπορούν να εγγραφούν σε αυτά βάρη υπέρ τρίτων. Παρόλο που πλήρης και απόλυτος τίτλος ιδιοκτησίας υφίσταται για τους ιδιοκτήτες ακινήτων. Στις περιπτώσεις ακινήτων που απαλλοτριώθηκαν από το ρουμανικό δημόσιο κατά την περίοδο του κομμουνιστικού καθεστώτος, υπάρχει ο κίνδυνος να υφίστανται ή να εγερθούν αξιώσεις επιστροφής των ακινήτων αυτών στους αρχικούς τους ιδιοκτήτες.

Σύμφωνα με τη ρουμανική νομοθεσία περί ακινήτων η κυριότητα επί ακινήτου μπορεί να έχει τη μορφή ατομικής κυριότητας ή συγκυριότητας. Η συγκυριότητα μπορεί να λάβει τρεις μορφές. Στην πρώτη περίπτωση κάθε κύριος έχει ίσο και αδιαίρετο δικαίωμα χρήσης όλου του ακινήτου, όπως στην περίπτωση συγκυριότητας επί ακινήτου από συζύγους. Στην δεύτερη περίπτωση κάθε κύριος έχει κυριότητα επί συγκεκριμένου ποσοστού επί του ακινήτου, το οποίο ενδέχεται να μην είναι ίσο, και το ακίνητο δεν διαιρείται σε διακριτά μέρη, όπως στην περίπτωση συγκυριότητας επί ακινήτου από δύο εταιρίες. Στην τρίτη περίπτωση κάθε κύριος έχει κυριότητα επί συγκεκριμένου μέρους του ακινήτου, το οποίο είναι διηρημένο σε διακριτά τμήματα, όπως στην περίπτωση κυριότητας επί διαμερίσματος σε συγκρότημα διαμερισμάτων.

*Μεταγραφή τίτλων.* Όλα τα ακίνητα στη Ρουμανία πρέπει να εγγράφονται στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο προκειμένου τα εμπράγματα δικαιώματα τρίτων επ' αυτών να είναι εκτελεστά έναντι τρίτων. Οι συμβολαιογράφοι είναι υποχρεωμένοι εξ επαγγέλματος να ζητήσουν την καταχώρηση στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο των εμπράγματων δικαιωμάτων που συστήνονται επί ακινήτων δυνάμει πράξεων που θεωρούν οι ίδιοι. Σε περίπτωση σύστασης εμπράγματος δικαιώματος δυνάμει δικαστικής απόφασης, το δικαστήριο υποχρεούται να κοινοποιήσει την απόφαση αυτή στο οικείο υποθηκοφυλακείο, τρεις ημέρες αφού καταστεί τελεσίδικη και αμετάκλητη.



### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Επί του παρόντος τα αρχεία των υποθηκοφυλακείων δεν τηρούνται ηλεκτρονικά, αλλά φυλάσσονται στα περιφερειακά Γραφεία Κτηματολογίου και Δημοσιότητας Ακινήτων. Προκειμένου κάποιος να πληροφορηθεί τα στοιχεία ενός συγκεκριμένου οικοπέδου, πρέπει να γνωρίζει τον αριθμό καταχώρησης, καθώς η ταχυδρομική διεύθυνση του οικοπέδου δεν αρκεί.

*Μεταβίβαση Ακινήτων.* Η κυριότητα επί ακινήτου στη Ρουμανία συνήθως μεταβιβάζεται με σύμβαση αγοραπωλησίας και άλλες μεθόδους συμβατικών μεταβιβάσεων, συμπεριλαμβανομένων των συμβάσεων ανταλλαγής και δωρεάς. Όλα τα συμφωνητικά μεταβίβασης γης και κτιρίων πρέπει να περιβάλλονται του συμβολαιογραφικού τύπου προκειμένου να είναι έγκυρα καθώς επίσης να καταχωρούνται στο Υποθηκοφυλακείο.

Σε περιπτώσεις πώλησης ή μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας ισχύουν γενικά οι ακόλουθες επιβαρύνσεις: τέλος καταχώρησης 0,5% επί της αξίας της συναλλαγής καταβάλλεται από το αγοραστή στο οικείο υποθηκοφυλακείο που επικυρώνει την πώληση και ποσοστό έως 1% επί της αξίας συναλλαγής (συν ΦΠΑ) καταβάλλεται ως τέλη συμβολαιογράφου.

*Φόροι Ακίνητης Περιουσίας.* Τα κτίρια ιδιοκτησίας εταιριών φορολογούνται μεταξύ 0,25% και 1,5% επί της λογιστικής τους αξίας ανά έτος, σύμφωνα με το εφαρμοστέο δημοτικό φόρο και τον ρουμανικό Δημοσιονομικό Κώδικα. Οι φόροι επί της γης έχουν καθιερωθεί ως πάγιο ποσό ανά εκτάριο, το οποίο καθορίζεται με βάση την τοποθεσία και τον χαρακτηρισμό της (λ.χ. αστική ζώνη κατάλληλη για ανοικοδόμηση ή αγροτική περιοχή).

*Φόρος Προστιθέμενης Αξίας.* Επιβάλλεται με συντελεστή 19% σε όλες τις συναλλαγές ακινήτων μεταξύ πωλητή υποκείμενου σε ΦΠΑ και αγοραστή μη υποκείμενου σε ΦΠΑ (ιδιώτης ή νομικό πρόσωπο).

Σύμφωνα με τον ρουμανικό Δημοσιονομικό Κώδικα ο οποίος θα είναι σε ισχύ μέχρι την 1η Ιανουαρίου 2008, στις περιπτώσεις συναλλαγών ακινήτων που καταρτίζονται μεταξύ προσώπων που υπόκεινται σε ΦΠΑ εφαρμόζεται υποχρεωτικά η μέθοδος της χρεοπίστωσης του ΦΠΑ, η οποία έχει σαν αποτέλεσμα τη μη καταβολή του. Σύμφωνα με τροποποιήσεις στον ρουμανικό Δημοσιονομικό Κώδικα την 1η Ιανουαρίου 2008 δεν θα παρέχεται πλέον η ανωτέρω δυνατότητα, οπότε οι αγοραστές θα υποχρεώνονται να καταβάλλουν στους πωλητές τον αναλογούντα ΦΠΑ επί της αξίας μεταβίβασης.

*Εμπράγματο ασφάλεια επί ακινήτων.* Σύμφωνα με το ρουμανικό δίκαιο μπορούν να συσταθούν βάρη επί ακινήτων, το πιο σύνηθες εκ των οποίων είναι η υποθήκη. Στο ρουμανικό δίκαιο υπάρχουν επίσης νομικά βάρη, συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος του πωλητή να συστήσει βάρος επί του ακινήτου σε περίπτωση που ο αγοραστής οφείλει μέρος του τιμήματος για την αγορά του ακινήτου. Οι υποθήκες πρέπει να καταχωρούνται στο υποθηκοφυλακείο προκειμένου να λάβουν σειρά προτεραιότητας σε σχέση με άλλες υποθήκες, βάσει της ημερομηνίας καταχώρησής τους. Σε περίπτωση αθέτησης υποχρεώσεων του ενυπόθηκου οφειλέτη, ο ενυπόθηκος δανειστής δικαιούται να επιδιώξει την κατάσχεση και την μετέπειτα αναγκαστική εκποίηση του ενυπόθηκου ακινήτου με πλειστηριασμό, το εκπλειστηρίασμα του οποίου χρησιμοποιείται για την εξόφληση των ασφαλισμένων απαιτήσεων των δανειστών που συμμετείχαν στον πλειστηριασμό. Οι ενυπόθηκοι δανειστές ικανοποιούνται κατά προτεραιότητα σε σχέση με τους εγχειρόγραφους δανειστές και σύμφωνα με το χρόνο καταχώρησης του εμπράγματος δικαιώματος.

*Δουλείες.* Σύμφωνα με την ρουμανική νομοθεσία μπορεί να συσταθεί πραγματική δουλεία επί ακινήτου. Οι πραγματικές δουλείες είναι εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτου προς όφελος άλλου ακινήτου, βάσει των οποίων, στην περίπτωση της συνήθους δουλείας, ο κύριος του δουλεύοντος ακινήτου είναι υποχρεωμένος να ανέχεται ορισμένες πράξεις επέμβασης από τον κύριο του δεσπόζοντος ακινήτου. Εναλλακτικά, στην περίπτωση της αρνητικής δουλείας ο κύριος του δουλεύοντος ακινήτου οφείλει να παραλείπει την άσκηση ορισμένων δικαιωμάτων που απορρέουν από την κυριότητα επί του δουλεύοντος ακινήτου υπέρ του δεσπόζοντος ακινήτου. Η πιο συνήθης μορφή πραγματικής δουλείας είναι η δουλεία διόδου που δίνει το δικαίωμα διέλευσης μέσα από ακίνητο υπό συγκεκριμένους όρους.

### **Ρουμανική Νομοθεσία για τις Μισθώσεις**

Σύμφωνα με το ρουμανικό δίκαιο, οι μισθώσεις ρυθμίζονται από το ρουμανικό Αστικό Κώδικα.

Οι συμβάσεις μίσθωσης μπορεί να είναι αορίστου ή ορισμένου χρόνου, ανάλογα με τον τύπο της μίσθωσης (εμπορική ή αστική) και το μισθωτή (για παράδειγμα, οι μεγάλες επιχειρήσεις, οι αλυσίδες σούπερ-μάρκετ και υπεραγορών κ.λ.π., τείνουν να συνάπτουν μακροχρόνιες συμβάσεις μίσθωσης).

Σύμφωνα με το ρουμανικό δίκαιο, οι συμβάσεις μίσθωσης καταρτίζονται εγγράφως και πρέπει να έχουν βεβαία χρονολογία (για παράδειγμα, θεώρηση από δικηγόρο ή συμβολαιογράφο) προκειμένου να έχουν αποδεικτική ισχύ και να είναι εκτελεστές έναντι τρίτων. Όταν μια σύμβαση μίσθωσης έχει λάβει βεβαία χρονολογία είναι εκτελεστή έναντι τυχόν μεταγενέστερου κυρίου του ακινήτου, ο οποίος υποχρεούται να τηρεί τους όρους της, εκτός εάν υπάρχει αντίθετη πρόβλεψη στη σύμβαση. Οι συμβάσεις μίσθωσης που έχουν διάρκεια μεγαλύτερη από τρία έτη, πρέπει επίσης να καταχωρούνται στο υποθηκοφυλακείο προκειμένου να είναι εκτελεστές έναντι τρίτων.

*Καταγγελία των Συμβάσεων Μίσθωσης.* Οι συμβάσεις μίσθωσης αορίστου χρόνου δύνανται να καταγγελθούν από οποιοδήποτε μέρος οποτεδήποτε με απλή πρότερη γνωστοποίηση προς τον συμβαλλόμενο. Οι συμβάσεις μίσθωσης ορισμένου χρόνου δεν μπορούν να καταγγελθούν μονομερώς, εκτός εάν υπάρχει αντίθετη πρόβλεψη στη σύμβαση. Κάθε αντισυμβαλλόμενος μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης σε περίπτωση που ο αντισυμβαλλόμενος αθετήσει τις υποχρεώσεις του. Μεταξύ άλλων η σύμβαση μίσθωσης μπορεί να καταγγελθεί σε περίπτωση καταστροφής του μισθίου, αμοιβαίας συμφωνίας των συμβαλλομένων και λήξης της συμφωνημένης διάρκειας της μίσθωσης.

*Ύψος και αναπροσαρμογή μισθωμάτων.* Η ρουμανική νομοθεσία δεν προβλέπει υποχρεωτικούς όρους συμβάσεων μίσθωσης αναφορικά με το ύψος ή την αναπροσαρμογή του μισθώματος με την πάροδο του χρόνου. Τα ζητήματα αυτά μπορούν να συνομολογηθούν ελεύθερα μεταξύ των συμβαλλομένων στη σύμβαση μίσθωσης.

*Συμβάσεις υπομίσθωσης.* Η υπομίσθωση ή εκχώρηση δικαιωμάτων δυνάμει σύμβασης μίσθωσης επιτρέπεται, εκτός αν απαγορεύεται ρητά από την βασική σύμβαση μίσθωσης, και γίνεται με τέτοιο τρόπο ώστε η υπομίσθωση να μην έρχεται σε αντίθεση προς τις διατάξεις της βασικής σύμβασης μίσθωσης. Η υπομίσθωση εξαρτάται από τη βασική μίσθωση. Σε περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης μίσθωσης για οποιονδήποτε λόγο, λήγει επίσης και η υπομίσθωση. Σε περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης υπομίσθωσης νωρίτερα λόγω καταγγελίας της σύμβασης μίσθωσης, ενδέχεται να γεννηθεί ευθύνη του υπεκμισθωτή έναντι του υπομισθωτή λόγω αδυναμίας παραχώρησης της χρήσης του μισθίου στον υπομι-

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

σθωτή για την υπολειπόμενη διάρκεια της υπομίσθωσης. Σε περίπτωση υπομίσθωσης, ο μισθωτής / υπεκμισθωτής παραμένει υπεύθυνος έναντι του εκμισθωτή για την τήρηση των υποχρεώσεων που απορρέουν από τη σύμβαση μίσθωσης.

#### **Ρουμανική Πολεοδομική και Ρυμοτομική Νομοθεσία**

Η χωροταξία και ρυμοτόμηση στη Ρουμανία ρυθμίζονται κυρίως σε εθνικό και δημοτικό επίπεδο. Τα κύρια εργαλεία πολεοδομίας και ρυμοτομίας είναι το γενικό πολεοδομικό σχέδιο (που συντάσσεται και εγκρίνεται για μια ευρύτερη εδαφική μονάδα), το πολεοδομικό σχέδιο ζώνης (που καταρτίζεται και εγκρίνεται για διευρυμένες περιοχές εντός μιας εδαφικής μονάδας) και το αναλυτικό πολεοδομικό σχέδιο (που καταρτίζεται και εγκρίνεται για ένα ή περισσότερα τμήματα ενός ακινήτου). Τα πολεοδομικά σχέδια εγκρίνονται γενικά από το τοπικό συμβούλιο της συγκεκριμένης εδαφικής μονάδας και προσδιορίζουν τη χρήση των σχετικών περιοχών (για παράδειγμα, εμπορική, οικιστική, παροχής υπηρεσιών, κ.λπ.) καθώς επίσης το ύψος, τον τρόπο διαμονής, κ.λπ. εντός των περιοχών αυτών.

Η ανέγερση και κατεδάφιση κτιρίων ρυθμίζεται από τη ρουμανική νομοθεσία επί τη βάση κατασκευαστικών αδειών, και συγκεκριμένα αδειών κατεδάφισης, που γενικά εκδίδονται από το αρμόδιο δημαρχείο. Οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται σύμφωνα με τον οικείο πολεοδομικό κανονισμό μέσα σε 30 ημέρες από την προσκόμιση στην αρμόδια αρχή όλων των απαιτούμενων δικαιολογητικών (πιστοποιητικό χαρακτηρισμού της περιοχής ως οικιστικής, τεχνικό έργο, εγκρίσεις από φορείς παροχής υπηρεσιών κοινής ωφέλειας κ.λπ.).

Η παραβίαση της ισχύουσας πολεοδομικής και ρυμοτομικής νομοθεσίας μπορεί να οδηγήσει (i) στην επιβολή προστίμων στους κυρίου των ακινήτων που έχουν κατασκευαστεί κατά παράβαση της νομοθεσίας, (ii) σε αποφάσεις για αλλαγές στο κτίριο ή (iii) σε ορισμένες περιπτώσεις, στην κατεδάφιση (όλου ή μέρους) του κτιρίου που έχει κατασκευαστεί κατά παράβαση της νομοθεσίας.

#### **Ρουμανική Νομοθεσία για την Υγιεινή και την Ασφάλεια**

Σύμφωνα με τη ρουμανική νομοθεσία πρέπει να λαμβάνονται μέτρα και προφυλάξεις υγιεινής και ασφάλειας για όλα τα κτίρια. Η φύση και η έκταση των νόμων και των κανονισμών μπορεί να διαφέρουν ανάλογα με την τοποθεσία, τις συγκεκριμένες συνθήκες και τη χρήση του κάθε κτιρίου. Ορισμένες χρήσεις, που χαρακτηρίζονται συνήθως από το στοιχείο του αυξημένου κινδύνου για το δημόσιο συμφέρον και το περιβάλλον (όπως εστιατόρια ή πρατήρια καυσίμων) μπορεί να επισύρουν πρόσθετες υποχρεώσεις υγιεινής και ασφάλειας.

#### **Περιβαλλοντικές Ρυθμίσεις και Σχετικά Θέματα**

Όλα τα ακίνητα που βρίσκονται στη Ρουμανία και οι δραστηριότητες που λαμβάνουν χώρα σε αυτά υπόκεινται σε τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς νόμους και κανονισμούς που σχετίζονται με την περιβαλλοντική προστασία και την ανθρώπινη υγεία και ασφάλεια. Αυτοί οι νόμοι και κανονισμοί διέπουν, μεταξύ άλλων, την ποιότητα του αέρα και του ύδατος, την ηχορύπανση, τις έμμεσες περιβαλλοντικές επιπτώσεις όπως τη χρήση γης, την προστασία αρχαιολογικών χώρων και ευρημάτων, την αυξημένη δραστηριότητα μηχανοκίνητων οχημάτων, τη διάθεση υγρών αποβλήτων, τις εκπομπές αερίων, τη διάθεση απορριμμάτων (συμπεριλαμβανομένων στερεών και επικίνδυνων απορριμμάτων), καθώς και τυχόν απαιτούμενες ενέργειες αποκατάστασης. Οι ιδιοκτήτες ακινήτων ευθύνονται τυπικά για οιαδήποτε παράβαση των εν

λόγω νόμων και κανονισμών, αλλά η ισχύουσα ρουμανική νομοθεσία βασίζεται στην αρχή «ο ρυπαίνων πληρώνει». Σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης καταφέρει να αποδείξει ότι κάποιος τρίτος, για παράδειγμα ο πωλητής, τυχόν προηγούμενος ιδιοκτήτης του ακινήτου ή οιοδήποτε άλλο πρόσωπο ευθύνεται για τη ρύπανση, τότε ο ιδιοκτήτης μπορεί να μετακυλήσει την ευθύνη για τη ρύπανση στο υπεύθυνο πρόσωπο. Σύμφωνα με τη ρουμανική νομοθεσία οι ιδιοκτήτες ακινήτων είναι υποχρεωμένοι να λαμβάνουν μέτρα για την προστασία του εδάφους. Σε περίπτωση ανέγερσης κτιρίου ή άλλων κατασκευαστικών εργασιών πρέπει να τηρείται πλήρως το ειδικό περιβαλλοντικό καθεστώς ορισμένων περιοχών, όπως οι φυσικές ζώνες, περιοχές ιστορικών μνημείων και άλλων προστατευόμενων περιοχών.

### **Κανονιστικό Πλαίσιο για Ξένες Εταιρίες και Ρουμανικές Εταιρίες Ειδικού Σκοπού**

Οι ξένες εταιρίες που δραστηριοποιούνται επιχειρηματικά στη Ρουμανία υπόκεινται στους νόμους και τους κανονισμούς της Ρουμανίας που εφαρμόζονται στις επιχειρήσεις τους. Όλα τα έσοδα από τις δραστηριότητες των ξένων εταιριών στη Ρουμανία υπόκεινται σε φορολόγηση στη Ρουμανία, σύμφωνα με τις κλίμακες που προβλέπονται στη ρουμανική νομοθεσία, εκτός από τις περιπτώσεις που υπάρχει αντίθετη ρητή πρόβλεψη στη νομοθεσία ή/και στη συνθήκη για την αποφυγή διπλής φορολογίας που έχει συναφθεί μεταξύ της Ρουμανίας και της σχετικής χώρας.

Οι ρουμανικές Εταιρίες Ειδικού Σκοπού είναι ρουμανικές εταιρίες και διέπονται, σε όλα τα ζητήματα, από τους σχετικούς ρουμανικούς νόμους και κανονισμούς. Οι ρουμανικές Εταιρίες Ειδικού Σκοπού υπόκεινται σε φορολόγηση σύμφωνα με τις κλίμακες που προβλέπονται από τη ρουμανική νομοθεσία.

Στη ρουμανική νομοθεσία δεν προβλέπονται ειδικοί κανόνες ή οφέλη υπέρ των ξένων εταιριών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία.

### **Φόροι που εφαρμόζονται σε Ρουμανικές Εταιρίες**

#### **Φορολογία επί των Κερδών / Εισοδήματος στη Ρουμανία**

*Φορολογία επί των Κερδών / Εισοδήματος.* Οι εταιρίες μπορεί να υπόκεινται σε φόρο επί των κερδών με συντελεστή, ο οποίος εφαρμόζεται επίσης σε κέρδη από την πώληση ακίνητης περιουσίας στη Ρουμανία. Το κέρδος από την πώληση της ακίνητης περιουσίας υπολογίζεται ως η διαφορά ανάμεσα στην λογιστική της αξία και την τιμή πώλησης. Αν πρόκειται για μικρο-επιχείρηση (δηλαδή για επιχείρηση με ετήσιο κύκλο εργασιών μικρότερο από €100.000 και με λιγότερους από εννιά εργαζόμενους) τότε μπορεί να υπόκειται σε φόρο εισοδήματος (αντί για φόρο επί των κερδών). Ο φόρος εισοδήματος για μικρο-επιχειρήσεις έχει συντελεστή 2% το 2007, αλλά θα ανέλθει σε 2,5% το 2008 και 3% από το 2009.

*Φόρος επί των τόκων.* Οι τόκοι που εισπράττει μία ξένη εταιρία από ρουμανική εταιρία θεωρούνται εισόδημα και υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου στη Ρουμανία ύψους 16%, εκτός αν προβλέπεται ευνοϊκότερος φορολογικός συντελεστής δυνάμει εφαρμοστέας σύμβασης αποφυγής διπλής φορολογίας, οπότε και εφαρμόζεται, ο συντελεστής αυτός. Δυνάμει του ρουμανικού Δημοσιονομικού Κώδικα, οι τόκοι που καταβάλλει ρουμανική εταιρία στους πιστωτές της (εκτός των τραπεζών, πιστωτικών ιδρυμάτων ή οποιωνδήποτε άλλων νομικών προσώπων εξουσιοδοτημένων να ενεργούν κατ' επάγγελμα ως χρηματοδοτικά ιδρύματα) δυνάμει μακροπρόθεσμων δανείων (διάρκειας άνω του έτους) εκπίπτουν πλήρως από την εταιρία μόνο αν η αναλογία μετοχικού κεφαλαίου / δανείων δεν ξεπερνά το 1/3. Αν η αναλογία μετοχικού κεφαλαίου / δανείων ξεπεράσει το 1/3, οι τόκοι δεν εκπίπτουν κατά τη συγκεκριμένη χρήση

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

και μεταφέρονται στην επόμενη χρήση μέχρι να εκπέσουν πλήρως. Επιπρόσθετα, η δυνατότητα έκπτωσης των τόκων που καταβάλλουν ρουμανικές εταιρίες για δάνεια που έχουν λάβει από νομικά πρόσωπα (εκτός των τραπεζών, πιστωτικών ιδρυμάτων ή οποιωνδήποτε άλλων νομικών προσώπων εξουσιοδοτημένων να ενεργούν κατ' επάγγελμα ως χρηματοδοτικά ιδρύματα), υπόκειται στα ακόλουθα όρια: (i) για δάνεια που χορηγήθηκαν σε ρουμανικό λεί (RON), το επιτόκιο που μπορεί να εκπέσει δεν μπορεί να υπερβαίνει το επιτόκιο της Εθνικής Τράπεζας της Ρουμανίας, όπως δημοσιεύεται κατά τον τελευταίο μήνα κάθε τριμήνου, και (ii) για δάνεια που χορηγούνται σε ξένο νόμισμα, το επιτόκιο που μπορεί να εκπέσει δεν μπορεί να υπερβαίνει το ανώτατο επιτόκιο που καθορίζεται ετησίως από την ρουμανική κυβέρνηση (το ποσοστό αυτό είναι 7% για το 2007).

#### **Φόροι που Ισχύουν για Ελληνικές Εταιρίες που Επενδύουν στη Ρουμανία**

*Φόρος επί των μερισμάτων.* Σύμφωνα με τη συνθήκη αποφυγής διπλής φορολογίας η οποία έχει συναφθεί μεταξύ Ρουμανίας και Ελλάδας η ελληνική μητρική εταιρία έχει τη δυνατότητα να επιλέξει πιο ευνοϊκή φορολόγηση και να καταβάλει στη Ρουμανία 16% παρακράτηση φόρου επί των μερισμάτων που προβλέπεται στη ρουμανική δημοσιονομική νομοθεσία. Προκειμένου να επωφεληθεί των ευνοϊκών ρυθμίσεων της ανωτέρω συνθήκης αποφυγής διπλής φορολογίας, η ελληνική μητρική εταιρία θα πρέπει να χορηγήσει στη ρουμανική θυγατρική έγκυρο πιστοποιητικό φορολογικής κατοικίας εκδιδόμενο από τις αρμόδιες ελληνικές φορολογικές αρχές.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του ρουμανικού Δημοσιονομικού Κώδικα που ενσωματώνουν στο ρουμανικό δίκαιο τις διατάξεις της Ευρωπαϊκής Οδηγίας αναφορικά με το κοινό φορολογικό καθεστώς για τις μητρικές-θυγατρικές εταιρίες, τα μερίσματα που εισπράττει η ελληνική μητρική εταιρία η οποία κατέχει τουλάχιστον το 15% (10% από το 2009) του μετοχικού κεφαλαίου της ρουμανικής θυγατρικής της για περίοδο τουλάχιστον δύο ετών, που λήγει την ημερομηνία διανομής του μερίσματος, δε θα υπόκεινται στην ανωτέρω παρακράτηση φόρου στη Ρουμανία.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου περί Εταιριών Νο. 31/1990, όπως τροποποιήθηκε, τα μερίσματα θα πρέπει να διανέμονται εντός έξι μηνών από την ημερομηνία της γενικής συνέλευσης των μετόχων η οποία ενέκρινε τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας. Σε περίπτωση που η εταιρία δεν καταβάλει μερίσμα εντός της εν λόγω προθεσμίας, θα υπόκειται σε ποινές λόγω καθυστέρησης έναντι των μετόχων. Συνεπώς τα συσσωρευμένα μερίσματα δεν μπορούν να καταβληθούν μετά το πέρας της διετούς προθεσμίας. Ωστόσο, η γενική πρακτική σχετικά με την εφαρμογή του ρουμανικού Δημοσιονομικού Κώδικα παρέχει τη δυνατότητα, σε περίπτωση που η προϋπόθεση σχετικά με την συμμετοχή για περίοδο δύο ετών τουλάχιστον κατά 15% στο μετοχικό κεφάλαιο της υπόχρεης για καταβολή μερίσματος εταιρίας, πληρωθεί μετά την καταβολή μερίσματος, η εταιρία μπορεί να αξιώσει την επιστροφή και ανάληψη των ποσών που κατέβαλε ως φόρο επί των μερισμάτων και τα οποία έπειτα θα μεταβιβάσει στον αντίστοιχο μέτοχο.

*Φόρος υπεραξίας που εφαρμόζεται στην Πώληση Μετοχών.* Σύμφωνα με τη συνθήκη αποφυγής διπλής φορολογίας μεταξύ Ρουμανίας και Ελλάδας η υπεραξία που εισπράττει η ελληνική εταιρία από την πώληση μετοχών ρουμανικής εταιρίας φορολογείται στην Ελλάδα, σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία. Προκειμένου να τύχει των ευνοϊκών ρυθμίσεων της συνθήκης αποφυγής διπλής φορολόγησης μεταξύ Ρουμανίας και Ελλάδας, η ελληνική εταιρία θα πρέπει να προσκομίσει στον αγοραστή των μετοχών έγκυρο πιστοποιητικό φορολογικής κατοικίας εκδιδόμενο από τις αρμόδιες ελληνικές φορολογικές αρχές.

*Φόρος επί των τόκων.* Οι τόκοι που εισπράττει μία ελληνική εταιρία από ρουμάνικη εταιρία υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου με συντελεστή 10% στη Ρουμανία, δυνάμει των σχετικών διατάξεων της συνθήκης αποφυγής της διπλής φορολογίας που έχει υπογραφεί μεταξύ Ελλάδας και Ρουμανίας, εφόσον η ελληνική εταιρία προσκομίσει στην ρουμανική εταιρία έγκυρο πιστοποιητικό φορολογικής κατοικίας εκδιδόμενο από τις αρμόδιες ελληνικές φορολογικές αρχές.

## **Σερβικό Νομοθετικό Πλαίσιο**

### **Κανονιστικό Πλαίσιο για Ξένες Εταιρίες στη Σερβία**

Στο σερβικό εταιρικό δίκαιο προβλέπονται οι επιτρεπόμενες μορφές εταιρικών σχημάτων. Το σερβικό δίκαιο επιτρέπει τη σύσταση Εταιριών Ειδικού Σκοπού. Οι διαδικασίες για την καταχώρηση και σύσταση εταιριών περιγράφονται στο Νόμο περί Καταχώρησης Επιχειρηματικών Εταιριών. Το ελάχιστο κεφάλαιο των εταιριών περιορισμένης ευθύνης είναι €500. Η σερβική νομοθεσία δεν αναγνωρίζει τις Α.Ε.Α.Π.

*Θέση ξένων επενδυτών στο σερβικό νομικό σύστημα.* Ο σερβικός νόμος για τις ξένες επενδύσεις επιτρέπει στους ξένους επενδυτές να συστήσουν εταιρία ή να αγοράσουν μετοχές ή συμφέροντα σε υφιστάμενη εταιρία. Ο εν λόγω νόμος εξασφαλίζει στους ξένους επενδυτές ορισμένα δικαιώματα αναφορικά με τις επενδύσεις τους, την εθνική αντιμετώπιση, τη νομική ασφάλεια, τη μετατροπή και την απεριόριστη πληρωμή, το δικαίωμα τήρησης βιβλίων, το δικαίωμα μεταφοράς κερδών και περιουσιακών στοιχείων καθώς και πιο ευνοϊκή αντιμετώπιση. Επίσης, παρέχεται στους ξένους επενδυτές η δυνατότητα ελεύθερης επανεισαγωγής των μερισμάτων, χωρίς καθυστέρηση, σε μετατρέψιμο νόμισμα, εφόσον έχουν εκπληρώσει όλες τις υποχρεώσεις που προβλέπονται από το Σερβικό φορολογικό καθεστώς σχετικά με τη φορολογία εισοδήματος εταιριών, τη φορολογία μερισμάτων και άλλες υποχρεώσεις σχετικά με το μέρισμα.

*Φόρος εισοδήματος εταιριών.* Η φορολογία εισοδήματος εταιριών επιβάλλεται σε ημεδαπές εταιρίες. Μία εταιρία θεωρείται ημεδαπή εάν έχει συσταθεί ή έχει την έδρα της στη Σερβία. Ο φόρος εισοδήματος εταιριών υπολογίζεται με βάση το φορολογητέο εισόδημα ή κέρδος το οποίο καθορίζεται βάσει των κερδών που εμφανίζονται στον ισολογισμό της εταιρίας. Ο φόρος εισοδήματος εταιριών επιβάλλεται με συντελεστή 10% επί του φορολογητέου εισοδήματος. Στη Σερβία η φορολογική περίοδος βασίζεται στην εταιρική χρήση που είναι πάντα το ημερολογιακό έτος. Ο φόρος εισοδήματος εταιριών προκαταβάλλεται μηνιαίως.

*Φόρος προστιθέμενης αξίας.* Ο φόρος προστιθέμενης αξίας εισήχθη στη Σερβία την 1η Ιανουαρίου 2005. Η παροχή αγαθών και υπηρεσιών καθώς και η εισαγωγή αγαθών υπόκεινται σε ΦΠΑ. Ο συνήθης ΦΠΑ είναι 18% και ο μειωμένος ΦΠΑ είναι 8%. Ο μειωμένος ΦΠΑ εφαρμόζεται σε περίπτωση παράδοσης και εισαγωγής αγαθών όπως βασικά τρόφιμα, ημερήσιες εφημερίδες, βιβλία και φάρμακα. Τα έσοδα από τη μίσθωση κατοικιών ή γεωργικής γης απαλλάσσονται από ΦΠΑ, αλλά τα έσοδα από εμπορικές μισθώσεις δεν απαλλάσσονται αλλά βαρύνονται με τον συνήθη ΦΠΑ 18%. Σε περίπτωση εξαγωγής αγαθών, μεταφορικών υπηρεσιών και υπηρεσιών που παράσχονται σε προσωρινά εισαγόμενα αγαθά, υπάρχει η δυνατότητα απαλλαγής από ΦΠΑ με δικαίωμα ανάκτησης του καταβληθέντος ΦΠΑ.

*Φόρος εισοδήματος στη Σερβία.* Ο φόρος εισοδήματος στη Σερβία ρυθμίζεται από το Νόμο περί Φόρου Εισοδήματος των Πολιτών. Οι κάτοικοι της Σερβίας υπόκεινται σε φόρο επί του εισοδήματος που λαμβάνουν στη Σερβία και στο εξωτερικό, ενώ οι μη κάτοικοι υπόκεινται σε φόρο μόνο επί του εισοδήματος που λαμβάνουν στη Σερβία. Για τους σκοπούς του Νόμου περί Φόρου Εισοδήματος των Πολιτών, «κάτοικος Σερβίας» είναι οιοσδήποτε:

## 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

- έχει μόνιμη κατοικία έδρα της επιχείρησής του και σημαντικά συμφέροντα στη σερβική επικράτεια, και
- διαμένει στη σερβική επικράτεια για τουλάχιστον 183 συνεχείς ημέρες σε διάστημα 12 μηνών που ξεκινάει ή λήγει στο ημερολογιακό φορολογικό έτος.

Ανάλογα με τις ατομικές περιστάσεις, φόρος εισοδήματος επιβάλλεται επί του μισθού και των λοιπών εσόδων του εργαζομένου. Ο εργοδότης υποχρεούται να υπολογίσει, να παρακρατήσει και να καταβάλει το φόρο για τους εργαζομένους του. Ο φόρος εισοδήματος των ιδιωτών επιβάλλεται με σταθερό συντελεστή 12%. Εκτός από το φόρο εισοδήματος, οι μισθοί επιβαρύνονται με τις εισφορές υποχρεωτικής ασφάλισης.

Όταν ο ετήσιος συνολικός φόρος εισοδήματος ενός ιδιώτη ξεπερνάει σε ύψος τρεις ή πέντε φορές τον μέσο ετήσιο μισθό όπως καθορίζεται από τη Στατιστική Υπηρεσία της Σερβίας, ο ετήσιος φόρος εισοδήματος επιβάλλεται με συντελεστή 10% και 15% αντιστοίχως.

### **Φόρος υπεραξίας**

Ως υπεραξία νοείται κάθε έσοδο φορολογούμενου που προκύπτει από την πώληση ή τη μεταβίβαση καθοιονδήποτε τρόπο, των ακόλουθων: (1) του δικαιώματος κυριότητας επί ακίνητης περιουσίας (2) δικαιώματος διαρκούς χρήσης και οικοδόμησης σε οικοπέδο εντός σχεδίου, (3) δικαιωμάτων πνευματικής ιδιοκτησίας, (4) των μεριδίων σε περιουσιακά στοιχεία νομικών προσώπων, μετοχές και άλλες κινητές αξίες, εκτός ομολόγων, (5) μονάδων επένδυσης που εξαγοράζονται από ανοιχτό επενδυτικό κεφάλαιο, και (6) μονάδων επένδυσης σε ταμεία πρόωρης συνταξιοδότησης, κ.λ.π. Η σχετική νομοθεσία ορίζει επίσης ότι ως υπεραξία νοείται η διαφορά μεταξύ της τιμής πώλησης και αγοράς των δικαιωμάτων, μετοχών και κινητών αξιών, προσαρμοσμένης σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου. Ο φόρος υπεραξίας ανέρχεται σε 20%. Σε αντίθεση με τον φόρο υπεραξίας για ιδιώτες και εργαζομένους, ο φόρος υπεραξίας για εταιρίες δεν εφαρμόζεται για κτίρια στα οποία υπάρχει δικαίωμα διαρκούς χρήσης και οικοδόμησης σε οικοπέδο εντός σχεδίου, μονάδες επένδυσης που εξαγοράζονται από ανοιχτό επενδυτικό κεφάλαιο ή μονάδες επένδυσης σε ταμεία πρόωρης συνταξιοδότησης. Επίσης, ο φόρος υπεραξίας για εταιρίες που εδρεύουν στη Σερβία συμπεριλαμβάνεται στο φόρο εισοδήματος εταιριών, και ως εκ τούτου είναι της τάξεως του 10%, ενώ ο φόρος υπεραξίας για έσοδα που αποκτούν εταιρίες που δεν εδρεύουν στη Σερβία από ημεδαπές εταιρίες είναι της τάξης του 20%.

Η πληρωμή του φόρου υπεραξίας βαρύνει την εταιρία ή τον ιδιώτη που πωλεί / μεταβιβάζει.

Σε περίπτωση που μη κάτοικος Σερβίας εισπράττει μέρισμα, επιβάλλεται παρακράτηση φόρου με συντελεστή 20%, εκτός εάν προβλέπεται διαφορετική φορολόγηση σε σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας.

Πρέπει να σημειωθεί ότι η Σερβία έχει συνάψει πολυάριθμες συμβάσεις αποφυγής διπλής φορολογίας με άλλες χώρες. Για παράδειγμα, σύμφωνα με τη Σύμβαση για την Αποφυγή Διπλής Φορολογίας του 1997 σχετικά με το Φόρο Εισοδήματος και το Φόρο Ακίνητης Περιουσίας, η οποία συνήφθη μεταξύ Σερβίας και Ελλάδας, ο φόρος υπεραξίας για εταιρία / ιδιώτη μη κάτοικο Σερβίας που πωλεί μετοχές ημεδαπής εταιρίας / ιδιώτη θα επιβάλλεται μόνο στη χώρα προέλευσης της πωλήτριας εταιρίας / ιδιώτη. Ωστόσο, η εν λόγω Σύμβαση δεν έχει ακόμη τεθεί σε ισχύ, καθώς αναμένεται η κύρωσή της από την Ελλάδα.

### **Σερβική Νομοθεσία περί Ακινήτων**

Η σερβική νομοθεσία περί ακινήτων προβλέπει την ύπαρξη ιδιωτικών και δημόσιων ακινήτων. Επί του παρόντος, η γη στις αστικές περιοχές της Σερβίας τυπικά ανήκει ακόμη στο κράτος. Οι ιδιοκτήτες κτιρίων στις εν λόγω περιοχές, συμπεριλαμβανομένων και εκείνων που κατέχουν την ισχυρότερη βαθμίδα τίτλου ιδιοκτησίας επί των κτιρίων και του οικοπέδου, καταβάλλουν κάποια περιορισμένα τέλη στην κυβέρνηση για χρήση της γης. Επί του παρόντος εξετάζεται σχετική νομοθεσία, η οποία, σε περίπτωση που ψηφιστεί, θα αναγνωρίσει κατά πάσα πιθανότητα πλήρη τίτλο στους ιδιοκτήτες κτιρίων οι οποίοι καταβάλλουν τέτοια τέλη. (Ένα άλλο ενδεχόμενο είναι οι εν λόγω εκτάσεις να μεταβιβαστούν σε άλλους ιδιώτες, αλλά στην περίπτωση αυτή, ο ιδιοκτήτης του κτιρίου δε θα υποστεί καμία δυσμενή συνέπεια). Γενικά, η κυριότητα επί ακινήτου μεταβιβάζεται υποχρεωτικά με έγγραφο που θεωρείται από το δικαστήριο και καταχωρείται στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο.

### **Σερβικοί Φόροι επί Ακινήτων**

Οι εταιρίες που δραστηριοποιούνται στη Σερβία υπόκεινται σε ετήσιο φόρο ακίνητης περιουσίας με συντελεστή 0,4% επί της λογιστικής αξίας του ακινήτου που βρίσκεται στη Σερβία και ανήκει στην εταιρία. Αυτός ο φόρος ακίνητης περιουσίας καταβάλλεται σε τριμηνιαίες δόσεις.

Σύμφωνα με το σερβικό φορολογικό δίκαιο, η πώληση ακινήτου υπόκειται σε φόρο μεταβίβασης με συντελεστή 2,5%. Στη Σερβία, η πρακτική της αγοράς είναι να μετακυλύεται η υποχρέωση καταβολής του φόρου μεταβίβασης στον αγοραστή, συνήθως συμπεριλαμβάνοντάς τον στο τίμημα.

Ομοίως σε περίπτωση μεταβίβασης ορισμένου αριθμού μετοχών μιας εταιρίας που έχει στην κυριότητα της ακίνητα καταβάλλεται φόρος μεταβίβασης με συντελεστή 0,3%. Ωστόσο, στην περίπτωση μεταβίβασης του συνόλου των μετοχών μιας εταιρίας που έχει στην κυριότητά της ακίνητα, ο φόρος μεταβίβασης επιβάλλεται με συντελεστή 2,5%.

Ωστόσο, σε περίπτωση πώλησης νεόδμητου κτιρίου και οικονομικά διαιρετών μονάδων αυτών των κτιρίων (όπως διαμερίσματα και σπίτια), επιβάλλεται ΦΠΑ (με συντελεστή 8% για διαμερίσματα που θα χρησιμοποιηθούν ως κατοικίες και 18% για εμπορικά ακίνητα ή ακίνητα επενδύσεων) αντί για φόρο μεταβίβασης ακινήτων.

### **Σερβική Νομοθεσία για τις Μισθώσεις**

Σύμφωνα με τη Σερβική νομοθεσία, οι μισθώσεις μπορούν να είναι ορισμένου ή αορίστου χρόνου. Ο μισθωτής υποχρεούται να καταβάλλει μίσθωμα για τη χρονική περίοδο που προβλέπεται στη σύμβαση ή στο νόμο. Σε περίπτωση πώλησης μισθωμένου ακινήτου, ο αγοραστής του ακινήτου θα υπεισέλθει στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του εκμισθωτή.

Η σύμβαση μίσθωσης ορισμένου χρόνου λήγει με το πέρας της συμφωνημένης διάρκειας. Η σύμβαση μίσθωσης στην οποία δεν προβλέπεται η διάρκεια, δύναται να καταγγελθεί με γνωστοποίηση από οιοδήποτε μέρος σύμφωνα με τους χρονικούς περιορισμούς που προβλέπει η σύμβαση.

Σε περίπτωση ακινήτου που ανήκει σε φυσικό πρόσωπο, τυχόν έσοδα που αποφέρει το ακίνητο υπόκειται σε φόρο εισοδήματος με συντελεστή 20%. Σε περίπτωση ακινήτου που ανήκει σε νομικό πρόσωπο,



## 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

τυχόν έσοδα που αποφέρει το ακίνητο από εμπορικές μισθώσεις θεωρούνται ως έσοδα από επιχειρηματικές δραστηριότητες και υπόκεινται σε ΦΠΑ που ισούται με 18%. Η φορολογική βάση είναι το συμφωνηθέν μίσθωμα. Επίσης, σε περίπτωση ακινήτου που ανήκει σε νομικό πρόσωπο που δεν έχει την έδρα του στη Σερβία, τυχόν έσοδα που αποφέρει το ακίνητο από εμπορικές μισθώσεις υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου με συντελεστή 20%.

### **Σερβική Πολεοδομική και Ρυμοτομική Νομοθεσία**

Η σερβική πολεοδομική και ρυμοτομική νομοθεσία διέπει, μεταξύ άλλων, τους όρους και τις μεθόδους πολεοδομίας και χωροταξίας. Οι πινακίδες σχεδίου πόλεως και ο πολεοδομικός σχεδιασμός προβλέπουν τη μακροπρόθεσμη χρήση και την οργάνωση της γης, καθώς και το χωροταξικό σχεδιασμό για την επέκταση των οικιστικών περιοχών σύμφωνα με τη στρατηγική χωροταξίας της Σερβίας.

### **Σερβική Νομοθεσία για την Υγιεινή και την Ασφάλεια**

Σύμφωνα με τη σερβική νομοθεσία πρέπει να λαμβάνονται μέτρα και προφυλάξεις υγιεινής και ασφάλειας για όλα τα κτίρια, και ιδιαίτερα για κτίρια που θεωρούνται ως αυξημένου κινδύνου, όπως πρατήρια καυσίμων και βιομηχανικά κτίρια.

### **Σερβικές Περιβαλλοντικές Ρυθμίσεις και Σχετικά Θέματα**

Στη Σερβία, τα ζητήματα περιβαλλοντικού δικαίου ρυθμίζονται από το νόμο για την Προστασία του Περιβάλλοντος, το νόμο για τις Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, το νόμο για τις Στρατηγικές Μελέτες Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και το νόμο περί Πρόληψης και Προστασίας του Περιβάλλοντος. Οι νόμοι αυτοί επιβάλλουν ορισμένες υποχρεώσεις και συγκεκριμένα προβλέπουν ότι τα νομικά και φυσικά πρόσωπα που κάνουν χρήση των φυσικών πόρων πρέπει τόσο κατά τη διάρκεια όσο και μετά την εκτέλεση των δραστηριοτήτων αυτών, να σχεδιάζουν και να εκτελούν μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος.

## **Βουλγαρικές Νομοθετικές Ρυθμίσεις**

### **Κανονιστικό Πλαίσιο για τις Ξένες Εταιρίες και τις Βουλγαρικές Εταιρίες Ειδικού Σκοπού**

• Ξένες εταιρίες μπορούν να ασκούν επιχειρηματικές δραστηριότητες στη Βουλγαρική της επικράτεια είτε με την ίδρυση υποκαταστήματος που καταχωρείται στο οικείο ειρηνοδικείο είτε διατηρώντας «χώρο άσκησης επιχειρηματικών δραστηριοτήτων», που μπορεί να είναι γραφείο, αποθήκη ή εργαστήριο, κ.λπ.

Και στις δύο αυτές περιπτώσεις το υποκατάστημα ή ο χώρος άσκησης επιχειρηματικών δραστηριοτήτων θεωρούνται ως ημεδαπά νομικά πρόσωπα από φορολογικής άποψης και όλα τα έσοδα φορολογούνται βάσει του Βουλγαρικού δικαίου. Στην πράξη οι ξένοι επενδυτές (με εξαίρεση τις τράπεζες και τις ασφαλιστικές εταιρίες) συνήθως συστήνουν Βουλγαρικές θυγατρικές εταιρίες για την διεξαγωγή των εμπορικών τους δραστηριοτήτων.

Η διαδικασία για τη σύσταση και τη λειτουργία Βουλγαρικών εταιριών ρυθμίζεται από τον Εμπορικό Νόμο. Δεν υπάρχουν περιορισμοί στην ίδρυση Βουλγαρικής θυγατρικής από ξένη εταιρία. Αν και ο νόμος προβλέπει διάφορους τύπους εταιριών οι πιο συνήθεις μορφές είναι: η εταιρία περιορισμένης ευθύνης (ΕΠΕ) ή η ανώνυμη εταιρία (ΑΕ).

- ΕΠΕ μπορεί να συσταθεί από ένα ή περισσότερα νομικά ή/και φυσικά πρόσωπα. Το ελάχιστο εταιρικό κεφάλαιο είναι BGN 5.000 (κατά προσέγγιση €2.550). Ένας ή περισσότεροι διαχειριστές διαχειρίζονται και εκπροσωπούν την ΕΠΕ. Δεν απαιτείται οι διαχειριστές να διαμένουν στη Βουλγαρία ή να είναι Βούλγαροι πολίτες. Σύμφωνα με τον Εμπορικό Νόμο, απαιτείται απόφαση της γενικής συνέλευσης της ΕΠΕ για την απόκτηση ή τη διάθεση ακινήτων, μετοχών άλλων εταιριών καθώς και για σημαντικές εμπορικές συναλλαγές. Τέτοιες απαιτήσεις καθιστούν δύσκολη τη λειτουργία μίας ΕΠΕ σε περίπτωση ύπαρξης πολλών μετόχων.
- Α.Ε. μπορεί να συσταθεί από ένα ή περισσότερα νομικά ή/και φυσικά πρόσωπα με ελάχιστο εταιρικό κεφάλαιο BGN 50.000 (περίπου €25.500). Η διαχείριση και εκπροσώπηση της Α.Ε. ασκείται από το Διοικητικό Συμβούλιο που αποτελείται από τρία έως εννέα μέλη ή από ένα διαχειριστικό συμβούλιο που αποτελείται από τρία έως επτά μέλη και το οποίο ελέγχεται από ένα εποπτικό συμβούλιο. Τα μέλη του συμβουλίου δεν απαιτείται να διαμένουν στη Βουλγαρία ή να είναι Βούλγαροι πολίτες. Οι σημαντικές αποφάσεις λαμβάνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο ή το Διαχειριστικό Συμβούλιο, αντίστοιχα.

Και οι δύο αυτοί τύποι εταιριών μπορούν να ασκήσουν οποιαδήποτε επιχειρηματική δραστηριότητα με εξαίρεση κάποιους τομείς για τους οποίους απαιτείται η σύσταση της εταιρίας ως Α.Ε. (Α.Ε.Ε.Α.Π., τράπεζες, κ.λπ.). Και οι δύο τύποι εταιριών φορολογούνται με τον ίδιο τρόπο.

Στη Βουλγαρική νομοθεσία δεν υπάρχουν ειδικές διατάξεις για τη σύσταση, τη λειτουργία και τη φορολόγηση των Εταιριών Ειδικού Σκοπού. Και οι δύο τύποι εταιριών μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως Εταιρίες Ειδικού Σκοπού.

### **Βουλγαρική Νομοθεσία περί Ακινήτων**

*Κυριότητα ακινήτου.* Η κυριότητα επί ακινήτου μπορεί να έχει τη μορφή ατομικής κυριότητας, συγκυριότητας (όπου κάθε συγκύριος διαθέτει μερική εξ αδιαιρέτου κυριότητα που αποκαλείται «ιδανικό μερίδιο» κυριότητας επί του ακινήτου συνολικά) και τη λεγόμενη «συγκυριότητα» ορόφου (όπου οι ιδιοκτήτες ενός κτιρίου έχουν ατομική κυριότητα επί της ακίνητης περιουσίας τους και συγκυριότητα επί των κοινόχρηστων χώρων και παροχών.)

*Τίτλος ακινήτου.* Σύμφωνα με τη Βουλγαρική νομοθεσία η κυριότητα επί ακινήτου μπορεί να αποδειχθεί με τα εξής έγγραφα:

- Συμβολαιογραφικό έγγραφο –μεταβίβασης (σε περίπτωση πώλησης, ανταλλαγής, δωρεάς ή άλλου τρόπου μεταβίβασης ακινήτου) ή εξακρίβωσης (βασισόμενη σε διαφορετικά έγγραφα και πιστοποιητικά, η συμβολαιογραφική αυτή πράξη αποδεικνύει την κυριότητα ενός προσώπου που δεν διαθέτει άλλο τίτλο).
- Έγγραφο συμφωνία– για την απόκτηση δημοτικών και κρατικών ακινήτων.
- Απόφαση της αγροτικής επιτροπής – σε περίπτωση αποκατάστασης αγροτεμαχίων ή δασών.
- Διοικητική απόφαση – σε περίπτωση αποκατάστασης μη αγροτικού ακινήτου που βρίσκεται συνήθως στα οικοδομικά όρια της πόλης, καθώς και σε κάποιες συγκεκριμένες ή ειδικές περιπτώσεις.
- Δικαστική απόφαση.

*Μεταγραφή Τίτλων.* Προκειμένου ένας τίτλος κτήσης να καταστεί δημόσιο έγγραφο, πρέπει να μεταγραφεί στο υποθηκοφυλακείο της περιοχής όπου βρίσκεται το ακίνητο.

## 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

*Μεταβίβαση και απόκτηση ακινήτων.* Η κυριότητα επί ακινήτου μεταβιβάζεται συνήθως με συμβολαιογραφική πράξη. Μπορεί επίσης να μεταβιβαστεί με δικαστική απόφαση.

Ένας άλλος συγκεκριμένος τρόπος μεταβίβασης ακινήτου είναι η σύμβαση διανομής. Τυπικά οι συνιδιοκτήτες ενός διαιρετού οικοπέδου ή οι ιδιοκτήτες πολλών οικοπέδων (που συνήθως έχουν κληρονομήσει) υπογράφουν έγγραφη συμφωνία με υπογραφές που έχουν θεωρηθεί από συμβολαιογράφο για τη διανομή των ακινήτων ή τμημάτων αυτών μεταξύ των ιδιοκτητών.

Ένας άλλος συγκεκριμένος τρόπος απόκτησης ακινήτου είναι με καλόπιστη νομή για μια πενταετία (π.χ. όταν ο νομέας δεν γνωρίζει ότι δεν είναι κύριος) ή με δεκαετή χρησικτησία.

Κυριότητα επί κτιρίων ή τμημάτων αυτών μπορεί να αποκτηθεί με την κατασκευή του σε οικόπεδο του ιδίου ή τρίτου. Στην τελευταία περίπτωση, πριν από την έναρξη της ανοικοδόμησης, ο κύριος του ακινήτου κατοχυρώνει με συμβολαιογραφική πράξη «το δικαίωμα ανοικοδόμησης» υπέρ του μελλοντικού ιδιοκτήτη. Το «δικαίωμα ανοικοδόμησης» είναι επίσης μεταβιβαστό.

*Εμπράγματα Ασφάλεια επί Ακινήτων.* Σύμφωνα με τη βουλγαρική νομοθεσία, επί του ακινήτου μπορεί να εγγραφεί υποθήκη ως μέσο εξασφάλισης. Η υποθήκη μπορεί να συσταθεί με συμβολαιογραφική πράξη ή με αίτηση του πωλητή που δεν εισέπραξε ολόκληρο το τίμημα για το εν λόγω ακίνητο ή με αίτηση της τράπεζας που χορήγησε δάνειο για την απόκτηση του εν λόγω ακινήτου.

Η υποθήκη μπορεί να αντιταχθεί σε οιοδήποτε μεταγενέστερο κύριο. Η καταχώρηση της υποθήκης στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο ισχύει για περίοδο δέκα ετών. Σε περίπτωση σύστασης παραπάνω από μίας υποθήκης σε ένα ακίνητο, η προτεραιότητα εξαρτάται από το χρόνο μεταγραφής της υποθήκης.

*Απόκτηση ακινήτων από ξένες εταιρίες.* Η βουλγαρική νομοθεσία προβλέπει διάφορους τρόπους απόκτησης ακινήτων στη Βουλγαρία από ξένη εταιρία, ανάλογα με το είδος του ακινήτου και τον τύπο της εταιρίας.

Ξένες εταιρίες που έχουν την έδρα τους σε κράτος μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης μπορούν να αποκτήσουν κτίρια και τμήματα αυτών αλλά δεν μπορούν να αποκτήσουν γεωργική γη και είναι αμφισβητήσιμο εάν μπορούν να αποκτήσουν άλλα είδη γης. Με την προσχώρησή της στην ΕΕ, η Βουλγαρία προέβλεψε ότι θα πρέπει να επιτρέπεται στις εταιρίες αυτές να αποκτούν μη γεωργική γη. Αναμένεται ότι θα ψηφιστεί νόμος προκειμένου να αποσαφηνιστεί εάν οι εταιρίες αυτές μπορούν να έχουν στην κυριότητά τους μη γεωργική γη. Ωστόσο, επειδή επί του παρόντος δεν υπάρχει τέτοιος νόμος σε ισχύ, οι συμβολαιογράφοι δεν δέχονται να εκτελέσουν τέτοια συμβολαιογραφική πράξη. Οι ξένες εταιρίες που έχουν την έδρα τους σε χώρα που δεν είναι μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης δεν μπορούν να αποκτήσουν καθόλου γη.

### **Βουλγαρική Νομοθεσία για τις Μισθώσεις**

Στη βουλγαρική νομοθεσία δεν υπάρχει ειδική ρύθμιση για τις μισθώσεις. Υπάρχουν κάποιες διατάξεις που υιοθετήθηκαν το 1950 στο Νόμο περί Υποχρεώσεων και Συμβάσεων, ο οποίος γενικά ρυθμίζει τα περί μισθώσεων. Επειδή δεν υπάρχει ειδική ρύθμιση για τις εμπορικές μισθώσεις, εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις του αστικού δικαίου. Οι σχέσεις μεταξύ μισθωτή και εκμισθωτή συνήθως καθορίζονται λεπτομερώς στη σχετική σύμβαση μίσθωσης.

*Τύπος σύμβασης.* Οι συμβάσεις μίσθωσης καταρτίζονται συνήθως εγγράφως. Σύμφωνα με τη βουλγαρική νομοθεσία, μία σύμβαση μίσθωσης με διάρκεια μεγαλύτερη του ενός έτους πρέπει να μεταγράφεται στο υποθηκοφυλακείο. Αυτή η διάταξη δεν θεωρείται υποχρεωτική και στην πράξη οι συμβαλλόμενοι καταχωρούν τις συμβάσεις μίσθωσης θεωρώντας την υπογραφή τους στη σύμβαση μίσθωσης. Η μεταγραφή γίνεται συνήθως κατ' αίτηση του μισθωτή αφού κατ' αυτό τον τρόπο προστατεύονται πλήρως τα συμφέροντά του (όπως αναλύεται κατωτέρω).

*Διάρκεια.* Σύμφωνα με το βουλγαρικό δίκαιο, η μέγιστη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης είναι δέκα έτη. Δεν υπάρχει πρόβλεψη για ελάχιστη διάρκεια.

*Μίσθωση μετά την μεταβίβαση του ακινήτου.* Όταν μία σύμβαση μίσθωσης μεταγράφεται στο υποθηκοφυλακείο, τυχόν μεταγενέστερος κύριος του ακινήτου δεσμεύεται από τη σύμβαση μίσθωσης για όλη τη διάρκεια αυτής, παρά το γεγονός ότι η σύμβαση μίσθωσης περιορίζει τη χρήση του ακινήτου από τον κύριο αυτού. Όταν μία σύμβαση μίσθωσης έχει λάβει βέβαια χρονολογία (π.χ. η ημερομηνία της σύμβασης ή οι υπογραφές των συμβαλλόμενων έχουν θεωρηθεί από συμβολαιογράφο), τυχόν μεταγενέστερος ιδιοκτήτης δεσμεύεται από τη σύμβαση μίσθωσης για όλη τη διάρκεια αυτής, αλλά όχι για διάστημα μεγαλύτερο του ενός έτους. Εάν η σύμβαση μίσθωσης δεν είναι καταχωρημένη ή δεν έχει λάβει βέβαια χρονολογία παραμένει σε ισχύ αλλά ως μίσθωση αορίστου χρόνου και μπορεί να καταγγελθεί από το μεταγενέστερο ιδιοκτήτη πρότερη γνωστοποίηση ενός μηνός. Επιπρόσθετα, ο πρώην ιδιοκτήτης οφείλει αποζημίωση προς τον μισθωτή, σε περίπτωση που η εν λόγω σύμβαση μίσθωσης καταγγέλθηκε πριν από τη λήξη της συμφωνηθείσας διάρκειας ως αποτέλεσμα της μεταβίβασης.

*Συμβάσεις υπομίσθωσης.* Ο μισθωτής έχει δικαίωμα να επιτρέψει σε τρίτο πρόσωπο τη χρήση του μισθίου εκτός εάν υπάρχει αντίθετη πρόβλεψη στη σύμβαση μίσθωσης. Ο υπομισθωτής δεν μπορεί να λάβει περισσότερα δικαιώματα από ότι ο μισθωτής/υπεκμισθωτής. Ο εκμισθωτής δεν δεσμεύεται από τους όρους της σύμβασης υπομίσθωσης. Σε περίπτωση υπομίσθωσης, ο μισθωτής/υπεκμισθωτής συνεχίζει να ευθύνεται έναντι του εκμισθωτή για την τήρηση των υποχρεώσεων που απορρέουν από τη σύμβαση μίσθωσης.

*Καταγγελία των Συμβάσεων Μίσθωσης.* Οι συμβάσεις μίσθωσης αορίστου χρόνου δύνανται να καταγγελθούν με έγγραφη γνωστοποίηση ενός μηνός από οιοδήποτε συμβαλλόμενο μέρος. Δεν υπάρχουν ειδικές διατάξεις στους ισχύοντες νόμους και κανόνες περί καταγγελίας των συμβάσεων μίσθωσης ορισμένου χρόνου, κατά συνέπεια εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις της βουλγαρικής νομοθεσίας και κάθε συμβαλλόμενο μέρος θα δικαιούται να καταγγείλει τη σύμβαση σε περίπτωση που ο αντισυμβαλλόμενος του αθετήσει σημαντικά τις υποχρεώσεις του. Τα συμβαλλόμενα μέρη δύνανται να συμφωνήσουν άλλους όρους και προϋποθέσεις καταγγελίας μιας σύμβασης μίσθωσης ορισμένου ή αορίστου χρόνου, που δεν θα αντίκεινται στο νόμο.

Στο βουλγαρικό δίκαιο δεν υπάρχει ειδική διάταξη για το ύψος των ενοικίων (ελάχιστο ή μέγιστο), την ετήσια αναπροσαρμογή των ενοικίων ή των όρων πληρωμής.

Ο Κώδικας Πολιτικής Δικονομίας προβλέπει μία απλούστερη και συντομότερη δικαστική διαδικασία για τον κύριο του ακινήτου που επιθυμεί την απομάκρυνση από το μίσθιο του μισθωτή που αθετεί τις υποχρεώσεις του.

### **Πολεοδομική και Ρυμοτομική Νομοθεσία στη Βουλγαρία**

Η πολεοδομία και ρυμοτόμηση στη Βουλγαρία ρυθμίζονται από το Νόμο Εδαφικής Ρύθμισης και κατ' εξουσιοδότηση αυτού του νόμου εκδίδονται πολλοί κανόνες και κανονισμοί. Μία ειδική δημοτική επιτροπή εκπονεί και εγκρίνει το γενικό ρυθμιστικό σχέδιο, που θέτει τις βασικές αρχές για την ανάπτυξη συγκεκριμένου δήμου, πόλης ή περιφέρειας. Με βάση το γενικό σχέδιο, εκπονείται το λεπτομερές ρυμοτομικό σχέδιο για μια συγκεκριμένη περιοχή που περιλαμβάνει λεπτομερή στοιχεία αναφορικά με τον τύπο και τον χαρακτηρισμό κάθε οικοπέδου. Οι παράμετροι δόμησης κάθε οικοπέδου (συμπεριλαμβανομένης της μέγιστης κάλυψης, του ύψους, του συντελεστή δόμησης, της περιοχής πρασίνου, κ.λπ.) θα προσδιορίζονται με βάση το λεπτομερές ρυμοτομικό σχέδιο και ορισμένες αποφάσεις του Δημοτικού Συμβουλίου. Ο κατασκευαστής πρέπει να συμμορφώνεται πλήρως με τις δηλωμένες παραμέτρους. Σε αντίθετη περίπτωση η κατασκευή μπορεί να κριθεί ως παράνομη από την Εθνική Επιτροπή Επίβλεψης της Δόμησης, και θα κατεδαφίζεται. Επίσης θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ότι σε περίπτωση εφαρμογής του πρώτου λεπτομερούς ρυθμιστικού σχεδίου σε μία περιοχή, μέχρι το 25% των οικοπέδων στην περιοχή μπορεί να απαλλοτριωθεί για τη δημιουργία υποδομών χωρίς αποζημίωση του κυρίου.

Σε περίπτωση όπου ο δήμος αλλάξει το γενικό ή λεπτομερές ρυμοτομικό σχέδιο κατά τρόπο που να επηρεάζει τα συμφέροντα του κυρίου, ο τελευταίος μπορεί να εφεσιβάλει. Παρά το δικαίωμα αυτό, το λεπτομερές ρυθμιστικό σχέδιο για τη Σόφια, την πρωτεύουσα της Βουλγαρίας, υιοθετήθηκε από τη βουλγαρική βουλή και δεν μπορεί να εφεσιβληθεί. Επιπλέον, εάν ένα φυσικό ή νομικό πρόσωπο αποκτήσει ακίνητο βασισμένος στη δυνατότητα να κτίσει επ' αυτού και πριν από την έναρξη των κατασκευαστικών εργασιών τεθεί σε ισχύ το νέο γενικό σχέδιο για τη Σόφια που προβλέπει χειρότερους όρους δόμησης, τότε το φυσικό ή νομικό αυτό πρόσωπο είναι υποχρεωμένο να συμμορφωθεί με τους νέους αυτούς όρους.

Ο Νόμος Εδαφικής Ρύθμισης ρυθμίζει επίσης τη διαδικασία για την κατασκευή ενός κτιρίου. Τα κύρια στάδια για την διαδικασία κατασκευής είναι:

- η έγκριση από το δήμο των σχεδίων που εκπονήθηκαν από διπλωματούχο αρχιτέκτονα. Τα σχέδια αυτά θα πρέπει να συμμορφώνονται πλήρως με τα ρυθμιστικά σχέδια και να περιλαμβάνουν πληροφορίες για όλα τα θέματα που συνδέονται με την εν λόγω κατασκευή.
- η έκδοση οικοδομικής άδειας από το δήμο, και
- η έκδοση άδειας χρήσης που εγκρίνει τη λειτουργία του κτιρίου. Η άδεια αυτή εκδίδεται αφού ολοκληρωθούν νομίμως όλες οι εργασίες και μία διορισμένη Κρατική Επιτροπή Αποδοχής εγκρίνει την κατασκευή.

Η απουσία οποιουδήποτε από τα ανωτέρω έγγραφα καθιστά παράνομη την κατασκευή και ως αποτέλεσμα το κτίριο δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί ή πρέπει να κατεδαφιστεί.

### **Νομοθεσία για την Υγιεινή και την Ασφάλεια στη Βουλγαρία**

Σύμφωνα με τη βουλγαρική νομοθεσία, πρέπει να λαμβάνονται μέτρα και προφυλάξεις υγιεινής και ασφάλειας για όλα τα κτίρια. Υπάρχουν πολλοί κανόνες και κανονισμοί που καθορίζουν τις εφαρμοστέες απαιτήσεις για διαφορετικά είδη δόμησης, που έχουν διαιρεθεί σε έξι κατασκευαστικές κατηγορίες ανάλογα με τη σημασία, τη χρήση και την πολυπλοκότητά τους. Η επισκόπηση των μέτρων υγιεινής και ασφάλειας λαμβάνει χώρα αφού εγκριθούν τα σχέδια καθώς και πριν από την έναρξη των κατασκευαστικών εργασιών, όταν η Επιτροπή Κρατικής Αποδοχής (που απαρτίζεται από εκπροσώπους διαφορετικών ελεγκτικών αρχών, όπως η πυροσβεστική, η αστυνομία, η διεύθυνση επίβλεψης κατασκευών, το υγειονομικό, και το ιατρικό τμήμα) ελέγχει εκ νέου εάν πληρούνται όλες οι προϋποθέσεις.

### **Περιβαλλοντικές Ρυθμίσεις στη Βουλγαρία**

Τα ακίνητα στη Βουλγαρία, καθώς και η κατασκευή και λειτουργία αυτών, υπόκεινται σε νόμους και κανόνες περιβαλλοντικής προστασίας. Ορισμένες προϋποθέσεις που έχουν ως στόχο την προστασία του περιβάλλοντος προβλέπονται στις διαδικασίες έγκρισης των γενικών και λεπτομερών ρυμοτομικών σχεδίων. Απαγορεύεται η δόμηση σε ορισμένες ζώνες. Ανάλογα με την τοποθεσία του ακινήτου, θα πρέπει να υπάρχει ένα τμήμα πρασίνου. Υπάρχουν σημαντικοί περιορισμοί στην κοπή δέντρων σε οικοπέδα που προορίζονται για χτίσιμο, αλλά επιτρέπεται μετά από ρητή έγκριση των σχετικών αρχών και αντικατάστασή τους με άλλα δέντρα.

Επιπρόσθετα περιβαλλοντικά μέτρα προβλέπονται στα κατασκευαστικά σχέδια, συμπεριλαμβανομένων λεπτομερειών για τα διάφορα υλικά που θα χρησιμοποιηθούν για την κατασκευή και την οργάνωση της κατασκευής του ακινήτου. Υπάρχουν πρόσθετα ειδικά μέτρα που εφαρμόζονται σε περίπτωση επαναχαρακτηρισμού μίας μη οικοδομήσιμης περιοχής σε οικοδομήσιμη. Για παράδειγμα, απαιτείται έκθεση περιβαλλοντικών επιπτώσεων, ειδικά εάν οι κατασκευές θα λάβουν χώρα σε μεγάλη έκταση. Σε περίπτωση παράβασης των περιβαλλοντικών νόμων και κανονισμών, επιβάλλονται σημαντικά πρόστιμα.

### **Φορολογία στη Βουλγαρία**

#### **Φόρος Εισοδήματος**

Γενικά, ο φόρος εισοδήματος εταιριών στη Βουλγαρία επιβάλλεται με συντελεστή 10% των ετήσιων κερδών της εταιρίας (βάσει της ετήσιας ελεγμένης οικονομικής έκθεσης). Επιπρόσθετα, οι νομίμως εγγεγραμμένες Α.Ε.Α.Π. (όπως περιγράφεται ανωτέρω) εξαιρούνται από την καταβολή αυτού του φόρου εισοδήματος.

#### **Φορολογία Μερισμάτων**

Στη βουλγαρική νομοθεσία προβλέπονται τρεις βασικοί τρόποι φορολόγησης μερισμάτων. Πρώτον, εάν ένας μέτοχος είναι βουλγαρική εταιρία, δεν καταβάλει φόρο εισοδήματος για τα εισπραχθέντα μερίσματα εκτός εάν καταβάλλονται από Α.Ε.Α.Π. νομίμως εγγεγραμμένη και που κατέχει τις απαιτούμενες άδειες, οπότε το μέρισμα θεωρείται εισόδημα και φορολογείται αναλόγως. Δεύτερον, όταν ο μέτοχος είναι φυσικό πρόσωπο (είτε Βούλγαρος είτε αλλοδαπός) επιβάλλεται παρακράτηση φόρου με συντελεστή 7%. Τρίτον, όταν ο μέτοχος είναι αλλοδαπή εταιρία, τα μερίσματα φορολογούνται με συντελεστή 7%, εκτός εάν πληρούνται όλες οι ακόλουθες απαιτήσεις: (1) η αλλοδαπή εταιρία είναι εγγεγραμμένη σε κράτος μέλος της ΕΕ, (2) η αλλοδαπή εταιρία θεωρείται για φορολογικούς σκοπούς ως “ημεδαπή” εταιρία στο κράτος μέλος της ΕΕ όπου είναι εγγεγραμμένη και φορολογείται σύμφωνα με την ισχύουσα φορολογία εισοδήματος σε εκείνη τη χώρα, και (3) η αλλοδαπή εταιρία κατέχει τουλάχιστον το 15 % των μετοχών της βουλγαρικής εταιρίας που καταβάλλει μερίσματα για τουλάχιστον δύο διαδοχικά έτη. Εάν τα μερίσματα καταβάλλονται σε ξένη εταιρία εγγεγραμμένη σε κράτος μέλος της ΕΕ που πληροί τα παραπάνω κριτήρια, χωρίς όμως να έχει λήξει η διετής προθεσμία, δεν θα καταβάλλεται φόρος επί των μερισμάτων μόνο όταν το ισοδύναμο ποσό κατατίθεται σε τραπεζικό λογαριασμό των φορολογικών αρχών. Το ποσό το οποίο κατατέθηκε, αποδεδεσμεύεται μετά από την λήξη της διετούς προθεσμίας.

#### **Φόρος Υπεραξίας**

Όταν μία αλλοδαπή εταιρία πωλεί μετοχές βουλγαρικής εταιρίας, φορολογείται η διαφορά μεταξύ της τιμής πώλησης και της τιμής απόκτησης και ο φόρος υπεραξίας ανέρχεται σε 10%.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Δεν επιβάλλεται φόρος υπεραξίας στην περίπτωση πώλησης μετοχών εταιριών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο της Βουλγαρίας.

Οι φορολογικοί συντελεστές που περιγράφονται στις ανωτέρω ενότητες, στην “Φορολογία Εισοδήματος”, “Φορολογία Μερισμάτων” και “Φόρος υπεραξίας” ισχύουν όπως προβλέπεται στην κείμενη βουλγαρική νομοθεσία, εκτός εάν υπάρχει συνθήκη αποφυγής διπλής φορολογίας. Σύμφωνα με τη συνθήκη αποφυγής διπλής φορολογίας μεταξύ Ελλάδας και Βουλγαρίας όταν ένα ελληνικό νομικό πρόσωπο πωλεί μετοχές βουλγαρικής εταιρίας μπορεί να φορολογηθεί μόνο στην Ελλάδα υπό την προϋπόθεση προσκόμισης στις βουλγαρικές φορολογικές αρχές των απαιτούμενων πιστοποιητικών και τεκμηρίων ελληνικής φορολογικής κατοικίας και αποδειξεί ότι συντρέχουν οι λόγοι εφαρμογής της συνθήκης αποφυγής διπλής φορολογίας.

#### **Φόροι κατά τη μεταβίβαση ακινήτου**

Κατά την μεταβίβαση ή πώληση ακινήτου, ισχύουν οι ακόλουθοι τρεις φόροι ή έξοδα. Πρώτον, ο φόρος μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας με συντελεστή 2% επί της “συμβατικής αξίας” επιβάλλεται σε όλες τις μεταβιβάσεις ακίνητης περιουσίας. Ως «συμβατική αξία» θεωρείται είτε το συμφωνηθέν τίμημα που προσδιορίζεται στη συμβολαιογραφική πράξη ή η αντικειμενική αξία του ακινήτου, οποιοδήποτε εκ των δύο είναι υψηλότερο. Τα πιστοποιητικά αντικειμενικής αξίας παρέχονται στον ιδιοκτήτη για κάθε πώληση ή μεταβίβαση, αλλά εν γένει η αντικειμενική αξία είναι χαμηλότερη από την αγοραία. Δεύτερον, αμοιβή ίση με το 0,1% της «συμβατικής αξίας» πρέπει να καταβληθεί στο Υποθηκοφυλακείο κατά την καταχώρηση της μεταβίβασης. Τέλος, πρέπει να καταβληθούν και οι συμβολαιογραφικές αμοιβές που βασίζονται στην “συμβατική αξία”. Οι συμβολαιογραφικές αμοιβές δεν μπορούν να ξεπεράσουν το ποσό των BGN 3.000 (περίπου €1.534).

Οι φόροι μεταβίβασης είναι καταβλητέοι με την υπογραφή της συμβολαιογραφικής πράξης μεταβίβασης. Σύμφωνα με τη νομοθεσία οι φόροι μεταβίβασης θα βαρύνουν ισομερώς τα μέρη εκτός εάν συμφωνείται διαφορετικά. Στην πράξη, όμως, συνήθως καταβάλλονται από τον αγοραστή.

Σε περίπτωση εξαγοράς μέρους ή ολόκληρου του μετοχικού κεφαλαίου μιας εταιρίας δεν επιβάλλονται φόροι μεταβίβασης, ακόμα κι αν τα μόνα περιουσιακά της στοιχεία είναι ακίνητα, και η μόνη επιχειρηματική της δραστηριότητα είναι η εκμετάλλευση των ακινήτων.

#### **Φόρος προστιθέμενης αξίας κατά τη μεταβίβαση ακινήτου**

Σύμφωνα με τη βουλγαρική νομοθεσία, η μεταβίβαση ακινήτου γενικά υπόκειται σε ΦΠΑ με συντελεστή 20% εκτός εάν η γη (όχι το κτίριο επ’ αυτής) χρησιμοποιείται για γεωργικούς σκοπούς. Όταν η μεταβίβαση κτιρίου (ή μέρος αυτού) γίνεται σε διάστημα μικρότερο των πέντε ετών από την ημερομηνία που τέθηκε για πρώτη φορά σε ισχύ, ο ΦΠΑ περιλαμβάνεται στο τίμημα αγοράς και ο πωλητής καταβάλλει τον ΦΠΑ. Όταν η μεταβίβαση κτιρίου (ή μέρος αυτού) γίνεται σε διάστημα μεγαλύτερο των πέντε ετών από την ημερομηνία που τέθηκε για πρώτη φορά σε λειτουργία, ο πωλητής έχει την επιλογή να συμπεριλάβει τον ΦΠΑ στο τίμημα αγοράς ή όχι.

#### **Φόρος ακίνητης περιουσίας που επιβάλλεται σε ιδιοκτήτες**

Κάθε ιδιοκτήτης ακίνητης περιουσίας (με εξαίρεση τα γεωργικά ακίνητα) οφείλει ετησίως δύο είδη φόρων. Πρώτον, έναν φόρο ακίνητης περιουσίας που ανέρχεται σε 0,15% επί της λογιστικής αξίας του ακινήτου, ή εάν πρόκειται για οικιστική χρήση, επί της αντικειμενικής αξίας. Δεύτερον, ετήσια τέλη απο-

κομιδής απορριμμάτων, το ύψος των οποίων καθορίζεται από τον αρμόδιο δήμο. Το μέσο τέλος αποκομιδής απορριμμάτων ανέρχεται σε περίπου το 1% της λογιστικής αξίας του ακινήτου, ή σε περίπτωση οικιστικής χρήσης της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου. Οι εφαρμοστέοι νόμοι και κανόνες προσδιορίζουν ορισμένες διαδικασίες για τη μείωση του τέλους αποκομιδής απορριμμάτων.

### 3.4.9 Επενδυτικοί περιορισμοί και επενδυτικά όρια

Για πληροφορίες αναφορικά με τους επενδυτικούς περιορισμούς και τα επενδυτικά όρια δείτε σχετικά την ενότητα 3.4.8 «Κανονιστικό Πλαίσιο» και συγκεκριμένα την υποενότητα «Επενδύσεις» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

### 3.4.10 Επενδυτική λειτουργία της Εταιρίας

Η επενδυτική λειτουργία και πολιτική της Εταιρίας σχεδιάζεται και υλοποιείται βάσει προκαθορισμένων κριτηρίων και διαδικασιών που συνδυάζουν τη διεθνή εμπειρία, αλλά και τη γνώση της ελληνικής πραγματικότητας. Οι επενδυτικοί στόχοι και πολιτική της Εταιρίας παρουσιάζονται αναλυτικά στην ενότητα 3.4.3 «Επενδυτικοί στόχοι και πολιτική» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Η επενδυτική πολιτική χαράσσεται και υλοποιείται από τα ακόλουθα όργανα, τα οποία έχουν κατά περίπτωση συντονιστικό ή αποφασιστικό ρόλο:

- Διοικητικό Συμβούλιο
- Γενικός Διευθυντής
- Επενδυτική Επιτροπή
- Διεύθυνση Επενδύσεων

Τα μέλη του Δ.Σ. της Εταιρίας παρουσιάζονται αναλυτικά στην ενότητα 3.14, «ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΙ ΕΠΟΠΤΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΚΑΙ ΑΝΩΤΕΡΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΣΤΕΛΕΧΗ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

### Μέλη Επενδυτικής Επιτροπής

Τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής έχουν οριστεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, ως ακολούθως:

- Γαλέτας Νικόλαος, Πρόεδρος
- Γεώργιος Χρυσικός, Γραμματέας
- Καρυτινός Αριστοτέλης
- Γεώργιος Παπαγεωργίου
- Επαμεινώνδας Πανάς

Οι αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής παρουσιάζονται αναλυτικά στην ενότητα 3.15 «ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

### Σύμβουλος Επενδύσεων

Η Εταιρία έχει συνάψει σύμβαση παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. (εφεξής «Σύμβουλος»), οι βασικότεροι όροι της οποίας παρουσιάζονται στην ενότητα 3.5.2.1 «Η Σύμβαση Παροχής Συμβουλευτικών και Διοικητικών Υπηρεσιών» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.



### **Διεύθυνση Επενδύσεων**

Έργο της Διεύθυνσης Επενδύσεων είναι η διασφάλιση της καλής λειτουργίας της Εταιρίας ως προς την ανάπτυξη και διαχείριση της Ακίνητης Περιουσίας, των τυχόν άλλων στοιχείων του ενεργητικού της καθώς και των διαθεσίμων της. Στην εκτέλεση του ανωτέρω έργου της, τη Διεύθυνση Επενδύσεων υποστηρίζει, με παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών δυνάμει σχετικής συμβάσεως, ο Σύμβουλος.

Η Διεύθυνση Επενδύσεων έχει στελεχωθεί από δύο άτομα με εμπειρία σε τομείς όπως αξιολόγηση επενδύσεων, διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας και γενικότερα χρηματοοικονομικά θέματα.

Οι αρμοδιότητες της Διεύθυνσης Επενδύσεων παρουσιάζονται αναλυτικά στην ενότητα 3.15 «ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ» υποενότητα «Διεύθυνση Επενδύσεων» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

### **3.4.11 Εκτίμηση αξίας ακινήτων της Εταιρίας**

Στην παρούσα ενότητα παρατίθενται πληροφορίες σχετικά με τις εκθέσεις εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρίας από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.) και τη Savills Ελλάς Ε.Π.Ε.

Σημειώνεται ότι η προαναφερθείσα έκθεση της Savills Ελλάς Ε.Π.Ε. έχει προετοιμαστεί στα πλαίσια της παρούσας Συνδυασμένης Προσφοράς (έκθεση με ημερομηνία εκτίμησης την 30.09.2007).

Μεταξύ των άλλων συναφών υποχρεώσεών της που αναφέρονται στην ενότητα 3.4.8 «Κανονιστικό Πλαίσιο» του Παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, η Εταιρία είναι υποχρεωμένη να δημοσιεύει σε εξαμηνιαία βάση μια κατάσταση επενδύσεων που να παρέχει λεπτομέρειες επί των επενδύσεών της ταξινομημένες ανά κατηγορία επένδυσης. Οι πληροφορίες αναφορικά με την αξία των επενδύσεών της πρέπει να βασίζονται σε αποτίμηση του Σ.Ο.Ε. και να ελέγχονται από ορκωτό λογιστή.

#### **3.4.11.1 Έκθεση εκτίμησης αξίας ακινήτων του Σ.Ο.Ε.**

Το Σ.Ο.Ε. αποτελεί το θεσμοθετημένο εκτιμητικό οργανισμό της πολιτείας, το οποίο ιδρύθηκε με το Ν. 820/1978 και οι εκτιμήσεις του για τα ακίνητα των Εταιριών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, προβλέπονται από τους Νόμους 2778/1999 και 2992/2002.

Το Σ.Ο.Ε. είναι με βάση το Ν. 2515/1997, νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα το οποίο εποπτεύεται από τους Υπουργούς Οικονομίας – Οικονομικών και Δικαιοσύνης.

Η από 23.03.2007 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας όρισε τον κ. Χαράλαμπο Χαλαμπόπουλο του Παναγιώτη, ορκωτό εκτιμητή Α΄ Τάξης του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών (ΑΜ ΣΟΕ 11), ως τακτικό εκτιμητή. Η αμοιβή του ανωτέρω εκτιμητή θα καθοριστεί σύμφωνα με την ΥΑ 1032117/709/0001, το άρθρο 22 παρ. 8 του Ν. 2778/1999 και με τις αποφάσεις του Εποπτικού Συμβουλίου του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών, ως ισχύουν.

Το Σ.Ο.Ε. και τα μέλη του δεν συνδέονται και δεν διατηρούν οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση με την Εταιρία, πλην των δαπανών εκτίμησης που λαμβάνει το Σ.Ο.Ε. για την παροχή των εκτιμητικών υπηρεσιών.

Η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων της Εταιρίας κατά τις χρήσεις 2003, 2004, 2005 και 2006, καθώς και κατά το πρώτο εξάμηνο χρήσης 2007 προκύπτει από τις σχετικές εκθέσεις, που διενεργήθηκαν από το Σ.Ο.Ε., με στοιχεία:

- Φ.100/575/05-09-2005, με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2003 και αντικείμενο εκτίμησης τα είκοσι πέντε (25) ακίνητα του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εκδότριας
- Φ.100/575/05-09-2005, με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2004 και αντικείμενο εκτίμησης τα είκοσι πέντε (25) ακίνητα του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εκδότριας
- Φ.100/620/31-10-2005, με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2005 και αντικείμενο εκτίμησης τα είκοσι επτά (27) ακίνητα του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εκδότριας
- Φ.100/353/11-05-2006, με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2006 και αντικείμενο εκτίμησης τα είκοσι οχτώ (28) ακίνητα του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εκδότριας
- Φ.100/923/13-12-2006, με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2006 και αντικείμενο εκτίμησης τα τριάντα πέντε (35) ακίνητα του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εκδότριας
- Φ.100/308/25-04-2007 με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2007 και αντικείμενο εκτίμησης τα τριάντα τέσσερα (34), από τα τριάντα πέντε (35) συνολικά, ακίνητα του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εκδότριας και επιπλέον με την Φ.100/393/23-05-2007 για το πλέον ένα ακίνητο.

Στην σύνταξη των εκθέσεων εκτίμησης του Ορκωτού Εκτιμητή αναφέρονται τα ακόλουθα:

«Για την σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία των ακινήτων, καθώς και οι αρχές αποτιμητικής που ακολουθεί το Σ.Ο.Ε., ως μέλος της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) και της IVSC (International Valuation Standards Committee), ενώ ακόμη έχουν ληφθεί υπόψη τα IFRS (International Financial Reporting Standards), το IVA 1 (International Valuation Application 1, Application for Financial Reporting) των IVS 2005, καθώς επίσης και το IAS 40, δεδομένου ότι πρόκειται, κατά κανόνα, για επενδυτικά ακίνητα.

Οι αξίες που εκτιμώνται αναφέρονται στην αγοραία αξία, και κατά κανόνα ανταποκρίνονται στη βέλτιστη χρήση των ακινήτων (Highest and Best Use - HABU) που απαρτίζουν το υπό εξέταση χαρτοφυλάκιο.

Στα διάφορα στοιχεία που ελήφθησαν υπόψη περιλαμβάνονται και εκείνα που προσκόμισαν στο Σ.Ο.Ε. οι ενδιαφερόμενοι, οι προγενέστερες εκτιμήσεις του Σ.Ο.Ε. για τα ίδια ακίνητα, καθώς και όσα προέκυψαν από τις αυτοψίες που πραγματοποιήσαν στα ακίνητα αρμόδιοι Ορκωτοί Εκτιμητές, κατά τη σύνταξη των αρχικών αντιστοιχών εκτιμήσεων των ακινήτων, με κρίσιμους χρόνους την 01.05.2004, την 31.12.2004 και 01.08.2005».

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Όλες οι προαναφερθείσες εκθέσεις εκτίμησης διενεργήθηκαν από τον Ορκωτό Εκτιμητή κ. Χ. Χαραλαμπίδου (Α.Μ.Σ.Ο.Ε. 11) του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών, Έσλιν 3, 11523, Αθήνα τηλ. 210 6466383.

Σε όλες τις εκθέσεις του Σ.Ο.Ε. εφαρμόζονται οι ακόλουθες μέθοδοι εκτίμησης:

- Η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων και
- Η μέθοδος DCF

Για κάθε ένα από τα ακίνητα, έχουν συνταχθεί αυτοτελείς εκθέσεις εκτίμησης, οι οποίες δεν περιέχουν αναλυτική περιγραφή, αλλά μόνο τα κύρια μετρητικά στοιχεία των ακινήτων, διότι ισχύουν οι περιγραφές των αρχικών εκτιμήσεων, ενώ περιέχουν πλήρη ανάπτυξη του εκτιμητικού μέρους.

Ειδικότερα, κατά την εκτίμηση με βάση τη μέθοδο DCF, και σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (Οδηγία Νο 9) η εμπορική αξία ενός ακινήτου, προκύπτει αθροιστικά από τις προβλέψεις των μελλοντικών καθαρών εσόδων από τα υφιστάμενα ή μελλοντικώς επιτευχθέντα μισθώματα (εάν είναι υπό ανάπτυξη / αποπεράτωση) από την εκμετάλλευσή του, πλέον μίας αξίας μεταπώλησης που θα έχει στο τέλος του χρονικού ορίζοντα που εξετάζεται η επένδυση.

Η εν λόγω μέθοδος βασίζεται σε ξεκάθαρες παραδοχές (explicit assumptions) όσον αφορά στα εισοδήματα και έξοδα εκμετάλλευσης του ακινήτου, τα ποσοστά κενότητας, την μελλοντική μεταβολή / αναπροσαρμογή του μισθώματος κ.λ.π. και εφαρμόζεται τόσο για ακίνητα αποπερατωμένα και μισθωμένα ή για ακίνητα υπό αποπεράτωση.

#### **Μεθολογική Προσέγγιση Μεθόδου DCF**

##### **1) Πρόβλεψη Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.)**

Εκτιμώντας τις οικονομικές συνθήκες που επικρατούν στην αγορά, θεωρείται ότι για την εξεταζόμενη περίοδο ότι ο Δ.Τ.Κ. θα παραμείνει σταθερός ίσος με 3%.

##### **2) Ποσοστό πληρότητας ακινήτου**

Το εν λόγω ποσοστό υπολογίζεται για το σύνολο του ακινήτου και προκύπτει, βάσει έρευνας της αγοράς λαμβάνοντας υπόψη (i) τη διάρκεια που απαιτείται για την (επανα)μίσθωση του ακινήτου εφόσον αυτό είναι ελεύθερο καθώς και (ii) τον εκτιμώμενο αριθμό εναλλαγής μισθωτών για την εξεταζόμενη περίοδο.

Το ποσοστό πληρότητας του ακινήτου εφαρμόζεται μόνο επί των επιφανειών οι οποίες δεν δεσμεύονται κατά την εξεταζόμενη περίοδο βάσει μισθωτηρίου συμβολαίου.

##### **3) Εισοδήματα Ακινήτου κατά την εξεταζόμενη περίοδο (10 έτη)**

Ο υπολογισμός των εισοδημάτων του ακινήτου προκύπτει από την Καθαρή Επιφάνεια προς Μίσθωση (Net Leasable Area - NLA) και όχι από τη Μικτή επιφάνεια του ακινήτου.

Στην περίπτωση που επιφάνειες του ακινήτου δεσμεύονται βάσει μισθωτηρίου συμβολαίου, το Σ.Ο.Ε. δέχεται ότι η μίσθωση είναι εγγυημένη και το μίσθωμα εισπράττεται για το σύνολο της διάρκειας του μισθωτηρίου εφόσον αυτή εμπίπτει εντός της εξεταζόμενης περιόδου.

Σε περίπτωση που το μισθωτήριο συμβόλαιο τερματίζει κατά τη διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου, θεωρείται ότι οι προς μίσθωση επιφάνειες μισθώνονται βάσει των επικρατούσων τιμών της αγοράς. Οι μελλοντικές επικρατούσες τιμές της αγοράς, θεωρείται ότι προκύπτουν βάσει των σημερινών τιμών (2007) αναπροσαρμοσμένες ετησίως βάσει Δ.Τ.Κ. + 1 %.

Σε περίπτωση που κατά την στιγμή της εκτίμησης υπάρχουν διαθέσιμες επιφάνειες προς μίσθωση, τότε αυτές μισθώνονται βάσει των επικρατούσων τιμών της αγοράς, αναπροσαρμοζόμενες ετησίως με Δ.Τ.Κ. + 1 %.

#### **4) Υπολογισμός αξίας μεταπώλησης**

Η αξία μεταπώλησης στο τέλος της εξεταζόμενης περιόδου, δεν λαμβάνει υπόψη τυχόν μισθωτήρια συμβόλαια εφόσον αυτά τερματίζουν μετά το πέρας αυτής και προκύπτει βάσει των δυνητικών εισοδημάτων του ακινήτου που αυτή προέρχεται από τις επικρατούσες τιμές της αγοράς. Η αξία μεταπώλησης υπολογίζεται αν τα δυνητικά εισοδήματα κεφαλαιοποιηθούν με το συντελεστή κεφαλαιοποίησης (exit yield).

#### **5) Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (Exit Yield)**

Ο συντελεστής βάσει του οποίου κεφαλαιοποιήθηκαν τα μελλοντικά εισοδήματα του ακινήτου μετά το πέρας της εξεταζόμενης περιόδου (exit yield) υπολογίστηκε λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου (χρήση, θέση, ηλικία), την αγορά στην οποία ανήκει και το εύρος των εργασιών που εκτιμάται ότι θα πραγματοποιηθούν στο μέλλον και εντός της εξεταζόμενης περιόδου. Το επιλεγθέν exit yield κυμαίνεται μεταξύ 0% και 1% των αποδόσεων που επικρατούν σήμερα στην αγορά.

#### **6) Συντελεστής προεξόφλησης – Εσωτερικός βαθμός απόδοσης (I.R.R.)**

Ο συντελεστής που χρησιμοποιήθηκε για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των μελλοντικών ταμειακών ροών που παράγονται από το ακίνητο υπολογίστηκε, λαμβάνοντας υπόψη την επικρατούσα απόδοση της αγοράς, το exit yield και την ετήσια μεταβολή των εισοδημάτων του ακινήτου.

#### **7) Ανάλυση ευαισθησίας**

Η ανάλυση ευαισθησίας έχει πραγματοποιηθεί ως προς την επίδραση που θα έχει στην αξία του ακινήτου, η μεταβολή κατά 10% (αύξηση και μείωση) της μεταβλητής (i) του ποσοστού πληρότητας του ακινήτου και (ii) του εσωτερικού βαθμού απόδοσης (I.R.R.)»

Στις από 31.12.2003, 31.12.2004 και 31.12.2005 εκθέσεις εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρίας, η συνολική εκτιμηθείσα αξία των είκοσι επτά (27) ακινήτων της Εταιρίας, προσδιορίστηκε από το Σ.Ο.Ε. σε € 200.158 χιλ., € 204.561 χιλ. και € 271.323 χιλ. αντίστοιχα.

Στις από 31.12.2006 και 30.06.2007 εκθέσεις εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρίας, η συνολική εκτιμηθείσα αξία του χαρτοφυλακίου ακινήτων της, προσδιορίστηκε από το Σ.Ο.Ε. σε € 341.290 χιλ. και € 372.225 χιλ. αντίστοιχα.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Σύμφωνα με τις συστάσεις της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Αρχών Κεφαλαιαγοράς (παρ. 130 της CESR/05-054b) η έκθεση εκτίμησης θα πρέπει:

- i) να συντάσσεται από ανεξάρτητο ορκωτό εκτιμητή.
- ii) να εμπεριέχει την ημερομηνία ή τις ημερομηνίες αυτοψίας του ακινήτου.
- iii) να περιέχει λεπτομερή πληροφόρηση των σημαντικών ακινήτων απαραίτητη για το σκοπό της εκτίμησης.
- iv) να εμπεριέχει την ημερομηνία σύνταξης και να παραθέτει τον χρόνο στον οποίο αναφέρεται η εκτίμηση για κάθε ακίνητο, η οποία δεν μπορεί να ξεπερνά τον ένα χρόνο από την ημερομηνία δημοσίευσης του Ενημερωτικού Δελτίου με την προϋπόθεση ότι η Εκδότρια Εταιρία βεβαιώνει στο Ενημερωτικό Δελτίο ότι δεν υπάρχουν σημαντικές αλλαγές από την ημερομηνία έκθεσης εκτίμησης.
- v) να περιέχει περίληψη όπου να αναφέρονται ξεχωριστά ο αριθμός των ακινήτων πλήρους κυριότητας και των ακινήτων που κατέχονται με συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης καθώς επίσης και το σύνολο των εκτιμηθεισών αξιών τους (οι αρνητικές αξίες θα πρέπει να παρατίθενται ξεχωριστά και να μην αθροίζονται με τις λοιπές εκτιμηθείσες αξίες. Τα διακριτά σύνολα θα πρέπει να παρατίθενται για ακίνητα που εκτιμώνται με διαφορετικές μεθόδους).
- vi) να συμπεριλαμβάνει επεξήγηση των διαφορών της εκτιμηθείσας αξίας και της αντίστοιχης αξίας η οποία περιλαμβάνεται στις τελευταίες δημοσιευμένες ετήσιες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, εφ' όσον ισχύει.

Σύμφωνα με τα παραπάνω σημειώνεται ότι:

- i) Οι εκθέσεις εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2003, 31.12.2004, 31.12.2005, 30.06.2006, 31.12.2006 και 30.6.2007 έχουν συνταχθεί από το Σ.Ο.Ε. και βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.2.5 «Έγγραφα στη διάθεση του κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).
- ii) Σε ότι αφορά στην έκθεση εκτίμησης που συντάχθηκε από το Σ.Ο.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης 30.06.2007 οι αυτοψίες στα περισσότερα των ακινήτων έγιναν την περίοδο από 25.02.2007 – 30.06.2007 και βρίσκεται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.2.5 «Έγγραφα στη διάθεση του κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Αντίστοιχη πληροφόρηση βρίσκεται στις εκθέσεις εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2003, 31.12.2004, 31.12.2005, 30.06.2006 και 31.12.2006, οι οποίες βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.2.5 «Έγγραφα στη διάθεση του κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Η βεβαίωση της Εταιρίας παρατίθεται στην ενότητα 3.5.10 «Καταστάσεις Επενδύσεων» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.
- iii) Όλες οι πληροφορίες των ακινήτων που είναι απαραίτητες για το σκοπό της εκτίμησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας παρατίθενται στις εν λόγω εκθέσεις εκτίμησης του Σ.Ο.Ε. οι οποίες βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.2.5 «Έγγραφα στη διάθεση του κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).
- iv) Η σχετική πληροφόρηση παρατίθεται στις σχετικές εκθέσεις εκτίμησης του Σ.Ο.Ε. οι οποίες βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.2.5 «Έγγραφα στη διάθεση του κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).
- v) Η σχετική πληροφόρηση περιλαμβάνεται:
  - α) ως προς την εκτιμηθείσα αξία και αναλυτική παρουσίαση του χαρτοφυλακίου ακινήτων: στην κατάσταση επενδύσεων 31.12.2005, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στο Ν. 2778/1999, όπως ισχύει και για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου, (με ημερομηνία 17 Μαρτίου 2006 που προετοιμάστηκε για τις ανάγκες εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας για πρώτη

φορά στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών), η οποία βρίσκεται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.2.5 «Έγγραφα στη διάθεση του κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου) και

- β) ως προς τις λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν σχετικά με τα ακίνητα της Εταιρίας: στις οικονομικές καταστάσεις των χρήσεων που έληξαν την 31η Δεκεμβρίου 2005 και 2006, οι οποίες συντάχθηκαν βάση των Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή κ. Κυριάκο Ριρή (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 12111), της εταιρίας ορκωτών ελεγκτών PricewaterhouseCoopers Α.Ε.Ε. Οι οικονομικές καταστάσεις των χρήσεων που έληξαν την 31η Δεκεμβρίου 2005 και 2006 βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.2.5 «Έγγραφα στη διάθεση του κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).
- vi) Η σχετική πληροφόρηση περιλαμβάνεται στις καταστάσεις επενδύσεων με ημερομηνία 31.12.2005, 30.06.2006, 31.12.2006 και 30.06.2007 η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στο Ν. 2778/1999, όπως ισχύει και για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου (με ημερομηνία 17 Μαρτίου 2006 που προετοιμάστηκε για τις ανάγκες εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας για πρώτη φορά στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών) και η οποία παρατίθεται στο παράρτημα του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου και βρίσκεται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.2.5 «Έγγραφα στη διάθεση του κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Επίσης, σημειώνεται ότι οι Καταστάσεις Επενδύσεων με ημερομηνία 31.12.2005, 31.12.2006, 30.06.2006 και 30.06.2007 (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.13 «Καταστάσεις Επενδύσεων» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου), οι οποίες συντάχθηκαν σύμφωνα με όσα ορίζονται στον Ν.2778/1999, όπως ισχύει, βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.2.5 «Έγγραφα στη διάθεση του κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Η αποτίμηση ανά ακίνητο του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας, όπως αυτή περιλαμβάνεται στην από 30.06.2007 έκθεση εκτίμησης, παρατίθεται στην ενότητα 3.4.12.1 «Έκθεση εκτίμησης αξίας ακινήτων του Σ.Ο.Ε.» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Οι ανωτέρω εκθέσεις εκτίμησης βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.2.5 «Έγγραφα στη διάθεση του κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Το Σ.Ο.Ε. συναινεί για την παράθεση περιλήψεων ή και του συνόλου, όλων των εκτιμήσεων που έχουν, κατά καιρούς, πραγματοποιηθεί από τα μέλη της, για τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο προς ενημέρωση των ενδιαφερομένων επενδυτών. Η Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. βεβαιώνει ότι οι ανωτέρω πληροφορίες έχουν αναπαραχθεί σωστά και ότι, εξ όσων γνωρίζει και είναι σε θέση να βεβαιώσει, με βάση τις πληροφορίες που έχουν δημοσιευθεί από το Σ.Ο.Ε. κατά την αναπαραγωγή των εν λόγω εκθέσεων στο Ενημερωτικό Δελτίο, δεν υπήρξαν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες στο Ενημερωτικό Δελτίο πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

## 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

### 3.4.11.2 Έκθεση εκτίμησης της Savills Ελλάς Ε.Π.Ε.

Η εταιρία «ΚΕΝΤΡΙΚΗ – ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ & ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ε.Π.Ε.» της οποίας η εμπορική επωνυμία είναι «SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ε.Π.Ε.» (στο εξής «Savills»), εδρεύει στην οδό Λουίζης Ριανκούρ 64, «Πύργος Απόλλων», 11523, Αθήνα, τηλ. 210 6996311. Η Savills συνέταξε έκθεση εκτίμησης μετά από σχετική εντολή της Εταιρίας στα πλαίσια της παρούσας Δημόσιας Προσφοράς.

Η εταιρία είναι εγγεγραμμένη στα μητρώα του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών με αριθμό μητρώου 185392. Είναι επίσης καταχωρημένη στα Μητρώα του Πρωτοδικείου Αθηνών με Αριθμό Κατάθεσης: 10749 και Ειδικό Αριθμό Κατάθεσης:3660. Φέρει Α.Φ.Μ. 095422810 και αρμόδια Δ.Ο.Υ. είναι η ΚΑ' Αθηνών.

Η Savills συστάθηκε την 7η Οκτωβρίου 1998 με το υπ' αριθμ.10499/7-10-98 Συμβόλαιο Σύστασης Εταιρίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Γρηγορίου Αριστοτέλη Κολυμπάρη και έχει διάρκεια δέκα (10) ετών.

Η νομική της μορφή είναι αυτή της Εταιρίας Περιορισμένης Ευθύνης (Ε.Π.Ε.). Η νομοθεσία στην οποία υπάγεται η εταιρία είναι η Ελληνική καθώς χώρα σύστασης είναι η Ελλάδα.

Η έκθεση εκδόθηκε στις 30.09.2007 αφορά στα τριάντα εννέα (39) ακίνητα του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εκδότριας και έχει ως ημερομηνία εκτίμησης την 30ή Σεπτεμβρίου 2007. Η εκτίμηση διενεργήθηκε από τον Ορκωτό-Εκτιμητή Δημήτρη Μανουσάκη (Αριθμός Μητρώου του Βρετανικού Ινστιτούτου Πραγματογνωμόνων 1152810) της ΚΕΝΤΡΙΚΗ – Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων Ε.Π.Ε. με διακριτικό τίτλο Savills Ελλάς Ε.Π.Ε.

Η Savills και ο αρμόδιος διαχειριστής και νόμιμος εκπρόσωπος αυτής, κ. Δημήτριος Μανουσάκης, Μέλος του Βρετανικού Ινστιτούτου Πραγματογνωμόνων, βεβαιώνουν ότι η εταιρία και οι συνεργάτες της δεν συνδέονται και δεν διατηρούν οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση με τη Eurobank Properties Α.Ε.Α.Π., με εξαίρεση των αμοιβών που λαμβάνουν στο πλαίσιο των παρεχόμενων υπηρεσιών εκτίμησης των ακινήτων αυτής.

Η Savills αποτελεί μέλος του οργανισμού Savills International από το 1998.

Στην σύνταξη της έκθεσης εκτίμησης του Ορκωτού Εκτιμητή της Savills Ελλάς Ε.Π.Ε. αναφέρονται τα ακόλουθα:

«Η εκτίμηση βασίζεται στα Πρότυπα και τις Οδηγίες (practice statements, guidance notes) του Βρετανικού Ινστιτούτου Πραγματογνωμόνων (Royal Institution of Chartered Surveyors), όπως αναλυτικά παρουσιάζονται στο σχετικό επαγγελματικό εγχειρίδιο (RICS Appraisal and Valuation Manual) του οποίου η τελευταία έκδοση πραγματοποιήθηκε τον Μάιο 2003 (the New Red Book) και τις όποιες παρεπόμενες διορθώσεις/αναθεωρήσεις αυτών έχουν γίνει. Οι εκτιμήσεις πραγματοποιήθηκαν από τον Δημήτρη Μανουσάκη Αρχιτέκτονα Μηχανικό, MSc Econ LSE, MRICS (1152810), μέλος TEE (54176), ο οποίος έχει πιστοποιηθεί ως κατάλληλος για αυτή την εργασία όπως αυτό αναφέρεται στο Practice Statement 1.1. Λαμβάνοντας υπ' όψη το σκοπό των εκτιμήσεων έχουν ενσωματωθεί στις εκτιμήσεις τα περιγραφόμενα στις ισχύουσες μισθωτικές συμβάσεις, όπως αυτές περιγράφονται στις ξεχωριστές για κάθε ιδιοκτησία εκθέσεις εκτίμησης, που επισυνάπτονται στο παρόν Πιστοποιητικό.

Η εκτίμηση της κάθε ιδιοκτησίας έγινε με βάση την Αγοραία Αξία (Market Value), ο ορισμός της οποίας καθορίζεται στην Practice Statement 3.2 και είναι ο εξής:

Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο μία ιδιοκτησία θα μπορούσε να μεταβιβαστεί, κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, με άμεση συναλλαγή και εντός των πλαισίων της αγοράς, έπειτα από κατάλληλη έρευνα αγοράς και προώθηση του ακινήτου, όπου οι δύο πλευρές ενήργησαν με γνώση, σωφροσύνη και χωρίς εξαναγκασμό.

Για την ολοκλήρωση των εκτιμήσεων χρησιμοποιήθηκε η επενδυτική μέθοδος. Πιο συγκεκριμένα για τις κενές μονάδες έχουμε ακολουθήσει τη προσέγγιση που υιοθετεί τη κεφαλαιοποίηση του εισοδήματος με χρήση συντελεστή κεφαλαιοποίησης (all risks yield) όπου το ετήσιο αγοραίο ενοίκιο χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό των μελλοντικών εισοδηματικών ροών και για αυτό το λόγο μεγάλη βαρύτητα δίδεται στα συγκριτικά στοιχεία της αγοράς. Για τις μισθωμένες ιδιοκτησίες, έχουμε χρησιμοποιήσει την επενδυτική μέθοδο μέσω χρήσης μίας λεπτομερούς διαδικασίας προεξόφλησης των χρηματικών ροών (discounted cash flow) η οποία λαμβάνει υπόψη τις διάφορες παραμέτρους που επηρεάζουν κάθε μία από τις εξεταζόμενες μισθώσεις (ετήσια αναπροσαρμογή, αύξηση επιπέδων τιμών αγοράς κ.λπ.) και εφαρμόζει τη προεξόφληση με βάση τα χρονολογικά χαρακτηριστικά της κάθε μίας μίσθωσης (υπολειπόμενος χρόνος μίσθωσης κ.λπ.). Η εισοδηματική ροή εκφράζεται σε μορφή παρούσας αξίας προεξοφλούμενη με έναν κατάλληλα επιλεγμένο συντελεστή προεξόφλησης (term yield = συντελεστής για τη μισθωτική περίοδο) και με έναν δεύτερο συντελεστή προεξόφλησης (reversion yield = συντελεστής προεξόφλησης κατά την εκκένωση του ακινήτου στη λήξη της μίσθωσης ώστε να μισθωθεί στα επίπεδα μισθωμάτων της αγοράς). Προκειμένου να προχωρήσουμε με αυτή την προσέγγιση αποτελεσματικά, έχουμε χρησιμοποιήσει συγκριτικά στοιχεία τα οποία έχουμε προσαρμόσει κατάλληλα για τους σκοπούς της παρούσας εκτίμησης καθώς και κατάλληλους συντελεστές απόδοσης (yields) προκειμένου να αντικατοπτρίσουμε τους διάφορους κινδύνους που εμπλέκονται αντίστοιχα στη περίοδο της μίσθωσης με τον αντίστοιχο μισθωτή (term period) και στη περίοδο μετά το πέρας της τρέχουσας μίσθωσης οπότε το ακίνητο προσφέρεται για μίσθωση εκ νέου στην ελεύθερη αγορά και στα επίπεδα που αυτή ορίζει (Full Rental Value). Λόγω του περιορισμένου αριθμού εγγυημένων περιόδων μίσθωσης που προσφέρονται από τους διάφορους μισθωτές του εν λόγω χαρτοφυλακίου, έχουμε υποθέσει ότι η πιθανότητα προσφοράς του ακινήτου κενού στην ελεύθερη αγορά θα μπορεί να γίνει κατά την αμέσως επόμενη ημερομηνία από την τελευταία αναπροσαρμογή του μισθώματος.

Καθώς η ελληνική κτηματαγορά αντιλαμβάνεται τις αποδόσεις (yields) σε βάση μικτής αρχικής απόδοσης (gross initial yield basis) αποφασίσαμε κατόπιν συνεννόησης με άλλους συμβούλους της ομάδας εργασίας να μην συμπεριλάβουμε τα μη επιστρεφόμενα έξοδα (non recoverable costs) κατά τον υπολογισμό του εισπραττόμενου ενοικίου παρά αυτό να εκφράζεται σε μικτή μορφή ώστε να γίνεται και ο αντίστοιχος υπολογισμός της μικτής αρχικής απόδοσης. Επίσης για τις αναπροσαρμογές των μισθωμάτων έχουν χρησιμοποιηθεί αυτές που προβλέπονται στα αντίστοιχα συμφωνητικά μίσθωσης που μας παρασχέθηκαν.

Οι λοιπές βασικές παράμετροι και υποθέσεις που χρησιμοποιήθηκαν παρατίθενται στο Παράρτημα 1. Οι Εκτιμητικές Παράμετροι παρουσιάζονται στο Παράρτημα 2.



### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Έπειτα από έρευνα στην περιοχή των ακινήτων και αυτοψίες μόνο σε όσα από τα ακίνητα αποκτήθηκαν από την Εταιρία μετά από την ημερομηνία 31.12.06 (Αρχιμήδους & Κύπρου στο Μοσχάτο, οδός Βυζαντίου στην Ν. Ιωνία, Λ. Πεντέλης 72 & Γράμμου στα Βριλήσσια και συνολικά το κτιριακό συγκρότημα επί των οδών Σινιόσογλου, Ιωλκού & Φιλικής Εταιρίας στην Νέα Ιωνία, Κρίσσης & Φαιδριάδων, Πλ. Κυψέλη, 7-9 Terazije str., Βελιγράδι και 18 Mircea Ekade B/vd, Βουκουρέστι), και έχοντας υπ' όψη τα στοιχεία που της διατέθηκαν και αναφέρονται στις Εκθέσεις Εκτίμησης, η Savills έχει την άποψη ότι η Αγοραία Αξία των 39 ιδιοκτησιών του χαρτοφυλακίου, ιδιοκτησίας EUROBANK PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π. είναι της τάξεως των: € 442.800.900.

Η επανεκτίμηση όσων από τα ακίνητα εκτιμήθηκαν αρχικά για την εισαγωγή της Εταιρίας στο Χ.Α. με ημερομηνία 31.12.2005 δεν συνοδεύεται με εκ νέου επιθεώρηση σε αυτά, καθώς η Ιδιοκτήτρια εταιρία, μας διαβεβαίωσε ότι δεν έχει γίνει οποιαδήποτε αλλαγή στα τεχνικά χαρακτηριστικά και την κατάσταση τους, όπως αρχικά επιθεωρήθηκαν για την αποτίμηση του χαρτοφυλακίου (31.12.2005). Αντίθετα για τα ακίνητα της Εταιρίας τα οποία αποκτήθηκαν με ημερομηνία μεταγενέστερη της 31.12.2005 έγινε πλήρης επιθεώρηση.

Για τους σκοπούς της εκτίμησης των νεοαποκτηθέντων από την Εταιρία ακινήτων αλλά και της επανεκτίμησης όσων βρίσκονται σε ιδιοκτησία της Εταιρίας ήδη από την 31.12.2005 εκτιμήθηκε η Αγοραία Αξία κάθε ιδιοκτησίας χωριστά, χωρίς να λαμβάνεται υπ' όψη οποιαδήποτε πιθανή έκπτωση ή άλλου είδους συμφωνία προερχόμενη από διαπραγμάτευση σε περίπτωση πώλησης του συνόλου ή μέρους του χαρτοφυλακίου.»

Η αποτίμηση ανά ακίνητο του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας, όπως αυτή περιλαμβάνεται στην από 30.09.2007 έκθεση εκτίμησης της Savills, παρατίθεται στην ενότητα 3.4.14.1 «Γενική Επισκόπηση των Ακινήτων της Εταιρίας» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Η ανωτέρω έκθεση εκτίμησης της Savills βρίσκεται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.2.5 «Έγγραφα στη διάθεση του κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Τα συμπεράσματα της έκθεσης εκτίμησης με ημερομηνία 30.09.2007, περιλαμβάνονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο κατόπιν σχετικής συναίνεσης της Savills με τη σύμφωνη γνώμη της Εταιρίας, η οποία βεβαιώνει ότι οι πληροφορίες αυτές έχουν αναπαραχθεί σωστά και ότι, εξ όσων η Εταιρία γνωρίζει και είναι σε θέση να βεβαιώσει, με βάση τις πληροφορίες που έχουν δημοσιευθεί από τη Savills, κατά την αναπαραγωγή των εν λόγω εκθέσεων στο Ενημερωτικό Δελτίο, δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες στο Ενημερωτικό Δελτίο πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

#### **3.4.12 Καταστάσεις Επενδύσεων**

Η Κατάσταση Επενδύσεων με ημερομηνία 31.12.2005, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στον Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, και για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου (με ημερομηνία 17 Μαρτίου 2006 που προετοιμάστηκε για τις ανάγκες εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας για πρώτη φορά στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών) βρίσκεται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.2.5 «Έγγραφα στη διάθεση του κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Οι Καταστάσεις Επενδύσεων με ημερομηνία 30.06.2006, 31.12.2006 και 30.06.2007, οι οποίες συντάχθηκαν σύμφωνα με όσα ορίζονται στον Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.2.5 «Έγγραφα στη διάθεση του κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Την διενέργεια προσυμφωνημένων διαδικασιών για τις καταστάσεις επενδύσεων με ημερομηνία 30.06.2006 και 31.12.2006 διενήργησε ο Ορκωτός Ελεγκτής - Λογιστής κ. Κυριάκος Ριρής (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 12111), της εταιρίας ορκωτών ελεγκτών PricewaterhouseCoopers Α.Ε.Ε., Λ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι, τηλ.: 210 6874400.

Την διενέργεια προσυμφωνημένων διαδικασιών για την κατάσταση επενδύσεων με ημερομηνία 30.06.2007 διενήργησε ο Ορκωτός Ελεγκτής - Λογιστής κ. Κωνσταντίνος Μιχαλάτος (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 17701), της εταιρίας ορκωτών ελεγκτών PricewaterhouseCoopers Α.Ε.Ε., Λ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι, τηλ.: 210 6874400.

### **3.4.13 Περιγραφή του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της Εταιρίας**

Την 31η Δεκεμβρίου 2006, το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρίας περιελάμβανε 35 ακίνητα με Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια 193.063,37 τ.μ. και εκτιμηθείσα αξία €341.289.512, με βάση την αποτίμηση του Σ.Ο.Ε.

Την 30ή Σεπτεμβρίου 2007, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας περιελάμβανε 39 ακίνητα που περιγράφονται κατωτέρω με Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια 223.301 τ.μ. και εκτιμηθείσα αξία περίπου €442.800.900 με βάση την αποτίμηση της Savills και περίπου € 434.878.025 με βάση την αποτίμηση της Διοίκησης της Εταιρίας, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο αποτίμησης που χρησιμοποιεί ο Σ.Ο.Ε. Τα περισσότερα από τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας βρίσκονται στην Ελλάδα, 27 εκ των οποίων βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών και τα υπόλοιπα 10 ακίνητα βρίσκονται σε άλλες μεγάλες πόλεις όπως η Θεσσαλονίκη και η Πάτρα. Στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη, η Εταιρία κατέχει έναν εμπορικό χώρο στο Βουκουρέστι, Ρουμανία, και έναν εμπορικό χώρο στο Βελιγράδι, Σερβία. Τα ακίνητά της διαφοροποιούνται με βάση τον τύπο του ακινήτου, με το 66,13% της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας του χαρτοφυλακίου της να αποτελείται από χώρους γραφείων, το 25,67% από αποθηκευτικούς και βιομηχανικούς χώρους / άλλα και το 8,20% από εμπορικούς χώρους. Τα περισσότερα από τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας έχουν ηλικία μικρότερη των 27 ετών και έχουν ανακαινιστεί τα τελευταία πέντε με δέκα χρόνια. Τέσσερα από τα ακίνητα της Εταιρίας που αντιπροσωπεύουν το 20,58% της συνολικής Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας, κατασκευάστηκαν τα τελευταία 5 χρόνια.

Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρίας παραδοσιακά έχει διατηρήσει χαμηλά ποσοστά αμίσθωτων χώρων και την 30ή Σεπτεμβρίου 2007, τα ακίνητά της ήταν εκμισθωμένα κατά ποσοστό περίπου 94,95%. Συμπεριλαμβάνοντας το ακίνητο επί της οδού Σινιόσογλου 6 στη Ν. Ιωνία κτίριο Δ' (τμήμα του οποίου χρησιμοποιείται από την Εταιρία) και το ακίνητο στα Σπάτα (που διατίθεται προς πώληση), το Ποσοστό Πληρότητας του χαρτοφυλακίου ακινήτων της είναι 92,37%. Ουσιαστικά όλα τα έσοδα της Εταιρίας προέρχονται από μισθώματα που εισπράττονται βάσει μακροχρόνιων μισθώσεων.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Για το έτος που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2006, τα συνολικά έσοδα από μισθώματα για τα ακίνητα της Εταιρίας ανήλθαν σε €21,7 εκατ.

Την 30ή Σεπτεμβρίου 2007, τα συνολικά έσοδα από μισθώματα για τα ακίνητα της Εταιρίας ανήλθαν σε € 19,35 εκατ. Την 30ή Σεπτεμβρίου 2007, η Εταιρία εισέπραξε 76,87% των συνολικών εσόδων από μισθώματα από χώρους γραφείων, 12,63% από αποθηκευτικούς και βιομηχανικούς χώρους / άλλα και 10,50% από εμπορικούς χώρους. Την 30.09.2007, το 61,10% των εσόδων της Εταιρίας από μισθώματα προήλθε από δύο ομίλους μισθωτών: τον Όμιλο Μαρινόπουλου (25,09%) και τον Όμιλο Eurobank EFG (36,01%). Η σταθμισμένη μέση διάρκεια των συμβάσεων μίσθωσης την 30ή Σεπτεμβρίου 2007 της Εταιρίας είναι περίπου 10,2 έτη. Οι συμβάσεις μίσθωσης της Εταιρίας για ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα την 30ή Σεπτεμβρίου 2007 προβλέπουν ετήσια αναπροσαρμογή του Επηρεασμένου Μισθώματος Άνευ Χαρτοσήμου με βάση το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή συν έως 2%. Οι συμβάσεις μίσθωσης της Εταιρίας που αφορούν στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη την 30ή Σεπτεμβρίου 2007 έχουν διάρκεια από 1 – 10 έτη και μερικές από αυτές προβλέπουν ετήσια αναπροσαρμογή του επηρεασμένου μισθώματος άνευ ΦΠΑ με βάση τον Εναρμονισμένο Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕΔΤΚ).

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι συνολικές Μικτές Εκμισθώσιμες Επιφάνειες του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας τον Σεπτέμβριο 2007 ανά περιοχή και τύπο ακινήτου.

Περιοχή	Γραφεία	Εμπορικοί Χώροι	Αποθηκευτικοί & Βιομηχανικοί Χώροι /Λοιπά <sup>(1)</sup>	Σύνολο	
				Σύνολο	Σύνολο (%)
(σε τ.μ., εκτός των ποσοστών)					
Κέντρο Αθήνας	4.187	7.527	1.108	12.822	5,74%
Ευρύτερη Περιοχή Αθηνών	131.293	4.649	9.573	145.515	65,17%
<b>Συνολικά για την Αθήνα</b>	<b>135.481</b>	<b>12.176</b>	<b>10.681</b>	<b>158.337</b>	<b>70,91%</b>
Υπόλοιπη Ελλάδα	573	3.759	46.635	50.967	22,82%
<b>Σύνολο για την Ελλάδα<sup>(2)</sup></b>	<b>136.054</b>	<b>15.935</b>	<b>57.316</b>	<b>209.304</b>	<b>93,73%</b>
Σύνολο (%)	65,00%	7,61%	27,38%	100,00%	
Ρουμανία: Βουκουρέστι <sup>(2)</sup>	8.493	0	0	8.493	3,80%
Σερβία: Βελιγράδι <sup>(2)</sup>	3.122	2.382	0	5.503	2,46%
<b>Σύνολο για την Κεντρική &amp; Ανατολική Ευρώπη</b>	<b>11.615</b>	<b>2.382</b>	<b>0</b>	<b>13.997</b>	<b>6,27%</b>
Σύνολο (%)	82,98%	17,02%	0,00%	100,00%	
<b>Γενικό Σύνολο</b>	<b>147.669</b>	<b>18.317</b>	<b>57.316</b>	<b>223.301</b>	<b>100,00%</b>
Γενικό Σύνολο (%)	66,13%	8,20%	25,67%	100,00%	

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

1) Το «Λοιπά» αφορά κυρίως θέσεις στάθμευσης και πρατήριο καυσίμων.

2) Την 30ή Σεπτεμβρίου 2007, το 93,7% της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας είχε κατανεμηθεί στην Ελλάδα, το 3,8% στην Ρουμανία, Βουκουρέστι, και το 2,5% στην Σερβία, Βελιγράδι.

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι συνολικές εκτιμηθείσες αξίες του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας σύμφωνα με την αποτίμηση της Διοίκησης της Εταιρίας την 30ή Σεπτεμβρίου 2007 ανά περιοχή και τύπο ακινήτου:

Περιοχή	Γραφεία <sup>(1)</sup>	Εμπορικοί Χώροι <sup>(1)</sup>	Αποθηκευτικοί & Βιομηχανικοί Χώροι / Λοιπά <sup>(2)</sup>	Σύνολο	Σύνολο
					(%)
(σε χιλ. ευρώ, εκτός των ποσοστών)					
Κέντρο Αθήνας	11.929,45	41.252,46	872,32	54.054,23	12,43%
Ευρύτερη Περιοχή Αθηνών	244.184,14	16.877,52	11.299,00	272.360,66	62,63%
Συνολικά για την Αθήνα	256.113,60	58.129,98	12.171,32	326.414,89	75,06% <sup>(3)</sup>
Υπόλοιπη Ελλάδα	2.394,84	9.758,11	46.960,18	59.113,14	13,59%
<b>Σύνολο</b>	<b>258.508,44</b>	<b>67.888,09</b>	<b>59.131,49</b>	<b>385.528,03</b>	<b>88,65%</b>
Σύνολο (%)	67,05%	17,61%	15,34%	100,00%	
Ρουμανία: Βουκουρέστι	26.350,00	0	0	26.350,00	6,06%
Σερβία: Βελιγράδι	6.607,45	16.392,55	0	23.000,00	5,29%
<b>Σύνολο για την Κεντρική &amp; Ανατολική Ευρώπη</b>	<b>32.957,45</b>	<b>16.392,55</b>	<b>0,00</b>	<b>49.350,00</b>	<b>11,35%</b>
Σύνολο (%)	66,78%	33,22%	0,00%	100,00%	
<b>Γενικό Σύνολο</b>	<b>291.465,89</b>	<b>84.280,64</b>	<b>59.131,49</b>	<b>434.878,03</b>	<b>100,00%</b>
Γενικό Σύνολο (%)	67,02%	19,38%	13,60%	100,00%	

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

1) Αναφορικά με ακίνητα μικτής χρήσης (π.χ. εμπορικοί χώροι-γραφεία, ή γραφεία-πρατήριο καυσίμων), ο επιμερισμός έχει γίνει ανά χρήση.

2) Το «Λοιπά» αφορά κυρίως θέσεις στάθμευσης και πρατήριο καυσίμων.

3) Μη συμπεριλαμβανομένου του ακινήτου στα Σπάτα το σύνολο των ακινήτων της Εταιρίας που βρίσκονται συνολικά στην Αθήνα (Κέντρο Αθήνας και Ευρύτερη Περιοχή Αθηνών) ανέρχεται σε 74,12% της συνολικής Εκτιμηθείσας Αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας σύμφωνα με την αποτίμηση της Διοίκησης της Εταιρίας την 30.09.2007

Τα στοιχεία των ανωτέρω δύο πινάκων δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή. Η Διοίκηση της Εταιρίας φέρει την ευθύνη για την ακρίβεια των εν λόγω στοιχείων.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Ο ακόλουθος πίνακας παραθέτει τα πέντε ακίνητα που απέφεραν τα περισσότερα έσοδα από μισθώματα κατά τη διάρκεια του εννιαμήνου του έτους 2007<sup>1</sup>:

Ακίνητο	Περιοχή	Κυριότερος Μισθωτής	Έσοδα από Μισθώματα για την περίοδο 01.01–30.09.2007 (σε ευρώ)	Ποσοστό επί των Εσόδων από μισθώματα για την περίοδο 01.01–30.09.2007 (Σημείωση)	Ετσιοποιημένα Μισθώματα Άνευ Χαρτοσήμου κατά την 30.09.2007 <sup>(1)</sup> (σε ευρώ)	Ποσοστό Ετσιοποιημένων Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου κατά την 30.09.2007 (Σημείωση)
Αγίου Δημητρίου 63	Άλιμος	Όμιλος Μαρινόπουλου <sup>1</sup> Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.	2.577.267,54	13,32%	3.436.356,98	11,38%
Οινόφυτα Βοιωτίας: θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (Αποθήκες Ξηρού Φορτίου)	Οινόφυτα	Όμιλος Μαρινόπουλου <sup>2</sup>	1.735.988,74	8,97%	2.320.364,75	7,69%
Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας & Αλέκου Παναγούλη (Κτίριο Α)	Ν. Ιωνία	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.	1.478.130,66	7,64%	2.062.601,34	6,83%
Αγ. Κωνσταντίνου 59-61	Μαρούσι	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. Reckitt Benkizer Ελλάς A.E. Αχιλλέας Κυριακόπουλος A.E.	1.367.706,00	7,07%	1.193.712,25	3,95%
Ερμού 33-35	Κέντρο Αθήνας	Όμιλος Μαρινόπουλου <sup>3</sup>	1.240.781,61	6,41%	1.654.375,44	5,48%
<b>Σύνολο</b>			<b>8.399.874,55</b>	<b>43,41%</b>	<b>10.667.410,75</b>	<b>35,34%</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

1) Ως ορίζεται στην ενότητα 5 «Ερμηνεία Επιλεγμένων Όρων» του παρόντος.

2) Αφορά στην εταιρία Carrefour Μαρινόπουλος A.E.

3) Αφορά στην εταιρία Μαρινόπουλος A.B.E.T.E.

Ο ακόλουθος πίνακας παραθέτει τα πέντε μεγαλύτερα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας βάσει Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας την 30 Σεπτεμβρίου 2007:

Ακίνητο	Περιοχή	Κυριότερος (-οι) Μισθωτής (-ές)	Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	Ποσοστό Συνολικής Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας
Οινόφυτα Βοιωτίας, θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (Αποθήκες ξηρού φορτίου)	Οινόφυτα	Όμιλος Μαρινόπουλου	29.412,00	13,17%
Αγίου Δημητρίου 63	Άλιμος	Όμιλος Μαρινόπουλου	25.122,33	11,25%
Οινόφυτα Βοιωτίας, θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (ψυκτικοί θάλαμοι)	Οινόφυτα	ΚΕΥΝΗΕ + ΝΑΓΕΛ HELLAS ΜΟΝ/ΠΗ ΕΠΕ	17.223,00	7,71%
Λεωφόρος Βυζαντίου & Καχραμανόγλου	Ν. Ιωνία	Λ' Oreal	15.737,75	7,05%
Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας & Αλέκου Παναγούλη (Κτίριο Δ)	Ν. Ιωνία	Όμιλος μισθωτών Eurobank EFG Singular	13.957,40	6,25%
<b>Σύνολο</b>			<b>101.452,48</b>	<b>45,43%</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

Την 30 Σεπτεμβρίου 2007, δύο ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας αντιστοιχούσαν το καθένα σε περισσότερο από το 10% της συνολικής Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας: οι αποθήκες ξηρού φορτίου στα Οινόφυτα Βοιωτίας (13,17%) και το ακίνητο επί της Αγίου Δημητρίου 63 (11,25%).

Σημειώνεται ότι, όπου στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο, γίνεται αναφορά στην εταιρία ΚΕΥΝΗΕ + ΝΑΓΕΛ HELLAS ΜΟΝ/ΠΗ ΕΠΕ, αυτή αφορά στην εταιρία Συντονισμένες Δραστηριότητες Logistics Resources Μονοπρόσωπη Ε.Π.Ε., η οποία είναι μέλος του ομίλου ΑCR.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

#### 3.4.13.1 Γενική Επισκόπηση των ακινήτων της Εταιρίας

Ο ακόλουθος πίνακας παραθέτει στοιχεία αναφορικά με τις εκτιμηθείσες αξίες των ακινήτων της Εταιρίας και το Ποσοστό Πληρότητας για κάθε ακίνητο του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας. Τα στοιχεία που αφορούν την Εκτιμηθείσα Αξία (Σ.Ο.Ε.) είναι της 31ης Δεκεμβρίου 2006, ενώ τα στοιχεία που αφορούν την Εκτιμηθείσα Αξία (Διοίκηση της Εταιρίας), την Εκτιμηθείσα Αξία (Savills) και το Ποσοστό Πληρότητας είναι αυτά της 30ής Σεπτεμβρίου 2007 (σε ευρώ):

Ακίνητο	Εκτιμηθείσα αξία Σ.Ο.Ε. 31.12.2006	Εκτιμηθείσα Αξία (Διοίκηση της Εταιρίας) <sup>(1)</sup>	Εκτιμηθείσα Αξία (Savills) <sup>(2)</sup>	Ποσοστό Πληρότητας <sup>(3)</sup>
Αγ. Δημητρίου 63 κτιριακό συγκρότημα	42.379.115,28	45.881.493,09	46.540.000,00	100,00%
Ερμού 33-35 (Αθήνα)	27.624.094,00	28.715.984,59	27.990.000,00	100,00%
Οινόφυτα Βοιωτίας: θέση 'Μαδερό' της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (Αποθήκες ξηρού φορτίου)	26.993.954,22	28.010.212,29	24.010.000,00	100,00%
Αγίου Κωνσταντίνου 59-61	27.242.303,52	27.797.939,92	29.560.000,00	55,21%
18 Mircea Eliade Blvd (Eliade Tower Building)	-	26.350.000,00	26.210.000,00	100,00%
Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας & Αλέκου Παναγούλη (Κτίριο Α)	24.991.289,24	26.253.245,54	30.960.000,00	100,00%
7-9 Terazije str. (Reco Real Property S.A.)	-	23.000.000,00	24.630.000,00	100,00%
Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας & Αλέκου Παναγούλη (Κτίριο Δ)	21.556.372,43	22.641.775,07	20.090.000,00	97,14%
Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας & Αλέκου Παναγούλη (Κτίριο Ε)	19.675.712,53	20.618.457,54	21.060.000,00	100,00%
Λεωφόρος Βυζαντίου & Καχραμανόγλου	-	25.340.000,00	25.470.000,00	81,06%
Σωρού 8-10	18.494.145,00	19.210.405,06	19.110.000,00	59,19%
Κύπρου 19- 21 & Αρχιμήδους, Μοσχάτο	18.022.489,00	18.811.776,37	17.570.000,00	100,00%
Οινόφυτα Βοιωτίας: θέση 'Μαδερό' της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (Αποθήκες - ψυκτικοί θάλαμοι)	17.966.222,04	18.949.965,82	17.240.000,00	100,00%
Σταδίου 49 - 49B	14.069.997,00	14.444.797,02	16.360.000,00	100,00%
Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας & Αλέκου Παναγούλη (Κτίριο Γ)	13.405.417,70	14.064.849,10	13.580.000,00	100,00%
Ελ. Βενιζέλου 2	10.710.898,61	10.731.401,52	11.040.000,00	100,00%
Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας & Αλέκου Παναγούλη (Κτίριο Η)	8.503.742,81	8.925.018,97	11.540.000,00	100,00%
Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας & Αλέκου Παναγούλη (Κτίριο Β)	8.303.954,13	8.734.337,31	11.900.000,00	100,00%
Λεωφ. Κηφισίας 117 & Αγίου Κωνσταντίνου	7.343.993,14	7.520.814,75	10.070.000,00	100,00%
Λεωφ. Πικερμίου - Σπάτων, θέση Πρόκαλη <sup>(4)</sup>	4.055.000,00	4.078.000,00	3.800.000,00	0,00%
Ίωνος Δραγούμη 22	3.441.425,87	3.609.578,91	3.695.000,00	100,00%
Αγίου Ανδρέου 26	3.166.473,93	3.371.931,09	3.155.000,00	100,00%
Αγίου Κωνσταντίνου 49 & Γράμμου & <sup>(5)</sup>	2.876.495,97	3.434.199,26	3.155.000,00	100,00%
Κρίσις, Φαιδριάδων, Πύθωνος & Πλατεία Κυψέλης (οδός Κανάρη)	-	2.721.012,00	2.567.000,00	100,00%
Βουλιαγμένης 4 & Κοκκίνη	2.496.792,53	2.625.731,83	2.750.000,00	100,00%
Αχαρνών 358-360	2.335.487,06	2.344.959,51	2.032.000,00	100,00%

Ακίνητο	Εκτιμηθείσα αξία Σ.Ο.Ε. 31.12.2006	Εκτιμηθείσα Αξία (Διοίκηση της Εταιρίας) <sup>(1)</sup>	Εκτιμηθείσα Αξία (Savills) <sup>(2)</sup>	Ποσοστό Πληρότητας <sup>(3)</sup>
Λεωφ. Πεντέλης 72, Βριλήσσια	2.256.596,22	2.353.166,41	2.557.000,00	100,00%
Βουλιαγμένης, Καλλιρρόης & Κοκκίνη	1.915.003,19	1.997.955,81	2.163.000,00	100,00%
Λαοδικείας 16 & Νυμφαίου	1.651.825,75	1.685.640,30	1.351.000,00	0,00%
Δημητριάδος 171, Τοπάλη & Σκενδεράνη	1.698.161,96	1.764.923,70	1.568.000,00	100,00%
Κρίσις, Φαιδριάδων, Πύθωνος & Πλατεία Κυψέλης (οδός Κανάρη)	-	1.575.004,00	1.732.000,00	100,00%
Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας & Αλέκου Παναγούλη (Κτίριο Ζ)	1.385.050,16	1.667.765,77	1.692.000,00	100,00%
Κόνωνος 39 & Υμηττού 62	1.326.017,56	1.366.840,99	1.246.000,00	100,00%
Καλλιρρόης 5, Περραιβού 20 & Κοκκίνη 4	819.055,12	872.316,24	771.900,00	100,00%
Πλατεία Δημοκρατίας 9	817.772,85	845.546,69	1.171.000,00	100,00%
Γ. Τσεβά & Πινδάρου 100	761.932,00	815.118,34	749.700,00	100,00%
Αιγαίου 77Α	642.511,30	661.500,69	831.000,00	100,00%
Β. Κωνσταντίνου 2 <sup>(6)</sup>	560.620,67	564.632,32	456.600,00	100,00%
Ελ. Βενιζέλου, Καραμουρτζούνη Κριεζώτου & Φαρμακίδου	506.452,60	519.727,05	427.700,00	100,00%
28ης Οκτωβρίου	1.293.136,83	-	-	-
<b>Σύνολο / Μέσος όρος</b>	<b>341.289.512,35</b>	<b>434.878.024,87</b>	<b>442.800.900,00</b>	<b>92,37%<sup>(7)</sup></b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

- 1) Σύμφωνα με την αποτίμηση της Διοίκησης της Εταιρίας στις 30.09.2007, χρησιμοποιώντας την ίδια μεθοδολογία με τον Σ.Ο.Ε.
- 2) Σύμφωνα με την αποτίμηση της Savills στις 30.09.2007.
- 3) Ο υπολογισμός του Ποσοστού Πληρότητας διευκρινίζεται στην ενότητα «Ερμηνεία Επιλεγμένων Όρων» του παρόντος. Τα ποσοστά πληρότητας περιλαμβάνουν συμβάσεις μίσθωσης που συνήφθησαν την 30ή Σεπτεμβρίου 2007, με έναρξη ισχύος σε μεταγενέστερες περιόδους.
- 4) Αυτό το ακίνητο διατίθεται προς πώληση.
- 5) Στην Εταιρία ανήκει το 20% του ακινήτου και στον πίνακα παρατίθενται τα νούμερα που αντιπροσωπεύουν το ποσοστό κυριότητας της επί του ακινήτου.
- 6) Στην Εταιρία ανήκει το 71,9% του ακινήτου και στον πίνακα παρατίθενται τα νούμερα που αντιπροσωπεύουν το ποσοστό κυριότητας της επί του ακινήτου.
- 7) Με εξαίρεση το ακίνητο επί της οδού Σινιόσογλου 6 στη Ν. Ιωνία κτίριο Δ' (τμήμα του οποίου χρησιμοποιείται από την Εταιρία) και το ακίνητο στα Σπάτα, το συνολικό Ποσοστό Πληρότητας του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας είναι 94,95%.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρίας εκτιμώνται στην εύλογη αξία κάθε τρίμηνο βάσει εκτιμήσεων της διοίκησης των συνθηκών αγοράς που ισχύουν σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από ανεξάρτητες εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών («Σ.Ο.Ε.») για την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Οι εκτιμήσεις βασίζονται πρωτογενώς σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών λόγω μη ύπαρξης επαρκών τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά. Σημειώνεται ότι σύμφωνα με δήλωση της Εταιρίας η μέθοδος αποτίμησης των ακινήτων δεν έχει μεταβληθεί κατά τις εξεταζόμενες στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο περιόδους.

Η καθαρή αύξηση στην εύλογη αξία των ακινήτων επένδυσης της Εταιρίας για την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2007 οφειλόταν κυρίως στα μειωμένα προεξοφλητικά επιτόκια τα οποία βασίζονται στις αποδόσεις (yields) που έχουν σημειώσει μείωση.



### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

---

Δευτερεύοντες παράγοντες που επηρέασαν ανοδικά την αξία του χαρτοφυλακίου είναι η αύξηση των τρεχόντων μισθωμάτων λόγω κυρίως των αναπροσαρμογών τους, καθώς και το ποσοστό πληρότητας των ακινήτων (το οποίο, σύμφωνα με το Σ.Ο.Ε., εφαρμόζεται μόνο επί των επιφανειών οι οποίες δε δεσμεύονται κατά την εξεταζόμενη περίοδο βάσει μισθωτηρίου συμβολαίου, και προκύπτει, βάσει έρευνας αγοράς, λαμβάνοντας υπ' όψιν τη διάρκεια που απαιτείται για την (επανα)μίσθωση του ακινήτου εφόσον αυτό είναι ελεύθερο καθώς και τον εκτιμώμενο αριθμό εναλλαγής των μισθωτών).

Η καθαρή αύξηση της αξίας του χαρτοφυλακίου κατά την περίοδο 31.12.2006-30.09.2007 είναι 4,68% και δικαιολογείται από τους παραπάνω παράγοντες, ενώ η μεγάλη διαφορά κατά απόλυτο νούμερο ανάμεσα στις δύο περιόδους οφείλεται στον εμπλουτισμό του χαρτοφυλακίου μέσω της απόκτησης τριών ακινήτων (Λ. Βυζαντίου & Καχραμανόγλου, Ν. Ιωνία, δύο καταστήματα στην Κυψέλη, Κρίσιπς & Φαιδριάδων) και δύο συμμετοχών σε Α.Ε. που έχουν στην κατοχή τους εκάστη από ένα ακίνητο, (Reco Real Property S.A. - Βελιγράδι, Σερβία και Eliade Tower S.A. - Βουκουρέστι, Ρουμανία).

Στον ακόλουθο πίνακα αναλύονται στοιχεία αναφορικά με τα μισθώματα που έχει εισπράξει η Εταιρία για κάθε ακίνητο του χαρτοφυλακίου της. Τα στοιχεία που περιέχονται στον πίνακα είναι αυτά της 31ης Δεκεμβρίου 2006:

Ακίνητο	Μηνιαίο μίσθωμα την 31.12.2006 (€)	Έσοδα από μισθώματα χρήσης 2006 (€)	Εκτιμηθείσα αξία Σ.Ο.Ε. 31.12.2006	Ποσοστό Πληρότητας ακινήτου 31.12.2006
Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας & Αλέκου Παναγούλη (Κτίριο Α)	153.199,70	1.122.590,22	24.991.289,24	100,00%
Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας & Αλέκου Παναγούλη (Κτίριο Β)	81.921,74	600.291,92	8.303.954,13	100,00%
Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας & Αλέκου Παναγούλη (Κτίριο Γ)	66.814,64	489.592,76	13.405.417,70	100,00%
Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας & Αλέκου Παναγούλη (Κτίριο Δ)	97.662,03	715.630,91	21.556.372,43	100,00%
Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας & Αλέκου Παναγούλη (Κτίριο Ε)	116.059,57	850.441,22	19.675.712,53	100,00%
Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας & Αλέκου Παναγούλη (Κτίριο Ζ)	8.159,15	59.787,23	1.385.050,16	100,00%
Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας & Αλέκου Παναγούλη (Κτίριο Η)	48.646,42	356.462,78	8.503.742,81	100,00%
Αγ. Δημητρίου 63 (κτιριακό συγκρότημα)	337.342,02	4.027.907,96	42.379.115,28	100,00%
Ερμού 33 - 35	137.864,62	1.601.146,06	27.624.094,00	100,00%
Οινόφυτα Βοιωτίας: Θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (Αποθήκες ξηρού φορτίου)	188.010,31	2.251.323,70	26.993.954,22	100,00%
Οινόφυτα Βοιωτίας: Θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (αποθήκες - ψυκτικοί θάλαμοι)	132.713,07	1.567.244,50	17.966.222,04	100,00%
Αγίου Κωνσταντίνου 59-61	80.335,71	1.886.681,43	27.242.303,52	45,61%
Σωρού 8 - 10	115.214,63	1.466.621,34	18.494.145,00	100,00%
Σταδίου 49 - 49Β	57.789,83	668.287,21	14.069.997,00	46,80%
Ελ. Βενιζέλου 2	89.972,12	1.078.348,23	10.710.898,61	100,00%
Λεωφ. Κηφισίας 117 και Αγ. Κωνσταντίνου	62.534,61	749.120,65	7.343.993,14	100,00%
Λεωφ. Πικερμίου - Σπάτων, Θέση Πρόκαλη <sup>(2)</sup>	-	-	4.055.000,00	0,00%
Ίωνος Δραγούμη 22	22.733,05	272.796,63	3.441.425,87	100,00%
Αγ. Ανδρέου 26, Όθωνος, Αμαλίας & Κολοκοτρώνη 1	17.049,79	204.597,47	3.166.473,93	100,00%
Γράμμου και Αγ. Κωνσταντίνου 49 <sup>(3)</sup>	19.046,56	211.435,97	2.876.495,97	100,00%
Λεωφ. Βουλιαγμένης 4 & Κοκκίνη	20.597,28	247.167,33	2.496.792,53	100,00%
Λεωφ. Βουλιαγμένης, Καλλιρρόης και Κοκκίνη	15.592,74	187.112,92	1.915.003,19	100,00%
Αχαρνών 358 - 360	14.628,25	170.848,95	2.335.487,06	100,00%
Δημητριάδος 171, Τοπάλη & Σκενδεράνη	11.082,37	132.988,44	1.698.161,96	100,00%
Λαοδικείας 16 & Νυμφαίου	397,74	30.952,46	1.651.825,75	5,12%
28ης Οκτωβρίου 157 <sup>(7)</sup>	10.564,60	126.775,20	1.293.136,83	100,00%
Κόνωνος 39 και Υμηπτού 62	8.335,47	100.025,63	1.326.017,56	100,00%
Πλατεία Δημοκρατίας 9	3.788,83	45.465,98	817.772,85	100,00%
Καλλιρρόης 5 - Περραιβού 20 και Κοκκίνη 4	3.611,86	43.342,31	819.055,12	100,00%
Γ. Τσεβά και Πινδάρου 100	2.652,19	31.826,22	761.932,00	100,00%
Αιγαίου 77Α	4.357,17	52.285,98	642.511,30	100,00%
Ελ. Βενιζέλου, Καραμουρτζούνη, Κριεζώτου & Φαρμακίδου	2.083,85	25.006,22	506.453,00	100,00%
Β. Κωνσταντίνου 2 <sup>(4)</sup>	2.995,57	35.946,79	560.620,67	100,00%
Λεωφόρος Πεντέλης 72	13.500,00	7.403,23	2.256.596,22	100,00%
Κύπρου 19-21 και Αρχιμήδους	92.731,41	280.377,91	18.022.489,00	100,00%
<b>Σύνολο / Μέσος Όρος</b>	<b>2.039.988,89</b>	<b>21.697.833,77</b>	<b>341.289.512,35</b>	<b>92,83%</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Στον ακόλουθο πίνακα αναλύονται στοιχεία αναφορικά με τα μισθώματα που έχει εισπράξει η Εταιρία για κάθε ακίνητο του χαρτοφυλακίου της. Τα στοιχεία που περιέχονται στον πίνακα είναι αυτά της 30.09.2007:

Ακίνητο	Μηνιαίο μίσθωμα την 30.09.2007 (€)	Έσοδα από μισθώματα για την περίοδο 01.01.2007 - 30.09.2007 (€)	Ετησιοποιημένα Μισθώματα Άνευ Χαρτοσήμου κατά την 30.09.2007 βάσει συμβολαίων(€)	Εκτιμώμενη Αξία Ενοικίου <sup>(1)</sup>
Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας & Αλέκου Παναγούλη (Κτίριο Α)	171.883,44	1.478.130,66	2.062.601,34	1.779.614,00
Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας & Αλέκου Παναγούλη (Κτίριο Β)	92.001,80	791.198,87	1.104.021,64	349.550,00
Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας & Αλέκου Παναγούλη (Κτίριο Γ)	75.035,85	645.294,77	900.430,24	782.907,00
Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας & Αλέκου Παναγούλη (Κτίριο Δ)	109.845,68	944.444,18	1.318.148,12	1.178.630,00
Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας & Αλέκου Παναγούλη (Κτίριο Ε)	130.340,13	1.159.637,10	1.564.081,53	1.327.503,00
Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας & Αλέκου Παναγούλη (Κτίριο Ζ)	9.163,10	61.592,47	109.957,16	674.657,00
Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας & Αλέκου Παναγούλη (Κτίριο Η)	54.632,12	489.772,58	655.585,41	102.576,00
Αγ. Δημητρίου 63 (κτιριακό συγκρότημα)	286.363,08	2.577.267,54	3.436.356,98	3.154.019,00
Ερμού 33 - 35	137.864,62	1.240.781,61	1.654.375,44	1.679.444,00
Οινόφυτα Βοιωτίας: θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (Αποθήκες ξηρού φορτίου)	193.363,73	1.735.988,74	2.320.364,75	1.921.716,00
Οινόφυτα Βοιωτίας: θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (αποθήκες - ψυκτικοί θάλαμοι)	136.163,61	1.202.877,02	1.633.963,32	1.343.394,00
Αγίου Κωνσταντίνου 59-61	99.476,02	1.367.706,00	1.193.712,25	1.843.475,00
Σωρού 8 - 10	81.711,12	1.067.096,00	980.533,39	1.166.064,00
Σταδίου 49 - 49β	81.497,19	611.836,42	977.966,29	926.519,00
Ελ. Βενιζέλου 2	93.395,01	839.450,60	1.120.740,09	749.844,00
Λεωφ. Κηφισίας 117 και Αγ. Κωνσταντίνου	60.058,38	544.988,00	720.700,57	572.670,00
Λεωφ. Πικερμίου - Σπάτων, θέση Πρόκαλη <sup>(2)</sup>	-	-	-	-
Ίωνος Δραγούμη 22	23.619,64	212.576,79	283.435,67	241.729,00
Αγ. Ανδρέου 26, Όθωνος, Αμαλίας & Κολοκοτρώνη 1	17.714,73	159.432,57	212.576,78	216.475,00
Γράμμου και Αγ. Κωνσταντίνου 49 <sup>(3)</sup>	19.647,26	175.623,99	235.767,12	207.548,00
Λεωφ. Βουλιαγμένης 4 & Κοκκίνη	21.400,57	192.605,13	256.806,89	175.696,00
Λεωφ. Βουλιαγμένης, Καλλιρρόης και Κοκκίνη	16.200,86	145.807,73	194.410,28	139.670,00
Αχαρνών 358 - 360	15.140,24	132.678,25	181.682,87	131.664,00
Δημητριάδος 171, Τοπάλη & Σκενδεράνη	11.514,58	103.631,18	138.174,99	101.913,00
Λαοδικείας 16 & Νυμφαίου	-	37.328,62	-	84.439,00
Κόνωνος 39 και Υμηπτού 62	8.660,55	77.944,95	103.926,64	86.400,00
Πλατεία Δημοκρατίας 9	3.936,59	35.429,33	47.239,13	96.146,00
Καλλιρρόης 5 - Περραιβού 20 και Κοκκίνη 4	3.752,72	33.774,50	45.032,67	67.200,00
Γ. Τσεβά και Πινδάρου 100	2.755,63	24.800,65	33.067,50	66.067,00

Ακίνητο	Μηνιαίο μίσθωμα την 30.09.2007 (€)	Έσοδα από μισθώματα για την περίοδο 01.01.2007 - 30.09.2007 (€)	Ετσιοποιημένα Μισθώματα Άνευ Χαρτοσήμου κατά την 30.09.2007 βάσει συμβολαίων(€)	Εκτιμώμενη Αξία Ενοικίου <sup>(1)</sup>
Αιγαίου 77Α	4.527,10	40.743,94	54.325,20	63.000,00
Ελ. Βενιζέλου, Καραμουρτζούνη, Κριεζώτου & Φαρμακίδου	2.165,12	19.486,04	25.981,44	30.000,00
Β. Κωνσταντίνου 2 <sup>(4)</sup>	3.112,39	28.011,54	37.348,72	34.220,00
Λεωφόρος Πεντέλης 72	13.500,00	121.500,00	162.000,00	156.105,00
Κύπρου 19-21 και Αρχιμήδους	92.731,00	834.579,03	1.112.772,00	1.594.956,00
Λεωφόρος Βυζαντίου και Καχραμανόγλου	1.000,00	3.566,67	1.173.492,00 <sup>(5)</sup>	1.678.626,00
18 Mircea Eliade Blvd (Eliade Tower)	146.576,76	142.639,00 <sup>(6)</sup>	1.758.921,12	1.976.651,00
6-7 Terazije str. (Reco Real Property S.A.)	176.769,80	-	2.121.237,60	1.950.922,00
Κρίσις, Φαιδριάδων, Πύθωνος & Πλατεία Κυψέλης (οδός Κανάρη)	13.000,00	29.871,69	156.000,00	143.297,00
Κρίσις, Φαιδριάδων, Πύθωνος & Πλατεία Κυψέλης (οδός Κανάρη)	8.260,00	18.918,06	99.120,00	91.911,00
28ης Οκτωβρίου 15 <sup>(7)</sup>	-	21.953,00	-	-
<b>Σύνολο / Μέσος Όρος</b>	<b>2.418.780,43</b>	<b>19.350.965,21<sup>(8)</sup></b>	<b>30.186.857,14</b>	<b>28.887.217,00</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

- 1) Εκτιμώμενη Αξία Ενοικίου (Estimated Rental Value - ERV): Το εκτιμώμενο ποσό, για το οποίο ένα ακίνητο ή τμήμα αυτού θα μπορούσε να μισθωθεί κατά την ημερομηνία της εκτίμησης με όρους της αγοράς κατόπιν κατάλληλης προώθησης και όπου τα μέρη έχουν ενεργήσει με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό (βλ. σχετικά ενότητα 5 «Ερμηνεία Επιλεγμένων Όρων» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).
- 2) Το εν λόγω ακίνητο διατίθεται προς πώληση.
- 3) Στην Εταιρία ανήκει κατά κυριότητα 20% του ακινήτου και τα ποσά του ως άνω πίνακα εκπροσωπούν το ποσό κυριότητας της Εταιρίας επί του συγκεκριμένου ακινήτου.
- 4) Στην Εταιρία ανήκει κατά κυριότητα 71,9% του ακινήτου τα ποσά του ως άνω πίνακα εκπροσωπούν το ποσό κυριότητας της Εταιρίας επί του συγκεκριμένου ακινήτου.
- 5) Σημειώνεται ότι για τους σκοπούς του Ετσιοποιημένου Μισθώματος Άνευ Χαρτοσήμου για το ακίνητο στη Ν. Ιωνία (Ανατόλια) χρησιμοποιήθηκε μηνιαίο μίσθωμα ύψους €97.791 που η Εταιρία εισπράττει από την 03.10.2007 αντί για €1.000 που εισέπραττε την 30.09.2007.
- 6) Διαφορά λόγω συναλλαγματικών διαφορών.
- 7) Το ακίνητο επί της 28ης Οκτωβρίου 15 στα Ιωάννινα πωλήθηκε την 26 Μαρτίου 2007.
- 8) Από τις ενοποιημένες ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις για το εννιάμηνο που έληξε την 30.09.2007.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Ο ακόλουθος πίνακας περιγράφει τα φυσικά χαρακτηριστικά όλων των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας, συμπεριλαμβανομένων αυτών που κατέχει δυνάμει συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, την 30ή Σεπτεμβρίου 2007:

Ακίνητο	Τύπος Ακινήτου	Αριθμός Κτιρίων	Θέση	Έτος Κτήσης	Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τ.μ.)				Κύριος Μισθωτής
					Γραφεία	Εμπορικοί Χώροι	Αποθηκευτικοί και Βιομηχανικοί χώροι/ Λοιπά <sup>(1)</sup>		
							Σύνολο		
Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας & Αλέκου Παναγούλη, κτίριο Α	Γραφεία, Χώροι Στάθμευσης	1	Αθήνα	2005	11.363,40	-	-	11.363,40	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας & Αλέκου Παναγούλη, Κτίριο Β	Γραφεία, Χώροι Στάθμευσης	1	Αθήνα	2005	3.130,04	-	-	3.130,04	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας & Αλέκου Παναγούλη, Κτίριο Γ	Γραφεία, Χώροι Στάθμευσης	1	Αθήνα	2005	8.151,77	-	-	8.151,77	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας & Αλέκου Παναγούλη, Κτίριο Δ	Γραφεία, Χώροι Στάθμευσης	1	Αθήνα	2005	13.957,40	-	-	13.957,40	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας & Αλέκου Παναγούλη, κτίριο Ε	Γραφεία, Χώροι Στάθμευσης	1	Αθήνα	2005 & 2006	10.692,57	-	-	10.692,57	Singular
Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας & Αλέκου Παναγούλη, κτίριο Ζ	Εμπορικός Χώρος, Χώροι Στάθμευσης	1	Αθήνα	2005 & 2006	-	652,76	-	652,76	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., Everest
Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας & Αλέκου Παναγούλη, κτίριο Η	Γραφεία, Χώροι Στάθμευσης	1	Αθήνα	2005 & 2006	5.442,52	-	-	5.442,52	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
Αγίου Δημητρίου 63	Γραφεία	3	Αθήνα	2001 & 2005	25.122,33	-	-	25.122,33	Όμιλος Μαρινόπουλου
Οδός Βυζαντίου & Καρχαμανόγλου	Γραφεία	2 (κυριότητα τμήματος)	Αθήνα	2007	15.737,75	-	-	15.737,75	L' Oreal
Κύπρου & Αρχιμήδου	Γραφεία	2	Μοσχάτο	2006	12.083,00	-	-	12.083,00	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
Λεωφόρος Πεντέλης 72	Εμπορικός Χώρος	1 (κυριότητα τμήματος)	Βριλήσσια	2006	-	393,35	-	393,35	Όμιλος Μαρινόπουλου
Αγίου Κωνσταντίνου 59-61	Γραφεία, Εμπορικός Χώρος	2	Αθήνα	2000	10.865,83	646,99	-	11.512,82	Όμιλος Eurobank EFG, Reckitt Benkizer Hellas Chemicals A.E., Αχιλλέας Κυριακόπουλος A.E.
Ερμού 33 - 35	Εμπορικός Χώρος	1 <sup>(2)</sup>	Αθήνα	2002	-	4.640,87	-	4.640,87	Όμιλος Μαρινόπουλου
Οινόφυτα Βοιωτίας: θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (Αποθήκες ξηρού φορτίου)	Αποθηκευτικοί και Βιομηχανικοί Χώροι	1 <sup>(3)</sup>	Οινόφυτα	2001	-	-	29.412,00	29.412,00	Όμιλος Μαρινόπουλου

Ακίνητο	Τύπος Ακινήτου	Αριθμός Κτιρίων	Θέση	Έτος Κτίσης	Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τ.μ.)				Κύριος Μισθωτής
					Γραφεία	Εμπορικοί Χώροι	Αποθηκευτικοί και Βιομηχανικοί χώροι/ Λοιπά <sup>(1)</sup>	Σύνολο	
Οινόφυτα Βοιωτίας: θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (αποθήκες - ψυκτικοί θάλαμοι)	Αποθηκευτικοί και Βιομηχανικοί Χώροι	1	Οινόφυτα	2001	-	-	17.223,00	17.223,00	ΚΕΥΝΗΕ + NAGEL HELLAS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ
Σωρού 8-10	Γραφεία, Χώροι Στάθμευσης	1 (κυριότητα τμήματος)	Αθήνα	2001	4.004,00	-	2.761,00	6.765,00	WIND (πρώην TIM) Ελλάς Τηλεπικοινωνίες Α.Ε.Β.Ε.
Σταδίου 49-49B	Εμπορικός Χώρος, Γραφεία	1 <sup>(4)</sup>	Αθήνα	2001	1.854,28	1.631,00	-	3.485,28	Heunes & Mauritz, Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., ΓΛΟΥ Α.Ε.
Ελ. Βενιζέλου 2	Γραφεία, Πρατήριο Καυσίμων	1	Αθήνα	1999	6.795,41	-	504,30	7.299,71	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., Shell Hellas
Λεωφόρος Κηφισίας 117 & Αγ. Κωνσταντίνου	Εμπορικός Χώρος, Γραφεία	1	Αθήνα	2000	1.196,50	1.016,60	-	2.213,10	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., AIG ALICO LIFE
Λεωφόρος Πικερμίου -Σπατών	Αποθηκευτικοί και Βιομηχανικοί Χώροι	1	Σπάτα	1999	-	-	5.362,54	5.362,54	--
Ίωνος Δραγούμη 22	Εμπορικός Χώρος, Γραφεία	1	Θεσσαλονίκη	1986 & 1997	573,02	593,97	-	1.166,99	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
Αγίου Κωνσταντίνου 49 & Γράμμου	Γραφεία, Εμπορικός Χώρος, Χώροι Στάθμευσης	1 <sup>(5)</sup>	Αθήνα	2000	2.750,64	1.123,58	945,06	4.819,28	Hyatt Regency S.A., Procter & Gamble Hellas ΕΠΕ
Αγίου Ανδρέου 26	Εμπορικός Χώρος	1	Πάτρα	1987		1.107,40		1.107,40	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
Λεωφόρος Βουλιαγμένης 4 & Κοκκίνη	Γραφεία	1	Αθήνα	2000	1.131,04	-	-	1.131,04	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
Λεωφόρος Βουλιαγμένης, Καλλιρρόης & Κοκκίνη	Γραφεία	1	Αθήνα	2000	811,20	-	-	811,20	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
Αχαρνών 358-360	Εμπορικός Χώρος	1 (κυριότητα τμήματος)	Αθήνα	2001	-	873,00	-	873,00	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
Δημητριάδος 171	Εμπορικός Χώρος	1 (κυριότητα τμήματος)	Βόλος	1988	-	340,96	-	340,96	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Ακίνητο	Τύπος Ακινήτου	Αριθμός Κτιρίων	Θέση	Έτος Κτίσης	Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τ.μ.)				Κύριος Μισθωτής
					Γραφεία	Εμπορικοί Χώροι	Αποθηκευτικοί και Βιομηχανικοί χώροι/ Λοιπά <sup>(1)</sup>		
							Σύνολο		
Λαοδικείας 16 & Νυμφαίου	Γραφεία	1 (κυριότητα τμήματος)	Αθήνα	2000	390,92	-	-	390,92	
Κόνωνος 39 & Υμηπού 62	Εμπορικός Χώρος	1 (κυριότητα τμήματος)	Αθήνα	1987	-	382,00	-	382,00	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
Πλατεία Δημοκρατίας 9	Εμπορικός Χώρος	1 (κυριότητα τμήματος)	Αγρίνιο	1995	-	383,37	-	383,37	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
Καλλιρρόης 5, Περραιβού 20 και Κοκκίνη 4	Χώροι Στάθμευσης	1 (κυριότητα τμήματος)	Αθήνα	2000	-	-	1.107,87	1.107,87	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
Γ. Τσεβά και Πινδάρου 100	Εμπορικός Χώρος	1 (κυριότητα τμήματος)	Θήβα	1985	-	368,52	-	368,52	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
Αιγαίου 77Α	Εμπορικός Χώρος	1 (κυριότητα τμήματος)	Θεσσαλονίκη	1985	-	433,50	-	433,50	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
Βασιλέως Κωνσταντίνου 2	Εμπορικός Χώρος	1 (κυριότητα τμήματος) <sup>(6)</sup>	Ξάνθη	1994		238,56		238,56	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
Κριεζώτου & Φαρμακίδου	Εμπορικός Χώρος	1 (κυριότητα τμήματος)	Χαλκίδα	1986	-	292,50	-	292,50	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
Κρίσις, Φαιδριάδων, Πύθωνος & Πλατεία Κυψέλης (οδός Κανάρη)	Εμπορικός Χώρος	1 (κυριότητα τμήματος)	Κυψέλη	2007	-	301,86	-	301,86	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
Κρίσις, Φαιδριάδων, Πύθωνος & Πλατεία Κυψέλης (οδός Κανάρη)	Εμπορικός Χώρος	1 (κυριότητα τμήματος)	Κυψέλη	2007	-	513,93	-	513,93	AB Βασιλόπουλος Delta Coffee-Costa Coffee
7-9 Terazije str. (Reco Real Property S.A.)	Εμπορικοί Χώροι & Γραφεία	1	Σερβία	2007	3.121,66	2.381,80	-	5.503,46	Delta Still - Zara McCann
18 Mircea Eliade Blvd (Eliade Tower)	Γραφεία	1	Ρουμανία	2007	8.493,33	-	-	8.493,33	
<b>Σύνολο</b>					<b>147.668,61</b>	<b>18.316,52</b>	<b>57.315,77</b>	<b>223.300,90</b>	

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

- (1) Το «Λοιπά» αφορά κυρίως θέσεις στάθμευσης και πρατήριο καυσίμων.
- (2) Η σύμβαση αγοράς για το εν λόγω ακίνητο οριστικοποιήθηκε και υπεγράφη το Σεπτέμβριο 2005.
- (3) Το εν λόγω ακίνητο είναι στην κατοχή της Εταιρίας δυνάμει σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με την EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.
- (4) Το εν λόγω ακίνητο είναι στην κατοχή της Εταιρίας δυνάμει σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με την Εμπορική Leasing A.E.
- (5) Το ποσό αυτό αντιπροσωπεύει τη συνολική Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια του εν λόγω ακινήτου. Η Εταιρία κατέχει 20% εξ αδιαιρέτου του εν λόγω ακινήτου.
- (6) Το ποσό αυτό αντιπροσωπεύει τη συνολική Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια του εν λόγω ακινήτου. Η Εταιρία κατέχει 71,9% εξ αδιαιρέτου του εν λόγω ακινήτου.

### 3.4.13.2 Γενική Επισκόπηση των μισθώσεων των ακινήτων της Εταιρίας

Την 30ή Σεπτεμβρίου 2007, τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας ήταν μισθωμένα σε 65 διαφορετικούς μισθωτές δυνάμει 93 συμβάσεων μίσθωσης. Στους μισθωτές της Εταιρίας περιλαμβάνονταν ο Όμιλος Eurobank EFG και ο Όμιλος Μαρινόπουλου που εκπροσωπούσαν περίπου το 36,01% και το 25,09% αντίστοιχα των συνολικών Ετπσιοποιημένων Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου καθώς και μισθωτές από τον ξενοδοχειακό και ναυτιλιακό τομέα και τον τομέα λιανικού εμπορίου που ο καθένας αντιπροσωπεύει σε λιγότερο από 10% των Ετπσιοποιημένων Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου.

Γενικά οι συμβάσεις μίσθωσης που συνάπτει η Εταιρία για τα ακίνητα στην Ελλάδα είναι 12ετούς διάρκειας, με ποσοστό ετήσιας αναπροσαρμογής βάσει του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή συν έως 2%. Σύμφωνα με τη συνήθη πρακτική της Εταιρίας, ο μισθωτής βαρύνεται με ολόκληρο ή μισό τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και υποχρεούται να καταβάλει εγγύηση που ισούται με δύο μηνιαία μισθώματα και αναπροσαρμόζεται ετησίως. Ορισμένες συμβάσεις μίσθωσης περιέχουν όρο εγγυημένης διάρκειας (με τις οποίες ο μισθωτής συμφωνεί να μην καταγγείλει τη μίσθωση για περίοδο από 6 έως 20 έτη) και διατάξεις που υποχρεώνουν τους μισθωτές να φέρουν τα έξοδα ασφάλισης και συνήθους συντήρησης. Η πολιτική της Εταιρίας είναι να ανανεώνει τις συμβάσεις μίσθωσης με φερέγγυους μισθωτές, ωστόσο, οι όροι των συμβάσεων μίσθωσης συνήθως υπόκεινται σε αναδιαπραγμάτευση, εκτός από ορισμένες περιπτώσεις, κατά τις οποίες ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να ανανεώσει τη μίσθωση με τους ίδιους όρους. Όλες οι συμβάσεις μίσθωσης για τα ακίνητα στην Ελλάδα έχουν κατατεθεί στις φορολογικές αρχές, όπως απαιτείται από το ελληνικό δίκαιο.

Ο ακόλουθος πίνακας περιγράφει τα ετήσια ποσοστά αναπροσαρμογής των μισθώσεων της Εταιρίας:

	Αριθμός Μισθώσεων	Σύνολο Ετπσιοποιημένων Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου (την 30ή Σεπτεμβρίου 2007)	Ποσοστό Ετπσιοποιημένων Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου
Χωρίς Αναπροσαρμογή	15	2.582.604,72	8,6%
ΔTK	31 <sup>(1)</sup>	16.871.899,20	55,9%
ΔTK + 30%ΔTK	1	99.120,00	0,3%
ΔTK + 0,5%	2	1.677.930,24	5,6%
ΔTK + 1,0%	31	7.407.352,66	24,5%
ΔTK + 2,0%	1	250.396,32	0,8%
ΕΔTK <sup>(2)</sup>	12	1.297.554,00	4,3%
<b>Σύνολο</b>	<b>93</b>	<b>30.186.857,14</b>	<b>100,0%</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

(1) Το ετήσιο ποσοστό αναπροσαρμογής για τρεις από αυτές τις συμβάσεις μίσθωσης υπόκειται σε πλάφόν ίσο με 3%.

(2) Εναρμονισμένος Δείκτης Τιμών Καταναλωτή.



### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Οι ακόλουθες πληροφορίες αφορούν τη λήξη των συμβάσεων μίσθωσης για τα ακίνητα της Εταιρίας την 30ή Σεπτεμβρίου 2007:

Έτος Λήξης της Μίσθωσης	Αριθμός Μισθώσεων που Λήγουν	Ετσιοποιημένο		Εγγυημένο	
		Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου	Ποσοστό Ετσιοποιημένων Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου	Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου	Ποσοστό Εγγυημένων Ετσιοποιημένων Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου
		Ευρώ		Ευρώ	
2007-2010	14	877.724,16	2,91%	-	0,00%
2011	14	2.425.220,30	8,03%	99.120,00	0,33%
2012	11	1.314.489,77	4,35%	2.770.496,71	9,18%
2013	6	2.882.730,45	9,55%	2.320.364,75	7,69%
2014	10	6.004.139,17	19,89%	1.654.375,44	5,48%
2015	5	230.818,04	0,76%	-	0,00%
2016	6	2.153.800,68	7,13%	855.477,97	2,83%
2017 και μετέπειτα	27	14.297.934,56	47,36%	12.773.682,14	42,32%
<b>Σύνολο</b>	<b>93</b>	<b>30.186.857,14</b>	<b>100,00%</b>	<b>20.473.517,01</b>	<b>67,82%</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Την 30ή Σεπτεμβρίου 2007, η σταθμισμένη μέση υπολειπόμενη διάρκεια μίσθωσης για όλα τα ακίνητα της Εταιρίας βάσει των συμβάσεων μίσθωσης ήταν 10,2 έτη.

#### 3.4.13.3 Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας ανά γεωγραφική περιοχή

Ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας ανά γεωγραφική περιοχή την 30ή Σεπτεμβρίου 2007:

	Αρ. Κτιρίων	Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας	Ποσοστό Ετσιοποιημένων Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου
Αθήνα	27	158.337	92,87% <sup>(1)</sup>	71,29%
Θεσσαλονίκη	2	1.600	100,00%	1,12%
Άλλο	8	49.366	100,00%	14,74%
<b>Σύνολο Ελλάδας</b>	<b>37</b>	<b>209.304</b>	<b>94,61%<sup>(2)</sup></b>	<b>87,15%</b>
Ρουμανία: Βουκουρέστι	1	8.493	100,00%	5,83%
Σερβία: Βελιγράδι	1	5.503	100,00%	7,03%
<b>Σύνολο Κεντρικής &amp; Ανατολικής Ευρώπης</b>	<b>2</b>	<b>13.997</b>	<b>100,00%</b>	<b>12,85%</b>
<b>Γενικό Σύνολο</b>	<b>39</b>	<b>223.301</b>	<b>94,95%<sup>(3)</sup></b>	<b>100,00%</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

(1) Συμυπολογίζοντας το ακίνητο επί της οδού Σινιόσογλου 6 στη Ν. Ιωνία κτίριο Δ' (τμήμα του οποίου χρησιμοποιείται από την Εταιρία) και το ακίνητο στα Σπάτα (το οποίο διατίθεται προς πώληση), το Ποσοστό Πληρότητας του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας στην Αθήνα είναι 89,23%.

(2) Συμυπολογίζοντας το ακίνητο επί της οδού Σινιόσογλου 6 στη Ν. Ιωνία κτίριο Δ' (τμήμα του οποίου χρησιμοποιείται από την Εταιρία) και το ακίνητο στα Σπάτα (το οποίο διατίθεται προς πώληση), το Ποσοστό Πληρότητας του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας στην Ελλάδα είναι 91,86%.

(3) Συμυπολογίζοντας το ακίνητο στα Σπάτα (το οποίο διατίθεται προς πώληση) και το ακίνητο επί της οδού Σινιόσογλου 6 στη Ν. Ιωνία κτίριο Δ' (τμήμα του οποίου χρησιμοποιείται από την Εταιρία), το συνολικό Ποσοστό Πληρότητας του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας είναι 92,37%.

### 3.4.13.4 Το Χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρίας ανά τομέα αγοράς

Ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρίας ανά κλάδο αγοράς την 30ή Σεπτεμβρίου 2007:

	Αριθμός Ακινήτων <sup>(1)</sup>	Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας	Ποσοστό επί των συνολικών Ετσιοποιημένων Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου
Γραφεία	20	147.669	94,23% <sup>(2)</sup>	66,59%
Εμπορικοί χώροι	15	18.317	100,00%	19,84%
Αποθηκευτικοί και Βιομηχανικοί Χώροι / Λοιπά <sup>(4)</sup>	4	57.316	95,18% <sup>(3)</sup>	13,57%
<b>Σύνολο</b>	<b>39</b>	<b>223.301</b>	<b>94,95%</b> <sup>(5)</sup>	<b>100,00%</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

- (1) Αναφορικά με τα ακίνητα μικτής χρήσης (π.χ. γραφεία -εμπορικοί χώροι ή γραφεία - πρατήριο καυσίμων) ο επιμερισμός έχει γίνει ανά χρήση.
- (2) Συνυπολογίζοντας το ακίνητο επί της οδού Σινιάσογλου 6 στην Ν. Ιωνία κτίριο Δ' (τμήμα του οποίου χρησιμοποιείται από την Εταιρία), το ποσοστό πληρότητας για τους γραφειακούς χώρους είναι 93,96%.
- (3) Συνυπολογίζοντας το ακίνητο στα Σπάτα (το οποίο διατίθεται προς πώληση) το Ποσοστό Πληρότητας για τους αποθηκευτικούς και Βιομηχανικούς χώρους είναι 85,83%.
- (4) Το «Λοιπά» αφορά κυρίως θέσεις στάθμευσης και πρατήριο καυσίμων.
- (5) Συνυπολογίζοντας το ακίνητο στα Σπάτα (το οποίο διατίθεται προς πώληση) και το ακίνητο επί της οδού Σινιάσογλου 6 στη Ν. Ιωνία, κτίριο Δ' (τμήμα του οποίου χρησιμοποιείται από την Εταιρία), το συνολικό Ποσοστό Πληρότητας των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας είναι 92,37%.

### 3.4.13.5 Οι κύριοι μισθωτές του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας

Οι ακόλουθες πληροφορίες αφορούν τους πέντε κύριους μισθωτές βάσει του ποσοστού Ετσιοποιημένων Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου την 30ή Σεπτεμβρίου 2007:

Μισθωτής	Αριθμός Συμβάσεων	τ.μ. που εκμισθώνονται	Ετσιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου	Ποσοστό επί των Συνολικών Ετσιοποιημένων Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου
Ευρώ				
Όμιλος Eurobank EFG	39	72.018	10.868.968,16	36,01%
Όμιλος Μαρινόπουλου <sup>(1)</sup>	18	59.568	7.572.946,92	25,09%
ΚΕΥΝΗΕ + NAGEL HELLAS ΜΟΝ/ΠΗ ΕΠΕ	1	17.223	1.633.963,32	5,41%
Singular	1	11.564	1.526.998,08	5,06%
L' Oreal	1	12.757	1.173.492,00	3,89%
<b>Σύνολο</b>	<b>60</b>	<b>173.129</b>	<b>22.776.368,48</b>	<b>75,45%</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

- (1) Μαρινόπουλος Α.Β.Ε.Τ.Ε. (Marks and Spencer) 6%, Carrefour Μαρινόπουλος Α.Ε. 11%, λοιπές εταιρίες του Ομίλου Μαρινόπουλου 8%.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

#### 3.4.13.6 Κατανομή των Συμβάσεων Μίσθωσης ανά Γεωγραφική Περιοχή για τις χρήσεις 2004 - 2006

Ο ακόλουθος πίνακας περιγράφει την γεωγραφική κατανομή των μισθώσεων της Εταιρίας για τις χρήσεις 2004-2006:

Περιοχή (ποσά σε χιλ. €)	2004		2005		2006	
	ΠΟΣΟ	%	ΠΟΣΟ	%	ΠΟΣΟ	%
Αθήνα	11.976	74,84%	12.479	74,00%	16.952	78,13%
Θεσσαλονίκη	307	1,92%	311	1,84%	325	1,50%
Βοιωτία	3.233	20,20%	3.552	21,06%	3.819	17,60%
Υπόλοιπη Ελλάδα	487	3,04%	523	3,10%	603	2,78%
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>16.003</b>	<b>100,00%</b>	<b>16.864</b>	<b>100,00%</b>	<b>21.698</b>	<b>100,00%</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω στοιχεία χρήσεων 2004 και 2005 προέρχονται από τις οικονομικές καταστάσεις χρήσης 2005, οι οποίες έχουν συνταχθεί με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. από την Εταιρία και έχουν ελεγχθεί από την ελεγκτική εταιρία PricewaterhouseCoopers A.E.E. Τα στοιχεία χρήσης 2006 προέρχονται από τις οικονομικές καταστάσεις χρήσης 2006, οι οποίες έχουν συνταχθεί με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. από την Εταιρία και έχουν ελεγχθεί από την ελεγκτική εταιρία PricewaterhouseCoopers A.E.E.

#### 3.4.13.7 Περιγραφές μεμονωμένων ακινήτων

Στην ακόλουθη ενότητα περιγράφονται τα βασικά χαρακτηριστικά των ακινήτων της Εταιρίας την 30ή Σεπτεμβρίου 2007. Σύμφωνα με τη Savills, η συνολική εκτιμηθείσα αξία των ακινήτων της Εταιρίας, την 30ή Σεπτεμβρίου 2007, ήταν €442.800.900 και σύμφωνα με την Διοίκηση της Εταιρίας, χρησιμοποιώντας την ίδια μεθοδολογία με το Σ.Ο.Ε., η συνολική εκτιμηθείσα αξία των ακινήτων της την 30ή Σεπτεμβρίου 2007, ήταν € 434.878.025.

##### 1. Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας και Αλέκου Παναγούλη (Νέα Ιωνία)

Το κτιριακό συγκρότημα αποτελείται από επτά ξεχωριστά κτίρια. Το κτιριακό συγκρότημα βρίσκεται επί οικοπέδου περίπου 20.247 τ.μ. και βρίσκεται στη Νέα Ιωνία. Το κτιριακό συγκρότημα ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία και έχει εκμισθωθεί σε πολλούς μισθωτές.

Το κτίριο Α είναι ένα τριώροφο κτίριο με δύο υπόγεια και ένα δώμα με Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια 11.363 τ.μ. Επιπρόσθετα υπάρχουν πέντε υπαίθριες θέσεις στάθμευσης στο χώρο επιφάνειας 50,5 τ.μ.

Από την 29η Δεκεμβρίου 2005, περίπου 10.936 τ.μ. εκμισθώνονται στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31 Μαρτίου 2026 και εγγυημένης διάρκειας, με Επσιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου ίσο με €1.988.285,16. Η υπόλοιπη επιφάνεια 428 τ.μ. (περιλαμβάνονται και 124,67 τ.μ. που χρησιμοποιούνται από κοινού με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.) εκμισθώνεται στην EFG Υπηρεσίες Διαδικτύου A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 30ή Ιουνίου 2018 και εγγυημένης διάρκειας, με Επσιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου ίσο με €74.316. Τα 428 τ.μ. χρησιμοποιούνται ως γραφεία.

Οι μισθωτές βαρύνονται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Οι μισθωτές επίσης ευθύνονται για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης.

Έτος κατασκευής	2001
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	2007
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€ 26.253.246
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 30.960.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	11.363 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	82% (γραφεία) και 18% (αποθηκευτικοί χώροι)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 2.062.601
Αριθμός μισθωτών	2
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Το κτίριο Β αποτελείται από ένα ισόγειο και δύο υπόγεια, με Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια 3.130 τ.μ. Από την 29η Δεκεμβρίου 2005, ολόκληρο το ακίνητο εκμισθώνεται στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31 Μαρτίου 2026 και εγγυημένης διάρκειας, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου ίσο με €1.104.022. Το ακίνητο χρησιμοποιείται ως γραφεία και υπόγειοι αποθηκευτικοί χώροι. Ο μισθωτής βαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής επίσης ευθύνεται για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης.

Έτος κατασκευής	2001
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	2007
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€ 8.734.337
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 11.900.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	3.130 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	48% (γραφεία) και 52% (αποθηκευτικοί χώροι)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 1.104.022
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Το κτίριο Γ αποτελείται από ένα ισόγειο και ένα υπόγειο, με Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια 8.152 τ.μ. Από την 29η Δεκεμβρίου 2005, ολόκληρο το ακίνητο εκμισθώνεται στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31 Μαρτίου 2026 και εγγυημένης διάρκειας, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου ίσο με €900.430. Το ακίνητο χρησιμοποιείται ως γραφεία και υπόγειοι αποθηκευτικοί χώροι. Ο μισθωτής βαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής επίσης ευθύνεται για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Έτος κατασκευής	1950
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	2007
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€ 14.064.849
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 13.580.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	8.152 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας ανά χρήση	50% (γραφεία) και 50% (αποθηκευτικοί χώροι)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 900.430
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Το κτίριο Δ είναι ένα τριώροφο κτίριο με ημιώροφο και έχει Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια 13.958 τ.μ. Από την 29η Δεκεμβρίου 2005, περίπου 6.411 τ.μ. και 104 θέσεις στάθμευσης (περίπου 2.212 τ.μ.) έχουν εκμισθωθεί στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31 Μαρτίου 2026 και εγγυημένης διάρκειας, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου ίσο με €928.119. Τα 6.411 τ.μ. χρησιμοποιούνται ως γραφεία και υπόγειοι αποθηκευτικοί χώροι. Ο μισθωτής βαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής επίσης ευθύνεται για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης.

Από την 1η Αυγούστου 2006, περίπου 691 τ.μ. (περιλαμβάνονται και 103 τ.μ. που χρησιμοποιούνται από κοινού με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.) και 20 θέσεις στάθμευσης (περίπου 600 τ.μ.) έχουν εκμισθωθεί στην Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31 Ιουλίου 2018 και εγγυημένης διάρκειας, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα άνευ Χαρτοσήμου ίσο με €144.673. Το ακίνητο χρησιμοποιείται ως γραφεία και αποθηκευτικοί χώροι. Ο μισθωτής βαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής επίσης ευθύνεται για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης.

Από την 12η Σεπτεμβρίου 2006, περίπου 835 τ.μ. (περιλαμβάνονται και 210 τ.μ. που χρησιμοποιούνται από κοινού με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.) και 10 θέσεις στάθμευσης (περίπου 300 τ.μ.) έχουν εκμισθωθεί στην Be-Business Exchanges A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 3η Σεπτεμβρίου 2018 και εγγυημένης διάρκειας, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου ίσο με €155.080. Το ακίνητο χρησιμοποιείται ως γραφεία και υπόγειοι αποθηκευτικοί χώροι. Ο μισθωτής βαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής επίσης ευθύνεται για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης.

Από την 1η Απριλίου 2005, 91 θέσεις στάθμευσης (περίπου 2.484 τ.μ.) εκμισθώνονται στις εταιρίες Singular Software και Delta Singular δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31 Μαρτίου 2014, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου ίσο με €89.101. Οι μισθωτές βαρύνονται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Οι μισθωτές επίσης ευθύνονται για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης.

Από την 1η Ιουλίου 2006, περίπου 24 τ.μ. (περιλαμβάνονται και περίπου 4 τ.μ. που χρησιμοποιούνται από κοινού με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.) εκμισθώνονται στην EFG Υπηρεσίες Διαδικτύου A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 30 Ιουνίου 2018 και εγγυημένης διάρκειας, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου ίσο με €1.176. Το ακίνητο χρησιμοποιείται ως γραφεία και αποθηκευτικοί χώροι. Ο μισθωτής βαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής επίσης ευθύνεται για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης.

Η υπόλοιπη επιφάνεια των 399 τ.μ. χρησιμοποιείται από την Εταιρία.

Έτος κατασκευής	2001
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	2007
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€ 22.641.775
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 20.090.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	13.958 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	47% (γραφεία) και 53% (αποθηκευτικοί χώροι και χώροι στάθμευσης)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 1.318.148
Αριθμός μισθωτών	4
Ποσοστό Πληρότητας	97,14% (2,86% του κτιρίου ιδιοχρησιμοποιείται)

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Το κτίριο Ε είναι ένα τριώροφο κτίριο με ημιώροφο με Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια 7.724,34 τ.μ., πλέον 2.968 τ.μ. περίπου που αντιστοιχούν σε 238 θέσεις στάθμευσης του κτιριακού συγκροτήματος.

Από την 1η Απριλίου 2005, περίπου 7.724,34 τ.μ. και 84 θέσεις στάθμευσης (περίπου 1.055 τ.μ.) του κτιριακού συγκροτήματος εκμισθώνονται στις εταιρίες Singular Software και Delta Singular δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Μαρτίου 2014, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου ίσο με €1.413.418. Τα 7.724,34 τ.μ. χρησιμοποιούνται ως γραφεία και υπόγειοι αποθηκευτικοί χώροι. Οι μισθωτές βαρύνονται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Οι μισθωτές επίσης ευθύνονται για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης καθώς και των εξόδων ασφάλισης.

Από την 1η Δεκεμβρίου 2006, 17 θέσεις στάθμευσης του κτιριακού συγκροτήματος (περίπου 201 τ.μ.) εκμισθώνονται στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 30ή Σεπτεμβρίου 2006 και εγγυημένης διάρκειας, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου ίσο με €16.633. Ο μισθωτής βαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής επίσης ευθύνεται για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης.

Από την 29η Δεκεμβρίου 2005, 137 θέσεις στάθμευσης του κτιριακού συγκροτήματος (περίπου 1.712 τ.μ.) εκμισθώνονται στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31 Μαρτίου 2026 και εγγυημένης διάρκειας, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου ίσο με €134.030. Ο μισθωτής βαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής επίσης ευθύνεται για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης.

Έτος κατασκευής	Δεν είναι διαθέσιμες οι πληροφορίες αυτές
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	2007
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€ 20.618.458
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 21.060.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	10.692 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	59% (γραφεία) και 41% (αποθηκευτικοί χώροι και χώροι στάθμευσης)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 1.564.082
Αριθμός μισθωτών	3
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Το κτίριο Ζ έχει Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια 269 τ.μ. πλέον 322 τ.μ. που αντιστοιχούν σε 26 θέσεις στάθμευσης του κτιριακού συγκροτήματος. Τα 269 τ.μ. χρησιμοποιούνται ως εμπορικός χώρος.

Από την 29η Δεκεμβρίου 2005, 15 θέσεις στάθμευσης του κτιριακού συγκροτήματος (περίπου 187 τ.μ.) εκμισθώνονται στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Μαρτίου 2026 και εγγυημένης διάρκειας, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου ίσο με €14.675. Ο μισθωτής βαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής επίσης ευθύνεται για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης.

Από την 1η Νοεμβρίου 2006, περίπου 73 τ.μ. εκμισθώνονται στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 30 Οκτωβρίου 2022 και εγγυημένης διάρκειας, με εγγυημένο Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου ίσο με €23.555. Το ακίνητο χρησιμοποιείται ως εμπορικός χώρος. Ο μισθωτής βαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής επίσης ευθύνεται για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης.

Από την 1η Μαΐου 2007, περίπου 258 τ.μ. εκμισθώνονται στην ΕΒΕΠΑ Α.Ε. ΕΙΔΩΝ ΔΙΑΤΡΟΦΗΣ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 30ή Απριλίου 2019 και εγγυημένης διάρκειας, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου ίσο με €60.957. Το ακίνητο χρησιμοποιείται ως εμπορικός χώρος. Ο μισθωτής βαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής επίσης ευθύνεται για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης. Από την 1η Απριλίου 2005, 11 θέσεις στάθμευσης του κτιριακού συγκροτήματος (περίπου 135 τ.μ.) εκμισθώνονται στις εταιρίες Singular Software και Delta Singular δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31 Μαρτίου 2014, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου ίσο με €10.771. Οι μισθωτές βαρύνονται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Οι μισθωτές επίσης ευθύνονται για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης.

Έτος κατασκευής	Δεν είναι διαθέσιμες οι πληροφορίες αυτές
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	2007
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€ 1.667.766
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 1.692.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	653 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	52% (εμπορικοί χώροι) και 48% (χώροι στάθμευσης)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 109.957
Αριθμός μισθωτών	4
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Το κτίριο Η με Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια 4.138 τ.μ., πλέον 1.305 τ.μ. περίπου που αντιστοιχούν σε 108 θέσεις στάθμευσης του κτιριακού συγκροτήματος.

Από την 1η Δεκεμβρίου 2006, περίπου 4.138 τ.μ. και 38 θέσεις στάθμευσης του κτιριακού συγκροτήματος (περίπου 459 τ.μ.) εκμισθώνονται στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 30ή Μαρτίου 2026 και εγγυημένης διάρκειας, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου ίσο με €587.155. Τα 4.138 τ.μ. χρησιμοποιούνται ως γραφεία και υπόγειο αποθηκευτικό χώρο. Ο μισθωτής βαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής επίσης ευθύνεται για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης.

Από την 29η Δεκεμβρίου 2005, 46 θέσεις στάθμευσης του κτιριακού συγκροτήματος (περίπου 561 τ.μ.) εκμισθώνονται στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Μαρτίου 2026 και εγγυημένης διάρκειας, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου €45.003. Ο μισθωτής βαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής επίσης ευθύνεται για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης.

Από την 1η Απριλίου 2005, 14 θέσεις στάθμευσης του κτιριακού συγκροτήματος (περίπου 166 τ.μ.) εκμισθώνονται στις εταιρίες Singular Software και Delta Singular δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Μαρτίου 2014, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου ίσο με €13.708. Οι μισθωτές βαρύνονται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Οι μισθωτές επίσης ευθύνονται για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης.

Από την 1η Ιουλίου 2006, 10 θέσεις στάθμευσης (περίπου 118 τ.μ.) εκμισθώνονται στην EFG Υπηρεσίες Διαδικτύου A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 30 Ιουνίου 2018 και εγγυημένης διάρκειας, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου ίσο με €9.720. Ο μισθωτής βαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής επίσης ευθύνεται για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης.



### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Έτος κατασκευής	Δεν είναι διαθέσιμες οι πληροφορίες αυτές
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	2007
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€ 8.925.019
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 11.540.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	5.443 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	31% (γραφεία) και 69% (αποθηκευτικοί χώροι και χώροι στάθμευσης)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 655.585
Αριθμός μισθωτών	4
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

#### 2. Αγίου Δημητρίου 63 ή (Π. Μαρινόπουλου), Αθήνα (Αλίμος).

Το ακίνητο είναι ένα συγκρότημα τριών κτιρίων γραφείων στην περιοχή του Αλίμου στην Αθήνα. Τα Κτίρια 1 και 2 βρίσκονται επί οικοπέδου 19.593 τ.μ. και το Κτίριο 3 επί οικοπέδου 7.042 τ.μ. περίπου. Το ακίνητο διαθέτει 288 υπαίθριες θέσεις στάθμευσης. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία και έχει μισθωθεί σε 14 μισθωτές μέσω 15 διαφορετικών συμβάσεων μίσθωσης. Οι κύριοι μισθωτές του ακινήτου είναι η Φαμάρ ABE Φαρμάκων και Καλλυντικών (του Ομίλου Μαρινόπουλου) και η Carrefour Μαρινόπουλος Α.Ε.

Περίπου 9.575 τ.μ. και οι αντιστοιχούσες σε αυτό υπαίθριες θέσεις στάθμευσης έχουν εκμισθωθεί στη Φαμάρ ABE Φαρμάκων & Καλλυντικών δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2016, με εγγυημένη διάρκεια και Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου περίπου €964.876. Τα 9.575 τ.μ. χρησιμοποιούνται ως γραφεία. Η Φαμάρ ABE Φαρμάκων & Καλλυντικών επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης καθώς και των εξόδων ασφάλισης.

Συνολικά περίπου 15.547 τ.μ. και 144 υπαίθριες θέσεις στάθμευσης εκμισθώνται στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias Α.Ε. και σε διάφορες εταιρίες του Ομίλου Μαρινόπουλου (DIA Hellas Α.Ε., Carrefour Μαρινόπουλος Α.Ε., Αδελφοί Μαρινόπουλοι Συμμετοχών και Διοίκησης Επιχειρήσεων Ανώνυμος Εταιρία, Μαρινόπουλος ΑΒΕΤΕ, Sephora Μαρινόπουλος Α.Ε.Ε., Shering Plough Α.Β.Ε.Ε., FMB Α.Ε., Think Beauty Ε.Π.Ε., Solvay Pharma Μ.Ε.Π.Ε., IPSEN Ε.Π.Ε., και Μαρινόπουλος Εταιρία Καφέ Α.Ε.Ε.) δυνάμει 14 συμβάσεων μίσθωσης, οι οποίες λήγουν σε διάφορες ημερομηνίες μεταξύ 2014-2018, με Ετησιοποιημένα Μισθώματα Άνευ Χαρτοσήμου περίπου €2.452.700. Δύο από τις συμβάσεις μίσθωσης με την Carrefour Μαρινόπουλος Α.Ε., με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου περίπου €944.258, περιέχουν όρο εγγυημένης διάρκειας της μίσθωσης που λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2016. Τα 11.822 τ.μ. χρησιμοποιούνται ως γραφεία. Οι μισθωτές βαρύνονται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Οι μισθωτές ευθύνονται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης καθώς και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος κατασκευής	κτίρια 1 & 2: έτος 1961 και κτίριο 3: έτος 1974
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	2002
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€ 45.881.493
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 46.540.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	25.122 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 3.436.357
Αριθμός μισθωτών	14
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

### 3. Αγίου Κωνσταντίνου 59 - 61, Αθήνα (Μαρούσι).

Το ακίνητο είναι ένα κτιριακό συγκρότημα που ονομάζεται «Kifissias Plaza» με δύο τετραώροφα κτίρια (το κάθε ένα με ισόγειο και δώμα) που έχουν κοινό υπόγειο και συνδέονται με γέφυρα στον τρίτο όροφο. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης περίπου 5.974 τ.μ. και διαθέτει 64 θέσεις στάθμευσης, που βρίσκονται στο κοινό υπόγειο. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία. Οι κύριοι μισθωτές του ακινήτου είναι η Ιωάννου & Παρασκευαΐδης Α.Ε. και Ένοια Α.Ε.

Από την 1 Ιανουαρίου 2007, περίπου 1.892 τ.μ. και 13 θέσεις στάθμευσης εκμισθώνονται στην εταιρία Ιωάννου & Παρασκευαΐδης Α.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει 31 Δεκεμβρίου 2018, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου ίσο με περίπου €371.534. Τα 1.892 τ.μ. χρησιμοποιούνται ως γραφεία. Ο μισθωτής βαρύνεται με την καταβολή του ημίσεως τέλους χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης.

Το Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου για το ακίνητο αυτό ανέρχεται σε €1.193.712 συνολικά και περιλαμβάνει 9 συμβάσεις μίσθωσης με τις εταιρίες Privatsea Projects S.A., Reckitt Benckiser, F&B Sparks S.A., Sete Technical S.A., SGI Ingenierie Ltd., Vivodi Τηλεπικοινωνίες Α.Ε., Ένοια Α.Ε., Ιωάννου & Παρασκευαΐδης Α.Ε. και Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias Α.Ε.

Έτος κατασκευής	1979
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	2004
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€ 27.797.940
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 29.560.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	11.513 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	94% (γραφεία), 6% (εμπορικό κατάστημα)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 1.193.712
Αριθμός μισθωτών	9
Ποσοστό Πληρότητας	55,21%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

#### 4. Ερμού 33 - 35, Αθήνα (Κέντρο).

Το ακίνητο είναι ένα επαύροφο εμπορικό κέντρο, με δύο υπόγεια, ισόγειο και ένα δώμα που βρίσκεται σε έναν από τους πιο εμπορικούς δρόμους των Αθηνών, που θεωρείται ευρέως ως μία από τις πιο εμπορικές περιοχές της πόλης. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου εκτάσεως 501 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία. Από την 24η Δεκεμβρίου 2002, το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στη Μαρινόπουλος ΑΒΕΤΕ βάσει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 23η Δεκεμβρίου 2014, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου περίπου €1.654.375. Το ακίνητο χρησιμοποιείται ως εμπορικός χώρος. Η μίσθωση περιέχει όρο εγγυημένης διάρκειας 12 έτη με δικαίωμα ανανέωσης για επιπλέον 12 έτη και για επιπλέον 20 έτη μετά. Η Μαρινόπουλος ΑΒΕΤΕ επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος κατασκευής	1965
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	Δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€ 28.715.985
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 27.990.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	4.641 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (εμπορικοί χώροι)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 1.654.375
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

#### 5. Οινόφυτα Βοιωτίας: θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (Αποθήκες Ξηρού φορτίου).

Το ακίνητο είναι μία αποθήκη ειδικά κατασκευασμένη για ξηρά φορτία που βρίσκεται σε απόσταση περίπου 57 χιλιομέτρων από την Αθήνα, στα Οινόφυτα, μία περιοχή που χρησιμοποιείται ευρέως για σκοπούς logistics και αποθήκευσης, καθώς και βιομηχανικούς σκοπούς. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου περίπου 73.765 τ.μ. Το ακίνητο κατασκευάστηκε και εκμισθώθηκε σε δύο φάσεις.

Το ακίνητο έχει πωληθεί από την Εταιρία στην EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E. Από την 17η Νοεμβρίου 2005, η EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E. έχει εκμισθώσει το ακίνητο στην Εταιρία δυνάμει μίας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης που λήγει την 1η Απριλίου 2013. Η Εταιρία έχει το δικαίωμα εξαγοράς του ακινήτου από την EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E. στο τέλος της δεκαπενταετούς διάρκειας για ποσό ίσο με € 3,00. Η Εταιρία έχει το δικαίωμα να αγοράσει το ακίνητο πριν τη λήξη της σύμβασης (αλλά όχι πριν το πέρας 36 μηνών από την έναρξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης), εάν, πλέον του παραπάνω τιμήματος, καταβάλει το προεξόφλημα των μελλοντικών καταβλητέων μισθωμάτων, προσαυξημένο κατά το επιτόκιο EURIBOR μηνός, εκείνη τη χρονική στιγμή, συν 1,5% (πλέον όλων των φόρων και εξόδων υπέρ του ελληνικού δημοσίου ή τρίτων).

Από την 2η Ιανουαρίου 2003, τα 19.986 τ.μ. που κατασκευάστηκαν στην πρώτη φάση έχουν υπεκμισθωθεί στην Carrefour Μαρινόπουλος Α.Ε. βάσει μίας σύμβασης υπομίσθωσης που λήγει την 2η Απριλίου 2013. Από την 1η Ιουνίου 2005, επιπλέον 9.426 τ.μ. που κατασκευάστηκαν στη δεύτερη φάση έχουν υπεκμισθωθεί στη Carrefour Μαρινόπουλος Α.Ε. βάσει σύμβασης υπομίσθωσης που επίσης λήγει την 2η Απριλίου 2013. Τα Ετησιοποιημένα Μισθώματα Άνευ Χαρτοσήμου που προκύπτουν από τις συμβάσεις

μίσθωσης ανέρχονται συνολικά σε περίπου €2.320.365. Οι συμβάσεις υπομίσθωσης περιλαμβάνουν όρους εγγυημένης διάρκειας της μίσθωσης 10 και 8 ετών, αντίστοιχα. Το ακίνητο χρησιμοποιείται ως αποθηκευτικοί και βιομηχανικοί χώροι. Η Carrefour Μαρινόπουλος Α.Ε. βαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα (με εξαίρεση τους φόρους που κατά το νόμο επιβαρύνουν τον εκμισθωτή). Ο υπομισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία για τα έξοδα ασφάλισης.

Δυνάμει των δύο συμβάσεων με ημερομηνία 17 Νοεμβρίου 2005, η Εταιρία έχει ενεχυριάσει (i) τις απαιτήσεις από τη σύμβαση υπομίσθωσης με την Carrefour Μαρινόπουλος Α.Ε. και (ii) τις απαιτήσεις από τον τραπεζικό λογαριασμό όπου η Carrefour Μαρινόπουλος Α.Ε. καταθέτει τα μηνιαία μισθώματα, ως εξασφάλιση των απαιτήσεων της EFG Eurobank Leasing A.E. από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η EFG Eurobank Leasing A.E. έχει το δικαίωμα να εισπράξει τις ενεχυριασμένες απαιτήσεις, ανεξάρτητα από το εάν έχουν καταστεί απαιτητές και ληξιπρόθεσμες, σε πίστωση του λογαριασμού οποιασδήποτε εκ των ασφαλισομένων απαιτήσεων. Επιπρόσθετα, η EFG Eurobank Leasing A.E. έχει το δικαίωμα είσπραξης τυχόν ποσών που έχουν κατατεθεί στον εν λόγω τραπεζικό λογαριασμό εάν η Εταιρία δεν εκπληρώνει τις υποχρεώσεις της που απορρέουν από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης με την EFG Eurobank Leasing A.E. Στην πράξη, υπάρχει πάγια μηνιαία εντολή για την μεταφορά του καταβλητέου προς την EFG Eurobank Leasing A.E. ποσού σύμφωνα με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης από τον ενεχυρισμένο λογαριασμό προς το λογαριασμό της EFG Eurobank Leasing A.E.

Έτος κατασκευής	2002 και 2005
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	-
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€ 28.010.212
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 24.010.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	29.412 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (αποθηκευτικοί και βιομηχανικοί χώροι)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 2.320.365
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

#### 6. Οινόφυτα Βοιωτίας: θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (αποθήκες - ψυκτικοί θάλαμοι).

Το ακίνητο είναι ειδικά κατασκευασμένο για να λειτουργήσει ως αποθήκες ψυκτικών θαλάμων και βρίσκεται στα Οινόφυτα. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου 57.791 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία. Από την 18η Ιουλίου 2002, το ακίνητο έχει εκμισθωθεί στην KEUNHE + NAGEL HELLAS MON/ΠΗ ΕΠΕ, μία εταιρία logistics (μέλος του Ομίλου εταιριών ACR), βάσει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 17η Ιουλίου 2014, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου περίπου €1.633.963. Το ακίνητο χρησιμοποιείται ως αποθηκευτικοί και βιομηχανικοί χώροι. Η σύμβαση περιέχει όρο εγγυημένης διάρκειας της μίσθωσης 10 ετών. Η KEUNHE + NAGEL HELLAS MON/ΠΗ ΕΠΕ επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα (με εξαίρεση φόρους που σχετίζονται με ακίνητα και τυχόν άλλους φόρους που κατά το νόμο επιβαρύνουν τον εκμισθωτή). Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία για τα έξοδα ασφάλισης.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Έτος κατασκευής	2001
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	-
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€ 18.949.966
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 17.240.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	17.223 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (αποθηκευτικοί και βιομηχανικοί χώροι)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 1.633.963
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

#### 7. Σωρού 8 - 10, Αθήνα (Μαρούσι).

Το ακίνητο αυτό είναι ένα τετραώροφο κτίριο, με τέσσερα υπόγεια, ισόγειο και ένα δώμα και αποτελεί μέρος ενός συγκροτήματος γραφείων τριών κτιρίων που βρίσκεται στην περιοχή του Αμαρουσίου στην Αθήνα. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου περίπου 4.142 τ.μ. και διαθέτει 251 θέσεις στάθμευσης. Στην Εταιρία ανήκουν το Δ' και Γ' υπόγειο, τμήμα του Α' υπογείου, το ισόγειο, οι τέσσερις άνω του ισογείου όροφοι και το δώμα.

Από την 1η Αυγούστου 2001, περίπου 4.004 τ.μ. (που αποτελούνται από τμήμα του Α' υπογείου, το ισόγειο, τον πρώτο, δεύτερο, τρίτο και τέταρτο όροφο και το δώμα) έχουν εκμισθωθεί στην WIND (πρώην TIM) Hellas Τηλεπικοινωνίες ΑΕΒΕ, βάσει μίσθωσης που λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2017 με εγγυημένη διάρκεια μέχρι την 1η Ιανουαρίου 2013, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου περίπου €980.533. Τα 4.004 τ.μ. χρησιμοποιούνται ως γραφεία. Η WIND (πρώην TIM) Hellas Τηλεπικοινωνίες ΑΕΒΕ επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία βαρύνεται τα έξοδα ασφάλισης. Η Εταιρία έχει συναινέσει στην υπεκμίσθωση 19 τ.μ. στο ισόγειο από την WIND (πρώην TIM) Hellas Telecommunications ΑΕΒΕ στην TUI Hellas Α.Ε.

Η Εταιρία βρίσκεται στη διαδικασία ανεύρεσης μισθωτών για τα υπολειπόμενα 2.761 τ.μ. του ακινήτου.

Έτος κατασκευής	2000
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	-
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€ 19.210.405
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 19.110.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	6.765 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 980.533
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	59,19%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

#### 8. Σταδίου 49-49B, Αθήνα (Κέντρο).

Το ακίνητο είναι ένα εξαώροφο κτίριο, με υπόγειο, ισόγειο, ημιώροφο και δώμα και βρίσκεται σε κεντρική περιοχή της Αθήνας, το δε ισόγειο χρησιμοποιείται ως εμπορικό κατάστημα. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου περίπου έκτασης 457 τ.μ. Το ακίνητο κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελ-

τίου ανήκει στην EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E. Από την 20η Δεκεμβρίου 2001, η EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E. έχει εκμισθώσει το ακίνητο στην Εταιρία μέσω σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης που λήγει την 20η Δεκεμβρίου 2021. Η Εταιρία έχει δικαίωμα εξαγοράς του ακινήτου από την EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E. στο τέλος της εικοσαετούς διάρκειας της σύμβασης έναντι του ποσού των €7.043.287 περίπου. Επίσης, έχει το δικαίωμα να αγοράσει το ακίνητο πριν τη λήξη της μίσθωσης, εάν εκτός από το παραπάνω αντίτιμο καταβάλλει και το προεξόφλημα των μελλοντικών καταβλητέων μισθωμάτων προσαυξημένο κατά το επιτόκιο EURIBOR τριμήνου, εκείνη τη χρονική στιγμή, συν 1% (πλέον όλων των φόρων και εξόδων υπέρ του ελληνικού δημοσίου ή τρίτων).

Από την 20η Δεκεμβρίου 2001, περίπου 1.631 τ.μ. που αποτελούνται από το υπόγειο, το ισόγειο, τον ημιώροφο και τον πρώτο όροφο έχουν υπεκμισθωθεί στην ΓΛΟΥ Ανώνυμη Εμπορική Εταιρία Ενδυμάτων-Υποδημάτων και Αθλητικής Ενδύσεως δυνάμει σύμβασης υπομίσθωσης που λήγει την 19η Δεκεμβρίου 2021, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου περίπου €693.478. Το ακίνητο χρησιμοποιείται ως κατάστημα ένδυσης. Η υπομίσθωση περιέχει όρο 15ετούς εγγυημένης διάρκειας της μίσθωσης. Ο υπομισθωτής βαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο υπομισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Από την 1η Ιανουαρίου 2007, περίπου 728 τ.μ. του δευτέρου και τρίτου ορόφου έχουν υπεκμισθωθεί στην H&M Hennes & Mauritz A.E. δυνάμει σύμβασης υπεκμίσθωσης που λήγει την 20η Δεκεμβρίου 2021 με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου περίπου €122.304. Το ακίνητο χρησιμοποιείται ως γραφεία. Η H&M Hennes & Mauritz A.E. βαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα εκτός από το φόρο εισοδήματος και το φόρο ακίνητης περιουσίας. Ο υπομισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Από την 1η Ιουνίου 2007, περίπου 1.126 τ.μ. του ισόγειου έχουν υπεκμισθωθεί στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. δυνάμει σύμβασης υπεκμίσθωσης που λήγει την 31 Μαΐου 2019 με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου περίπου €162.184. Το ακίνητο χρησιμοποιείται ως γραφεία. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. βαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο υπομισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος κατασκευής	γύρω στο 1950
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	-
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€ 14.444.797
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 16.360.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	3.485 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	36% (εμπορικοί χώροι), 64% (γραφεία)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 997.966
Αριθμός μισθωτών	3
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

#### 9. Ελ. Βενιζέλου 2 & Χαμοστέρνας, Αθήνα (Καλλιθέα).

Το ακίνητο είναι ένα πενταόροφο κτίριο γραφείων (με δύο υπόγεια, ισόγειο και ένα δώμα) με πρατήριο καυσίμων στο ισόγειο, που βρίσκεται κοντά στο κέντρο της Αθήνας. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης περίπου 1.585 τ.μ. Στην Εταιρία ανήκει το ακίνητο εξ ολοκλήρου. Από την 14η Ιουλίου 1999, 504 τ.μ. (αποτελούμενα από μέρος του ισογείου του κτιρίου και στεγασμένο τμήμα στο ισόγειο) και χώρο πρασιάς περίπου 383 τ.μ. (δεν περιλαμβάνονται στη Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια), έχουν εκμισθωθεί στη Shell Hellas Ανώνυμος Εταιρία Πετρελαιοειδών και Χημικών Προϊόντων, βάσει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 13η Ιουλίου 2012 με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου περίπου €81.472. Τα 887 τ.μ. χρησιμοποιούνται ως πρατήριο βενζίνης και λιπαντήριο και κατάστημα πώλησης προϊόντων αυτοκινήτου. Η Shell Hellas Α.Ε. επιβαρύνεται με το μισό τέλος χαρτοσήμου και την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για την καταβολή όλων των τελών και φόρων που σχετίζονται με ακίνητα.

Από την 1η Οκτωβρίου 1999, περίπου 4.408 τ.μ., που απαρτίζονται από δύο υπόγεια, το υπόλοιπο ισόγειο, τον ημιώροφο, τον πρώτο όροφο, τον δεύτερο όροφο και τον έκτο όροφο και από 1η Ιανουαρίου 2000, επιπλέον 2.388 τ.μ. που απαρτίζονται από τον τρίτο, τον τέταρτο και τον πέμπτο όροφο εκμισθώθηκαν στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias Α.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2011 με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου περίπου €1.039.268. Τα 4.408 τ.μ. χρησιμοποιούνται ως γραφεία. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias Α.Ε. επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και ευθύνεται για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης και για τα τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Η σύμβαση μίσθωσης θα παραμείνει σε ισχύ εάν η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias Α.Ε. εξαγοραστεί ή συγχωνευτεί με άλλη τράπεζα.

Έτος κατασκευής	1970
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	2005
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€ 10.731.402
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 11.040.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	7.300 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	93% (γραφεία), 7% (πρατήριο καυσίμων)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 1.120.740
Αριθμός μισθωτών	2
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

#### 10. Λεωφ. Κηφισίας 117 και Αγ. Κωνσταντίνου, Αθήνα (Μαρούσι).

Το ακίνητο είναι ένα πενταόροφο κτίριο, με δύο υπόγεια, ισόγειο και δώμα και βρίσκεται στην περιοχή του Αμαρουσίου στην Αθήνα. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης περίπου 1.014 τ.μ. και διαθέτει 22 θέσεις στάθμευσης. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία. Από την 1η Ιανουαρίου 2001, περίπου 687 τ.μ. που αποτελούνται από εμπορικούς χώρους και 22 θέσεις στάθμευσης εκμισθώνονται στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias Α.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2012, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου περίπου €379.210. Τα 687 τ.μ. χρησιμοποιούνται ως εμπορικός χώρος. Από την 1η Φεβρουαρίου 2001, επιπλέον περίπου 803 τ.μ. χώρων γραφείων εκμισθώνονται στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias Α.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Ιανουαρίου 2013, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου περίπου €264.691. Τα 803 τ.μ. χρ-

σιμοποιούνται ως γραφεία. Από την 1η Ιουνίου 2007, επιπλέον 393 τ.μ. περίπου εκμισθώνονται στην εταιρία Alico AIG Life δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Μαΐου 2019 με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου €76.800 περίπου. Τα 393 τ.μ. χρησιμοποιούνται ως γραφεία. Σύμφωνα και με τις ως άνω συμβάσεις μίσθωσης, οι μισθωτές βαρύνονται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος, ενώ για την εταιρία Alico AIG Life επί του παρόντος 1,8% του μηνιαίου μισθώματος) και με όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Οι μισθωτές ευθύνονται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης. Η σύμβαση μίσθωσης θα παραμείνει σε ισχύ σε περίπτωση που η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. εξαγοραστεί ή συγχωνευτεί με άλλη τράπεζα.

Έτος κατασκευής	1985
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	2000
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€ 7.520.815
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 10.070.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	2.213 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	54% (γραφεία), 46% (εμπορικοί χώροι)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 720.701
Αριθμός μισθωτών	3
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

#### 11. Λεωφ. Πικερμίου - Σπάτων, θέση Πρόκαλη, Αθήνα (Σπάτα).

Το ακίνητο αποτελείται από οικόπεδο (περίπου 50.621 τ.μ.) με βιομηχανικό κτίριο. Το ακίνητο βρίσκεται στην περιοχή των Σπάτων κοντά στην Αθήνα και είναι εκτός σχεδίου πόλεως. Το ακίνητο έχει πρόσοψη στον επαρχιακό δρόμο που συνδέει τα Σπάτα με το Πικέρμι (που βρίσκεται στην ανατολική περιοχή της Αττικής). Το ακίνητο δεν εκμισθώνεται πια και συνεπώς δεν αποτελεί μέρος του χαρτοφυλακίου επενδύσεων της Εταιρίας. Η Εταιρία προτίθεται να πωλήσει το εν λόγω ακίνητο, μετά την αναμενόμενη μεταβολή στο πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής, η οποία εκτιμάται ότι θα αυξήσει την εμπορική του αξία (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.16 «Πωλήσεις Ακινήτων» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Έτος κατασκευής	Δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	-
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€ 4.078.000
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 3.800.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	5.363 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (αποθηκευτικοί και βιομηχανικοί χώροι)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	-
Αριθμός μισθωτών	-
Ποσοστό Πληρότητας	-

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Αναφορικά με μέρος της ιδιοκτησίας του ως άνω ακινήτου, 44.598 τ.μ., κατατέθηκε αίτηση διόρθωσης αγνώστου ιδιοκτήτη, που συζητείται κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, σύμφωνα με τη διάταξη της παρ. 3α του άρθρου 6 του Ν. 2664/1998, όπως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις του Ν. 3841/2006, ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (κτηματολογικό Δικαστή) την 05.06.2009.



### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Με την αίτηση αυτή ζητείται η διόρθωση του «αγνώστου ιδιοκτήτη» και η καταχώρηση του ακινήτου (γεωτεμαχίου μετά του κτίσματος) στη μερίδα της Εταιρίας.

Περαιτέρω, με το υπ' αριθμ. 8533/13-12-2005 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Κρωπίας Ελένης Στεργίου, η Σωτηρία Χάκπη πώλησε στους Ευτυχία Μακρή και Χρήστο Σπυρόπουλο αγρό 1.111,40 τ.μ. στην κτηματική περιφέρεια του Δήμου Σπάτων στη θέση Προκαλήσι ή Χώματα Άσπρα ή Προκάλη, ο οποίος, κατά το μεγαλύτερο τμήμα του ανήκει στην Εταιρία (πλην τμήματος 466,62 τ.μ.), η σχετική δε έκταση έχει περιφραχθεί από τρίτους. Για το λόγο αυτό κατατέθηκε αίτηση ασφαλιστικών μέτρων νομής, η οποία πρόκειται να συζητηθεί μετά από αναβολή την 21.11.2007, επίκειται δε η άσκηση κύριας αγωγής επί της υποθέσεως.

#### 12. Ίωνος Δραγούμη 22, Θεσσαλονίκη.

Το ακίνητο είναι ένα τριώροφο κτίριο με υπόγειο, ισόγειο και ημιώροφο, που βρίσκεται σε μεγάλο εμπορικό δρόμο στο κέντρο της Θεσσαλονίκης. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης περίπου 222 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία. Από την 1η Ιανουαρίου 2000, το ακίνητο εκμισθώνεται στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2011, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου περίπου €283.436. Το ακίνητο χρησιμοποιείται ως υποκατάστημα της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. βαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα (π.χ. δημοτικά τέλη). Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης. Η σύμβαση μίσθωσης θα παραμείνει σε ισχύ εάν η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. εξαγοραστεί ή συγχωνευτεί με άλλη τράπεζα.

Έτος κατασκευής	Δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	-
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€ 3.609.579
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 3.695.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	1.167 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	51% (εμπορικοί χώροι), 49% (γραφεία)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 283.436
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

#### 13. Αγ. Ανδρέου 26, Όθωνος, Αμαλίας & Κολοκοτρώνη 1, Πάτρα.

Το ακίνητο είναι ένα τριώροφο νεοκλασικό διατηρητέο κτίριο του δέκατου ένατου αιώνα, με ισόγειο που βρίσκεται στο κέντρο της Πάτρας. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης 311 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία. Από την 1η Ιανουαρίου 2000, το ακίνητο εκμισθώνεται στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2011, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου περίπου €212.577. Το ακίνητο χρησιμοποιείται ως εμπορικός χώρος (κατάστημα). Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα (π.χ. δημοτικοί φόροι). Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρή-

στων και των συνήθων εξόδων συντήρησης ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης. Η σύμβαση μίσθωσης θα παραμείνει σε ισχύ εάν η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. εξαγοραστεί ή συγχωνευτεί με άλλη τράπεζα.

Έτος κατασκευής	19ος αιώνας
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	1992
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€ 3.371.931
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 3.155.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	1.107 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (εμπορικοί χώροι)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 212.577
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

#### 14. Γράμμου και Αγ. Κωνσταντίνου 49, Αθήνα (Μαρούσι).

Το ακίνητο είναι ένα τριώροφο κτίριο γραφείων με τρία υπόγεια και ισόγειο πλησίον του κέντρου της περιοχής του Αμαρουσίου, Αθήνα, κοντά στη Λεωφόρο Κηφισίας. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης περίπου 4.007 τ.μ. και διαθέτει 80 θέσεις στάθμευσης. Το ακίνητο ανήκει στην Εμπορική Leasing A.E. Την 9η Φεβρουαρίου 2004 η Εταιρία σύληψε σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, δυνάμει της οποίας η Εμπορική Leasing A.E. έχει εκμισθώσει ποσοστό 20% εξ αδιαίρετου του ακινήτου στην Εταιρία. Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης λήγει την 16η Απριλίου 2016. Δυνάμει της εν λόγω συμφωνίας επαναμίσθωσης, η Εταιρία έχει το δικαίωμα αγοράς του ποσοστού της Εμπορική Leasing A.E. επί του ακινήτου κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης για το ποσό των €1.053.673 περίπου. Η Εταιρία είναι υπεύθυνη για την πληρωμή εξόδων ασφάλισης.

Με την έγκριση της Εμπορική Leasing A.E., η Εταιρία και η Lamda Development Ανώνυμη Κτηματική Τεχνική Υπηρεσιών και Αντιπροσωπειών Εταιρία (η οποία κατέχει ποσοστό 80% εξ αδιαίρετου του ακινήτου βάσει σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με την Εμπορική Leasing A.E.) έχουν υπεκμισθώσει τμήματα του ακινήτου στην Hyatt Regency Ξενοδοχειακή & Τουριστική (Ελλάς) Α.Ε. και ΠΡΟΚΤΕΡ & ΓΚΑΜΠΛ Ελλάς ΕΠΕ. Από την 15η Δεκεμβρίου 2003, 581 τ.μ. και 15 θέσεις στάθμευσης μισθώνονται στη Hyatt Regency Ξενοδοχειακή & Τουριστική (Ελλάς) Α.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 14η Δεκεμβρίου 2007, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου περίπου €33.737 (που αντιστοιχεί στο ποσοστό 20% που κατέχει η Εταιρία επί του ακινήτου). Η Hyatt Regency Ξενοδοχειακή & Τουριστική (Ελλάς) Α.Ε. βαρύνεται με το μισό τέλος χαρτοσήμου και με όλα τα τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα (με εξαίρεση τυχόν καταβλητέο φόρο εισοδήματος για τα μισθώματα, καθώς και το φόρο μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας και άλλους φόρους που σύμφωνα με το νόμο επιβαρύνουν τον εκμισθωτή). Ο υπομισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης.

Από την 1η Μαρτίου 2004, περίπου 3.405 τ.μ. και 43 θέσεις στάθμευσης και από την 30ή Ιουνίου 2004, 20 επιπλέον θέσεις στάθμευσης υπεκμισθώνονται στην ΠΡΟΚΤΕΡ & ΓΚΑΜΠΛ Ελλάς ΕΠΕ βάσει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 29η Φεβρουαρίου 2016 με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου περίπου €202.030 (που αντιστοιχεί στο ποσοστό 20% επί του ακινήτου που κατέχει η Εμπορική Leasing A.E.). Το εν λόγω ακίνητο χρησιμοποιείται ως γραφεία. Η ΠΡΟΚΤΕΡ & ΓΚΑΜΠΛ Ελλάς ΕΠΕ βαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου και με τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με Ακίνητη Περιουσία (με εξαίρε-

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

ση τυχόν καταβλητέο φόρο εισοδήματος από τα μισθώματα, καθώς και το φόρο μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας και δημοτικούς φόρους). Ο υπομισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης.

Δυνάμει των δύο συμβάσεων με ημερομηνία 2 Φεβρουαρίου 2004, η Εταιρία εξασφάλισε τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης με την ενεχυρίαση των απαιτήσεών της για το 20% των εσόδων από μισθώματα βάσει των συμβάσεων υπομίσθωσης με την Hyatt Regency Ξενοδοχειακή & Τουριστική (Ελλάς) Α.Ε. και την ΠΡΟΚΤΕΡ & ΓΚΑΜΠΛ Ελλάς ΕΠΕ ως εξασφάλιση για τις χρηματικές απαιτήσεις της που απορρέουν από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Σε περίπτωση που οποιαδήποτε ποσά που οφείλει η Εταιρία σύμφωνα με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης καταστούν απαιτητά και ληξιπρόθεσμα και δεν καταβληθούν μετά την πάροδο της επομένης ημέρας από την ημερομηνία πληρωμής η Εμπορική Leasing Α.Ε. έχει το δικαίωμα να εισπράξει τις ενεχυρασθείσες απαιτήσεις και να συμψηφίσει τα ποσά αυτά με τις ασφαλιζόμενες απαιτήσεις. Η Hyatt Regency Ξενοδοχειακή & Τουριστική (Ελλάς) Α.Ε. χρησιμοποιεί το ακίνητο αυτό ως γραφεία.

Έτος κατασκευής	2001
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	-
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€ 3.434.199
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 3.155.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	4.819 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	57% (γραφεία), 23% (εμπορικοί χώροι), 20% (χώροι στάθμευσης)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 235.767
Αριθμός μισθωτών	2
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

#### 15. Λεωφ. Βουλιαγμένης 4 και Κοκκίνη, Αθήνα (Ν. Κόσμος).

Το ακίνητο είναι ένα τετραώροφο κτίριο γραφείων, με δύο υπόγεια, ισόγειο και δώμα και βρίσκεται κοντά στο κέντρο της Αθήνας στη γωνία της Λεωφόρου Βουλιαγμένης και της οδού Κοκκίνη, που συνδέει το κέντρο της Αθήνας με τα νότια προάστια. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης 206 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία. Από την 1η Ιανουαρίου 2001, το ακίνητο εκμισθώνεται στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias Α.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2012, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου περίπου €256.807. Το ακίνητο χρησιμοποιείται ως γραφεία. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias Α.Ε. επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με όλα τα τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης. Η σύμβαση μίσθωσης θα παραμείνει σε ισχύ εάν η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias Α.Ε. εξαγοραστεί ή συγχωνευτεί με άλλη τράπεζα.

Έτος κατασκευής	1976
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	1997
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€ 2.625.732
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 2.750.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	1.131 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 256.807
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

#### 16. Λεώφ. Βουλιαγμένων, Καλλιρρόης & Κοκκίνη, Αθήνα (Νέος Κόσμος).

Το ακίνητο είναι ένα πενταόροφο κτίριο, με υπόγειο, ισόγειο και δώμα, και συνορεύει με το ακίνητο της Εταιρίας επί της Λεωφ. Βουλιαγμένων 4 & Κοκκίνη. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης περίπου 150 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία. Από την 1η Ιανουαρίου 2001, το ακίνητο εκμισθώνεται στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2012, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου περίπου €194.410. Το ακίνητο χρησιμοποιείται ως γραφεία. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. βαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης. Η σύμβαση μίσθωσης θα παραμείνει σε ισχύ εάν η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. εξαγοραστεί ή συγχωνευτεί με άλλη τράπεζα.

Έτος κατασκευής	Δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	1990
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€ 1.997.956
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 2.163.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	811 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 194.410
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

#### 17. Αχαρνών 358 - 360, Αθήνα (Κάτω Πατήσια).

Το ακίνητο είναι ένα πενταόροφο κτίριο (με ισόγειο και δώμα) μικτής χρήσης (εμπορικοί χώροι, γραφεία και κατοικίες) και βρίσκεται επί της οδού Αχαρνών. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης περίπου 675 τ.μ. Από την 1η Αυγούστου 2001, το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Ιουλίου 2013, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου περίπου €181.683. Στην Εταιρία ανήκει μέρος του υπογείου και μέρος του ισόγειου (ο εμπορικός χώρος εκμισθώνεται στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.). Το ακίνητο χρησιμοποιείται ως εμπορικοί χώροι. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. βαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα (π.χ. δημοτικοί φόροι). Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης. Η σύμβαση μίσθωσης θα παραμείνει σε ισχύ εάν η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. εξαγοραστεί ή συγχωνευτεί με άλλη τράπεζα.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Έτος κατασκευής	1964
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	1989
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€ 2.344.960
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 2.032.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	873 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (εμπορικοί χώροι)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 181.683
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

#### 18. Δημητριάδος 171, Τοπάλη & Σκενδεράνη, Βόλος.

Το ακίνητο είναι ένα τετραώροφο κτίριο (με ισόγειο) που βρίσκεται στο κέντρο του Βόλου. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης περίπου 542 τ.μ. Στην Εταιρία ανήκει τμήμα του ισογείου. Από την 1η Ιανουαρίου 2000, το ακίνητο εκμισθώνεται στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2011, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου περίπου €138.175. Το ακίνητο χρησιμοποιείται ως εμπορικός χώρος. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα (π.χ. δημοτικοί φόροι). Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης. Η σύμβαση μίσθωσης θα παραμείνει σε ισχύ εάν η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. εξαγοραστεί ή συγχωνευτεί με άλλη τράπεζα.

Έτος κατασκευής	1985
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	-
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€ 1.764.924
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 1.568.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	341 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (εμπορικοί χώροι)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 138.175
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

#### 19. Λαοδικείας 16 & Νυμφαίου, Αθήνα (Ιλίσια).

Το ακίνητο είναι ένα επταώροφο κτίριο (με ισόγειο) που βρίσκεται κοντά στο κέντρο της Αθήνας. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης περίπου 1.973 τ.μ. Στην Εταιρία ανήκει ο έβδομος όροφος. Κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου η Εταιρία αναζητά νέους μισθωτές για το εν λόγω ακίνητο.

Έτος κατασκευής	1994,1995 και 1998
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	2000
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€ 1.685.640
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 1.351.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	391 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	-
Αριθμός μισθωτών	-
Ποσοστό Πληρότητας	-

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

## 20. Κόνωνος 39 και Υμηπτού 62, Αθήνα (Παγκράτι).

Το ακίνητο είναι ένα πενταόροφο κτίριο (με υπόγειο και ισόγειο) μικτής χρήσης (εμπορική χρήση και κατοικίες) που βρίσκεται σε μία από τις κεντρικές περιοχές της Αθήνας. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης περίπου 237 τ.μ. Από την 1η Ιανουαρίου 2000, το ακίνητο εκμισθώνεται στη Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2011, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου περίπου € 103.927. Στην Εταιρία ανήκει τμήμα του υπογείου και ολόκληρο το ισόγειο (εμπορικός χώρος εκμισθωμένο στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.). Το ακίνητο χρησιμοποιείται ως υποκατάστημα της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. βαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης. Η σύμβαση μίσθωσης θα παραμείνει σε ισχύ εάν η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. εξαγοραστεί ή συγχωνευτεί με άλλη τράπεζα.

Έτος κατασκευής	Δεν είναι διαθέσιμες οι πληροφορίες αυτές
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	Δεν είναι διαθέσιμες οι πληροφορίες αυτές
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€ 1.366.841
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 1.246.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	382 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (εμπορικοί χώροι)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 103.927
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

## 21. Πλατεία Δημοκρατίας 9, Αγρίνιο.

Το ακίνητο είναι ένα τετραώροφο κτίριο (με ισόγειο) που βρίσκεται στην κεντρική πλατεία της πόλης. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης περίπου 249 τ.μ. Στην Εταιρία ανήκει τμήμα του υπογείου και τμήμα του ισόγειου. Από την 1η Ιανουαρίου 2000, το ακίνητο εκμισθώνεται στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2011, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου περίπου €47.239. Το ακίνητο χρησιμοποιείται ως υποκατάστημα της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. βαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης. Η σύμβαση μίσθω-

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

ος θα παραμείνει σε ισχύ εάν η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. εξαγοραστεί ή συγχωνευτεί με άλλη τράπεζα.

Έτος κατασκευής	1978
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	-
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€ 845.547
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 1.171.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	383 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (εμπορικοί χώροι)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 47.239
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

#### 22. Καλλιρρόης 5 - Περραιβού 20 και Κοκκίνη 4, Αθήνα (Ν. Κόσμος).

Το ακίνητο είναι ένα τετραώροφο κτίριο, με τρία υπόγεια, ημιυπόγειο, ισόγειο, ημιώροφο και δώμα, που βρίσκεται κοντά στο κέντρο της Αθήνας και στα ακίνητα της Εταιρίας επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης περίπου 1.220 τ.μ. Στην Εταιρία ανήκει το τρίτο υπόγειο που χωρίζεται σε 40 θέσεις στάθμευσης. Από την 1η Ιανουαρίου 2001, το ακίνητο εκμισθώνεται στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2012, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου περίπου € 45.033. Το ακίνητο χρησιμοποιείται ως χώρος στάθμευσης. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. βαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης. Η σύμβαση μίσθωσης θα παραμείνει σε ισχύ εάν η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. εξαγοραστεί ή συγχωνευτεί με άλλη τράπεζα.

Έτος κατασκευής	1993
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	-
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€ 872.316
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 771.900
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	1.108 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (θέσεις στάθμευσης)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 45.033
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

#### 23. Γ. Τσεβά και Πινδάρου 100, Θήβα.

Το ακίνητο είναι ένα τριώροφο κτίριο (με ισόγειο) που βρίσκεται σε περιοχή αυξημένης εμπορικότητας στο κέντρο της Θήβας. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης περίπου 277 τ.μ. Στην Εταιρία ανήκει τμήμα του υπογείου και μέρος του ισογείου. Από την 1η Ιανουαρίου 2000, το ακίνητο εκμισθώνεται στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2011, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου περίπου €33.068. Το ακίνητο χρησιμοποιείται ως υποκατάστημα της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. βαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με όλα τα λοιπά

τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα (π.χ. δημοτικοί φόροι). Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης. Η σύμβαση μίσθωσης θα παραμείνει σε ισχύ εάν η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. εξαγοραστεί ή συγχωνευτεί με άλλη τράπεζα.

Έτος κατασκευής	1983
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	-
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€ 815.118
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€749.700
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	369 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (εμπορικοί χώροι)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 33.068
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

#### 24. Αιγαίου 77Α, Θεσσαλονίκη (Καλαμαριά).

Το ακίνητο είναι ένα τριώροφο κτίριο, με υπόγειο, ισόγειο και δώμα που βρίσκεται στο κέντρο της Καλαμαριάς, μία περιοχή υψηλής εμπορικότητας στη Θεσσαλονίκη. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης περίπου 1.175 τ.μ. Στην Εταιρία ανήκει το υπόγειο και το ισόγειο. Από την 1η Ιανουαρίου 2000, το ακίνητο εκμισθώνεται στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2011, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου περίπου €54.325. Το ακίνητο χρησιμοποιείται ως υποκατάστημα της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. βαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα (π.χ. δημοτικοί φόροι). Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης. Η σύμβαση μίσθωσης θα παραμείνει σε ισχύ εάν η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. εξαγοραστεί ή συγχωνευτεί με άλλη τράπεζα.

Έτος Κατασκευής	1980
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	-
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€ 661.501
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€831.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	434 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (εμπορικοί χώροι)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 54.325
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.



### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

#### 25. Ελευθερίου Βενιζέλου Καραμουρτζούνη, Κριεζώτου & Φαρμακίδου, Χαλκίδα.

Το ακίνητο είναι ένα πενταόροφο κτίριο (με υπόγειο και ισόγειο) που βρίσκεται στο εμπορικό κέντρο της Χαλκίδας, 100 μέτρα από τη θάλασσα. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης περίπου 1.460 τ.μ. Στην Εταιρία ανήκει τμήμα του υπογείου και μέρος του ισογείου. Από την 1η Ιανουαρίου 2000, το ακίνητο εκμισθώνεται στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2011, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου περίπου €25.981. Το ακίνητο χρησιμοποιείται ως υποκατάστημα της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. βαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης. Η σύμβαση μίσθωσης θα παραμείνει σε ισχύ εάν η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. εξαγοραστεί ή συγχωνευτεί με άλλη τράπεζα.

Έτος κατασκευής	Δεν είναι διαθέσιμες οι πληροφορίες αυτές
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	Δεν είναι διαθέσιμες οι πληροφορίες αυτές
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€519.727
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 427.700
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	293 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (εμπορικοί χώροι)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 25.981
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Αναφορικά με τις οριζόντιες ιδιοκτησίες (α) με στοιχεία Γιώτα Κεφαλαίο ένδεκα βήτα μικρό (I-11 Β) κατάστημα ισογείου ορόφου συνολικής επιφάνειας 50 τ.μ. και (β) με στοιχεία Ύψιλον Κεφαλαία ένδεκα βήτα μικρό (Υ-11β) χώρο υπογείου συνολικής επιφάνειας 242,50 τ.μ., της ως άνω οικοδομής, επίκειται η κατάθεση αίτησης διόρθωσης αγνώστου ιδιοκτήτη, σύμφωνα με τη διάταξη της παρ. 3α του άρθρου 6 του Ν. 2664/1998, όπως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις του Ν. 3841/2006, και η καταχώρηση των οριζοντίων αυτών ιδιοκτησιών στη μερίδα της Εταιρίας.

#### 26. Βασ. Κωνσταντίνου 2, Ξάνθη.

Το ακίνητο είναι ένα μονόοροφο κτίριο, με ισόγειο που βρίσκεται κοντά στην Πλατεία Δημοκρατίας, την κεντρική πλατεία της πόλης. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης περίπου 132 τ.μ. Στην Εταιρία ανήκει το 71,9% του ακινήτου εξ αδιαιρέτου, ενώ το υπόλοιπο 28,1% ανήκει σε κάποια φυσικά πρόσωπα. Η Εταιρία, ως κυρία του μεγαλύτερου μέρους του ακινήτου, έχει το δικαίωμα να διαχειρίζεται το ακίνητο και την υποχρέωση να καταβάλει το σχετικό ποσοστό των μισθωμάτων στους συγκυρίους. Από την 1η Ιανουαρίου 2000, το ακίνητο εκμισθώνεται στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2011, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου περίπου €37.349, (το οποίο αντιστοιχεί στο 71,9% του Ετησιοποιημένου Μισθώματος Άνευ Χαρτοσήμου που εισπράττει η Εταιρία). Το ακίνητο χρησιμοποιείται ως υποκατάστημα της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. βαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα (π.χ. δημοτικοί φόροι). Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης. Η

σύμβαση μίσθωσης θα παραμείνει σε ισχύ εάν η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. εξαγοραστεί ή συγχωνευτεί με άλλη τράπεζα.

Έτος κατασκευής	Δεν είναι διαθέσιμες οι πληροφορίες αυτές
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	-
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€ 564.632
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 456.600
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	239 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (εμπορικοί χώροι)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 37.349
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

### 27. Λ. Πεντέλης 72, Βριλήσσια.

Το ακίνητο είναι ένα τριώροφο κτίριο (με ισόγειο) που βρίσκεται στη Λεωφ. Πεντέλης, κοντά στην Αττική Οδό. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης 1.064,83 τ.μ. Στην Εταιρία ανήκει τμήμα του υπογείου και το ισόγειο. Από την 15η Δεκεμβρίου 2006, το ακίνητο εκμισθώνεται στην εταιρία Μαρινόπουλος ΑΒΕΤΕ βάσει σύμβασης μίσθωσης η οποία λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2018 με όρο εγγυημένης διάρκειας έως την 31 Δεκεμβρίου 2016 και Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου περίπου €162.000. Το ακίνητο χρησιμοποιείται ως εμπορικός χώρος. Ο μισθωτής βαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης.

Έτος κατασκευής	2001
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	-
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€ 2.353.166
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 2.557.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	393 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (εμπορικοί χώροι)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 162.000
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

### 28. Κύπρου 19-21 και Αρχιμήδους, Μοσχάτο.

Το ακίνητο είναι ένα κτιριακό συγκρότημα με δύο κτίρια (το κάθε ένα με δώμα), αμφότερα για χώρους γραφείων με υψηλές προδιαγραφές στην περιοχή της Νότιας Αθήνας. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης 3.392,10 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία και εκμισθώνεται σε δύο μισθωτές.

Από την 1η Νοεμβρίου του 2006 περίπου 6.812 τ.μ. εκμισθώνονται στην Eurobank Cards A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Οκτωβρίου 2021, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου € 621.876. Ο μισθωτής βαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Το ακίνητο χρησιμοποιείται ως γραφεία. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για τη πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. έχει εγγυηθεί τις απαιτήσεις του μισθωτή υπέρ της Εταιρίας.

Επιπρόσθετα, από την 12η Ιουλίου 2006 περίπου 5.271 τ.μ. εκμισθώνονται στην Financial Planning Services Υπηρεσίες Διαχείρισης Απαιτήσεων Α.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Οκτωβρίου 2021, με όρο εγγυημένης διάρκειας, με Ετσιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου €490.896. Το ακίνητο χρησιμοποιείται ως γραφεία. Ο μισθωτής βαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. έχει εγγυηθεί τις απαιτήσεις του μισθωτή υπέρ της Εταιρίας.

Έτος κατασκευής	Δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	2006
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€ 18.811.776
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 17.570.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	12.083 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Ετσιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 1.112.772
Αριθμός μισθωτών	2
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

#### 29. Λεωφόρος Βυζαντίου και Καχραμανόγλου, Αθήνα (Νέα Ιωνία - Ανατόλια).

Το ακίνητο είναι ένα κτιριακό συγκρότημα με δυο κτίρια (το κάθε ένα με ισόγειο) και βρίσκεται στη γωνία Λεωφόρος Βυζαντίου και Καχραμανόγλου στη Νέα Ιωνία (Βόρεια Αθήνα). Το ακίνητο είναι πρώην βιομηχανικό κτιριακό συγκρότημα (πρώην εργοστάσιο Ανατόλια) για το οποίο έχει χορηγηθεί άδεια χρήσης ως γραφεία. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης περίπου 12.399 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία.

Κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου τμήμα του ακινήτου βρίσκεται υπό κατασκευή. Σύμφωνα με τη σύμβαση αγοράς οι πωλητές είναι αποκλειστικά υπεύθυνοι για την εκτέλεση των κατασκευαστικών εργασιών. Το υπολειπόμενο κόστος κατασκευής δεν ξεπερνά το 25% της αγοραίας αξίας του ακινήτου.

Περίπου 12.757 τ.μ. του ακινήτου εκμισθώνονται στη L'Oreal A.E. δυνάμει 12ετούς σύμβασης μίσθωσης με έναρξη την 26η Οκτωβρίου 2006 και λήξη την 25η Οκτωβρίου 2018. Μέχρι την 3η Οκτωβρίου 2007, η Εταιρία εισέπραττε €1.000 μηνιαίως.

Από την 4η Οκτωβρίου 2007 το Ετσιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου ανέρχεται σε €1.173.492 περίπου. Από την 4η Οκτωβρίου 2008 μέχρι 3η Οκτωβρίου 2009 το μηνιαίο μίσθωμα θα ανέρχεται σε €98.801 (Ετσιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου θα ανέρχεται σε €1.185.612). Η L'Oreal βαρύνεται με το ½ τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% επί του μηνιαίου μισθώματος) ενώ ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης.

Για τα υπολειπόμενα 2.891 τ.μ. του ακινήτου, η Εταιρία έχει ξεκινήσει διαπραγματεύσεις για την ανεύρεση μισθωτών.

Έτος κατασκευής	2007
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	2007
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€ 25.340.000
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 25.470.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	15.737,75 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 1.173.492
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	81,06%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

### 3.4.14 Περιγραφές των Πρόσφατα Αποκτηθέντων Ακινήτων

Τα ακίνητα που περιγράφονται στην παρούσα Ενότητα 3.4.14 περιήλθαν στην κυριότητα της Εταιρίας κατά την περίοδο από 01.07.2007 έως 30.09.2007. Η Εταιρία, σε συμμόρφωση με την παράγραφο 8 του άρθρου 22 του Ν.2778/1999, ως ισχύει, προκάλεσε την αποτίμηση της αξίας των εν λόγω ακινήτων από εκτιμητή του Σ.Ο.Ε. πριν από τη μεταβίβασή τους και η τιμή κτήσης τους σε καμία περίπτωση δεν είχε απόκλιση άνω του 5% από την εκτιμηθείσα αξία του Σ.Ο.Ε.

#### 1. Κρίσης, Φαιδριάδων, Πύθωνος & Πλατεία Κυψέλης (οδός Κανάρη), Αθήνα (Κυψέλη).

Στις 23 Ιουλίου 2007, η Εταιρία απέκτησε δύο εμπορικά ακίνητα στην περιοχή της Κυψέλης, στην Αθήνα, έναντι συνολικού τιμήματος €4.325.000. Η συνολική εκτιμηθείσα αξία των εν λόγω ακινήτων σύμφωνα με την από 01.07.2007 έκθεση αποτίμησης του Σ.Ο.Ε. είναι €4.296.016.

Τα δύο ακίνητα βρίσκονται επί οικοπέδου περίπου 737 τ.μ. Το πρώτο ακίνητο έχει Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια 302 τ.μ. Από την 22 Σεπτεμβρίου 2006, το εν λόγω ακίνητο εκμισθώνεται στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου €156.000, δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 21 Σεπτεμβρίου 2018 και είναι εγγυημένη μέχρι την 21 Σεπτεμβρίου 2012. Ο μισθωτής επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής επίσης ευθύνεται για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των εξόδων ασφάλισης.

Το δεύτερο ακίνητο έχει Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια 513,93 τ.μ. Από την 1η Μαΐου 2006, το εν λόγω ακίνητο εκμισθώνεται στην ΑΒ Βασιλόπουλος Α.Ε., με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου €99.120, δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31 Απριλίου 2026 και είναι εγγυημένη μέχρι την 30 Απριλίου 2011. Ο μισθωτής επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής επίσης ευθύνεται για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των εξόδων ασφάλισης.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Έτος κατασκευής	2006
Τιμή κτήσης	€ 4.325.000
Εκτιμηθείσα αξία την 01.07.2007 (Σ.Ο.Ε.)	€4.296.016
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€ 4.296.016
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 4.299.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	816 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (εμπορικοί χώροι)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 255.120
Αριθμός μισθωτών	1 για κάθε εμπορικό χώρο
Ποσοστό Πληρότητας	100%
Μικτή απόδοση	5,9%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

#### 2. Reco Real Property S.A. - Σερβία.

Στις 26 Ιουλίου 2007 η Εταιρία συνήψε σύμβαση για την αγορά του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Σερβικής ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία Reco Real Property S.A, μίας Εταιρίας Ειδικού Σκοπού στην οποία ανήκει ένα κτίριο μικτής χρήσης (εμπορικοί χώροι και γραφεία) στο κέντρο του Βελιγραδίου, στη Σερβία, έναντι συνολικού τιμήματος €22.630.000 το οποίο υπολογίστηκε (για τους σκοπούς του τιμήματος) εξαιρουμένων χρεών και υποχρεώσεων. Η αξία του ακινήτου σύμφωνα με την από 09.07.2007 αποτίμηση του Σ.Ο.Ε ανέρχεται σε €23.000.000. Η Εταιρία έχει καταβάλει €15,0 εκατ. ως προκαταβολή. Το υπολειπόμενο τίμημα θα καταβληθεί από την Εταιρία στον πωλητή μετά την ολοκλήρωση των εργασιών ανακαίνισης που διενεργούνται επί του ακινήτου.

Το ακίνητο είναι κτίριο μικτής χρήσης (εμπορικοί χώροι και γραφεία), που βρίσκεται επί της οδού Terazije στο Βελιγράδι. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου περίπου 2.052 τ.μ. και όταν αποπερατωθεί θα έχει Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια 5.503.46 τ.μ.

Κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου διενεργούνται εργασίες ανακαίνισης επί του ακινήτου, το κόστος των οποίων εκτιμάται ότι ανέρχεται σε περίπου € 2 εκατ. (το οποίο έχει υπολογιστεί στο συνολικό τίμημα αγοράς). Για τη χρηματοδότηση των εν λόγω εργασιών η Reco Real Property S.A. έχει λάβει δάνειο ύψους €1,5 εκατ. Δυνάμει της εν λόγω σύμβασης δανείου, η Reco Real Property S.A. έχει συμφωνήσει να εγγραφεί υποθήκη επί του ακινήτου. Οι εργασίες ανακαίνισης αναμένεται να ολοκληρωθούν εντός του Νοεμβρίου 2007.

Από την 1η Νοεμβρίου 2007, περίπου 3.121,66 τ.μ. εκμισθώνονται στην McCann Erikson με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ ΦΠΑ περίπου €604.613. Η διάρκεια της σύμβασης έχει συμφωνηθεί πενταετής εγγυημένη για τα τρία πρώτα έτη. Το ακίνητο χρησιμοποιείται ως γραφεία.

Από την 1η Νοεμβρίου 2007, περίπου 1.920,44 τ.μ. εκμισθώνονται στην "Delta Still" Doo με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ ΦΠΑ €1.267.490. Η διάρκεια της σύμβασης έχει συμφωνηθεί δεκαετής εγγυημένη για τα τρία πρώτα έτη. Το ακίνητο χρησιμοποιείται ως εμπορικός χώρος.

Από την 1η Νοεμβρίου 2007, περίπου 461,36 τ.μ. εκμισθώνονται στην "Delta Coffee" Doo με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ ΦΠΑ €249.134. Η διάρκεια της σύμβασης έχει συμφωνηθεί δεκαετής εγγυημένη για τα δύο πρώτα έτη. Το ακίνητο χρησιμοποιείται ως εμπορικός χώρος.

Σύμφωνα με τη σύμβαση αγοραπωλησίας για τη Reco Real Property S.A., σε περίπτωση που τα μίσθια δεν παραδοθούν στους μισθωτές μέχρι την 1η Νοεμβρίου 2007 το υπολειπόμενο τίμημα αγοράς που οφείλεται από την Εταιρία στον πωλητή δύναται να μειωθεί κατά ποσό που ισούται με την απώλεια εσόδων από μισθώματα που υφίσταται η Εταιρία λόγω καθυστέρησης παράδοσης των μισθίων στους μισθωτές.

Έτος κατασκευής	1950
Τιμή κτήσης	€ 22.630.000 (προκαταβολή: € 15.000.000)
Εκτιμηθείσα αξία την 09.07.2007 (Σ.Ο.Ε.)	€ 23.000.000
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€ 23.000.000
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 24.630.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	5.503,46 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	56,71% (γραφεία), 43,29% (εμπορικοί χώροι)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 2.121.238
Αριθμός μισθωτών	3
Ποσοστό Πληρότητας	100%
Μικτή Απόδοση	9,4% <sup>(1)</sup> αναπροσαρμόζεται στο 8,4% μετά από 15 μήνες <sup>(2)</sup>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

- (1) Η απόδοση είναι υπολογισμένη βάσει του Ετησιοποιημένου Μισθώματος Άνευ Χαρτοσήμου ύψους €2,1 εκατ. το οποίο λαμβάνει η Εταιρία από 1η Νοεμβρίου 2007.
- (2) Το μίσθωμα για τον μισθωτή Delta Still αναπροσαρμόζεται μετά από 15 μήνες με αποτέλεσμα η αρχική απόδοση από 9,4% να επαναυπολογίζεται σε 8,4%.

### 3. Eliade Tower S.A. - Βουκουρέστι, Ρουμανία.

Στις 22 Αυγούστου 2007, η Εταιρία συνήψε σύμβαση για την αγορά του 99,99% των μετοχών της Eliade Tower S.A., μίας ρουμανικής Εταιρίας Ειδικού Σκοπού, στην οποία ανήκει κατά περίπου 95% ένα κτίριο γραφείων και η υποκείμενη γη στην περιοχή Floreasca στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας, έναντι συνολικού τιμήματος €26.250.000, το οποίο υπολογίστηκε (για τους σκοπούς του τιμήματος) εξαιρουμένων χρεών και υποχρεώσεων. Οι μετοχές της Eliade Tower S.A. είναι ενεχυριασμένες και το εν λόγω ακίνητο είναι υποθηκευμένο προς εξασφάλιση δανείου ύψους €12,6 εκατ., πλέον τόκων και λοιπών εξόδων.

Το ακίνητο είναι ένα κτίριο γραφείων που βρίσκεται επί της οδού 18 Mircea Eliade Blvd, στο Βουκουρέστι. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου περίπου 4.150 τ.μ., με Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια περίπου 8.493 τ.μ. Το ακίνητο αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και δέκα επιπλέον ορόφους. Η αξία του τμήματος του ακινήτου που ανήκει στην Eliade Tower S.A. σύμφωνα με την από 20.08.2007 αποτίμηση του Σ.Ο.Ε. είναι €26.350.000.

Κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου το ακίνητο εκμισθώνεται σε 24 μισθωτές και έχει συνολικά ετησιοποιημένα έσοδα από μισθώματα €1.758.921. Οι μισθώσεις κυμαίνονται από 3 τ.μ. με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου €3.600 (άνευ ΦΠΑ) έως 1.482 τ.μ. (και 15 θέσεις στάθμευσης) με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου €326.112 (άνευ ΦΠΑ). Η διάρκεια των μισθώσεων κυμαίνεται από 3 έως 7 χρόνια. Οι περισσότερες συμβάσεις προβλέπουν ετήσια αναπροσαρμογή του μισθώματος βάσει του Εναρμονισμένου Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Ορισμένες συμβάσεις μίσθωσης δίνουν το δικαίωμα στο μισθωτή να καταγγείλει μονομερώς τη μίσθωση.

Οι όροι των τριών κύριων μισθώσεων είναι οι εξής:

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

- περίπου 1.482 τ.μ. και 15 θέσεις στάθμευσης εκμισθώνονται στην Media On SRL με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ ΦΠΑ €326.119 δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 1η Φεβρουαρίου 2011,
- περίπου 1.750 τ.μ. και 5 θέσεις στάθμευσης εκμισθώνονται στην Autoritatea Nationala a Vamilor με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ ΦΠΑ €283.500 δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 1η Νοεμβρίου 2009, και
- περίπου 50 τ.μ. και 10 υπαίθριες θέσεις στάθμευσης εκμισθώνονται στην Premiere Consulting Group SRL με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ ΦΠΑ €156.000 δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 1η Αυγούστου 2008.

Έτος κατασκευής	Πληροφορία μη διαθέσιμη
Τιμή κτήσης	€ 26.250.000
Εκτιμηθείσα αξία 20.08.2007 (Σ.Ο.Ε.)	€ 26.350.000
Εκτιμηθείσα αξία (Διοίκησης)	€ 26.350.000
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 26.210.000
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	8.493,33 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 1.758.921
Αριθμός μισθωτών	24
Ποσοστό Πληρότητας	100%
Μικτή Απόδοση	6,7 - 7,3% <sup>(1)</sup>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

(1) Στο τμήμα αγοράς περιλαμβάνεται επιπλέον συντελεστής δόμησης (εκτιμηθείσα αξία €2,5 εκατ. περίπου). Το μέρος που αφορά στη μεγαλύτερη Μικτή Απόδοση του εύρους περιλαμβάνει τις εκτιμώμενες μελλοντικές εισροές από τη χρήση αυτής της παραμέτρου, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Διοίκησης.

#### 3.4.15 Προσύμφωνα για την Απόκτηση Ακινήτων ή/και Εταιριών Ειδικού Σκοπού

Τα ακίνητα ή/και Εταιριών Ειδικού Σκοπού που περιγράφονται στην παρούσα ενότητα 3.4.15 δεν έχουν περιέλθει στην κυριότητα της Εταιρίας και ενδέχεται να μην περιέλθουν στην κυριότητα της Εταιρίας σε περίπτωση που κάποιες προϋποθέσεις δεν πληρωθούν. Για περισσότερες πληροφορίες βλ. σχετικά ενότητα 2 «Παράγοντες Κινδύνου», σημείο «Ενδέχεται να μην ολοκληρωθεί η αγορά των ακινήτων για τα οποία η Εταιρία έχει συνάψει προσύμφωνα».

Η Εταιρία, σε συμμόρφωση με την παράγραφο 8 του άρθρου 22 του Ν.2778/1999, ως ισχύει, θα διενεργήσει αποτίμηση των ακινήτων για την απόκτηση των οποίων έχει συνάψει προσύμφωνα, πριν από την οριστική μεταβίβασή τους. Ειδικώς σημειώνεται ότι αναφορικά με τα εννέα ακίνητα του Χαρτοφυλακίου της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias SA (που περιγράφονται κατωτέρω υπό 3.4.15.1, επειδή η απόκτησή τους πρόκειται να λάβει χώρα εντός διετίας από την τελευταία αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας και η αξία ορισμένων από τα ακίνητα αυτά υπερβαίνει το 1/10 του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, σύμφωνα με το άρθρο 10 του Ν. 2190/1920, ως ισχύει, πριν από τη σύναψη του προσυμφώνου πραγματοποιήθηκε αποτίμηση της αξίας τους από το Σ.Ο.Ε. δυνάμει της από 01.08.2007 έκθεσής του (βλ. σχετικά ενότητα 3.2.4 «Εγγραφα στη Διάθεση του Κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου) και προεγκρίθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας, που έλαβε χώρα την 15.10.2007.

Η Διοίκηση της Εταιρίας θέλει να υπογραμμίσει ότι οι αναμενόμενες αποδόσεις που αναφέρονται στους κατωτέρω πίνακες έχουν υπολογιστεί επί τη βάση παραδοχών αναφορικά με μελλοντικά γεγονότα τα οποία δεν είναι δυνατόν να εξασφαλίσει η Εταιρία.

#### **1. Προσύμφωνο για το Χαρτοφυλάκιο της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E.**

Την 24η Αυγούστου 2007, η Εταιρία συνήψε προσύμφωνο με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. για την αγορά εννέα ακινήτων που χρησιμοποιούνται ως γραφεία και εμπορικοί χώροι συνολικής επιφάνειας 17.329,58 τ.μ. περίπου και βρίσκονται σε διάφορες πόλεις (Αθήνα, Ηράκλειο και Λάρισα), έναντι συνολικού τιμήματος €51.630.356. Η Εταιρία έχει καταβάλει €2.581.518 ως προκαταβολή, η οποία αποτελεί το 5% του συνολικού τιμήματος, ενώ το υπολειπόμενο τίμημα θα καταβληθεί με την υπογραφή της τελικής σύμβασης, η οποία αναμένεται να λάβει χώρα μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2007 και θα χρηματοδοτηθεί από τα έσοδα της Συνδυασμένης Προσφοράς. Σε περίπτωση μη υπογραφής της οριστικής σύμβασης μεταβίβασης των εν λόγω ακινήτων μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2007 ή μέχρι την νεώτερη ημερομηνία που τυχόν οριστεί εγγράφως από τα συμβαλλόμενα μέρη, η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. υποχρεούται να επιστρέψει άμεσα άτοκα στην Εταιρία την καταβληθείσα προκαταβολή. Η συνολική αξία του χαρτοφυλακίου της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. σύμφωνα με την από 01.08.2007 αποτίμηση του το Σ.Ο.Ε. είναι € 54.400.000.

Συγκεκριμένα τα εννέα ακίνητα είναι τα ακόλουθα:

##### *Ι. Βουκουρεστίου 22 & Βαλαωρίτου 3, Κέντρο Αθήνας.*

Το ακίνητο είναι κτίριο μικτής χρήσης (εμπορικοί χώροι και γραφεία), το οποίο βρίσκεται επί της Βουκουρεστίου 22 & Βαλαωρίτου 3, στο Κέντρο της Αθήνας. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου περίπου 363 τ.μ. και έχει Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια 2.035 τ.μ. Η συμφωνηθείσα τιμή κτήσης του ακινήτου είναι €10.294.338, ενώ η εκτιμηθείσα από το Σ.Ο.Ε αξία είναι €11.700.000, σύμφωνα με την από 01.08.2007 έκθεσή του.

Το ακίνητο αποτελείται από δύο υπόγεια, ένα ισόγειο και έναν ημιώροφο που χρησιμοποιούνται ως εμπορικός χώρος και επτά επιπλέον ορόφους, που χρησιμοποιούνται ως γραφεία. Επί του ακινήτου έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ύψους €1.470.588 περίπου (500.000.000 δρχ.) υπέρ του Ο.Τ.Ε.

Από την 1η Οκτωβρίου 2005, περίπου 512 τ.μ. εκμισθώνονται στην EFG Eurobank Asset Management S.A. με Επτιστοιχημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου €168.523 δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 30 Σεπτεμβρίου 2017. Ο μισθωτής επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής επίσης ευθύνεται για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία θα ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης.

Η Εταιρία έχει επίσης συνάψει προσύμφωνο μίσθωσης με οκταετή εγγυημένη διάρκεια από την έναρξη της μίσθωσης με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. για την εκμίσθωση 1.557,6 τ.μ. περίπου με Επτιστοιχημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου €490.733. Δυνάμει του ίδιου προσυμφώνου η Εταιρία έχει συμφωνήσει με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. την εκμίσθωση των υπολειπόμενων τ.μ. σε εταιρίες του Ομίλου Eurobank EFG.



### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Έτος κατασκευής	Πληροφορία μη διαθέσιμη
Συμφωνηθείσα Τιμή κτήσης	€ 10.294.338 (προκαταβολή: € 514.717)
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	2.035,40 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	62,82% (γραφεία), 37,18% (εμπορικοί χώροι)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 659.256 (όταν οριστικοποιηθεί η σύμβαση)
Αριθμός μισθωτών	2 (όταν οριστικοποιηθεί η σύμβαση)
Ποσοστό Πληρότητας	100% όταν οριστικοποιηθεί η σύμβαση
Αναμενόμενη Μικτή Απόδοση	6,9%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Η προκαταβολή που έχει καταβάλει η Εταιρία εμφανίζεται στο κονδύλι «Προκαταβολές για την απόκτηση στοιχείων ενεργητικού» του λογαριασμού «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις».

#### II. Καλλιρρόης 19, Κέντρο Αθήνας.

Ένα κτιριακό συγκρότημα μικτής χρήσης (εμπορικοί χώροι και γραφεία) που αποτελείται από τρία παρακείμενα κτίρια που βρίσκονται επί της Καλλιρρόης 19, στην ευρύτερη περιοχή του Κέντρου της Αθήνας. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου 1.303 τ.μ. και έχει Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια 2.627 τ.μ. Η συμφωνηθείσα τιμή κτήσης του ακινήτου είναι €4.865.246, ενώ η εκτιμηθείσα από το Σ.Ο.Ε. αξία είναι €5.130.000, σύμφωνα με την από 01.08.2007 έκθεσή του.

Το ακίνητο αποτελείται από ένα υπόγειο που χρησιμοποιείται ως αποθηκευτικός χώρος, ένα τμήμα του ισογείου που χρησιμοποιείται ως εμπορικός χώρος και το υπόλοιπο τμήμα του ισογείου ορόφου, δύο επιπλέον ορόφοι και ένα δώμα που χρησιμοποιούνται ως γραφεία.

Η Εταιρία έχει συνάψει προσύμφωνο μίσθωσης με οκταετή εγγυημένη διάρκεια από την έναρξη της μίσθωσης με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. για την εκμίσθωση του εν λόγω ακινήτου με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου €335.436.

Έτος κατασκευής	Πληροφορία μη διαθέσιμη
Συμφωνηθείσα Τιμή κτήσης	€ 4.865.246 (προκαταβολή: € 243.262)
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	2.627,05 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	84,74% (γραφεία), 15,26% (εμπορικοί χώροι)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€335.436 (όταν οριστικοποιηθεί η σύμβαση)
Αριθμός μισθωτών	1 (όταν οριστικοποιηθεί η σύμβαση)
Ποσοστό Πληρότητας	100% (όταν οριστικοποιηθεί η σύμβαση)
Αναμενόμενη Μικτή Απόδοση	6,9%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Η προκαταβολή που έχει καταβάλει η Εταιρία εμφανίζεται στο κονδύλι «Προκαταβολές για την απόκτηση στοιχείων ενεργητικού» του λογαριασμού «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις».

*III. Καλλιρρόης 21, Ευρύτερη περιοχή Κέντρου Αθήνας.*

Το ακίνητο είναι κτίριο μικτής χρήσης (εμπορικοί χώροι και γραφεία), το οποίο βρίσκεται επί της Καλλιρρόης 21, στην ευρύτερη περιοχή του Κέντρου της Αθήνας. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου περίπου 467 τ.μ. και έχει Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια 2.151 τ.μ. Η συμφωνηθείσα τιμή κτήσης του ακινήτου είναι €4.456.543, ενώ η εκτιμηθείσα από το Σ.Ο.Ε. αξία είναι €4.750.000, σύμφωνα με την από 01.08.2007 έκθεσή του.

Το ακίνητο αποτελείται από δύο ορόφους που χρησιμοποιούνται ως εμπορικοί χώροι και τέσσερις επιπλέον ορόφους που χρησιμοποιούνται ως γραφεία. Ο μισθωτής επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής επίσης ευθύνεται για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία θα ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης.

Από την 1η Νοεμβρίου 2005, περίπου 1.101 τ.μ. εκμισθώνονται στην EFG Eurobank Business Services S.A. με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου €15.419 δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31 Οκτωβρίου 2017. Ο μισθωτής επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής επίσης ευθύνεται για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία θα ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης.

Η Εταιρία έχει επίσης συνάψει προσύμφωνο μίσθωσης με οκταετή εγγυημένη διάρκεια από την έναρξη της μίσθωσης με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. για την εκμίσθωση περίπου 1.050 τ.μ. με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου €129.228.

Έτος κατασκευής	Πληροφορία μη διαθέσιμη
Συμφωνηθείσα Τιμή κτήσης	€ 4.456.543 (προκαταβολή: € 222.827)
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	2.151,21 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	68,26% (γραφεία), 31,74% (εμπορικοί χώροι)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 144.647 (όταν οριστικοποιηθεί η σύμβαση)
Αριθμός μισθωτών	2 (όταν οριστικοποιηθεί η σύμβαση)
Ποσοστό Πληρότητας	100% (όταν οριστικοποιηθεί η σύμβαση)
Αναμενόμενη Μικτή Απόδοση	7,1%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Η προκαταβολή που έχει καταβάλει η Εταιρία εμφανίζεται στο κονδύλι «Προκαταβολές για την απόκτηση στοιχείων ενεργητικού» του λογαριασμού «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις».

*IV. Ελ. Βενιζέλου 34 (πρώην Πανεπιστημίου) & Ιπποκράτους, Κέντρο Αθήνας.*

Μέρος ενός κτιρίου γραφείων που βρίσκεται επί της Ελ. Βενιζέλου 34 (πρώην Πανεπιστημίου) & Ιπποκράτους, στο Κέντρο της Αθήνας. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου περίπου 905 τ.μ. και έχει Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια 2.198 τ.μ. Το ακίνητο αποτελείται από το πρώτο υπόγειο, τον πρώτο, τρίτο, πέμπτο, έκτο, έβδομο και όγδοο όροφο. Η συμφωνηθείσα τιμή κτήσης του ακινήτου είναι € 5.639.215, ενώ η εκτιμηθείσα από το Σ.Ο.Ε. αξία είναι €5.720.000, σύμφωνα με την από 01.08.2007 έκθεσή του.

Η Εταιρία έχει επίσης συνάψει προσύμφωνο μίσθωσης με οκταετή εγγυημένη διάρκεια από την έναρξη της μίσθωσης με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. για την εκμίσθωση 2.154,98 τ.μ. περίπου με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου €371.372,4. Δυνάμει του ίδιου προσυμφώνου η Εταιρία

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

έχει συμφωνήσει με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. την εκμίσθωση των υπολειπόμενων τ.μ. σε εταιρίες του Ομίλου Eurobank EFG.

Έτος κατασκευής	Πληροφορία μη διαθέσιμη
Συμφωνηθείσα Τιμή κτήσης	€ 5.639.215 (προκαταβολή: € 281.961)
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	2.198,14 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 371.372,4 (όταν οριστικοποιηθεί η σύμβαση)
Αριθμός μισθωτών	1 (όταν οριστικοποιηθεί η σύμβαση)
Ποσοστό Πληρότητας	100% (όταν οριστικοποιηθεί η σύμβαση)
Αναμενόμενη Μικτή Απόδοση	6,6%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Η προκαταβολή που έχει καταβάλει η Εταιρία εμφανίζεται στο κονδύλι «Προκαταβολές για την απόκτηση στοιχείων ενεργητικού» του λογαριασμού «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις».

#### V. Σανταρόζα 5, Κέντρο Αθήνας.

Πρόκειται για ένα διατηρητέο κτίριο που βρίσκεται επί της οδού Σανταρόζα 5 στο Κέντρο της Αθήνας. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου περίπου 487 τ.μ. και έχει Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια 2.337 τ.μ. Το ακίνητο αποτελείται από ένα υπόγειο, ισόγειο και τρεις επιπλέον ορόφους. Η συμφωνηθείσα τιμή κτήσης του ακινήτου είναι €5.226.866, ενώ η εκτιμηθείσα από το Σ.Ο.Ε. αξία είναι €5.610.000, σύμφωνα με την από 01.08.2007 έκθεσή του.

Η Εταιρία έχει συνάψει προσύμφωνο μίσθωσης με οκταετή εγγυημένη διάρκεια από την έναρξη της μίσθωσης με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. για την εκμίσθωση του εν λόγω ακινήτου με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου € 349.356.

Έτος κατασκευής	Πληροφορία μη διαθέσιμη
Συμφωνηθείσα Τιμή κτήσης	€ 5.226.866 (προκαταβολή: € 261.343)
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	2.336,60 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 349.356 (όταν οριστικοποιηθεί η σύμβαση)
Αριθμός μισθωτών	1 (όταν οριστικοποιηθεί η σύμβαση)
Ποσοστό Πληρότητας	100% (όταν οριστικοποιηθεί η σύμβαση)
Αναμενόμενη Μικτή Απόδοση	6,7%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Η προκαταβολή που έχει καταβάλει η Εταιρία εμφανίζεται στο κονδύλι «Προκαταβολές για την απόκτηση στοιχείων ενεργητικού» του λογαριασμού «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις».

#### VI. Σανταρόζα 7, Κέντρο Αθήνας.

Πρόκειται για ένα διατηρητέο κτίριο που βρίσκεται επί της Σανταρόζα 7 στο Κέντρο της Αθήνας. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου περίπου 315 τ.μ. και έχει Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια 2.106 τ.μ. Η συμφωνηθείσα τιμή κτήσης του ακινήτου είναι €5.311.263, ενώ η εκτιμηθείσα από το Σ.Ο.Ε. αξία είναι €5.440.000, σύμφωνα με την από 01.08.2007 έκθεσή του.

Το ακίνητο αποτελείται από ένα υπόγειο που χρησιμοποιείται ως αποθηκευτικός χώρος, ένα ισόγειο που χρησιμοποιείται ως εμπορικός χώρος και επτά επιπλέον ορόφους που χρησιμοποιούνται ως γραφεία. Επί της οριζόντιας ιδιοκτησίας του υπογείου υφίσταται δουλεία υπέρ της Δ.Ε.Η. Α.Ε.

Η Εταιρία έχει συνάψει προσύμφωνο μίσθωσης με οκταετή εγγυημένη διάρκεια από την έναρξη της μίσθωσης με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. για την εκμίσθωση του εν λόγω ακινήτου με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου €353.700.

Έτος κατασκευής	Πληροφορία μη διαθέσιμη
Συμφωνηθείσα Τιμή κτήσης	€ 5.311.287 (προκαταβολή: € 265.564)
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	2.105,93 τ.μ. (μη συμπεριλαμβανομένης της οριζόντιας ιδιοκτησίας του υπογείου στην οποία υφίσταται δουλεία υπέρ της ΔΕΗ)
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	81,85% (γραφεία), 18,15% (εμπορικός χώρος)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 353.700 (όταν οριστικοποιηθεί η σύμβαση)
Αριθμός μισθωτών	1 (όταν οριστικοποιηθεί η σύμβαση)
Ποσοστό Πληρότητας	100% (όταν οριστικοποιηθεί η σύμβαση)
Αναμενόμενη Μικτή Απόδοση	6,7%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Η προκαταβολή που έχει καταβάλει η Εταιρία εμφανίζεται στο κονδύλι «Προκαταβολές για την απόκτηση στοιχείων ενεργητικού» του λογαριασμού «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις».

#### VII. Όθωνος 8, Κέντρο Αθήνας.

Πρόκειται για το δεύτερο όροφο ενός επτάωρου κτιρίου που βρίσκεται επί της Όθωνος 8 στο Κέντρο της Αθήνας. Το ακίνητο έχει Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια 789 τ.μ. και χρησιμοποιείται ως γραφεία. Η συμφωνηθείσα τιμή κτήσης του ακινήτου είναι € 4.697.263, ενώ η εκτιμηθείσα από το Σ.Ο.Ε. αξία είναι €4.730.000, σύμφωνα με την από 01.08.2007 έκθεσή του.

Η Εταιρία έχει επίσης συνάψει προσύμφωνο μίσθωσης με οκταετή εγγυημένη διάρκεια από την έναρξη της μίσθωσης με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. για την εκμίσθωση του εν λόγω ακινήτου με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου €283.848.

Έτος κατασκευής	Πληροφορία μη διαθέσιμη
Συμφωνηθείσα Τιμή κτήσης	€ 4.697.263 (προκαταβολή: € 234.863)
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	788,50 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 283.848 (όταν οριστικοποιηθεί η σύμβαση)
Αριθμός μισθωτών	1 (όταν οριστικοποιηθεί η σύμβαση)
Ποσοστό Πληρότητας	100% (όταν οριστικοποιηθεί η σύμβαση)
Αναμενόμενη Μικτή Απόδοση	6,0%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Η προκαταβολή που έχει καταβάλει η Εταιρία εμφανίζεται στο κονδύλι «Προκαταβολές για την απόκτηση στοιχείων ενεργητικού» του λογαριασμού «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις».

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

#### *VIII. Μεγάλου Αλεξάνδρου 9 & Κούμα, Λάρισα.*

Πρόκειται για μικτής χρήσης (εμπορικοί χώροι και γραφεία) κτίριο που βρίσκεται επί της οδού Μεγάλου Αλεξάνδρου 9 & Κούμα στη Λάρισα. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου περίπου 954 τ.μ. και έχει Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια 1.203 τ.μ. Η συμφωνηθείσα τιμή κτήσης του ακινήτου είναι €4.439.594, ενώ η εκτιμηθείσα από το Σ.Ο.Ε. αξία είναι €4.620.000, σύμφωνα με την από 01.08.2007 έκθεσή του.

Το ακίνητο αποτελείται από ένα υπόγειο και ένα ισόγειο, που χρησιμοποιούνται ως εμπορικοί χώροι.

Από την 1η Φεβρουαρίου 2002, περίπου 118 τ.μ. εκμισθώνονται στην EFG Eurobank Securities S.A. με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου €14.314 δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31 Ιανουαρίου 2014. Ο μισθωτής επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής επίσης ευθύνεται για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία θα ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης.

Η Εταιρία έχει επίσης συνάψει προσύμφωνο μίσθωσης με οκταετή εγγυημένη διάρκεια από την έναρξη της μίσθωσης με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. για την εκμίσθωση 766 τ.μ. περίπου, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου €253.094. Δυνάμει του ίδιου προσυμφώνου η Εταιρία έχει συμφωνήσει με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. την εκμίσθωση των υπολειπόμενων τ.μ. σε εταιρίες του Ομίλου Eurobank EFG.

Έτος κατασκευής	Πληροφορία μη διαθέσιμη
Συμφωνηθείσα Τιμή κτήσης	€ 4.439.597 (προκαταβολή: € 221.980)
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	1.202,80 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	46,62% (γραφεία), 53,38% (εμπορικοί χώροι)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 267.408 (όταν οριστικοποιηθεί η σύμβαση)
Αριθμός μισθωτών	2 (όταν οριστικοποιηθεί η σύμβαση)
Ποσοστό Πληρότητας	100% (όταν οριστικοποιηθεί η σύμβαση)
Αναμενόμενη Μικτή Απόδοση	6,0%

*Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.*

Η προκαταβολή που έχει καταβάλει η Εταιρία εμφανίζεται στο κονδύλι «Προκαταβολές για την απόκτηση στοιχείων ενεργητικού» του λογαριασμού «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις».

#### *IX. 25ης Αυγούστου 56 - 64 & Κορωναίου, Ηράκλειο, Κρήτη.*

Πρόκειται για μικτής χρήσης (εμπορικοί χώροι και γραφεία) κτίριο που βρίσκεται επί της οδού 25ης Αυγούστου 56-64 & Κορωναίου στο Ηράκλειο της Κρήτης. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου περίπου 509 τ.μ. και έχει Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια 1.884 τ.μ. Η συμφωνηθείσα τιμή κτήσης του ακινήτου είναι € 6.700.000, ενώ η εκτιμηθείσα από το Σ.Ο.Ε. αξία είναι €6.702.000, σύμφωνα με την από 01.08.2007 έκθεσή του.

Το ακίνητο αποτελείται από ένα ισόγειο που χρησιμοποιείται ως εμπορικός χώρος και δύο επιπλέον ορόφους και ένα δώμα που χρησιμοποιούνται ως γραφεία. Επί του ακινήτου έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης ύψους €5.177.808 περίπου (1.760.454.628 δρχ.) υπέρ της Ολυμπιακής Αεροπορίας Α.Ε.

Από τις 18 Φεβρουαρίου 2005, περίπου 139,43 τ.μ. εκμισθώνονται στην EFG Eurobank Securities S.A. με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου €32.231 δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 17 Φεβρουαρίου 2017. Ο μισθωτής επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος) και με όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής επίσης ευθύνεται για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία θα ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης.

Η Εταιρία έχει επίσης συνάψει προσύμφωνο μίσθωσης με διετή εγγυημένη διάρκεια από την έναρξη της μίσθωσης με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. για την εκμίσθωση 1.744,52 τ.μ. περίπου, με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου €403.873.

Έτος κατασκευής	Πληροφορία μη διαθέσιμη
Συμφωνηθείσα Τιμή κτήσης	€ 6.700.000 (προκαταβολή: € 335.000)
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	1.883,95 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	57,81% (γραφεία), 42,19% (εμπορικοί χώροι)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 436.104 (όταν οριστικοποιηθεί η σύμβαση)
Αριθμός μισθωτών	2 (όταν οριστικοποιηθεί η σύμβαση)
Ποσοστό Πληρότητας	100% (όταν οριστικοποιηθεί η σύμβαση)
Αναμενόμενη Μικτή Απόδοση	6,5%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Η προκαταβολή που έχει καταβάλει η Εταιρία εμφανίζεται στο κονδύλι «Προκαταβολές για την απόκτηση στοιχείων ενεργητικού» του λογαριασμού «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις».

## 2. Dimitrie Pompeiu Bd. & Ing. G. Constantinescu Str, Pipera, Βουκουρέστι, Ρουμανία.

Στις 8 Αυγούστου 2007, η Εταιρία συνήψε προσύμφωνο με τους μετόχους της ρουμανικής εταιρίας με την επωνυμία Bob Development SRL, για την αγορά των μετοχών μιας ρουμανικής Εταιρίας Ειδικού Σκοπού, η οποία θα συσταθεί μετά την απόσχιση κλάδου της Bob Development SRL (εφεξής η «Νέα Εταιρία»), και στην οποία θα ανήκει ένα υπό κατασκευή κτίριο γραφείων και η υποκείμενη γη στην περιοχή Pipera στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας έναντι συνολικού τιμήματος €36.087.000 το οποίο υπολογίστηκε εξαιρουμένων χρεών και υποχρεώσεων. Η Εταιρία έχει καταβάλει €6,0 εκατ. ως προκαταβολή και ποσό ύψους €12.087.000 το οποίο έχει κατατεθεί σε ειδικό λογαριασμό μεσεγγύησης (escrow account). Σύμφωνα με το προσύμφωνο, οι μετοχές της Νέας Εταιρίας κατά τη μεταβίβασή τους στην Εταιρία θα είναι ενεχυριασμένες και το ακίνητο θα είναι υποθηκευμένο για την εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεων που δεν θα υπερβαίνουν τα €18 εκατ.

Σύμφωνα με το προσύμφωνο, η οριστική σύμβαση αναμένεται να υπογραφεί μέχρι την 28η Φεβρουαρίου 2008, ημερομηνία κατά την οποία αναμένεται να ολοκληρωθούν οι κατασκευαστικές εργασίες. Οι προϋποθέσεις για την ολοκλήρωση, μεταξύ άλλων, περιλαμβάνουν την ικανοποιητική, έγκαιρη και σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές ολοκλήρωση των κατασκευαστικών εργασιών, διαίρεση της γης και ταυτόχρονη μεταφορά αυτής στη Νέα Εταιρία, καθώς και ολοκλήρωση του τεχνικού, νομικού και οικονομικού ελέγχου κατά τρόπο ικανοποιητικό για την Εταιρία.

Το ακίνητο είναι ένα κτίριο γραφείων που βρίσκεται επί της Dimitrie Pompeiu Bd. & Ing. G. Constantinescu Str. στην περιοχή Pipera στο Βουκουρέστι. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου περίπου 8.611 τ.μ. και μετά

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

την ολοκλήρωση των κατασκευαστικών εργασιών υπολογίζεται ότι θα έχει Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια 22.134 τ.μ. και 120 υπαίθριες θέσεις στάθμευσης. Το υπολειπόμενο κόστος των κατασκευαστικών εργασιών δεν αποτελεί υποχρέωση της Εταιρίας, καθώς έχει συνυπολογιστεί στο συμφωνηθέν τίμημα αγοράς. Η Εταιρία, σε συμμόρφωση με την παράγραφο 8 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999 ως ισχύει, θα διενεργήσει αποτίμηση του εν λόγω ακινήτου πριν από την οριστική μεταβίβαση του.

Η Εταιρία έχει συνάψει με την Bancprost S.A. προσύμφωνο μίσθωσης με εγγυημένη 15ετής διάρκεια από τη συμφωνημένη ημερομηνία παράδοσης 01.03.2008 για την εκμίσθωση 19.506,30 τ.μ. περίπου με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ ΦΠΑ €2.592.045. Η Εταιρία έχει επίσης συνάψει με την ITS2 προσύμφωνο μίσθωσης με εγγυημένη 15ετής διάρκεια από τη συμφωνημένη ημερομηνία παράδοσης 01.03.2008 για την εκμίσθωση 2.627,60 τ.μ. περίπου, με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ ΦΠΑ €337.914,96. Η Εταιρία ενδέχεται να αναλάβει την εκτέλεση επιπρόσθετων εργασιών για την ικανοποίηση περαιτέρω αναγκών των μισθωτών με παράλληλη αύξηση του μισθώματος.

Έτος κατασκευής	2007
Συμφωνηθείσα Τιμή κτήσης	€ 36.087.000 (προκαταβολή: € 6.000.000 εξασφαλισμένη με ενέχυρο 2ου βαθμού των μετοχών της εν λόγω εταιρίας)
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	22.134 τ.μ. & 120 υπαίθριες θέσεις στάθμευσης
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 2.929.960 (όταν οριστικοποιηθεί η σύμβαση)
Αριθμός μισθωτών	2 (όταν οριστικοποιηθεί η σύμβαση)
Ποσοστό Πληρότητας	100% (όταν οριστικοποιηθεί η σύμβαση)
Αναμενόμενη Μικτή Απόδοση	8,0% <sup>(1)</sup>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

(1) Η συμφωνηθείσα τιμή κτήσης είναι €36.087.000. Επιπρόσθετα η Εταιρία έχει αναλάβει να εκτελέσει έργα που ενδεχομένως να ζητήσει η Bancprost S.A. ύψους μέχρι €400.000 χωρίς αύξηση του μισθώματος. Η αναφερόμενη Αναμενόμενη Μικτή Απόδοση έχει συνυπολογίσει και αυτό το κόστος. Εάν προκύψουν έργα άνω των €400.000, η προσαύξηση του μισθώματος μόνο για το κόστος που υπερβαίνει τις €400.000 θα υπολογίζεται με Αναμενόμενη Μικτή Απόδοση 7,5%.

Η προκαταβολή που έχει καταβάλει η Εταιρία εμφανίζεται στο κονδύλι «Προκαταβολές για την απόκτηση στοιχείων ενεργητικού» του λογαριασμού «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις».

#### 3. Tudor Vladimirescu Blvd, Ιάσιο, Ρουμανία.

Στις 31 Αυγούστου 2007, η Εταιρία συνήψε προσύμφωνο για την αγορά των μετοχών της Retail Development SRL, μίας Εταιρίας Ειδικού Σκοπού, στην οποία ανήκει ένα υπό κατασκευή εμπορικό κτίριο στο Ιάσιο της Ρουμανίας, έναντι συνολικού τιμήματος €14,5 εκατ. το οποίο υπολογίστηκε (για τους σκοπούς του τιμήματος) εξαιρουμένων χρεών και υποχρεώσεων και θα χρηματοδοτηθεί από τα έσοδα της Συνδυασμένης Προσφοράς. Οι μετοχές της Retail Development SRL είναι ενεχυριασμένες και το εν λόγω ακίνητο είναι υποθηκευμένο για την εξασφάλιση δανείου ύψους €9,5 εκατ. Η Εταιρία έχει καταβάλει €2,9 εκατ. ως προκαταβολή ενώ το υπόλοιπο του τιμήματος θα καταβληθεί με την υπογραφή της τελικής σύμβασης. Η Διοίκηση της Εταιρίας υπολογίζει ότι οι κατασκευαστικές εργασίες οι οποίες κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου έχουν αποπερατωθεί κατά 55%, θα αποπερατωθούν πλήρως και το μίσθιο θα παραδοθεί στο μισθωτή μέχρι την 30ή Νοεμβρίου 2007. Το υπολειπόμενο κόστος των κατασκευαστικών εργασιών δεν αποτελεί υποχρέωση της Εταιρίας, καθώς έχει συνυπολογιστεί στο συμφωνηθέν τίμημα αγοράς.

Σύμφωνα με το προσύμφωνο, η οριστική σύμβαση αναμένεται να υπογραφεί μέχρι την 15η Δεκεμβρίου 2007. Οι προϋποθέσεις για την ολοκλήρωση, μεταξύ άλλων, περιλαμβάνουν την ικανοποιητική και έγκαιρη ολοκλήρωση των κατασκευαστικών εργασιών σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές, εγκρίσεις από τις αρχές, καθώς και την ολοκλήρωση του τεχνικού, νομικού και οικονομικού ελέγχου κατά τρόπο ικανοποιητικό για την Εταιρία. Επιπλέον, η απόκτηση των μετοχών της εν λόγω Εταιρίας Ειδικού Σκοπού τελεί υπό την προϋπόθεση ότι το συμφωνηθέν τίμημα αγοράς δεν θα υπερβαίνει κατά ποσοστό μεγαλύτερο του 5% την αξία του ακινήτου, όπως αυτή θα καθοριστεί από το Σ.Ο.Ε. Η Εταιρία σε συμμόρφωση με την παράγραφο 8 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999, ως ισχύει, θα διενεργήσει αποτίμηση του εν λόγω ακινήτου, πριν από την οριστική μεταβίβασή του.

Το ακίνητο είναι ένα εμπορικό κτίριο υπό κατασκευή και βρίσκεται επί της οδού Tudor Vladimirescu Blvd., 113 στο Ιάσιο της Ρουμανίας. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου περίπου 23.076 τ.μ. και μετά την ολοκλήρωση των κατασκευαστικών εργασιών θα έχει Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια περίπου 8.950 τ.μ.

Οι πωλητές έχουν συνάψει προσύμφωνο μίσθωσης 15ετούς διάρκειας με την εταιρία SC Praktiker Romania SRL για την εκμίσθωση του ακινήτου με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ ΦΠΑ €996.780. Το ακίνητο θα χρησιμοποιηθεί ως κατάστημα "Do It Yourself".

Έτος κατασκευής	2007
Συμφωνηθείσα Τιμή κτήσης	€ 14.500.000 (προκαταβολή: € 2.900.000 εξασφαλισμένα με ενέχυρα 2ου βαθμού των μετοχών της εν λόγω εταιρίας)
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	8.950 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (εμπορικοί χώροι)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 996.780 (όταν οριστικοποιηθεί η σύμβαση)
Αριθμός μισθωτών	1 (όταν οριστικοποιηθεί η σύμβαση)
Ποσοστό Πληρότητας	100% (όταν οριστικοποιηθεί η σύμβαση)
Αναμενόμενη Μικτή Απόδοση	6,9%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Η προκαταβολή που έχει καταβάλει η Εταιρία εμφανίζεται στο κονδύλι «Προκαταβολές για την απόκτηση στοιχείων ενεργητικού» του λογαριασμού «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις».

### 3.4.16 Ακίνητα την απόκτηση των οποίων έχει εγκρίνει η Γενική Συνέλευση των Μετόχων

#### 1. Ελ. Βενιζέλου 36 (πρώην Πανεπιστημίου), Κέντρο Αθήνας.

Η από 15.10.2007 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας, ενέκρινε την απόκτηση του ακινήτου επί της οδού Ελ. Βενιζέλου 36 (πρώην Πανεπιστημίου) από την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. Το εν λόγω ακίνητο έχει Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια 814 τ.μ. περίπου. Το τίμημα αγοράς έχει συμφωνηθεί στο ποσό των €5.833.138. Η Εταιρία σε συμμόρφωση με την παράγραφο 8 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999, ως ισχύει, θα διενεργήσει αποτίμηση του εν λόγω ακινήτου, πριν από την οριστική μεταβίβασή του.

Διευκρινίζεται ότι ως προς το ανωτέρω ακίνητο επίκειται η ολοκλήρωση των διαπραγματεύσεων.



### 3.4.17 Πωλήσεις ακινήτων

Την 26η Μαρτίου 2007, η Εταιρία πώλησε το ακίνητο επί της 28ης Οκτωβρίου 15 στα Ιωάννινα έναντι τιμήματος €2,4 εκατ. περίπου. Το εν λόγω ακίνητο είχε αποκτηθεί την 1η Ιουνίου 1985. Από την πώληση προέκυψε κέρδος ύψους €1.070 χιλ. Πριν από την πώληση το ακίνητο εκμισθωνόταν στην εταιρία Δ. Δημητρίου & Σία ΕΕ με Ετπσιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου €126.775. Σύμφωνα με την τελευταία αποτίμηση του Σ.Ο.Ε. (που περιλάμβανε το ακίνητο αυτό) με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2006 η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ήταν €1,3 εκατ.

Η Εταιρία σκοπεύει να πωλήσει το βιομηχανικό ακίνητο της στα Σπάτα, που την 30ή Σεπτεμβρίου 2007 είχε εκτιμηθείσα αξία €4.078 χιλ. (βάσει της αποτίμησης της Διοίκησης της Εταιρίας). Σε κάθε περίπτωση, αποτελεί πρακτική της Εταιρίας, μετά από την αποτίμηση του χαρτοφυλακίου της από το Σ.Ο.Ε. η οποία γίνεται 2 φορές το χρόνο, να αξιολογεί εκ νέου τη βιωσιμότητα της πώλησης ή να αναζητά εναλλακτικές επανεπένδυσης αναφορικά με κάθε ακίνητό της λαμβάνοντας υπ' όψιν τις συνθήκες της τοπικής αγοράς τη συγκεκριμένη χρονική στιγμή.

### 3.4.18 Πληροφορική

Δυνάμει της σύμβασης παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.2.1 «Η Σύμβαση Παροχής Συμβουλευτικών και Διοικητικών Υπηρεσιών» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου), ο Σύμβουλος της Εταιρίας παρέχει υπηρεσίες σχετικά με την υποδομή πληροφορικής και συναφείς υπηρεσίες. Για τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου ακινήτων η Εταιρία θα χρησιμοποιεί το Intuit Real Estate Solutions, ένα γνωστό και ευρέως διαδεδομένο σύστημα δεδομένων διαχείρισης και επένδυσης ακινήτων, το οποίο παρέχει πρόσβαση στα δεδομένα του χαρτοφυλακίου σε πραγματικό χρόνο (real time), και το οποίο κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου προσαρμόζεται από την Εταιρία προκειμένου να χρησιμοποιηθεί στα γραφεία της. Οι λογιστικές λειτουργίες της Εταιρίας γίνονται μέσω του Omega, ενός συστήματος ERP που αναπτύχθηκε και υποστηρίζεται από τη Λότζικ Ντάτα Ινφορμείσον Σύστημα Α.Ε.

### 3.4.19 Μάρκετινγκ

Η Εταιρία πιστεύει ότι η στρατηγική της συνεργασία με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias Α.Ε., καθώς και οι διαρκείς σχέσεις της με διάφορους σημαντικούς παράγοντες της ελληνικής αγοράς ακινήτων (συμπεριλαμβανομένων κτηματομεσιτών, θεσμικών επενδυτών και αλυσίδων λιανικού εμπορίου) συμβάλλουν στην ενίσχυση των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και της φήμης της Εταιρίας και συνεπώς λειτουργούν σε σημαντικό βαθμό ως ανεπίσημοι δίαυλοι διαφημιστικής προβολής (μάρκετινγκ). Δεδομένης της μακράς διάρκειας των μισθωτηρίων και των σχέσεων με τους μισθωτές της, η φύση των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της Εταιρίας δεν απαιτεί κατ' ιδίαν δραστηριότητες διαφημιστικής προβολής (μάρκετινγκ). Σε σχέση με την πώληση ακινήτων και τους αμίσθωτους χώρους του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της, η Εταιρία διαφημίζεται στο βαθμό που είναι απαραίτητο σε περιοδικά του κλάδου και καθημερινές εφημερίδες ευρείας κυκλοφορίας. Επίσης, συχνά τοποθετεί ολοσέλιδες διαφημίσεις σε εμπορικά περιοδικά και συμμετέχει σε συνέδρια και εκθέσεις για τον τομέα των ακινήτων, με στόχο την ανάδειξη του εταιρικού της προφίλ.

Η Εταιρία διατηρεί ιστοσελίδα με διεύθυνση [www.eurobankproperties.gr](http://www.eurobankproperties.gr), που περιγράφει και προάγει το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρίας και περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, την πληροφόρηση που απαι-

τείται από την ελληνική νομοθεσία. Η μητρική εταιρία έχει επίσης ξεχωριστή ιστοσελίδα στο [www.eurobank.gr/online/home/](http://www.eurobank.gr/online/home/). Το περιεχόμενο των εν λόγω ιστοσελίδων δεν αποτελεί μέρος του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, εκτός των περιπτώσεων που ρητώς ενσωματώνονται σε αυτό μέσω παραπομπής.

Δυνάμει της σύμβασης παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών, ο Σύμβουλος παρέχει στην Εταιρία υπηρεσίες σχετικά με την προβολή και τη διαφήμισή της (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.2 «Συμβάσεις με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

### 3.4.20 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρία δεν έχει προβεί μέχρι σήμερα στην κατοχύρωση του σήματός της, και δεν έχει συνάψει συμβάσεις μεταβίβασης ή παραχώρησης χρήσης σημάτων, διπλώματα ευρεσιτεχνίας ή συμβάσεις τεχνολογίας.

### 3.4.21 Επισκόπηση του κλάδου δραστηριότητας της Εταιρίας

#### 3.4.21.1 Ελλάδα

Τα στοιχεία που παρατίθενται στην παρούσα ενότητα, προέρχονται από σχετική έκθεση της Savills Ελλάς Ε.Π.Ε., Κεντρική-Εκτιμητές και Σύμβουλοι Ακινήτων Ε.Π.Ε., για την ελληνική αγορά ακινήτων, η οποία διενεργήθηκε κατόπιν σχετικής εντολής της Εκδότριας.

Σημειώνεται ότι κατόπιν σχετικής συναίνεσης της Savills Ελλάς Ε.Π.Ε., Κεντρική-Εκτιμητές και Σύμβουλοι Ακινήτων Ε.Π.Ε., τα παρακάτω στοιχεία περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο με τη σύμφωνη γνώμη της Διοίκησης της Εταιρίας, η οποία βεβαιώνει ότι οι πληροφορίες αυτές έχουν αναπαραχθεί σωστά και ότι, εξ όσων η Εταιρία γνωρίζει και είναι σε θέση να βεβαιώσει με βάση τις πληροφορίες που έχουν δημοσιευθεί από τη Savills Ελλάς Ε.Π.Ε., Κεντρική-Εκτιμητές και Σύμβουλοι Ακινήτων Ε.Π.Ε., δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

#### Επισκόπηση της Αγοράς

Οι κύριες αγορές γραφείων στην Ελλάδα βρίσκονται στις δύο μεγαλύτερες πόλεις της χώρας, την Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη.

**Η Αγορά Γραφείων της Αθήνας.** Υπάρχουν τέσσερις κύριες επιμέρους αγορές στην Αθήνα, το Επιχειρηματικό και Εμπορικό Κέντρο («ΕΕΚ»), η περιοχή στη Βόρεια Αθήνα γύρω από τη Λεωφόρο Κηφισίας (συλλογικά η «Βόρεια Αθήνα»), η περιοχή στη Νότια Αθήνα γύρω από τη Λ. Συγγρού και τη Λ. Βουλιαγμένης (συλλογικά «Νότια Αθήνα») και η περιοχή γύρω από τη Λεωφόρο Αθηνών (συλλογικά η «Δυτική Αθήνα»). Το σύνολο των κτιρίων γραφείων Τάξης Α και Β στις τέσσερις αυτές επιμέρους αγορές είναι περίπου 1,3 εκατ. τετραγωνικά μέτρα (εφεξής «τ.μ.»).

Η αγορά γραφείων στην Αθήνα χαρακτηρίζεται από περιορισμένο αριθμό κτιρίων με σύγχρονα, υψηλής ποιότητας γραφεία, και μία πληθώρα κτιρίων που έχουν μετατραπεί από κατοικίες σε γραφεία. Σχεδόν το 45% με 50% των σύγχρονων χώρων γραφείων στην Αθήνα είναι συγκεντρωμένο στη Βόρεια Αθήνα ενώ τα υπόλοιπα κτίρια κατανέμονται μεταξύ των επί μέρους αγορών του ΕΕΚ και της Νότιας Αθήνας.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Στο ΕΕΚ στεγάζονται κυρίως χρηματοοικονομικοί και κυβερνητικοί οργανισμοί. Το σύνολο των κτιρίων γραφείων σε αυτήν την επιμέρους αγορά ανέρχεται σε περίπου 1.200.000 τ.μ., ωστόσο ποσοστό μικρότερο του 15% των κτιρίων μπορεί να θεωρηθεί ως Τάξης Α ή Β, επειδή τα περισσότερα γραφεία στην περιοχή είναι σχετικά μικρές και παλιές πολυκατοικίες.

Η ζώνη κατά μήκος της Λεωφόρου Κηφισίας στη Βόρεια Αθήνα είναι το σημαντικότερο τμήμα της αγοράς γραφείων πρώτης διαλογής της πρωτεύουσας. Τα περισσότερα από τα μεγάλης κλίμακας έργα ανέγερσης κτιρίων (κυρίως κτίρια γραφείων) πραγματοποιούνται στη Βόρεια Αθήνα. Η περιοχή καθίσταται ελκυστική λόγω της εγγύτητάς της σε βασικούς οδικούς άξονες<sup>1</sup> της πόλης και της διαθεσιμότητας σύγχρονων κτιρίων γραφείων με μεγάλη επιφάνεια ορόφου και βελτιωμένες εγκαταστάσεις στάθμευσης που αποτελούν τυπικές απαιτήσεις των μεγάλων διεθνών επιχειρήσεων - μισθωτών. Το μέγεθος αυτών των κτιρίων κυμαίνεται κατά μέσο όρο από 2.500 τ.μ. έως 4.500 τ.μ. εκτός από ορισμένες εξαιρέσεις που ξεπερνούν τα 6.000 τ.μ. Τα συνολικά κτίρια Τάξης Α και Β στη Βόρεια Αθήνα υπολογίζεται ότι ανέρχονται σε τουλάχιστον 575.000 τ.μ.

Η Νότια Αθήνα, που αναπτύσσεται γύρω από τις Λεωφόρους Συγγρού, Ποσειδώνος και Βουλιαγμένης, προσελκύει κυρίως μισθωτές που δραστηριοποιούνται στον κλάδο των ασφαλίσεων και της ναυτιλίας. Το μέγεθος αυτών των κτιρίων κυμαίνεται κατά μέσο όρο από 1.500 έως 3.000 τ.μ. με λίγες ευκαιρίες πραγματοποίησης μεγάλων έργων (άνω των 5.000 τ.μ.) λόγω του χαμηλού συντελεστή δόμησης που παρέχουν οι τοπικές πολεοδομίες. Τα κτίρια γραφείων Τάξης Α και Β στην περιοχή αυτή έχουν αυξηθεί τους τελευταίους 18 μήνες με την ολοκλήρωση διαφόρων κτιρίων γραφείων Τάξης Α και στο τέλος του 2006 υπολογίζεται ότι ανέρχονταν σε περίπου 370.000 τ.μ.

Το 2006 η μισθωτική δραστηριότητα αυξήθηκε κατά 10% διατηρώντας τα δείγματα ανάκαμψης που μετρήθηκαν κατά το 2005 στις κύριες επιμέρους αγορές της Αθήνας (όπως ορίζονται ανωτέρω). Η απορρόφηση γραφείων Τάξης Α ξεπέρασε το 2006 τα 150.000 τ.μ., απορρόφηση που ήταν υψηλότερη από το σύνολο της απορρόφησης γραφείων το 2005.

**Ζήτηση.** Η ζήτηση από πλευράς μισθωτών στην αγορά των Αθηνών το 2006 βελτιώθηκε, με την απορρόφηση γραφείων για μίσθωση και αγορά να είναι αυξημένη κατά 20% συγκριτικά με το 2005 και να ξεπερνά τα 150.000 τ.μ.<sup>2</sup> Το τυπικό μέγεθος απορρόφησης χώρων γραφείων στην Αθήνα το 2006 ήταν περίπου 5.000 τ.μ. Κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, περίπου 40% - 50% των αποκτήσεων στον τομέα των γραφείων πραγματοποιούνται με σκοπό την ιδιόχρηση και περίπου 30% των νέων γραφείων αγοράζονται από εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing), καθώς η χρηματοδοτική μίσθωση παραμένει ένα κοινό μέσο χρηματοδότησης για την απόκτηση ακινήτων προς ιδιόχρηση στην Ελλάδα.

Πέραν της περιοχής γύρω από τη Λεωφόρο Κηφισίας (η οποία είναι η προτιμυτέα επιλογή για τις περισσότερες εταιρίες λόγω της εύκολης πρόσβασης και της επαγγελματικής εικόνας), τη Λεωφόρο Αθηνών (Δυτική Αθήνα), τη Νέα Ιωνία ή τις ανερχόμενες περιοχές της Αθήνας κατά μήκος του αυτοκινητόδρομου Ε-75 (ο άξονας που αναπτύσσεται κατά μήκος των δυτικών προαστίων της Αθήνας συνδέοντας το λιμά-

1. Η Λεωφόρος Κηφισίας και η Αττική Οδός ενώνουν τη Βόρεια με την νότια και δυτική περιοχή με τον νέο διεθνή αερολιμένα.

2. Στην απορρόφηση χώρου δεν περιλαμβάνονται περίπου 80.000 τ.μ. που είναι υπό κατασκευή και προμισθώθηκαν ή αγοράστηκαν κατά τη διάρκεια του έτους.

νι του Πειραιά με τη Βόρεια Αθήνα) και την Αττική Οδό, ο νέος περιφερειακός δρόμος έχει σημειώσει τη μεγαλύτερη ανάπτυξη.

**Προσφορά.** Η αυξανόμενη ζήτηση για σύγχρονους γραφειακούς χώρους είναι καθοριστική για την κατασκευαστική δραστηριότητα στην Αθήνα. Οι περισσότεροι κατασκευαστές προτιμούν να συνάπτουν προσύμφωνα μίσθωσης, με αποτέλεσμα τα περισσότερα νεόδμητα ακίνητα να είναι προμισθωμένα πριν ολοκληρωθεί η κατασκευή τους. Οι κατασκευές που ολοκληρώθηκαν το 2006 στις βασικές επιμέρους αγορές της Αθήνας ανέρχονταν σε συνολικά περίπου 120.000 τ.μ. (το μέγεθος κάθε ακινήτου ξεπερνούσε κατά μέσο όρο τα 2.000 τ.μ.) από τα οποία περίπου τα 2/3 ήταν μισθωμένα ή υπό ιδιόχρηση. Οι περισσότεροι νέοι χώροι γραφείων αναπτύχθηκαν στις καθιερωμένες επιμέρους αγορές της Βόρειας Αθήνας και τις αναδυόμενες αγορές του Ε-75 και της Δυτικής Αθήνας, ενώ η προσφορά στις επιμέρους αγορές της Βόρειας Αθήνας έπεσε λόγω της έλλειψης διαθέσιμων οικοπέδων και του υψηλού κόστους γης.

**Τιμές και Μισθώματα.** Οι τιμές των κτιρίων γραφείων Τάξης Α στις περιοχές υψηλού προφίλ του ΕΕΚ έχουν παραμείνει σταθερές και κυμαίνονται από €5.000 έως €5.500 ανά τ.μ. Οι τιμές των κτιρίων ίδιας ποιότητας στη Βόρεια Αθήνα κυμαίνονται από €3.250 έως €3.700 ανά τ.μ. Οι τιμές στις κύριες επί μέρους αγορές της Νότιας Αθήνας κυμαίνονται από €2.700 έως €3.200 ανά τ.μ., ενώ στη Δυτική Αθήνα οι τιμές είναι χαμηλότερες και κυμαίνονται από €2.350 έως €2.800 ανά τ.μ.

Τα μισθώματα κυμαίνονται από €24 ως €34 ανά τ.μ. μηνιαίως στις περιοχές υψηλού προφίλ του ΕΕΚ, από €18 ως €22 ανά τ.μ. μηνιαίως για τα κτίρια γραφείων της τάξης Α στη Βόρεια Αθήνα και από €15 ως €17 ανά τ.μ. μηνιαίως για τα ακίνητα στη Νότια Αθήνα.

Το 2006 καταγράφηκαν στην αγορά επενδύσεις σε γραφεία αξίας τουλάχιστον €160 εκατ.<sup>1</sup> (μη συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων υπό ιδιόχρηση). Κατά μέσο όρο ο όγκος των συναλλαγών ανήλθε σε περίπου €14 εκατ., εκ των οποίων το 20% αφορούσε σε συναλλαγές με διεθνείς αγοραστές.

**Η Αγορά γραφείων της Θεσσαλονίκης.** Η αγορά γραφείων στη Θεσσαλονίκη παρέμεινε σταθερή το 2006 κυρίως λόγω της συγκρατημένης αύξησης της περιφερειακής οικονομίας τους τελευταίους 12 μήνες.

Τα μισθώματα στο ΕΕΚ της Θεσσαλονίκης για γραφεία Τάξης Α και Β κυμαίνονται κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου από €156 έως €228 ανά τ.μ. ετησίως, συνάδοντας ουσιαστικά με το ύψος των μισθωμάτων τα τελευταία πέντε έτη.

#### Η Ελληνική Αγορά Εμπορικών Χώρων

Παρόλο που τα εμπορικά κέντρα και τα εκτός πόλεως εμπορικά πάρκα έχουν αρχίσει να γίνονται ολοένα και πιο δημοφιλή στην ελληνική αγορά ακινήτων από τότε που πρωτοεμφανίστηκαν πριν από 7 χρόνια (τα πρώτα έργα πραγματοποιήθηκαν το 2000), τα μεγάλα σχήματα υπεραγορών (supermarket) έχουν αναπτυχθεί από την αρχή της δεκαετίας του '90, κυρίως από διεθνείς εταιρίες λιανικού εμπορίου.

**Ζήτηση.** Η υγιής καταναλωτική ζήτηση για όλα τα είδη αγαθών στην Ελλάδα και η ολοκλήρωση σύγχρονων εμπορικών κέντρων οδήγησαν στην αύξηση της ζήτησης για εμπορικούς χώρους στη χώρα και σε

1. Πηγή: Savills.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

---

μία σταδιακή “αλλαγή” του τρόπου λειτουργίας του λιανικού εμπορίου. Οι αλυσίδες υπεραγορών (supermarket), τα καταστήματα Do It Yourself (DIY), οι λιανέμποροι οικιακών επίπλων, οι λιανέμποροι ηλεκτρικών ειδών, τα βιβλιοπωλεία και τα καταστήματα πολυμέσων, τα καταστήματα καλλυντικών και ο τομέας της μόδας, συνέχισαν να παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ανάπτυξη τους τελευταίους δώδεκα μήνες.

Οι μεγάλες εθνικές και διεθνείς αλυσίδες πρωτοστατούν στη ζήτηση για χώρους στα νέα εμπορικά κέντρα, ενώ η είσοδος στην αγορά των γερμανικών εκπαιδευτικών καταστημάτων έχει αυξήσει την πίεση στις υφιστάμενες τοπικές και διεθνείς αλυσίδες που προσπαθούν ενεργά να κατοχυρώσουν καλές θέσεις προκειμένου να ενισχύσουν το δίκτυό τους.

Οι εταιρίες λιανικού εμπορίου που δραστηριοποιούνται στους τομείς των DIY, ηλεκτρικών ειδών και οικιακών επίπλων έχουν πρόσφατα ανοίξει μεγάλα σύγχρονα καταστήματα στις κύριες εμπορικές περιοχές της πόλης ή σε τοποθεσίες στα προάστια με καλή πρόσβαση (όπως το Διεθνές Αεροδρόμιο Αθηνών, Λεωφόρος Πειραιώς και Λεωφόρος Κηφισού) και έχουν αποκαλύψει τα σχέδιά τους για περαιτέρω επέκταση σε όλη την Ελλάδα.

**Προσφορά.** Μετά την αύξηση των εμπορικών καταστημάτων το 2005, η οποία χαρακτηρίστηκε από την ολοκλήρωση των πρώτων σημαντικών εμπορικών κέντρων στη χώρα, οι καινούργιοι εμπορικοί χώροι που ολοκληρώθηκαν το 2006 ανήλθαν συνολικά σε περίπου 80.000 τ.μ. Αυτό αντιστοιχούσε σε αύξηση περίπου 12% των συνολικών χώρων.

Τα περισσότερα καινούργια εμπορικά κέντρα κατασκευάζονται στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών. Περίπου 90% των έργων που αποπερατώθηκαν το 2006 πραγματοποιήθηκαν στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών. Καινούργια εμπορικά κέντρα μεγάλης κλίμακας με μέγεθος άνω των 35.000 τ.μ. αναμένεται να ξεκινήσουν να κατασκευάζονται στην περιοχή, τα περισσότερα από αυτά μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας των δημόσιων διαγωνισμών για την εκ νέου ανάπτυξη των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων, τρεις εκ των οποίων θα μετατραπούν σε μοντέρνους χώρους εμπορικών καταστημάτων και ψυχαγωγίας.

Κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, καινούργια έργα βρίσκονται σε εξέλιξη έξω από την ευρύτερη περιοχή των Αθηνών, σε πόλεις όπως η Λάρισα, τα Ιωάννινα και η Θεσσαλονίκη.

Εκπαιδευτικά κέντρα επίσης γίνονται ολοένα και πιο δημοφιλή στην Ελλάδα με τα πλέον πρόσφατα έργα να περιλαμβάνουν την αποπεράτωση δύο εκπαιδευτικών κέντρων στην Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη, ενώ το τρίτο έχει ανακοινωθεί πως θα κατασκευαστεί στην Ανατολική Αθήνα (25.000 τ.μ.).

Η προσφορά παραμένει χαμηλή συγκριτικά με άλλες ευρωπαϊκές χώρες. Το 2005 τα διαθέσιμα εμπορικά κέντρα ανήλθαν σε περίπου 600.000 τ.μ.

**Τιμές και Μισθώματα.** Οι τιμές κατά μέσο όρο για χώρους σε εμπορικά κέντρα κυμαίνονται από €5.000 έως €6.000 ανά τ.μ. Σε ό,τι αφορά στα καταστήματα που βρίσκονται στους πιο εμπορικούς δρόμους του ΕΕΚ, οι τιμές, κατά μέσο όρο, κυμαίνονται από €35.000 έως €45.000 ανά τ.μ. ανάλογα με το μέγεθος και την τοποθεσία του καταστήματος.

Τα μισθώματα για τα εμπορικά κέντρα και μονάδες λιανικού εμπορίου πρώτης διαλογής έχουν οριακά αυξηθεί τον τελευταίο χρόνο. Κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, τα μισθώματα για εκμισθώσιμες μονάδες επιφάνειας περίπου 200 - 300 τ.μ. σε εμπορικά κέντρα υψηλής ποιότητας στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών ανέρχονται σε περίπου €50 - €60 ανά τ.μ. μηνιαίως, ενώ για εμπορικές μονάδες υψηλού προφίλ σε εμπορικά σημαντικούς δρόμους κυμαίνονται από €180 έως €250 ανά τ.μ. μηνιαίως.

Ο μικρός αριθμός των συναλλαγών αναφορικά με εμπορικά καταστήματα που καταγράφηκαν στην Ελλάδα οφείλεται στον περιορισμένο αριθμό ακινήτων που είναι διαθέσιμα στην αγορά, ωστόσο ο αριθμός των επενδυτών που έδειξαν ενδιαφέρον για υφιστάμενο ή νέο προϊόν αυξάνεται. Η συνολική αξία των συναλλαγών αναφορικά με εμπορικούς χώρους που ολοκληρώθηκαν εντός του 2006 έφτασε στο ιστορικά υψηλό επίπεδο των €500 εκατ.

#### **Η ελληνική αγορά στον τομέα των αποθηκευτικών και βιομηχανικών χώρων**

**Ζήτηση.** Η ζήτηση για αποθηκευτικούς χώρους στην Ελλάδα αυξάνεται ακολουθώντας τη γρήγορη ανάπτυξη της αγοράς παροχής υπηρεσιών logistics από τρίτους (3PL), με τη ζήτηση να είναι εντονότερη στις περιοχές γύρω από την Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη. Σύμφωνα με πρόσφατη έρευνα της ICAP, ο τομέας παροχής υπηρεσιών logistics από τρίτους αυξάνεται κατά μέσο όρο 25% ετησίως από το 1998.

Η ζήτηση είναι ιδιαίτερα αυξημένη για αποθηκευτικούς χώρους υψηλών προδιαγραφών και μέγεθος που ξεπερνά τα 3.000 τ.μ. και καθορίζεται από την ανάγκη των εταιρειών να ενοποιήσουν τις δραστηριότητές τους σε σύγχρονα κτίρια και την επιθυμία για καλύτερες ή φθηνότερες τοποθεσίες.

Παρά όμως την διεθνώς αυξανόμενη ζήτηση παροχής υπηρεσιών logistics από τρίτους, στην Ελλάδα το μεγαλύτερο μέρος της αποθηκευτικής και διανεμητικής δραστηριότητας διενεργείται ακόμη εντός των επιχειρήσεων και οι περισσότεροι χρήστες ακόμη κατασκευάζουν τους δικούς τους χώρους για τους σκοπούς αυτούς. Η ζήτηση για μεγάλους χώρους άνω των 15.000 - 20.000 τ.μ. επίσης αυξάνεται, καθοδηγούμενη κυρίως από αλυσίδες υπεραγορών (supermarket) και μεγάλους ομίλους λιανικού εμπορίου.

**Προσφορά.** Η προσφορά νέων αποθηκευτικών χώρων ακόμη προέρχεται από μικρούς κατασκευαστές ιδιώτες ή από τους τελικούς χρήστες που κατασκευάζουν τις δικές τους εγκαταστάσεις. Κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου οι 50 μεγαλύτερες εταιρίες logistics στην Ελλάδα καταλαμβάνουν χώρο επιφάνειας περισσότερο από 1 εκατ. τ.μ., ενώ η συνολική προσφορά καταλυμάτων υψηλής ποιότητας δεν ξεπερνά τα 0,5 εκατ. τ.μ. Σχεδόν το 90% των αποθηκευτικών χώρων βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών, ενώ οι υπόλοιπες βρίσκονται στη Θεσσαλονίκη, τη Λάρισα, την Πάτρα και το Ηράκλειο.

Η αυξημένη ζήτηση για νέους υψηλού επιπέδου χώρους αναμένεται να καλυφθεί μερικώς από έργα που θα αναληφθούν με κυβερνητική πρωτοβουλία. Ειδικότερα, η κυβέρνηση έχει ορίσει έξι στρατηγικές τοποθεσίες σε όλη την Ελλάδα για την ανάπτυξη αποθηκευτικών πάρκων (επιφάνειας άνω των 500.000 τ.μ.). Επιπροσθέτως, νέα κέντρα διανομής θα αναπτυχθούν σε λιμάνια της χώρας ως μέρος προγράμματος ύψους €3 δισ. για την επέκταση/εκσυγχρονισμό των κύριων ελληνικών λιμανιών.

## 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

**Τιμές και Μισθώματα.** Τα μισθώματα για αποθηκευτικούς χώρους αποθήκευσης και διανομής, ειδικά για εγκαταστάσεις μεγάλου μεγέθους (άνω των 50.000 τ.μ.) αυξάνονται λόγω έλλειψης κατάλληλων διαθέσιμων χώρων. Τους τελευταίους 12 μήνες τα μισθώματα για χώρους αποθήκευσης και διανομής έχουν αυξηθεί κατά 12%. Κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου οι τιμές για υψηλού επιπέδου αποθηκευτικούς χώρους τυπικά κυμαίνονται από €550 έως €750 ανά τ.μ. για περιοχές κοντά ή γύρω από την Αθήνα, ενώ οι τιμές στη Θεσσαλονίκη κυμαίνονται από €360 έως €480 ανά τ.μ.

Τα μισθώματα για αποθηκευτικούς χώρους στις περιοχές υψηλής ζήτησης γύρω από την Αθήνα (Θριάσιο Πεδίο και Σπάτα) κυμαίνονται από €4,5 έως €6 ανά τ.μ. μηνιαίως, ενώ τα μισθώματα για μονάδες ψυκτικών θαλάμων είναι περίπου 20% υψηλότερα λόγω των υψηλότερων προδιαγραφών αυτών των εγκαταστάσεων. Τα μισθώματα στη βιομηχανική ζώνη της Θεσσαλονίκης κυμαίνονται από €2,7 έως €3,5 ανά τ.μ. μηνιαίως.

### 3.4.21.2 Ρουμανία

Τα στοιχεία που παρατίθενται στην παρούσα ενότητα, προέρχονται από την από 1η Οκτωβρίου 2007 σχετική έκθεση της EFG Eurobank Property Services S.A. (Ρουμανία), για την ρουμανική αγορά ακινήτων, η οποία διενεργήθηκε κατόπιν σχετικής εντολής της Εκδότριας.

Σημειώνεται ότι κατόπιν σχετικής συναίνεσης της EFG Eurobank Property Services S.A. (Ρουμανία), τα παρακάτω στοιχεία περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο με τη σύμφωνη γνώμη της Διοίκησης της Εταιρίας, η οποία βεβαιώνει ότι οι πληροφορίες αυτές έχουν αναπαραχθεί σωστά και ότι, εξ όσων η Εταιρία γνωρίζει και είναι σε θέση να βεβαιώσει με βάση τις πληροφορίες που έχουν παράσχει από τη EFG Eurobank Property Services S.A. (Ρουμανία), δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

### Επισκόπηση της Αγοράς

Η αγορά ακινήτων στη Ρουμανία παρουσίασε σημαντική ανάπτυξη τα τελευταία έξι χρόνια, βασισόμενη στην επικείμενη προσχώρηση της χώρας στην ΕΕ και τις προσδοκίες για ουσιώδεις θετικές οικονομικές επιπτώσεις.

### Η Αγορά Γραφείων στη Ρουμανία

Μέχρι πρόσφατα, η αγορά γραφείων στη Ρουμανία ήταν συγκεντρωμένη κυρίως στο Βουκουρέστι, την πρωτεύουσα της χώρας. Ωστόσο, τα τελευταία χρόνια η αγορά γραφείων έχει επεκταθεί και σε άλλες μεγάλες πόλεις και λιμάνια της Ρουμανίας, όπως οι πόλεις Τιμισοάρα και Κονστάντσα (όπου κατασκευάζονται νέα πάρκα επιχειρήσεων και γραφείων).

Το σύνολο των κτιρίων γραφείων στη Ρουμανία με γραφεία Τάξης Α και Β υπολογίζεται πως ανέρχεται σε 450.000 τ.μ., εκ των οποίων περίπου 150.000 τ.μ. είναι νέοι γραφειακοί χώροι που κατασκευάστηκαν κατά τη διάρκεια του 2006, ενώ το 2006 η συνολική ζήτηση (συμπεριλαμβανομένων γραφειακών χώρων Τάξης Α και Β) ανήλθε σε περίπου 160.000 τ.μ.

Η ζήτηση για γραφειακούς χώρους, ιδιαίτερα στο Βουκουρέστι, προέρχεται κυρίως από χρηματοοικονομικά ιδρύματα (κυρίως τράπεζες) και εταιρίες παροχής υπηρεσιών. Κατά τη διάρκεια του 2006 δεν

ήταν διαθέσιμοι παρά ελάχιστοι γραφειακοί χώροι Τάξης Α, ενώ το ποσοστό ανεκμετάλλεωτων χώρων έφθασε μέχρι 1,5% για τους γραφειακούς χώρους Τάξης Α σε τοποθεσίες υψηλής εμπορικότητας και προβολής, ποσοστό που αποτελεί το χαμηλότερο μέχρι σήμερα. Η μειωμένη προσφορά και η αυξημένη ζήτηση για σύγχρονους γραφειακούς χώρους οδήγησε στη σύναψη μεγάλου αριθμού προσυμφώνων μίσθωσης το 2006.

Οι περισσότερες κατασκευές καινούργιων γραφείων στο Βουκουρέστι (ειδικά γραφείων Τάξης Α) πραγματοποιούνται στο βόρειο τμήμα της πόλης. Αναμένεται ότι αρκετές κατασκευές θα πραγματοποιηθούν στο δυτικό μέρος της πρωτεύουσας λόγω της διαθεσιμότητας μεγάλων οικοπέδων (ειδικά κτιρίων Τάξης Β).

Τα μισθώματα για γραφεία υψηλής εμπορικότητας και προβολής στο Βουκουρέστι κυμαίνονται από €17 έως €21 ανά τ.μ. μηνιαίως (για γραφειακούς χώρους υψηλής εμπορικότητας και προβολής που έχουν προ-μισθωθεί τα μισθώματα κυμαίνονται από €14 έως €17 ανά τ.μ. μηνιαίως) και στις δευτερεύουσες τοποθεσίες κυμαίνονται από €13 έως €16 ανά τ.μ. μηνιαίως.

#### **Η Αγορά Εμπορικών Καταστημάτων στη Ρουμανία**

Η αγορά εμπορικών καταστημάτων στη Ρουμανία χαρακτηρίζεται επί του παρόντος από μεγάλο αριθμό κατασκευαστών που επιδιώκουν να επεκταθούν σε νέες γεωγραφικές θέσεις και να διαφοροποιήσουν τις εμπορικές τους δραστηριότητες. Στο Βουκουρέστι βρίσκεται άνω του 40% των συνολικών χώρων εμπορικών καταστημάτων, με επιπλέον περίπου 130.000 τ.μ. εμπορικών καταστημάτων τα οποία βρίσκονται υπό κατασκευή και θα ενταχθούν στην αγορά τα επόμενα χρόνια και περίπου 150.000 τ.μ. εμπορικών καταστημάτων τα οποία κατασκευάζονται στην υπόλοιπη χώρα.

Ο γρηγορότερα αναπτυσσόμενος τομέας στην αγορά εμπορικών καταστημάτων στη Ρουμανία είναι ο κλάδος των εμπορικών κέντρων (υπάρχουν εμπορικά κέντρα μόνο σε επτά μεγάλες πόλεις της Ρουμανίας). Επιπλέον των εμπορικών κέντρων που κατασκευάζονται, εξετάζονται επιπλέον έργα προκειμένου να ικανοποιηθεί η ζήτηση που προέρχεται από αλυσίδες διεθνών υπεραγορών (supermarket) και καταστημάτων Do It Yourself (DIY), για χώρους εμπορικών καταστημάτων.

Η ζήτηση για νέα εμπορικά κέντρα προέρχεται κυρίως από διεθνείς εταιρίες που είτε έχουν ήδη εισαχθεί στην αγορά και επιδιώκουν να ενοποιήσουν τις δραστηριότητές τους σε σύγχρονους χώρους εμπορικών καταστημάτων ή από νέες εταιρίες που είχαν θελήσει στο παρελθόν να εισέλθουν στην αγορά της Ρουμανίας αλλά δίσταζαν λόγω της περιορισμένης διαθεσιμότητας σύγχρονων χώρων υψηλής ποιότητας. Το ποσοστό ανεκμετάλλεωτων χώρων σε εμπορικά κέντρα στο Βουκουρέστι εκτιμάται ότι ανέρχεται σε 3,2%. Στην υπόλοιπη χώρα τα ποσοστά ανεκμετάλλεωτων χώρων σε εμπορικά κέντρα ξεπερνούν το 9%.

Τα μισθώματα για τα υπάρχοντα εμπορικά κέντρα στο Βουκουρέστι κυμαίνονται από €28 έως €30 ανά τ.μ. μηνιαίως και από €18 έως €25 ανά τ.μ. μηνιαίως για εμπορικά κέντρα στην υπόλοιπη χώρα. Στους κεντρικούς δρόμους τα μισθώματα είναι ακόμα πιο ακριβά, και μπορεί να ανέλθουν σε € 140 ανά τ.μ. μηνιαίως σε κεντρικούς δρόμους υψηλής εμπορικότητας και προβολής.



## 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

### **Η Αγορά Αποθηκευτικών και Βιομηχανικών Χώρων στη Ρουμανία**

Η ζήτηση για σύγχρονους αποθηκευτικούς και βιομηχανικούς χώρους στη Ρουμανία έχει αυξηθεί τα τελευταία χρόνια κυρίως λόγω των υποκαταστημάτων διεθνών βιομηχανικών εταιριών, που συστήνονται στη ρουμανική αγορά και της μεταφοράς των παλαιών εργοστασίων σε άλλες τοποθεσίες (λόγω περιβαλλοντικών ζητημάτων).

Το 2006, το σύνολο των σύγχρονων βιομηχανικών εγκαταστάσεων ανερχόταν σε περίπου 260.000 τ.μ. Επιπλέον 150.000 τ.μ. σύγχρονων αποθηκευτικών και βιομηχανικών χώρων είναι υπό κατασκευή και αναμένεται να παραδοθούν στην αγορά στο εγγύς μέλλον. Τα κυριότερα κατασκευαστικά έργα πραγματοποιούνται στον αυτοκινητόδρομο Βουκουρέστι - Πιτέστι και στο δυτικό μέρος του Βουκουρεστίου.

Η τιμή αγοράς σύγχρονων αποθηκών μέχρι 5.000 τ.μ. κυμαίνεται από €400 έως €600 ανά τ.μ. Τα μισθώματα για σύγχρονες αποθήκες που ξεπερνούν τα 10.000 τ.μ. είναι €4 ανά τ.μ. και για σύγχρονες αποθήκες μικρότερες από 3.000 τ.μ. είναι €5,5 ανά τ.μ.

### **3.4.21.3 Βουλγαρία**

Τα στοιχεία που παρατίθενται στην παρούσα ενότητα, προέρχονται από την από 1η Οκτωβρίου 2007 σχετική έκθεση της EFG Property Services Sofia A.D., για την βουλγαρική αγορά ακινήτων, η οποία διενεργήθηκε κατόπιν σχετικής εντολής της Εκδότριας.

Σημειώνεται ότι κατόπιν σχετικής συναίνεσης της EFG Property Services Sofia A.D., τα παρακάτω στοιχεία περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο με τη σύμφωνη γνώμη της Διοίκησης της Εταιρίας, η οποία βεβαιώνει ότι οι πληροφορίες αυτές έχουν αναπαραχθεί σωστά και ότι, εξ όσων η Εταιρία γνωρίζει και είναι σε θέση να βεβαιώσει με βάση τις πληροφορίες που έχουν παρασχει από τη EFG Property Services Sofia A.D., δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

### **Επισκόπηση της Αγοράς**

Τα τελευταία χρόνια η δραστηριότητα στην αγορά ακινήτων στη Βουλγαρία έχει αυξηθεί σημαντικά, παρ' όλο που δεν έχουν επιτευχθεί ακόμα τα απαιτούμενα επίπεδα ρευστότητας και διαφάνειας για την προσέλκυση διεθνών επενδυτών στην αγορά.

### **Η Αγορά Γραφείων στη Βουλγαρία**

Η αγορά γραφείων στη Βουλγαρία είναι κυρίως συγκεντρωμένη στη Σόφια, την πρωτεύουσα της χώρας και σε μικρότερο βαθμό σε άλλες πόλεις, όπως η Πλόβντιβ και η Βάρνα, που γίνονται ολοένα και πιο δημοφιλείς σε μισθωτές και επενδυτές. Το 2006 το σύνολο των γραφείων Τάξης Α και Β στη Σόφια ήταν περίπου 530.000 τ.μ., εκ των οποίων περίπου 116.000 τ.μ. ήταν νέοι γραφειακοί χώροι που κατασκευάστηκαν το 2006. Σύμφωνα με την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Βουλγαρίας, περίπου 127.000 τ.μ. βρίσκονται στο ΕΕΚ της Σόφιας, 168.000 τ.μ. στο Ευρύτερο Κέντρο, ενώ τα υπόλοιπα 235.000 τ.μ. βρίσκονται στα προάστια της πρωτεύουσας.

Τα μισθώματα αυξήθηκαν ελάχιστα το 2006. Η αύξηση των μισθωμάτων ήταν μεγαλύτερη για τα ακίνητα Τάξης Α που βρίσκονται στο ΕΕΚ της Σόφιας και για τα ακίνητα Τάξης Β στο Ευρύτερο Κέντρο, ενώ τα μισθώματα για τα προαστιακά ακίνητα Τάξης Β μειώθηκαν ελάχιστα, κυρίως λόγω της αυξημένης προσφοράς σε γραφειακούς χώρους λόγω των καινούργιων κατασκευών και του συνεπαγόμενου ανταγω-

νισμού μεταξύ των κατασκευαστών για μισθωτές. Τα μισθώματα για ακίνητα υψηλής εμπορικότητας και προβολής κυμαίνονται από €18 έως €26 ανά τ.μ. μηνιαίως στη Σόφια, €17 έως €20 ανά τ.μ. μηνιαίως στη Βάρνα και €15 έως €18 ανά τ.μ. μηνιαίως στο Πλόβντιβ, ενώ τα μισθώματα για γραφεία χαμηλότερης εμπορικότητας και προβολής τείνουν να είναι από 45% έως 60% χαμηλότερα.

### **Η Αγορά Εμπορικών Καταστημάτων στη Βουλγαρία**

Η αγορά εμπορικών καταστημάτων είναι ο γρηγορότερα αναπτυσσόμενος τομέας στην αγορά ανάπτυξης ακινήτων στη Βουλγαρία. Το 2006 ολοκληρώθηκε η κατασκευή διάφορων ακινήτων στη Σόφια, ενώ αρκετά άλλα βρίσκονται υπό κατασκευή στην πρωτεύουσα και σε ολόκληρη τη χώρα. Σύμφωνα με την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Βουλγαρίας στη Σόφια βρίσκεται άνω του 50% του συνόλου των υφιστάμενων εμπορικών καταστημάτων, με επιπλέον περίπου 284.000 τ.μ. εμπορικών καταστημάτων τα οποία βρίσκονται υπό κατασκευή και θα ενταχθούν στην αγορά τα επόμενα χρόνια, και περίπου 272.000 τ.μ. εμπορικών καταστημάτων που κατασκευάζονται στην υπόλοιπη χώρα. Η κατασκευή και αποπεράτωση τριών νέων μεγάλων εμπορικών κέντρων το 2006 προσέδρασε σε μεγάλο βαθμό το ενδιαφέρον των επενδυτών και των καταναλωτών, ιδιαίτερα στη Σόφια. Τα μεγάλα εμπορικά κέντρα γίνονται ολοένα και πιο δημοφιλή στη Βουλγαρία και τουλάχιστον 15 νέα εμπορικά κέντρα βρίσκονται σε διάφορα στάδια αποπεράτωσης σε μεγάλες πόλεις της Βουλγαρίας (έξι εκ των οποίων κατασκευάζονται στη Σόφια).

Τα μισθώματα για ακίνητα σε εμπορικά κέντρα στη Σόφια κυμαίνονται από €30 έως €60 ανά τ.μ. μηνιαίως. Τα μισθώματα για ακίνητα στους κεντρικούς εμπορικούς δρόμους της Σόφιας είναι αρκετά υψηλότερα (ιδιαίτερος στη Λεωφόρο Vitosha και στις οδούς Graf Ignatiev, Rakovski και Solunska και Alabin) και κυμαίνονται από €40 έως €160 ανά τ.μ. μηνιαίως. Στη Βάρνα τα μισθώματα για ακίνητα σε κεντρικούς εμπορικούς δρόμους κυμαίνονται από €50 έως €130 και στο Μπουργκάς τα μισθώματα για ακίνητα σε κεντρικούς εμπορικούς δρόμους κυμαίνονται από €35 σε €80 ανά τ.μ. μηνιαίως και τα μισθώματα για ακίνητα στους δευτερεύοντες δρόμους κυμαίνονται από €15 έως €45 ανά τ.μ. μηνιαίως.

### **Η Αγορά Αποθηκευτικών και Βιομηχανικών Χώρων της Βουλγαρίας**

Ο τομέας αποθηκευτικών και βιομηχανικών χώρων στη Βουλγαρία συνέχισε να διευρύνεται το 2006. Οι τοπικές και διεθνείς εταιρίες logistics, τα εργοστάσια παραγωγής και οι εμπορικές εταιρίες συνεχίζουν να κατασκευάζουν βιομηχανικές εγκαταστάσεις λόγω της αυξανόμενης ζήτησης για ποιοτικούς αποθηκευτικούς χώρους και χώρους παραγωγής. Η ανάπτυξη στον τομέα αποθηκευτικών και βιομηχανικών ακινήτων στη Βουλγαρία οφείλεται στη γεωγραφική της θέση, στην είσοδό της στην εμπορική ζώνη της Ευρωπαϊκής Ένωσης, στις αυξανόμενες απαιτήσεις των διεθνών και τοπικών μισθωτών, στη γρήγορη ανάπτυξη του τομέα εμπορικών καταστημάτων και στην επέκταση των τοπικών εταιριών παραγωγής.

Σύμφωνα με την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Βουλγαρίας, οι υφιστάμενοι σύγχρονοι αποθηκευτικοί και βιομηχανικοί χώροι εκτιμάται ότι ανέρχονται σε περίπου 1,2 εκατ. τ.μ., εκ των οποίων περίπου 700.000 τ.μ. βρίσκονται στη Σόφια, περίπου 250.000 τ.μ. στο Πλόβντιβ και περίπου 200.000 τ.μ. στη Βάρνα. Νέες βιομηχανικές ζώνες ξεκινούν να δημιουργούνται σε καίριες περιοχές σε ολόκληρη τη χώρα.

Γενικά, τα μισθώματα έχουν παραμείνει σταθερά τα τελευταία δύο χρόνια περίπου. Τα μισθώματα για βιομηχανικούς χώρους υψηλής εμπορικότητας και προβολής κυμαίνονται από €3,5 έως €5,8 ανά τ.μ. μηνιαίως για σύγχρονες αποθηκευτικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις, ενώ για αποθηκευτικούς και βιομηχανικούς χώρους Τάξης Β κυμαίνονται από €1,5 έως €3,5 ανά τ.μ. μηνιαίως.

## 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

### 3.4.21.4 Σερβία

Τα στοιχεία που παρατίθενται στην παρούσα ενότητα, προέρχονται από την από 1η Οκτωβρίου 2007 σχετική έκθεση της EFG Property Services d.o.o. Beograd, για την σέρβικη αγορά ακινήτων, η οποία διενεργήθηκε κατόπιν σχετικής εντολής της Εκδότριας.

Σημειώνεται ότι κατόπιν σχετικής συναίνεσης της EFG Property Services d.o.o. Beograd, τα παρακάτω στοιχεία περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο με τη σύμφωνη γνώμη της Διοίκησης της Εταιρίας, η οποία βεβαιώνει ότι οι πληροφορίες αυτές έχουν αναπαραχθεί σωστά και ότι, εξ όσων η Εταιρία γνωρίζει και είναι σε θέση να βεβαιώσει με βάση τις πληροφορίες που έχουν παρασχεθεί από τη EFG Property Services d.o.o. Beograd, δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

### Επισκόπηση της Αγοράς

Ως αποτέλεσμα της πολιτικής αστάθειας που παρουσίαζε η χώρα στο παρελθόν και επειδή βρίσκεται σε πρώιμο στάδιο της διαδικασίας προσχώρησης στην Ευρωπαϊκή Ένωση, η αγορά ακινήτων στη Σερβία δεν προσέκλυσε επίπεδο ξένων επενδύσεων αντίστοιχο με αυτό άλλων χωρών της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης και το μεγαλύτερο μέρος της πρόσφατης δραστηριότητας στην αγορά υποκινήθηκε από κατοίκους και ντόπιους επενδυτές.

### Η Αγορά Γραφείων στη Σερβία

Η αγορά γραφείων στη Σερβία είναι κυρίως συγκεντρωμένη στο Βελιγράδι, την πρωτεύουσα της χώρας, όπου βρίσκονται τα περισσότερα νέα κτίρια. Η κατασκευή και ανάπτυξη νέων γραφειακών χώρων που αυξήθηκε σημαντικά το 2004 συνεχίστηκε και το 2005 και 2006.

Η ζήτηση για γραφειακούς χώρους υψηλής ποιότητας υποκινήθηκε κυρίως από εταιρίες παροχής χρηματοοικονομικών και νομικών υπηρεσιών και εταιρίες που δραστηριοποιούνται στον κλάδο της φαρμακοβιομηχανίας, των τηλεπικοινωνιών και της πληροφορικής. Η κατασκευή νέων γραφείων έλαβε χώρα κυρίως στην περιοχή του «Νέου Βελιγραδίου» και στο ΕΕΚ της πρωτεύουσας. Στο ΕΕΚ του Βελιγραδίου βρίσκεται το 74% των σύγχρονων γραφειακών χώρων της πόλης, και στο ευρύτερο κέντρο βρίσκεται περίπου το 26% των σύγχρονων γραφειακών χώρων της πόλης.

Η συνολική ζήτηση σε γραφεία διπλασιάστηκε το 2006 συγκριτικά με το 2005 ανερχόμενη σε περίπου 140.000 τ.μ. Η ζήτηση για γραφεία Τάξης Α αντιστοιχούσε σε περίπου 57% και για γραφεία Τάξης Β από κοινού με διαμερίσματα που έχουν μετατραπεί σε γραφεία σε 43% της συνολικής ζήτησης το 2006. Το ποσοστό ανεκμετάλλεωτων χώρων για κτίρια γραφείων Τάξης Α ανήλθε σε περίπου 10%, γεγονός που οφειλόταν στη συνεχιζόμενη αύξηση του συνολικού αποθέματος της αγοράς.

Τα μισθώματα για γραφεία υψηλής εμπορικότητας και προβολής στο Βελιγράδι κυμαίνονται από €19 έως €22 ανά τ.μ. μηνιαίως για γραφειακούς χώρους Τάξης Α και από €15 έως €18 ανά τ.μ. μηνιαίως για γραφειακούς χώρους Τάξης Β. Τα μισθώματα για γραφεία υψηλής εμπορικότητας και προβολής που είναι αποτέλεσμα μετατροπής κυμαίνονται από €10 έως €15 ανά τ.μ. μηνιαίως.

### **Η Αγορά Εμπορικών Καταστημάτων στη Σερβία**

Η αγορά εμπορικών καταστημάτων στη Σερβία χαρακτηρίζεται από την ύπαρξη μεγάλου αριθμού μικρών εμπορικών καταστημάτων και λίγων εμπορικών κέντρων. Αρκετά εμπορικά κέντρα βρίσκονται υπό κατασκευή ή στο στάδιο μελέτης. Ως το οικονομικό και εργασιακό κέντρο της Σερβίας το Βελιγράδι εξακολουθεί να αποτελεί τη σημαντικότερη αγορά λιανικού εμπορίου, ενώ ακολουθούν οι πόλεις Νόβι Σάντ και Νις.

Καθώς η μακροοικονομική ανάκαμψη της Σερβίας συνεχίζεται με καλούς ρυθμούς, η Σερβία προσελκύει ολοένα και περισσότερο το ενδιαφέρον των διεθνών εταιριών λιανικού εμπορίου. Το 2006, η ζήτηση στην αγορά λιανικού εμπορίου πυροδοτήθηκε από την επέκταση των διεθνών τραπεζών και των εταιριών λιανικού εμπορίου που δραστηριοποιούνται στον τομέα της μόδας, ιδιαίτερα στο Βελιγράδι και το Νόβι Σαντ.

Οι κύριοι παράγοντες που επηρεάζουν το ύψος των μισθωμάτων για εμπορικά καταστήματα είναι η θέση, το μέγεθος και η διαρρύθμιση, η ορατότητα και η προτιθέμενη χρήση των καταστημάτων. Τα μισθώματα στα εμπορικά σημεία υψηλής εμπορικότητας και προβολής του Βελιγραδίου, όπως στον κεντρικό εμπορικό δρόμο (Knez Mihajlova) μπορούν να ανέλθουν μέχρι €180 ανά τ.μ. μηνιαίως. Τα μισθώματα στα εμπορικά κέντρα υψηλής εμπορικότητας και προβολής ανέρχονται σε περίπου €35 ανά τ.μ. μηνιαίως και στα δευτερεύοντα εμπορικά κέντρα περίπου €20 ανά τ.μ. μηνιαίως.

### **Η Αγορά Αποθηκευτικών και Βιομηχανικών Χώρων στη Σερβία**

Η αγορά αποθηκευτικών και βιομηχανικών χώρων είναι ο λιγότερο ανεπτυγμένος κλάδος της αγοράς της Σερβίας και συγκεκριμένα του Βελιγραδίου, επειδή οι κάτοικοι και οι επενδυτές έχουν επικεντρωθεί στην ανάπτυξη κτιρίων που χρησιμεύουν ως κατοικίες, εμπορικά καταστήματα και γραφεία σε ολόκληρη τη χώρα.

Το 2006 ξεκίνησε να εμφανίζεται στη βιομηχανική αγορά αυξημένο ενδιαφέρον από τους επενδυτές. Παρ' όλο που είχαν γίνει κάποιες επενδύσεις στην αγορά των αποθηκευτικών και βιομηχανικών ακινήτων στο Βελιγράδι, στα προάστια του Βελιγραδίου και στην περιοχή της Βοϊβοδίνας, εν γένει οι επενδυτές πιστεύουν ότι η κατασκευή βιομηχανικών εγκαταστάσεων ενέχει ιδιαίτερες προκλήσεις λόγω της μεγάλης γραφειοκρατίας, των περιορισμών στην υποδομή και των υψηλών τιμών αγοράς γης.

Νέες βιομηχανικές ζώνες αρχίζουν να σχηματίζονται κατά μήκος του κόμβου που δημιουργείται από τους δύο κύριους Ευρωπαϊκούς αυτοκινητόδρομους, κοντά στο Διεθνές Αεροδρόμιο Βελιγραδίου, το Λιμάνι του Βελιγραδίου και το Λιμάνι του Πάνσεβο.

Η αύξηση στη ζήτηση για σύγχρονους αποθηκευτικούς και βιομηχανικούς χώρους, σε συνδυασμό με την περιορισμένη προσφορά σε ακίνητα, είχε ως αποτέλεσμα να αυξηθούν τα μισθώματα για σύγχρονους αποθηκευτικούς χώρους έως €6,0 ανά τ.μ. μηνιαίως. Τα μισθώματα για παλιές βιομηχανικές εγκαταστάσεις εξακολουθούν να κυμαίνονται από €2,0 έως €3,5 ανά τ.μ. μηνιαίως.

### **Ανταγωνισμός**

Ως μία από τις σημαντικότερες εταιρίες επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας στην Ελλάδα βάσει των τελευταίων οικονομικών της καταστάσεων και κατάστασης επενδύσεων, και ως μία από τις δύο Α.Ε.Ε.Α.Π. που έχουν συσταθεί δυνάμει της ελληνικής νομοθεσίας, η Εταιρία εκτιμά ότι τα επιχειρηματικά της πλεονεκτήματα, ιδιαίτερα η στρατηγική της συνεργασία με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., τα έμπει-

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

ρα ανώτερα διοικητικά της στελέχη και η Επενδυτική της Επιτροπή της παρέχουν, μεταξύ άλλων ωφελειών, ένα ανταγωνιστικό πλεονέκτημα στον εντοπισμό και την αξιοποίηση των επενδυτικών ευκαιριών στο χώρο των εμπορικών ακινήτων (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.6 «Επιχειρηματικά Πλεονεκτήματα» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Ο τομέας των ακινήτων υψηλής εμπορικότητας και προβολής στην Ελλάδα χαρακτηρίζεται από εγχώριες επενδύσεις και επικεντρώνεται κυρίως στην απόκτηση γραφείων και ακινήτων λιανικού εμπορίου. Οι κύριοι επενδυτές είναι τράπεζες, ασφαλιστικά ταμεία, ασφαλιστικές εταιρίες και θρησκευτικές οργανώσεις, τους οποίους η Εταιρία ανταγωνίζεται αναφορικά με την αγορά ακινήτων, και σε μικρότερο βαθμό, μισθωτές και μεμονωμένους επενδυτές.

Στις πρόσθετες πηγές εγχώριου ανταγωνισμού συγκαταλέγονται εταιρίες του κλάδου των ακινήτων και μεγάλος αριθμός φυσικών και νομικών προσώπων που αποκτούν προς εκμετάλλευση ακίνητα κυρίως τουριστικά και εμπορικά. Οι εταιρίες αυτές δεν είναι Α.Ε.Ε.Α.Π. και δραστηριοποιούνται κυρίως στους τομείς κατασκευής, ανάπτυξης και εκμετάλλευσης της ελληνικής αγοράς ακινήτων, που σημαίνει ότι δεν ανταγωνίζονται άμεσα την Εταιρία ως επενδυτικά σχήματα. Ωστόσο, μπορεί να ανταγωνίζονται την Εταιρία, άμεσα ή έμμεσα, αναφορικά με μισθωτές, και σε μικρότερο βαθμό, με την απόκτηση ακινήτων.

Όταν η Εταιρία ανταγωνίζεται τέτοιους εγχώριους επενδυτές ή εταιρίες αναφορικά με την απόκτηση ακινήτων, η οργάνωσή της ως Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορεί μερικές φορές να αποτελεί μειονέκτημα από άποψη ανταγωνισμού. Το τίμημα που καταβάλλει η Εταιρία για την απόκτηση στοιχείου Ακίνητης Περιουσίας δεν επιτρέπεται να είναι υψηλότερο περισσότερο από 5% από την αξία του ακινήτου όπως αποτιμήθηκε από τον Σ.Ο.Ε. για τους σκοπούς της εν λόγω αγοραπωλησίας. Αντιστοίχως, το τίμημα που εισπράττει η Εταιρία για την μεταβίβαση στοιχείου Ακίνητης Περιουσίας του χαρτοφυλακίου της δεν επιτρέπεται να είναι χαμηλότερο περισσότερο από 5% από την αξία του όπως αποτιμήθηκε από τον Σ.Ο.Ε. για τους σκοπούς της εν λόγω αγοραπωλησίας. Επιπρόσθετα, σε κάθε περίπτωση, δεν επιτρέπεται η μεταβίβαση ή πώληση στοιχείου Ακίνητης Περιουσίας, στο οποίο η Εταιρία έχει επενδύσει, πριν την παρέλευση 12 μηνών από την ημερομηνία απόκτησής του. Οι εταιρίες του κλάδου ακινήτων που δεν αποτελούν Α.Ε.Ε.Α.Π. δεν υπόκεινται σε τέτοιους περιορισμούς, και συνεπώς το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας είναι λιγότερο ευέλικτο απ' ό,τι τα χαρτοφυλάκια των περισσότερων ανταγωνιστών της. (Για περισσότερες πληροφορίες βλ. σχετικά ενότητα 3.4.8 «Κανονιστικό Πλαίσιο» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Η Εταιρία δεσμεύεται επίσης από τις διατάξεις του ελληνικού εταιρικού δικαίου, που ενδέχεται να περιορίσουν περαιτέρω την ευελιξία της όσον αφορά στις επενδύσεις. Σύμφωνα με το άρθρο 10 του Κ.Ν. 2190/1920 δύο χρόνια μετά από κάθε αύξηση του κεφαλαίου της, απαγορεύεται χωρίς προηγούμενη έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων και αποτίμησης των στοιχείων που μεταβιβάζονται η απόκτηση οιοδήποτε στοιχείου του ενεργητικού με τίμημα ανώτερο του 1/10 του μετοχικού κεφαλαίου, εφόσον πωλητές είναι (α) ιδρυτές μέτοχοι, (β) μέτοχοι εκπροσωπώντας ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου («Σημαντικοί Μέτοχοι»), (γ) μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας, (δ) συγγενείς των ανωτέρω υπό (α), (β) και (γ) ή (ε) εταιρίες στις οποίες τα πρόσωπα ανωτέρω υπό (α), (β), (γ) και (δ) είναι ιδρυτές μέτοχοι ή Σημαντικοί Μέτοχοι. Η εν λόγω απαγόρευση δεν ισχύει όταν πρόκειται για αποκτήσεις που δίνονται στο πλαίσιο των τρεχουσών συναλλαγών.

Η Εταιρία αναμένει να αντιμετωπίσει αυξημένο άμεσο ανταγωνισμό από άλλα επενδυτικά σχήματα με την εισαγωγή περισσότερων Α.Ε.Ε.Α.Π. στην εγχώρια αγορά και τη στροφή των παραδοσιακών κατασκευαστικών εταιριών του κλάδου ακινήτων από έργα του δημόσιου τομέα σε έργα του ιδιωτικού τομέα. Επίσης, η Εταιρία εκτιμά ότι στο εγγύς μέλλον περισσότερες εταιρίες θα υποβάλλουν αίτηση μετατροπής σε Α.Ε.Ε.Α.Π., ιδιαίτερα λόγω των πρόσφατων ευνοϊκών τροποποιήσεων του καθεστώτος που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π.

Η διεθνής επενδυτική δραστηριότητα στην Ελλάδα ιστορικά έχει υπάρξει περιορισμένη λόγω ορισμένων ζητημάτων διαρθρωτικής φύσης που υφίστανται στην ελληνική αγορά ακινήτων. Τα θέματα αυτά περιλαμβάνουν έλλειψη ρευστότητας στην αγορά, δυσκολία ανεύρεσης ποιοτικών ακινήτων κατάλληλων για επένδυση, ορισμένες ασάφειες στο νομοθετικό πλαίσιο, υψηλός φόρος μεταβίβασης ακινήτων, συχνές αλλαγές στο φορολογικό καθεστώς και ανεπαρκή γνώση της τοπικής αγοράς από την πλευρά των διεθνών επενδυτών. Χάρη στις προσπάθειες της Ελλάδας να επιλύσει τα ζητήματα αυτά και από την προσχώρηση της Ελλάδας στην Οικονομική και Νομισματική Ένωση τον Ιανουάριο του 2001, έχουν αυξηθεί σημαντικά οι διεθνείς επενδύσεις στην Ελλάδα. Αρκετοί διεθνείς επενδυτές δραστηριοποιούνται ήδη στην ελληνική αγορά ακινήτων και, μαζί με άλλους διεθνείς επενδυτές που δεν έχουν ακόμα επενδύσει ενεργά στην ελληνική αγορά ακινήτων, πιθανώς να αποδειχθούν αυξανόμενα σημαντικές πηγές ανταγωνισμού αναφορικά με την απόκτηση ακινήτων, μισθωτές και μεμονωμένους επενδυτές.

Επιπρόσθετα, η Διοίκηση της Εταιρίας πιστεύει ότι ο κλάδος των Α.Ε.Ε.Α.Π. βρίσκεται σε πρώιμο στάδιο και υπάρχει περιθώριο ανάπτυξης στο μέλλον.

## 3.5 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ

Στην παρούσα ενότητα παρατίθενται συνοπτικά:

- οι σημαντικές συμβάσεις (οι οποίες έχουν συμβατικό αντικείμενο άνω των € 500.000) της Εταιρίας και των θυγατρικών της, εκτός αυτών που αφορούν ακίνητα της Εταιρίας, στις οποίες η Εταιρία έχει αποτελέσει συμβαλλόμενο μέρος κατά τη διάρκεια των δύο προηγούμενων ετών και
- οι συμβάσεις μεταξύ των υφιστάμενων μετόχων,

### 3.5.1 Σύμβαση Μετόχων

Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζονται συνοπτικά οι σημαντικότεροι όροι της από 30.1.2006 σύμβασης μεταξύ των μετόχων της Εταιρίας, ΤΡΑΠΕΖΑ EFG EUROBANK ERGASIAS A.E., LAMDA DEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ και REIB EUROPE INVESTMENTS LIMITED, βάσει της οποίας συμφωνούνται οι όροι της συνεργασίας τους, στα πλαίσια της ιδιότητάς τους ως μετόχων της Εταιρίας.

Συγκεκριμένα, οι ως άνω μέτοχοι της Εταιρίας συμφωνούν τα ακόλουθα:

- Καθεμία εκ των LAMDA DEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ και REIB Europe Investments Limited δικαιούται να προτείνει ένα μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και ένα μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρίας και να αντικαθιστά οποιοδήποτε από τα προταθέντα μέλη της με νέο, εφ' όσον κατέχει τουλάχιστον 5% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας.
- Οι αποφάσεις της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρίας θα λαμβάνονται μόνο με ομόφωνη απόφαση όλων των μελών της.
- Εάν η συμμετοχή ενός μετόχου στο καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας μειωθεί κάτω από το 5% αυτού, τότε η σύμβαση θα λύεται ως προς το μέτοχο αυτό (που όμως διατηρεί δικαιώματα αποζημίωσης που έχουν γεννηθεί προ της λύσης της συμβάσεως) και οι άλλοι μέτοχοι δικαιούνται να λάβουν κάθε μέτρο για την αντικατάσταση των διορισθέντων (από αυτό το μέτοχο) μελών της Επενδυτικής Επιτροπής ή/και του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Εάν η ΤΡΑΠΕΖΑ EFG EUROBANK ERGASIAS A.E. παύσει να είναι ο μεγαλύτερος μέτοχος της Εταιρίας, η σύμβαση θα λύεται για όλους τους μετόχους, αλλά δικαιώματα αποζημίωσης που έχουν προκύψει μέχρι τότε, δεν θα επηρεάζονται με κανένα τρόπο από μια τέτοια λύση.
- Κάθε μέτοχος θα ασκεί όλα τα δικαιώματα ψήφου και τις σχετικές εξουσίες και θα φροντίζει, ώστε όλα τα προταθέντα ή διορισθέντα απ' αυτόν μέλη ή σύμβουλοι να ασκούν τα δικαιώματα ψήφου τους με τρόπο σύμφωνο προς τη σύμβαση, έτσι ώστε να επιτυγχάνουν τα αποτελέσματα που επιδιώκονται μ' αυτήν.

Εφαρμοστέο δίκαιο είναι το ελληνικό και οιαδήποτε διαφορά ανακύψει από ή αναφορικά με τη σύμβαση θα υπάγεται στην αποκλειστική δικαιοδοσία των δικαστηρίων της Αθήνας.

Η REIB Europe Investments Limited και η LAMDA DEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ έχουν το δικαίωμα να προτείνουν για διορισμό από ένα μέλος του Δ.Σ. της Εταιρίας. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., ως μεγαλύτερος μέτοχος της Εταιρίας, αναμένεται ότι θα είναι σε θέση να εκλέξει τα υπόλοιπα μέλη του Δ.Σ. της Εταιρίας, επί του παρόντος 5 μέλη επί των 7.

Σύμφωνα με το καταστατικό της Εταιρίας, η Γενική Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σε αυτήν μέτοχοι που εκπροσωπούν το ένα πέμπτο (1/5) των Μετοχών και η πλειοψηφία των αποφάσεων λαμβάνονται με απόλυτη πλειοψηφία των εκπροσωπούμενων ψήφων στη συγκεκριμένη Γενική Συνέλευση, με εξαίρεση ορισμένων αποφάσεων για τη λήψη των οποίων απαιτείται απαρτία δύο τρίτων (2/3) των Μετοχών της Εταιρίας (που μπορεί να μειωθεί στο μισό (1/2) και στο ένα τρίτο (1/3) σε Επαναληπτικές Συνελεύσεις, εάν δεν επιτευχθεί η ως άνω απαρτία) και λαμβάνονται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) των εκπροσωπούμενων ψήφων.

Δυνάμει της αυξημένης συμμετοχής τους, οι βασικοί μέτοχοι της Εταιρίας (βλ. σχετικά ενότητα «3.19 ΜΕΤΟΧΟΙ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου) θα μπορούσαν, αν ενεργήσουν συλλογικά να ελέγχουν τις αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας, συμπεριλαμβανομένης της εκλογής των μελών του Δ.Σ. της Εταιρίας. Με τις Μετοχές της Εταιρίας μετά την παρούσα Συνδυασμένη Προσφορά οι βασικοί μέτοχοι θα μπορούν αν ενεργούν συλλογικά να εμποδίζουν τη λήψη αποφάσεων αναφορικά με θέματα που υποβάλλονται προς ψήφιση από τους μετόχους και που απαιτούν πλειοψηφία δύο τρίτων (2/3) (βλ. σχετικά ενότητα 2.1 «ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΚΑΙ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

### **3.5.2 Συμβάσεις με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.**

#### **3.5.2.1 Η Σύμβαση Παροχής Συμβουλευτικών και Διοικητικών Υπηρεσιών**

Την 30.12.2005 η Εταιρία προέβη στη σύναψη σύμβασης παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών (η «Αρχική Σύμβαση») η οποία τροποποιήθηκε με την από 16.10.2007 Πρόσθετη Πράξη (η «Πρόσθετη Πράξη») με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.(από κοινού η «Αρχική Σύμβαση» και η «Πρόσθετη Πράξη» θα αναφέρονται ως η «Σύμβαση»). Η από 29.12.2005 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας ενέκρινε τη σύναψη της Αρχικής Σύμβασης και οι από 03.09.2007 και 15.10.2007 Έκτακτες Γ.Σ. ενέκριναν την σύναψη της Πρόσθετης Πράξης σχετικά με την σύμβαση παροχής από την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. υπηρεσιών συμβούλου διαχείρισης της Ακίνητης Περιουσίας της Εταιρίας αφ' ενός και συναφών με την εν λόγω διαχείριση υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης της περιουσίας αυτής και συμβουλευτικών υπηρεσιών σχετικά με την καθημερινή λειτουργία της Εταιρίας αφ' ετέρου, καθώς και υπηρεσιών διοικητικής, οργανωτικής, οικονομοτεχνικής και τεχνικής υποστήριξης της τελευταίας. Δυνάμει της Πρόσθετης Πράξης ορισμένοι όροι της Σύμβασης τροποποιήθηκαν και το αντικείμενο της Σύμβασης διευρύνθηκε, προκειμένου μεταξύ άλλων, να περιλαμβάνει την παροχή συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών τόσο στην Ελλάδα όσο και διεθνώς.

Οι βασικότεροι όροι της Αρχικής Σύμβασης όπως τροποποιήθηκε με την Πρόσθετη Πράξη είναι οι ακόλουθοι:

#### **Αντικείμενο**

Η Τράπεζα αναλαμβάνει την υποχρέωση να παρέχει, με δικούς της υπαλλήλους ή προστηθέντες, δικά της υλικά και τεχνικά μέσα και δαπάνες ή μέσω τρίτων φυσικών ή νομικών προσώπων επιλογής της, στην Εταιρία τις ακόλουθες υπηρεσίες εντός και εκτός Ελλάδος, χωρίς να εγγυάται οποιοδήποτε αποτέλεσμα, κάθε σχετικού κινδύνου αναλαμβανομένου αποκλειστικά από την Εταιρία:



### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

- υπηρεσίες συμβούλου διαχείρισης της Ακίνητης Περιουσίας της Εταιρίας, καθώς και συναφείς με την εν λόγω διαχείριση υπηρεσίες διοικητικής υποστήριξης, διορίζοντας ως μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρίας ένα πρόσωπο με κατάλληλες γνώσεις και εμπειρία, και
- συμβουλευτικές υπηρεσίες σχετικά με την καθημερινή λειτουργία της Εταιρίας, καθώς και υπηρεσίες διοικητικής, οργανωτικής, οικονομοτεχνικής και τεχνικής υποστήριξης, με σκοπό την εύρυθμη λειτουργία της Εταιρίας,

Στην παρακάτω περίληψη παρατίθενται οι σημαντικότερες υπηρεσίες που παρέχει η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. ως σύμβουλος σχετικά με το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρίας, και δεν περιλαμβάνει το σύνολο των υπηρεσιών που παρέχονται από την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. δυνάμει της Σύμβασης.

#### **Υπηρεσίες σε σχέση με στοιχεία Ακίνητης Περιουσίας**

Σύμφωνα με τους όρους της Σύμβασης, η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. δυνάμει της Σύμβασης:

- υποβάλλει στην Επενδυτική Επιτροπή προτάσεις σχετικά με την καθημερινή διαχείριση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας,
- εντοπίζει και υποδεικνύει επιχειρηματικές ευκαιρίες επένδυσης σε στοιχεία Ακίνητης Περιουσίας οι οποίες συμβαδίζουν με τους στόχους και την επενδυτική πολιτική της Εταιρίας,
- προτείνει από-επενδύσεις περιουσιακών στοιχείων όταν εμφανίζονται ευκαιρίες που συμβαδίζουν με τους επενδυτικούς στόχους και την πολιτική της Εταιρίας, συμπεριλαμβανομένης της πολιτικής επανεπένδυσης κεφαλαίου σε περιουσιακά στοιχεία με δυνητικά μεγαλύτερες προοπτικές απόδοσης,
- καταρτίζει και υποβάλλει προς έγκριση στην Επενδυτική Επιτροπή τους όρους και προϋποθέσεις των συμβάσεων αγοράς, πώλησης και μίσθωσης στοιχείων Ακίνητης Περιουσίας,
- συντονίζει και επιβλέπει τις υπηρεσίες διεξαγωγής ελέγχου σχετικά με μελλοντικές επενδύσεις που τυχόν θα πραγματοποιήσει η Εταιρία,
- διαρθρώνει και επιβλέπει την εφαρμογή της στρατηγικής της Εταιρίας σχετικά με τη διοίκηση, διαχείριση, λειτουργία, συντήρηση, βελτίωση, μίσθωση και διάθεση περιουσιακών στοιχείων,
- παρέχει υπηρεσίες συμβούλου σε σχέση με αποφάσεις πολιτικής που λαμβάνει η Επενδυτική Επιτροπή (ορίζοντας ένα πρόσωπο με κατάλληλες γνώσεις και εμπειρία, που θα συμμετέχει ως μέλος στην Επενδυτική Επιτροπή της Εταιρίας) και το Διοικητικό Συμβούλιο,
- μελετά και αναλύει τους προϋπολογισμούς λειτουργίας και κεφαλαίου της περιουσίας της Εταιρίας, συμπεριλαμβανομένων των χρηματοοικονομικών πληροφοριών για κάθε στοιχείο Ακίνητης Περιουσίας και για το χαρτοφυλάκιο ακινήτων,
- παρέχει συμβουλευτικές υπηρεσίες σχετικά με τη συμμόρφωση της Εταιρίας με τους νόμους και τις συμβάσεις χρηματοδότησης,
- καταρτίζει καταλόγους επενδύσεων και επενδυτικές αναφορές που είναι υποχρεωμένη να δημοσιεύει η Εταιρία από τις εκάστοτε κανονιστικές ρυθμίσεις,
- παρέχει υπηρεσίες διαχείρισης των συμβάσεων ασφάλισης για όλα τα στοιχεία Ακίνητης Περιουσίας της Εταιρίας,

- παρέχει συμβουλευτικές υπηρεσίες σε σχέση με το χαρτοφυλάκιο ακινήτων και
- παρέχει όποιες άλλες υπηρεσίες κριθούν απαραίτητες από την Επενδυτική Επιτροπή και το Διοικητικό Συμβούλιο και σύμφωνα με τους όρους που έχουν συμφωνηθεί με τη Eurobank.

#### **Υπηρεσίες σε σχέση με την διοικητική υποστήριξη της Εταιρίας**

Σύμφωνα με τους όρους της Σύμβασης, η Eurobank:

- παρέχει υπηρεσίες εταιρικής διακυβέρνησης,
- προετοιμάζει τη σύνταξη όλων των απαιτούμενων εγγράφων σχετικά με τις γνωστοποιήσεις προς τις αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές και το κοινό (συμπεριλαμβανομένων των ανακοινώσεων και γνωστοποιήσεων προς το Χρηματιστήριο Αθηνών),
- παρέχει συμβουλευτικές υπηρεσίες σχετικά με την ανάπτυξη των πληροφοριακών συστημάτων και της τηλεπικοινωνιακής υποδομής της Εταιρίας,
- παρέχει στην Εταιρία πάσης φύσεως συμβουλές σχετικά με τη σύνταξη των οικονομικών της καταστάσεων και του ετήσιου προϋπολογισμού και
- υπό την καθοδήγηση της Εταιρίας, ετοιμάζει ετήσιο πρόγραμμα προβολής και διαφήμισης της Εταιρίας.

Η δε Πρόσθετη Πράξη έχει επεκτείνει το αντικείμενο της Σύμβασης από «ακίνητα» σε στοιχεία «Ακίνητης Περιουσίας» στο σύνολο της Σύμβασης (εκτός όπου το νόημα του όρου περιορίζεται από τη φύση των πραγμάτων σε ακίνητο υπό στενή έννοια).

#### **Διάρκεια και Ανανέωση**

Η Αρχική Σύμβαση είχε διάρκεια 3 έτη, με έναρξη ισχύος την 01.01.2005 και λήξη την 31.12.2007 και στη συνέχεια ανανεώνεται αυτόματα με ετήσια κάθε φορά διάρκεια εκτός εάν οποιοδήποτε εκ των συμβαλλόμενων μερών δηλώσει με σχετική έγγραφη κοινοποίηση 120 ημερών πριν από την λήξη της Σύμβασης ότι δεν επιθυμεί την ανανέωση αυτής. Η Πρόσθετη Πράξη τέθηκε σε ισχύ την 01.07.2007.

#### **Αμοιβή**

Αμοιβή συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών: έως και την 30.06.2007 τριμηνιαίως 8% και από 01.07.2007 8,1% επί των μισθωμάτων (εισπρακτέων από τη μίσθωση των ακινήτων της Εταιρίας) πλέον Φ.Π.Α. και θα καταβάλλεται εντός 30 ημερών από το τέλος κάθε ημερολογιακού τριμήνου, ενώ ειδικότερα σε σχέση με τα μισθώματα που λαμβάνονται για τον υπολογισμό της ως άνω αμοιβής έχουν συμφωνηθεί τα ακόλουθα:

- αναφορικά με τις μισθώσεις που υφίσταντο πριν τεθεί σε ισχύ η Αρχική Σύμβαση και αναφορικά με τις μισθώσεις που θα καταρτίσει η Εταιρία κατά τη διάρκεια της Σύμβασης χωρίς την συμβουλή ή παρά την αντίθετη συμβουλή της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E., η τελευταία δικαιούται την ως άνω αμοιβή επί όλων των μισθωμάτων ανεξάρτητα από τυχόν υπερημερία του μισθωτή, και
- αναφορικά με τις μισθώσεις, που θα καταρτίσει η Εταιρία κατά τη διάρκεια της Σύμβασης με τη συμβουλή της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E., η τελευταία δικαιούται την ως άνω αμοιβή επί των μισθωμάτων που θα έχουν καταβληθεί από τον μισθωτή, ενώ σε περίπτωση υπερημερίας του μισθωτή θα ισχύουν τα εξής:

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

- η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. προτείνει μέτρα αντιμετώπισης τυχόν ανώμαλης εξέλιξης κάποιων μισθωτικών σχέσης (συμπεριλαμβανομένης και της καταγγελίας της εν λόγω μισθωτικής σχέσης), εφ' όσον ο μισθωτής είναι υπερήμερος κατά 3 μήνες ως προς την καταβολή των μισθωμάτων,
- η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. υποβάλλει την ως άνω πρότασή της εντός 30 ημερολογιακών ημερών από την παρέλευση των 3 μηνών καθυστέρησης καταβολής των μισθωμάτων, ενώ κατ' εξαίρεση δύναται να υποβάλει την ως άνω πρότασή της πριν την παρέλευση των ανωτέρω 3 μηνών, εάν ελήφθη ή συντρέχει, κατά την κρίση της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E., λόγος να ληφθεί εις βάρος του οφειλέτη μισθωτή οποιοδήποτε μέτρο συλλογικής ή αναγκαστικής εκτέλεσης,
- η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. δεν δικαιούται την ως άνω αμοιβή σε σχέση με τα μη καταβληθέντα μισθώματα για όσο χρονικό διάστημα δεν έχει υποβάλει την ως άνω πρότασή της, δηλ. για τους πρώτους 3 μήνες ή μέχρι την υποβολή της πρότασης, σε περίπτωση που αυτή υποβληθεί νωρίτερα κατά τα οριζόμενα ανωτέρω
- η Εταιρία θα αποφασίζει εντός 30 ημερολογιακών ημερών από την υποβολή της ως άνω πρότασης της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E., εάν θα την υιοθετήσει ή όχι,
- σε περίπτωση που η Εταιρία υιοθετήσει την ως άνω πρόταση της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. και καταγγείλει την μίσθωση ή λάβει τα προταθέντα μέτρα, η Τράπεζα δεν θα δικαιούται την ως άνω αμοιβή επί των μισθωμάτων, αναφορικά με τα οποία ο μισθωτής έχει καταστεί υπερήμερος,
- σε περίπτωση που η Εταιρία δεν υιοθετήσει την ως άνω πρόταση της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. (συμπεριλαμβανομένης και της καταγγελίας), η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. θα δικαιούται την ως άνω αμοιβή επί των μισθωμάτων, που δεν θα καταβληθούν μετά την πάροδο των 30 ημερολογιακών ημερών, κατά τη διάρκεια των οποίων η Εταιρία πρέπει να αποφασίσει εάν θα καταγγείλει ή όχι τη μίσθωση. Στην περίπτωση αυτή, η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. δεν θα δικαιούται την ως άνω αμοιβή μόνο σε σχέση με τα μισθώματα, η καταβολή των οποίων έχει καθυστερήσει έως 5 μήνες, αναλόγως του χρόνου υποβολής της ως άνω πρότασης της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. και του χρόνου της ως άνω απόφασης της Εταιρίας.

Αμοιβή δόμησης συμφωνίας: 0,25% επί του τιμήματος αγοράς ή πωλήσεως κάθε στοιχείου του χαρτοφυλακίου Ακίνητης Περιουσίας της Εταιρίας, στην οποία προβαίνει η Εταιρία, πλέον Φ.Π.Α. και καταβάλλεται εφάπαξ αμέσως μετά την ολοκλήρωση της συναλλαγής απόκτησης ή διάθεσης κάθε στοιχείου του χαρτοφυλακίου Ακίνητης Περιουσίας της Εταιρίας.

Αμοιβή προέλευσης: α) 0,75% επί του τιμήματος αγοράς ή πωλήσεως κάθε στοιχείου Ακίνητης Περιουσίας, στην οποία προβαίνει η Εταιρία, και το οποίο βρίσκεται στην Ελλάδα, β) 1,5% επί του τιμήματος αγοράς ή πωλήσεως κάθε στοιχείου Ακίνητης Περιουσίας στην οποία προβαίνει η Εταιρία και το οποίο βρίσκεται σε χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης και γ) 3% επί του τιμήματος αγοράς ή πωλήσεως κάθε στοιχείου Ακίνητης Περιουσίας στην οποία προβαίνει η Εταιρία και το οποίο βρίσκεται εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης, πλέον του αναλογούντος Φ.Π.Α., όπου αυτός ισχύει, σε περίπτωση που το ακίνητο εντοπίστηκε από την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. ή εταιρία του Ομίλου της. Διευκρινίζεται ότι σε περίπτωση απόκτησης ή διάθεσης Εταιρίας Ειδικού Σκοπού που εδρεύει σε χώρα διαφορετική από αυτήν που βρίσκεται το ακίνητο, η χώρα που βρίσκεται το ακίνητο είναι κρίσιμη για τον προσδιορισμό ποιου από τα ανωτέρω ποσοστά (υπό α, β ή γ) λαμβάνεται ως βάση υπολογισμού της ανωτέρω αμοιβής. Η ανωτέρω αμοιβή υπολογίζεται και καταβάλλεται εφάπαξ αμέσως μετά την ολοκλήρωση της σχετικής συναλλαγής (απόκτησης/διάθεσης), ενώ δεν οφείλεται, σε περίπτωση που η εύρεση του αγοραζόμενου στοιχείου

έχει γίνει από κτηματομεσίτη τρίτο ως προς τον Όμιλο Eurobank EFG. Εάν η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. δηλώσει ότι το συγκεκριμένο ακίνητο εντοπίστηκε από εταιρία συνδεδεμένη ή ανήκουσα στον ίδιο όμιλο με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., η αμοιβή προέλευσης θα καταβάλλεται απ' ευθείας στην εν λόγω τρίτη εταιρία αντί της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E.

Όλα γενικώς τα έξοδα και οι δαπάνες (συμπεριλαμβανομένων και των λόγω φόρων, τελών κ.λπ.), που γίνονται ή θα γίνουν με αιτία ή αφορμή τη σύμβαση και την εκτέλεσή της, βαρύνουν την Εταιρία. Ειδικά ως προς τις δαπάνες τρίτων, όπως δαπάνες δικηγόρων, τεχνικών, πραγματογνωμόνων, μεσιτών κ.α., θα βαρύνουν την Εταιρία, υπό την προϋπόθεση ότι η Εταιρία έχει προηγουμένως επιλέξει η ίδια τους τρίτους ή συναινέσει στην επιλογή τους.

Για το διάστημα από 01.01.2005 έως 31.12.2005 η αμοιβή της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. συμφωνήθηκε σε ποσοστό 8% επί των μισθωμάτων (εισπρακτέων στο πλαίσιο των μισθώσεων της Ακίνητης Περιουσίας που ίσχυαν κατά τη διάρκεια της ανωτέρω χρονικής περιόδου), ήτοι ποσό € 1.351 χιλ. πλέον Φ.Π.Α. Αντίστοιχα, για το χρονικό διάστημα 01.01.2006 έως 31.12.2006 η Εταιρία κατέβαλε στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. αμοιβή συνολικού ύψους €1.800 χιλ. πλέον Φ.Π.Α. Τέλος, για το χρονικό διάστημα 01.01.2007 έως 30.09.2007, ο Όμιλος κατέβαλε στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. αμοιβή συνολικού ύψους €1.711 χιλ. πλέον Φ.Π.Α.

#### **Ευθύνη**

Έναντι της Εταιρίας, η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.:

- για τις Συμβουλές, όπως αυτές ορίζονται στην εν λόγω σύμβαση, οφείλει να επιδεικνύει την εν τοις ιδίοις επιμέλεια (ιδίως να διαθέτει επαρκές και κατάλληλα εξειδικευμένο προσωπικό και να εκτελεί τα καθήκοντά της με επιμέλεια),
- για τις υπηρεσίες τρέχουσας διοικητικής υποστήριξης της Ακίνητης Περιουσίας της Εταιρίας και τις υπηρεσίες διοικητικής υποστήριξης της ευθύνεται μόνο για δόλο και βαρεία αμέλεια,
- για τις υπαίτιες ζημιογόνες πράξεις τρίτων συνεργατών επιλογής της ευθύνεται μόνο για τυχόν πταίσμα της ως προς την επιλογή των προσώπων αυτών και τις οδηγίες που έδωσε στα πρόσωπα αυτά, και
- για τις υπαίτιες ζημιογόνες πράξεις τρίτων συνεργατών επιλογής της Εταιρίας, ευθύνεται μόνο για τυχόν πταίσμα της ως προς τις οδηγίες που έδωσε στα πρόσωπα αυτά.

#### **Αποκλειστικότητα**

Η Εταιρία δικαιούται να αναθέτει, με οποιονδήποτε τρόπο, και σε άλλον την παροχή μεσιτικών υπηρεσιών από κτηματομεσίτες και συμβουλευτικών υπηρεσιών επί της διαχείρισης της Ακίνητης Περιουσίας της και της διοικητικής υποστήριξης της Εταιρίας, ενημερώνοντας την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. για όλες τις ενέργειές της που δεν απορρέουν από τις Συμβουλές υπό την επιφύλαξη υποχρέωσης εμπιστευτικότητας της Εταιρίας ή απαγορευτικής διάταξης νόμου, όπως αυτές ορίζονται στη Σύμβαση, ενώ υποχρεούται να μην αναθέτει, με οποιονδήποτε τρόπο, και σε άλλον την παροχή των λοιπών υπηρεσιών.

Σε κάθε περίπτωση, η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. και οι συνδεδεμένες με αυτήν εταιρίες δεν κωλύονται να παρέχουν υπηρεσίες παρόμοιας φύσεως και σε άλλα, φυσικά ή νομικά, πρόσωπα.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. μπορεί να αποκτή (η ίδια ή συνδεδεμένη με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. εταιρία) μετοχές εταιριών, που δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα με συναφές προς αυτό της Εταιρίας αντικείμενο, εφ' όσον δεν ασκεί έλεγχο σε αυτές τις εταιρίες ή δεν τους παρέχει υπηρεσίες διαχείρισης ή συμβούλου διαχείρισης, ενώ, εάν η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. αποκτήσει εξ ούου-δήποτε λόγου μετοχές σε τέτοιες εταιρίες κατά παράβαση του προηγούμενου εδαφίου, οφείλει να μειώνει ή να ρευστοποιεί τη συμμετοχή της, προκειμένου να συμμορφώνεται με την ως άνω υποχρέωσή της.

#### **Δικαίωμα πρώτης προσφοράς**

Με εξαίρεση ακίνητα που αναφέρονται στην αμέσως επόμενη παράγραφο η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. δεν θα αποκτή ούτε θα υποδεικνύει σε τρίτους να αποκτήσουν την κυριότητα ακινήτου προτού γνωστοποιήσει εγγράφως προς τον Πρόεδρο ή τον Γραμματέα της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρίας την πρόθεση αποκτήσεως του ακινήτου (είτε στην Ελλάδα είτε στο εξωτερικό). Εάν η Επενδυτική Επιτροπή αποφασίσει ότι δεν κρίνει σκόπιμο να αγοράσει η Εταιρία το εν λόγω ακίνητο ή αν παρέλθει άπρακτη προθεσμία 30 (ημερολογιακών) ημερών από τη λήψη της ανωτέρω έγγραφης γνωστοποίησης, η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. είναι ελεύθερη να προβεί στην απόκτηση του ακινήτου ή στην υπόδειξή του σε άλλο πελάτη της. Επίσης, η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. δεσμεύεται ώστε τα ανωτέρω να τηρούνται και ως προς την απόκτηση ακινήτου από εταιρία συνδεδεμένη με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. κατά την έννοια του αρ. 42ε του Κ.Ν. 2190/1920.

Εξαιρούνται των προβλέψεων του παρόντος άρθρου τα εξής ακίνητα:

- α) ακίνητα που η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. ή συνδεδεμένη με αυτήν εταιρία αποκτά με σκοπό την κάλυψη λειτουργικών αναγκών της.
- β) ακίνητα οφειλετών της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. ή συνδεδεμένης με αυτήν εταιρίας τα οποία αποκτά σε πλειστηριασμό.
- γ) ακίνητα που αποκτώνται από την εταιρία EFG Eurobank Χρηματοδοτικές Μισθώσεις A.E. ή άλλη συνδεδεμένη με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. εταιρία χρηματοδοτικών μισθώσεων ή θυγατρική τους, στο πλαίσιο της συνήθους επιχειρηματικής τους δραστηριότητας, και
- δ) ακίνητα που δεν έχουν τα χαρακτηριστικά που προβλέπονται από τις Παραμέτρους Επενδυτικής Πολιτικής της Εταιρίας και την Έκθεση Επενδυτικής Στρατηγικής της Εταιρίας (όπως αυτές ορίζονται στο παράρτημα της σχετικής Σύμβασης).

#### **Χρηματοδοτήσεις**

Τυχόν χορηγούμενα από την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. ή άλλη συνδεδεμένη με αυτήν εταιρία δάνεια στην Εταιρία συνομολογούνται, τηρουμένων των τραπεζικών κριτηρίων, υπό όρους όχι λιγότερο ευνοϊκούς από αυτούς, που συνομολογούνται για την ίδια κατηγορία δανείων με πελάτες της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. μη συνδεδεμένες με αυτήν επιχειρήσεις.

#### **Καταγγελία**

Η Σύμβαση δύναται να καταγγελθεί εγγράφως οποτεδήποτε και χωρίς οποιαδήποτε προειδοποίηση από οποιοδήποτε μέρος, αν επέλθει οποιοδήποτε από τα κατωτέρω γεγονότα:

- εάν το άλλο μέρος παραβεί ουσιώδη συμβατική υποχρέωσή του και η παράβαση αυτή, εφ' όσον είναι δεκτική θεραπείας, παραμένει αθεράπευτη επί 60 ημέρες μετά την έγγραφη όχλησή της από το καταγγέλλον μέρος,
- εάν το άλλο μέρος λυθεί ή αποφασισθεί η λύση του ή η ανάκληση των διοικητικών πράξεων, που ενέκριναν τη σύσταση ή τη λειτουργία του,
- εάν κατατεθεί αίτηση για την κήρυξη του άλλου μέρους σε πτώχευση ή για τη θέση του σε οποιασδήποτε μορφής εκκαθάριση ή σε αναγκαστική διαχείριση ή για την υπαγωγή του στη διοίκηση και διαχείριση των πιστωτών ή για διορισμό εκκαθαριστή ή διαχειριστή οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου του, καθώς και αν ληφθούν εις βάρος του τα ανωτέρω ή οποιοδήποτε ανάλογο μέτρο συλλογικής ή αναγκαστικής εκτέλεσης,
- εάν αποδειχθεί ψευδής ή ανακριβής οποιαδήποτε από τις έγγραφες δηλώσεις, που αναφέρει η σύμβαση, και η παράβαση αυτή, εφ' όσον είναι δεκτική θεραπείας, παραμένει αθεράπευτη επί 60 ημέρες μετά την έγγραφη όχληση του άλλου μέρους από το καταγγέλλον μέρος.

Σε ότι αφορά στην ανωτέρω Σύμβαση σημειώνονται τα εξής: Η Εταιρία επέλεξε να συνάψει σύμβαση παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. προκειμένου να εκμεταλλευτεί την εξειδικευμένη γνώση που διαθέτει η πολυσιχιδής ομάδα στελεχών, διαφόρων ειδικοτήτων, που διαθέτει η τελευταία. Μέσω της Σύμβασης αυτής και λόγω του μεγέθους, της εμπειρίας και της κυρίαρχης θέσης της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. στην αγορά, η Εταιρία έχει πρόσβαση σε υποδομές, γνώσεις και υπηρεσίες το υψηλό επίπεδο και την ποικιλία των οποίων δύσκολα θα μπορούσε να αναπτύξει εσωτερικά. Η Διοίκηση κρίνει ότι η συγκεκριμένη δομή υπερέρχει της εναλλακτικής, δηλαδή πρόσληψη ενός περιορισμένου αριθμού στελεχών από την αγορά και ανάπτυξης μιας μικρογραφίας του κέντρου εξειδικευμένης γνώσης που λειτουργεί ήδη με επιτυχία στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., τόσο σε προφανείς τομείς όπως οι συμβουλευτικές υπηρεσίες επί της Ακίνητης Περιουσίας αλλά και σε τομείς υποδομής όπως η πληροφορική και οι επικοινωνίες.

Τα στελέχη της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. και των συνδεδεμένων με αυτή εταιριών που προσφέρουν τις υπηρεσίες τους στην Εταιρία διαθέτουν αξιόλογη και πολύπλευρη εμπειρία στον τομέα εξειδίκευσής τους που προκύπτει από την παροχή υπηρεσιών στο ευρύ πελατολόγιο του Ομίλου Eurobank. Επιπρόσθετα, χάρη στη Σύμβαση με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., η Εταιρία έχει το δικαίωμα της πρώτης προσφοράς για όλες τις επενδυτικές ευκαιρίες σε ακίνητα που εντοπίζει η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. στην Ελλάδα και στο εξωτερικό (μη συμπεριλαμβανομένων των εξαιρέσεων που προβλέπει η σύμβαση) αλλά και πρόσβαση σε σημαντικές συμφωνίες που είναι δυνατόν να προκύψουν μέσα από το πελατολόγιο της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E.

Η Σύμβαση με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. έχει συναφθεί σύμφωνα με τους όρους της αγοράς και έχει το πλεονέκτημα ότι παρέχει υπηρεσίες τόσο σε σχέση με την Ακίνητη Περιουσία της Εταιρίας όσο και σε σχέση με την καθημερινή λειτουργία της τελευταίας. Συνοψίζοντας, μέσω της δομής αυτής, η Εταιρία εξασφαλίζει αποτελεσματική λειτουργία έχοντας ταυτόχρονα λάβει τα απαραίτητα μέτρα, μέσω της εταιρικής της διακυβέρνησης, για την αποτροπή σύγκρουσης συμφερόντων και τη διασφάλιση του πλήρους ελέγχου επί της στρατηγικής και ανάπτυξής της.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

#### 3.5.2.2 Λοιπές Συμβάσεις με τον Βασικό Μέτοχο

Επιπρόσθετα, σημειώνεται ότι έχουν συναφθεί οι ακόλουθες συμβάσεις παροχής υπηρεσιών με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. ή θυγατρικές της:

- Σύμβαση Παροχής Υπηρεσιών Μετοχολογίου και Εξυπηρέτησης των Μετόχων (Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias),
- Σύμβαση Παροχής Υπηρεσιών για τη Διενέργεια Τραπεζικών Συναλλαγών μέσω Διαδικτύου (e-banking) (Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias),
- Σύμβαση Παροχής Υπηρεσιών για τη Διενέργεια (Ηλεκτρονικών) Διαγωνισμών (BE-BUSINESS EXCHANGES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΚΤΥΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ).

Οι ανωτέρω συμβάσεις κρίνεται ότι δεν παρουσιάζουν σημαντικό οικονομικό ενδιαφέρον.

#### 3.5.3 Συμβάσεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

##### Συμβάσεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης των ακινήτων που μισθώνει η Εταιρία

Η Εταιρία έχει συνάψει τις ακόλουθες συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων:

α/α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ	ΑΡΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΥΠΟΛΕΙΠΟΜΕΝΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤΙΣ 30.09.2007	ΜΙΣΘΩΜΑ 30.09.2007 <sup>(1)</sup>
1	Αθήνα: Σταδίου αρ. 49 – 49B – Αιόλου – Γεωργίου Σταύρου	3.680,58 τ.μ. (3.468,08 τ.μ. οριζόντιες ιδιοκτησίες και 212,50 τ.μ. κοινόχρηστοι χώροι)	EFG EUROBANK ERGASIAS ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	20.12.2001-20.12.2021	15.016.973,73	13.719 χιλ.	243 χιλ. <sup>(2)</sup>
2	Μαρούσι Αττικής: Γράμμου και Αγ. Κωνσταντίνου 49 (Kronos Business Center)	20% εξ αδιαιρέτου οριζόντιων ιδιοκτησιών, επιφάνειας 4.819,28 τ.μ. και 2 υπαίθριων θέσεων στάθμευσης, επιφάνειας 21,36 τ.μ.	ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	15.2.2004-14.2.2016	3.512.242,89	2.951 χιλ.	28 χιλ.
3	Οινόφυτα Βοιωτίας: 57ο χλμ. Εθνικής Οδού Αθηνών – Λαμίας, θέση «Μαδερρά»	73.765,36 τ.μ. (οικόπεδο) και 29.412 τ.μ. (αποθήκες)	EFG EUROBANK ERGASIAS ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	17.11.2005-16.11.2020	25.071.556,73	22.513 χιλ.	182 χιλ.
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>						39.183 χιλ.	453 χιλ.

(1) Μίσθωμα που λογίσθηκε για το Σεπτέμβριο 2007.

(2) Σύμφωνα με την εν λόγω σύμβαση, η Εταιρία καταβάλλει στην εκμισθώτρια μισθώματα σε τριμηνιαία βάση. Το εν λόγω μίσθωμα αφορά στην ημερομηνία καταβολής 20 Ιουλίου 2007.

#### Σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης με την εταιρία EFG EUROBANK ERGASIAS ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (Αθήνα: Σταδίου αρ. 49 – 49B – Αιόλου – Γεωργίου Σταύρου)

Η Εταιρία έχει συνάψει σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, δυνάμει του υπ' αριθμ. 504/20.12.2001 συμβολαίου της συμβ/φου Αθηνών Χ. Μάλλιου, με την εταιρία EFG EUROBANK ERGASIAS ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εκμισθώτρια) για τη μίσθωση ακινήτου στην Αθήνα (Σταδίου αρ. 49 – 49B – Αιόλου – Γεωργίου Σταύρου) (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.13.7 «Περιγραφές μεμονωμένων ακινήτων» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Βάσει της σχετικής σύμβασης, η προβλεπόμενη χρήση του μισθίου είναι η εξυπηρέτηση των επιχειρησιακών και επαγγελματικών σκοπών της Εταιρίας, στους οποίους μεταξύ άλλων περιλαμβάνεται και η με οποιοδήποτε τρόπο και νομική μορφή εκμετάλλευση και διαχείριση κάθε είδους ακινήτων. Η Εταιρία υποχρεούται να ανακοινώσει εγκαίρως και εγγράφως στην εκμισθώτρια οποιαδήποτε μεταβολή των σκοπών αυτών.

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης καταχωρήθηκε την 10.01.2002 στα βιβλία μεταγραφών του υποθ/κείου Αθηνών στον τόμο 4380 και με αύξ. αρ. 35 και σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 Ν. 1665/1986, ως ισχύει, στο βιβλίο του άρθρου 5 του Ν.Δ. 1038/1949 του Πρωτοδικείου Αθηνών την 27.5.2003 με αριθμ. πρωτ. 96.

Η διάρκεια της σύμβασης είναι 20ετής και κατά τη λήξη της η Εταιρία δικαιούται, εφ' όσον έχει εκπληρώσει όλες τις συμβατικές υποχρεώσεις της, είτε: α) να εξαγοράσει το μίσθιο αντί τιμήματος € 7.043.286,87 αποκλειόμενης της ευθύνης της εκμισθώτριας για ελαττώματα ή ελλείψεις του μισθίου, είτε β) να ζητήσει την ανανέωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης με μίσθωμα που θα έχει συνομολογηθεί μεταξύ της Εταιρίας και της εκμισθώτριας μέχρι την επέλευση της ανωτέρω ημερομηνίας, σύμφωνα με το ανεξόφλητο κεφάλαιο της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η Εταιρία έχει το δικαίωμα και πριν τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης να προβεί στην εξαγορά του ακινήτου έναντι τιμήματος, το οποίο προσδιορίζεται με συγκεκριμένα κριτήρια.

Σύμφωνα με την εν λόγω σύμβαση, η Εταιρία θα καταβάλει στην εκμισθώτρια συνολικά 81 μισθώματα, τα οποία είναι κυμαινόμενα και θα αναπροσαρμόζονται με βάση το συμφωνηθέν επιτόκιο αναπροσαρμογής.

Η εκμισθώτρια έχει ασφαλίσει το μίσθιο για την πλήρη αξία αυτού και κατά παντός κινδύνου, ενώ η Εταιρία επιβαρύνεται με τα ασφάλιστρα. Η Εταιρία έχει το δικαίωμα, αντί της εκμισθώτριας να ασφαλίσει η ίδια με δικές της δαπάνες το μίσθιο, και να διατηρεί τούτο ασφαλισμένο καθ' όλη τη διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης για την πλήρη αξία του μισθίου και κατά παντός κινδύνου, σε ασφαλιστική εταιρία της αποδοχής της εκμισθώτριας. Προς εξασφάλιση των απαιτήσεων της εκμισθώτριας από τη χρηματοδοτική μίσθωση, η Εταιρία θα εκχωρεί κάθε απαίτησή της από συμβάσεις ασφαλίσεως με όλα τα δικαιώματα και τις σχετικές αγωγές της.

Σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης επιτρέπεται η υπεκμίσθωση ή η κάθε μορφής παραχώρηση σε τρίτους της χρήσης του μισθίου από την Εταιρία, ολικώς ή μερικώς, ακόμη και χωρίς αντάλλαγμα, χωρίς προηγούμενη έγγραφη συγκατάθεση της εκμισθώτριας, αλλά με μεταγενέστερη ενημέρωσή της.

Η εκμισθώτρια δικαιούται να καταγγείλει εγγράφως τη χρηματοδοτική μίσθωση οποτεδήποτε με έγγραφη γνωστοποίηση προς την Εταιρία, σε περίπτωση αθέτησης από την Εταιρία οποιουδήποτε όρου της σύμβασης, και η οποία αθέτηση, αν είναι δεκτική θεραπείας, δεν θεραπευθεί σε διάστημα 30 ημερών από την έγγραφη όχληση της Εταιρίας από την εκμισθώτρια.

Η εκμισθώτρια δικαιούται να καταγγείλει εγγράφως τη μίσθωση οποτεδήποτε με έγγραφη γνωστοποίηση προς την Εταιρία, σε περίπτωση, που ο έλεγχος της Εταιρίας περιέλθει κατά ποσοστό μεγαλύτερο του 50% σε τρίτους ή αλλάξει ριζικά η σύνθεση της Διοίκησης της Εταιρίας, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη ενημέρωση της εκμισθώτριας, ή μεταβληθεί η εθνικότητά της, ή μειωθεί το μετοχικό κεφάλαιό της ή συγχωνευθεί σε άλλη εταιρία, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση της εκμισθώτριας.



### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

#### Σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης με την εταιρία ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ (Μαρούσι Αττικής: Γράμμου και Αγ. Κωνσταντίνου αρ. 49 - Kronos Business Center)

Η Εταιρία έχει συνάψει σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, δυνάμει του υπ' αριθμ. 19.251/9.2.2004 συμβολαίου του συμβ/φου Αθηνών Γ. Στεφανάκου και της υπ' αριθμ. 19.322/18.2.2004 συμπληρωματικής πράξης του, με την εταιρία ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ (εκμισθώτρια) για τη μίσθωση ακινήτου στο Μαρούσι Αττικής επί των οδών Γράμμου και Αγ. Κωνσταντίνου αρ. 49. Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης αφορά στο 20% εξ αδιαιρέτου των κατωτέρω οριζόντιων ιδιοκτησιών πολυώροφης οικοδομής (κτιρίου γραφείων και καταστημάτων με υπόγειους χώρους στάθμευσης), που βρίσκεται στο Μαρούσι Αττικής επί των οδών Γράμμου και Αγ. Κωνσταντίνου αρ. 49 (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.13.7 «Περιγραφές μεμονωμένων ακινήτων» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου):

α/α	ΘΕΣΗ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ – ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
	Β΄ ΥΠΟΓΕΙΟ	1) Στάθμευση 2) Αποθήκη	1) 6 θέσεις στάθμευσης (B141 – B146), επιφάνειας 10,68 τ.μ. εκάστη, 2) ΑπB αποθήκη, επιφάνειας 68,82 τ.μ., ήτοι συνολικά 132,90 τ.μ.
	Α΄ ΥΠΟΓΕΙΟ	1) Στάθμευση 2) Αποθήκη	1) 43 θέσεις στάθμευσης (A1 – A14, A16 – A28, A30 – A39, A41 – A46), επιφάνειας 10,68 τ.μ. εκάστη, 2) ΑπA αποθήκη, επιφάνειας 43,20 τ.μ., ήτοι συνολικά 502,44 τ.μ.
	Α1΄ ΥΠΟΓΕΙΟ	Στάθμευση	29 θέσεις στάθμευσης (A1 1 – A1 29), επιφάνειας 10,68 τ.μ. εκάστη, ήτοι συνολικά 309,72 τ.μ.
	ΙΣΟΓΕΙΟ	1) Κατάστημα 2) Κατάστημα 3) Κατάστημα	1) Α κατάστημα επιφάνειας 303,00 τ.μ. με αποκλειστική χρήση της ΑπA αποθήκης Α΄ υπογείου και των υπ' αριθμ. 1 και 2 θέσεων στάθμευσης στην πρασιά προς την οδό Γράμμου, επιφάνειας 10,68 τ.μ. εκάστη, 2) Β κατάστημα επιφάνειας 345,23 τ.μ. με αποκλειστική χρήση τμήματος του ΗμB ημιυπαίθριου χώρου, επιφάνειας 43,20 τ.μ. 3) Γ κατάστημα επιφάνειας 366,50 τ.μ. με αποκλειστική χρήση του ΗμA ημιυπαί- θριου χώρου, επιφάνειας 65,65 τ.μ. ήτοι συνολικά 1.123,58 τ.μ. και 2 υπαίθριες θέσεις στάθμευσης, συνολικής επιφά- νειας 21,36 τ.μ.
	Α΄ ΟΡΟΦΟΣ	1) Γραφείο 2) Γραφείο	1) 1 γραφείο, επιφάνειας 407,87 τ.μ. με αποκλειστική χρήση του ΗμΓ ημιυπαίθριου χώρου, επιφάνειας 84,55 τ.μ. 2) 2 γραφείο, επιφάνειας 345,95 τ.μ. με αποκλειστική χρήση του ΗμΔ ημιυπαίθριου χώρου, επιφάνειας 78,51 τ.μ., ήτοι συνολικά 916,88 τ.μ.
	Β΄ ΟΡΟΦΟΣ	1) Γραφείο 2) Γραφείο	1) Β1 γραφείο, επιφάνειας 492,42 τ.μ. 2) Β2 γραφείο, επιφάνειας 424,46 τ.μ., ήτοι συνολικά 916,88 τ.μ.
	Γ΄ ΟΡΟΦΟΣ	1) Γραφείο 2) Γραφείο	1) Γ1 γραφείο, επιφάνειας 512,50 τ.μ. με αποκλειστική χρήση της ΑπB αποθήκης Β΄ υπογείου, 2) Γ2 γραφείο, επιφάνειας 404,38 τ.μ., ήτοι συνολικά 916,88 τ.μ.
	ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΥΨΟΥΝ		Συνολικό ποσοστό σε όλο το οικόπεδο: 9.500/10.000.
		ΣΥΝΟΛΟ:	4.819,28 τ.μ. και 2 υπαίθριες θέσεις στάθμευσης, συνολικής επιφάνειας 21,36 τ.μ.

Βάσει της σχετικής σύμβασης δεν προβλέπεται συγκεκριμένη χρήση του μισθίου.

Η διάρκεια της σύμβασης είναι 12ετής και κατά τη λήξη της η Εταιρία δικαιούται, εφ' όσον έχει εκπληρώσει όλες τις συμβατικές υποχρεώσεις της, είτε: (α) να εξαγοράσει το μίσθιο αντί τιμήματος € 1.053.672,87 το αργότερο μέσα σε 10 εργάσιμες ημέρες από την ημερομηνία λήξης της μίσθωσης, είτε (β) θα ζητήσει την ανανέωση της μίσθωσης υπό την προϋπόθεση ότι το σχετικό αίτημα θα υποβληθεί εγγράφως και με απόδειξη στην εκμισθώτρια τουλάχιστον 30 ημέρες πριν από τη λήξη της αρχικής διάρκειάς της και οι όροι της νέας μίσθωσης μεταξύ της εκμισθώτριας και της Εταιρίας θα συνομολογηθούν μέχρι την επέλευση της ημερομηνίας αυτής.

Σύμφωνα με την εν λόγω σύμβαση, η Εταιρία θα καταβάλει στην εκμισθώτρια συνολικά 144 μηνιαία μισθώματα, τα οποία είναι κυμαινόμενα και θα αναπροσαρμόζονται με βάση το συμφωνηθέν επιτόκιο αναπροσαρμογής.

Δεδομένου ότι έχει παρέλθει η τριετία από την έναρξη της μίσθωσης, η Εταιρία έχει πλέον το δικαίωμα να προπληρώσει μελλοντικά μισθώματα με βάση τις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας.

Η Εταιρία και η εταιρία «LAMDA DEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» έχουν δικαίωμα παραχώρησης της χρήσης των μισθίων σε τρίτους υπό την προϋπόθεση ότι η εκμετάλλευση ακινήτου εμπίπτει στο σκοπό της επιχείρησής τους και εφ' όσον προηγουμένως θα ενημερώσουν εγγράφως την εκμισθώτρια σχετικά με την ταυτότητα κάθε τρίτου υπομισθωτή και τον τόπο άσκησης της εμπορικής ή επαγγελματικής δραστηριότητάς του.

Σημειώνεται ότι το ακίνητο έχει μισθωθεί από την Εταιρία και την εταιρία «LAMDA DEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» εξ αδιαίρετου με ποσοστό συμμετοχής 20% και 80% αντίστοιχα.

Η εκμισθώτρια παρέχει το δικαίωμα υπομίσθωσης τμήματος του μίσθιου στην εταιρία «HYATT REGENCY ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ και ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ (ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ) Α.Ε.» και τμήματος του μίσθιου στην εταιρία «ΠΡΟΚΤΕΡ & ΓΚΑΜΠΛ ΕΛΛΑΣ Ε.Π.Ε.», που δεν μπορούν να τροποποιηθούν χωρίς την έγγραφη συγκατάθεση της εκμισθώτριας.

Βάσει της σύμβασης, συστήνεται από την Εταιρία υπέρ της εκμισθώτριας ενέχυρο επί των απαιτήσεών της για τα μισθώματα από τις συμβάσεις επαγγελματικής μίσθωσης, που θα οφείλονται στην Εταιρία από διαφόρους υπομισθωτές της.

Σημειώνεται επίσης, ότι συνήφθησαν οι από 09.02.2004 συμβάσεις εκχώρησης απαιτήσεων λόγω ενεχύρου μεταξύ της εκμισθώτριας και Εταιρίας, αναπόσπαστο τμήμα των οποίων αποτελεί η υπ' αριθμ. 19.251/9.2.2004 σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, με αντικείμενο την εκχώρηση και μεταβίβαση λόγω ενεχύρου από την Εταιρία προς την εκμισθώτρια απαιτήσεων που συνίστανται στο 20% των μηνιαίων μισθωμάτων μετά το τέλος χαρτοσήμου, που οφείλονται ή θα οφείλονται στην Εταιρία από τις υπομισθώτριες «HYATT REGENCY ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ (ΕΛΛΑΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (πρώην «HYATT REGENCY ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ (ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ») και «ΠΡΟΚΤΕΡ & ΓΚΑΜΠΛ ΕΛΛΑΣ Ε.Π.Ε.», καθώς και από κάθε μελλοντικό υπομισθωτή.

### **Σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης με την εταιρία EFG EUROBANK ERGASIAS ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (Οινόφυτα Βοιωτίας: 57ο χλμ. Εθνικής Οδού Αθηνών – Λαμίας, θέση «Μαδερό» - αποθήκη ξηρού φορτίου)**

Η Εταιρία έχει συνάψει σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, δυνάμει του υπ' αριθμ. 1258/17.11.2005 συμβολαίου της συμβ/φου Αθηνών Χ. Μάλλιου, με την εταιρία EFG EUROBANK ERGASIAS ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εκμισθώτρια) για τη μίσθωση ακινήτου στα Οινόφυτα Βοιωτίας: 57ο χλμ. Εθνικής Οδού Αθηνών – Λαμίας, θέση «Μαδερό». Το μίσθιο αφορά αγροτεμάχιο άρτιο και οικοδομήσιμο, έκτασης 73.765 τ.μ., επί του οποίου έχει ανεγερθεί αποθήκη ξηρού φορτίου, επιφάνειας 29.412,00 τ.μ. (28.790,50 τ.μ. αποθηκευτικοί χώροι και 621,50 τ.μ. γραφεία) (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.13.7 «Περιγραφές μεμονωμένων ακινήτων» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Βάσει της σχετικής σύμβασης, η προβλεπόμενη χρήση του μισθίου είναι η εξυπηρέτηση των καταστατικών σκοπών της Εταιρίας. Η Εταιρία υποχρεούται να ανακοινώσει εγκαίρως και εγγράφως στην εκμισθώτρια οποιαδήποτε μεταβολή των σκοπών αυτών.

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης καταχωρήθηκε την 23.11.2005 στα βιβλία μεταγραφών του υποθ/κείου Θηβών στον τόμο 1452 και με αύξ. αρ. 93. και σύμφωνα με το αρ.1 παρ. 2 Ν. 1665/1986, όπως ισχύει, στο βιβλίο του άρθρου 5 του Ν.Δ. 1038/1949 του Πρωτοδικείου Αθηνών των 01.02.2006 με αρ. πρωτ. 65.

Η διάρκεια της σύμβασης είναι 15ετής και κατά τη λήξη της η Εταιρία δικαιούται, εφ' όσον έχει εκπληρώσει όλες τις συμβατικές υποχρεώσεις της, είτε (α) να εξαγοράσει το μίσθιο αντί τιμήματος € 3 αποκλειόμενης της ευθύνης της εκμισθώτριας για ελαττώματα ή ελλείψεις του μισθίου, είτε (β) να ζητήσει την ανανέωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης με μίσθωμα, που θα έχει συνομολογηθεί μεταξύ της εκμισθώτριας και της Εταιρίας μέχρι την επέλευση της ανωτέρω ημερομηνίας, σύμφωνα με το ανεξόφλητο κεφάλαιο της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Σε κάθε περίπτωση αποκλείεται σιωπηρή ή πλασματική αναμίσθωση. Η Εταιρία έχει το δικαίωμα και πριν τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης να προβεί στην εξαγορά του μισθίου, όχι, όμως, πριν από την πάροδο 36 μηνών από την έναρξη της μίσθωσης. Στην περίπτωση που το τίμημα εξαγοράς ισούται με το προεξόφλημα των μελλοντικών καταβλητέων μισθωμάτων (υπολογιζόμενο με το Euribor μηνός την ημέρα εκείνη προσαυξημένο κατά 1,5%).

Σύμφωνα με τη ανωτέρω σύμβαση, η καταβολή των μισθωμάτων στην εκμισθώτρια θα πραγματοποιηθεί σε 180 μηνιαία μισθώματα, κυμαινόμενα και θα αναπροσαρμόζονται με βάση το προσυμφωνηθέν επιτόκιο αναπροσαρμογής. Για τον καθορισμό του ύψους του μισθώματος λαμβάνεται υπ' όψιν το συνολικό κόστος απόκτησης του μισθίου ύψους € 25.071.556,73, και τα μισθώματα είναι μηνιαία, προκαταβλητέα καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, ορίζονται, ως κατωτέρω, κατά τους πρώτους 134 μισθωτικούς μήνες, ενώ η προς τα άνω ή προς τα κάτω μεταβολή τους, λόγω αναπροσαρμογής τους, θα μετακλιστεί στα τελευταία 46 μισθώματα.

Βάσει της σύμβασης, η Εταιρία υποχρεούται να εκχωρήσει λόγω ενεχύρου στην εκμισθώτρια των μισθωμάτων, που δικαιούται να εισπράττει από κάθε σύμβαση υπομίσθωσης.

Σημειώνεται επίσης, η από 17.11.2005 σύμβαση εκχώρησης ενεχύρου απαιτήσεως μεταξύ της εκμισθώτριας και της Εταιρίας, δυνάμει της οποίας η Εταιρία εκχωρεί λόγω ενεχύρου στην εκμισθώτρια το σύνολο των απαιτήσεων από μισθώματα και δαπάνες και από τυχόν τόκους, που απορρέουν από την εμπορική μίσθωση των κτιρίων του μισθίου, που έχει συνάψει η Εταιρία με την εταιρία «Carrefour Μαρινόπουλος Ανώνυμη Εταιρία Γενικού Εμπορίου Εκμεταλλεύσεως Εμπορικών Εγκαταστάσεων και Επιχειρήσεων Και Άσκησης Τουριστικών Δραστηριοτήτων».

Τέλος, σημειώνεται η από 17.11.2005 σύμβαση εκχώρησης απαιτήσεων λόγω ενεχύρου μεταξύ της εκμισθώτριας και της Εταιρίας, δυνάμει της οποίας η Εταιρία εκχωρεί λόγω ενεχύρου στην εκμισθώτρια κάθε απαίτηση της Εταιρίας κατά της Τράπεζας EFG EUROBANK ERGASIAS A.E. από την επ' ονόματι της κατάθεση στην εν λόγω τράπεζα στον υπ' αριθμ. 0026.0101.56.0200294915 τραπεζικό λογαριασμό.

### 3.5.4 Πιστωτικές – Δανειακές Συμβάσεις

Δεν υπάρχουν δανειακές συμβάσεις της Εταιρίας, άλλες, πλην αυτής που αναφέρεται ακολούθως:

Η Εταιρία έχει συνάψει την υπ' αριθμ. 905/4.12.2000 σύμβαση πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό με την ΤΡΑΠΕΖΑ EFG EUROBANK ERGASIAS A.E., ποσού ύψους € 55,000,000, διάρκειας έως 30.09.2010, χωρίς εμπράγματες ή άλλες εξασφαλίσεις υπέρ της πιστώτριας τράπεζας. Το χρεωστικό υπόλοιπο του ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού ανέρχεται, την 30.09.2007 σε € 18.000.000.

#### Δανειακές συμβάσεις των θυγατρικών

Η θυγατρική της Εταιρίας Eliade Tower S.A. (στην Ρουμανία) έχει λάβει δάνεια από την Bank Romanesca ύψους €12,6 εκατ. για την εξασφάλιση του οποίου (πλέον τόκων και λοιπών εξόδων) έχει εγγραφεί υποθήκη επί του ακινήτου της ιδιοκτησίας της (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.13 «Περιγραφή του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της Εταιρίας») και η θυγατρική της Εταιρίας Reco Real Property A.D. έχει λάβει δάνειο € 1,5 εκατ. από την Τράπεζα Eurobank EFG Stedonica A.D. Beograd για την εξασφάλιση του οποίου έχει συμφωνήσει να εγγραφεί υποθήκη επί του ακινήτου της ιδιοκτησίας της (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.13 «Περιγραφή του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της Εταιρίας»).

### 3.5.5 Εγγυητικές Επιστολές - Εγγυήσεις

Από τις υφιστάμενες εγγυήσεις – εγγυητικές επιστολές – εμπράγματες ασφάλειες σε προμηθευτές – συνεργάτες ή πελάτες της, η σημαντικότερη αφορά στην εγγύηση της Εταιρίας υπέρ της εταιρίας «ΦΙΛΟΞΕΝΙΑ ΘΕΑΤΩΝ, ΕΠΙΣΚΕΠΤΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» προς την ΤΡΑΠΕΖΑ EFG EUROBANK ERGASIAS A.E. για την παροχή πίστωσης με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό ύψους € 250.000, δυνάμει της από 10.10.2003 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας.

Σύμφωνα με δήλωση της Διοίκησης της Εταιρίας, την 10.07.2003 η Εταιρία συμμετείχε κατά 22% ως ιδρυτής στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας «ΦΙΛΟΞΕΝΙΑ ΘΕΑΤΩΝ, ΕΠΙΣΚΕΠΤΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (στο εξής η Φιλοξενία), η οποία εδρεύει στην Αθήνα, και έχει ως σκοπό την εξεύρεση, μίσθωση και υπεκμίσθωση καταλυμάτων και παροχή συναφών υπηρεσιών προς τους θεατές και επισκέπτες των αγώνων του 2004. Για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών της Φιλοξενίας, ήταν απαραίτητη η δανειοδότηση της και η Εταιρία, δυνάμει της από 10.10.2003 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της, αποφάσισε την παροχή εγγύησης προς την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. (η Τράπεζα) με σκοπό τη λήψη από τη Φιλοξενία πίστωσης με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό ύψους € 250.000, εγγύηση που υφίσταται μέχρι σήμερα. Την 09.03.2006 το οφειλόμενο στα πλαίσια του αλληλόχρεου λογαριασμού ποσό από τη Φιλοξενία προς την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. ήταν €166.410,10.

Η Εταιρία μεταβίβασε την 28.07.2005 τη συμμετοχή της στη Φιλοξενία στην εταιρία «EUROBANK ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Δεδομένου, όμως, ότι η ως άνω εγγύηση συνδέεται με

## 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

επιχειρηματικές δραστηριότητες της Φιλοξενίας προ της μεταβίβασης της συμμετοχής της Εταιρίας στη «EUROBANK ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», αποφασίστηκε ως αποτέλεσμα επιχειρηματικών διαπραγματεύσεων, να διατηρήσει η Εταιρία τις υποχρεώσεις της ως εγγυήτρια στο πλαίσιο της ως άνω εγγύησης.

Η Εταιρία εκτιμά ότι η Φιλοξενία θα είναι σε θέση να εκπληρώσει τις δανειακές της υποχρεώσεις εάν έχει θετική έκβαση η από 22.07.2004 αγωγή της κατά της Οργανωτικής Επιτροπής Αθήνα 2004 (βλ. σχετικά έκθεση Νομικού Ελέγχου), η οποία εκδικάστηκε την 02.01.2005 και αναμένεται η απόφαση. Σε περίπτωση που η απόφαση δεν είναι θετική για τη Φιλοξενία, η Εταιρία θα πρέπει να καταβάλει στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. το ποσό των €166.410,10, εφόσον καταπέσει η εγγύηση.

### 3.5.6 Αμοιβές που συνδέονται με υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στην Εταιρία βάσει συμφωνιών

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρίας για την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών διαχείρισης της Ακίνητης Περιουσίας της και συμβουλευτικών υπηρεσιών σχετικά με την καθημερινή της λειτουργία δυνάμει της από 30.12.2005 σύμβασης με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.2.1, «Η Σύμβαση Παροχής Συμβουλευτικών και Διοικητικών Υπηρεσιών» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου), η Εταιρία στις 31.12.2005, 31.12.2006 και 30.09.2007 όφειλε να καταβάλει το ποσό των € 1.350.663,34 πλέον ΦΠΑ 19% (συνολικό ποσό € 1.607.289,37), € 466.539,81 πλέον ΦΠΑ 19% (συνολικό ποσό € 555.182,37) και 624.285,42 πλέον ΦΠΑ 19% (συνολικό ποσό € 742.899,66). Σημειώνεται ότι το υπόλοιπο ποσό € 1.351 χιλ., € 555 χιλ. και € 743 χιλ. περιλαμβάνεται στο κονδύλι «προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» των οικονομικών καταστάσεων των χρήσεων που έληξαν την 31η Δεκεμβρίου 2005 και 2006 και των ενοποιημένων και εταιρικών οικονομικών πληροφοριών της εννιάμηνης περιόδου που έληξε στις 30.09.2007.

## 3.6 ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ

### 3.6.1 Ο Όμιλος Eurobank EFG

Η Eurobank Properties είναι θυγατρική της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E., ενός κορυφαίου ομίλου χρηματοοικονομικών υπηρεσιών στην Ελλάδα.

Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. με αριθμό Μητρώου Ανωνύμων Εταιριών 6068/06/B/86/07 και έδρα στην Όθωνος 8, 105 57 Αθήνα, ιδρύθηκε το 1924<sup>1</sup>.

Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. είναι μία από τις ταχύτερα αναπτυσσόμενες τράπεζες στην Ελλάδα, με ηγετική θέση στην τραπεζική ιδιωτών πελατών, στη χρηματοδότηση μικρομεσαίων επιχειρήσεων, στην επενδυτική τραπεζική και τα προϊόντα κεφαλαιαγοράς, καθώς και στο private banking και τη διαχείριση περιουσίας.

<sup>1</sup> Το έτος ίδρυσης αναφέρεται στην Τράπεζα Αθηνών, η οποία το 1997 μετονομάστηκε σε Τράπεζα EFG Eurobank A.E. κατά τη συγχώνευσή της με απορρόφηση της Τράπεζας EFG Eurobank A.E., και εν συνεχεία το 2000 μετονομάστηκε σε Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.)

Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. παρέχει ένα ολοκληρωμένο φάσμα υψηλής ποιότητας τραπεζικών και χρηματοοικονομικών προϊόντων και υπηρεσιών στους ιδιώτες και εταιρικούς της πελάτες. Παράλληλα ο Όμιλος Eurobank EFG δραστηριοποιείται σε τομείς του ευρύτερου χρηματοοικονομικού τομέα, όπως οι ασφαλιστικές υπηρεσίες, η αξιοποίηση και εκμετάλλευση περιουσίας (real estate) και η παροχή υπηρεσιών μισθοδοσίας και ανθρώπινου δυναμικού.

Σκοπός της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. είναι η διενέργεια όλων των εργασιών που, σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία, οι τράπεζες είναι επιτρεπτό να διενεργούν.

Τα προϊόντα και οι υπηρεσίες της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. διατίθενται μέσω ενός εκτεταμένου δικτύου που περιλαμβάνει πάνω από 400 υποκαταστήματα και 886 ATMs και το οποίο συμπληρώνεται από εναλλακτικά δίκτυα διανομής όπως τα σημεία πώλησης 104 Open 24, το διαδίκτυο (E-banking), η κινητή τηλεφωνία (M-banking) και η σταθερή τηλεφωνία (phone banking). Ως εκ τούτου, η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. διαθέτει τα προϊόντα της και παρέχει τις υπηρεσίες της σε πανελλαδικό επίπεδο και εξυπηρετεί τους πελάτες της με τον πιο πρόσφορο γι' αυτούς τρόπο.

Η Τράπεζα είναι μέλος του EFG Group, που απαρτίζεται από τράπεζες και εταιρίες χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών με απώτερη μητρική εταιρία την EFG Bank European Financial Group, πιστωτικό ίδρυμα με έδρα την Ελβετία, του οποίου ο έλεγχος ανήκει σε μέλη της οικογένειας Λάτση. Το εν λόγω πιστωτικό ίδρυμα ελέγχει το 41,48% του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας μέσω δύο εταιριών του EFG Group, της EFG Consolidated Holdings S.A. και της EFG Exchange Holdings Limited. Οι υπόλοιπες μετοχές της Τράπεζας ανήκουν σε θεσμικούς επενδυτές και το ευρύ επενδυτικό κοινό.

Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών από τον Απρίλιο του 1999 και υπόκειται στον έλεγχο και την εποπτεία της Τράπεζας της Ελλάδος. Παράλληλα, ως μέλος του EFG Bank European Financial Group, η Τράπεζα ελέγχεται έμμεσα και από την Swiss Federal Banking Commission (SFBC).

Ο Όμιλος Eurobank EFG θεωρεί την αγορά ακινήτων (real estate) μια ανερχόμενη και ιδιαίτερα ενδιαφέρουσα αγορά και στο πλαίσιο αυτό δραστηριοποιείται τόσο ως επενδυτής όσο και ως πάροχος υπηρεσιών, έχοντας δημιουργήσει μια σειρά εξειδικευμένων εταιριών και εσωτερικών λειτουργικών ενοτήτων εντός της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. με σκοπό να δραστηριοποιηθεί σε αυτή την πολυ-ομιχλή αγορά.

Το αποκλειστικό όχημα επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (real estate), πλην ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων, για τον Όμιλο Eurobank EFG είναι η Eurobank Properties A.E.E.A.Π., η οποία έχει συγκεντρώσει τις μέχρι τώρα επενδύσεις σε Ακίνητη Περιουσία (real estate) και στο μέλλον θα συνεχίσει να υλοποιεί την επενδυτική στρατηγική του Ομίλου Eurobank EFG.

Η Εταιρία ενοποιείται στις οικονομικές καταστάσεις της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. από το 2000 με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Στον πίνακα που ακολουθεί αποτυπώνεται η οργανωτική διάρθρωση του Ομίλου κατά την 30ή Σεπτεμβρίου 2007:

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΕΔΡΑ	%
<b>ΕΝΟΠΟΙΟΥΜΕΝΕΣ ΕΤΑΙΡΙΕΣ ΜΕ ΤΗ ΜΕΘΟΔΟ ΤΗΣ ΟΛΙΚΗΣ ΕΝΟΠΙΩΣΗΣ</b>		
Bulgarian Post Bank A.D.	Βουλγαρία	100
Bulgarian Retail Services A.D.	Βουλγαρία	100
EFG Autoleasing E.O.O.D.	Βουλγαρία	100
EFG Leasing E.A.D.	Βουλγαρία	100
EFG Property Services Sofia A.D.	Βουλγαρία	80
DZI Bank A.D.	Βουλγαρία	100
EFG Hellas (Cayman Islands) Ltd.	Cayman Islands	100
GFM Levant Capital (Cayman) Ltd.	Cayman Islands	73
Berberis Investments Ltd.	Guernsey, Channel Islands	100
EFG Hellas Funding Ltd.	Jersey, Channel Islands	100
CEH Balkan Holdings Limited (πρώην Alico/CEH Balkan Holdings Ltd)	Κύπρος	100
Eurocredit Retail Services Ltd.	Κύπρος	100
Eurobank Fin and Rent Ανώνυμη Εμπορική και Τουριστική Εταιρία Εμπορίας και Ενοικίασης Αυτοκινήτων, Σκαφών και Εξοπλισμού (πρώην EFG Ενοικιάσεις Αυτοκινήτων Εμπορική και Τουριστική Α.Ε.)	Ελλάδα	100
Be-Business Exchanges A.E., Δικτύων Εταιρικών Συναλλαγών	Ελλάδα	96
EFG Business Services A.E.	Ελλάδα	100
EFG Eurobank Asset Management A.E. Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών	Ελλάδα	100
Eurobank Cards - Προϊόντα Καταναλωτικής Πίστης και Συναφείς Υπηρεσίες Α.Ε.	Ελλάδα	100
EFG Eurobank Ergasias Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε.	Ελλάδα	100
EFG Eurobank Χρηματοπιστωτική Α.Ε.Π.Ε.Υ.	Ελλάδα	100
EFG Eurolife A.E.Γ.Α. (πρώην EFG Ασφαλιστική Α.Ε.Γ.Α.)	Ελλάδα	100
EFG Eurolife A.E.Α.Ζ. (πρώην EFG Ασφαλιστική Ζωής Α.Ε.Α.Ζ.)	Ελλάδα	100
EFG Factors A.E.Π.Ε.Α.	Ελλάδα	100
EFG Ασφαλιστικές Υπηρεσίες Α.Ε. Μεσιτείας Ασφαλίσεων	Ελλάδα	100
EFG Υπηρεσίες Διαδικτύου Α.Ε.	Ελλάδα	100
EFG A.E.Δ.Α.Κ.	Ελλάδα	100
EFG Telesis Finance A.E.Π.Ε.Υ.	Ελλάδα	100
Eurobank Properties A.E. Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (πρώην EFG Eurobank Properties A.E. Διαχείρισης Ακινήτων)	Ελλάδα	55
Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.	Ελλάδα	100
Global Διαχείριση Κεφαλαίων Α.Ε.Π.Ε.Υ.	Ελλάδα	72
OPEN 24 Α.Ε. Παροχής Υπηρεσιών Διαφήμισης, Μάρκετινγκ, Προώθησης Πωλήσεων, Ασφαλιστικών Συμβουλών	Ελλάδα	100
Best Direct A.E.	Ελλάδα	100
Financial Planning Υπηρεσίες Διαχείρισης Απαιτήσεων Α.Ε.	Ελλάδα	100
Accentis A.E. Παροχής Χρηματοοικονομικών Συμβούλων	Ελλάδα	100
Aristolux Investment Fund Management Company S.A.	Λουξεμβούργο	98
EFG Private Bank (Luxembourg) S.A.	Λουξεμβούργο	100
Eurobank EFG Fund Management Company (Luxembourg) S.A.	Λουξεμβούργο	100
Eurobank EFG Holding (Luxembourg) S.A.	Λουξεμβούργο	100
Polbank Dystrybucja Sp. z.o.o. (πρώην EFG Express Kredit Spolca Z Organizacja Odpowiedzialnoscia)	Πολωνία	100
Bancpost S.A.	Ρουμανία	78
EFG Eurobank Securities S.A. (πρώην Capital S.A.)	Ρουμανία	100
EFG Eurobank Finance S.A.	Ρουμανία	100
EFG Eurobank Leasing IFN S.A. (πρώην EFG Eurobank Leasing S.A.)	Ρουμανία	100
EFG Eurobank Mutual Funds Management Romania S.A.I. S.A.	Ρουμανία	96

EFG Eurobank Property Services S.A.	Ρουμανία	80
EFG Retail Services IFN S.A. (πρώην Euroline Retail Service S.A.)	Ρουμανία	95
EFG IT Shared Services S.A.	Ρουμανία	100
S.C. EFG Eurolife Asigurari de Viata S.A.	Ρουμανία	100
S.C. EFG Eurolife Asigurari Generale S.A.	Ρουμανία	100
Elldade Tower S.A.	Ρουμανία	55
Bancpost Fond de Pensii S.A.	Ρουμανία	78
Eurobank EFG Stedionica A.D. Beograd <sup>(1)</sup>	Σερβία	100
EFG Property Services d.o.o Beograd	Σερβία	80
EFG Retail Services A.D. Beograd (πρώην Euroline Retail Services A.D.)	Σερβία	100
EFG Leasing A.D. Beograd	Σερβία	100
Reco Real Property A.D.	Σερβία	55
EFG Istanbul Holding A.S.	Τουρκία	100
EFG Istanbul Menkul Degerler A.S.	Τουρκία	100
Tekfenbank A.S.	Τουρκία	98
Tekfen Finansal Kiralama A.S.	Τουρκία	98
Eurobank EFG Ukraine Distribution LLC	Ουκρανία	100
O.J.S.C. Bank Universalnyi	Ουκρανία	100
EFG New Europe Funding B.V.	Ολλανδία	100
EFG New Europe Holding B.V. (πρώην Cayne Management Group B.V.)	Ολλανδία	100
EFG Hellas Plc.	Ην. Βασίλειο	100
Karta 2005-1 Plc. <sup>(2)</sup>	Ην. Βασίλειο	-
Karta APC Ltd. <sup>(2)</sup>	Ην. Βασίλειο	-
Karta Holdings Ltd. <sup>(2)</sup>	Ην. Βασίλειο	-
Karta LNI 1 Ltd. <sup>(2)</sup>	Ην. Βασίλειο	-
Karta Options Ltd. <sup>(2)</sup>	Ην. Βασίλειο	-
Themeleion Mortgage Finance Plc. <sup>(2)</sup>	Ην. Βασίλειο	-
Themeleion II Mortgage Finance Plc. <sup>(2)</sup>	Ην. Βασίλειο	-
Themeleion III Holdings Limited <sup>(2)</sup>	Ην. Βασίλειο	-
Themeleion III Mortgage Finance Plc. <sup>(2)</sup>	Ην. Βασίλειο	-
Themeleion IV Holdings Limited <sup>(2)</sup>	Ην. Βασίλειο	-
Themeleion IV Mortgage Finance Plc. <sup>(2)</sup>	Ην. Βασίλειο	-
Anaptyxi Holdings Limited <sup>(2)</sup>	Ην. Βασίλειο	-
Anaptyxi 2006-1 PLC. <sup>(2)</sup>	Ην. Βασίλειο	-
Anaptyxi APC Limited <sup>(2)</sup>	Ην. Βασίλειο	-
Anaptyxi Options Limited <sup>(2)</sup>	Ην. Βασίλειο	-

**ΕΝΟΠΙΟΥΜΕΝΕΣ ΕΤΑΙΡΙΕΣ ΜΕ ΤΗ ΜΕΘΟΔΟ ΤΗΣ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ**

Κάρνλινκ Α.Ε.	Ελλάδα	50
Δίας Α.Ε.Ε.Χ.	Ελλάδα	42
Φιλοξενία Θεατών, Επισκεπτών, Τουριστών Α.Ε.	Ελλάδα	22
Ξενοδοχειακή Εταιρία Αεροδρομίου Αθηνών Α. Ε.	Ελλάδα	50
Τεφίν Α.Ε. Εμπορίας αυτοκινήτων & μηχανημάτων	Ελλάδα	50
Unitfinance Α.Ε. Προώθησης Τραπεζικών Προϊόντων και Υπηρεσιών	Ελλάδα	40

Πηγή: Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για την περίοδο 01.01-30.09.2007, μη ελεγμένες από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Σημειώσεις:

- (1) Τον Οκτώβριο του 2006 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση της EFG Eurobank A.D. Beograd με την Nacionalna Stedionica Banka A.D.  
 (2) Οι εταιρίες ενοποιούνται σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 27 και SIC 12 ως εταιρίες ειδικού σκοπού.



### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

#### 3.6.2 Θυγατρικές και Συνδεδεμένες εταιρίες

Κατά την 30.09.2007, η Εταιρία είχε δύο θυγατρικές εταιρίες και ανήκε στον Όμιλο Eurobank EFG.

ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΕΔΡΑ	%
Ενοποιούμενη Εταιρία (Μέθοδος Ολικής Ενοποίησης)		
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100,00
Eliade Tower S.A.	Ρουμανία	99,99

Πηγή: Ενοποιημένες Συνοπτικές Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες της Εταιρίας για την περίοδο που έληξε την 30.09.2007.

Οι εν λόγω εταιρίες την 30.09.2007 συνέβαλλαν στα βασικά χρηματοοικονομικά μεγέθη της Εταιρίας ως εξής:

ποσά σε χιλ. ευρώ

	<b>Eurobank Properties</b>	Reco Real Property A.D. <sup>(2)</sup>	Eliade Tower S.A. <sup>(2)</sup>	Εγγραφές Ενοποίησης	Διεταιρικά υπόλοιπα	<b>Eurobank Properties</b>	Ποσοστό συμμετοχής στα εταιρικά μεγέθη της Eurobank Properties
	(εταιρικά)					(ενοποιημένα)	
Σύνολο Ενεργητικού 30.09.2007	457.044	24.604	27.064	-34.545	-2.238	471.929	3,3%
Έσοδα εννιαμήνου 2007 <sup>(1)</sup>	35.583	0	143	0	0	35.726	0,4%
Κέρδη προ φόρων εννιαμήνου 2007	30.858	12	3	0	0	30.873	0,0%

(1) Συμπεριλαμβανομένων: α) των εσόδων από ενοίκια (€19.208), β) των κερδών από πώληση επενδυτικών ακινήτων (€1.070) και γ) του καθαρού κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (€15.305).

(2) Τα έσοδα και τα κέρδη προ φόρων για τις Εταιρίες Reco Real Property A.D. και Eliade Tower S.A. αφορούν για την περίοδο από την ημερομηνία απόκτησης της κάθε εταιρίας μέχρι και την 30.09.2007.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με δήλωση της Εταιρίας κατά την περίοδο 01.01-30.09.2007, καμία από τις συμμετοχές της που παρουσιάζονται στον ανωτέρω πίνακα, δεν έχει λογιστική αξία (book value) που να αντιπροσωπεύει τουλάχιστον 10% των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας ή συμβάλλει κατά τουλάχιστον 10% στα καθαρά κέρδη ή ζημίες της Εταιρίας. Επίσης, καμία από τις εν λόγω άμεσες και έμμεσες συμμετοχές δεν έχει λογιστική αξία (book value) που να αντιπροσωπεύει τουλάχιστον 10% της ενοποιημένης καθαρής θέσης ή συμβάλλει κατά τουλάχιστον 10% στα ενοποιημένα καθαρά κέρδη ή ζημίες του Ομίλου.

### **3.7 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ (Δ.Π.Χ.Π.)**

#### **3.7.1 Εισαγωγή**

Η Εταιρία συντάσσει τις ετήσιες και περιοδικές καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.) από την 01.01.2005. Οι ακόλουθες χρηματοοικονομικές πληροφορίες αφορούν στις εταιρικές οικονομικές χρήσεις που έληξαν την 31.12.2004, την 31.12.2005 και την 31.12.2006 και την περίοδο 01.01-30.09.2007.

Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες που παρατίθενται στην παρούσα ενότητα προέρχονται από τις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις των χρήσεων που έληξαν στις 31.12.2004, 31.12.2005 και 31.12.2006 οι οποίες συντάχθηκαν για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Παραρτήματος Ι (ενότητα 20.1) του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, βάσει των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων/ Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Λ.Π. / Δ.Π.Χ.Π.).

Οι εν λόγω οικονομικές καταστάσεις, εγκρίθηκαν με την από 26.07.2007 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας έχουν ελεγχθεί από τακτικούς ορκωτούς ελεγκτές-λογιστές (βλ. ενότητα 3.2.4 «Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές – Λογιστές» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου) και είναι διαθέσιμες στα γραφεία της Εκδότριας Σινιόσογλου 6, 142 34 Νέα Ιωνία και στην ιστοσελίδα της Εταιρίας στη θέση: Επενδυτές/ Οικονομικά Αποτελέσματα. Το URL (Uniform Resource Locator) είναι: <http://www.eurobankproperties.gr/finance.aspx>.

Οι ενοποιημένες και εταιρικές ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις του εννιαμήνου που έληξε την 30.09.2007, συντάχθηκαν σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (Δ.Λ.Π.) 34 «Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις» και την επισκόπησή τους διενήργησε ο Ορκωτός Ελεγκτής - Λογιστής κ. Κυριάκος Ριρής (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 12111), της ελεγκτικής εταιρίας PricewaterhouseCoopers A.E.E., Λ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι, τηλ.: 210 6874400. Σημειώνεται ότι δεν έχει διενεργηθεί οικονομικός και λογιστικός έλεγχος από την ελεγκτική εταιρία PricewaterhouseCoopers A.E.E. επί των Συνοπτικών Ενδιάμεσων Ενοποιημένων και Εταιρικών Οικονομικών Πληροφοριών για την περίοδο που έληξε την 30.09.2007.

Για τις ανάγκες του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου:

- το σύνολο των κονδυλίων που αφορά στη χρήση που έληξε την 31.12.2004 προέρχεται από τη συγκρίσιμη χρήση των δημοσιευμένων εταιρικών οικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31.12.2005, και,
- το σύνολο των κονδυλίων που αφορά στις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2005 και την 31.12.2006 προέρχεται από τις δημοσιευμένες εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2006.

Όπως αναφέρεται σχετικά στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων τη χρήσης που έληξε την 31.12.2006 έχουν γίνει ορισμένες ανακατατάξεις κονδυλίων του συγκριτικού έτους 2005.

Συγκεκριμένα συγκριτικά κονδύλια, τα οποία εμφανίζονταν στην κατάσταση αποτελεσμάτων έχουν αναταξινομηθεί ώστε να παρουσιάζουν καλύτερα την αποδοτικότητα της Εταιρίας. Το καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογη αξία εμφανίζεται χωριστά μετά τα λειτουργικά κέρδη προ καθαρού κέρδους ή ζημιάς από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογη αξία, και τα έσοδα από τόκους, τα οποία περιλαμβάνονταν στα λειτουργικά κέρδη, αναταξινομήθηκαν και εμφανίζονται στις χρηματοδοτικές δραστηριότητες.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Σημειώνεται επίσης πως η δομή και το περιεχόμενο της κατάστασης αποτελεσμάτων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006 διαφέρει από αυτή όπως δημοσιεύτηκε στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006. Πιο συγκεκριμένα, τα προ φόρων λειτουργικά κέρδη δεν παρουσιάζονται ώστε να δείχνουν τα λειτουργικά κέρδη πριν από την επίδραση τυχόν εγγραφών σχετικά με κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Οι εν λόγω αλλαγές στην κατάσταση αποτελεσμάτων έχουν διενεργηθεί από την Διοίκηση της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή- Λογιστή.

Στον κάτωθι πίνακα εμφανίζεται συμφωνία μεταξύ της παρουσίασης της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης 2006 (όπως εγκρίθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων στις 23 Μαρτίου 2007) με τη νέα παρουσίαση που συμπεριλαμβάνεται στις οικονομικές καταστάσεις χρήσεων 2004-2006 που συντάχθηκαν για τους σκοπούς του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

	Παρουσίαση δημοσιευμένων στοιχείων	Ανακατατάξεις	Νέα Παρουσίαση
	Χρήση που έληξε 31.12.2006		Χρήση που έληξε 31.12.2006
Κύκλος εργασιών	21.698		21.698
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		15.352	15.352
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	-176		-176
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	-1.800		-1.800
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-669		-669
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	-539		-539
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	-53		-53
Λοιπά έσοδα	147		147
Μη εκπιπόμενο ΦΠΑ προηγούμενης χρήσης	-203		-203
Λοιπά έξοδα	-1.074		-1.074
<b>Λειτουργικά κέρδη πριν από καθαρό κέρδος ή ζημιά από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία</b>	<b>17.331</b>	<b>-17.331</b>	<b>0</b>
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	15.352	-15.352	0
<b>Λειτουργικά κέρδη (EBIT)</b>	<b>32.683</b>		<b>32.683</b>
Έσοδα από τόκους	1.793		1.793
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-2.032		-2.032
<b>Κέρδη προ φόρων</b>	<b>32.444</b>		<b>32.444</b>
Φόρος Εισοδήματος	-1.141		-1.141
<b>Καθαρά κέρδη περιόδου</b>	<b>31.303</b>		<b>31.303</b>
<b>Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)</b>			
<b>- Βασικά και Προσαρμοσμένα</b>	<b>1,36</b>		<b>1,36</b>

Επίσης, συγκεκριμένα συγκριτικά κονδύλια, τα οποία εμφανίζονταν στην κατάσταση ταμιακών ροών έχουν αναταξινομηθεί ώστε να παρουσιάζουν καλύτερα την αποδοτικότητα της Εταιρίας. Τα έσοδα από πώληση ακινήτων επένδυσης ύψους €236 χιλ., τα οποία περιλαμβάνονταν στις επενδυτικές δραστηριότητες, για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2005, αναταξινομήθηκαν και εμφανίζονται στις λειτουργικές δραστηριότητες, εφόσον ο σκοπός της Εταιρίας περιλαμβάνει την πώληση ακινήτων. Η παραπάνω αναταξινόμηση στην κατάσταση ταμιακών ροών περιλαμβανόταν στις οικονομικές καταστάσεις για τη

χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2006, οι οποίες και εγκρίθηκαν από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας, που έλαβε χώρα την 23 Μαρτίου 2007.

Αντίστοιχες ανακατατάξεις κονδυλίων στην κατάσταση αποτελεσμάτων και στην κατάσταση ταμιακών ροών έχουν γίνει με ευθύνη της Διοίκησης της Εταιρίας στη συγκρίσιμη χρήση 2004 των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31.12.2005.

Οι οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2005 προετοιμάστηκαν τόσο σε εταιρική όσο και σε ενοποιημένη βάση.

Η Εταιρία υπήρξε ως μητρική εταιρία της θυγατρικής της ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε. μέχρι τον Αύγουστο 2005, οπότε και την απορρόφησε, και μεταβίβασε τη συμμετοχή της στην ΖΗΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. ενεργώντας υπό το καθεστώς αναδιάρθρωσης και εν όψει της αίτησης μετατροπής της σε Α.Ε.Ε.Α.Π.

Η συγχώνευση μεταξύ της Eurobank Properties και της θυγατρικής της αποτελεί συναλλαγή μεταξύ μερών υπό κοινό έλεγχο και δεν θεωρείται ότι έχει οικονομική έννοια κατά τα Δ.Π.Χ.Π. καθότι η μητρική εταιρία συνεχίζει να ασκεί έλεγχο στην καθαρή θέση της θυγατρικής της ακόμη και μεταγενέστερα της ολοκλήρωσης της συγχώνευσης. Συνεπώς, η συναλλαγή έχει λογιστικοποιηθεί με τη μέθοδο συνένωσης συμφερόντων βάση της οποίας τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού, οι ταμειακές ροές και τα έσοδα και έξοδα της Εταιρίας προσαρμόζονται έτσι ώστε οι δύο εταιρίες να εμφανίζονται ως μία και κατά την συγκριτική περίοδο (1 Ιανουαρίου 2004).

Σημειώνεται ότι ορισμένα στοιχεία των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας για τις χρήσεις που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2004 και στις 31 Δεκεμβρίου 2005 δεν είναι συγκρίσιμα μεταξύ τους για τους παρακάτω λόγους:

- Σημαντική αναδιάρθρωση της Εταιρίας – πώληση των κλάδων εκτιμήσεων και μεσιτείας που πραγματοποιήθηκε το Δεκέμβριο 2004 και πώληση της συμμετοχής της Εταιρίας στην εταιρία Ζήνων Ακίνητα Α.Ε. που έλαβε χώρα τον Αύγουστο 2005.
- Ουσιώδη διαφοροποίηση της κεφαλαιουχικής διάρθρωσης της Εταιρίας ως αποτέλεσμα της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και της πρόωρης αποπληρωμής σημαντικού δανεισμού κατά τον Αύγουστο 2005 που είχε επίσης ως επακόλουθο τη σημαντική μείωση των εξόδων δανεισμού (χρεωστικών τόκων) για τη χρήση 2005.
- Πραγματοποίηση κεφαλαιουχικών εξόδων για επενδύσεις σε ακίνητα στην περιοχή της Νέας Ιωνίας, ύψους € 52 εκατ. το Σεπτέμβριο του 2005,
- Ανάθεση διαχείρισης των ακινήτων επένδυσης και παροχή λοιπών διοικητικών υπηρεσιών στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias Α.Ε. (που προγενέστερα προσφέρονταν μέσω των δραστηριοτήτων εκτιμήσεων και μεσιτείας της Εταιρίας που πωλήθηκαν), βάσει συμβολαίου παροχής υπηρεσιών από 1 Ιανουαρίου 2005.
- Αλλαγή του φορολογικού καθεστώτος της Εταιρίας κατά τη μετατροπή της τον Σεπτέμβριο 2005 σε Α.Ε.Ε.Α.Π.

Επίσης, ορισμένα στοιχεία των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας για τις χρήσεις που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2005 και στις 31 Δεκεμβρίου 2006 δεν είναι συγκρίσιμα μεταξύ τους για τους παρακάτω λόγους:

## 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

- Ουσιώδη διαφοροποίηση της κεφαλαιουχικής διάρθρωσης της Εταιρίας ως αποτέλεσμα της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου ύψους € 85.957 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων συνολικών εξόδων έκδοσης ύψους € 7.039 χιλ.), η οποία διενεργήθηκε στα πλαίσια εισαγωγής των μετοχών της για πρώτη φορά στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.
- Αγορά, προκαταβολές και πραγματοποίηση κεφαλαιουχικών εξόδων για επενδύσεις σε ακίνητα στο Μοσχάτο, τη Νέα Ιωνία (κτίρια E, Z και H) και τα Βριλήσσια συνολικού ύψους € 57.139 χιλ. το 2006.

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές πληροφορίες της εννιάμηνης περιόδου που έληξε την 30.09.2007 προετοιμάστηκαν τόσο σε εταιρική όσο και σε ενοποιημένη βάση.

Την 26 Ιουλίου 2007, η Εταιρία απέκτησε 100% του μετοχικού κεφαλαίου της σερβικής εταιρίας Reco Real Property A.D., έναντι συνολικού τιμήματος €22.630 (με την εταιρία ελεύθερη υποχρεώσεων). Επίσης, την 22 Αυγούστου 2007, η Εταιρία προχώρησε στην απόκτηση του 99,99% των μετοχών της ρουμάνικης Εταιρίας Ειδικού Σκοπού Eliade Tower S.A., έναντι συνολικού τιμήματος € 26.250 χιλ. με την εταιρία ελεύθερη υποχρεώσεων.

Δεν υπάρχουν άλλα στοιχεία και δεν έχουν συμβεί γεγονότα, πέραν αυτών που περιγράφονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο, τα οποία δύνανται να έχουν ή έχουν σημαντική επίδραση στην εκτίμηση της περιουσίας της χρηματοοικονομικής κατάστασης, των αποτελεσμάτων, ταμειακών ροών και των προοπτικών της Eurobank Properties.

### 3.7.2 Επισκόπηση της λειτουργίας και της οικονομικής κατάστασης της Εταιρίας και προοπτικές

Η Εταιρία είναι μία από τις κορυφαίες Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία στην Ελλάδα. Έχει στην κυριότητά της και διαχειρίζεται ενεργά ένα ποικίλης σύνθεσης χαρτοφυλάκιο εμπορικών ακινήτων υψηλού προφίλ, τα οποία βρίσκονται στις κύριες αστικές περιοχές της Ελλάδας και τα οποία εκμισθώνει κυρίως σε υψηλής αναγνωρισιμότητας εταιρίες. Επίσης, η Εταιρία κατέχει και διαχειρίζεται και ένα επεκτεινόμενο χαρτοφυλάκιο στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη.

Οι δύο μεγαλύτεροι μισθωτές της Εταιρίας είναι ο Όμιλος Eurobank EFG, ένας από τους κορυφαίους ομίλους χρηματοοικονομικών υπηρεσιών στην Ελλάδα, που κατά την 30.09.2007 συνεισέφερε περίπου το 36,01% των Συνολικών Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου την 31η Δεκεμβρίου 2006 και ο Όμιλος Μαρινόπουλου μία μεγάλη ελληνική εταιρία λιανικού εμπορίου που συνεισέφερε περίπου το 25,09% των Συνολικών Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου την 31η Δεκεμβρίου 2006. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. και η Lamda Development Ανώνυμη Κτηματική Τεχνική Υπηρεσιών και Αντιπροσωπειών Εταιρία (εταιρία ανάπτυξης Ακίνητης Περιουσίας και μέλος του ομίλου Λάτση) κατέχουν επί του παρόντος από κοινού ποσοστό 65,10% στο συνολικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας. Με την ολοκλήρωση της Συνδυασμένης Προσφοράς και με την παραδοχή ότι οι προαναφερθέντες μέτοχοι θα εξασκήσουν πλήρως τα δικαιώματά τους, η Eurobank, και η Lamda Development Ανώνυμη Κτηματική Τεχνική Υπηρεσιών και Αντιπροσωπειών Εταιρία θα συνεχίσουν να είναι οι μέτοχοι πλειοψηφίας της Εταιρίας, κατέχοντας και οι δύο μαζί το 65,10% των υπολοίπων μετοχών της.

Την 31η Δεκεμβρίου 2005, το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρίας απαρτιζόταν από 27 εμπορικά ακίνητα που βρίσκονταν κυρίως στη ευρύτερη περιοχή των Αθηνών, με τα υπόλοιπα ακίνητα σε άλλες

μεγάλες πόλεις όπως, η Θεσσαλονίκη, η Πάτρα και τα Ιωάννινα. Την 31η Δεκεμβρίου 2005, το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της περιλάμβανε συνολική Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια 165.307 τετραγωνικών μέτρων (στο εξής «τ.μ.») και εκτιμηθείσα αξία περίπου € 271,3 εκατ. δυνάμει της σχετικής έκθεσης εκτίμησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας, η οποία διενεργήθηκε από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (εφεξής «Σ.Ο.Ε.»).

Την 31η Δεκεμβρίου 2006, το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρίας απαρτιζόταν από 35 εμπορικά ακίνητα που βρίσκονται κυρίως στη ευρύτερη περιοχή των Αθηνών, με τα υπόλοιπα ακίνητα σε άλλες μεγάλες πόλεις όπως, η Θεσσαλονίκη, η Πάτρα και τα Ιωάννινα. Την 31η Δεκεμβρίου 2006, το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρίας είχε συνολική Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια 193.063,37 τ.μ. και εκτιμηθείσα αξία περίπου € 341,3 εκατ. δυνάμει της σχετικής έκθεσης εκτίμησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας, η οποία διενεργήθηκε από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (εφεξής «Σ.Ο.Ε.»).

Την 30ή Σεπτεμβρίου 2007, το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρίας απαρτιζόταν από 39 εμπορικά ακίνητα που βρίσκονται κυρίως στη ευρύτερη περιοχή των Αθηνών, με τα υπόλοιπα ακίνητα σε άλλες μεγάλες πόλεις όπως, η Θεσσαλονίκη και η Πάτρα. Στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη, η Εταιρία κατέχει έναν εμπορικό χώρο στο Βουκουρέστι, Ρουμανία, και έναν εμπορικό χώρο στο Βελιγράδι, Σερβία. Την 30ή Σεπτεμβρίου 2007, το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της είχε συνολική Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια 223.300,90 τ.μ. και εκτιμηθείσα αξία περίπου €442.801 χιλ. όπως αποτιμήθηκε από την Savills και εκτιμηθείσα αξία περίπου €434.878 χιλ. όπως αποτιμήθηκε από τη Διοίκηση της Εταιρίας, χρησιμοποιώντας την ίδια μεθοδολογία με τον Σ.Ο.Ε.

Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την αναδιάρθρωση της Εταιρίας ενόψει της αναδιοργάνωσής της σε Α.Ε.Ε.Α.Π. δείτε σχετικά ενότητα 3.3.3. «Αναδιάρθρωση ενόψει της μετατροπής σε Α.Ε.Ε.Α.Π. – παράγοντες που επηρεάζουν τα αποτελέσματα των εργασιών και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

### **3.7.3 Κύριοι Παράγοντες που Επηρεάζουν τα Οικονομικά Αποτελέσματα και τη Χρηματοοικονομική Θέση της Εταιρίας**

#### **Η Μετατροπή της Εταιρίας σε Α.Ε.Ε.Α.Π.**

Προκειμένου να επωφεληθεί από το ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς στο οποίο υπάγονται οι Α.Ε.Ε.Α.Π., το Σεπτέμβριο του 2005 η Εταιρία μετατράπηκε σε Α.Ε.Ε.Α.Π. Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. απαλλάσσονται από ορισμένους φόρους ακίνητης περιουσίας και υπόκεινται σε ετήσιο φόρο 10% επί του εκάστοτε επιτοκίου αναφοράς της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξημένου κατά μια (1) ποσοστιαία, ο οποίος υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους, πλέον των διαθεσίμων τους, και σε ορισμένες περιπτώσεις σε φόρο προστιθέμενης αξίας 19% επί της τιμής αγοράς του συγκεκριμένου ακινήτου. Το 2004 η Εταιρία υπόκειτο σε φορολογικό συντελεστή 35% και το 2005 (πριν από την 21η Σεπτεμβρίου 2005, ημερομηνία μετατροπής της Εταιρίας σε Α.Ε.Ε.Α.Π.) υπόκειτο σε φορολογικό συντελεστή 32% επί των κερδών της. Επιπλέον αυτών των αλλαγών, που οδήγησαν στη μείωση των φορολογικών της εξόδων το 2005, συνεπεία της μετατροπής της σε Α.Ε.Ε.Α.Π. αποδόθηκε στην Εταιρία εφάπαξ φορολογική πίστωση ύψους €10,9 εκατομμυρίων λόγω αλλαγής της φορολογικής της κατάστασης και η οποία εγγράφηκε ως στοιχείο των φορολογικών ελαφρύνσεων της Εταιρίας το 2005.

### **Πρόσφατη Τροποποίηση του Νόμου που Διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π.**

Πριν από την 28η Ιουνίου 2007, σύμφωνα με το κανονιστικό πλαίσιο που ρύθμιζε τις Α.Ε.Ε.Α.Π., μεταξύ άλλων: (i) η Εταιρία ήταν υποχρεωμένη να επενδύει τουλάχιστον το 80% του ενεργητικού της σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα ή σε άλλα κράτη μέλη του Ε.Ο.Χ., ή σε τρίτο κράτος, και (ii) η Εταιρία ήταν υποχρεωμένη να διατηρεί τουλάχιστον το 10% του ενεργητικού της σε μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις και πιστωτικούς τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας. Την 28η Ιουνίου 2007, τροποποιήθηκε ο νόμος για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. με αποτέλεσμα μεταξύ άλλων: (i) να καταργηθεί η απαίτηση διατήρησης τουλάχιστον 10% του ενεργητικού της Εταιρίας υπό τη μορφή μετρητών, τραπεζικών καταθέσεων και πιστωτικών τίτλων ισοδύναμης ρευστότητας, (ii) να επιτραπεί η σύναψη δανείων και η παροχή πιστώσεων σε Α.Ε.Ε.Α.Π. μέχρι ποσού 50% του ενεργητικού τους για την απόκτηση ή αποπεράτωση ή βελτίωση ακινήτων, (iii) να διευρυνθεί το φάσμα των επιτρεπόμενων επενδύσεων, συμπεριλαμβανομένων των επενδύσεων σε Εταιρίες Ειδικού Σκοπού και στην απόκτηση δικαιωμάτων επί προσυμφώνων υπό ορισμένες προϋποθέσεις, και (iv) να μην υπόκειται πλέον η Εταιρία σε υποχρέωση καταβολής φόρου αυτόματου υπερτιμήματος και χαίρει ορισμένων φορολογικών απαλλαγών σε περιπτώσεις εταιρικών μετασχηματισμών και συγχωνεύσεων με άλλες εταιρίες που σχετίζονται με την εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας. Αναμένεται οι τροποποιήσεις αυτές να ωφελήσουν την Εταιρία αφού δεν θα απαιτείται πλέον να διατηρεί περισσότερα μετρητά από ότι θα διατηρούσε σε άλλη περίπτωση, θα μπορεί να αυξήσει την πρόσβασή της σε διαθέσιμα κεφάλαια για την χρηματοδότηση της επενδυτικής της στρατηγικής και τη διεύρυνση των ευκαιριών για επενδύσεις εκτός Ελλάδας και να έχει πρόσβαση σε επενδύσεις που προηγούμενα δε δύνατο υλοποιήσει π.χ. απόκτηση δικαιωμάτων σε προσύμφωνα ή συμμετοχή σε εταιρίες ειδικού σκοπού. Ενδέχεται, ωστόσο, λοιπές κανονιστικές ρυθμίσεις να μην επιτρέπουν στην Εταιρία να επενδύει κατά καιρούς σε ακίνητα στα οποία ενδεχομένως να ήθελε να επενδύσει (βλ. σχετικά ενότητες «Επισκόπηση της Επιχειρηματικής Δραστηριότητας - Κανονιστικό Πλαίσιο – Φορολογία και Μέρισμα» και «Επισκόπηση της Επιχειρηματικής Δραστηριότητας– Ανταγωνισμός –Πλεονεκτήματα επένδυσης σε Α.Ε.Ε.Α.Π. σε σχέση με την άμεση επένδυση σε Ακίνητη Περιουσία»).

### **Η Αναδιάρθρωση της Εταιρίας ενόψει της Μετατροπής της σε Α.Ε.Ε.Α.Π.**

Ενόψει της μετατροπής της σε Α.Ε.Ε.Α.Π., η Εταιρία έλαβε μία σειρά μέτρων το 2004 και το 2005 για την αναδιάρθρωση των λειτουργιών της προκειμένου να είναι σε θέση να μετατραπεί σε Α.Ε.Ε.Α.Π. Τα μέτρα που έλαβε η Εταιρία για την αναδιάρθρωσή της περιλαμβάνουν:

- τη μεταβίβαση του κλάδου μεσιτείας και εκτιμήσεως στην Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Ανώνυμη Εταιρία, το Δεκέμβριο του 2004,
- την παύση παροχής λοιπών υπηρεσιών που σχετίζονται με ακίνητα το Δεκέμβριο του 2004.
- την ολοκλήρωση της συγχώνευσης με απορρόφηση της κατά 100% ελεγχόμενης θυγατρικής της ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε, τον Αύγουστο του 2005.
- τη μεταβίβαση της συμμετοχής της Εταιρίας στην ΖΗΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias Α.Ε., την REPEG Holdings Lux Sarl, κατά 100% ελεγχόμενη θυγατρική ενός αμοιβαίου κεφαλαίου ακίνητης περιουσίας που διαχειρίζεται η Deutsche Bank AG, και τη Lamda Development S.A., τον Αύγουστο του 2005 και
- τη μεταβίβαση σε συνδεδεμένα μέρη των συμμετοχών της σε άλλες εταιρίες.

Επίσης, εν όψει της μετατροπής της Εταιρίας σε Α.Ε.Ε.Α.Π. και στο πλαίσιο συμμόρφωσής της με όσα όριζε ο νόμος για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., τον Αύγουστο του 2005 η Εταιρία αποπλήρωσε το σύνολο του μακροπρόθε-

σμου τραπεζικού δανεισμού, χρησιμοποιώντας ένα μέρος των εσόδων της από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου υπέρ των παλαιών μετόχων.

Ως αποτέλεσμα της αναδιάρθρωσης της Εταιρίας, ορισμένα στοιχεία του ισολογισμού των χρήσεων που έληξαν την 31η Δεκεμβρίου 2004 και την 31η Δεκεμβρίου 2005, καθώς και τα στοιχεία της κατάστασης εσόδων και ταμειακών ροών για τις περιόδους αυτές, δεν είναι συγκρίσιμα και δεν θα είναι κατ' ανάγκη συγκρίσιμα με τον ισολογισμό της Εταιρίας ή τα στοιχεία της κατάστασης εσόδων και ταμειακών ροών της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2006 ή μελλοντικών περιόδων.

*Μεταβίβαση του Κλάδου Μεσιτείας και Εκτιμήσεως και Διακοπή Λοιπών Συμβουλευτικών Υπηρεσιών.* Τον Δεκέμβριο του 2004, η Εταιρία προέβη στη μεταβίβαση του κλάδου μεσιτείας και εκτιμήσεως στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. έναντι €6,0 εκατ. περίπου, αποφέροντάς της κέρδος €5,6 εκατ. περίπου, (προ φόρων ύψους €2,0 εκατ. περίπου) και διέκοψε την παροχή λοιπών συμβουλευτικών υπηρεσιών που σχετίζονται με ακίνητα. Ως αποτέλεσμα αυτής της μεταβίβασης το 2005 η Εταιρία εφήρμοσε την υφιστάμενη διοικητική δομή της βάσει της οποίας αναδιάρθρωσε την Επενδυτική της Επιτροπή και μεταβίβασε στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., στρατηγικό της εταίρο και σύμβουλο, ορισμένες υπηρεσίες που σχετίζονται με τη διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας και την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών αναφορικά με επενδύσεις. Σε μεταγενέστερο χρόνο, οι συμφωνίες αυτές επισημοποιήθηκαν με την σύναψη σύμβασης παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., δυνάμει της οποίας η τελευταία έχει αναλάβει την υποχρέωση να παρέχει συμβουλευτικές και διοικητικές υπηρεσίες στην Εταιρία, μεταξύ άλλων να υποβάλλει προτάσεις σχετικά με την καθημερινή διαχείριση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας, να υποδεικνύει επιχειρηματικές ευκαιρίες επένδυσης σε στοιχεία Ακίνητης Περιουσίας και να καταρτίζει καταστάσεις επενδύσεων.

Τα λειτουργικά αποτελέσματα του κλάδου υπηρεσιών μεσιτείας και εκτίμησης που μεταβίβασε η Εταιρία, καθώς και των λοιπών υπηρεσιών Ακίνητης Περιουσίας που διέκοψε η Εταιρία αναφέρονται στην κατάσταση εσόδων του 2004 ως διακοπείσες λειτουργίες.

Το 2005 η Εταιρία ξεκίνησε να καταβάλλει στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. αμοιβή σύμφωνα με τη σύμβαση συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών. Η αμοιβή αυτή ανήλθε σε €1,4 εκατ. το 2005 και €1,8 το 2006 (πλέον ΦΠΑ ύψους 19%). Η αμοιβή αυτή αυξήθηκε το 2006 λόγω απόκτησης ορισμένων ακινήτων και της ετήσιας αναπροσαρμογής των εσόδων από μισθώματα. Η σύμβαση συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών τροποποιήθηκε και τέθηκε σε ισχύ την 1η Ιουλίου 2007. Έγινε εκ νέου διαπραγμάτευση ορισμένων όρων της εν λόγω σύμβασης (όπως η αμοιβή συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών που αυξήθηκε από 8,0% σε 8,1% και η αμοιβή προέλευσης που καταβάλλεται και στην περίπτωση πώλησης στοιχείου Ακίνητης Περιουσίας) ενώ το αντικείμενο της σύμβασης διευρύνθηκε προκειμένου να καλύπτει και την παροχή συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών στο εξωτερικό (βλ. σχετικά ενότητα «Οι σχέσεις της Εταιρίας με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.»).

*Ολοκλήρωση της Συγχώνευσης της Εταιρίας με την κατά 100% ελεγχόμενη θυγατρική της ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε.* Την 9η Αυγούστου 2005, η Εταιρία απορρόφησε την κατά 100% ελεγχόμενη θυγατρική της ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε. Η συγχώνευση δεν επηρέασε τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας διότι συνεχίζει να ελέγχει το ίδιο ενεργητικό και παθητικό που ήλεγχε και πριν από τη συγχώνευση.



### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

*Μεταβίβαση της συμμετοχής της Εταιρίας στην ΖΗΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ.* Τον Αύγουστο του 2005, η Εταιρία προέβη στη μεταβίβαση του 50% του μετοχικού κεφαλαίου της ΖΗΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, η οποία είχε στην κυριότητά της και διαχειριζόταν ορισμένα ακίνητα, στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., στην REPEG Holdings Lux Sarl, κατά 100% ελεγχόμενη θυγατρική ενός αμοιβαίου κεφαλαίου ακίνητης περιουσίας που διαχειρίζεται η Deutsche Bank AG, και στη Lamda Development S.A. σε τιμή κόστους, ήτοι €1,8 εκατ., στο πλαίσιο αναδιάρθρωσης της Εταιρίας εν όψει της μετατροπής της σε Α.Ε.Α.Π.

*Αποπληρωμή των Εκκρεμών Τραπεζικών Δανείων.* Εν όψει της μετατροπής της Εταιρίας σε Α.Ε.Α.Π. και στο πλαίσιο συμμόρφωσής της με όσα όριζε ο νόμος για τις Α.Ε.Α.Π., τον Αύγουστο του 2005 η Εταιρία αποπλήρωσε το σύνολο του μακροπρόθεσμου τραπεζικού της δανεισμού ύψους €110,8 εκατ., χρησιμοποιώντας μέρος των εσόδων ύψους €159,7 εκατ. (πλέον εξόδων) από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας υπέρ των παλαιών μετόχων. Η Εταιρία διατηρεί δεσμευμένη πίστωση ύψους €55 εκατ. στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., εκ των οποίων τα €13 εκατ. εκταμιεύθηκαν το 2006, καθώς και δύο συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης και στη συνέχεια σύμβαση πώλησης και επανεκμίσθωσης (sale and lease-back) με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., δυνάμει της οποίας η Εταιρία άντλησε επιπλέον €24,5 εκατ. Ως αποτέλεσμα της αποπληρωμής του μακροπρόθεσμου τραπεζικού δανεισμού της Εταιρίας μειώθηκε το εκκρεμές χρέος της και το κόστος χρηματοδότησης για τις χρήσεις που έληξαν την 31η Δεκεμβρίου 2005 και 2006.

#### **Αποκτηθέντα Ακίνητα και Προσύμφωνα για την Απόκτηση Ακινήτων ή/και Εταιριών Ειδικού Σκοπού κατά την περίοδο 01.06.2006 – 30.09.2007**

Τον Ιούνιο του 2006, η Εταιρία απέκτησε ένα ακίνητο στο Μοσχάτο (ευρύτερη περιοχή των Αθηνών) έναντι συνολικού τιμήματος €10,2 εκατ. χρησιμοποιώντας μέρος των εσόδων από τη Δημόσια Προσφορά που έλαβε χώρα τον Μάρτιο του 2006. Το εν λόγω ακίνητο έχει Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια 12.083 τ.μ. Την 31η Δεκεμβρίου 2006, το συνολικό κόστος επένδυσης της Εταιρίας για το εν λόγω ακίνητο ήταν περίπου €14,1 εκατ.

Την 7η Ιουλίου του 2006, η Εταιρία απέκτησε τρία κτίρια στη Νέα Ιωνία, αποτελούμενα από γραφειακούς χώρους, εμπορικό ακίνητο, συνεδριακό κέντρο και χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων προς ανάπτυξη ως ακίνητα επένδυσης για το αντίτιμο των €27,0 εκατ. περίπου χρησιμοποιώντας ένα μέρος των προσόδων από τη δημόσια εγγραφή για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών τον Μάρτιο του 2006. Το εν λόγω ακίνητο έχει Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια 15.428 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων των χώρων στάθμευσης).

Την 14η Δεκεμβρίου 2006, η Εταιρία απέκτησε ένα ακίνητο στα Βριλήσσια (ευρύτερη περιοχή των Αθηνών) έναντι συνολικού τιμήματος €2,2 εκατ. περίπου χρησιμοποιώντας ένα μέρος των εσόδων από τη δημόσια εγγραφή για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών τον Μάρτιο του 2006. Το εν λόγω ακίνητο έχει Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια 393 τ.μ.

Την 14η Ιουνίου 2007, η Εταιρία απέκτησε ένα κτιριακό συγκρότημα με δύο κτίρια που βρίσκεται στη γωνία Λεωφόρος Βυζαντίου & Καχραμανόγλου στη Νέα Ιωνία έναντι συνολικού τιμήματος €24,3 εκατ., συμπεριλαμβανομένων επιπλέον εργασιών ύψους €4,3 εκατ. Το εν λόγω ακίνητο έχει Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια 10.137 τ.μ. και κατά 80% εκμισθώνεται στη L' Oreal S.A. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης

12ετούς διάρκειας με έναρξη στις 26 Οκτωβρίου 2006 (συμπεριλαμβανομένων χώρων στάθμευσης και αποθηκευτικών χώρων). Κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου τμήμα του εν λόγω ακινήτου είναι υπό κατασκευή.

Την 23η Ιουλίου του 2007, η Εταιρία απέκτησε δύο εμπορικά ακίνητα στην περιοχή της Κυψέλης (ευρύτερη περιοχή των Αθηνών) που χρησιμοποιούνται ως σουπερμάρκετ και ένα υποκατάστημα της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E., αντίστοιχα, έναντι συνολικού τιμήματος €4,3 εκατ. χρησιμοποιώντας μέρος των εσόδων από τη δημόσια προσφορά για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών τον Μάρτιο του 2006. Η Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια του σουπερμάρκετ είναι 514 τ.μ. και η Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια του υποκαταστήματος της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. είναι 302 τ.μ.

Την 26η Ιουλίου 2007 η Εταιρία απέκτησε το 100% των μετοχών της RECO Real Property S.A., μίας σερβικής Εταιρίας Ειδικού Σκοπού στην οποία ανήκει ένα κτίριο μικτής χρήσης (εμπορικός χώρος - γραφεία), στο κέντρο του Βελιγραδίου, στη Σερβία, έναντι συνολικού τιμήματος €22.630.000, με την εταιρία ελεύθερη υποχρεώσεων. Η Εταιρία έχει καταβάλει €15,0 εκατ. πληρωμή μέρους του τιμήματος. Κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου το εν λόγω ακίνητο είναι υπό κατασκευή. Μετά την ολοκλήρωση των κατασκευαστικών εργασιών το εν λόγω ακίνητο θα έχει Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια 5.503 τ.μ. περίπου.

Την 22η Αυγούστου του 2007, η Εταιρία απέκτησε το 99,99% των μετοχών της Eliade Tower S.A., μίας ρουμανικής Εταιρίας Ειδικού Σκοπού στην οποία ανήκει κατά περίπου 95% ένα κτίριο γραφείων και η υποκείμενη γη στην περιοχή Floreasca, στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας, έναντι συνολικού τιμήματος €26.250.000, με την εταιρία ελεύθερη υποχρεώσεων. Το ακίνητο έχει Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια περίπου 8.493 τ.μ. Κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου το εν λόγω ακίνητο εκμισθώνεται σε 24 μισθωτές με συνολικά Ετησιοποιημένα Μισθώματα Άνευ Χαρτοσήμου €1.758.921.

### **Πωλήσεις Ακινήτων**

Την 26η Μαρτίου του 2007, η Εταιρία προέβη στην πώληση του ακινήτου της επί της οδού 28ης Οκτωβρίου 15, στα Ιωάννινα, έναντι τιμήματος €2,4 εκατ. περίπου. Το εν λόγω ακίνητο είχε αποκτηθεί την 1η Ιουνίου 1985. Πριν από την πώληση το ακίνητο εκμισθωνόταν στην Δ. Δημητρίου & ΣΙΑ ΕΕ με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου €126.775,20. Σύμφωνα με την τελευταία αποτίμηση του Σ.Ο.Ε. με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2006, η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ήταν 1,3 εκατ.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

#### 3.7.4 Εταιρικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες χρήσεων 2004-2006

##### 3.7.4.1 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες αποτελεσμάτων

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η εξέλιξη των εταιρικών αποτελεσμάτων της Εταιρίας κατά τις χρήσεις που έληξαν την 31η Δεκεμβρίου 2004, 2005 και 2006:

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ (σε χιλ. ευρώ)	Χρήση που έληξε την		
	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
<b>Συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>			
Κύκλος Εργασιών	16.003	16.879	21.698
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	2.955	7.269	15.352
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(81)	(115)	(176)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	-	(1.351)	(1.800)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(636)	(645)	(669)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(396)	(205)	(539)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	(22)	(52)	(53)
Λοιπά έσοδα	188	832	147
Μη εκπιπόμενο ΦΠΑ προηγούμενης χρήσης	-	-	(203)
Λοιπά έξοδα	(723)	(1.005)	(1.074)
<b>Λειτουργικά κέρδη (EBIT)</b>	<b>17.288</b>	<b>21.607</b>	<b>32.683</b>
Έσοδα από τόκους	133	246	1.793
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(8.175)	(3.044)	(2.032)
<b>Κέρδη προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>	<b>9.246</b>	<b>18.809</b>	<b>32.444</b>
% επί του κύκλου εργασιών	57,8%	111,5%	149,5%
Φόρος Εισοδήματος	714	8.262	(1.141)
<b>Καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>	<b>9.960</b>	<b>27.071</b>	<b>31.303</b>
<b>Μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>			
Καθαρά κέρδη περιόδου από διακοπόμενες δραστηριότητες	4.040	-	-
<b>Καθαρά κέρδη χρήσης</b>	<b>14.000</b>	<b>27.071</b>	<b>31.303</b>
% επί του κύκλου εργασιών	87,5%	160,5%	144,3%
<b>Στοιχεία Κατάστασης Ταμειακών Ροών (σε χιλ. ευρώ)*</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Καθαρές Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	4.281	7.971	15.200
Καθαρές Ταμειακές Ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	4.701	(52.970)	(55.642)
Καθαρές Ταμειακές Ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(4.243)	72.719	75.361
<b>Άλλες Χρηματοοικονομικές πληροφορίες (σε χιλ. ευρώ)*<sup>(1)</sup></b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (EBITDA) <sup>(2)</sup> από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	17.310	21.659	32.736
Αναπροσαρμοσμένα Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες <sup>(2)</sup>	14.355	14.004	17.533
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO) <sup>(3)</sup>	6.637	8.553	16.153
<b>(σε ευρώ)</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Κέρδη ανά μετοχή από συνεχιζόμενες δραστηριότητες <sup>(4)</sup>	1,42	2,36	1,36
Κέρδη ανά μετοχή από διακοπόμενες δραστηριότητες <sup>(4)</sup>	0,57	0,00	0,00
Μερίσματα ανά μετοχή <sup>(5)</sup>	0,43	0,36	0,68

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2005 και την 31.12.2006, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή. Για τη χρήση που έληξε

την 31.12.2004 η Διοίκηση της Εταιρίας έχει προβεί σε ορισμένες ανακατατάξεις κονδυλίων, αντίστοιχες με αυτές που αναφέρονται στη σημείωση 27 των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31.12.2006. Οι ανακατατάξεις κονδυλίων της χρήσης που έληξε την 31.12.2004 δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή- Λογιστή.

- (1) Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.
- (2) Τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες πλέον αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων και χρηματοοικονομικά έξοδα μείον έσοδα από τόκους και πιστωτικό φόρο εισοδήματος. Το αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες υπολογίζεται ως EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες πλέον λοιπά έξοδα (μη επαναλαμβανόμενο μέρος), μείον λοιπά έσοδα (μη επαναλαμβανόμενο μέρος), καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία και κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων. Για την συμφωνία των εσόδων με το EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες και το αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, δείτε ενότητα 3.7.4.3 «Ανάλυση των κερδών προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) και της Εσωτερικής Αξίας της Μετοχής (NAV)», του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.
- (3) Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO) υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες πλέον αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων και επίδραση συνολικών μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων, μείον Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων, φορολογική επίδραση από αναπροσαρμογές σε στοιχεία μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων και αντιλογισμό αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων. Σχετικά με τη λογιστικοποίηση των φόρων δείτε τις Σημειώσεις 2.12 και 19 των Οικονομικών Καταστάσεων. Για τον υπολογισμό του FFO από το αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, τον υπολογισμό του καθαρού χρηματοοικονομικού κόστους και του αναπροσαρμοσμένου φορολογικού οφέλους που χρησιμοποιούνται στον υπολογισμό και στην συμφωνία του FFO με τα κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, δείτε ενότητα 3.7.4.3 «Ανάλυση των κερδών προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) και της Εσωτερικής Αξίας της Μετοχής (NAV)», του παρόντος.
- (4) Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη με το σταθμισμένο μέσο όρο των υφιστάμενων μετοχών. Ο σταθμισμένος αριθμός μετοχών έχει υπολογιστεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 33 (IAS 33).
- (5) Τα ποσά των χρήσεων που έληξαν την 31η Δεκεμβρίου 2004 και 2006 αφορούν στο συνολικό διανεμηθέν μέρισμα ανά μετοχή για τις αντίστοιχες χρήσεις με βάση το σταθμισμένο αριθμό μετοχών κάθε χρήσης. Για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2005 το συνολικό μέρισμα ανά μετοχή έχει υπολογισθεί με βάση τον αριθμό μετοχών τέλους χρήσης 2006, καθώς βάσει της από 07.02.2006 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας οι νέες μετοχές που προήλθαν από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας στα πλαίσια εισαγωγής των μετοχών της στην Αγορά Αξιών του Χ.Α. είχαν δικαίωμα να λάβουν μέρισμα από τα κέρδη της χρήσης 2005 (βλ. κατωτέρω). Συγκεκριμένα, στις 3 Δεκεμβρίου 2004, η διοίκηση της Εταιρίας ανακοίνωσε ότι στις 10 Δεκεμβρίου 2004 θα διανέμει προμέρισμα ύψους €2.042 χιλ. (€0,29 ανά μετοχή) από τα κέρδη της χρήσης 2004. Το προμέρισμα πληρώθηκε στους μετόχους στις 10 Δεκεμβρίου 2004. Στις 9 και 10 Οκτωβρίου 2005, η Εταιρία πλήρωσε τελικό μέρισμα ύψους €985 χιλ. (€0,14 ανά μετοχή) για τη χρήση 2004 κατόπιν εγκρίσεως από την τακτική γενική συνέλευση στις 30 Ιουνίου 2005. Επίσης, την 19 Ιουνίου 2006, οι μέτοχοι της Εταιρίας ενέκριναν τη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2005 ύψους €8.784 χιλ. (€0,36 ανά μετοχή), με ημερομηνία έναρξης πληρωμής την 30 Ιουνίου 2006. Δικαιούχοι του μερίσματος από τα κέρδη χρήσης 2005 ήταν οι κάτοχοι μετοχών της Εταιρίας κατά τη λήξη της συνεδρίασης του Χρηματιστηρίου Αθηνών της Τετάρτης 21 Ιουνίου 2006, καθώς οι νέες μετοχές που εκδόθηκαν κατά Δημόσια Προσφορά που έλαβε χώρα στα πλαίσια εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας στο Χρηματιστήριο Αθηνών είχαν δικαίωμα να λάβουν μέρισμα για την οικονομική χρήση του 2005. Το ποσό του 2006 αφορά στο συνολικό μέρισμα ανά μετοχή (€0,64) που διανεμήθηκε στους μετόχους από τα κέρδη χρήσης 2006 κατόπιν της σχετικής έγκρισης από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων που έλαβε χώρα την 23.3.2007. Συγκεκριμένα, δεδομένης της διανομής προμερίσματος χρήσης 2006, ύψους €0,29 ανά μετοχή (€7.076 χιλ.), σύμφωνα με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας της 30ής Οκτωβρίου 2006, το υπόλοιπο προς διανομή στους μετόχους μέρισμα ανήλθε σε €0,35 ανά μετοχή (ημερομηνία έναρξης καταβολής του ορίστηκε η Δευτέρα 2 Απριλίου 2007). Για περισσότερες πληροφορίες όσον αφορά στη μερισματική πολιτική βλ. σχετικά ενότητα 3.20 «ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ», του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

### Κύκλος εργασιών

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρίας αποτελείται κυρίως από έσοδα από μισθώματα. Μία συνήθης σύμβαση μίσθωσης είναι συνήθως 12ετούς διάρκειας, με ποσοστό ετήσιας αναπροσαρμογής βασισμένο στο Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον ενός εύρους μέχρι 2%. Σε μία συνήθη σύμβαση μίσθωσης, ο μισθωτής επιβαρύνεται το χαρτόσημο (επί του παρόντος 3,6%) και επιβαρύνεται με την καταβολή εγγύησης ίσης με δύο μισθώματα, η οποία αναπροσαρμόζεται ετησίως. Ορισμένες μισθώσεις περιέχουν διατάξεις εγγυημένης διάρκειας (με τις οποίες ο μισθωτής συμφωνεί να μην καταγγείλει τη μίσθωση για περίοδο από 6, 10 ή 20 χρόνια) και διατάξεις που απαιτούν από τους μισθωτές να επιβαρύνονται με τα έξοδα ασφάλισης και συνήθη έξοδα συντήρησης. Οι μισθώσεις τυπικά μπορούν να ανανεωθούν, ωστόσο, οι όροι συνήθως υπόκεινται σε αναδιαπραγμάτευση, εκτός ορισμένων περιπτώσεων, όπου ο μισθωτής έχει το δικαίωμα ανανέωσης με τους ίδιους όρους.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

---

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

Πριν από την μεταβίβασή του την 1η Δεκεμβρίου 2004, η Εταιρία είχε επίσης έσοδα από τον κλάδο εκτιμήσεων και μεσιτείας. Επίσης, κατά τη χρήση 2004 η Εταιρία είχε έσοδα από την παροχή λοιπών συμβουλευτικών υπηρεσιών. Σημειώνεται ότι το αποτέλεσμα των παραπάνω κλάδων για τη χρήση 2004 παρουσιάζεται ως αυτόνομο κονδύλι στις οικονομικές καταστάσεις αποτελεσμάτων της Εταιρίας ως καθαρά κέρδη χρήσης από μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες.

Τα έσοδα από μισθώματα διαμορφώθηκαν σε €21.698 χιλ. το 2006 έναντι €16.864 χιλ. το 2005 και €16.003 χιλ. το 2004 παρουσιάζοντας μέση ετήσια αύξηση 16,4%. Αναλυτικότερα, τα έσοδα της Εταιρίας κατά τη χρήση 2006 παρουσίασαν αύξηση της τάξης του 28,7% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, η οποία οφείλεται κυρίως σε έσοδα από νέες συμβάσεις μίσθωσης ύψους €4.482 χιλ. που συνήψε η Εταιρία εντός της χρήσης 2006 στα νεοαποκτηθέντα ακίνητα στη Νέα Ιωνία (κτίρια Ε, Ζ και Η), στο Μοσχάτο και στα Βριλήσσια (για το 2005 τα έσοδα από μισθώματα από νέες μισθώσεις διαμορφώθηκαν σε €274.000 και αφορούσαν στη μίσθωση 9.426 τ.μ. της αποθήκης ξηρού φορτίου στα Οινόφυτα στην Carrefour Marinopoulos A.E.). Τα έσοδά της Εταιρίας αυξήθηκαν επίσης, σε μικρότερο βαθμό, λόγω της ετήσιας επανεκτίμησης των εσόδων από μισθώματα σύμφωνα με τους όρους της μίσθωσης με αναφορά στο Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) συν, σε ορισμένες περιπτώσεις, ένα ποσοστό μέχρι 2%. Ο ΔΤΚ στην Ελλάδα, βάσει των υπολογισμών της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας της Ελλάδας, ήταν 2,9% για το 2006. Σημειώνεται ότι ο κύκλος εργασιών χρήσης 2005 περιλαμβάνει τα καθαρά κέρδη ύψους €15 χιλ. από τη διάθεση ακινήτου που αποτελούσε επένδυση.

Σύμφωνα με στοιχεία της Εταιρίας, το Ποσοστό Πληρότητας (occupancy rate) την 31 Δεκεμβρίου 2005 και 2006 ήταν 98,5% και 97,7% αντίστοιχα και είναι πάνω από 95% τα τελευταία 6 χρόνια, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη τμήμα του ακινήτου της επί της οδού Σινιόσογλου 6 κτίριο Δ' στη Ν. Ιωνία, το οποίο χρησιμοποιείται από την Εταιρία και στα Σπάτα, το οποίο διατίθεται προς πώληση.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η ανάλυση των εσόδων της Εταιρίας από μισθώματα για τις χρήσεις που λήγουν την 31.12.2004, την 31.12.2005 και την 31.12.2006:

<b>Έσοδα από ενοίκια (σε χιλ. ευρώ)*</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
<b>Έσοδα από ενοίκια ιδιόκτητων ακινήτων της Εταιρίας</b>			
Κόνωνος 39 και Υμηπτού 62	92	96	100
Δημητριάδος 171, Τοπάλη & Σκενδεράνη	122	127	133
Γ. Τσεβά και Πινδάρου 100	29	30	32
28ης Οκτωβρίου 15 <sup>(1)</sup>	50	68	127
Αγ. Ανδρέου 26, Όθωνος, Αμαλίας & Κολοκοτρώνη 1	188	196	205
Ελ. Βενιζέλου, Καραμουρτζούνη, Κριεζώτου & Φαρμακίδου	23	24	25
Ίωνος Δραγούμη 22	251	261	273
Αιγαίου 77Α	48	50	52
Πλατείας Ελευθερίας 5 <sup>(2)</sup>	9	0	0
Β. Κωνσταντίνου 2	33	34	36
Πλατεία Δημοκρατίας 9	42	43	45
Ελ. Βενιζέλου 2	992	1.032	1.078
Αγίου Κωνσταντίνου 59-61	1.833	1.955	1.887
Λεωφ. Κηφισίας 117 και Αγ. Κωνσταντίνου	686	717	749
Λεωφ. Βουλιαγμένης 4 & Κοκκίνη	227	236	247
Βουλιαγμένης, Καλλιρρόης και Κοκκίνη	172	179	187
Καλλιρρόης 5 – Περραιβού 20 και Κοκκίνη 4	40	41	43
Σωρού 8 – 10	1.609	1.691	1.467
Αχαρνών 358 – 360	156	163	171
Αγ. Δημητρίου 63	3.772	3.889	4.028
Λαοδικείας 16 & Νυμφαίου	15	48	31
Ερμού 33 - 35	1.488	1.540	1.601
Ιωλκού, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας και Παναγούλη (Κτίρια Α, Β, Γ, Δ, Ε, Ζ και Η)	0	0	4.195
Κύπρου 19 – 21 και Αρχιμήδους	0	0	280
Λεωφ. Πεντέλης 72	0	0	7
<b>Σύνολο εσόδων από ενοίκια ιδιόκτητων ακινήτων της Εταιρίας (Α)</b>	<b>11.878</b>	<b>12.421</b>	<b>17.000</b>
<b>Έσοδα από ακίνητα υπό χρηματοδοτικών μισθώσεων που έχει συνάψει η Εταιρία</b>			
Γράμμου και Αγ. Κωνσταντίνου 49	165	200	211
Οινόφυτα Βοιωτίας: θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (Αποθήκες ξηρού φορτίου)	1.754	2.030	2.251
Σταδίου 49 – 49Β	728	692	668
<b>Σύνολο εσόδων από ακίνητα υπο χρηματοδοτικών μισθώσεων που έχει συνάψει η Εταιρία (Β)</b>	<b>2.646</b>	<b>2.922</b>	<b>3.131</b>
<b>Μερικό σύνολο (Γ) = (Α) + (Β)</b>	<b>14.524</b>	<b>15.343</b>	<b>20.131</b>
<b>Έσοδα από ακίνητα της απορροφηθείσας εταιρίας ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε.</b>			
Οινόφυτα Βοιωτίας: θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (αποθήκες – ψυκτικοί θάλαμοι) (Δ)	1.479	1.522	1.567
<b>Γενικό σύνολο εσόδων από ενοίκια (Ε) = (Γ) + (Δ)</b>	<b>16.003</b>	<b>16.864</b>	<b>21.698</b>

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

(1) Πρόκειται για ακίνητο στα Ιωάννινα, το οποίο πωλήθηκε το Μάρτιο του 2007 έναντι τιμήματος €2.363 χιλ. Από την πώληση προέκυψε κέρδος €1.070 χιλ., το οποίο περιλαμβάνεται στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της περιόδου που έληξε την 30.06.2007.

(2) Πρόκειται για ακίνητο στο Δήμο Ελευθερίου-Κορδελιού Θεσσαλονίκης, το οποίο πωλήθηκε τον Ιανουάριο του 2005.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Η Εταιρία είναι οργανωμένη σε τρεις κύριους επιχειρηματικούς τομείς ανάλογα με τον τύπο των Επενδύσεων σε Ακίνητα: (i) γραφεία (κυρίως στην Αθήνα), (ii) Βιομηχανικά κτίρια (κυρίως αποθηκευτικοί χώροι, περιλαμβανομένων και θέσεων στάθμευσης), και (iii) εμπορικούς χώρους (κυρίως τραπεζικά υποκαταστήματα). Ο ακόλουθος πίνακας παρέχει μία ανάλυση των εισοδημάτων από μισθώματα ανά επιχειρηματική κατηγορία:

<b>Έσοδα από ενοίκια ανά τύπο επένδυσης σε ακίνητα</b>			
<i>(σε χιλ. ευρώ)*</i>	2004	2005	2006
Γραφεία	8.651	9.060	13.379
Βιομηχανικά κτίρια	3.736	4.076	4.367
Εμπορικοί Χώροι	3.616	3.728	3.952
<b>Σύνολο</b>	<b>16.003</b>	<b>16.864</b>	<b>21.968</b>

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2005 και την 31.12.2006, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

Οι επιχειρηματικοί τομείς λειτουργούν σε δύο κύριες γεωγραφικές περιοχές και διευθύνονται από την Αθήνα. Ο ακόλουθος πίνακας παρέχει μία ανάλυση των εισοδημάτων από μισθώματα ανά γεωγραφική αγορά:

<b>Έσοδα από ενοίκια ανά γεωγραφική περιοχή</b>			
<i>(σε χιλ. ευρώ)*</i>	2004	2005	2006
Αθήνα	11.976	12.479	16.952
Υπόλοιπη Ελλάδα <sup>(1)</sup>	4.027	4.385	4.746
<b>Σύνολο</b>	<b>16.003</b>	<b>16.864</b>	<b>21.698</b>

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2005 και την 31.12.2006, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

(1) Η υπόλοιπη Ελλάδα κυρίως αναφέρεται κυρίως στα Οινόφυτα, Βοιωτίας που βρίσκονται 50 χιλιόμετρα από την Αθήνα.

#### **Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία**

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε «εύλογη αξία». Μεταβολές στις «εύλογες αξίες» καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

Οι αποτιμήσεις των ακινήτων επένδυσης της Εταιρίας πραγματοποιήθηκαν από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδει η Διεθνής Επιτροπή Προτύπων Εκτίμησης (International Valuation Standards Committee) για κάθε ισολογισμό με ημερομηνία μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2006. Σύμφωνα με τους κανονισμούς που ισχύουν για τις ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π., οι αποτιμήσεις αυτές πραγματοποιούνται τουλάχιστον δύο φορές το χρόνο. Για περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τον καθορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων στα οποία η Εταιρία έχει επενδύσει, δείτε Σημείωση 2.4 των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31.12.2006.

Επειδή η Εταιρία αποτιμά τα ακίνητα επένδυσης της στην εύλογη αξία, δεν διενεργεί αποσβέσεις επί αυτών. Αποσβέσεις διενεργεί η Εταιρία επί των κτιρίων που περιλαμβάνονται στο λογαριασμό Ενσώματα Πάγια και αφορούν ιδιοχρησιμοποιούμενα κτίρια.

Το καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των ακινήτων σε εύλογη αξία διαμορφώθηκε σε €2.955 χιλ. το 2004, σε €7.269 χιλ. το 2005 και σε €15.352 χιλ. το 2006.

Κατά τη διάρκεια του 2005, η αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε εύλογη αξία ήταν μεγαλύτερη από το 2004 κυρίως λόγω της ολοκλήρωσης της δεύτερης φάσης ανάπτυξης της αποθήκης ξηρού φορτίου στα Οινόφυτα, που πρόσθεσε 9.426 τ.μ. εκμισθώσιμης επιφάνειας στο ακίνητο, με αποτέλεσμα την αύξηση της αξίας του ακινήτου καθώς επίσης, σε μικρότερο βαθμό, την αύξηση των εσόδων από μισθώματα, λόγω της ετήσιας αναπροσαρμογής των εσόδων από μισθώματα σύμφωνα με τους όρους της μίσθωσης με αναφορά στο δείκτη ΔTK (στο μεγαλύτερο μέρος των συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης).

Το καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε εύλογη αξία ύψους €15.352 χιλ. το 2006 οφείλεται κυρίως στις ευνοϊκότερες συνθήκες της ελληνικής αγοράς ακινήτων, οι οποίες είχαν ως αποτέλεσμα την αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρίας σε υψηλότερα επίπεδα συγκριτικά με τις αποτιμήσεις αυτών κατά την 31.12.2005. Η αύξηση επίσης οφείλεται στην εμφάνιση των νεοαποκτηθέντων ακινήτων στη Νέα Ιωνία (κτίρια E, Z και H) και στο Μοσχάτο σε εύλογη αξία (αύξηση € 5.264 χιλ. μεταξύ του κόστους κτήσης και της εύλογης αξίας όπως αποτιμήθηκε από το Σ.Ο.Ε. για την 31 Δεκεμβρίου 2006).

#### **Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών**

Τα έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών διαμορφώθηκαν σε €1.800 χιλ. το 2006 έναντι €1.351 χιλ. το 2005 και αφορούν ποσά πληρωτέα στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. στα πλαίσια σύμβασης παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών.

Συγκεκριμένα, η Εταιρία ξεκίνησε να καταβάλλει αμοιβές διαχείρισης προς την Eurobank από την αρχή του έτους 2005 μετά από την υλοποίηση της νέας δομής διαχείρισής της, δυνάμει της οποίας μεταβίβασε ορισμένες λειτουργίες διαχείρισης ακινήτων και επενδύσεων στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. Βάσει σχετικής σύμβασης η Εταιρία καταβάλλει στην Eurobank αμοιβή για την παροχή συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών, η οποία αμοιβή καταβάλλεται στο τέλος κάθε ημερολογιακού τριμήνου. Το 2004, οι συμβουλευτικές και διοικητικές υπηρεσίες γίνονταν ενδοεταιρικά μέσω του κλάδου εκτίμησης και μεσεγγείας, τον οποίο η Εταιρία μεταβίβασε την 1η Δεκεμβρίου 2004 (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.2.1 «Η Σύμβαση Παροχής Συμβουλευτικών και Διοικητικών Υπηρεσιών» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Η αύξηση των εξόδων συμβουλευτικών υπηρεσιών στη χρήση 2006 οφείλεται κυρίως στα νέα ακίνητα που απέκτησε η Εταιρία στη Νέα Ιωνία (κτίρια E, Z και H), στο Μοσχάτο και στα Βριλήσσια και στις σχετικές συμβάσεις μίσθωσης που αφορούν στα ακίνητα αυτά. Σε μικρότερο βαθμό τα έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών αυξήθηκαν λόγω της ετήσιας αναπροσαρμογής των εσόδων από μισθώματα (σύμφωνα με τους όρους των εν ισχύ μισθώσεων) που λαμβάνει η Εταιρία για το σύνολο του χαρτοφυλακίου ακινήτων της.

#### **Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα**

Τα λοιπά άμεσα έξοδα συνδεόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα αφορούν σε φόρους Ακίνητης Περιουσίας, σε έξοδα ασφάλισης και λοιπά έξοδα. Τα έξοδα αυτά διαμορφώθηκαν συνολικά σε € 636 χιλ. το 2004, σε €645 χιλ. το 2005 και σε € 669 χιλ. το 2006.

Για τη χρήση που έληξε στις 31.12.2004 ποσό ύψους σε €490 χιλ. αφορά σε φόρο Ακίνητης Περιουσίας και το υπόλοιπο ποσό των €146 χιλ. αφορά σε έξοδα ασφάλισης και λοιπά έξοδα.



### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Αντίστοιχα, για τη χρήση που έληξε στις 31.12.2005 ποσό ύψους σε €506 χιλ. αφορά σε φόρο Ακίνητης Περιουσίας και το υπόλοιπο ποσό των €139 χιλ. αφορά σε έξοδα ασφάλισης και λοιπά έξοδα.

Στη χρήση 2006 η Εταιρία το συνολικό ποσό των € 669 χιλ. αφορά σε έξοδα ασφάλισης και λοιπά έξοδα, καθώς στις 29.9.2005 η Εταιρία μετατράπηκε σε Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία με αποτέλεσμα, να διέπεται από προνομιακό φορολογικό καθεστώς. Σύμφωνα με το ισχύον φορολογικό καθεστώς οι Α.Ε.Α.Π. δεν υποχρεούνται σε πληρωμή Φόρου Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας.

#### **Αμοιβές και έξοδα προσωπικού**

Οι αμοιβές και τα έξοδα προσωπικού διαμορφώθηκαν σε €539 χιλ. το 2006 έναντι €205 χιλ. το 2005 και €396 χιλ. το 2004 παρουσιάζοντας μέση ετήσια αύξηση της τάξης του 16,7%. Η αύξηση στη χρήση 2006 οφείλεται κυρίως στην πρόσληψη διοικητικού προσωπικού (του γενικού διευθυντή και του διευθυντή επενδύσεων) λόγω της αναδιάρθρωσης της εταιρίας. Σημειώνεται ότι στη χρήση 2004 ποσό ύψους €142 χιλ. αφορά σε πρόσθετες αμοιβές (bonus) προς το προσωπικό της Εταιρίας για τις υπηρεσίες του κατά την εν λόγω χρήση. Οι αντίστοιχες πρόσθετες αμοιβές (bonus) προς το προσωπικό της Εταιρίας για τις υπηρεσίες τους κατά τη χρήση 2005 (ύψους €101 χιλ.) περιλαμβάνονται στο σύνολο των αμοιβών και εξόδων προσωπικού χρήσης 2006. Οι πρόσθετες αμοιβές (bonus) προς το προσωπικό της Εταιρίας για τις υπηρεσίες τους κατά τη χρήση 2006 (ύψους €139 χιλ.), οι οποίες εγκρίθηκαν από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας την 23.3.2007, θα επιβαρύνουν τα αποτελέσματα χρήσης 2007.

#### **Λοιπά έσοδα**

Τα λοιπά έσοδα της Εταιρίας διαμορφώθηκαν σε €147 χιλ. το 2006 από €832 χιλ. το 2005 και €188 χιλ. το 2004.

Η αύξηση των λοιπών εσόδων στη χρήση 2005 οφείλεται κυρίως σε κέρδος από πώληση συμμετοχών της Εταιρίας σε συνδεδεμένες εταιρίες εντός της χρήσης. Συγκεκριμένα, στα πλαίσια μετατροπής της σε Α.Ε.Α.Π. η Εταιρία προέβει εντός του 2005 σε πώληση των συμμετοχών σε συνδεδεμένες εταιρίες. Το λογιστικό υπόλοιπο των εν λόγω συμμετοχών ανήλθε σε €1.139 χιλ. την 31.12.2004. Οι συμμετοχές πωλήθηκαν στην αξία κτήσης τους (συνολικό τίμημα €1.510 χιλ.) και από την πώληση προέκυψε το ανωτέρω κέρδος ύψους €371 χιλ. Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την πώληση των εν λόγω συμμετοχών δείτε σχετικά σημείωση 10 των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2005 και την ενότητα 3.3.2 «Σημαντικά Γεγονότα στην Εξέλιξη της Εταιρίας», του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

#### **Λοιπά έξοδα**

Τα λοιπά έξοδα διαμορφώθηκαν σε €1.074 χιλ. το 2006 από €1.005 χιλ. το 2005 και €723 χιλ. το 2004. Η αύξηση στη χρήση 2005 οφείλεται κυρίως στις αμοιβές που καταβλήθηκαν στο Σ.Ο.Ε. αναφορικά με την εκτίμηση της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας για τα έτη που έληξαν την 31η Δεκεμβρίου 2004 και 2005 και στις αμοιβές των τακτικών Ορκωτών Ελεγκτών-Λογιστών αναφορικά με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων βάσει των Δ.Π.Χ.Π. για τη χρήση που έληξε την 31.12.2005. Το 2006, τα λοιπά έξοδα περιλαμβάνουν κυρίως ποσό ύψους €465 χιλ. που καταβλήθηκε για μη εκπιπόμενο Φ.Π.Α. και ποσό ύψους €317 χιλ. που αφορά στο σύνολο αμοιβών προς το Σ.Ο.Ε. αναφορικά με την εκτίμηση της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας για το έτος που έληξε την 31.12.2006, τους τακτικούς Ορκωτούς Ελεγκτές-Λογιστές και τις αρμόδιες εποπτικές αρχές (Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, Χρηματιστήριο Αθηνών κ.λ.π.).

**Λειτουργικά κέρδη (EBIT)**

Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρίας ανήλθαν σε €32.683 χιλ. το 2006 από €21.067 χιλ. το 2005 και €17.288 χιλ. το 2004 παρουσιάζοντας. Η αύξηση κατά 55,1% στη χρήση 2006 σε σχέση με την προηγούμενη χρήση οφείλεται κυρίως στα αυξημένα έσοδα από τις νέες μισθώσεις που συνήφθησαν εντός της χρήσης σε σχέση με τα νεοαποκτηθέντα ακίνητα στη Νέα Ιωνία (κτίρια Ε, Ζ και Η), στο Μοσχάτο και στα Βριλήσσια (συνολικό ποσό ύψους €4.482 χιλ.).

**Έσοδα από τόκους**

Τα έσοδα από τόκους το 2006 διαμορφώθηκαν σε €1.793 χιλ. έναντι €246 χιλ. το 2005 και €133 χιλ. το 2004 παρουσιάζοντας μέση ετήσια αύξηση της τάξης του 267,2%. Η σημαντική αύξηση στη χρήση 2006 οφείλεται στους τόκους που εισέπραξε η Εταιρία από τις τοποθετήσεις των κεφαλαίων της τελευταίας αύξησης μετοχικού κεφαλαίου – η οποία διενεργήθηκε στα πλαίσια της Δημόσιας Προσφοράς που έλαβε χώρα τον Μάρτιο 2005 - σε βραχυπρόθεσμα τραπεζικά προϊόντα. Τα κεφάλαια αυτά τοποθετήθηκαν προσωρινά σε προθεσμιακές καταθέσεις προκειμένου να χρηματοδοτήσουν τις επενδύσεις της Εταιρίας σε ακίνητα κατά το χρόνο υλοποίησής τους.

Επίσης, στα έσοδα από τόκους περιλαμβάνονται έσοδα από επενδύσεις σε τραπεζικές καταθέσεις στα πλαίσια συμμόρφωσης της Εταιρίας με την κείμενη νομοθεσία, δεδομένου ότι έως την 27.6.2007 η Ελληνική Νομοθεσία απαιτούσε οι Α.Ε.Α.Π. να κατέχουν τουλάχιστον 10% του συνολικού ενεργητικού τους σε διαθέσιμα, τραπεζικούς λογαριασμούς ή χρεόγραφα ανάλογης ρευστότητας (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.10 «Επενδυτικοί περιορισμοί και επενδυτικά όρια» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

**Χρηματοοικονομικά έξοδα**

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα αποτελούνται κυρίως από τα έξοδα των τόκων για τα βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δάνεια και, για το 2004, τους τόκους από το ομολογιακό δάνειο που είχε συνάψει η Εταιρία, τους τόκους από το συμβόλαιο ανταλλαγής επιτοκίων που είχε η Εταιρία με την τράπεζα EFG EUROBANK ERGASIAS A.E, καθώς και τη ζημία που σχετίζεται με πρόωρη αποπληρωμή του προαναφερθέντος συμβολαίου ανταλλαγής επιτοκίων.

Τα κόστη χρηματοδότησης μειώθηκαν από €8.175 χιλ. το 2004 σε €3.044 χιλ. το 2005 και σε €2.032 χιλ. το 2006 παρουσιάζοντας μέση ετήσια μείωση της τάξης του 50,1%. Το 2004, ποσό €1.350 χιλ. και ποσό €2.745 χιλ. αφορά σε τόκους και ζημίες από το ανωτέρω συμβόλαιο ανταλλαγής επιτοκίων αντίστοιχα. Το 2005, τα χρηματοοικονομικά έξοδα αντικατόπτριζαν κυρίως τους τόκους δανείων που μειώθηκαν κατά 24,5% (από €3.726 χιλ. το 2004 σε €2.812 χιλ. το 2005), κυρίως ως αποτέλεσμα της αποπληρωμής όλων των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων δανείων της Εταιρίας τον Αύγουστο του 2005, στα πλαίσια των ενεργειών στις οποίες προέβη προκειμένου να μετατραπεί σε Α.Ε.Α.Π.

Σε ότι αφορά στο συμβόλαιο ανταλλαγής επιτοκίων σημειώνονται τα εξής: η Εταιρία προέβη στη σύναψη του εν λόγω συμβολαίου προκειμένου να μπορεί να διατηρεί την έκθεσή της στα επιτόκια σε ομολογίες. Δυνάμει του εν λόγω συμβολαίου ανταλλαγής επιτοκίων μετέτρεψε τα κυμαινόμενα επιτόκια σε σταθερά επιτόκια.

Το συμβόλαιο ανταλλαγής επιτοκίων συνάφθηκε την 11.4.2002 και όριζε ότι η πληρωμή των τόκων (για την EFG Eurobank Ergasias A.E., κυμαινόμενο επιτόκιο και για την Εταιρία, σταθερό επιτόκιο 5,13%), οι

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

οποίοι θα υπολογίζονται από την Τράπεζα, θα πληρώνονται, την 22η ημέρα των μηνών Σεπτεμβρίου, Δεκεμβρίου, Μαρτίου και Ιουνίου. Ως ημερομηνία λήξης του συμβολαίου είχε οριστεί η 22η Ιουνίου 2007.

Συγκεκριμένα, η Εταιρία προκειμένου να συμμορφωθεί με το νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τις Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία προέβη το Δεκέμβριο του 2004 στην πρόωρη διακοπή συμβολαίου ανταλλαγής επιτοκίων (Interest Rate Swap) που είχε με την Τράπεζα EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.

Από την πρόωρη λήξη του προέκυψε ζημιά, συνολικού ύψους €2.745 χιλ., η οποία επιβάρυνε τα αποτελέσματα της χρήσης 2004.

Σημειώνεται ότι το ύψος της ζημιάς προέκυψε από αποτίμηση του συμβολαίου που διενήργησε η εν λόγω τράπεζα.

#### **Κέρδη προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες**

Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω παραγόντων, τα κέρδη προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες διαμορφώθηκαν σε €32.444 χιλ. το 2006 έναντι €18.809 χιλ. το 2005 και €9.246 χιλ. το 2004.

#### **Καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες**

Τα καθαρά κέρδη της Εταιρίας από συνεχιζόμενες δραστηριότητες διαμορφώθηκαν σε €31.303 χιλ. το 2006 έναντι €27.071 χιλ. το 2005 και €9.960 χιλ. το 2004.

Τα κέρδη χρήσης 2005 ωφελήθηκαν κατά το ποσό των €10.915 χιλ. από τον αντιλογισμό της καθαρής αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης της Εταιρίας. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. η Εταιρία έπρεπε να υπολογίζει αναβαλλόμενο φόρο, ο οποίος υπολογίζεται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε επίπεδο οικονομικών καταστάσεων και των αντίστοιχων φορολογικών βάσεων που έχουν χρησιμοποιηθεί στον υπολογισμό του φορολογητέου κέρδους. Από τις 29 Σεπτεμβρίου 2005, ημερομηνία έγκρισης λειτουργίας της Εταιρίας ως Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (βάσει του Νόμου 2778/1999), η φορολογική βάση της Εταιρίας άλλαξε με αποτέλεσμα η φορολογική υποχρέωση να υπολογίζεται βάσει ενεργητικού της Εταιρίας και όχι βάσει των κερδών της. Ως αποτέλεσμα του φορολογικού καθεστώτος της Εταιρίας δεν προκύπτουν πλέον προσωρινές διαφορές. Συνεπώς, η καθαρή αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση που είχε λογιστεί στις προηγούμενες χρήσεις, ύψους €10.915 χιλ., διαγράφηκε μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσεως της περιόδου με αποτέλεσμα να επηρεαστούν τα αποτελέσματα της Εταιρίας θετικά με το παραπάνω ποσό.

Τα κέρδη χρήσης 2006 επιβαρύνθηκαν με φόρο συνολικού ύψους €1.141 χιλ., ποσό το οποίο αντιστοιχεί σε φόρο 0,3% επί του μέσου όρου της εύλογης αξίας των ακινήτων επένδυσης και των διαθεσίμων της Εταιρίας για την περίοδο 01.01-31.12.2006, σύμφωνα με τη νομοθεσία που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π.

Από 1 Ιανουαρίου 2007, ο φόρος της Εταιρίας άλλαξε από αυτόν που περιγράφεται παραπάνω και καθορίζεται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα και των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων με φορολογικό συντελεστή 10% επί του παρεμβατικού επιτοκίου της Ε.Κ.Τ. προσαυξημένο κατά 1%, σύμφωνα με το Ν. 3522/2006.

**Καθαρά κέρδη χρήσης από μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες**

Τα καθαρά κέρδη από μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες ύψους €4.040 χιλ. το 2004 αφορούν κυρίως στα καθαρά κέρδη του πωληθέντος κλάδου εκτιμήσεων και μεσιτείας (την 1η Δεκεμβρίου 2004).

Η Εταιρία πώλησε τον κλάδο εκτιμήσεων και μεσιτείας έναντι τιμήματος €6.000 χιλ. αποφέροντας κέρδος προ φόρων ύψους €5.586 χιλ.

Για περισσότερες πληροφορίες δείτε την Σημείωση 19 των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας για τη χρήση που έληξε την 31.12.2005.

**Καθαρά κέρδη χρήσης**

Τα καθαρά κέρδη χρήσης 2006 διαμορφώθηκαν σε €31.303 χιλ. έναντι €27.071 χιλ. το 2005 και €14.000 χιλ. το 2004, σημειώνοντας μέση ετήσια αύξηση της τάξης του 49,5%.

Η σημαντική αύξηση των καθαρών κερδών της Εταιρίας για το έτος 2005 οφείλεται κυρίως:

- στο καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογη αξία, το οποίο διαμορφώθηκε σε €7.269 χιλ. το 2005 σε σχέση με €2.955 χιλ. το 2004,
- στα μειωμένα χρηματοοικονομικά έξοδα στη χρήση 2005 (€3.044 χιλ. το 2005 έναντι €8.175 χιλ. το 2004), ως αποτέλεσμα της αποπληρωμής τραπεζικού δανεισμού ύψους €110.819 χιλ. τον Αύγουστο του 2005, και
- στον αντιλογισμό της καθαρής αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης, ο οποίος είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση των καθαρών κερδών περιόδου κατά το ποσό των €10.915 χιλ. το 2005.

Η αύξηση των καθαρών κερδών χρήσης 2006 (15,6%) οφείλεται κυρίως:

- στην αύξηση των εσόδων από ενοίκια (αύξηση 28,7% το 2006 σε σχέση με το 2005),
- στο καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογη αξία, το οποίο διαμορφώθηκε σε €15.352 χιλ. το 2006 σε σχέση με €7.269 χιλ. το 2005,
- στα μειωμένα χρηματοοικονομικά έξοδα στη χρήση 2006 ύψους €2.032 χιλ. έναντι €3.044 χιλ. το 2005 ως αποτέλεσμα της μείωσης του τραπεζικού δανεισμού ύψους €110.819 χιλ. τον Αύγουστο του 2005, και,
- στα αυξημένα έσοδα από τόκους στη χρήση 2006, τα οποία διαμορφώθηκαν σε €1.793 χιλ. έναντι €246 χιλ. το 2005 λόγω της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

#### 3.7.4.2 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες ισολογισμών

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι ισολογισμοί της 31.12.2004, της 31.12.2005 και της 31.12.2006 της Εταιρίας:

<b>ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΧΡΗΣΕΩΝ</b>			
<i>(σε χιλ. ευρώ)</i>	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>31.12.2006</b>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
Επενδύσεις σε Ακίνητα	203.355	213.417	339.888
Συμμετοχή σε κοινοπραξίες	1.800	-	-
Ενσώματα πάγια στοιχεία	1.344	54.804	1.067
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	1.279	89	89
<b>Σύνολο Μη Κυκλοφορούντος Ενεργητικού</b>	<b>207.778</b>	<b>268.310</b>	<b>341.044</b>
<b>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</b>			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	3.334	4.500	4.878
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα <sup>(1)</sup>	10.262	37.982	72.901
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	13.596	42.482	77.779
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>221.374</b>	<b>310.792</b>	<b>418.823</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>			
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	14.991	40.235	51.972
Αποθεματικό υπέρ άρθρο	20.303	153.923	221.962
Λοιπά αποθεματικά	2.925	3.370	4.167
Κέρδη/(ζημιές) εις νέο	38.753	61.440	79.040
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>	<b>76.972</b>	<b>258.968</b>	<b>357.141</b>
Αναβαλλόμενο Έσοδο	319	290	261
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	82.198	41.149	52.796
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	10.915	-	-
<b>Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>	<b>93.113</b>	<b>41.149</b>	<b>52.796</b>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	3.110	4.106	6.541
Μερίσματα πληρωτέα	-	2.954	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	1.213	1.648	615
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	46.647	1.677	1.469
<b>Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>	<b>50.970</b>	<b>10.385</b>	<b>8.625</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>144.402</b>	<b>51.824</b>	<b>61.682</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>	<b>221.374</b>	<b>310.792</b>	<b>418.823</b>

*Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις*

<b>Άλλες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες:</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Εσωτερική Αξία της Μετοχής (NAV) (σε ευρώ) <sup>(2)</sup>	11,28	13,75	14,32

*Πηγή: Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2005 και την 31.12.2006, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή. Για τη χρήση που έληξε την 31.12.2004 η Διοίκηση της Εταιρίας έχει προβεί σε ορισμένες ανακατατάξεις κονδυλίων, αντίστοιχες με αυτές που αναφέρονται στη σημείωση 27 των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31.12.2006. Οι ανακατατάξεις κονδυλίων της χρήσης που έληξε την 31.12.2004 δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή- Λογιστή.*

- (1) Έως την 27.06.2007 η Ελληνική Νομοθεσία απαιτούσε οι Α.Ε.Α.Π. να κατέχουν τουλάχιστον 10% του συνολικού ενεργητικού τους σε διαθέσιμα, τραπεζικούς λογαριασμούς ή χρεόγραφα ανάλογης ρευστότητας (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.10, «Επενδυτικοί περιορισμοί και επενδυτικά όρια» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Την 31η Δεκεμβρίου 2005, η Εταιρία είχε €37.982 χιλ. (ποσοστό 12,22% του συνολικού ενεργητικού της) σε διαθέσιμα και χρεόγραφα ανάλογης ρευστότητας. Αυτό το ποσό αντιστοιχεί στο λογαριασμό διαθέσιμα και ισοδύναμα. Το αντίστοιχο ποσό της χρήσης 2006 είναι σημαντικά αυξημένο λόγω της εισροής κεφαλαίων κατά την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών τον Απρίλιο 2006.
- (2) Για τις χρήσεις 2004, 2005 και 2006 ο υπολογισμός της Εσωτερικής Αξίας της Μετοχής (NAV) αποτελεί προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχει ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή. Η Εσωτερική Αξία της Μετοχής (NAV) υπολογίζεται ως το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων πλέον την αποαναγνώριση πρόβλεψης ελαχίστου νόμιμου μερίσματος (μόνο για τη χρήση 2005), πλέον την υπεραξία ενσώματων περιουσιακών στοιχείων πλέον την αποαναγνώριση του αναβαλλόμενου εσόδου από χρηματοδοτική μίσθωση. Στη χρήση 2005, η Εταιρία αποαναγνώρισε πρόβλεψη για το ελάχιστο νόμιμο μέρισμα διότι κατά την ημερομηνία σύστασης της κατάστασης επενδύσεων δεν έχει εγκριθεί από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Το 2006, η Εταιρία δεν προέβη σε αντίστοιχη πρόβλεψη για το ελάχιστο νόμιμο μέρισμα (35% επί των επίσημων διανεμητέων κερδών (μετά την αφαίρεση του τακτικού αποθεματικού) σύμφωνα με το Ν. 2778/1999 και του καταστατικού της Εταιρίας) διότι το Δ.Σ. της Εταιρίας προχώρησε σε έγκριση διανομής προμερίσματος το οποίο ήταν υψηλότερο από το ελάχιστο νόμιμο μέρισμα. Επίσης, η αναπροσαρμογή των ιδίων κεφαλαίων ως προς το διανεμηθέν μέρισμα χρήσης αφορά την αναπροσαρμογή των ιδίων κεφαλαίων όπως εμφανίζονται στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις με τη διαφορά του τελικού ποσού μερίσματος όπως εγκρίθηκε από τις αντίστοιχες Τακτικές Γενικές Συνελεύσεις των Μετόχων και των διανεμηθέντων προμερισμάτων κάθε χρήσης. Σημειώνεται ότι τα στοιχεία για τον υπολογισμό της εσωτερικής αξίας της μετοχής (NAV) προέρχονται από τη Διοίκηση της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή. Επιπρόσθετα, η αναπροσαρμογή των ιδίων κεφαλαίων ως προς την υπεραξία ενσώματων περιουσιακών στοιχείων, αφορά στην αναπροσαρμογή των ιδίων κεφαλαίων με τη διαφορά της εμπορικής αξίας όπως προσδιορίσθηκε από το Σ.Ο.Ε. και του αναπόσβεστου κόστους, όπως εμφανίζεται στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις. Το 2004, η Εταιρία αναπροσάρμοσε τα ίδια κεφάλαια όπως εμφανίζονται στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις με τη διαφορά της αξίας της κοινοπραξίας όπως εμφανίζονταν στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του κόστους κτήσης, όπως εμφανίζεται στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις. Τέλος, σημειώνεται ότι για τη χρήση 2004, τα στοιχεία για τον υπολογισμό της εσωτερικής αξίας της μετοχής (NAV) προέρχονται από τη Διοίκηση της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

### Επενδύσεις σε Ακίνητα

Οι επενδύσεις σε Ακίνητα την 31.12.2006 ανήλθαν σε €339.888 χιλ. έναντι €213.417 χιλ. την 31.12.2005 και €203.355 χιλ. την 31.12.2004 παρουσιάζοντας μέση ετήσια αύξηση της τάξης του 29,3%.

Η αύξηση του υπολοίπου την 31.12.2006 σε σχέση με την αντίστοιχη ημερομηνία της προηγούμενης χρήσης οφείλεται κυρίως στην αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρίας σε υψηλότερα επίπεδα συγκριτικά με τις αποτιμήσεις αυτών κατά την 31.12.2005, στην απόκτηση των ακινήτων στο Μοσχάτο (Ιούνιος 2006), στη Νέα Ιωνία (κτίρια Ε, Ζ και Η και θέσεις στάθμευσης - Ιούλιος 2006) και στα Βριλήσσια (Δεκέμβριος 2006), καθώς και στην μεταφορά του ακινήτου της Νέας Ιωνίας (που αποκτήθηκε το Σεπτέμβριο του 2005) στο κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα» (βλ. σχετικά παρακάτω).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρίας επανεκτιμήθηκαν σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές (Σ.Ο.Ε. ανεξάρτητοι εκτιμητές). Οι εκτιμήσεις βασίστηκαν πρωτογενώς σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών λόγω μη ύπαρξης επαρκών τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά (βλ. σχετικά Σημείωση 6 των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31.12.2006).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα την 31.12.2006 περιλαμβάνουν οικόπεδα και κτίρια με χρηματοδοτικές μισθώσεις συνολικής αξίας €43.940 χιλ., έναντι €42.347 χιλ. την 31.12.2005 και €17.023 χιλ. την 31.12.2004.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Η κίνηση του εν λόγω λογαριασμού ανά χρήση για την περίοδο που καλύπτουν οι οικονομικές καταστάσεις των χρήσεων 2004-2006 αναλύεται στον κάτωθι πίνακα:

<i>(σε χιλ. ευρώ)</i>	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
<b>Υπόλοιπο έναρξης</b>	<b>198.944</b>	<b>203.355</b>	<b>213.417</b>
Προσθήκες	1.456	3.014	14.921
Μεταφορά από Ενσώματα Πάγια	-	-	96.198
Πωλήσεις	-	-221	-
Καθαρό κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία	2.955	7.269	15.352
<b>Υπόλοιπο λήξης περιόδου</b>	<b>203.355</b>	<b>213.417</b>	<b>339.888</b>

<b>Περιγραφή Ακινήτου (σε χιλ. ευρώ)</b>	<b>Προσθήκες</b>		<b>Αξία Κτίσης</b>
	<b>Περιοχή</b>		
<b>A. ΧΡΗΣΗ 2004</b>			
Ελευθερίου Βενιζέλου 2, Καλλιθέα	Αθήνα		113
Αγίου Κωνσταντίνου 59 - 61, Μαρούσι	Αθήνα		363
Εθνική Οδός Αθηνών Λαμίας 57ο χλμ.	Οινόφυτα, Βοιωτίας		733
Αγίου Δημητρίου 63	Άλιμος		231
Σταδίου 49	Αθήνα		16
<b>Σύνολο χρήσης 2004</b>			<b>1.456</b>
<b>B. ΧΡΗΣΗ 2005</b>			
28ης Οκτωβρίου 16	Ιωάννινα		20
Ελευθερίου Βενιζέλου 2, Καλλιθέα	Αθήνα		104
Αγίου Κωνσταντίνου 59 - 61, Μαρούσι	Αθήνα		101
Αγίου Δημητρίου 63	Άλιμος		86
Ερμού 33-35	Αθήνα		49
Εθνική Οδός Αθηνών Λαμίας 57ο χλμ.	Οινόφυτα, Βοιωτίας		2.654
<b>Σύνολο χρήσης 2005</b>			<b>3.014</b>
<b>Γ. ΧΡΗΣΗ 2006</b>			
Φιλικής Εταιρίας, Ιωλκού,			
Αλέκου Παναγούλη 116, Σινιόσογλου, Νέα Ιωνία (Κτίρια Α, Β, Γ και Δ)	Αθήνα		11.916
Κύπρου 19-21 και Αρχιμήδους, Μοσχάτο	Αθήνα		549
Λ. Πεντέλης 72, Βριλήσσια	Αθήνα		2.206
Αγίου Κωνσταντίνου 59-61, Μαρούσι	Αθήνα		154
Αγ. Δημητρίου 63	Άλιμος		96
<b>Σύνολο χρήσης 2006</b>			<b>14.921</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

#### Προσθήκες χρήσης 2004

##### *Ελευθερίου Βενιζέλου 2, Καλλιθέα*

Κατά τη διάρκεια του 2004 η Εταιρία πραγματοποίησε κατασκευαστικές εργασίες ανακαίνισης στο ακίνητο που βρίσκεται επί της Ελ. Βενιζέλου στην περιοχή της Καλλιθέας συνολικού ύψους €113 χιλ. Το ακίνητο αποκτήθηκε από την Εταιρία το έτος 1999 και μετά και από την ανακαίνιση του, μετατράπηκε σε σύγχρονο κτίριο γραφείων στο οποίο στεγάζονται κεντρικές υπηρεσίες της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. Στο ισόγειο του κτιρίου λειτουργεί πρατήριο καυσίμων της εταιρίας Shell.

*Αγίου Κωνσταντίνου 59 - 61, Μαρούσι*

Η Εταιρία προέβη σε βελτιωτικές εργασίες συνολικού ύψους €363 χιλ. στο συγκρότημα κτιρίων και γραφείων PLAZA επί της Αγίου Κωνσταντίνου 59-61 στο Μαρούσι. Οι βελτιωτικές εργασίες αφορούσαν στη διαρρύθμιση χώρων προς εξυπηρέτηση αναγκών των μισθωτών.

*Εθνική Οδός Αθηνών Λαμίας 57ο χλμ., Οινόφυτα Βοιωτίας*

Η Εταιρία το 2001 προχώρησε στην αγορά αγροτεμαχίου στα Οινόφυτα Βοιωτίας, στο 57ο χλμ. της Εθνικής οδού Αθηνών Λαμίας, έναντι τιμήματος €1.863 χιλ. Σκοπός της επένδυσης ήταν η ανέγερση αποθηκών ξηρού φορτίου (Ambient Warehouse) που θα εκμισθώνονταν με σύμβαση 10ετούς εγγυημένης μίσθωσης στην κοινοπραξία Carrefour Μαρινόπουλος. Η κατασκευή των αποθηκών ξηρού φορτίου πραγματοποιήθηκε σε δύο φάσεις. Η Α΄ φάση αφορούσε την κατασκευή 19.986 τ.μ. αποθηκών και ολοκληρώθηκε το Μάρτιο του 2003, ενώ η Β΄ φάση, η οποία αφορούσε την περαιτέρω επέκταση των εν λόγω αποθηκών κατά 9.426 τ.μ., ολοκληρώθηκε τον Μάιο του 2005. Το κόστος επέκτασης των εν λόγω αποθηκών το 2004 ανήλθε σε € 733 χιλ.

*Αγίου Δημητρίου 63*

Η Εταιρία τη χρήση 2004 προέβη σε βελτιωτικές εργασίες και κατασκευές μεταλλικών στεγάστρων επί των κτιρίων 1 και 2 του συγκροτήματος στην οδό Αγίου Δημητρίου 63, συνολικού ύψους €231 χιλ.

*Σταδίου 49, Αθήνα*

Η Εταιρία τη χρήση 2004 προέβη σε βελτιωτικές εργασίες επί ακινήτου στην οδό Σταδίου 49, συνολικού ύψους €16 χιλ.

**Προσθήκες χρήσης 2005***28ης Οκτωβρίου 16, Ιωάννινα*

Η Εταιρία τη χρήση 2005 προέβη σε έξοδα σχετικά με την κοπή του θησαυροφυλακίου επί ακινήτου στην οδό 28ης Οκτωβρίου 16, συνολικού ύψους €20 χιλ.

*Ελευθερίου Βενιζέλου 2, Καλλιθέα*

Κατά τη διάρκεια του 2005 η Εταιρία πραγματοποίησε κατασκευαστικές εργασίες ανακαίνισης στο ακίνητο που βρίσκεται επί της Ελ. Βενιζέλου στην περιοχή της Καλλιθέας συνολικού ύψους €104 χιλ. Το ακίνητο αποκτήθηκε από την Εταιρία το έτος 1999 και μετά και από την ανακαίνιση του, μετατράπηκε σε σύγχρονο κτίριο γραφείων στο οποίο στεγάζονται κεντρικές υπηρεσίες της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. Στο ισόγειο του κτιρίου λειτουργεί πρατήριο καυσίμων της εταιρίας Shell.

*Αγίου Κωνσταντίνου 59 - 61, Μαρούσι*

Η Εταιρία προέβη σε βελτιωτικές εργασίες συνολικού ύψους €101 χιλ. στο συγκρότημα κτιρίων και γραφείων επί της Αγίου Κωνσταντίνου 59-61 στο Μαρούσι. Οι βελτιωτικές εργασίες αφορούσαν στη διαρρύθμιση χώρων των δύο κτιρίων προς εξυπηρέτηση αναγκών των μισθωτών.

*Αγίου Δημητρίου 63, Άλιμος*

Η Εταιρία τη χρήση 2005 προέβη σε βελτιωτικές εργασίες στεγάστρων επί των κτιρίων 1 και 2 του συγκροτήματος στην οδό Αγίου Δημητρίου 63, συνολικού ύψους €72 χιλ. Επίσης, λόγω της οριστικής μεταβίβασης του ακινήτου στην Εταιρία προέκυψαν δικηγορικά έξοδα ύψους €14 χιλ.



### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

*Ερμού 33 – 35, Αθήνα*

Το 2005, λόγω της οριστικής μεταβίβασης του ακινήτου στην Εταιρία, προέκυψαν δικηγορικά έξοδα και έξοδα μεταγραφής στο υποθηκοφυλακείο ύψους €11 χιλ. και €38 χιλ., αντίστοιχα.

*Εθνική Οδός Αθηνών Λαμίας 57ο χλμ., Οινόφυτα Βοιωτίας*

Η Εταιρία τον Μάιο του 2005 αποπεράτωσε την επέκταση αποθηκών ξηρού φορτίου (Ambient Warehouse) κατά 9.426 τ.μ. Το κόστος επέκτασης των εν λόγω αποθηκών το 2005 ανήλθε σε €2.654 χιλ.

#### **Προσθήκες χρήσης 2006**

*Φιλικής Εταιρείας, Ιωλκού, Αλέκου Παναγούλη 116, Σινιόσογλου, Νέα Ιωνία (Κτίρια Α, Β, Γ και Δ)*

Το Σεπτέμβριο του 2005, η Εταιρία αγόρασε από τρίτους οικόπεδα και κτίρια στην περιοχή της Νέας Ιωνίας επί των οδών Φιλικής Εταιρείας, Ιωλκού, Παναγούλη (πρώην Χαλανδρίου) και Σινιόσογλου για μελλοντική αξιοποίηση ως επενδυτικά ακίνητα έναντι ποσού €52.000 χιλ. Τα συμβολαιογραφικά, δικηγορικά και μεσιτικά έξοδα ανήλθαν σε €1.157 χιλ. Συγκεκριμένα η Εταιρία αγόρασε τέσσερα κτίρια γραφείων (κτίρια Α, Β, Γ και Δ) με υπόγειους χώρους στάθμευσης 36.602,91 συνολικών τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων 330 θέσεων στάθμευσης) και επιπλέον 112 θέσεις στάθμευσης σε παρακείμενους υπόγειους χώρους.

Η αγορά των περιουσιακών αυτών στοιχείων έγινε με σκοπό την σύναψη σύμβασης λειτουργικής μίσθωσης με την EFG Eurobank Ergasias εικοσαετούς διάρκειας για την εγκατάσταση υπηρεσιών της Τράπεζας. Βάσει της σύμβασης η Εταιρία είχε την υποχρέωση διενέργειας τεχνικών εργασιών αναβάθμισης της κατάστασης του μισθίου, διαμόρφωσης του χώρου και διενέργειας εργασιών εγκατάστασης ηλεκτρονικής υποδομής. Το κόστος για τις προαναφερθείσες εργασίες ανήλθε, έως και την 31η Δεκεμβρίου 2006, συνολικά σε €13.480 χιλ., εκ των οποίων ποσό €1.564 χιλ. λογίστηκε στο λογαριασμό Ενσώματα Πάγια και ποσό €11.916 χιλ. λογίστηκε στον λογαριασμό Επενδύσεις σε Ακίνητα, εφόσον το ακίνητο είχε μεταφερθεί σε αυτόν τον λογαριασμό την 1 Απριλίου 2007, κατά την έναρξη της σύμβασης λειτουργικής μίσθωσης.

*Κύπρου 19-21 και Αρχιμήδους, Μοσχάτο*

Τον Ιούνιο του 2006, η Εταιρία αγόρασε από τρίτους ακίνητο στην περιοχή του Μοσχάτου (ευρύτερη περιοχή της Αθήνας) για μελλοντική αξιοποίηση ως επενδυτικό ακίνητο έναντι ποσού €10.110 χιλ. Συγκεκριμένα, η Εταιρία αγόρασε κτιριακό συγκρότημα γραφείων 12.083 τ.μ. Τα συμβολαιογραφικά, δικηγορικά και μεσιτικά έξοδα ανήλθαν σε €152 χιλ. Το συνολικό κόστος της επένδυσης την 31 Δεκεμβρίου 2006 ανερχόταν σε €14.088 χιλ., συμπεριλαμβάνοντας εργασίες που αφορούσαν στη διαρρύθμιση χώρων, σύμφωνα με τη σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης, προς εξυπηρέτηση αναγκών των μισθωτών συνολικού κόστους €3.825 χιλ. Μέρος του ακινήτου μισθώθηκε για 15 έτη στην Eurobank Υπηρεσία Διαχείρισης Απαιτήσεων Α.Ε. με ημερομηνία έναρξης τη 12 Ιουλίου 2006, ενώ το υπόλοιπο ακίνητο μισθώθηκε στην Eurobank Cards Α.Ε. για 15 έτη με ημερομηνία έναρξης την 1 Νοεμβρίου 2006.

Από τις συνολικές εργασίες ύψους €3.825 χιλ., ποσό €3.279 χιλ. λογίστηκε στον λογαριασμό Ενσώματα Πάγια και ποσό €547 χιλ. λογίστηκε στον λογαριασμό Επενδύσεις σε Ακίνητα, εφόσον το ακίνητο είχε μεταφερθεί σε αυτόν τον λογαριασμό έως και την 1 Νοεμβρίου 2006, ημερομηνία της έναρξης σύμβασης λειτουργικής μίσθωσης με την εταιρία Eurobank Cards Α.Ε.

*Λ. Πεντέλης 72, Βριλήσσια*

Στις 14 Δεκεμβρίου 2006, η Εταιρία προέβη σε αγορά ακινήτου στα Βριλήσσια ως ακίνητο επένδυσης από τρίτους με κόστος κτήσης €2.175 χιλ. Τα συμβολαιογραφικά, δικηγορικά και μεσιτικά έξοδα ανήλθαν σε €31 χιλ. Το ακίνητο ενοικιάστηκε από το Marks and Spencer για περίοδο 12 ετών με ημερομηνία έναρξης την 14 Δεκεμβρίου 2006.

*Αγίου Κωνσταντίνου 59-61, Μαρούσι*

Κατά τη διάρκεια του 2006, η Εταιρία πραγματοποίησε βελτιωτικές εργασίες επί συγκροτήματος κτιρίων γραφείων στην οδό Αγίου Κωνσταντίνου 59-61, συνολικού ύψους €154 χιλ. Το εν λόγω συγκρότημα αποκτήθηκε από την Εταιρία τον Δεκέμβριο του 2000.

*Αγ. Δημητρίου 63, Άλιμος*

Στις 27 Δεκεμβρίου 2001, η Εταιρία προέβη στην αγορά ακινήτου το οποίο περιελάμβανε τον Α' όροφο γραφειακών χώρων επιφάνειας 2.817 τ.μ. σε κτιριακό συγκρότημα επί της οδού Αγίου Δημητρίου 63 (πρώην Π. Μαρινόπουλου 7) στον Άλιμο. Το υπόλοιπο κτιριακό συγκρότημα περιήλθε στην ιδιοκτησία της Εταιρίας την 1η Αυγούστου 2002 με υπογραφή προσυμφώνου. Τον Σεπτέμβριο του 2005 η Εταιρία υπέγραψε τα οριστικά συμβόλαια αγοράς του ακινήτου. Το ποσό των €96 χιλ. αφορά σε συμβολαιογραφικά έξοδα λόγω της υπογραφής των οριστικών συμβολαίων αγοράς του ακινήτου.

**Μεταφορές από Ενσώματα Πάγια**

Για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006, οι μεταφορές από ενσώματα πάγια ύψους € 96.198 χιλ. αφορούν τα κάτωθι ακίνητα:

- i. ποσό €54.387 χιλ. αφορά τα τέσσερα ακίνητα στη Νέα Ιωνία, τα οποία αποκτήθηκαν το Σεπτέμβριο του 2005, και στα οποία πραγματοποιήθηκαν περαιτέρω εργασίες οι οποίες ήταν απαραίτητες για να καταστεί το μίσθιο ικανό για τη χρήση που το προορίζει η μισθώτρια Εταιρία, σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης.
- ii. ποσό €13.541 χιλ. αφορά σε μέρος ακινήτου στο Μοσχάτο, το οποίο αποκτήθηκε τον Ιούνιο του 2006 και στο οποίο πραγματοποιήθηκαν περαιτέρω εργασίες οι οποίες ήταν απαραίτητες για να καταστεί το μίσθιο ικανό για τη χρήση που το προορίζει η μισθώτρια Εταιρία.
- iii. ποσό €27.124 χιλ. αφορά σε μέρος των τριών ακινήτων στη Νέα Ιωνία, τα οποία αποκτήθηκαν τον Ιούλιο του 2006.
- iv. ποσό €1.146 χιλ. αφορά το ακίνητο στη Λαοδικείας 16. Η Εταιρία τον Αύγουστο του 2006 μεταστέγασε τη Διεύθυνση Επενδύσεων και τη Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών από την οδό Λαοδικείας 16, Αθήνα στην οδό Σινιόσογλου 6, Νέα Ιωνία με αποτέλεσμα το ακίνητο στην οδό Λαοδικείας 16 να μεταφερθεί από τα ενσώματα πάγια στα ακίνητα επένδυσης.

**Πωλήσεις**

- Τον Απρίλιο του 2005, η Εταιρία προέβη σε πώληση σε τρίτους ακινήτου στο Κορδελίο Θεσσαλονίκης, αξίας €221 χιλ., για ποσό €236 χιλ. Από την πώληση προέκυψε κέρδος ύψους €15 χιλ.

## 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

### **Ενσώματα Πάγια Στοιχεία**

Η αναπόσβεστη αξία των ενσώματων πάγιων στοιχείων ανήλθε €1.067 χιλ. την 31.12.2006 έναντι €54.804 χιλ. την 31.12.2005 και €1.344 χιλ. την 31.12.2004.

Το υπόλοιπο των €54.804 χιλ. την 31.12.2005 περιλαμβάνει κυρίως οικόπεδα και κτίρια στην περιοχή της Νέας Ιωνίας που αποκτήθηκαν το Σεπτέμβριο του 2005 για μελλοντική αξιοποίηση ως επενδυτικά ακίνητα έναντι ποσού €52.000 χιλ. Για τα ακίνητα αυτά η Εταιρία όφειλε, σύμφωνα με τους όρους των μισθωτηρίων συμβολαίων, να πραγματοποιήσει συγκεκριμένες εργασίες (οι οποίες ανήλθαν σε €13.480 χιλ.), προκειμένου να καταστούν ικανά για τη χρήση που τα προόριζε η μισθώτρια εταιρία, Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. Η ημερομηνία έναρξης της πλειονότητας των μισθωτηρίων για τα παραπάνω ακίνητα ήταν η 1 Απριλίου 2006, οπότε και μεταφέρθηκαν τα ακίνητα από τα ενσώματα πάγια στο κονδύλι επενδύσεις σε ακίνητα.

Σημειώνεται ότι η Εταιρία καθορίζει εάν κάποιο προσφάτως αγορασθέν ακίνητο που αναμένεται να χρησιμοποιηθεί σαν ακίνητο επένδυσης θα πρέπει αρχικά να αναγνωρισθεί σαν ενσώματο πάγιο της εταιρίας ή σαν επένδυση σε ακίνητα. Για να ληφθεί η απόφαση αυτή, η Εταιρία λαμβάνει υπόψη τη σημαντικότητα του κόστους των βελτιώσεων του κτιρίου, τη χρονική περίοδο που απαιτείται για να μπορεί ένα νεοαποκτηθέν ακίνητο να χρησιμοποιηθεί στο μέλλον σαν ακίνητο επένδυσης και την περίοδο που αναμένεται να ξεκινήσουν τα έσοδα από ενοικίαση. Η Εταιρία εξετάζει κάθε ακίνητο ξεχωριστά σε αυτή τη διαδικασία αξιολόγησης.

### **Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις**

Συγκεκριμένα, στα πλαίσια μετατροπής της σε Α.Ε.Ε.Α.Π. η Εταιρία προέβη εντός του 2005 σε πώληση των συμμετοχών σε συνδεδεμένες εταιρίες. Το λογιστικό υπόλοιπο των εν λόγω συμμετοχών ανήλθε σε €1.139 χιλ. την 31.12.2004. Οι συμμετοχές πωλήθηκαν στην αξία κτήσης τους (συνολικό τίμημα €1.510 χιλ.) και από την πώληση προέκυψε το ανωτέρω κέρδος ύψους €371 χιλ. Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την πώληση των εν λόγω συμμετοχών δείτε σχετικά σημείωση 10 των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2005 και την ενότητα 3.3.2 «Σημαντικά Γεγονότα στην Εξέλιξη της Εταιρίας» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

### **Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις**

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις ανήλθαν σε €4.878 χιλ. την 31.12.2006 έναντι €4.500 χιλ. την 31.12.2005 και €3.334 χιλ. την 31.12.2004 παρουσιάζοντας μέση ετήσια αύξηση της τάξης του 21,0%. Η Εταιρία εμφάνιζε αυξημένο πιστωτικό κίνδυνο προερχόμενο από δύο σημαντικούς μισθωτές (όμιλος EFG Eurobank Ergasias και Όμιλος Μαρινόπουλος), σε καθέναν από τους οποίους αναλογεί περισσότερο από 10% του εισοδήματος από τα ενοίκια. Ωστόσο, όπως σχετικά αναφέρεται στη Σημείωση 8 των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31.12.2006, δεν αναμένονται σημαντικές πιστωτικές ζημιές λόγω της υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας των μισθωτών.

### **Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα**

Ο λογαριασμός Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα ανήλθε σε €72.901 χιλ. την 31.12.2006 έναντι €37.982 χιλ. την 31.12.2005 και €10.262 χιλ. την 31.12.2004. Η αύξηση του υπολοίπου ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων την 31.12.2005 σε σχέση με την 31.12.2004 οφείλεται στη συμμόρφωση της Εταιρίας με όσα προβλέπονται στον Ν. 2778/1999, όπως ίσχυε έως την 27.6.2007, σύμφωνα με τον οποίο

η Εταιρία υποχρεούταν να διατηρεί ποσοστό 10% του ενεργητικού σε διαθέσιμα και τίτλους ανάλογης ρευστότητας. Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με το ρυθμιστικό καθεστώς που διέπει τις ελληνικές Α.Ε.Α.Π. δείτε σχετικά ενότητα 3.4.8 «Κανονιστικό Πλαίσιο» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Το υπόλοιπο της 31.12.2006 αφορά κυρίως σε καταθέσεις όψεως και προθεσμίας ύψους €72.899 χιλ. και περιλαμβάνει κατά κύριο λόγο τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών τον Απρίλιο 2006.

#### **Μετοχικό Κεφάλαιο**

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων μετοχών της Εταιρίας είναι 24.400.000 την 31.12.2006, έναντι 18.889.934 την 31.12.2005 και 7.038.082 την 31.12.2004. Η ονομαστική αξία είναι €2,13 ανά μετοχή.

Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο.

Η Εταιρία εξέδωσε 11.851.852 μετοχές με ονομαστική αξία €2,13 τον Αύγουστο 2005 στους υπάρχοντες μετόχους έναντι συνολικού τιμήματος €160.000 χιλ. (το καθαρό ποσό ήταν 159.722 χιλ. μετά από την αφαίρεση των εξόδων έκδοσης ύψους €278 χιλ.). Τα έσοδα από την έκδοση χρησιμοποιήθηκαν για την αποπληρωμή υφιστάμενων δανείων εν όψει της αλλαγής στο νομικό καθεστώς της Εταιρίας σε Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας σύμφωνα με τον Νόμο 2778/1999 και για τη χρηματοδότηση της αγοράς ακινήτου στη Νέα Ιωνία.

Στην Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας, στις 07.02.2006, αποφασίστηκε η εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας για διαπραγμάτευση στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών (Κατηγορία Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης) με, αφενός, Δημόσια Διάθεση 1.780.000 υφιστάμενων μετοχών κυριότητας της REIB Europe Investments Limited στην Ελλάδα και Ιδιωτική Τοποθέτησή τους στο εξωτερικό και, αφετέρου, με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας με καταβολή μετρητών, έκδοση 5.510.066 νέων μετοχών, που καλύφθηκε με Δημόσια Εγγραφή στην Ελλάδα και ιδιωτική τοποθέτηση στο εξωτερικό.

Στις 12 Απριλίου 2006, οι μετοχές της Εταιρίας άρχισαν να διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Τα συνολικά καθαρά έσοδα της συνδυασμένης προσφοράς που αφορούν στην Εταιρία διαμορφώθηκαν σε €78.918 χιλ., μετά την αφαίρεση των αντίστοιχων εξόδων, ύψους €7.039 χιλ., εκ των οποίων ποσό €858 χιλ. είχε ήδη αναγνωρισθεί και αφαιρεθεί από το υπέρ το άρτιο την 31 Δεκεμβρίου 2005.

Η Εταιρία έχει κοινές μετοχές οι οποίες φέρουν δικαίωμα σε ελάχιστο μέρος ίσο με το 35% των ετήσιων διανεμητέων κερδών σύμφωνα με το Ν. 2778/1999 και το καταστατικό της.

Η Εταιρία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών και ούτε κάποιος από τους υπαλλήλους της συμμετέχει στο πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών της μητρικής εταιρίας, Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

#### Δάνεια συμπεριλαμβανομένων Υποχρεώσεων Χρηματοδοτικών Μισθώσεων

Ο λογαριασμός δάνεια συμπεριλαμβανομένων Υποχρεώσεων Χρηματοδοτικών Μισθώσεων ανήλθε συνολικά σε €54.265 χιλ. την 31.12.2006 έναντι €42.826 χιλ. την 31.12.2005 και €128.845 χιλ. την 31.12.2004 (περιλαμβάνει το μακροπρόθεσμο και το βραχυπρόθεσμο μέρος). Η ανάλυση του λογαριασμού παρατίθεται παρακάτω:

(σε χιλ. ευρώ)*	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
<b>Μακροπρόθεσμο</b>			
Τραπεζικά δάνεια	19.652	1.000	14.000
Ομολογιακά δάνεια	45.000	-	-
Υποχρεώσεις Συμβολαίων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	17.546	40.149	38.796
<b>Μερικό σύνολο</b>	<b>82.198</b>	<b>41.149</b>	<b>52.796</b>
<b>Βραχυπρόθεσμο</b>			
Τραπεζικά δάνεια	46.167	-	-
Υποχρεώσεις Συμβολαίων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	480	1.677	1.469
<b>Μερικό σύνολο</b>	<b>46.647</b>	<b>1.677</b>	<b>1.469</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>128.845</b>	<b>42.826</b>	<b>54.265</b>

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2005 και την 31.12.2006, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

Η λήξη των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων έχει ως εξής:

(σε χιλ. ευρώ)*	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Από 1 έως 2 έτη	523	1.795	1.601
Από 2 έως 5 έτη	66.952	9.517	5.683
Πάνω από 5 έτη	14.723	29.837	45.512
<b>Σύνολο</b>	<b>82.198</b>	<b>41.149</b>	<b>52.796</b>

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2005 και την 31.12.2006, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

Οι ανωτέρω μακροπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις της 31.12.2004 περιλαμβάνουν κυρίως υπόλοιπο δανείου ύψους €12.971 χιλ. από την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. και υπόλοιπο ομολογιακού δανείου ύψους €45.000 χιλ. από την Τράπεζα EFG Private Bank, Luxembourg, τα οποία είχαν χορηγηθεί προκειμένου να χρηματοδοτήσουν το επενδυτικό πρόγραμμα της Εταιρίας.

Το σύνολο του τραπεζικού δανεισμού της Εταιρίας την 31.12.2005 και την 31.12.2006 αφορά σε δάνεια που έχουν χορηγηθεί από την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.

Η μείωση του λογαριασμού την 31.12.2005 οφείλεται στο γεγονός ότι η Εταιρία αποπλήρωσε όλα τα μακροπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια πριν την ημερομηνία αποπληρωμής τους κατά τη διάρκεια του Αυγούστου 2005 ενόψει της μετατροπής της σε Εταιρία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία. Η αποπληρωμή ήταν αναγκαία λόγω του νομικού καθεστώτος που διέπει τη λειτουργία των Εταιριών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, το οποίο περιορίζει το ύψος των δανειακών υποχρεώσεων που μπορεί να αναλάβει μία Α.Ε.Ε.Α.Π.

Η Εταιρία δεν είναι εκτεθειμένη σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε σχέση με τα δάνειά της, αφού όλα τα δάνεια είναι σε ευρώ.

Επιπρόσθετα, στις 17 Νοεμβρίου 2005, η Εταιρία προέβη σε συμφωνία πώλησης και επαναμίσθωσης με την EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E. (συνδεδεμένο μέρος) από την οποία άντλησε κεφάλαια ύψους €24.544 χιλ. Αυτή η συναλλαγή δεν επέφερε κέρδος ή ζημιά, διότι το ακίνητο πωλήθηκε στην εύλογη αξία του. Τα εισπρακτέα μισθώματα από συμβόλαια υπεκμίσθωσης που σχετίζονται με το παραπάνω ακίνητο, έχουν εκχωρηθεί στον αρχικό μισθωτή ως εγγύηση για οφειλόμενα μισθώματα από την Εταιρία σύμφωνα με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Οι τρεις χρηματοδοτικές μισθώσεις (συμπεριλαμβανομένων και των συμβάσεων πώλησης και επαναμίσθωσης) έχουν αρχική διάρκεια μίσθωσης 12, 15 και 20 ετών αντιστοίχως και είναι κυμαινόμενου επιτοκίου. Η Εταιρία έχει ένα δικαίωμα επαναγοράς των επενδυτικών ακινήτων για ποσά τα οποία είναι προκαθορισμένα κατά τη σύναψη των μισθώσεων.

Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων (συμπεριλαμβανομένου του μακροπρόθεσμου και του βραχυπρόθεσμου μέρους) δείτε Σημείωση 12 των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31.12.2006.

#### **Αναβαλλόμενη Φορολογία Εισοδήματος και τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις**

Οι Α.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα απολαμβάνουν σημαντικά φορολογικά πλεονεκτήματα και απαλλάσσονται από ορισμένους φόρους που σχετίζονται με την Ακίνητη Περιουσία.

Το 2004 η Εταιρία υπόκειτο σε φορολογικό συντελεστή 35% και το 2005 – μέχρι και πριν από τις 29 Σεπτεμβρίου 2005, την ημερομηνία έγκρισης μετατροπής της Εταιρίας σε Α.Ε.Α.Π. από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς - υπόκειτο σε φορολογικό συντελεστή 32% επί των κερδών της.

Από τις 29 Σεπτεμβρίου 2005 (ημερομηνία έγκρισης λειτουργίας της ως Ανώνυμης Εταιρίας Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας βάσει του Νόμου 2778/1999) έως και την 31.12.2006 η φορολογική βάση της Εταιρίας άλλαξε με αποτέλεσμα η φορολογική υποχρέωση να υπολογίζεται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της σε ακίνητα και των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων με φορολογικό συντελεστή 0,3% και όχι βάσει των προ φόρων κερδών. Ως αποτέλεσμα του φορολογικού καθεστώτος της Εταιρίας δεν προκύπτουν πλέον προσωρινές διαφορές. Συνεπώς, η καθαρή αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση ύψους €10.915 διαγράφηκε μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσεως της χρήσης 2005 σύμφωνα με το SIC 25 – "Αλλαγές στο φορολογικό καθεστώς εταιρίας ή των μετόχων της" (οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ανήλθαν σε €10.915 χιλ. την 31.12.2004 ενώ ήταν μηδενικές την 31.12.2005 και την 31.12.2006).

Από 1 Ιανουαρίου 2007, ο φόρος της Εταιρίας θα καθορίζεται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της σε ακίνητα και των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων με φορολογικό συντελεστή 10% επί του παρεμβατικού επιτοκίου της Ε.Κ.Τ. προσαυξημένο κατά 1%, σύμφωνα με το Ν. 3522/2006.

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις ανήλθαν σε €1.213 χιλ. την 31.12.2004, σε €1.648 χιλ. την 31.12.2005 και σε €615 χιλ. την 31.12.2006. Οι φορολογικές ελαφρύνσεις το 2005 αναφορικά με το φόρο

## 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

εισοδήματος αφορούν κυρίως μία φορολογική πίστωση οφειλόμενη στην αλλαγή του φορολογικού καθεστώτος στο οποίο υπάγεται η Εταιρία μετά την μετατροπή της σε Α.Ε.Α.Π. Οι φορολογικές ελαφρύνσεις αφορούν επίσης τη σημαντική μείωση του φορολογικού συντελεστή εισοδήματος ως αποτέλεσμα της μετατροπής αυτής.

Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με αναβαλλόμενες και τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις δείτε Σημειώσεις 2.12 και 19 των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31.12.2006.

### Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ανήλθαν σε €6.541 χιλ. την 31.12.2006 έναντι €4.106 χιλ. την 31.12.2005 και €3.110 χιλ. την 31.12.2004 παρουσιάζοντας μέση ετήσια αύξηση της τάξης του 45,0%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως σε ποσά πληρωτέα στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. σχετικά με την διαχείριση των ακινήτων επένδυσης και λοιπές διοικητικές υπηρεσίες από την 1η Ιανουαρίου 2005, καθώς και στην αύξηση των υποχρεώσεων προς τεχνικές εταιρίες (κατά € 2.266 χιλ.) για τη χρήση που έληξε στις 31.12.2006 λόγω των εργασιών κυρίως στα κτίρια Α, Β, Γ και Δ στη Νέα Ιωνία.

Η ανάλυση του λογαριασμού παρατίθεται στον πίνακα που ακολουθεί:

<i>(σε χιλ. ευρώ)*</i>	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Προμηθευτές	116	470	2.367
Λοιπές υποχρεώσεις	1.754	1.453	1.738
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	1.240	2.183	2.436
<b>Σύνολο</b>	<b>3.110</b>	<b>4.106</b>	<b>6.541</b>

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2005 και την 31.12.2006, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

### Μερίσματα πληρωτέα

Το υπόλοιπο του λογαριασμού μερίσματα πληρωτέα ανήλθε σε €2.954 χιλ. την 31.12.2005.

Η Εταιρία δήλωσε το πρώτο της μέρισμα ως Α.Ε.Α.Π. τον Ιούνιο του 2006. Οι νέες μετοχές που θα εκδοθούν από την προσφορά θα έχουν δικαίωμα να λάβουν μέρισμα για την οικονομική χρήση του 2007. Για περισσότερες πληροφορίες όσον αφορά στη Μερισματική Πολιτική (βλ. σχετικά ενότητα 3.20, «ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

### 3.7.4.3 Ανάλυση των κερδών προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) και της Εσωτερικής Αξίας της Μετοχής (NAV)

Τα στοιχεία και η πληροφόρηση που παρέχονται στην παρούσα ενότητα παρατίθενται από τη Διοίκηση της Εταιρίας και δεν είναι ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

Τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, και τα κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) παρατίθενται προς διευκόλυνση των αναγνώστων του Ενημερωτικού Δελτίου για να κατανοήσουν τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρίας. Κανένα από τα προα-

ναφερθέντα μεγέθη δεν αποτελεί μέτρο της χρηματοοικονομικής απόδοσης δυνάμει των γενικά αποδεκτών λογιστικών προτύπων, συμπεριλαμβανομένων των Δ.Π.Χ.Π. Η πληροφόρηση που αντλείται από τα μεγέθη αυτά αποτελούν σημαντικούς παράγοντες για την κατανόηση και αξιολόγηση της χρηματοοικονομικής απόδοσης της Εταιρίας. Η Εταιρία παραθέτει τα μέτρα αυτά επειδή πιστεύει ότι αποτελούν χρήσιμο κριτήριο για τους επενδυτές και τους αναλυτές κινητών αξιών κατά την εκτίμηση των ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες, για τη σύγκριση της λειτουργικής απόδοσης με αυτή παρόμοιων εταιριών που έχουν διαφορετικές κεφαλαιακές δομές και για την αξιολόγηση των επενδυτικών αναγκών και των απαιτήσεων σε κεφάλαιο κίνησης. Κανένα από αυτά τα μεγέθη δεν θα πρέπει να εξετάζεται μεμονωμένα ή ως εναλλακτικό των καθαρών κερδών για την περίοδο, των ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες, επενδυτικές δραστηριότητες, χρηματοδοτικές δραστηριότητες ή άλλων στοιχείων που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις ως ενδεικτικά μεγέθη της χρηματοοικονομικής της απόδοσης ή ρευστότητάς της. Επειδή τα μεγέθη αυτά δεν προσδιορίζονται σύμφωνα με τα γενικά αποδεκτά λογιστικά πρότυπα και συνεπώς μπορεί να υπολογιστούν με ποικίλους τρόπους, τα μέτρα που παρουσιάζει η Εταιρία μπορεί να μην είναι συγκρίσιμα με μέτρα απόδοσης άλλων εταιριών με τον ίδιο τίτλο.

Η εσωτερική αξία της μετοχής (NAV) παρατίθεται προς διευκόλυνση των αναγνωστών του Ενημερωτικού Δελτίου να κατανοήσουν την αξία αγοράς του ενεργητικού καθαρό από υποχρεώσεις. Η πληροφόρηση που αντλείται από το μέγεθος αυτό αποτελεί σημαντικό παράγοντα για την αποτίμηση του ενεργητικού της Εταιρίας και για τη σύγκριση της αθροιστικής απόδοσης των λειτουργικών αποτελεσμάτων και της απόδοσης από συναλλαγές στην μετοχή, με αυτή παρόμοιων εταιριών. Επειδή το μέγεθος αυτό δεν προσδιορίζεται σύμφωνα με τα γενικά αποδεκτά λογιστικά πρότυπα και συνεπώς μπορεί να υπολογιστεί με ποικίλους τρόπους, το μέτρο που παρουσιάζει η Εταιρία μπορεί να μην είναι συγκρίσιμο με μέτρο απόδοσης άλλων εταιριών με τον ίδιο τίτλο.

Τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες πλέον αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων και χρηματοοικονομικά έξοδα, μείον έσοδα από τόκους και πιστωτικός φόρος εισοδήματος. Το αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες υπολογίζεται ως EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες πλέον τα λοιπά έξοδα (μη επαναλαμβανόμενο μέρος), μείον λοιπά έσοδα (μη επαναλαμβανόμενο μέρος), καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία και κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων.

Ακολουθεί μία συμφωνία των καθαρών κερδών χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες με το EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες και το αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες για το 2004, το 2005 και το 2006:



### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

<i>(σε χιλ. ευρώ)*</i>	2004	2005	2006
<b>Στοιχεία αποτελεσμάτων:</b>			
Καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	9.960	27.071	31.303
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	22	52	53
Πλέον: Χρηματοοικονομικά έξοδα	8.175	3.044	2.032
Μείον: Έσοδα από τόκους	(133)	(246)	(1.793)
Μείον: Πιστωτικός φόρος εισοδήματος	(714)	(8.262)	1.141
<b>EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>	<b>17.310</b>	<b>21.659</b>	<b>32.736</b>
Μείον: Λοιπά έσοδα (μη επαναλαμβανόμενο μέρος)	-	(371)	(54)
Πλέον: Λοιπά έξοδα (μη επαναλαμβανόμενο μέρος) <sup>1</sup>	-	-	203
Μείον: Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(2.955)	(7.269)	(15.352)
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	(15)	-
<b>Αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>	<b>14.355</b>	<b>14.004</b>	<b>17.533</b>

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

1. Αφορά μη εκπιπόμενο ΦΠΑ προηγούμενης χρήσης

Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO) υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες πλέον αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων και επίδραση συνολικών μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων, μείον καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων, φορολογική επίδραση από αναπροσαρμογές σε στοιχεία μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων και αντιλογισμό αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων. Σχετικά με τη λογιστικοποίηση των φόρων δείτε στις Σημειώσεις 2.12 και 19 των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31.12.2006.

Ο υπολογισμός των Κεφαλαίων από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO) από τα καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες για το 2004, 2005 και 2006 παρατίθεται ακολούθως:

<i>(σε χιλ. ευρώ)*</i>	2004	2005	2006
Καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	9.960	27.071	31.303
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	22	52	53
Πλέον: Σύνολο μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων	2.745	(371)	149
Μείον: Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(2.955)	(7.269)	(15.352)
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	(15)	-
Μείον: Φορολογική επίδραση από αναπροσαρμογές σε στοιχεία μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων	(961)	-	-
Μείον: Αντιλογισμός αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων	(2.174)	(10.915)	-
<b>Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO)</b>	<b>6.637</b>	<b>8.553</b>	<b>16.153</b>

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

Παρακάτω παρατίθεται ανάλυση των συνολικών μη συνεχιζόμενων δραστηριοτήτων και υπολογισμός της φορολογικής επίδρασης από αναπροσαρμογές σε στοιχεία μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων:

<i>(σε χιλ. ευρώ)*</i>	2004	2005	2006
Λοιπά έσοδα (μη επαναλαμβανόμενο μέρος)	-	371	54
Πλέον: Λοιπά έξοδα (μη επαναλαμβανόμενο μέρος) <sup>(3)</sup>	-	-	203
Ζημίες από συμβόλαια ανταλλαγής επιτοκίων <sup>(1)</sup>	(2.745)	-	-
<b>Σύνολο μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων</b>	<b>(2.745)</b>	<b>371</b>	<b>(149)</b>
Φορολογητέα μη επαναλαμβανόμενα κονδύλια	(2.745)	-	-
Μείον: Φορολογική επίδραση από αναπροσαρμογές σε στοιχεία μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων <sup>(2)</sup>	(961)	-	-

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

1) Μη επαναλαμβανόμενο κονδύλι

2) Το 2004 ο φορολογικός συντελεστής ήταν 35%, και το 2005 32%. Συνέπεια της αλλαγής του νομικού καθεστώτος της Εταιρίας σε Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας ήταν ο καθορισμός της φορολογίας βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της σε ακίνητα και των ταμειακών διαθεσίμων με φορολογικό συντελεστή 0,3% και όχι βάσει των προ φόρων κερδών, με ισχύ από την 29 Σεπτεμβρίου 2005.

3) Αφορά μη εκπιπόμενο ΦΠΑ προηγούμενης χρήσης

Ακολουθούν υπολογισμοί των αναπροσαρμοσμένων χρεωστικών τόκων και των φορολογικών εξόδων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, όπως χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό των Κεφαλαίων από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO) από το αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες:

<i>(σε χιλ. ευρώ)*</i>	2004	2005	2006
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	(8.175)	(3.044)	(2.032)
Πλέον: Ζημία από πρόωρη λήξη συμβολαίου ανταλλαγής επιτοκίων	2.745	-	-
<b>Αναπροσαρμοσμένα έξοδα από τόκους</b>	<b>(5.430)</b>	<b>(3.044)</b>	<b>(2.032)</b>
Πιστωτικός φόρος εισοδήματος	714	8.262	(1.141)-
Μείον: Αντιλογισμός αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης	(2.174)	(10.915)	-
Μείον: Φορολογική επίδραση από αναπροσαρμογές σε στοιχεία μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων	(961)	-	-
<b>Φορολογικά Έξοδα από Συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>	<b>(2.421)</b>	<b>(2.653)</b>	<b>(1.141)</b>

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

Συνεπώς, τα κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) υπολογίζονται βάσει του των κερδών προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες με τον ακόλουθο τρόπο:

<i>(σε χιλ. ευρώ)*</i>	2004	2005	2006
Αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	14.355	14.004	17.533
Πλέον: Έσοδα από τόκους	133	246	1.793
Μείον: αναπροσαρμοσμένα έξοδα από τόκους	(5.430)	(3.044)	(2.032)
Μείον: Φορολογικά έξοδα από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	(2.421)	(2.653)	(1.141)
<b>Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO)</b>	<b>6.637</b>	<b>8.553</b>	<b>16.153</b>

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Ο υπολογισμός της Εσωτερικής Αξίας στις Μετοχές (NAV) παρατίθεται ακολούθως:

(σε χιλ.)*	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων Ισολογισμού</b>	<b>76.972</b>	<b>258.968</b>	<b>357.141</b>
Πλέον: Αποαναγνώριση πρόβλεψης ελαχίστου νόμιμου μερίσματος <sup>(1)</sup>	-	2.954	-
Πλέον: Αποαναγνώριση αναβαλλόμενου εσόδου από χρηματοδοτική μίσθωση	319	290	261
Μείον: Διανεμηθέν μερίσμα χρήσης <sup>(2)</sup>	(985)	(5.830)	(8.540)
Πλέον: Υπεραξία κοινοπραξίας <sup>(3)</sup>	3.038	-	-
Πλέον: Υπεραξία ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων <sup>(3)</sup>	19	80	135
Πλέον: Υπεραξία ακινήτων υπό κατασκευή <sup>(3)</sup>	-	3.178	360
<b>Συνολικά Ίδια Κεφάλαια</b>	<b>79.363</b>	<b>259.640</b>	<b>349.357</b>
Αριθμός Μετοχών	7.038.082	18.889.934	24.400.000
<b>Εσωτερική Αξία της Μετοχής (NAV)</b>	<b>11,28</b>	<b>13,75</b>	<b>14,32</b>

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

(1) Για τον υπολογισμό της εσωτερικής λογιστικής αξίας της μετοχής χρήσης 2005, η Εταιρία αποαναγνώρισε πρόβλεψη για το ελάχιστο νόμιμο μερίσμα (35% επί των ετήσιων διανεμητέων κερδών (μετά την αφαίρεση του τακτικού αποθεματικού) σύμφωνα με το Ν. 2778/1999 και του καταστατικού της Εταιρίας) διότι κατά την ημερομηνία σύνταξης της παρούσης καταστάσεως δεν έχει εγκριθεί από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Το 2006, η Εταιρία δεν προέβη σε αντίστοιχη πρόβλεψη για το ελάχιστο νόμιμο μερίσμα, διότι η το Δ.Σ. Εταιρία προχώρησε σε έγκριση διανομής προμερίσματος το οποίο ήταν υψηλότερο από το ελάχιστο νόμιμο μερίσμα.

(2) Για τον υπολογισμό της εσωτερικής λογιστικής αξίας της μετοχής, η Εταιρία αναπροσάρμοσε τα ίδια κεφάλαια όπως εμφανίζονται στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις με τη διαφορά του τελικού ποσού μερίσματος όπως εγκρίθηκε από τις αντίστοιχες Τακτικές Γενικές Συνελεύσεις των Μετόχων και των διανεμηθέντων προμερισμάτων κάθε χρήσης. Σημειώνεται ότι τα στοιχεία για τον υπολογισμό της εσωτερικής αξίας της μετοχής (NAV) προέρχονται από τη Διοίκηση της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

(3) Για τον υπολογισμό της εσωτερικής λογιστικής αξίας της μετοχής, η Εταιρία αναπροσάρμοσε τα ίδια κεφάλαια όπως εμφανίζονται στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις με τη διαφορά της εμπορικής αξίας όπως προσδιορίσθηκε από το Σ.Ο.Ε. και του αναπόσβεστου κόστους, όπως εμφανίζεται εταιρικές οικονομικές καταστάσεις. Το 2004, η Εταιρία αναπροσάρμοσε τα ίδια κεφάλαια όπως εμφανίζονται στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις με τη διαφορά της αξίας της κοινοπραξίας όπως εμφανίζονταν στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του κόστους κτήσης, όπως εμφανίζεται στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις. Σημειώνεται ότι για την χρήση 2004, τα στοιχεία για τον υπολογισμό της εσωτερικής αξίας της μετοχής (NAV) προέρχονται από τη Διοίκηση της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

#### 3.7.4.4 Επενδύσεις χρήσεων 2004 - 2006

Οι επενδύσεις που πραγματοποίησε η Εταιρία κατά την περίοδο 2004-2006 σε ενσώματα πάγια στοιχεία και σε επενδύσεις σε ακίνητα παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

(σε χιλ. ευρώ)*	ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΧΡΗΣΗΣ		
	2004	2005	2006
<b>ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</b>			
Οικόπεδα και κτίρια	1.456	56.502	57.391
Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός	26	24	44
<b>Σύνολο</b>	<b>1.482</b>	<b>56.526</b>	<b>57.435</b>

\* Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Τα ποσά προέρχονται από τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις των χρήσεων 2005 και 2006, βάσει Δ.Π.Χ.Π.

Οι επενδύσεις σε οικόπεδα και κτίρια κατά την τριετία 2004-2006 αναλύονται περαιτέρω στον πίνακα που ακολουθεί:

<b>ΓΗΠΕΔΑ &amp; ΚΤΙΡΙΑ (ποσά σε χιλ. €)*</b>		
<b>Περιγραφή Ακινήτου</b>	<b>Περιοχή</b>	<b>Αξία Κτήσης</b>
<b>A. ΧΡΗΣΗ 2004</b>		
Ελευθερίου Βενιζέλου 2, Καλλιθέα	Αθήνα	113
Αγίου Κωνσταντίνου 59 - 61, Μαρούσι	Αθήνα	363
Εθνική Οδός Αθηνών Λαμίας 57ο χλμ.	Οινόφυτα, Βοιωτίας	733
Αγίου Δημητρίου 63	Άλιμος	231
Σταδίου 49	Αθήνα	16
<b>Σύνολο χρήσης 2004</b>		<b>1.456</b>
<b>B. ΧΡΗΣΗ 2005</b>		
Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας και Αλέκου Παναγούλη, Νέα Ιωνία (Κτίρια Α, Β, Γ και Δ)	Αθήνα	53.488
28ης Οκτωβρίου 16	Ιωάννινα	20
Ελευθερίου Βενιζέλου 2, Καλλιθέα	Αθήνα	104
Αγίου Κωνσταντίνου 59 - 61, Μαρούσι	Αθήνα	101
Αγίου Δημητρίου 63	Άλιμος	86
Ερμού 33-35	Αθήνα	49
Εθνική Οδός Αθηνών Λαμίας 57ο χλμ.	Οινόφυτα, Βοιωτίας	2.654
<b>Σύνολο χρήσης 2005</b>		<b>56.502</b>
<b>Γ. ΧΡΗΣΗ 2006</b>		
Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας και Αλέκου Παναγούλη, Νέα Ιωνία (Κτίρια Α, Β, Γ και Δ)	Αθήνα	13.149
Φιλικής Εταιρείας, Ιωλκού, Αλέκου Παναγούλη 116, Σινιόσογλου, Νέα Ιωνία	Αθήνα	27.698
Κύπρου 19-21 και Αρχιμήδους, Μοσχάτο	Αθήνα	14.088
Λ. Πεντέλης 72, Βριλήσσια	Αθήνα	2.206
Αγίου Κωνσταντίνου 59-61, Μαρούσι	Αθήνα	154
Αγ. Δημητρίου 63	Άλιμος	96
<b>Σύνολο χρήσης 2006</b>		<b>57.391</b>
<b>Γενικό σύνολο χρήσεων 2004-2006</b>		<b>115.349</b>

\* Τυχόν διαφορές μονάδων οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

---

#### **Επενδύσεις χρήσης 2004**

Οι παρακάτω επενδύσεις αφορούν σε ακίνητα που περιλαμβάνονται στο λογαριασμό Επενδύσεις σε Ακίνητα την 31.12.2006 στην εύλογη αξία.

Το σύνολο των επενδύσεων χρήσης 2004 έχει χρηματοδοτηθεί με ίδια κεφάλαια (υπάρχοντα ταμειακά διαθέσιμα) και τραπεζικό δανεισμό, ανάλογα με τις εκάστοτε ανάγκες της Εταιρίας:

#### *Ελευθερίου Βενιζέλου 2, Καλλιθέα*

Κατά τη διάρκεια του 2004 η Εταιρία πραγματοποίησε κατασκευαστικές εργασίες ανακαίνισης στο ακίνητο που βρίσκεται επί της Ελ. Βενιζέλου στην περιοχή της Καλλιθέας συνολικού ύψους €113 χιλ. Το ακίνητο αποκτήθηκε από την Εταιρία το έτος 1999 και μετά και από την ανακαίνιση του, μετατράπηκε σε σύγχρονο κτίριο γραφείων στο οποίο στεγάζονται κεντρικές υπηρεσίες της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. Στο ισόγειο του κτιρίου λειτουργεί πρατήριο καυσίμων της εταιρίας Shell.

#### *Αγίου Κωνσταντίνου 59 - 61, Μαρούσι*

Η Εταιρία προέβη σε βελτιωτικές εργασίες συνολικού ύψους €363 χιλ. στο συγκρότημα κτιρίων και γραφείων PLAZA επί της Αγίου Κωνσταντίνου 59-61 στο Μαρούσι. Οι βελτιωτικές εργασίες αφορούσαν στη διαρρύθμιση χώρων προς εξυπηρέτηση αναγκών των μισθωτών.

#### *Εθνική Οδός Αθηνών Λαμίας 57ο χλμ., Οινόφυτα Βοιωτίας*

Η Εταιρία το 2001 προχώρησε στην αγορά αγροτεμαχίου στα Οινόφυτα Βοιωτίας, στο 57ο χλμ. της Εθνικής οδού Αθηνών Λαμίας, έναντι τιμήματος €1.863 χιλ. Σκοπός της επένδυσης ήταν η ανέγερση αποθηκών ξηρού φορτίου (Ambient Warehouse) που θα εκμισθώνονταν με σύμβαση 10ετούς εγγυημένης μίσθωσης στην κοινοπραξία Carrefour Μαρινόπουλος. Η κατασκευή των αποθηκών ξηρού φορτίου πραγματοποιήθηκε σε δύο φάσεις. Η Α΄ φάση αφορούσε την κατασκευή 19.986 τ.μ. αποθηκών και ολοκληρώθηκε το Μάρτιο του 2003, ενώ η Β΄ φάση, η οποία αφορούσε την περαιτέρω επέκταση των εν λόγω αποθηκών κατά 9.426 τ.μ., ολοκληρώθηκε τον Μάιο του 2005. Το κόστος επέκτασης των εν λόγω αποθηκών το 2004 ανήλθε σε € 733 χιλ.

#### *Αγίου Δημητρίου 63*

Η Εταιρία τη χρήση 2004 προέβη σε βελτιωτικές εργασίες και κατασκευές μεταλλικών στεγαστρων επί των κτιρίων 1 και 2 του συγκροτήματος στην οδού Αγίου Δημητρίου 63, συνολικού ύψους €231 χιλ.

#### *Σταδίου 49, Αθήνα*

Η Εταιρία τη χρήση 2004 προέβη σε βελτιωτικές εργασίες επί ακινήτου στην οδό Σταδίου 49, συνολικού ύψους €16 χιλ.

#### **Επενδύσεις χρήσης 2005**

#### *Ιωλκού 8, Σιניόσογλου, Φιλικής Εταιρίας και Αλέκου Παναγούλη, Νέα Ιωνία (Κτίρια Α, Β, Γ και Δ)*

Το Σεπτέμβριο του 2005, η Εταιρία αγόρασε από τρίτους οικόπεδα και κτίρια στην περιοχή της Νέας Ιωνίας επί των οδών Ιωλκού 8, Σιניόσογλου, Φιλικής Εταιρίας και Αλέκου Παναγούλη για μελλοντική αξιοποίηση ως επενδυτικά ακίνητα έναντι ποσού €52.000 χιλ. Τα συμβολαιογραφικά, δικηγορικά και μεσιτικά έξοδα ανήλθαν σε €1.157 χιλ. Συγκεκριμένα η Εταιρία αγόρασε τέσσερα κτίρια γραφείων (κτίρια Α, Β, Γ

και Δ) με υπόγειους χώρους στάθμευσης 36.602,91 συνολικών τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων 330 θέσεων στάθμευσης) και επιπλέον 112 θέσεις στάθμευσης σε παρακείμενους υπόγειους χώρους.

Η αγορά των περιουσιακών αυτών στοιχείων έγινε με σκοπό την σύναψη σύμβασης λειτουργικής μίσθωσης με την EFG Eurobank Ergasias εικοσαετούς διάρκειας για την εγκατάσταση υπηρεσιών της Τράπεζας. Βάσει της σύμβασης η Εταιρία είχε την υποχρέωση διενέργειας τεχνικών εργασιών αναβάθμισης της κατάστασης του μισθίου, διαμόρφωσης του χώρου και διενέργειας εργασιών εγκατάστασης ηλεκτρονικής υποδομής. Το κόστος για τις προαναφερθείσες εργασίες ανήλθε, έως και την 31η Δεκεμβρίου 2006, συνολικά σε €13.480 χιλ. και χρηματοδοτήθηκε από τραπεζικό δανεισμό. Την 31.12.2005, το εν λόγω ακίνητο συμπεριλαμβάνεται στο υπόλοιπο του λογαριασμού Ενσώματα Πάγια στο κόστος κτήσης του (€53.488 χιλ), ενώ την 31.12.2006 εμφανίζεται στην εύλογη αξία του (€68.794 χιλ.) και περιλαμβάνεται στο λογαριασμό Επενδύσεις σε Ακίνητα.

#### *28ης Οκτωβρίου 16, Ιωάννινα*

Η Εταιρία τη χρήση 2005 προέβη σε έξοδα σχετικά με την κοπή του θησαυροφυλακίου επί ακινήτου στην οδό 28ης Οκτωβρίου 16, συνολικού ύψους €20 χιλ.

#### *Ελευθερίου Βενιζέλου 2, Καλλιθέα*

Κατά τη διάρκεια του 2005 η Εταιρία πραγματοποίησε κατασκευαστικές εργασίες ανακαίνισης στο ακίνητο που βρίσκεται επί της Ελ. Βενιζέλου στην περιοχή της Καλλιθέας συνολικού ύψους €104 χιλ. Το ακίνητο αποκτήθηκε από την Εταιρία το έτος 1999 και μετά και από την ανακαίνιση του, μετατράπηκε σε σύγχρονο κτίριο γραφείων στο οποίο στεγάζονται κεντρικές υπηρεσίες της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. Στο ισόγειο του κτιρίου λειτουργεί πρατήριο καυσίμων της εταιρίας Shell.

#### *Αγίου Κωνσταντίνου 59 - 61, Μαρούσι*

Η Εταιρία προέβη σε βελτιωτικές εργασίες συνολικού ύψους €101 χιλ. στο συγκρότημα κτιρίων και γραφείων επί της Αγίου Κωνσταντίνου 59-61 στο Μαρούσι. Οι βελτιωτικές εργασίες αφορούσαν στη διαρρύθμιση χώρων των δύο κτιρίων προς εξυπηρέτηση αναγκών των μισθωτών.

#### *Αγίου Δημητρίου 63, Άλιμος*

Η Εταιρία τη χρήση 2005 προέβη σε βελτιωτικές εργασίες στεγάστρων επί των κτιρίων 1 και 2 του συγκροτήματος στην οδό Αγίου Δημητρίου 63, συνολικού ύψους €72 χιλ. Επίσης, λόγω της οριστικής μεταβίβασης του ακινήτου στην Εταιρία προέκυψαν δικηγορικά έξοδα ύψους €14 χιλ.

#### *Ερμού 33 – 35, Αθήνα*

Το 2005, λόγω της οριστικής μεταβίβασης του ακινήτου στην Εταιρία, προέκυψαν δικηγορικά έξοδα και έξοδα μεταγραφής στο υποθηκοφυλακείο ύψους €11 χιλ. και €38 χιλ., αντίστοιχα.

#### *Εθνική Οδός Αθηνών Λαμίας 57ο χλμ., Οινόφυτα Βοιωτίας*

Η Εταιρία το Μάιο του 2005 αποπεράτωσε την επέκταση αποθηκών ξηρού φορτίου (Ambient Warehouse) κατά 9.426 τ.μ. Το κόστος επέκτασης των εν λόγω αποθηκών το 2005 ανήλθε σε €2.654 χιλ.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

#### **Επενδύσεις χρήσης 2006**

*Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας και Αλέκου Παναγούλη, Νέα Ιωνία (Κτίρια Ε, Ζ και Η)*

Την 7 Ιουλίου 2006, η Εταιρία προχώρησε, στην αγορά 3 κτιρίων στη Νέα Ιωνία Αττικής, με χρήση γραφείων, καταστήματος και συνεδριακού χώρου, και θέσεων στάθμευσης, ως ακινήτων επένδυσης κόστους κτήσης €27.000 χιλ. Τα συμβολαιογραφικά, δικηγορικά και μεσιτικά έξοδα ανήλθαν σε €698 χιλ. Το ακίνητο έχει συνολική επιφάνεια 15.427,86 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων 260 θέσεων στάθμευσης). Το κόστος κτήσης της επένδυσης χρηματοδοτήθηκε από μέρος των εσόδων από την δημόσια προσφορά τον Μάρτιο του 2006.

Από τα κτίρια αυτά, το κτίριο Ε είναι μισθωμένο από τις Singular Πληροφορική και Δέλτα Singular, εταιρίες πληροφορικής με ηγετική θέση στο χώρο, μέρος του κτιρίου Ζ μισθώθηκε στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. ενώ στις 31.12.2006 η Εταιρία βρισκόταν σε διαπραγματεύσεις για την εκμίσθωση μέρος του κτιρίου Ζ σε γνωστή εταιρία εστίασης. Μέσα στο 2007, μέρος του κτιρίου Ζ μισθώθηκε στην εταιρία Everest A.E. για 14 έτη με ημερομηνία έναρξης την 1η Απριλίου 2007. Το κτίριο Η μισθώνεται στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.

Την 31.12.2006, μέρος του εν λόγω ακινήτου συμπεριλαμβάνεται στο υπόλοιπο του λογαριασμού Επενδύσεις σε Ακίνητα στην εύλογη αξία του (€ 28.094 χιλ.), ενώ το υπόλοιπο μέρος του ακινήτου συμπεριλαμβάνεται στο υπόλοιπο του λογαριασμού Ενσώματα Πάγια στο κόστος κτήσης του (€573 χιλ.). Με την έναρξη μίσθωσης του εν λόγω ακινήτου, το ακίνητο θα μεταφερθεί στο λογαριασμό Επενδύσεις σε Ακίνητα στην αξία κτήσεως του και θα εμφανίζεται στην εύλογη αξία του.

*Κύπρου 19-21 και Αρχιμήδους, Μοσχάτο*

Τον Ιούνιο του 2006, η Εταιρία αγόρασε από τρίτους ακίνητο στην περιοχή του Μοσχάτου (ευρύτερη περιοχή της Αθήνας) για μελλοντική αξιοποίηση ως επενδυτικό ακίνητο έναντι ποσού €10.110 χιλ. Συγκεκριμένα, η Εταιρία αγόρασε κτιριακό συγκρότημα γραφείων 12.083 τ.μ. Τα συμβολαιογραφικά, δικηγορικά και μεσιτικά έξοδα ανήλθαν σε €152 χιλ. Η αγορά του περιουσιακού αυτού στοιχείου χρηματοδοτήθηκε από έσοδα που προήλθαν από δημόσια προσφορά τον Μάρτιο του 2006. Το συνολικό κόστος της επένδυσης την 31 Δεκεμβρίου 2006 ανερχόταν σε €14.088 χιλ., συμπεριλαμβάνοντας εργασίες που αφορούσαν στη διαρρύθμιση χώρων, σύμφωνα με τη σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης, προς εξυπηρέτηση αναγκών των μισθωτών συνολικού κόστους €3.825 χιλ., οι οποίες χρηματοδοτήθηκαν από τραπεζικό δανεισμό.

Μέρος του ακινήτου μισθώθηκε για 15 έτη στην Eurobank Υπηρεσία Διαχείρισης Απαιτήσεων Α.Ε. με ημερομηνία έναρξης τη 12 Ιουλίου 2006, ενώ το υπόλοιπο ακίνητο μισθώθηκε στην Eurobank Cards Α.Ε. για 15 έτη με ημερομηνία έναρξης τη 1 Νοεμβρίου 2006.

Την 31.12.2006, το εν λόγω ακίνητο συμπεριλαμβάνεται στο υπόλοιπο του λογαριασμού επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία του (€ 18.022 χιλ.).

*Λ. Πεντέλης 72, Βριλήσσια*

Στις 14 Δεκεμβρίου 2006, η Εταιρία προέβη σε αγορά ακινήτου στα Βριλήσσια, 393,35 τ.μ., ως ακίνητο επένδυσης από τρίτους με κόστος κτήσης €2.175 χιλ. Η παραπάνω επένδυση χρηματοδοτήθηκε από μέρος των εσόδων από την δημόσια προσφορά που πραγματοποιήθηκε τον Μάρτιο του 2006. Τα συμ-

Βολαιογραφικά, δικηγορικά και μεσιτικά έξοδα ανήλθαν σε €31 χιλ. Το ακίνητο ενοικιάστηκε από το Marks and Spencer για περίοδο 12 ετών με ημερομηνία έναρξης την 14 Δεκεμβρίου 2006. Την 31.12.2006, το εν λόγω ακίνητο συμπεριλαμβάνεται στο υπόλοιπο του λογαριασμού επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία του (€2.257 χιλ.).

*Αγίου Κωνσταντίνου 59-61, Μαρούσι*

Κατά τη διάρκεια του 2006, η Εταιρία πραγματοποίησε βελτιωτικές εργασίες επί συγκροτήματος κτιρίων γραφείων στην οδό Αγίου Κωνσταντίνου 59-61, συνολικού ύψους €154 χιλ. Το εν λόγω συγκρότημα αποκτήθηκε από την Εταιρία τον Δεκέμβριο του 2000. Οι παραπάνω εργασίες χρηματοδοτήθηκαν από τα ίδια κεφάλαια της Εταιρίας.

*Αγ. Δημητρίου 63, Άλιμος*

Στις 27 Δεκεμβρίου 2001, η Εταιρία προέβη στην αγορά ακινήτου το οποίο περιελάμβανε τον Α' όροφο γραφειακών χώρων επιφάνειας 2.817 τ.μ. σε κτιριακό συγκρότημα επί της οδού Αγίου Δημητρίου 63 (πρώην Π. Μαρινόπουλου 7) στον Άλιμο. Το υπόλοιπο κτιριακό συγκρότημα περιήλθε στην ιδιοκτησία της Εταιρίας την 1η Αυγούστου 2002 με υπογραφή προσυμφώνου. Τον Σεπτέμβριο του 2005 η Εταιρία υπέγραψε τα οριστικά συμβόλαια αγοράς του ακινήτου. Το ποσό των €96 χιλ. αφορά σε συμβολαιογραφικά έξοδα λόγω της υπογραφής των οριστικών συμβολαίων αγοράς του ακινήτου, τα οποία χρηματοδοτήθηκαν από τα ίδια κεφάλαια της Εταιρίας.

Την 31.12.2006 το υπόλοιπο των κεφαλαιουχικών δεσμεύσεων που έχουν αναληφθεί από την Εταιρία ύψους €2.014 χιλ. αφορά στη διενέργεια περαιτέρω εργασιών επί ακινήτων της και αναλύεται ως εξής:

- Περαιτέρω τιμολόγηση των εργασιών ύψους €814 χιλ. που έλαβαν χώρα επί των κτιρίων Α, Β, Γ και Δ στην *Ιωλκού 8, Σιניόσογλου, Φιλικής Εταιρίας και Αλέκου Παναγούλη*, σύμφωνα με τη σύμβαση μίσθωσης που έχει συνάψει η Εταιρία με τους μισθωτές.
- Διενέργεια κατασκευαστικών εργασιών επί του κτιρίου Ζ στη Ν. Ιωνία ύψους €1.200 χιλ. περίπου. Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρίας, οι εν λόγω εργασίες δε θα διενεργηθούν από την Εταιρία, αλλά θα διενεργηθούν από τη μισθώτρια εταιρία.



### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

#### 3.7.4.5 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες ταμειακών ροών

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα στοιχεία των ταμειακών ροών χρήσεων 2004, 2005 και 2006:

<b>ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ</b> <i>(σε χιλ. ευρώ)*</i>	<b>01.01- 31.12.2004</b>	<b>01.01- 31.12.2005</b>	<b>01.01- 31.12.2006</b>
<b>Ταμειακές Ροές από συνήθεις (λειτουργικές) δραστηριότητες</b>			
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	17.484	13.821	19.351
Καταβλημένος φόρος εισοδήματος	(4.656)	(2.943)	(2.474)
Καταβληθείς τόκοι	(8.547)	(2.907)	(1.677)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>4.281</b>	<b>7.971</b>	<b>15.200</b>
<b>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</b>			
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(1.456)	(3.014)	(12.715)
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	-	-	(2.206)
Αγορές ενσώματων παγίων στοιχείων	(26)	(24)	(44)
Προκαταβολές σχετικά με επενδύσεις σε ακίνητα	-	(53.488)	(42.470)
Έσοδα από πώληση της επιχειρηματικής δραστηριότητας "Υπηρεσίες Μεσιτείας"	6.000	-	-
Έσοδα από πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση	50	1.510	-
Έσοδα από πώληση συμμετοχής σε κοινοπραξία	-	1.800	-
Τόκοι εισπραχθέντες	133	246	1.793
<b>Καθαρές Ταμειακές Ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>	<b>4.701</b>	<b>(52.970)</b>	<b>(55.642)</b>
<b>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</b>			
Έσοδα από έκδοση κοινών μετοχών	-	159.722	79.776
Αναληφθέντα δάνεια	-	41.544	13.000
Αποπληρωμές δανείων (συμπεριλαμβανομένων τραπεζικών υπεραναλήψεων)	(372)	(127.562)	(1.561)
Μερίσματα πληρωθέντα	(3.871)	(985)	(15.854)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>	<b>(4.243)</b>	<b>72.719</b>	<b>75.361</b>
Καθαρή αύξηση/ (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της περιόδου	4.739	27.720	34.919
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	5.523	10.262	37.982
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου</b>	<b>10.262</b>	<b>37.982</b>	<b>72.901</b>

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2005 και την 31.12.2006, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή. Για τη χρήση που έληξε την 31.12.2005 η Εταιρία έχει προβεί σε ορισμένες ανακατατάξεις κονδυλίων, βλ. σημείωση 27 των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31.12.2006. Για τη χρήση που έληξε την 31.12.2004, η Διοίκηση της Εταιρίας δεν έχει προβεί σε ανάλογες ανακατατάξεις κονδυλίων.

### 3.7.4.6 Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται χρηματοοικονομικές πληροφορίες σχετικά με τις μεταβολές των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας κατά τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2004, 2005 και 2006:

<i>(σε χιλ. ευρώ)*</i>	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01.01.2004	14.991	20.303	2.689	28.226	66.209
Καθαρά κέρδη περιόδου	0	0	0	14.000	14.000
Μεταφορά σε αποθεματικά	0	0	236	(236)	0
Μερίσματα					
Μέρισμα για 2003 εγκεκριμένο από τους μετόχους	0	0	0	(1.195)	(1.195)
Προμέρισμα για 2004	0	0	0	(2.042)	(2.042)
<b>Υπόλοιπο 31.12.2004</b>	<b>14.991</b>	<b>20.303</b>	<b>2.925</b>	<b>38.753</b>	<b>76.972</b>
Υπόλοιπο 01.01.2005	14.991	20.303	2.925	38.753	76.972
Καθαρά κέρδη περιόδου	0	0	0	27.071	27.071
Έσοδα από έκδοση μετοχών	25.244	134.478	0	0	159.722
Επιπλέον έξοδα λόγω επικείμενης δημόσιας προσφοράς μετοχών	0	(858)	0	0	(858)
Μεταφορά σε αποθεματικά	0	0	445	(445)	0
Μερίσματα					
Μέρισμα για 2004 εγκεκριμένα από τους μετόχους	0	0	0	(985)	(985)
Ελάχιστο μέρισμα χρήσης 2005	0	0	0	(2.954)	(2.954)
<b>Υπόλοιπο 31.12.2005</b>	<b>40.235</b>	<b>153.923</b>	<b>3.370</b>	<b>61.440</b>	<b>258.968</b>
Υπόλοιπο 01.01.2006	40.235	153.923	3.370	61.440	258.968
Καθαρά κέρδη χρήσης	0	0	0	31.303	31.303
Έσοδα από έκδοση μετοχών	11.737	74.220	0	0	85.957
Έξοδα λόγω δημόσιας προσφοράς μετοχών	0	(6.181)	0	0	(6.181)
Μεταφορά σε αποθεματικά	0	0	797	(797)	0
Μερίσματα					
Μέρισμα για 2005 εγκεκριμένα από τους μετόχους	0	0	0	(5.830)	(5.830)
Προμέρισμα για 2006	0	0	0	(7.076)	(7.076)
<b>Υπόλοιπο 31.12.2006</b>	<b>51.972</b>	<b>221.962</b>	<b>4.167</b>	<b>79.040</b>	<b>357.141</b>

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2005 και την 31.12.2006, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

#### 3.7.5 Ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών πληροφοριών για την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30.09.2007

Κατά την 30.09.2007, η Εταιρία ενοποίησε δύο θυγατρικές εταιρίες και συγκεκριμένα:

ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΕΔΡΑ	%
Ενοποιούμενη Εταιρία (Μέθοδος Ολικής Ενοποίησης)		
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100,00
Eliade Tower S.A.	Ρουμανία	99,99

Πηγή: Ενοποιημένες Συνοπτικές Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες της Εταιρίας για την περίοδο που έληξε την 30.09.2007.

##### 3.7.5.1 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες αποτελεσμάτων περιόδου 01.01-30.09.2007

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η εξέλιξη των ενοποιημένων αποτελεσμάτων του Ομίλου κατά τις περιόδους που έληξαν την 30ή Σεπτεμβρίου 2006 και 2007:

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ (σε χιλ. ευρώ)	Εννιάμηνη περίοδος που έληξε την	
	30.09.2006	30.09.2007
<b>Κύκλος Εργασιών</b>		
Έσοδα από ενοίκια	15.592	19.351
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	1.070
	<b>15.592</b>	<b>20.421</b>
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	9.590	15.305
Εξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(173)	(188)
Εξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(1.236)	(1.711)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(355)	(795)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(380)	(485)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	(41)	(33)
Λοιπά έσοδα	134	323
Λοιπά έξοδα	(1.054)	(1.133)
<b>Λειτουργικά κέρδη (EBIT)</b>	<b>22.077</b>	<b>31.704</b>
Έσοδα από τόκους	1.375	1.599
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.379)	(2.430)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>	<b>22.073</b>	<b>30.873</b>
% επί του κύκλου εργασιών	141,6%	151,2%
Φόρος Εισοδήματος	(831)	(1.519)
<b>Καθαρά κέρδη περιόδου</b>	<b>21.242</b>	<b>29.354</b>
% επί του κύκλου εργασιών	136,2%	143,7%

Στοιχεία Κατάστασης Ταμειακών Ροών (σε χιλ. ευρώ)*	Εννιάμηνη περίοδος που έληξε την	
	30.09.2006	30.09.2007
Καθαρές Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	8.461	12.488
Καθαρές Ταμειακές Ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(50.063)	(67.403)
Καθαρές Ταμειακές Ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	76.241	7.727
<b>Άλλες Χρηματοοικονομικές πληροφορίες (σε χιλ. ευρώ)*<sup>(1)</sup></b>	<b>30.09.2006</b>	<b>30.09.2007</b>
Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (EBITDA) <sup>(2)</sup> από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	22.118	31.737
Αναπροσαρμοσμένα Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (2)	12.731	15.103
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO) <sup>(3)</sup>	11.896	12.753
	<b>Εννιάμηνη περίοδος που έληξε την</b>	
	<b>30.09.2006</b>	<b>30.09.2007</b>
<b>Στοιχεία ανά μετοχή (σε ευρώ)</b>		
Κέρδη ανά μετοχή από συνεχιζόμενες δραστηριότητες <sup>(4)</sup>	0,95	1,20

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Ενοποιημένες Συνοπτικές Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες της Εταιρίας για την περίοδο που έληξε την 30.09.2007, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν επισκοπηθεί από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή. Σημειώνεται ότι δεν έχει διενεργηθεί οικονομικός και λογιστικός έλεγχος από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή επί των Συνοπτικών Ενδιάμεσων Ενοποιημένων Οικονομικών Πληροφοριών για την περίοδο που έληξε την 30.09.2007. Η δομή και το περιεχόμενο της κατάστασης αποτελεσμάτων για την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2007 διαφέρει από αυτή όπως παρουσιάστηκε στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2006. Πιο συγκεκριμένα, τα προ φόρων λειτουργικά κέρδη δεν παρουσιάζονται ώστε να δείχνουν τα λειτουργικά κέρδη πριν από την επίδραση τυχόν εγγραφών σχετικά με κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία.

- (1) Τα στοιχεία αυτά αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν είναι ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.
- (2) Τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες πλέον αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων και χρηματοοικονομικά έξοδα μείον έσοδα από τόκους και πιστωτικό φόρο εισοδήματος. Το αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες υπολογίζεται ως EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες πλέον λοιπά έξοδα (μη επαναλαμβανόμενο μέρος), μείον λοιπά έσοδα (μη επαναλαμβανόμενο μέρος), καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία και κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων. Για την συμφωνία των εσόδων με το EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες και το αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, δείτε ενότητα 3.7.4.3 «Ανάλυση των κερδών προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) και της Εσωτερικής Αξίας της Μετοχής (NAV)», του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.
- (3) Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO) υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες πλέον αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων και επίδραση συνολικών μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων, μείον Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων, φορολογική επίδραση από αναπροσαρμογές σε στοιχεία μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων και αντιλογισμό αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων. Σχετικά με τη λογιστικοποίηση των φόρων δείτε τις Σημειώσεις 2.12 και 19 των Οικονομικών Καταστάσεων. Για τον υπολογισμό του FFO από το αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, τον υπολογισμό του καθαρού χρηματοοικονομικού κόστους και του αναπροσαρμοσμένου φορολογικού οφέλους που χρησιμοποιούνται στον υπολογισμό και στην συμφωνία του FFO με τα κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, δείτε ενότητα 3.7.4.3, «Ανάλυση των κερδών προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) και της Εσωτερικής Αξίας της Μετοχής (NAV)», του παρόντος.
- (4) Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη με το σταθμισμένο μέσο όρο των υφιστάμενων κοινών μετοχών. Ο σταθμισμένος αριθμός μετοχών έχει υπολογιστεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 33 (IAS 33).

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

#### Κύκλος εργασιών

Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου αποτελείται κυρίως από έσοδα από μισθώματα. Μία συνήθης σύμβαση μίσθωσης για ακίνητο στην Ελλάδα είναι συνήθως 12ετούς διάρκειας, με ποσοστό ετήσιας αναπροσαρμογής βασισμένο στο Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον ενός εύρους μέχρι 2%. Σε μία συνήθη σύμβαση μίσθωσης, ο μισθωτής επιβαρύνεται το χαρτόσημο (επί του παρόντος 3,6%) και επιβαρύνεται με την καταβολή εγγύησης ίσης με δύο μισθώματα, η οποία αναπροσαρμόζεται ετησίως. Ορισμένες μισθώσεις περιέχουν διατάξεις εγγυημένης διάρκειας (με τις οποίες ο μισθωτής συμφωνεί να μην καταγγείλει τη μίσθωση για περίοδο από 6, 10 ή 20 χρόνια) και διατάξεις που απαιτούν από τους μισθωτές να επιβαρύνονται με τα έξοδα ασφάλισης και συνήθη έξοδα συντήρησης. Οι μισθώσεις τυπικά μπορούν να ανανεωθούν, ωστόσο, οι όροι συνήθως υπόκεινται σε αναδιαπραγμάτευση, εκτός ορισμένων περιπτώσεων, όπου ο μισθωτής έχει το δικαίωμα ανανέωσης με τους ίδιους όρους.

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν ο Όμιλος παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

Τα έσοδα από μισθώματα διαμορφώθηκαν σε €19.351 χιλ. κατά τη εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2007 έναντι €15.592 χιλ. την αντίστοιχη περίοδο του 2006 παρουσιάζοντας αύξηση 24,1%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως σε έσοδα από νέες συμβάσεις μίσθωσης που συνήψε η Εταιρία εντός του δευτέρου εξαμήνου της χρήσης 2006 στα νεοαποκτηθέντα ακίνητα στη Νέα Ιωνία (κτίρια Ε, Ζ και Η), στο Μοσχάτο και στα Βριλήσσια. Σημειώνεται ότι ο κύκλος εργασιών της εννιάμηνης περιόδου που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2007 περιλαμβάνει τα καθαρά κέρδη ύψους €1.070 χιλ. από τη διάθεση ακινήτου που αποτελούσε επένδυση.

Σύμφωνα με στοιχεία της Εταιρίας, το Ποσοστό Πληρότητας (occupancy rate) την 30 Σεπτεμβρίου 2007 ήταν 94,95% (δεν συμπεριλαμβάνεται το ακίνητο επί της οδού Σιניόσογλου 6 στη Ν. Ιωνία κτίριο Δ' (τμήμα του οποίου χρησιμοποιείται από την Εταιρία) και το ακίνητο στα Σπάτα). Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η ανάλυση των εσόδων της Εταιρίας από ενοίκια για τις εννιάμηνες περιόδους που λήγουν την 30.09.2006 και την 30.09.2007:

Έσοδα από ενοίκια (σε χιλ. ευρώ)*	Εννιάμηνη περίοδος που έληξε την	
	30.09.2006	30.09.2007
Έσοδα από ενοίκια ιδιόκτητων ακινήτων της Εταιρίας		
Κόνωνος 39 και Υμηπτού 62	75	78
Δημητριάδος 171, Τοπάλη & Σκενδεράνη	100	104
Γ. Τσεβά και Πινδάρου 100	24	25
28ης Οκτωβρίου 15 <sup>(1)</sup>	95	22
Αγ. Ανδρέου 26, Όθωνος, Αμαλίας & Κολοκοτρώνη 1	154	159
Ελ. Βενιζέλου, Καραμουρτζούνη, Κριεζώτου & Φαρμακίδου	19	19
Ίωνος Δραγούμη 22	205	212
Αιγαίου 77Α	39	41
Πλατείας Ελευθερίας 5 <sup>(2)</sup>	0	0
Β. Κωνσταντίνου 2	27	28
Πλατεία Δημοκρατίας 9	34	35

<b>Έσοδα από ενοίκια (σε χιλ. ευρώ)*</b>	<b>Εννιάμηνη περίοδος που έληξε την</b>	
	<b>30.09.2006</b>	<b>30.09.2007</b>
Ελ. Βενιζέλου 2	808	839
Αγίου Κωνσταντίνου 59-61	1.470	1.368
Λεωφ. Κηφισίας 117 και Αγ. Κωνσταντίνου	561	545
Λεωφ. Βουλιαγμένων 4 & Κοκκίνη	185	193
Βουλιαγμένων, Καλλιρρόης και Κοκκίνη	140	146
Καλλιρρόης 5 – Περραιβού 20 και Κοκκίνη 4	33	34
Σωρού 8 – 10	1.121	1.067
Αχαρνών 358 – 360	127	133
Αγ. Δημητρίου 63	3.015	2.577
Λαοδικείας 16 & Νυμφαίου	30	37
Ερμού 33 - 35	1.200	1.241
Ιωλκού, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρείας και Παναγούλη (Κτίρια Α, Β, Γ, Δ, Ε, Ζ και Η)	2.584	5.570
Κύπρου 19 – 21 και Αρχιμήδους	55	834
Λεωφ. Πεντέλης 72	-	121
Λεωφόρος Βυζαντίου και Καχραμανόγλου	-	4
Κρίσης, Φαιδριάδων, Πύθωνος & Πλατεία Κυψέλης (οδός Κανάρη)	-	49
18 Mircea Eliade Blvd (Eliade Tower S.A.)	-	143
<b>Σύνολο εσόδων από ενοίκια ιδιόκτητων ακινήτων της Εταιρίας (Α)</b>	<b>12.101</b>	<b>15.624</b>
<b>Έσοδα από ακίνητα υπο χρηματοδοτικών μισθώσεων που έχει συνάψει η Εταιρία</b>		
Γράμμου και Αγ. Κωνσταντίνου 49	156	176
Οινόφυτα Βοιωτίας: θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (Αποθήκες ξηρού φορτίου)	1.687	1.736
Σταδίου 49 – 49β	479	612
<b>Σύνολο εσόδων από ακίνητα υπο χρηματοδοτικών μισθώσεων που έχει συνάψει η Εταιρία (Β)</b>	<b>2.322</b>	<b>2.524</b>
<b>Μερικό σύνολο (Γ) = (Α) + (Β)</b>	<b>14.423</b>	<b>18.148</b>
<b>Έσοδα από ακίνητα της απορροφηθείσας εταιρίας ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε.</b>		
Οινόφυτα Βοιωτίας: θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (αποθήκες – ψυκτικοί θάλαμοι) (Δ)	1.169	1.203
<b>Γενικό σύνολο εσόδων από ενοίκια (Ε) = (Γ) + (Δ)</b>	<b>15.592</b>	<b>19.351</b>

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

(1) Πρόκειται για ακίνητο στα Ιωάννινα, το οποίο πωλήθηκε το Μάρτιο του 2007 έναντι τιμήματος €2.363 χιλ. Από την πώληση προέκυψε κέρδος €1.070 χιλ., το οποίο περιλαμβάνεται στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της περιόδου που έληξε την 30.06.2007.

(2) Πρόκειται για ακίνητο στο Δήμο Ελευθερίου-Κορδελιού Θεσσαλονίκης, το οποίο πωλήθηκε τον Ιανουάριο του 2005.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Ο Όμιλος είναι οργανωμένος σε τρεις κύριους επιχειρηματικούς τομείς ανάλογα με τον τύπο των Επενδύσεων σε Ακίνητα: (i) γραφεία (κυρίως στην Αθήνα), (ii) Βιομηχανικά κτίρια (κυρίως αποθηκευτικοί χώροι, περιλαμβανομένων και θέσεων στάθμευσης), και (iii) εμπορικούς χώρους / καταστήματα (κυρίως τραπεζικά υποκαταστήματα). Ο ακόλουθος πίνακας παρέχει μία ανάλυση των εισοδημάτων από μισθώματα ανά επιχειρηματική κατηγορία:

#### Έσοδα από ενοίκια ανά τύπο επένδυσης σε ακίνητα

(σε χιλ. ευρώ)*	Εννιάμηνη περίοδος που έληξε την	
	30.09.2006	30.09.2007
Γραφεία	9.397	12.692
Βιομηχανικά κτίρια	3.264	3.364
Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	2.931	3.295
<b>Σύνολο</b>	<b>15.592</b>	<b>19.351</b>

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Ενοποιημένες και Εταιρικές Συνοπτικές Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες της Εταιρίας για την περίοδο που έληξε την 30.09.2007, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν επισκοπηθεί από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή. Σημειώνεται ότι δεν έχει διενεργηθεί οικονομικός και λογιστικός έλεγχος από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή επί των Συνοπτικών Ενδιάμεσων Ενοποιημένων Οικονομικών Πληροφοριών για την περίοδο που έληξε την 30.09.2007.

#### Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων

Τον Μάρτιο του 2007, η Εταιρία πρόβη σε πώληση ακινήτου που είχε στα Ιωάννινα, έναντι τιμήματος €2.363 χιλ. Από την πώληση προέκυψε κέρδος ύψους €1.070 χιλ.

#### Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε «εύλογη αξία». Μεταβολές στις «εύλογες αξίες» καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρίας και του Ομίλου εκτιμώνται στην εύλογη αξία κάθε τρίμηνο βάσει εκτιμήσεων της διοίκησης των συνθηκών αγοράς που ισχύουν σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από ανεξάρτητες εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών («Σ.Ο.Ε.») για την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Για περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τον καθορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων στα οποία η Εταιρία έχει επενδύσει, δείτε Σημείωση 5 των Ενοποιημένων και Εταιρικών Συνοπτικών Ενδιάμεσων Οικονομικών Πληροφοριών της περιόδου που έληξε την 30.09.2007.

Επειδή ο Όμιλος αποτιμά τα ακίνητα επένδυσης του στην εύλογη αξία, δεν διενεργεί αποσβέσεις επί αυτών. Αποσβέσεις διενεργεί ο Όμιλος επί των κτιρίων που περιλαμβάνονται στο λογαριασμό Ενσώματα Πάγια και αφορούν ιδιοχρησιμοποιούμενα κτίρια.

Το καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των ακινήτων σε εύλογη αξία διαμορφώθηκε σε €9.590 χιλ. το εννιάμηνο του 2006 και σε €15.305 χιλ. το εννιάμηνο του 2007.

Το καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε εύλογη αξία ύψους €15.305 χιλ. το εννιάμηνο του 2007 οφείλεται κυρίως σε μείωση της απόδοσης της επένδυσης (investment yield) επί ακινήτων.

**Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών**

Τα έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών διαμορφώθηκαν σε €1.711 χιλ. την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2007 έναντι €1.236 χιλ. την αντίστοιχη περίοδο του 2006 και αφορούν ποσά πληρωτέα στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. στα πλαίσια σύμβασης παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών.

Η αύξηση των εξόδων συμβουλευτικών υπηρεσιών στην εννεάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2007 οφείλεται κυρίως στα νέα ακίνητα που απέκτησε ο Όμιλος στη Νέα Ιωνία (κτίρια Ε, Ζ και Η), στο Μοσχάτο και στα Βριλήσσια και στις σχετικές συμβάσεις μίσθωσης που αφορούν στα ακίνητα αυτά κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2006. Σε μικρότερο βαθμό τα έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών αυξήθηκαν λόγω της ετήσιας αναπροσαρμογής των εσόδων από μισθώματα (σύμφωνα με τους όρους των εν ισχύ μισθώσεων) που λαμβάνει ο Όμιλος για το σύνολο του χαρτοφυλακίου ακινήτων της.

**Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα**

Τα λοιπά άμεσα έξοδα συνδεόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα αφορούν σε έξοδα ασφάλισης και λοιπά έξοδα. Τα έξοδα αυτά διαμορφώθηκαν συνολικά σε € 355 χιλ. την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2006 και σε € 795 χιλ. την αντίστοιχη περίοδο του 2007.

**Αμοιβές και έξοδα προσωπικού**

Οι αμοιβές και τα έξοδα προσωπικού διαμορφώθηκαν σε € 485 χιλ. την εννιάμηνη περίοδο του 2007 έναντι €380 χιλ. την αντίστοιχη περίοδο του 2006 παρουσιάζοντας αύξηση της τάξης του 27,6%. Σημειώνεται ότι στην εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30ή Σεπτεμβρίου 2006 ποσό ύψους €76 χιλ. αφορά σε πρόσθετες αμοιβές (bonus) προς το προσωπικό της Εταιρίας για τις υπηρεσίες του κατά την εν λόγω περίοδο. Οι αντίστοιχες πρόσθετες αμοιβές (bonus) προς το προσωπικό της Εταιρίας στην εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2007 ανέρχονται σε €104 χιλ.

**Λοιπά έσοδα**

Τα λοιπά έσοδα του Ομίλου διαμορφώθηκαν σε €323 χιλ. την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2007 από €134 χιλ. την αντίστοιχη περίοδο του 2006.

Στα λοιπά έσοδα της εννιάμηνης περιόδου που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2007 περιλαμβάνονται αποπληρωθέντα έξοδα σε ακίνητα επένδυσης που πραγματοποιήθηκαν για λογαριασμό μισθωτών.

**Λοιπά έξοδα**

Τα λοιπά έξοδα διαμορφώθηκαν σε €1.133 χιλ. την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2007 έναντι €1.054 χιλ. την αντίστοιχη περίοδο του 2006. Την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2007, τα λοιπά έξοδα περιλαμβάνουν κυρίως ποσό ύψους €453 χιλ. που καταβλήθηκε για μη εκπιπτόμενο Φ.Π.Α., ποσό ύψους €166 χιλ. που αφορά στο σύνολο αμοιβών προς το Σ.Ο.Ε. αναφορικά με την εκτίμηση της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας για την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30.06.2007, τους τακτικούς Ορκωτούς Ελεγκτές-Λογιστές και τις αρμόδιες εποπτικές αρχές (Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, Χρηματιστήριο Αθηνών κ.λ.π.), ποσό ύψους €119 χιλ. που αφορά σε έξοδα δημοσιεύσεων και σε έξοδα προβολής και διαφήμισης και ποσό ύψους €63 χιλ. που αφορά σε έξοδα ταξιδίων.



## 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

### **Λειτουργικά κέρδη (EBIT)**

Τα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου ανήλθαν σε €31.704 χιλ. την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30.09.2007 έναντι €22.077 χιλ. την αντίστοιχη περίοδο του 2006. Η αύξηση κατά 43,6% στο εννιάμηνο του 2007 σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2006 οφείλεται κυρίως στα αυξημένα καθαρά κέρδη από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογη αξία, στα αυξημένα έσοδα από τις νέες μισθώσεις που συνήφθησαν εντός της χρήσης σε σχέση με τα νεοαποκτηθέντα ακίνητα στη Νέα Ιωνία (κτίρια E, Z και H), στο Μοσχάτο και στα Βριλήσσια, καθώς και στο κέρδος από πώληση επενδυτικών ακινήτων.

### **Έσοδα από τόκους**

Τα έσοδα από τόκους την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30.09.2007 διαμορφώθηκαν σε €1.599 χιλ. έναντι €1.375 χιλ. την αντίστοιχη περίοδο του 2006 παρουσιάζοντας αύξηση της τάξης του 16,3%. Σημειώνεται ότι στα έσοδα από τόκους περιλαμβάνονται έσοδα από επενδύσεις σε τραπεζικές καταθέσεις στα πλαίσια συμμόρφωσης της Εταιρίας με την κείμενη νομοθεσία, δεδομένου ότι έως την 27.6.2007 η Ελληνική Νομοθεσία απαιτούσε οι Α.Ε.Α.Π. να κατέχουν τουλάχιστον 10% του συνολικού ενεργητικού τους σε διαθέσιμα, τραπεζικούς λογαριασμούς ή χρεόγραφα ανάλογης ρευστότητας.

### **Χρηματοοικονομικά έξοδα**

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα αποτελούνται κυρίως από τα έξοδα των τόκων για τα βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δάνεια.

Τα έξοδα χρηματοδότησης διαμορφώθηκαν σε €2.430 χιλ. την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30.09.2007 έναντι €1.379 χιλ. την αντίστοιχη περίοδο του 2006 παρουσιάζοντας αύξηση της τάξης του 76,2%.

### **Κέρδη προ φόρων**

Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω παραγόντων, τα ενοποιημένα κέρδη προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες διαμορφώθηκαν σε €30.873 χιλ. την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30.09.2007 έναντι €22.073 χιλ. την αντίστοιχη περίοδο του 2006.

### **Καθαρά κέρδη περιόδου**

Τα καθαρά κέρδη της Εταιρίας διαμορφώθηκαν σε €29.354 χιλ. την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30.09.2007 έναντι €21.242 χιλ. την αντίστοιχη περίοδο του 2006.

Τα κέρδη περιόδου 01.01-30.09.2006 επιβαρύνθηκαν με φόρο συνολικού ύψους €831 χιλ., ποσό το οποίο αντιστοιχεί σε φόρο 0,3% επί του μέσου όρου της εύλογης αξίας των ακινήτων επένδυσης και των διαθεσίμων της Εταιρίας για την περίοδο 01.01-30.09.2006, σύμφωνα με τη νομοθεσία που διέπει τις Α.Ε.Α.Π.

Από 1 Ιανουαρίου 2007, ο φόρος της Εταιρίας άλλαξε από αυτόν που περιγράφεται παραπάνω και καθορίζεται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα και των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων με φορολογικό συντελεστή 10% επί του παρεμβατικού επιτοκίου της Ε.Κ.Τ. προσαυξημένο κατά 1%, σύμφωνα με το Ν. 3522/2006. Ως αποτέλεσμα, τα κέρδη περιόδου 01.01-30.09.2007 επιβαρύνθηκαν με φόρο συνολικού ύψους €1.519 χιλ.

Η αύξηση των καθαρών κερδών περιόδου 30.09.2007 (38,2%) οφείλεται κυρίως:

- στην αύξηση των εσόδων από ενοίκια (αύξηση 24,1% την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2007 σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2006),
- στα κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων ύψους €1.070 χιλ. το εννιάμηνο του 2007, και,
- στο καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογη αξία, το οποίο διαμορφώθηκε σε €15.305 χιλ. την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2007 σε σχέση με €9.590 χιλ. την αντίστοιχη περίοδο του 2006.

### 3.7.5.2 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες ισολογισμού 30.09.2007

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι ισολογισμοί της 31.12.2006 και της 30.09.2007 του Ομίλου:

<b>ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΧΡΗΣΕΩΝ</b>		
<i>(σε χιλ. ευρώ)</i>	<b>31.12.2006</b>	<b>30.09.2007</b>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>		
Επενδύσεις σε Ακίνητα	339.888	386.083
Ενσώματα πάγια στοιχεία	1.067	43.634
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	89	11.690
<b>Σύνολο Μη Κυκλοφορούντος Ενεργητικού</b>	<b>341.044</b>	<b>441.407</b>
<b>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</b>		
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	4.878	4.831
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα <sup>(1)</sup>	72.901	25.691
<b>Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού</b>	<b>77.779</b>	<b>30.522</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>418.823</b>	<b>471.929</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>		
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>		
Μετοχικό κεφάλαιο	51.972	51.972
Αποθεματικό υπέρ άρθρο	221.962	219.398
Λοιπά αποθεματικά	4.167	4.613
Κέρδη εις νέο	79.040	99.854
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>	<b>357.141</b>	<b>375.837</b>
Αναβαλλόμενο Έσοδο	261	239
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	52.796	68.312
<b>Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>	<b>52.796</b>	<b>68.312</b>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	6.541	23.913
Μερίσματα πληρωτέα	-	18
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	615	542
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	1.469	3.068
<b>Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>	<b>8.625</b>	<b>27.541</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>61.682</b>	<b>96.092</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>	<b>418.823</b>	<b>471.929</b>

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

<b>Άλλες Χρηματοοικονομικές πληροφορίες:</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>30.09.2007</b>
Εσωτερική Αξία της Μετοχής (NAV) (σε ευρώ)	14,32	15,41

Πηγή: Ενοποιημένες Συνοπτικές Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες της Εταιρίας για την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30.09.2007, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν επισκοπηθεί από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή. Σημειώνεται ότι δεν έχει διενεργηθεί οικονομικός και λογιστικός έλεγχος από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή επί των Συνοπτικών Ενδιάμεσων Ενοποιημένων Οικονομικών Πληροφοριών για την περίοδο που έληξε την 30.09.2007

(1) Έως την 27.6.2007 η Ελληνική Νομοθεσία απαιτούσε οι Α.Ε.Ε.Α.Π. να κατέχουν τουλάχιστον 10% του συνολικού ενεργητικού τους σε διαθέσιμα, τραπεζικούς λογαριασμούς ή χρεόγραφα ανάλογης ρευστότητας. Την 31η Δεκεμβρίου 2006, η Εταιρία είχε €72.901 χιλ. (ποσοστό 17,4% του συνολικού ενεργητικού της) σε διαθέσιμα και χρεόγραφα ανάλογης ρευστότητας, λόγω της εισροής κεφαλαίων κατά την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας για πρώτη φορά στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών τον Απρίλιο 2006.

#### **Επενδύσεις σε Ακίνητα**

Οι επενδύσεις σε Ακίνητα την 30.09.2007 ανήλθαν σε €386.083 χιλ. έναντι €339.888 χιλ. την 31.12.2006 παρουσιάζοντας αύξηση της τάξης του 13,6%.

Η αύξηση του υπολοίπου την 30.09.2007 σε σχέση με την αντίστοιχη ημερομηνία της προηγούμενης χρήσης οφείλεται κυρίως στην αποτίμηση των ακινήτων του Ομίλου σε υψηλότερα επίπεδα συγκριτικά με τις αποτιμήσεις αυτών κατά την 31.12.2006, στην μεταφορά του κτιρίου Ζ του ακινήτου της Νέας Ιωνίας στο κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα» (βλ. σχετικά παρακάτω), καθώς και στην απόκτηση του Eliade Tower, ενός κτιρίου γραφείων και της υποκείμενης γης που βρίσκεται στη βόρεια πλευρά του Βουκουρεστίου (περιοχή Floreasca), με εύλογη αξία €26.350 χιλ., μέσω της απόκτησης μετοχών μιας ρουμάνικης ανώνυμης εταιρίας (βλ. σχετικά παρακάτω).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρίας εκτιμώνται στην εύλογη αξία κάθε τρίμηνο βάσει εκτιμήσεων της διοίκησης των συνθηκών αγοράς που ισχύουν σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από ανεξάρτητες εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών («Σ.Ο.Ε.») για την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Οι εκτιμήσεις βασίζονται πρωτογενώς σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών λόγω μη ύπαρξης επαρκών τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά (βλ. σχετικά Σημείωση 6 των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Οικονομικών Πληροφοριών της εννιάμηνης περιόδου που έληξε την 30.09.2007).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα την 30 Σεπτεμβρίου 2007 περιλαμβάνουν τρία ακίνητα με χρηματοδοτικές μισθώσεις συνολικής αξίας €45.889 χιλ., έναντι €43.940 χιλ. την 31.12.2006.

Η κίνηση του εν λόγω λογαριασμού για την περίοδο 01.01-30.09.2007 και την αντίστοιχη περίοδο της χρήσης 2006 αναλύεται στον κάτωθι πίνακα:

(σε χιλ. €)	30.9.2006	30.9.2007
<b>Υπόλοιπο έναρξης</b>	<b>213.417</b>	<b>339.888</b>
Προσθήκες	9.143	31.610
Μεταφορά από Ενσώματα Πάγια	78.933	573
Πωλήσεις	-	-1.293
Καθαρό κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία	9.590	15.305
<b>Υπόλοιπο λήξης περιόδου</b>	<b>311.083</b>	<b>386.083</b>

**Προσθήκες**

Περιγραφή Ακινήτου	Περιοχή	Αξία Κτίσης
<b>A. ΕΝΝΕΑΜΗΝΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ 2006</b>		
Φιλικής Εταιρίας, Ιωλκού, Αλέκου Παναγούλη 116, Σινιόσογλου, Νέα Ιωνία (Κτίρια Α, Β, Γ και Δ)	Αθήνα	9.003
Αγίου Κωνσταντίνου 59-61, Μαρούσι	Αθήνα	44
Αγ. Δημητρίου 63	Άλιμος	96
<b>Σύνολο εννιάμηνης περιόδου 2006</b>		<b>9.143</b>

	30.9.2006	30.9.2007
<b>B. ΕΝΝΕΑΜΗΝΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ 2007</b>		
Εliade Tower	Ρουμανία	26.350
Οδός Κανάρη 3 και οδός Φαιδριάδων, Κυψέλη	Αθήνα	4.392
Φιλικής Εταιρείας, Ιωλκού, Αλέκου Παναγούλη 116, Σινιόσογλου, Νέα Ιωνία (Κτίρια Α, Β, Γ και Δ)	Αθήνα	635
Κύπρου 19-21 και Αρχιμήδους, Μοσχάτο	Αθήνα	175
Λ. Πεντέλης 72, Βριλήσσια	Αθήνα	7
Λεωφ. Κηφισίας αρ. 117 και Αγ. Κωνσταντίνου, Μαρούσι	Αθήνα	40
Αγίου Κωνσταντίνου 59-61, Μαρούσι	Αθήνα	8
Ελευθερίου Βενιζέλου 2, Καλλιθέα	Αθήνα	3
<b>Σύνολο εννιάμηνης περιόδου 2007</b>		<b>31.610</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

**Προσθήκες εννιάμηνης περιόδου 2006**

*Φιλικής Εταιρείας, Ιωλκού, Αλέκου Παναγούλη 116, Σινιόσογλου, Νέα Ιωνία (Κτίρια Α, Β, Γ και Δ)*

Το Σεπτέμβριο του 2005, η Εταιρία αγόρασε από τρίτους οικόπεδα και κτίρια στην περιοχή της Νέας Ιωνίας επί των οδών Φιλικής Εταιρίας, Ιωλκού, Παναγούλη (πρώην Χαλανδρίου) και Σινιόσογλου για μελλοντική αξιοποίηση ως επενδυτικά ακίνητα έναντι ποσού €52.000 χιλ. Τα συμβολαιογραφικά, δικηγορικά και μεσιτικά έξοδα ανήλθαν σε €1.157 χιλ. Συγκεκριμένα η Εταιρία αγόρασε τέσσερα κτίρια γραφείων (κτίρια Α, Β, Γ και Δ) με υπόγειους χώρους στάθμευσης 36.602,91 συνολικών τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων 330 θέσεων στάθμευσης) και επιπλέον 112 θέσεις στάθμευσης σε παρακείμενους υπόγειους χώρους.

Η αγορά των περιουσιακών αυτών στοιχείων έγινε με σκοπό την σύναψη σύμβασης λειτουργικής μίσθωσης με την EFG Eurobank Ergasias εικοσαετούς διάρκειας για την εγκατάσταση υπηρεσιών της Τράπεζας. Βάσει της σύμβασης η Εταιρία είχε την υποχρέωση διενέργειας τεχνικών εργασιών αναβάθμισης της κατά-

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

στασης του μισθίου, διαμόρφωσης του χώρου και διενέργειας εργασιών εγκατάστασης ηλεκτρονικής υποδομής. Το κόστος για τις προαναφερθείσες εργασίες ανήλθε, έως και την 30ή Σεπτεμβρίου 2006, συνολικά σε €10.567 χιλ., εκ των οποίων ποσό €1.564 χιλ. λογίστηκε στο λογαριασμό Ενσώματα Πάγια και ποσό €9.003 χιλ. λογίστηκε στον λογαριασμό Επενδύσεις σε Ακίνητα, εφόσον το ακίνητο είχε μεταφερθεί σε αυτόν τον λογαριασμό την 1 Απριλίου 2007, κατά την έναρξη της σύμβασης λειτουργικής μίσθωσης.

#### *Αγίου Κωνσταντίνου 59-61, Μαρούσι*

Κατά τη διάρκεια του εννιαμήνου του 2006, η Εταιρία πραγματοποίησε βελτιωτικές εργασίες επί συγκροτήματος κτιρίων γραφείων στην οδό Αγίου Κωνσταντίνου 59-61, συνολικού ύψους €44 χιλ. Το εν λόγω συγκρότημα αποκτήθηκε από την Εταιρία τον Δεκέμβριο του 2000.

#### *Αγ. Δημητρίου 63, Άλιμος*

Στις 27 Δεκεμβρίου 2001, η Εταιρία προέβη στην αγορά ακινήτου το οποίο περιελάμβανε τον Α' όροφο γραφειακών χώρων επιφάνειας 2.817 τ.μ. σε κτιριακό συγκρότημα επί της οδού Αγίου Δημητρίου 63 (πρώην Π. Μαρινόπουλου 7) στον Άλιμο. Το υπόλοιπο κτιριακό συγκρότημα περιήλθε στην ιδιοκτησία της Εταιρίας την 1η Αυγούστου 2002 με υπογραφή προσυμφώνου. Τον Σεπτέμβριο του 2005 η Εταιρία υπέγραψε τα οριστικά συμβόλαια αγοράς του ακινήτου. Το ποσό των €96 χιλ. αφορά σε συμβολαιογραφικά έξοδα λόγω της υπογραφής των οριστικών συμβολαίων αγοράς του ακινήτου.

#### **Προσθήκες εννιάμηνης περιόδου 2007**

##### *Eliade Tower, Ρουμανία*

Τον Αύγουστο του 2007, η Εταιρία συνήψε σύμβαση για την αγορά του 99,99% των μετοχών της Eliade Tower S.A., μίας ρουμανικής Εταιρίας Ειδικού Σκοπού, στην οποία ανήκει κατά περίπου 95% ένα κτίριο γραφείων και η υποκείμενη γη στην περιοχή Floreasca στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας, με εύλογη αξία €26.350 χιλ.

##### *Οδός Κανάρη 3 και οδός Φαιδριάδων, Κυψέλη*

Την 23η Ιουλίου του 2007, η Εταιρία απέκτησε δύο εμπορικά ακίνητα στην περιοχή της Κυψέλης (ευρύτερη περιοχή των Αθηνών) που αποτελούνται από ένα σουπερμάρκετ και ένα υποκατάστημα της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E., έναντι συνολικού τιμήματος €4.325 χιλ. Τα συμβολαιογραφικά, δικηγорικά και μεσιτικά έξοδα ανήλθαν σε €67 χιλ.

##### *Φιλικής Εταιρείας, Ιωλκού, Αλέκου Παναγούλη 116, Σινιόσογλου, Νέα Ιωνία (Κτίρια Α, Β, Γ και Δ)*

Κατά τη διάρκεια του εννιαμήνου του 2007, η Εταιρία πραγματοποίησε βελτιωτικές εργασίες επί συγκροτήματος κτιρίων γραφείων στην οδό Φιλικής Εταιρείας, Ιωλκού, Αλέκου Παναγούλη 116, Σινιόσογλου, Νέα Ιωνία, συνολικού ύψους €635 χιλ. Το εν λόγω συγκρότημα αποκτήθηκε από την Εταιρία τον Σεπτέμβριο του 2005.

##### *Κύπρου 19-21 και Αρχιμήδους, Μοσχάτο*

Κατά τη διάρκεια του εννιαμήνου του 2007, η Εταιρία πραγματοποίησε εργασίες που αφορούσαν στη διαρύθμιση χώρων, σύμφωνα με τη σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης, προς εξυπηρέτηση αναγκών των μισθωτών συνολικού κόστους €175 χιλ. Το εν λόγω ακίνητο αποκτήθηκε από την Εταιρία τον Ιούνιο του 2006.

*Λ. Πεντέλης 72, Βριλήσσια*

Στις 14 Δεκεμβρίου 2006, η Εταιρία προέβη στην αγορά του εν λόγω ακινήτου. Λόγω αυτής της απόκτησης, το εννιάμηνο του 2007, προέκυψαν έξοδα μεταγραφής στο υποθηκοφυλακείο ύψους €7 χιλ.

*Κηφισίας 117 και Αγίου Κωνσταντίνου, Μαρούσι*

Κατά τη διάρκεια του εννιαμήνου του 2007, η Εταιρία πραγματοποίησε βελτιωτικές εργασίες επί κτιρίου γραφείων και καταστήματος στην οδό Κηφισίας 117 και Αγίου Κωνσταντίνου, συνολικού ύψους €40 χιλ. Το εν λόγω συγκρότημα αποκτήθηκε από την Εταιρία τον Δεκέμβριο του 2000.

*Αγίου Κωνσταντίνου 59-61, Μαρούσι*

Κατά τη διάρκεια του εννιαμήνου του 2007, η Εταιρία πραγματοποίησε βελτιωτικές εργασίες επί συγκροτήματος κτιρίων γραφείων στην οδό Αγίου Κωνσταντίνου 59-61, συνολικού ύψους €8 χιλ. Το εν λόγω συγκρότημα αποκτήθηκε από την Εταιρία τον Δεκέμβριο του 2000.

*Ελευθερίου Βενιζέλου 2, Καλλιθέα*

Κατά τη διάρκεια του 2004 η Εταιρία πραγματοποίησε βελτιωτικές εργασίες στο ακίνητο που βρίσκεται επί της Ελ. Βενιζέλου στην περιοχή της Καλλιθέας συνολικού ύψους €3 χιλ. Το ακίνητο αποκτήθηκε από την Εταιρία το έτος 1999 και μετά και από την ανακαίνιση του, μετατράπηκε σε σύγχρονο κτίριο γραφείων στο οποίο στεγάζονται κεντρικές υπηρεσίες της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. Στο ισόγειο του κτιρίου λειτουργεί πρατήριο καυσίμων της εταιρίας Shell.

**Μεταφορές από Ενσώματα Πάγια**

Για την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2006, οι μεταφορές από ενσώματα πάγια ύψους € 78.933 αφορούν τα κάτωθι ακίνητα:

- i. ποσό €54.403 αφορά τα τέσσερα ακίνητα στη Νέα Ιωνία, τα οποία αποκτήθηκαν το Σεπτέμβριο του 2005, και στα οποία πραγματοποιήθηκαν περαιτέρω εργασίες οι οποίες ήταν απαραίτητες για να καταστεί το μίσθιο ικανό για τη χρήση που το προορίζει η μισθώτρια Εταιρία, σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης.
- ii. ποσό €5.815 αφορά σε μέρος ακινήτου στο Μοσχάτο, το οποίο αποκτήθηκε τον Ιούνιο του 2006 και στο οποίο πραγματοποιήθηκαν περαιτέρω εργασίες οι οποίες ήταν απαραίτητες για να καταστεί το μίσθιο ικανό για τη χρήση που το προορίζει η μισθώτρια Εταιρία.
- iii. ποσό €17.569 αφορά ένα εκ των τριών ακινήτων στη Νέα Ιωνία, τα οποία αποκτήθηκαν τον Ιούλιο του 2006.
- iv. ποσό €1.146 αφορά το ακίνητο στη Λαοδικείας 16. Η Εταιρία τον Αύγουστο του 2006 μεταστέγασε τη Διεύθυνση Επενδύσεων και τη Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών από την οδό Λαοδικείας 16, Αθήνα στην οδό Σινιόσογλου 6, Νέα Ιωνία με αποτέλεσμα το ακίνητο στην οδό Λαοδικείας 16 να μεταφερθεί από τα ενσώματα πάγια στα ακίνητα επένδυσης.

**Πωλήσεις**

Το Μάρτιο του 2007, το ακίνητο στα Ιωάννινα, αξίας €1.293 χιλ., πωλήθηκε σε τρίτους για ποσό €2.363 χιλ. Από την πώληση προέκυψε κέρδος ύψους €1.070 χιλ.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

#### **Υπόλοιπο Κεφαλαιουχικών Δεσμεύσεων**

Την 30.09.2007 το υπόλοιπο των κεφαλαιουχικών δεσμεύσεων που έχουν αναληφθεί από τον Όμιλο ύψους €6.716 χιλ. αφορά στη διενέργεια περαιτέρω εργασιών επί ακινήτων της και αναλύεται ως εξής:

- Κατασκευαστικές εργασίες αλλαγής χρήσης και αναβάθμισης του ακινήτου στη Νέα Ιωνία, *Λεωφόρος Βυζαντίου και Καχραμανόγλου*, ώστε να διαμορφωθεί για χρήση γραφείων ύψους €4.300 χιλ.
- Κατασκευαστικές εργασίες αναβάθμισης του ακινήτου στο Βελιγράδι, Σερβία, οδός Terazije ύψους €2.000 χιλ.
- Περαιτέρω τιμολόγηση των εργασιών ύψους €202 χιλ. που έλαβαν χώρα επί των κτιρίων Α, Β, Γ και Δ στη Νέα Ιωνία, *Φιλικής Εταιρίας, Ιωλκού, Αλέκου Παναγούλη 116, Σινιόσογλου*.
- Περαιτέρω τιμολόγηση των εργασιών ύψους €28 χιλ. που έλαβαν χώρα επί του κτιρίου στο Μοσχάτο, Κύπρου 19-21 και Αρχιμήδους.
- Τιμολόγηση βελτιωτικών εργασιών ύψους €186 χιλ. επί του συγκροτήματος κτιρίων γραφείων στο Μαρούσι, *Αγίου Κωνσταντίνου 59-61*.

#### **Ενσώματα Πάγια Στοιχεία**

Η αναπόσβεστη αξία των ενσώματων πάγιων στοιχείων ανήλθε €43.634 χιλ. την 30.09.2007 έναντι €1.067 χιλ. την 31.12.2006.

Το υπόλοιπο των €43.634 χιλ. την 30.09.2007 περιλαμβάνει ακίνητο στην περιοχή της Νέας Ιωνίας που αποκτήθηκε τον Ιούνιο του 2007 για μελλοντική αξιοποίηση ως επενδυτικό ακίνητο έναντι ποσού €19.700 χιλ. (μη περιλαμβανομένων συμβολαιογραφικών και δικηγορικών εξόδων ύψους €377 χιλ.), εκ των οποίων ποσό €9.700 χιλ. δεν έχει εξοφληθεί στις 30 Σεπτεμβρίου 2007 και περιλαμβάνεται στους «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» (βλ. σχετικά παρακάτω). Η Εταιρία έχει συνάψει συμφωνία ώστε να πραγματοποιηθούν περαιτέρω κατασκευαστικές εργασίες αλλαγής χρήσης και αναβάθμισης του ακινήτου ύψους €4.300 χιλ., ώστε να διαμορφωθεί για χρήση γραφείων. Τα έργα προβλέπεται να ολοκληρωθούν μέχρι την 30 Νοεμβρίου του 2007. Το υπόλοιπο επίσης περιλαμβάνει ακίνητο που βρίσκεται στο κέντρο του Βελιγραδίου και αποτελείται από γραφεία και εμπορικούς χώρους που αποκτήθηκε για μελλοντική αξιοποίηση ως επενδυτικό ακίνητο έναντι ποσού €22.619 χιλ., μέσω της απόκτησης 100% του μετοχικού κεφαλαίου της σερβικής ανώνυμης εταιρίας Reco Real Property A.D. Η Εταιρία Reco Real Property A.D. έχει συνάψει συμφωνία ώστε να πραγματοποιηθούν περαιτέρω εργασίες αναβάθμισης του ακινήτου ύψους €2.000 χιλ., ώστε να διαμορφωθεί για χρήση σύγχρονων γραφείων και καταστημάτων.

Σημειώνεται ότι η Εταιρία καθορίζει εάν κάποιο προσφάτως αγορασθέν ακίνητο που αναμένεται να χρησιμοποιηθεί σαν ακίνητο επένδυσης θα πρέπει αρχικά να αναγνωρισθεί σαν ενσώματο πάγιο της Εταιρίας ή σαν επένδυση σε ακίνητα. Για να ληφθεί η απόφαση αυτή, η Εταιρία λαμβάνει υπόψη τη σημαντικότητα του κόστους των βελτιώσεων του κτιρίου, τη χρονική περίοδο που απαιτείται για να μπορεί ένα νεοαποκτηθέν ακίνητο να χρησιμοποιηθεί στο μέλλον σαν ακίνητο επένδυσης και την περίοδο που αναμένεται να ξεκινήσουν τα έσοδα από ενοικίαση. Η Εταιρία εξετάζει κάθε ακίνητο ξεχωριστά σε αυτή τη διαδικασία αξιολόγησης.

#### **Λοιπές μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις**

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις ανήλθαν σε €11.690 χιλ. την 30.09.2007 έναντι €89 χιλ. την 31.12.2006 και κυρίως αφορούν σε προκαταβολές για την απόκτηση στοιχείων ενεργητικού, οι οποίες περιλαμβάνουν:

*Προκαταβολές για την απόκτηση μετοχών θυγατρικών εξωτερικού*

Τον Αύγουστο του 2007, η Εταιρία προχώρησε σε δύο διαφορετικά προσύμφωνα με μη συνδεδεμένα μέρη για την αγορά, υπό συγκεκριμένους όρους, δύο ρουμάνικων ανώνυμων εταιριών οι οποίες κατασκευάζουν εμπορικό κτίριο και κτίριο γραφείων στο Βουκουρέστι και στο Ιάσιο, αντίστοιχα. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση των δύο εταιριών αναμένεται να ανέρχεται σε €50.500 χιλ. με τις εταιρίες ελεύθερες υποχρεώσεων.

Έως και την 30 Σεπτεμβρίου 2007, η Εταιρία έχει δώσει προκαταβολές ύψους €8.900 χιλ., οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με ενέχυρο δευτέρου βαθμού των μετοχών των δύο εταιριών. Η ολοκλήρωση των δύο συναλλαγών αναμένεται μέχρι και την 28 Φεβρουαρίου 2008. Οι προϋποθέσεις για την ολοκλήρωση, μεταξύ άλλων, περιλαμβάνουν: την ικανοποιητική και έγκαιρη ολοκλήρωση των κατασκευαστικών εργασιών σύμφωνα με τις τεχνικές προδιαγραφές, διαίρεση της γης και ταυτόχρονη μεταφορά αυτής σε μια νέα εταιρία, εγκρίσεις από τις αρχές, παραλαβή από τις μισθώτριες, υπογεγραμμένα μισθωτήρια και ο τεχνικός, νομικός και οικονομικός έλεγχος. Οι κίνδυνοι που σχετίζονται με την κατασκευή των δυο ακινήτων επένδυσης διατηρείται από τους πωλητές και σε περίπτωση μη παραλαβής από τους μισθωτές, μη έγκαιρης ολοκλήρωσης των κατασκευαστικών εργασιών (λόγω εκτάκτων ή μη προβλεπόμενων γεγονότων), πιθανώς να έχει ως αποτέλεσμα κυρώσεις λόγω καθυστερήσεων ή ακύρωση των προσυμφώνων.

*Προκαταβολές για την απόκτηση ακινήτων επένδυσης*

Τον Αύγουστο του 2007, η Εταιρία υπέγραψε προσύμφωνο με τη μητρική της εταιρία για την απόκτηση χαρτοφυλακίου εννέα ακινήτων (γραφεία και καταστήματα) που βρίσκονται στην Αθήνα, στο Ηράκλειο και στη Λάρισα, έναντι συνολικού τιμήματος €51.630 χιλ. Σύμφωνα με το προσύμφωνο, η Εταιρία κατέβαλε προκαταβολή ύψους €2.649 χιλ. (συμπεριλαμβανομένων και δικηγορικών εξόδων ύψους €68 χιλ.), η οποία αποτελεί το 5% του συνολικού τιμήματος. Οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες που σχετίζονται με τα ακίνητα διατηρούνται από τους πωλητές μέχρι την ημερομηνία υπογραφής των οριστικών συμβολαίων αγοράς, η οποία αναμένεται να λάβει χώρα μέχρι και την 31 Δεκεμβρίου 2007. Η προκαταβολή θα επιστραφεί σε περίπτωση μη ολοκλήρωσης της συναλλαγής. Το υπολειπόμενο συνολικό τίμημα ύψους €49.049 χιλ. περιλαμβάνεται στις κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις.

**Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις**

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις ανήλθαν σε €4.831 χιλ. την 30.09.2007 έναντι €4.878 χιλ. την 31.12.2006 παρουσιάζοντας μείωση της τάξης του 1,0%. Η Εταιρία εμφάνιζε αυξημένο πιστωτικό κίνδυνο προερχόμενο από δύο σημαντικούς μισθωτές (Όμιλος Eurobank EFG και όμιλος Μαρινόπουλου), σε καθέναν από τους οποίους αναλογεί περισσότερο από 10% του εισοδήματος από τα ενοίκια. Ωστόσο, όπως σχετικά αναφέρεται στη Σημείωση 8 των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31.12.2006, δεν αναμένονται σημαντικές πιστωτικές ζημιές λόγω της υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας των μισθωτών.

**Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα**

Ο λογαριασμός Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα ανήλθε σε €25.691 χιλ. την 30.09.2007 έναντι €72.901 χιλ. την 31.12.2006. Το υπόλοιπο της 30.09.2007 αφορά κυρίως σε καταθέσεις όψεως και προθεσμίας ύψους €25.688 χιλ.



### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

#### Μετοχικό Κεφάλαιο

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών της Εταιρίας είναι 24.400.000 την 30.09.2007 και την 31.12.2006. Η ονομαστική αξία είναι €2,13 ανά μετοχή.

Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο.

Η Εταιρία έχει μία κατηγορία κοινών μετοχών που φέρουν δικαίωμα σε ελάχιστο μέρισμα ίσο με το 35% των ετήσιων διανεμητέων κερδών σύμφωνα με το Ν. 2778/1999 και το καταστατικό της.

Η Εταιρία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών και ούτε κάποιος από τους υπαλλήλους της συμμετέχει στο πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών της μητρικής εταιρίας, Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.

#### Δάνεια συμπεριλαμβανομένων Υποχρεώσεων Χρηματοδοτικών Μισθώσεων

Ο λογαριασμός δάνεια συμπεριλαμβανομένων Υποχρεώσεων Χρηματοδοτικών Μισθώσεων ανήλθε συνολικά σε €71.380 χιλ. την 30.09.2007 έναντι €54.265 χιλ. την 31.12.2006 (περιλαμβάνει το μακροπρόθεσμο και το βραχυπρόθεσμο μέρος). Η ανάλυση του λογαριασμού παρατίθεται παρακάτω:

<i>(σε χιλ. ευρώ)*</i>	31.12.2006	30.09.2007
<b>Μακροπρόθεσμο</b>		
Τραπεζικά δάνεια	14.000	30.697
Ομολογιακά δάνεια	-	-
Υποχρεώσεις Συμβολαίων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	38.796	37.615
<b>Μερικό σύνολο</b>	<b>52.796</b>	<b>68.312</b>
<b>Βραχυπρόθεσμο</b>		
Τραπεζικά δάνεια	-	1.500
Υποχρεώσεις Συμβολαίων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	1.469	1.568
<b>Μερικό σύνολο</b>	<b>1.469</b>	<b>3.068</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>54.265</b>	<b>71.380</b>

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας για τη χρήση που έληξε την 31.12.2006, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή και Ενοποιημένες Συνοπτικές Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες της Εταιρίας για την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30.09.2007, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν επισκοπηθεί από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή. Σημειώνεται ότι δεν έχει διενεργηθεί οικονομικός και λογιστικός έλεγχος από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή επί των Συνοπτικών Ενδιάμεσων Ενοποιημένων Οικονομικών Πληροφοριών για την περίοδο που έληξε την 30.09.2007.

Το σύνολο του μακροπρόθεσμου τραπεζικού δανεισμού της Εταιρίας την 31.12.2006 ανερχόταν σε €14.000 χιλ. και το σύνολο του τραπεζικού δανεισμού του Ομίλου την 30.09.2007 ανερχόταν σε €30.697 χιλ. Εκ των €30.697 χιλ. ποσό €18.000 χιλ. αφορά σε υπόλοιπο πίστωσης με αλληλόχρεο λογαριασμό μέχρι ποσού των €55.000 χιλ. μεταξύ της Εταιρίας και της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E., η οποία είναι ανοικτής λήξεως και επιφέρει τόκο το 6 μηνιαίο Euribor πλέον περιθωρίου 0,75% και εισφορά του Ν. 128/1975 (0,60%) και ποσό €12.697 χιλ. την 30.09.2007 αφορά σε δάνειο που αναλήφθηκε από τον Όμιλο κατά την απόκτηση της εταιρίας Eliade Tower S.A. και έχει χορηγηθεί στην Eliade Tower S.A. από την Banca Romaneasca S.A., με ημερομηνία αποπληρωμής του δανείου το Μάρτιο του 2007.

Τέλος, ποσό € 1.500 χιλ. την 30.09.2007 αφορά σε βραχυπρόθεσμο δάνειο που αναλήφθηκε από τη Reco Real Property A.D. και χορηγήθηκε στη Reco Real Property A.D. από την Τράπεζα Eurobank EFG Stedonica a.d., Beograd (θυγατρική της μητρικής εταιρίας Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.), με ημερομηνία αποπληρωμής του δανείου τον Νοέμβριο του 2007.

Κατά την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2007, η Εταιρία εισέπραξε ποσό €4.000 χιλ. από τον υφιστάμενο αλληλόχρεο λογαριασμό για σκοπούς χρηματοδότησης περαιτέρω κατασκευαστικών εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα επένδυσης.

Η Εταιρία δεν είναι εκτεθειμένη σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε σχέση με τα δανειά της, αφού όλα τα δάνεια είναι σε ευρώ.

Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων (συμπεριλαμβανομένου του μακροπρόθεσμου και του βραχυπρόθεσμου μέρους) δείτε Σημείωση 11 των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Οικονομικών Πληροφοριών της εννιάμηνης περιόδου που έληξε την 30.09.2007.

#### **Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ανήλθαν σε €23.913 χιλ. την 30.09.2007 έναντι €6.541 χιλ. την 31.12.2006 παρουσιάζοντας αύξηση της τάξης του 265,6%. Οι προμηθευτές στις 30 Σεπτεμβρίου 2007 περιλαμβάνουν κυρίως την υποχρέωση ύψους €9.700 χιλ. σύμφωνα με το συμβόλαιο αγοράς νέου ακινήτου επένδυσης στην Ν. Ιωνία Αττικής, το οποίο αποκτήθηκε τον Ιούνιο του 2007. Οι λοιπές υποχρεώσεις και τα δεδουλευμένα έξοδα στις 30 Σεπτεμβρίου 2007 περιλαμβάνουν κυρίως την υποχρέωση ύψους €7.630 χιλ. σύμφωνα με το συμβόλαιο αγοράς μετοχών της Εταιρίας Reco Real Property A.D., η οποία αποκτήθηκε τον Ιούλιο του 2007 και δεδουλευμένα έξοδα ύψους €1.698 χιλ. που αφορούν στην επερχόμενη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας.

Η ανάλυση του λογαριασμού παρατίθεται στον πίνακα που ακολουθεί:

<b>(σε χιλ. ευρώ)*</b>	<b>31.12.2006</b>	<b>30.09.2007</b>
Προμηθευτές	2.367	10.478
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	1.738	10.774
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	2.436	2.661
<b>Σύνολο</b>	<b>6.541</b>	<b>23.913</b>

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Ενοποιημένες Συνοπτικές Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες της Εταιρίας για την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30.09.2007, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν επισκοπηθεί από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή. Σημειώνεται ότι δεν έχει διενεργηθεί οικονομικός και λογιστικός έλεγχος από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή επί των Συνοπτικών Ενδιάμεσων Ενοποιημένων Οικονομικών Πληροφοριών για την περίοδο που έληξε την 30.09.2007.

### 3.7.5.3 Ανάλυση των κερδών προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) και της Εσωτερικής Αξίας της Μετοχής (NAV)

Τα στοιχεία και η πληροφόρηση που παρέχονται στην παρούσα ενότητα παρατίθενται από τη Διοίκηση της Εταιρίας και δεν είναι ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

Τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, και τα κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) παρατίθενται προς διευκόλυνση των αναγνωστών του Ενημερωτικού Δελτίου για να κατανοήσουν τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρίας. Κανένα από τα προαναφερθέντα μεγέθη δεν αποτελεί μέτρο της χρηματοοικονομικής απόδοσης δυνάμει των γενικά αποδεκτών λογιστικών προτύπων, συμπεριλαμβανομένων των Δ.Π.Χ.Π. Η πληροφόρηση που αντλείται από τα μεγέθη αυτά αποτελεί σημαντικό παράγοντα για την κατανόηση και αξιολόγηση της χρηματοοικονομικής απόδοσης της Εταιρίας. Η Εταιρία παραθέτει τα μέτρα αυτά επειδή πιστεύει ότι αποτελούν χρήσιμο κριτήριο για τους επενδυτές και τους αναλυτές κινητών αξιών κατά την εκτίμηση των ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες, για τη σύγκριση της λειτουργικής απόδοσης με αυτή παρόμοιων εταιριών που έχουν διαφορετικές κεφαλαιακές δομές και για την αξιολόγηση των επενδυτικών αναγκών και των απαιτήσεων σε κεφάλαιο κίνησης. Κανένα από αυτά τα μεγέθη δεν θα πρέπει να εξετάζεται μεμονωμένα ή ως εναλλακτικό των καθαρών κερδών για την περίοδο, των ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες, επενδυτικές δραστηριότητες, χρηματοδοτικές δραστηριότητες ή άλλων στοιχείων που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις ως ενδεικτικά μεγέθη της χρηματοοικονομικής της απόδοσης ή ρευστότητάς της. Επειδή τα μεγέθη αυτά δεν προσδιορίζονται σύμφωνα με τα γενικά αποδεκτά λογιστικά πρότυπα και συνεπώς μπορεί να υπολογιστούν με ποικίλους τρόπους, τα μέτρα που παρουσιάζει η Εταιρία μπορεί να μην είναι συγκρίσιμα με μέτρα απόδοσης άλλων εταιριών με τον ίδιο τίτλο.

Η εσωτερική αξία της μετοχής (NAV) παρατίθεται προς διευκόλυνση των αναγνωστών του Ενημερωτικού Δελτίου να κατανοήσουν την αξία αγοράς του ενεργητικού καθαρό από υποχρεώσεις.

Η πληροφόρηση που αντλείται από το μέγεθος αυτό αποτελεί σημαντικό παράγοντα για την αποτίμηση του ενεργητικού της Εταιρίας και για τη σύγκριση της αθροιστικής απόδοσης των λειτουργικών αποτελεσμάτων και της απόδοσης από συναλλαγές στην μετοχή, με αυτή παρόμοιων εταιριών. Επειδή το μέγεθος αυτό δεν προσδιορίζεται σύμφωνα με τα γενικά αποδεκτά λογιστικά πρότυπα και συνεπώς μπορεί να υπολογιστεί με ποικίλους τρόπους, το μέτρο που παρουσιάζει η Εταιρία μπορεί να μην είναι συγκρίσιμο με μέτρο απόδοσης άλλων εταιριών με τον ίδιο τίτλο.

Τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη περιόδου πλέον αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων και χρηματοοικονομικά έξοδα, μείον έσοδα από τόκους και πιστωτικός φόρος εισοδήματος. Το αναπροσαρμοσμένο EBITDA υπολογίζεται ως EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες πλέον τα λοιπά έξοδα (μη επαναλαμβανόμενο μέρος), μείον λοιπά έσοδα (μη επαναλαμβανόμενο μέρος), καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία και κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων.

Ακολουθεί μία συμφωνία των καθαρών κερδών περιόδου με το EBITDA και το αναπροσαρμοσμένο EBITDA για τις εννιάμηνες περιόδους που έληξαν 30.09.2006 και 30.09.2007:

<i>(σε χιλ. ευρώ)*</i>	01.01 - 30.09.2006	01.01 - 30.09.2007
<b>Στοιχεία αποτελεσμάτων:</b>		
Καθαρά κέρδη περιόδου	21.242	29.354
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	41	33
Πλέον: Χρηματοοικονομικά έξοδα	1.379	2.430
Μείον: Έσοδα από τόκους	(1.375)	(1.599)
Πλέον: Φόρος εισοδήματος	831	1.519
<b>EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>	<b>22.118</b>	<b>31.737</b>
Μείον: Λοιπά έσοδα (μη επαναλαμβανόμενο μέρος)	-	(259)
Πλέον: Λοιπά έξοδα (μη επαναλαμβανόμενο μέρος) <sup>1</sup>	203	-
Μείον: Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(9.590)	(15.305)
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	(1.070)
<b>Αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</b>	<b>12.731</b>	<b>15.103</b>

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Τα στοιχεία αυτά αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

1. Αφορά μη εκπιπόμενο ΦΠΑ προηγούμενης χρήσης

Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO) υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη περιόδου πλέον αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων και επίδραση συνολικών μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων, μείον καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία και κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων.

Ο υπολογισμός των Κεφαλαίων από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO) από τα καθαρά κέρδη περιόδου για τις εννιάμηνες περιόδους που έληξαν στις 30.09.2006 και 30.09.2007 παρατίθεται ακολούθως:

<i>(σε χιλ. ευρώ)*</i>	01.01 - 30.09.2006	01.01 - 30.09.2007
Καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	21.242	29.354
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	41	33
Πλέον: Σύνολο μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων	203	(259)
Μείον: Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(9.590)	(15.305)
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	(1.070)
<b>Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO)</b>	<b>11.896</b>	<b>12.753</b>

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Παρακάτω παρατίθεται ανάλυση των συνολικών μη επαναλαμβανόμενων μερών:

<i>(σε χιλ. ευρώ)*</i>	01.01 – 30.09.2006	01.01 – 30.09.2007
Λοιπά έσοδα (μη επαναλαμβανόμενο μέρος)	-	259
Πλέον: Λοιπά έξοδα (μη επαναλαμβανόμενο μέρος) <sup>1</sup>	(203)	-
<b>Σύνολο μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων</b>	<b>(203)</b>	<b>259</b>

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

1) Αφορά μη εκπιπόμενο ΦΠΑ προηγούμενης χρήσης

Ακολουθούν υπολογισμοί των αναπροσαρμοσμένων χρεωστικών τόκων και των φορολογικών εξόδων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, όπως χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό των Κεφαλαίων από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO) από το αναπροσαρμοσμένο EBITDA:

<i>(σε χιλ. ευρώ)*</i>	01.01 – 30.09.2006	01.01 – 30.09.2007
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	(1.379)	(2.430)
Αναπροσαρμοσμένα έξοδα από τόκους	(1.379)	(2.430)
Φόρος εισοδήματος	(831)	(1.519)
Μείον: Φορολογική επίδραση από αναπροσαρμογές σε στοιχεία μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων	-	-
<b>Φορολογικά Έξοδα</b>	<b>(831)</b>	<b>(1.519)</b>

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

Συνεπώς, τα κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) υπολογίζονται βάσει των κερδών προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες με τον ακόλουθο τρόπο:

<i>(σε χιλ. ευρώ)*</i>	01.01 – 30.09.2006	01.01 – 30.09.2007
Αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	12.731	15.103
Πλέον: Έσοδα από τόκους	1.375	1.599
Μείον: αναπροσαρμοσμένα έξοδα από τόκους	(1.379)	(2.430)
Μείον: Φορολογικά έξοδα	(831)	(1.519)
<b>Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO)</b>	<b>11.896</b>	<b>12.753</b>

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

Ο υπολογισμός της Εσωτερικής Αξίας στις Μετοχές (NAV) παρατίθεται ακολούθως:

(σε χιλ.)*	31.12.2006	30.09.2007
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων Ισολογισμού</b>	<b>357.141</b>	<b>375.837</b>
Πλέον: Αποαναγνώριση αναβαλλόμενου εσόδου από χρηματοδοτική μίσθωση	261	239
Μείον: Διανεμηθέν μέροςμα χρήσης <sup>(1)</sup>	(8.540)	-
Πλέον: Υπεραξία ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων <sup>(2)</sup>	135	126
Πλέον: Υπεραξία ακινήτων υπό κατασκευή <sup>(1)</sup>	360	(266)
<b>Συνολικά Ίδια Κεφάλαια</b>	<b>349.357</b>	<b>375.936</b>
Αριθμός Μετοχών	24.400.000	24.400.000
<b>Εσωτερική Αξία της Μετοχής (NAV)</b>	<b>14,32</b>	<b>15,41</b>

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

(1) Για τον υπολογισμό της εσωτερικής λογιστικής αξίας της μετοχής την 31.12.2006, η Εταιρία αναπροσάρμοσε τα ίδια κεφάλαια όπως εμφανίζονται στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις με τη διαφορά του τελικού ποσού μερισματος όπως εγκρίθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων και των διανεμηθέντων προμερισμάτων της χρήσης. Σημειώνεται ότι τα στοιχεία για τον υπολογισμό της εσωτερικής αξίας της μετοχής (NAV) προέρχονται από τη Διοίκηση της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

(2) Για τον υπολογισμό της εσωτερικής λογιστικής αξίας της μετοχής, η Εταιρία αναπροσάρμοσε τα ίδια κεφάλαια όπως εμφανίζονται στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις με τη διαφορά της εμπορικής αξίας όπως προσδιορίσθηκε από τη διοίκηση της Εταιρίας και του αναπόσβεστου κόστους, όπως εμφανίζεται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

### 3.7.5.4 Επενδύσεις εννιάμηνης περιόδου 2007 που έληξε τον Σεπτέμβριο του 2007

#### Δημοσιευμένος Πίνακας Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων Προηγούμενης Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου 30.06.2007

Από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας με καταβολή μετρητών, όπου έγινε με βάση την απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της από 07.02.2006, αντλήθηκαν κεφάλαια συνολικού ποσού €78.918 χιλ. (συνολικά ποσού €85.957 χιλ. μείον τα έξοδα έκδοσης ύψους €7.039 χιλ.). Τα εν λόγω αντληθέντα κεφάλαια, διατέθηκαν μέχρι την 30.06.2007, ως ακολούθως:

Ποσά σε χιλ. €	Διάθεση Αντληθέντων Κεφαλαίων				Σύνολο Διάθεσης 30.06.2007	Υπόλοιπο προς Διάθεση
	ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ		ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
	Α' εξάμηνο 2006	2006	Α' Τρίμηνο 2007	Β Τρίμηνο 2007		
Επένδυση σε Ακίνητα Εισοδήματος με Χρήση ως Επαγγελματική Στέγη ή άλλο επαγγελματικό ή Βιομηχανικό Σκοπό	78.918	40.167	-	10.377	10.377	28.374
Απαιτούμενη Επένδυση σε Μετρητά (Ν. 2778/1999, αρ. 22, παρ. 1α) <sup>(3)</sup>		7.892	-	-7.892	-7.892	
<b>Σύνολο</b>	<b>78.918</b>	<b>48.059</b>	<b>-</b>	<b>2.485</b>	<b>2.485</b>	<b>28.374</b>

# 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

## Σημειώσεις:

1. Το τελικό ποσό των καθαρών εσόδων της έκδοσης ανήλθε σε € 78.918 χιλ. Το ποσό αυτό υπολείπεται του δηλωθέντος στο Ενημερωτικό Δελτίο Ποσού κατά € 639 χιλ. και του δηλωθέντος στο δελτίο τύπου της 11 Απριλίου 2006 κατά € 390 χιλ. λόγω επιπρόσθετων εξόδων έκδοσης, που ανήλθαν σε € 7.039 χιλ.
2. Στο Β' τρίμηνο του 2007, η Εταιρία απέκτησε ακίνητο για μελλοντική χρήση γραφείων στην περιοχή της Νέας Ιωνίας, Αττικής, συνολικού κόστους κτήσης €24.377 χιλ. Το ποσό αυτό περιλαμβάνει και μελλοντικές επιπρόσθετες κατασκευαστικές εργασίες ύψους €4.300 χιλ. οι οποίες υπολογίζεται να ολοκληρωθούν ως το τέλος του Νοεμβρίου του 2007 καθώς και εξόδων κτήσης, όπως συμβολαιογραφικά, δικηγορικά, κ.λ.π. ύψους €377 χιλ. Δυνάμει του συμφωνητικού αγοραπωλησίας, το ποσό ύψους € 14.000 χιλ. θα αποπληρωθεί τμηματικά μέχρι και τον Νοέμβριο του 2007, ημερομηνία ολοκλήρωσης έργων που πραγματοποιούνται από τις πωλήτριες εταιρίες για την αλλαγή χρήσης και την αναβάθμιση των ακινήτων, ώστε να διαμορφωθούν για χρήση γραφείων. Επίσης, στις 23 Ιουλίου 2007, η Εταιρία προχώρησε στην αγορά δύο καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 791,18 τ.μ. έναντι συνολικού τιμήματος €4.325 χιλ., στο πλαίσιο της υλοποίησης της επενδυτικής στρατηγικής της εταιρίας για την περαιτέρω διεύρυνση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της. Στις 26 Ιουλίου 2007, η Εταιρία προχώρησε στην απόκτηση 100% του μετοχικού κεφαλαίου της σερβικής ανώνυμης εταιρίας Reco A.D., η οποία κατέχει ακίνητο μικτής χρήσης (γραφεία και εμπορικοί χώροι) στο κέντρο του Βελιγραδίου, έναντι τιμήματος €22.630 χιλ. (εκ των οποίων ποσό €10.049 χιλ. θα χρησιμοποιηθεί από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια).
3. Η Εταιρία το 2006, είχε κράτηση ποσό € 7.892 χιλ. (10% επί των αντληθέντων κεφαλαίων) στα διαθέσιμα της Εταιρίας προκειμένου οι επενδύσεις της Εταιρίας να είναι σύμφωνες με την παράγραφο 1α του άρθρου 22 του Ν.2778/199), όπως ισχύει. Το ποσό είχε τοποθετηθεί σε βραχυπρόθεσμες επενδύσεις (προθεσμιακές καταθέσεις). Σύμφωνα με το Ν. 3581/2007, από τις 28 Ιουνίου 2007 η Εταιρία πλέον δεν υποχρεούται να διακρατεί 10% επί του συνόλου του ενεργητικού της, επομένως το ποσό των €7.892 χιλ. θα διατεθεί για επενδύσεις σε ακίνητα εισοδήματος.
4. Το υπόλοιπο προς διάθεση ύψους € 28.374 χιλ. έχει τοποθετηθεί προσωρινά σε βραχυπρόθεσμες επενδύσεις (προθεσμιακές καταθέσεις) όπως αναφέρεται στις ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2007. Σημειώνεται ότι από αυτό το ποσό, κονδύλι ύψους €14.000 χιλ. θα καταβληθεί ως το Νοέμβριο του 2007 για την ολοκλήρωση αγοράς ακινήτου όπως αναφέρεται στη Σημείωση 2 ανωτέρω. Επίσης επιπλέον ποσό €14.374 χιλ. από το αδιάθετο υπόλοιπο θα χρησιμοποιηθεί για τη χρηματοδότηση των πρόσφατων αποκτήσεων ακινήτων όπως περιγράφεται στη Σημείωση 2 ανωτέρω.

Επί του ανωτέρω πίνακα παρασχέθηκε έκθεση από την ελεγκτική εταιρία PriceWaterhouseCoopers A.E.E. η οποία αναφέρει τα εξής:

«Διενεργήσαμε τις παρακάτω προσυμφωνημένες διαδικασίες σχετικά με την ανωτέρω Κατάσταση «Χρονοδιάγραμμα Χρήσης Εσόδων Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου» για το εξάμηνο που έληξε την 30ή Ιουνίου 2007 της «Eurobank Properties Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» (η «Εταιρία»). Η σύνταξη της Κατάστασης αυτής είναι ευθύνη της Διοίκησης της Εταιρίας. Η εργασία μας διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές πρότυπο Παρεμφερών Υπηρεσιών «ISRS 4400» το οποίο ισχύει σε περιπτώσεις εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών. Ευθύνη μας είναι να προβούμε στις πιο κάτω προσυμφωνημένες διαδικασίες και σας γνωστοποιούμε τα ευρήματά μας.

Οι προσυμφωνημένες διαδικασίες και τα ευρήματά μας έχουν ως εξής:

1. Επιβεβαιώσαμε ότι τα στοιχεία της στήλης «Αντληθέντα κεφάλαια προς διάθεση» προκύπτουν από τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρίας και από το εγκεκριμένο από το Χ.Α. ενημερωτικό δελτίο. Ως αποτέλεσμα της ανωτέρω προσυμφωνημένης διαδικασίας προέκυψε ότι το συνολικό ποσό διάθεσης που αναφέρεται στη στήλη «Αντληθέντα κεφάλαια προς διάθεση» υπολείπεται συνολικά κατά 639 χιλ. και 390 χιλ. σε σχέση με το ποσό που δηλώνεται στο εγκεκριμένο από το Χ.Α. Ενημερωτικό Δελτίο και στο Δελτίο Τύπου της Εταιρίας της 11ης Απριλίου 2006, αντίστοιχα, λόγω αυξημένων εξόδων έκδοσης, όπως αυτά αναφέρονται στη σημείωση 1 της παραπάνω κατάστασης.
2. Επιβεβαίωση ότι τα στοιχεία της στήλης «Σύνολο Διάθεσης 30 Ιουνίου 2007» προκύπτουν από τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρίας. Ως αποτέλεσμα της ανωτέρω προσυμφωνημένης διαδικασίας δεν εντοπίσαμε εξαιρέσεις.

Δεδομένου ότι οι παραπάνω διαδικασίες δεν αποτελούν έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα και τα Διεθνή Πρότυπα Αναθέσεων Επισκόπησης, δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε γνώμη ελέγχου πέραν των όσων αναφέρονται στα ευρήματα των προσυμφωνημένων διαδικασιών. Εάν είχαμε διενεργήσει επιπλέον διαδικασίες ή είχαμε διεξάγει έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Επισκόπησης, άλλα ζητήματα πιθανόν να είχαν περιέλθει στην αντίληψή μας, τα οποία θα σας τα αναφέραμε.

Η έκθεσή μας αυτή παρέχεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της «Eurobank Properties Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» στα πλαίσια της τήρησης των υποχρεώσεων της προς την Κεφαλαιαγορά, και δεν επιτρέπεται η χρησιμοποίησή της για άλλους σκοπούς. Η παρούσα έκθεση περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές πληροφορίες της Εταιρίας στο σύνολό της.»

Αναλυτικότερα, βάσει στοιχείων της Εταιρίας, η διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων ποσού €78.918 χιλ. της προηγούμενης αύξησης μετοχικού κεφαλαίου πραγματοποιήθηκε ως εξής:

	€ σε χιλ.
<b>Αντληθέντα Κεφάλαια προς διάθεση</b>	<b>78.918</b>
Κύπρου 19 και Αρχιμήδους, Μοσχάτο	10.263
Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας και Αλέκου Παναγούλη, Νέα Ιωνία (Κτίρια Ε, Ζ και Η)	27.698
Λ. Πεντέλης 72, Βριλήσσια	2.206
Λεωφόρος Βυζαντίου και Καχραμανόγλου, Αθήνα (Νέα Ιωνία - Ανατόλια)	10.377
<b>Υπόλοιπο προς διάθεση 30.06.2007<sup>(1)</sup></b>	<b>28.374</b>
Καταβολές μετά την 30.06.2007	
Κρίσις, Φαιδριάδων, Πύθωνος & Πλατεία Κυψέλης, Αθήνα (Κυψέλη) <sup>(2)</sup>	4.325
Reco Real Property A.D. <sup>(3)</sup>	10.049
Λεωφόρος Βυζαντίου και Καχραμανόγλου, Αθήνα <sup>(4)</sup>	11.000
<b>Σύνολο καταβολών</b>	<b>25.374</b>
<b>Υπόλοιπο προς διάθεση<sup>(5)</sup></b>	<b>3.000</b>

(1) Σύμφωνα με τον πίνακα διάθεσης αντληθέντων κεφαλαίων για την 30.06.2007

(2) Την 23 Ιουλίου 2007, η Εταιρία προχώρησε στην αγορά δύο καταστημάτων στην περιοχή της Κυψέλης, Αθήνα έναντι συνολικού τιμήματος €4.325 χιλ., με ημερομηνία καταβολής του τιμήματος την 23 Ιουλίου 2007.

(3) Την 26 Ιουλίου 2007, η Εταιρία προχώρησε στην απόκτηση 100% του μετοχικού κεφαλαίου της σερβικής ανώνυμης εταιρίας Reco Real Property A.D., η οποία κατέχει ακίνητο μικτής χρήσης (γραφεία και εμπορικοί χώροι) στο κέντρο του Βελιγραδίου (οδός Terazije), έναντι τιμήματος €22.630 χιλ. Η Εταιρία κατέβαλε μέρος του τιμήματος ύψους €15.000 χιλ. την 10 Αυγούστου 2007, εκ των οποίων ποσό €10.049 χιλ. έχει χρησιμοποιηθεί από τα αδιάθετα αντληθέντα κεφάλαια.

(4) Στο Β' τρίμηνο του 2007, η Εταιρία απέκτησε ακίνητο για μελλοντική χρήση γραφείων στην περιοχή της Νέας Ιωνίας, Αττικής, συνολικού κόστους κτήσης €24.377 χιλ. Δυνάμει του συμφωνητικού αγοραπωλησίας, το ποσό ύψους € 14.000 χιλ. θα αποπληρωθεί τμηματικά μέχρι και τον Νοέμβριο του 2007, ημερομηνία ολοκλήρωσης έργων που πραγματοποιούνται από τις πωλήτριες εταιρίες για την αλλαγή χρήσης και την αναβάθμιση των ακινήτων, ώστε να διαμορφωθούν για χρήση γραφείων. Την 11 Οκτωβρίου 2007, η Εταιρία προχώρησε σε αποπληρωμή ποσού €11.000 χιλ. από το παραπάνω υπόλοιπο ύψους €14.000 χιλ.

(5) Το υπόλοιπο προς διάθεση ύψους €3.000 χιλ. αφορά σε αποπληρωμή του υπολοίπου του ακινήτου επί της οδού Λεωφ. Βυζαντίου και Καχραμανόγλου (βλέπε Σημείωση 4 ανωτέρω).

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με δήλωση της Διοίκησης της Εταιρίας οι επενδύσεις που αναμένεται να χρηματοδοτηθούν μέσω των κεφαλαίων της παρούσας αύξησης δε συσχετίζονται με αυτές της εγκεκριμένης αύξησης με την από 07.02.2006 Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας.



### **Επενδύσεις περιόδου 01.01-30.09.2007**

#### **Λεωφ. Βυζαντίου και Καχραμάνογλου, Νέα Ιωνία Αττικής**

Στις 14 Ιουνίου 2007 η Εταιρία προχώρησε στην αγορά κτιριακού συγκροτήματος για το οποίο έχει χορηγηθεί άδεια χρήσης γραφείων. Το ακίνητο αποτελεί πρώην βιομηχανικό συγκρότημα (πρώην εργοστάσιο ΑΝΑΤΟΛΙΑ) και βρίσκεται επί της Λεωφόρου Βυζαντίου και Καχραμάνογλου στη Νέα Ιωνία Αττικής. Το εν λόγω ακίνητο έχει Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια 15.737,75 τ.μ. Κατά την απόκτησή του, στο εν λόγω κτίριο πραγματοποιούνταν από τις πωλήτριες εταιρίες κατασκευαστικές εργασίες αλλαγής χρήσης και αναβάθμισής του, προϋπολογισμού € 3,5 εκατ. περίπου, προκειμένου να μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως γραφεία. Οι εργασίες αυτές βρίσκονται ακόμα σε εξέλιξη και προβλέπεται να ολοκληρωθούν τμηματικά μέχρι τις 15 Δεκεμβρίου 2007.

Περίπου το 80% του ακινήτου εκμισθώνεται στην πολυεθνική εταιρία L' Oreal με ηγετική θέση στο χώρο των καλλυντικών και προϊόντων ομορφιάς και προσωπικής περιποίησης, υπό την προϋπόθεση της προσήκουσας ολοκλήρωσης των έργων αναβάθμισης του ακινήτου στις συμφωνημένες ημερομηνίες. Όσον αφορά στο υπόλοιπο κενό τμήμα του ακινήτου, η Εταιρία βρίσκεται σε διαπραγματεύσεις για την εκμίσθωσή του.

Το τίμημα της αγοράς του ακινήτου καθορίστηκε στα €24.377 χιλ. Μέχρι την 30.09.2007 η Εταιρία κατέβαλε €10.377 χιλ. τα οποία αναλύονται σε προκαταβολή τιμήματος €10.000 χιλ. και €377 χιλ. ως έξοδα κτήσης (όπως συμβολαιογραφικά, δικηγορικά κ.λπ.). Το υπόλοιπο του τιμήματος, ήτοι, € 14.000 χιλ., θα αποπληρωθεί τμηματικά μέχρι την ημερομηνία ολοκλήρωσης των κατασκευαστικών εργασιών από τις πωλήτριες εταιρίες.

#### **Οδός Κανάρη 3 και οδός Φαιδριάδων, Κυψέλη**

Στις 23 Ιουλίου 2007 η Εταιρία συνήψε σύμβαση για την αγορά δύο ισόγειων καταστημάτων στην περιοχή της Κυψέλης συνολικής Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας 816 τ.μ. έναντι συνολικού τιμήματος €4.325 χιλ. Τα καταστήματα βρίσκονται σε κτίριο το οποίο έχει προσόψεις στην οδό Κρίσσης, Φαιδριάδων, Πύθωνος και την πλατεία της Κυψέλης (οδός Κανάρη). Στο πρώτο κατάστημα επί της οδού Κανάρη 3, λειτουργεί κατάστημα της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. Το εν λόγω κατάστημα έχει Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια 302 τ.μ. και εμπορική αξία €2,7 εκατ., όπως εκτιμήθηκε από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.). Στο δεύτερο κατάστημα επί της οδού Φαιδιάδων, λειτουργεί super market της εταιρίας Άλφα-Βήτα Βασιλόπουλος Α.Ε. Το εν λόγω κατάστημα έχει συνολική Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια 514 τ.μ. και εμπορική αξία €1.6 εκατ., όπως εκτιμήθηκε από το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών (Σ.Ο.Ε.). Η εμπορική αξία των δύο καταστημάτων, όπως εκτιμήθηκε από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών είναι €4.128 χιλ. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των δύο καταστημάτων χρηματοδοτήθηκε από μέρος των κεφαλαίων που αντλήθηκαν κατά την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας για πρώτη φορά στο Χ.Α.

**Reco Real Property AD, Βελιγράδι, Σερβία**

Στις 26 Ιουλίου 2007 η Εταιρία σύνηψε σύμβαση για την αγορά του 100% των μετοχών της εταιρίας Reco Real Property AD (στο εξής «Reco») έναντι συνολικού τιμήματος €22.630 χιλ. με την Reco ελεύθερη υποχρεώσεων. Η Reco έχει στην ιδιοκτησία της ένα ακίνητο επί της οδού Terazije 7-9 στο κέντρο του Βελιγραδίου στη Σερβία. Πρόκειται για οκτάωροφο κτίριο γραφείων με καταστήματα στο ισόγειο Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας 5.503,46 τ.μ. Η Reco, έχει συνάψει σύμβαση για την εκμίσθωση περίπου 3.121,66 τ.μ. με διεθνή διαφημιστική εταιρία, την Mc Ericsson Public Relation d.o.o. Belgrade. Επίσης η Reco έχει συνάψει δύο προσύμφωνα για την εκμίσθωση εμπορικών χώρων συνολικής Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας 2.381,80 τ.μ. για χρήση ως κατάστημα μόδας και café αντίστοιχα, με διεθνείς εταιρίες.

Στο εν λόγω ακίνητο πραγματοποιείται ανακαίνιση για να πληροί τις ανάγκες των μισθωτών μέσω εργολαβικού συμφωνητικού που έχει υπογραφεί μεταξύ της Reco και των πωλητών. Το κόστος της ανακαίνισης εκτιμάται ότι θα ανέλθει στο ποσό των € 2.000 χιλ. (το οποίο έχει συνυπολογιστεί στο συνολικό τίμημα αγοράς). Οι πωλητές είναι υπεύθυνοι για την έγκαιρη και κατασκευαστικά άρτια παράδοση των μισθίων στους μισθωτές, σύμφωνα με τις προδιαγραφές που έχουν συμφωνηθεί με τους τελευταίους.

Οι κατασκευαστικές εργασίες αναβάθμισης του κτιρίου σύμφωνα με τις απαιτήσεις των μισθωτών θα χρηματοδοτηθούν εν μέρει μέσω τραπεζικού δανεισμού που έχει λάβει η Reco, για την εξασφάλιση του οποίου έχει εγγραφεί υποθήκη επί του εν λόγω ακινήτου. Το υπόλοιπο τίμημα που θα καταβληθεί με την ολοκλήρωση των κατασκευαστικών εργασιών θα χρηματοδοτηθεί από τα διαθέσιμα της Εταιρίας.

Το προαναφερόμενο εργολαβικό όφελος καθώς και οποιαδήποτε απαίτηση εγερθεί από υπολειπόμενες εργασίες ανακαίνισης θα αφαιρεθεί από το υπολειπόμενο τίμημα που θα πρέπει να καταβληθεί μετά την ολοκλήρωση των εργασιών.

Η Εταιρία έχει καταβάλει ποσό ύψους €15.000 χιλ. ως πληρωμή μέρους του τιμήματος για την αγορά των μετοχών της Reco, ενώ το υπόλοιπο τίμημα θα καταβληθεί μόλις ολοκληρωθούν οι εργασίες και παραδοθούν τα μισθια στους μισθωτές.

Η προκαταβολή για την αγορά των μετοχών της Reco χρηματοδοτήθηκε κατά ένα μέρος της από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας για πρώτη φορά στο Χ.Α. και κατά ένα μέρος της από τα διαθέσιμα της Εταιρίας.

Την 30.09.2007 το υπόλοιπο των κεφαλαιουχικών δεσμεύσεων που έχουν αναληφθεί από τον Όμιλο ανερχόταν σε ύψος €97.365 χιλ. Τα Δάνεια συμπεριλαμβανομένων και χρηματοδοτικών μισθώσεων ανέρχονταν σε € 71.380 χιλ. Τα εν λόγω υπόλοιπα αναλύονται ανά περίοδο λήξης ως εξής:

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

<b>Πληρωμές και Ποσά Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις Ανά Περίοδο Λήξης</b>				
<b>(ευρώ σε χιλιάδες)</b>	<b>1 Έτος</b>	<b>2-5 Έτη</b>	<b>Πάνω από 5 έτη</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις:</b>				
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων και χρηματοδοτικών μισθώσεων	3.068	38.445	29.867	71.380
Απόκτηση ακινήτων επένδυσης	49.049	–	–	49.049
Περαιτέρω αξιοποίηση των επενδύσεων σε ακίνητα	6.716	–	–	6.716
Απόκτηση θυγατρικών εξωτερικού	41.600	–	–	41.600
<b>Σύνολο κεφαλαιουχικών δεσμεύσεων</b>	<b>100.433</b>	<b>38.445</b>	<b>29.867</b>	<b>168.745</b>

Πηγή: Ενοποιημένες Συνοπτικές Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες της Εταιρίας για την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30.09.2007, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν επισκοπηθεί από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή. Σημειώνεται ότι δεν έχει διενεργηθεί οικονομικός και λογιστικός έλεγχος από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή επί των Συνοπτικών Ενδιάμεσων Ενοποιημένων Οικονομικών Πληροφοριών για την περίοδο που έληξε την 30.09.2007.

Για περισσότερες πληροφορίες, δείτε σχετική ενότητα 3.7.5.2 «Χρηματοοικονομικές πληροφορίες ισολογισμού 30.09.2007».

#### **Eliade Tower S.A - Βουκουρέστι, Ρουμανία**

Την 22α Αυγούστου του 2007, η Εταιρία συνήψε σύμβαση για την αγορά του 99,99% των μετοχών της Eliade Tower S.A., μίας ρουμανικής Εταιρίας Ειδικού Σκοπού στην οποία ανήκει κατά περίπου 95% ένα κτίριο γραφείων και η υποκειμένη γη στην περιοχή Floreasca, στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας, έναντι συνολικού τιμήματος €26.250.000, το οποίο υπολογίστηκε εξαιρουμένων χρεών και υποχρεώσεων. Το ακίνητο έχει Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια περίπου 8.493 τ.μ. Κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενμερωτικού Δελτίου το εν λόγω ακίνητο εκμισθώνεται σε 24 μισθωτές με συνολικά Ετησιοποιημένα Μισθώματα Άνευ Χαρτοσήμου € 1.758.921. Η εν λόγω Εταιρία Ειδικού Σκοπού έχει λάβει δάνειο ύψους €12,6 εκατ. από τη Banca Romaneasca, για την εξασφάλιση του οποίου (πλέον τόκων και λοιπών εξόδων) έχει εγγραφεί υποθήκη επί του εν λόγω ακινήτου και ενέχυρο επί των μετοχών της.

#### **Προκαταβολές για την απόκτηση ακινήτων επένδυσης**

Τον Αύγουστο του 2007, η Εταιρία συνήψε προσύμφωνο με την Eurobank EFG Ergasias A.E. για την απόκτηση εννέα ακινήτων (γραφεία και καταστήματα) που βρίσκονται στην Αθήνα, στο Ηράκλειο και στη Λάρισα, έναντι συνολικού τιμήματος €51.630 χιλ. Σύμφωνα με το προσύμφωνο, η Εταιρία κατέβαλε προκαταβολή ύψους €2.649 χιλ. (συμπεριλαμβανομένων και δικηγορικών εξόδων ύψους €68 χιλ.), η οποία αποτελεί το 5% του συνολικού τιμήματος. Οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες που σχετίζονται με τα ακίνητα διατηρούνται από τον πωλητή μέχρι την ημερομηνία υπογραφής της οριστικής σύμβασης αγοράς, η οποία αναμένεται να υπογραφεί μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2007. Η προκαταβολή θα επιστραφεί σε περίπτωση μη ολοκλήρωσης της συναλλαγής.

#### **Προκαταβολές για την απόκτηση μετοχών θυγατρικών εξωτερικού**

Τον Αύγουστο του 2007 η Εταιρία συνήψε προσύμφωνο με τους μετόχους της Bob Development SRL, για την απόκτηση των μετοχών μιας ρουμανικής Εταιρίας Ειδικού Σκοπού η οποία θα συσταθεί ύστερα από απόσχιση κλάδου της Bob Development SRL και στην οποία θα ανήκει ένα υπό κατασκευή κτίριο γραφείων στην περιοχή Pîrpera στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας έναντι συνολικού τιμήματος €36.087.000 το οποίο υπολογίστηκε εξαιρουμένων χρεών και υποχρεώσεων. Μετά την ολοκλήρωση των κατασκευαστικών εργασιών το ακίνητο θα έχει Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια 22.134 τ.μ. και 120

υπαίθριες θέσεις στάθμευσης. Η Εταιρία έχει καταβάλει €6,0 εκατ. ως προκαταβολή, η οποία είναι εξασφαλισμένη με ενέχυρο δευτέρου βαθμού των μετοχών της εν λόγω εταιρίας. Σύμφωνα με τη σύμβαση αγοράς, κατά τη μεταβίβαση στην Εταιρία των μετοχών της εν λόγω Εταιρίας Ειδικού Σκοπού, οι μετοχές της τελευταίας θα είναι ενεχυριασμένες και το εν λόγω ακίνητο θα είναι υποθηκευμένο, προς εξασφάλιση δανείου ύψους €18.000 χιλ.

Τον Αύγουστο του 2007 η Εταιρία συνήψε προσύμφωνο για την αγορά των μετοχών της εταιρίας με την επωνυμία Retail Development SRL, μιας Εταιρίας Ειδικού Σκοπού, στην οποία ανήκει ένα υπό κατασκευή εμπορικό κτίριο στο Ιάσιο της Ρουμανίας, έναντι συνολικού τιμήματος €14,5 εκατ. το οποίο υπολογίστηκε (για τους σκοπούς του τιμήματος) εξαιρουμένων χρεών και υποχρεώσεων. Μετά την ολοκλήρωση των κατασκευαστικών εργασιών το ακίνητο θα έχει Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια περίπου 8.950 τ.μ. Η Εταιρία έχει καταβάλει €2,9 εκατ. ως προκαταβολή, η οποία είναι εξασφαλισμένη με ενέχυρο δευτέρου βαθμού των μετοχών της Retail Development SRL. Το υπόλοιπο του τιμήματος θα καταβληθεί με την υπογραφή της τελικής σύμβασης και θα χρηματοδοτηθεί από τα έσοδα της Συνδυασμένης Προσφοράς.

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρίας, η Εταιρία δεν έχει αναλάβει άλλες δεσμεύσεις για την υλοποίηση επενδύσεων, πέραν όσων αναφέρονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο και κυρίως στις ενότητες 3.4.15 «Περιγραφές των Πρόσφατα Αποκτηθέντων Ακινήτων» και 3.4.16 «Προσύμφωνο για την Απόκτηση Ακινήτων ή/και Εταιριών Ειδικού Σκοπού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

#### 3.7.5.5 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες ταμειακών ροών

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα στοιχεία των ενοποιημένων ταμειακών ροών των εννιάμηνων περιόδων που έληξαν 30.09.2006 και 30.09.2007:

<b>ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ (σε χιλ. ευρώ)*</b>	<b>01.01- 30.09.2006</b>	<b>01.01- 30.09.2007</b>
Ταμειακές Ροές από συνήθεις (λειτουργικές) δραστηριότητες		
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	11.961	16.106
Καταβλημένος φόρος εισοδήματος	(2.123)	(1.592)
Καταβληθείς τόκοι	(1.377)	(2.026)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>8.461</b>	<b>12.448</b>
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες		
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(9.143)	(868)
Αγορές ακινήτων επένδυσης	-	(30.742)
Αγορές ενσώματων παγίων στοιχείων	(32)	(15)
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα υπο εκτέλεση	(42.263)	(25.828)
Προκαταβολές για την απόκτηση ακινήτων επένδυσης και θυγατρικών εξωτερικού	-	(11.549)
Τόκοι εισπραχθέντες	1.375	1.599
<b>Καθαρές Ταμειακές Ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>	<b>(50.063)</b>	<b>(67.403)</b>
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες		
Εσοδα από δημόσια διάθεση στην Ελλάδα και ιδιωτική τοποθέτηση στο εξωτερικό	85.957	-
Έξοδα λόγω δημόσιας διάθεσης	(6.181)	(866)
Αναληφθέντα δάνεια	6.500	18.197
Αποπληρωμές δανείων (συμπεριλαμβανομένων τραπεζικών υπεραναλήψεων)	(1.251)	(1.082)
Μερίσματα πληρωθέντα	(8.784)	(8.522)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>	<b>76.241</b>	<b>7.727</b>
<b>Καθαρή αύξηση/ (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της περιόδου</b>	<b>34.639</b>	<b>(47.188)</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	37.982	72.901
Επίδραση διακύμανσης συναλλαγματικών ισοτιμιών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	-	(22)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	72.621	25.691

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Ενοποιημένες Συνοπτικές Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες της Εταιρίας για την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30.09.2007, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν επισκοπηθεί από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή. Σημειώνεται ότι δεν έχει διενεργηθεί οικονομικός και λογιστικός έλεγχος από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή επί των Συνοπτικών Ενδιάμεσων Ενοποιημένων Οικονομικών Πληροφοριών για την περίοδο που έληξε την 30.09.2007.

### 3.7.5.6 Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται χρηματοοικονομικές πληροφορίες σχετικά με τις μεταβολές των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου κατά τις εννιάμηνες περιόδους που έληξαν την 30 Σεπτεμβρίου 2006 και 2007:

(σε χιλ. ευρώ)*	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01.01.2006	40.235	153.923	3.370	61.440	258.968
Καθαρά κέρδη περιόδου	0	0	0	21.242	21.242
Έσοδα από έκδοση μετοχών	11.737	74.220	0	0	85.957
Επιπλέον έξοδα λόγω δημόσιας προσφοράς μετοχών	0	(6.181)	0	0	(6.181)
Μέρισμα για 2005 εγκεκριμένο από τους μετόχους	0	0	0	(5.830)	(5.830)
<b>Υπόλοιπο 30.09.2006</b>	<b>51.972</b>	<b>221.962</b>	<b>3.370</b>	<b>76.852</b>	<b>354.156</b>
Υπόλοιπο 01.01.2007	51.972	221.962	4.167	79.040	357.141
Συναλλαγματικές διαφορές	0	0	446	0	446
Καθαρά κέρδη περιόδου	0	0	0	29.354	29.354
Έξοδα λόγω επικείμενης αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	0	(2.564)	0	0	(2.564)
Μέρισμα για 2006 εγκεκριμένο από τους μετόχους	0	0	0	(8.540)	(8.540)
<b>Υπόλοιπο 30.09.2007</b>	<b>51.972</b>	<b>219.398</b>	<b>4.613</b>	<b>99.854</b>	<b>375.837</b>

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ενοποιημένες Συνοπτικές Ενδιάμεσες Οικονομικές Πληροφορίες της Εταιρίας για την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30.09.2007, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και έχουν επισκοπηθεί από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή. Σημειώνεται ότι δεν έχει διενεργηθεί οικονομικός και λογιστικός έλεγχος από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή, επί των Συνοπτικών Ενδιάμεσων Ενοποιημένων Οικονομικών Πληροφοριών για την περίοδο που έληξε την 30.09.2007.

### 3.7.6 Λογιστικές αρχές και επεξηγηματικές σημειώσεις

Η Εταιρία έχει συντάξει οικονομικές καταστάσεις, των χρήσεων που έληξαν στις 31.12.2004, 31.12.2005 και 31.12.2006 οι οποίες συντάχθηκαν για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου, οι οποίες έχουν ελεγχθεί από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή και περιλαμβάνουν τις λογιστικές αρχές και επεξηγηματικές σημειώσεις και πληροφορίες επί των οικονομικών καταστάσεων των χρήσεων που λήγουν 31.12.2004, 31.12.2005 και 31.12.2006 σε ενοποιημένη (για τις χρήσεις που λήγουν την 31.12.2004 και 31.12.2005) και μη ενοποιημένη βάση.

Οι εν λόγω οικονομικές καταστάσεις παρατίθενται στην ιστοσελίδα της Εταιρίας στη θέση: Επενδυτές/Οικονομικά Αποτελέσματα. Το URL (Uniform Resource Locator) είναι: <http://www.eurobankproperties.gr/finance.aspx>.

### 3.8 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Την 31η Δεκεμβρίου 2006, το σύνολο των επενδυμένων κεφαλαίων ανήλθε σε €418.823 χιλ. έναντι €310.792 χιλ. την 31.12.2005 και €224.412 χιλ. την 31.12.2004. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στη αύξηση των λογαριασμών ακινήτων επένδυσης, ενσώματων παγίων και χρηματικών διαθεσίμων και ισοδυνάμων. Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Επενδύσεις σε ακίνητα» εμφάνισε σημαντική αύξηση από €203.355 χιλ. στις 31.12.2004 σε €213.417 χιλ. στις 31.12.2005 και σε €339.888 την 31.12.2006. Η αύξηση στη χρήση 2005 σχετίζεται με την ολοκλήρωση της Β΄ φάσης των εργασιών στις αποθήκες ξηρού φορτίου στα Οινόφυτα, με αποτέλεσμα την αύξηση της εύλογης αξίας του ακινήτου κατά €6.674 χιλ. Επίσης, η αύξηση που σημειώθηκε στη χρήση 2006 οφείλεται στην απόκτηση τριών ακινήτων, συμπεριλαμβανομένων και θέσεων στάθμευσης, (τα οποία βρίσκονται στη Νέα Ιωνία (κτίρια Ε,Ζ και Η), στο Μοσχάτο και στα Βριλήσσια) καθώς και στη μεταφορά ακινήτου που βρίσκεται στη Νέα Ιωνία, το οποίο κατά την 31.12.2004 είχε ενσωματωθεί στο κονδύλι «Ενσώματα Πάγια» καθώς δεν αποτελούσε ακόμα ακίνητο επένδυσης.

Ο λογαριασμός «Ενσώματα Πάγια» εμφάνισε αύξηση από €1.344 χιλ. στις 31.12.2004 σε €54.804 χιλ. στις 31.12.2005 λόγω της αγοράς ακινήτων στη περιοχή της Νέας Ιωνίας. Το Σεπτέμβριο του 2005, ο Όμιλος αγόρασε από τρίτους οικόπεδα και κτίρια στην περιοχή της Νέας Ιωνίας για μελλοντική αξιοποίηση ως επενδυτικά ακίνητα έναντι ποσού €52.000 χιλ. Το συνολικό κόστος για την αγορά των εν λόγω ακινήτων στις 31.12.2005 ανέρχεται σε €53.488 χιλ. Για τα ακίνητα αυτά, η Εταιρία όφειλε να πραγματοποιήσει συγκεκριμένες εργασίες, σύμφωνα με όρους των μισθωτηρίων συμβολαίων, (οι οποίες ανήλθαν συνολικά σε € 13.747 χιλ.) προκειμένου να καταστούν ικανά για τη χρήση που τα προόριζε η μισθώτρια εταιρία, Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. Η ημερομηνία έναρξης της πλειονότητας των μισθωτηρίων για τα παραπάνω ακίνητα ήταν η 1 Απριλίου 2006, οπότε και μεταφέρθηκαν τα ακίνητα από τα ενσώματα πάγια στο κονδύλι επενδύσεις σε ακίνητα.

Τέλος, ο λογαριασμός «Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα» σημείωσε σημαντική αύξηση από €10.262 χιλ. στις 31.12.2004 σε €37.982 χιλ. στις 31.12.2005 (συμπεριλαμβανομένων κεφαλαίων ύψους €24.544 χιλ. που αντλήθηκαν από την πώληση και επαναμίσθωση αποθηκών ξηρού φορτίου στα Οινόφυτα Βοιωτίας στις 17 Νοεμβρίου 2005) και σε €72.901 χιλ. στις 31.12.2006 (το μεγαλύτερο μέρος των διαθεσίμων προέρχεται από τα κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου που έλαβε χώρα στα πλαίσια της δημόσιας προσφοράς που ολοκληρώθηκε τον Απρίλιο του 2006 με την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας προς διαπραγμάτευση στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών).

Το νομικό καθεστώς (Ν. 2778/1999, όπως ισχύει) που διέπει τις Εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας περιλαμβάνει συγκεκριμένους περιορισμούς για τη χρήση των κεφαλαίων.

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, (ως ισχύει) η Εταιρία μπορεί να επενδύσει τα διαθέσιμά της μόνο:

- Σε Ακίνητη Περιουσία, ήτοι (i) σε ακίνητα (που πληρούν τις προϋποθέσεις που αναλύονται κατωτέρω), (ii) σε απαιτήσεις προς απόκτηση ακινήτων βάσει προσυμφώνων και (iii) σε μετοχές ανώνυμης εταιρίας με μοναδικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων («Εταιρίες Ειδικού Σκοπού»), σε ποσοστό τουλάχιστον 80% του ενεργητικού της.

- Σε μέσα χρηματαγοράς, κατά την έννοια του άρθρου 3 του Ν. 3283/2004, σύμφωνα με το οποίο ως μέσα χρηματαγοράς νοούνται τα επαρκούς ρευστότητας μέσα που κατά κανόνα αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης στη χρηματαγορά και των οποίων η αξία μπορεί να προσδιοριστεί επακριβώς ανά πάσα στιγμή.
- Σε άλλα κινητά πράγματα, τα οποία εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες της Εταιρίας και τα οποία, μαζί με τα ακίνητα που αποκτά η Εταιρία για την εξυπηρέτηση τέτοιων αναγκών, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το δέκα τοις εκατό (10%) αυτών κατά την απόκτησή τους.

Προκειμένου η Εταιρία να μπορεί να επενδύσει σε δικαιώματα αγοράς ακινήτων που απορρέουν από προσύμφωνα, πρέπει να έχει συμβατικώς διασφαλισθεί:

- (α) ο χρόνος αποπεράτωσης της κατασκευής του ακινήτου (σε περίπτωση ημιτελών ακινήτων).
- (β) το μέγιστο τίμημα.
- (γ) η προκαταβολή τιμήματος (που δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% του τιμήματος).
- (δ) η ποινική ρήτρα του πωλητή, η οποία δεν μπορεί να υπολείπεται του 150% της προκαταβολής, και
- (ε) η χρησιμοποίηση τους ως επαγγελματικής στέγης ή για άλλο εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό εντός έξι (6) μηνών από την απόκτησή του.

Τέλος, η Εταιρία μπορεί να επενδύει τουλάχιστον στο 90% των μετοχών Εταιριών Ειδικού Σκοπού εφόσον το σύνολο του ενεργητικού των εν λόγω εταιριών έχει επενδυθεί εξ ολοκλήρου σε ακίνητα που μπορούν άμεσα να χρησιμοποιηθούν ως επαγγελματική στέγη ή για άλλο εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό, μόνα τους ή από κοινού με άλλα ακίνητα.

Σε περίπτωση μη τήρησης των περιορισμών επένδυσης σε Ακίνητη Περιουσία, για λόγους ανεξάρτητους από τη βούληση της Εταιρίας, αυτή οφείλει να προβεί στις αναγκαίες ενέργειες, ώστε, κατά την αποτίμηση της Ακίνητης Περιουσίας της στο τέλος της επόμενης διαχειριστικής χρήσης να μην υφίσταται η μη τήρηση.

Επίσης, σύμφωνα με το Ν. 2778/1999, η Εταιρία ως Α.Ε.Ε.Α.Π. πρέπει να επενδύσει σε ακίνητα, που βρίσκονται στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου τα οποία αποκτώνται κατά πλήρη ή ψιλή κυριότητα ή επί των οποίων συνιστάται επικαρπία υπέρ της Εταιρίας. Επιπλέον, αναφορικά με τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας:

- (α) πρέπει να μπορούν άμεσα να χρησιμοποιηθούν ως επαγγελματική στέγη ή για άλλο εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό (μόνα τους ή από κοινού με άλλα ακίνητα) ή (β) μπορεί να είναι υπό αποπεράτωση ή επισκευή (εργασίες συντήρησης ή αναπαλαίωσης ή μεταβολής χρήσης) και να μπορούν να χρησιμοποιηθούν στο άμεσο μέλλον για τους σκοπούς που αναγράφονται ανωτέρω, σύμφωνα με αναλυτικό πρόγραμμα που καταρτίζεται με ευθύνη του διοικητικού συμβουλίου της Εταιρίας και κοινοποιείται στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και που αναφέρει το χρονικό διάστημα εντός του οποίου προβλέπεται να ολοκληρωθεί η αποπεράτωση ή επισκευή του ακινήτου και αναλυτική πρόβλεψη των εξόδων. Επιπλέον, η αποπεράτωση ή επισκευή τους είναι δυνατόν να ολοκληρωθεί εντός εύλογου χρόνου και τα έξοδα αποπεράτωσης ή επισκευής δεν υπερβαίνουν, στο σύνολό τους, ποσοστό είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) επί της συνολικής αξίας του ακινήτου, όπως θα υφίσταται μετά την αποπεράτωση ή επισκευή.



### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

- Βρίσκονται σε κράτη εκτός του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου και είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθούν άμεσα για κάποιον από τους σκοπούς που αναγράφονται ανωτέρω, εφόσον, στο σύνολό τους, δεν υπερβαίνουν σε αξία το δέκα τοις εκατό (10%) του συνόλου των επενδύσεων της Εταιρίας σε ακίνητα.

Η αξία του συνόλου των ακινήτων, που η Εταιρία δεν έχει αποκτήσει κατά πλήρη κυριότητα, ως επενδύσεις, δεν πρέπει να υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) του συνόλου των επενδύσεων της Εταιρίας, σε Ακίνητη Περιουσία. Ωστόσο, σύμφωνα με το Ν. 1665/1986 επιτρέπεται η απόκτηση από την Εταιρία, ως επένδυσης, δικαιωμάτων από χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, σύμφωνα με τις ανωτέρω προϋποθέσεις, εφόσον το σύνολο αυτών των δικαιωμάτων δεν υπερβαίνει, σε αξία, το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας και καθένα από αυτά τα δικαιώματα δεν υπερβαίνει, σε αξία, το δέκα τοις εκατό (10%) των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας.

Η αξία κάθε ακινήτου του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει, κατά το χρόνο απόκτησής του, το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της αξίας του συνόλου των επενδύσεών της.

Επιπλέον των ανωτέρω, οι επενδύσεις της Εταιρίας σε μέσα χρηματαγοράς υπόκεινται στους ακόλουθους περιορισμούς:

- Η επένδυση σε μέσα χρηματαγοράς του ίδιου εκδότη δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) επί του ανώτατου επιτρεπόμενου ποσοστού επενδύσεων της Εταιρίας σε μέσα χρηματαγοράς. Το ποσοστό του προηγούμενου εδαφίου αυξάνεται σε πενήντα τοις εκατό (50%), εάν πρόκειται για μέσα χρηματαγοράς τα οποία έχουν εκδοθεί ή για τα οποία έχει παρασχεθεί εγγύηση κράτους - μέλους ή οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης κράτους - μέλους του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου ή δημόσιου διεθνούς οργανισμού στον οποίο μετέχει κράτος - μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου.
- Οι επενδύσεις αυτές γίνονται υποχρεωτικά σε μέσα χρηματαγοράς τουλάχιστον έξι εκδοτών.
- Οι επενδύσεις της εταιρίας σε μέσα χρηματαγοράς, που εκδίδονται από εταιρίες με αντικείμενο δραστηριότητας την κατασκευή ή εκμετάλλευση ακινήτων, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν, στο σύνολό τους, το είκοσι τοις εκατό (20%) των επενδύσεων της εταιρίας σε μέσα χρηματαγοράς.
- Η επένδυση σε μερίδια άλλων οργανισμών συλλογικών επενδύσεων επιτρέπεται μόνο εφόσον οι συγκεκριμένοι οργανισμοί εμπίπτουν είτε στο πεδίο εφαρμογής της οδηγίας 85/611 του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου είτε στο πεδίο εφαρμογής του Ν. 2778/1999 ή αντίστοιχης νομοθετικής ή κανονιστικής ρύθμισης άλλου κράτους - μέλους του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου. Σε κάθε περίπτωση, η επένδυση σε καθέναν από τους ανωτέρω οργανισμούς δεν πρέπει να υπερβαίνει το τρία τοις εκατό (3%) του ανώτατου επιτρεπόμενου ορίου επένδυσης σε μέσα χρηματαγοράς και το σύνολο των επενδύσεων σε τέτοιους οργανισμούς δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει το πέντε τοις εκατό (5%) του ανωτέρω ορίου.
- Η Εταιρία απαγορεύεται να αποκτήσει από εταιρία επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία δικαίωμα σε ακίνητο, το οποίο είναι ενταγμένο στα αποθεματικά ασφαλιστικών εταιριών.

Τα κεφάλαια που θα αναληφθούν από τη Συνδυασμένη Προσφορά θα διατεθούν σύμφωνα με τα αναγραφόμενα στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο.

## Ρευστότητα και Ταμειακές Ροές

Πηγή ρευστότητας για την Εταιρία αποτελούν οι ταμειακές ροές από την λειτουργική δραστηριότητά της. Τη ρευστότητα της Εταιρίας στη χρήση 2005 ενίσχυσε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου που πραγματοποιήθηκε τον Αύγουστο του 2005, κατά την οποία αντλήθηκαν συνολικά €159.722 χιλ. (μετά από έξοδα έκδοσης ύψους €278 χιλ.), όπως επίσης η πώληση και επαναμίσθωση των αποθηκών ξηρού φορτίου στα Οινόφυτα Βοιωτίας, από την οποία η Εταιρία άντλησε κεφάλαια ύψους €24.544 χιλ. Η σχέση δανείων προς ίδια κεφάλαια την 31η Δεκεμβρίου 2005 ήταν 0,17:1.

Επίσης, η ρευστότητα της Εταιρίας ενισχύθηκε σημαντικά στη χρήση που έληξε την 31.12.2006 από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου που πραγματοποιήθηκε τον Απρίλιο του ίδιου έτους στα πλαίσια εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας για πρώτη φορά στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Η σχέση δανείων προς ίδια κεφάλαια την 31η Δεκεμβρίου 2006 ήταν 0,15:1.

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τα κύρια στοιχεία των ταμειακών ροών για τα παρακάτω έτη:

<i>(σε χιλ. ευρώ)*</i>	2004	2005	2006
Καθαρές ταμειακές εισροές από λειτουργικές δραστηριότητες	4.281	7.971	15.200
Καθαρές ταμειακές ροές από/(που χρησιμοποιήθηκαν σε) επενδυτικές δραστηριότητες	4.701	(52.970)	(55.642)
Καθαρές ταμειακές ροές (που χρησιμοποιήθηκαν σε)/ από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(4.243)	72.719	75.361
<b>Καθαρή αύξηση των ταμειακών διαθεσίμων</b>	<b>4.739</b>	<b>27.720</b>	<b>34.919</b>

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

## Καθαρές Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες

Για τις χρήσεις που έληξαν την 31η Δεκεμβρίου του 2004, 2005 και 2006, οι καθαρές ταμειακές εισροές από τις λειτουργικές δραστηριότητες της Εταιρίας διαμορφώθηκαν σε €4.281 χιλ., €7.971 χιλ. και €15.200 χιλ. αντίστοιχα, κυρίως ως αποτέλεσμα των λειτουργικών κερδών της Εταιρίας, τα οποία στη χρήση 2004 εν μέρει αντισταθμίστηκαν από το φόρο εισοδήματος και την πληρωμή τόκων. Συγκεκριμένα, το 2004, οι μεταβολές του κεφαλαίου κίνησης οδήγησαν σε αύξηση των καθαρών μετρητών από λειτουργικές δραστηριότητες, που αντικατοπτρίζουν μείωση των απαιτήσεων κατά €4.987 χιλ., κυρίως λόγω της αποπληρωμής μεγάλων οφειλών από την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. εν όψει της πώλησης του κλάδου υπηρεσιών εκτιμήσεων και μεσιτείας, που αντισταθμίστηκε μερικώς από μείωση των υποχρεώσεων κατά €2.832 χιλ. Αντίθετα το 2005, οι μεταβολές του κεφαλαίου κίνησης οδήγησαν σε αύξηση των καθαρών ταμειακών ροών από τις λειτουργικές δραστηριότητες, αντικατοπτρίζοντας μία αύξηση των απαιτήσεων κατά €1.166 χιλ., κυρίως ως αποτέλεσμα των υπολειπόμενων οφειλών από μισθωτές την 31 Δεκεμβρίου 2005 οι οποίες εξοφλήθηκαν μέσα στον Ιανουάριο του 2006, τα οποία αντισταθμίστηκαν μερικώς από την αύξηση των πληρωτέων υποχρεώσεων κατά €996 χιλ. Το 2006, οι μεταβολές του κεφαλαίου κίνησης οδήγησαν σε αύξηση των καθαρών ταμειακών ροών από τις λειτουργικές δραστηριότητες, αντικατοπτρίζοντας την αύξηση των πληρωθέντων εσόδων από ενοίκια λόγω της έναρξης μίσθωσης της Νέας Ιωνίας (κτίρια Α, Β, Γ και Δ), καθώς και των πληρωθέντων ενοικίων από τα νεοαποκτηθέντα ακίνητα στη Νέα Ιωνία (κτίρια Ε, Ζ και Η), στο Μοσχάτο και στα Βριλήσσια.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

#### **Καθαρές Ταμειακές Ροές από/(που χρησιμοποιήθηκαν σε) Επενδυτικές Δραστηριότητες**

Το 2004 οι καθαρές ταμειακές εισροές που απέφεραν στην Εταιρία οι επενδυτικές δραστηριότητες ανήλθαν σε €4.701 χιλ. κυρίως λόγω των εσόδων από την πώληση των κλάδων εκτιμήσεων και μεσιτείας, που εν μέρει αντισταθμίστηκε από κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδυτικά ακίνητα. Το 2005, οι καθαρές ταμειακές εκροές για τις επενδυτικές δραστηριότητες ανέρχονταν σε €52.970 χιλ. και αφορούν κυρίως στην αγορά ακινήτου στη Νέα Ιωνία και, σε μικρότερο βαθμό, σε κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδυτικά ακίνητα. Το 2006, οι καθαρές ταμειακές εκροές για τις επενδυτικές δραστηριότητες ανέρχονταν σε €55.642 χιλ. και αφορούν κυρίως στην αγορά των ακινήτων στη Νέα Ιωνία (κτίρια E, Z και H), στο Μοσχάτο και στα Βριλήσσια.

#### **Καθαρές Ταμειακές Ροές (που χρησιμοποιήθηκαν σε)/από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες**

Το 2004, οι καθαρές ταμειακές εκροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες ανέρχονταν σε €4.243 χιλ., και αφορούσαν κυρίως την καταβολή των μερισμάτων, και σε μικρότερο ποσοστό, την αποπληρωμή δανείων. Το 2005, οι καθαρές ταμειακές εισροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες ανέρχονταν σε €72.719 χιλ., και αφορούν σε έσοδα από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου τον Αύγουστο 2005 ύψους €159.722 χιλ. (μετά από έξοδα έκδοσης ύψους €278 χιλ.), που χρησιμοποίησε για την αποπληρωμή των τραπεζικών δανείων, και για την αγορά ακινήτων επένδυσης. Το 2006, οι καθαρές ταμειακές εισροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες ανέρχονταν σε €75.361 χιλ., και αφορούν σε έσοδα από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου τον Απρίλιο 2006 ύψους €78.918 χιλ. (μετά από έξοδα έκδοσης ύψους €7.039 χιλ.), η οποία έλαβε χώρα στα πλαίσια εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας για πρώτη φορά στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

#### **Πηγές Κεφαλαίων**

Η Εταιρία δραστηριοποιείται σε έναν κλάδο ο οποίος απαιτεί σημαντικές επενδύσεις. Η Εταιρία το 2006 προέβη σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου που διενεργήθηκε στα πλαίσια εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας για πρώτη φορά στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Η εν λόγω αύξηση επέφερε στην Εταιρία έσοδα ύψους €78.918 χιλ. (μετά την αφαίρεση των αντίστοιχων εξόδων ύψους €7.039 χιλ.). Επίσης πηγή κεφαλαίων αφορά η είσπραξη ποσού €13.000 χιλ. κατά τη χρήση 2006 από αλληλόχρεο λογαριασμό που διατηρεί η Εταιρία με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. Το ποσό χρηματοδότησε εργασίες που πραγματοποιήθηκαν σε ακίνητα επένδυσης, σύμφωνα με τους όρους των συμβολαίων μίσθωσης, προκειμένου να καταστούν τα ακίνητα ικανά για τη χρήση που τα προόριζαν οι μισθώτριες εταιρίες. Τέλος σημαντική πηγή κεφαλαίων είναι οι ταμειακές ροές από τη λειτουργική δραστηριότητα της Εταιρίας.

Με την παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου αναμένεται να καλυφθούν οι ανάγκες σε κεφάλαια μόνιμου χαρακτήρα για τη χρηματοδότηση των σχεδιαζόμενων επενδύσεων.

#### **Διαχείριση διαθεσίμων**

Τα χρηματικά διαθέσιμα της Εταιρίας την 31.12.2005 ανήλθαν σε €37.982 χιλ. και την 31.12.2006 σε €72.901 χιλ. Τα διαθέσιμα κεφάλαια της Εταιρίας τοποθετούνται σε καταθέσεις όψεως και προθεσμιακές καταθέσεις. Οι ταμειακές εισροές της χρήσης συνίστανται κυρίως σε έσοδα από ενοίκια.

Στη χρήση 2005 οι ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες εμφανίζονται θετικές κατά €7.971 χιλ. περίπου, όπως επίσης και οι αντίστοιχες ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες εμφανίζουν καθαρή εισροή €72.719 χιλ. περίπου. Οι ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες εμφανίζουν καθαρή εκροή €52.970 χιλ. περίπου λόγω αγορών ακινήτων επένδυσης. Συνολικά, οι ταμειακές ροές για τη χρήση 2005 ήταν θετικές κατά €27.720 χιλ., έναντι θετικών €4.739 χιλ. της χρήσης που έληξε την 31.12.2004.

Στη χρήση 2006 οι καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες εμφανίζονται θετικές κατά €15.200 χιλ. περίπου, όπως επίσης και οι αντίστοιχες ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες εμφανίζουν καθαρή εισροή €75.361 χιλ. περίπου. Οι ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες εμφανίζουν καθαρή εκροή €55.642 χιλ. περίπου λόγω αγορών ακινήτων επένδυσης. Συνολικά, οι ταμειακές ροές για τη χρήση 2006 ήταν θετικές κατά €34.919 χιλ., έναντι θετικών €27.720 χιλ. της χρήσης που έληξε την 31.12.2005.

Οι προαναφερόμενες συναλλαγές διενεργήθηκαν σε ευρώ. Δεν υπάρχουν λογαριασμοί ή δάνεια σε ξένο νόμισμα ούτε χρησιμοποιήθηκαν χρηματοοικονομικά εργαλεία αντιστάθμισης του συναλλαγματικού κινδύνου. Σημειώνεται τέλος ότι τα δάνεια της Εταιρίας είναι με κυμαινόμενο επιτόκιο.

### **3.9 ΚΕΦΑΛΙΑΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΑΘΑΡΟ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΧΡΕΟΣ**

Στους πίνακες που ακολουθούν, παρουσιάζονται η κεφαλαιακή διάρθρωση και το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος της Εταιρίας σύμφωνα με τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων ισολογισμού της Εταιρίας της 30.09.2007.

Οι παρακάτω πίνακες έχουν συνταχθεί από την Εταιρία για τους σκοπούς του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Η κεφαλαιακή διάρθρωση του Ομίλου την 30.09.2007 αναλύεται ως ακολούθως:

<b>ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ</b>	
<i>(ποσά σε χιλ. ευρώ)</i>	<b>30.09.2007</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις:</b>	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις με εγγυήσεις	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις με εξασφαλίσεις <sup>(1)</sup>	2.886
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις χωρίς εγγυήσεις/εξασφαλίσεις <sup>(2)</sup>	182
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων (α)</b>	<b>3.068</b>
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις:</b>	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με εγγυήσεις	-
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με εξασφαλίσεις <sup>(1)</sup>	47.543
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις χωρίς εγγυήσεις/εξασφαλίσεις <sup>(2)</sup>	20.769
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων (β)</b>	<b>68.312</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων από δάνεια και χρηματοδοτικές μισθώσεις (γ) = (α) + (β)</b>	<b>71.380</b>
<b>Ίδια κεφάλαια*</b>	
Μετοχικό κεφάλαιο	51.972
Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	219.398
Λοιπά Αποθεματικά	4.613
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (δ)</b>	<b>275.983</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και δανειακών υποχρεώσεων (ε) = (γ) + (δ)</b>	<b>347.363</b>

\* Στα ίδια κεφάλαια δεν συμπεριλαμβάνεται ο λογαριασμός «Κέρδη εις νέον».

Σημείωση (1): Οι υποχρεώσεις αυτές αφορούν σε δύο συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που έχει υπογράψει η Εταιρία. Η πρώτη αφορά στο ακίνητο στο Μαρούσι, Αττικής (Γράμμου & Αγίου Κωνσταντίνου 49) και η δεύτερη στο ακίνητο στα Οινόφυτα Βοιωτίας.

Συγκεκριμένα, στις 09.02.2004 η Εταιρία σύληψε σύμβαση πώλησης και επαναμίσθωσης με την Εμπορική Leasing Ανώνυμη Εταιρία Χρηματοδοτικών Μισθώσεων («εκμισθώτρια»), με σκοπό τη χρηματοδότηση επένδυσης σε Ακίνητη Περιουσία. Αυτή η συναλλαγή είχε ως αποτέλεσμα ένα κέρδος 348 χιλ. € που αντιπροσωπεύει τη διαφορά ανάμεσα στα καθαρά έσοδα και την εύλογη αξία του ακινήτου το οποίο είναι αναβαλλόμενο και αποσβένεται κατά τη διάρκεια της σύμβασης των 12 ετών. Τα εισπρακτέα μισθώματα από συμβόλαιο υπεκμίσθωσης που σχετίζονται με το παραπάνω ακίνητο, έχουν εκχωρηθεί στην εκμισθώτρια ως εγγύηση για οφειλόμενα μισθώματα από την Εταιρία σύμφωνα με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Οι συμβάσεις εκχώρησης απαιτήσεων λόγω ενεχύρου μεταξύ της εκμισθώτριας και της Εταιρίας αφορούν την εκχώρηση και μεταβίβαση των απαιτήσεων που αφορούν στο 20% των μηνιαίων μισθωμάτων μετά το τέλος χαρτοσήμου, που οφείλονται ή θα οφείλονται στο μέλλον από τις υπομισθώτριες της εταιρίας, εταιρίες «HYATT REGENCY ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ (ΕΛΛΑΣ) Α.Ε.» και «ΠΡΟΚΤΕΡ & ΚΑΜΠΛ ΕΛΛΑΣ Ε.Π.Ε.», καθώς και από κάθε μελλοντικό υπομισθωτή.

Στις 17.11.2005, η Εταιρία σύληψε σύμβαση πώλησης και επαναμίσθωσης με την EFG Eurobank Ergasias Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Ανώνυμη Εταιρία («εκμισθώτρια») από την οποία άντλησε κεφάλαια ύψους 24.544 χιλ. €. Αυτή η συναλλαγή δεν επέφερε κέρδος ή ζημιά, διότι το ακίνητο πωλήθηκε στην εύλογη αξία του. Τα εισπρακτέα μισθώματα από συμβόλαιο υπεκμίσθωσης που σχετίζονται με το παραπάνω ακίνητο, έχουν εκχωρηθεί στην εκμισθώτρια ως εγγύηση για οφειλόμενα μισθώματα από την Εταιρία σύμφωνα με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η σύμβαση εκχώρησης απαιτήσεων λόγω ενεχύρου μεταξύ της εκμισθώτριας και της Εταιρίας αφορά στην εκχώρηση στην εκμισθώτρια του συνόλου των απαιτήσεων από μισθώματα και δαπάνες και από τυχόν τόκους, που απορρέουν από την εμπορική μίσθωση των κτιρίων του μισθίου που έχει συνάψει η Εταιρία με την εταιρία «ΚΑΡΦΟΥΡ ΜΑΡΙΝΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε.». Επίσης η σύμβαση εκχώρησης ενεχύρου απαιτήσεως αφορά στην εκχώρηση λόγω ενεχύρου στην εκμισθώτρια κάθε απαίτησης της Εταιρίας κατά της «EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.» από την επ' ονόματι της κατάθεση στην τράπεζα αυτή στον υπ αριθμ. 0026.1101.56.0200294915 τραπεζικό λογαριασμό.

Σημείωση (2): Οι υποχρεώσεις αυτές αφορούν σε σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης που έχει υπογράψει η Εταιρία με την EFG Eurobank Ergasias Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Ανώνυμη Εταιρία για το ακίνητο επί της οδού Σταδίου 49 - 49β.

Οι τρεις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης έχουν αρχική διάρκεια 12, 15, και 20 ετών, αντίστοιχα, και κυμαινόμενο επιτόκιο. Η Εταιρία έχει δικαίωμα να εξαγοράσει τα ακίνητα αυτά αντί συγκεκριμένων ποσών που προβλέπονται στις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τις εν λόγω συμβάσεις, δείτε σχετική ενότητα 3.5.3 «Συμβάσεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης».

Την 30ή Σεπτεμβρίου 2007, το σύνολο των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων ανέρχεται σε 26% περίπου των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου.

Στον πίνακα που ακολουθεί προσδιορίζονται οι καθαρές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Ομίλου την 30.09.2007.

<b>ΚΑΘΑΡΟ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΧΡΕΟΣ</b>	
<i>(ποσά σε χιλ. €)</i>	<b>30.09.2007</b>
A. Καταθέσεις όψεως και ταμείο	3
B. Βραχυπρόθεσμες προθεσμιακές καταθέσεις	25.688
<b>Γ. Ρευστότητα (A+B)</b>	<b>25.691</b>
<b>Δ. Βραχυπρόθεσμες χρηματοοικονομικές απαιτήσεις</b>	<b>-</b>
E. Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	-
ΣΤ. Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων τραπεζικών υποχρεώσεων	-
Z. Βραχυπρόθεσμος μη τραπεζικός δανεισμός	1.500
H. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	1.568
<b>Θ. Σύνολο βραχυπρόθεσμων χρηματοδοτικών υποχρεώσεων (E+ΣΤ+Z+H)</b>	<b>3.068</b>
<b>I. Καθαρό βραχυπρόθεσμο χρέος (Θ-Δ-Γ)</b>	<b>(22.623)</b>
K. Μακροπρόθεσμο δάνεια	30.697
Λ. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	37.615
<b>M. Μακροπρόθεσμο χρέος (K+Λ)</b>	<b>68.312</b>
<b>N. Καθαρές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις (I+M)</b>	<b>45.689</b>

*Σημειώνεται ότι δεν υπάρχουν άλλες οικονομικές υποχρεώσεις εκτός από τις αναφερόμενες στις οικονομικές καταστάσεις και στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο, ούτε έχουν αναληφθεί άλλου είδους δεσμεύσεις.*

### 3.10 ΔΗΛΩΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΤΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΙΝΗΣΗΣ

Η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει ότι, κατά την άποψή της, το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρίας και του Ομίλου για τους επόμενους 12 μήνες επαρκεί για τις τρέχουσες δραστηριότητές τους.

### 3.11 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΤΑΣΕΙΣ

Τα ενοποιημένα καθαρά κέρδη της Eurobank Properties A.E.E.A.Π. για την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2007 αυξήθηκαν κατά 38% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2006 (29,35 εκατ. Ευρώ το εννιάμηνο του 2007 έναντι 21,24 εκατ. Ευρώ την αντίστοιχη περίοδο του 2006).

Τα κέρδη προ φόρων για το εννιάμηνο του 2007 ανήλθαν σε 30,87 εκατ. Ευρώ έναντι 22,07 εκατ. Ευρώ το 2006, παρουσιάζοντας αύξηση 40%. Παράλληλα, τα έσοδα από μισθώματα αυξήθηκαν κατά 24% (19,35 εκατ. Ευρώ το εννιάμηνο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2007 έναντι 15,59 εκατ. Ευρώ την αντίστοιχη περίοδο του 2006).

Επιπρόσθετα, το κέρδος από πώληση ακινήτων επένδυσης ανήλθε σε 1,07 εκατ. Ευρώ ως αποτέλεσμα της πώλησης του καταστήματος στα Ιωάννινα έναντι 2,36 εκατ. Ευρώ.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Τα καθαρά κέρδη από την αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των ακινήτων επένδυσης αυξήθηκαν σημαντικά και ανήλθαν σε 15,31 εκατ. Ευρώ έναντι 9,59 εκατ. Ευρώ την αντίστοιχη περίοδο του 2006. Η καθαρή αύξηση στην εύλογη αξία των ακινήτων επένδυσης της Εταιρίας για την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30 Σεπτεμβρίου 2007 οφείλεται κυρίως σε μείωση της απόδοσης της επένδυσης (investment yield) επί ακινήτων που χρησιμοποιείται ως βάση του προεξοφλητικού επιτοκίου.

Εντός του α΄ εξαμήνου της χρήσης 2007 η Εταιρία προχώρησε σε αγορά 3 ακινήτων στην Ελλάδα, συγκεκριμένα, (i) του κτιριακού συγκροτήματος επί της Λεωφ. Βυζαντίου και Καχραμάνογλου, Νέα Ιωνία Αττικής, με τίμημα της αγοράς €24.377 χιλ. Μέχρι σήμερα η Εταιρία κατέβαλε €21.377 χιλ. τα οποία αναλύονται σε προκαταβολή τιμήματος €10.000 χιλ. και €377 χιλ. ως έξοδα κτήσης (όπως συμβολαιογραφικά, δικηγορικά κ.λπ.), καθώς και τμηματική καταβολή ύψους €11.000 χιλ. την 11η Οκτωβρίου 2007. Το υπόλοιπο του τιμήματος, ήτοι, € 3.000 χιλ., θα αποπληρωθεί τμηματικά μέχρι την 30ή Νοεμβρίου 2007, ημερομηνία ολοκλήρωσης των κατασκευαστικών εργασιών από τις πωλήτριες εταιρίες και (ii) δυο ισόγειων καταστημάτων επί της Οδού Κανάρη 3 και Φαιδριάδων στην Κυψέλη, έναντι συνολικού τιμήματος €4.325 χιλ. Το συνολικό τίμημα για την αγορά των δύο καταστημάτων χρηματοδοτήθηκε από μέρος των κεφαλαίων που αντλήθηκαν κατά την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας για πρώτη φορά στο Χ.Α.

Από το τέλος της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε στις 30 Ιουνίου 2007 και κατά το τελευταίο τρίμηνο η Εταιρία απέκτησε δύο εταιρείες. Την 26 Ιουλίου 2007, η Εταιρία απέκτησε 100% του μετοχικού κεφαλαίου της σερβικής εταιρίας ειδικού σκοπού Reco Real Property A.D., έναντι συνολικού τιμήματος 22,6 εκατ. Ευρώ με την εταιρία ελεύθερη υποχρεώσεων. Την 22 Αυγούστου 2007, η Εταιρία προχώρησε στην απόκτηση του 99,99% των μετοχών της ρουμανικής εταιρίας Ειδικού Σκοπού Eliade Tower S.A., έναντι συνολικού τιμήματος 26,3 εκατ. Ευρώ με την εταιρία ελεύθερη υποχρεώσεων.

Επιπρόσθετα, η Εταιρία σύνηψε προσύμφωνο για την απόκτηση εννέα ακινήτων ιδιοκτησίας της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. αντί τιμήματος 51,6 εκατ. Ευρώ, καθώς και προσύμφωνο για την απόκτηση ρουμανικής εταιρίας Ειδικού Σκοπού Retail Development Srl αντί τιμήματος 14,5 εκατ. Ευρώ (με την εταιρία ελεύθερη υποχρεώσεων). Επίσης σύνηψε προσύμφωνο με τους μετόχους της Bob Development SRL για την αγορά των μετοχών μιας ρουμανικής εταιρίας Ειδικού Σκοπού που θα συσταθεί μετά την απόσχιση κλάδου της Bob Development SRL, έναντι τιμήματος €36,1 εκατ. ευρώ (με την εταιρία ελεύθερη υποχρεώσεων). Τα εν λόγω προσύμφωνα θα χρηματοδοτηθούν με μέρος των εσόδων από την Συνδυασμένη Προσφορά.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας την 15.10.2007 ενέκρινε την απόκτηση ενός ακόμα ακινήτου ιδιοκτησίας της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. αντί τιμήματος 5,8 εκατ. Ευρώ, η οποία επίσης θα χρηματοδοτηθεί με μέρος των εσόδων από την Συνδυασμένη Προσφορά.

Η Εταιρία εξετάζει, επί του παρόντος, ποικίλες πιθανές επενδύσεις σε ακίνητα, ύψους περίπου €757 εκ., εκ των οποίων €607 εκατ. αφορούν επενδύσεις σε ακίνητα στην Ελλάδα και €150 εκατ. σε ακίνητα στις χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης. Η Εταιρία προτίθεται να χρηματοδοτήσει αυτές τις επενδύσεις εν μέρει από τα έσοδα της Συνδυασμένης Προσφοράς και εν μέρει με δανεισμό.

Δεδομένου ότι η Εταιρία βρίσκεται σε διαφορετικά στάδια διαπραγματεύσεων, δεν υπάρχει δε επί του παρόντος δεσμευτική συμφωνία δεν είναι δυνατό να ανακοινωθούν επί του παρόντος περισσότερες λεπτομέρειες ούτε να παρασχεθεί οποιαδήποτε διαβεβαίωση ότι αυτές οι επενδύσεις ή μέρος αυτών θα πραγματοποιηθούν.

### **Αλλαγές στο Κανονιστικό Πλαίσιο**

Οι πρόσφατες αλλαγές στο Κανονιστικό Πλαίσιο που διέπει τη λειτουργία των Α.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα, ουσιαστικά δίνουν πρόσβαση στις ελληνικές Α.Ε.Α.Π. σε επενδύσεις που προηγουμένα δεν μπορούσαν να υλοποιήσουν παρά το γεγονός ότι αυτές οι επενδυτικές ευκαιρίες αποτελούσαν την πλειοψηφία του προσφερόμενου επενδυτικού προϊόντος στην Ελλάδα και το εξωτερικό. Ιστορικά, οι περισσότερες συναλλαγές προσφέρονται μέσω εταιριών ειδικού σκοπού ενώ ταυτόχρονα είναι σημαντικό να μπορεί μια εταιρία να προχωρήσει σε ολοκλήρωση μιας συμφωνίας όταν το ακίνητο βρίσκεται υπό αποπεράτωση ή επισκευή. Οι νέες δυνατότητες που προσφέρει το θεσμικό πλαίσιο δίνουν πλέον στις ελληνικές Α.Ε.Α.Π. μεγαλύτερη ευελιξία στην αγορά ακινήτων απ' ό,τι στο παρελθόν, εξαλείφοντας ένα μειονέκτημα που υφίστατο για τον κλάδο, σε σχέση με άλλους που επενδύουν σε ακίνητα.

Επιπρόσθετα το αυξημένο όριο δανεισμού αλλά και η κατάργηση του ελάχιστου ποσοστού διακρατούμενων διαθεσίμων σε μετρητά ή παρόμοια μορφή δίνει στις Α.Ε.Α.Π. διευρυμένες δυνατότητες χρηματοδότησης της ανάπτυξής τους.

### **3.12 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ή ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ**

Σύμφωνα με τη Σημείωση #19 «Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού» των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων της περιόδου εννιαμήνου του 2007 της Εταιρίας:

«Η Διοίκηση της Εταιρίας προτίθεται να προχωρήσει σε περαιτέρω προσφορά νέων κοινών μετοχών με σκοπό τη χρηματοδότηση νέων ακινήτων επένδυσης στην Ελλάδα και στο εξωτερικό. Η αναμενόμενη προσφορά των μετοχών εγκρίθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας την 3 Σεπτεμβρίου 2007. Η αύξηση αναμένεται να ολοκληρωθεί το Νοέμβριο του 2007 και να αποφέρει έσοδα ύψους €350.000.000.»

Η Διοίκηση της Εταιρίας βεβαιώνει ότι, πέραν των ανωτέρω και όσων αναφέρονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο (κατά κύριο λόγο στις ενότητες 3.4.15 «Περιγραφές των Πρόσφατα Αποκτηθέντων Ακινήτων» και 3.4.16 «Προσύμφωνα για την Απόκτηση Ακινήτων ή/και Εταιριών Ειδικού Σκοπού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου), δεν έχει επέλθει καμία σημαντική αλλαγή στη χρηματοοικονομική ή/και εμπορική θέση της Eurobank Properties Α.Ε.Α.Π., η οποία έλαβε χώρα από την ημερομηνία δημοσίευσης ενδιάμεσων συνοπτικών οικονομικών καταστάσεων εννιαμήνου χρήσης 2007 έως την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.



## 3.13 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΟΜΕΝΑ ΜΕΡΗ ΧΡΗΣΕΩΝ 2004-2006 ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01.01-30.09.2007

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρίας δεν υπάρχουν άλλες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως αυτά ορίζονται από τον Κανονισμό 1606/2002 και ορίζονται εννοιολογικά στις διατάξεις του σχετικού Προτύπου (Δ.Λ.Π. 24) εκτός αυτών που παρατίθενται παρακάτω, σύμφωνα με την Ενότητα 19 του Παραρτήματος Ι του Κανονισμού 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων και όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη έχουν συναφθεί σύμφωνα με τους όρους της αγοράς.

Η πληροφόρηση και οι πίνακες της παρούσας ενότητας που αφορούν στις χρήσεις 2004-2006 και στην περίοδο 01.01-30.9.2007 έχουν συνταχθεί από την Εταιρία για τους σκοπούς του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

### 3.13.1 Εταιρίες με κοινή Διοίκηση

Υπάρχουν κοινά μέλη στα διοικητικά συμβούλια των συνδεδεμένων εταιριών, ως εξής:

Όνοματεπώνυμο	Eurobank Properties A.E.E.A.Π.	Propindex A.E.	Φιλοξενία 2004 A.E.	EFG Eurobank Leasing	Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων A.E.	EFG Eurobank Ergasias A.E.	EFG Eurobank Property Services A.E. (Romania)	EFG Property Services D.O.O. (Beograd)
Χαράλαμπος Κύρκος	Πρόεδρος			Μέλος	Πρόεδρος	Μέλος	Πρόεδρος	Πρόεδρος
Γεώργιος Παπαγεωργίου	Αντιπρόεδρος							
Αριστοτέλης Καρυτινός	Μέλος	Μέλος	Πρόεδρος	Μέλος	Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος		Μέλος	Μέλος
Γεώργιος Χρυσικός	Μέλος							
Δημήτριος Σερμπέτης	Μέλος							
Νικόλαος Γαλέτας	Μέλος							
Σπυρίδων Μακρυδάκης	Μέλος							

Όνοματεπώνυμο	EFG Property Services A.D. (Sofia)	BE - Business Exchanges A.E.	EFG Ασφαλιστικές Υπηρεσίες A.E.M.A.	Bulgarian Post Bank	BancPost S.A. (Romania)	Financial Planning Υπηρεσίες Διαχείρισης Απαιτήσεων A.E.	DZI Bank A.D. (Bulgaria)	EFG Υπηρεσίες Διαδικτύου A.E.
Χαράλαμπος Κύρκος	Πρόεδρος	Πρόεδρος		Μέλος	Μέλος	Μέλος		
Γεώργιος Παπαγεωργίου								
Αριστοτέλης Καρυτινός	Αντιπρόεδρος		Μέλος					
Γεώργιος Χρυσικός								
Δημήτριος Σερμπέτης								
Νικόλαος Γαλέτας								
Σπυρίδων Μακρυδάκης		Μέλος						Μέλος

Όνοματεπώνυμο	EFG Property Services Polska SP. z.o.o.	Reco Real Property A.D.	Eliade Tower S.A.
Χαράλαμπος Κύρκος			
Γεώργιος Παπαγεωργίου			
Αριστοτέλης Καρυτινός	Αντιπρόεδρος		Πρόεδρος
Γεώργιος Χρυσικός		Μέλος	Μέλος
Δημήτριος Σερμπέτης			
Νικόλαος Γαλέτας		Πρόεδρος	
Σπυρίδων Μακρυδάκης			

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Σημειώνεται ότι, οι εταιρίες «Ζήνων Ακίνητα Α.Ε.» και «Φιλοξενία 2004 Α.Ε.», στην χρήση 2005 έχουν πωληθεί, ενώ η εταιρία «ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε.» έχει απορροφηθεί από τη μητρική της.

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της δεν προκύπτει θέμα κοινής διοίκησης με άλλες εταιρίες, που να συνιστά λόγο ενοποίησης τους στις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2006 και της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε στις 30 Ιουνίου 2007 της Εταιρίας, με βάση τις διατάξεις του Ν. 2190/1920.

### 3.13.2 Αμοιβές και Οφέλη

#### Χρήσεις 2004-2006

Οι αμοιβές των διοικητικών και διαχειριστικών οργάνων της Εταιρίας, για τις χρήσεις 2004, 2005 και 2006 αναλύονται στον παρακάτω πίνακα και αφορούν για τη χρήση 2004 τους κ.κ. Α. Καρυτινό, Χρ. Ρεκούμη, Δ. Ανδρίτσο, Γ. Ματσαβινάτο και Η. Παπαηλιόπουλο, για τη χρήση 2005 τους κ.κ. Η. Παπαηλιόπουλο και Ν. Γαλέτα και για τη χρήση 2006 τους κ.κ. Η. Παπαηλιόπουλο, Ν. Γαλέτα και Γ. Χρυσικό.

(σε ευρώ)	2004	2005	2006
Τακτικές αμοιβές	361.637	57.291	218.928
Bonus	0	32.500	73.500
<b>Σύνολο αποδοχών</b>	<b>361.637</b>	<b>89.791</b>	<b>292.428</b>

Πηγή: Για τις χρήσεις 2004 και 2005, στοιχεία από τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο που διενεργήθηκε από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Δ. Ντζανάτο της ελεγκτικής εταιρίας Grant Thornton Certified Auditors A.E. για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου (με ημερομηνία 17.03.2006), στα πλαίσια εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας για πρώτη φορά στην Αγορά Αξιών του Χ.Α. Για τη χρήση 2006, επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Ο κ. Ν. Γαλέτας ανέλαβε Γενικός Διευθυντής της Εταιρίας στις 12.12.2005 και ο κ. Γ. Χρυσικός ανέλαβε Διευθυντής Επενδύσεων της Εταιρίας στις 07.02.2006.

Το σύνολο των αποδοχών για το 2005 ανήλθε στο ποσό των €89.791 και αναλύεται ως εξής:

- ποσό €51.942 αφορά σε τακτικές αμοιβές χρήσης 2005 και ποσό €12.500 σε bonus χρήσης 2004 που καταβλήθηκαν στον κ. Η. Παπαηλιόπουλο,
- ποσό €5.349 αφορά σε τακτικές αμοιβές χρήσης 2005 και ποσό €20.000 σε bonus χρήσης 2004 που καταβλήθηκαν στον κ. Γαλέτα ως αμοιβή συμβούλου διοικήσεως της Εταιρίας.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Το σύνολο των αποδοχών για το 2006 ανήλθε στο ποσό των €292.428 και αναλύεται ως εξής:

- ποσό €56.764 αφορά σε τακτικές αμοιβές χρήσης 2006 και ποσό €41.000 σε bonus χρήσης 2005 που καταβλήθηκαν στον κ. Η. Παπαηλιόπουλο,
- ποσό €90.452 αφορά σε τακτικές αποδοχές χρήσης 2006 και ποσό €32.500 σε bonus χρήσης 2005 που καταβλήθηκαν στον κ. Ν. Γαλέτα,
- ποσό €59.159 αφορά σε τακτικές αποδοχές χρήσης 2006 και ποσό €12.552 αφορά σε αμοιβή συμβούλου της Εταιρίας που καταβλήθηκαν στον κ. Γ. Χρυσικό για την περίοδο 19.12.2005-06.02.2006.

#### Περίοδος 01.01-30.09.2007

Οι αμοιβές των διοικητικών και διαχειριστικών οργάνων της Εταιρίας, για τις εννιάμηνες περιόδους που έληξαν την 30ή Σεπτεμβρίου του 2006 και του 2007 αντίστοιχα αναλύονται στον παρακάτω πίνακα και αφορούν τους κ.κ. Η. Παπαηλιόπουλο, Ν. Γαλέτα και Γ. Χρυσικό.

(σε ευρώ)	Εννιάμηνη περίοδος που έληξε την	
	30.09.2006	30.09.2007
Τακτικές αμοιβές	151.052	174.555
Bonus	55.125	87.750
<b>Σύνολο αποδοχών</b>	<b>206.177</b>	<b>262.305</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Οι αμοιβές εγκρίνονται από την ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Η Τακτική Γενική Συνέλευση για τη χρήση που θα λήξει στις 31.12.2007 δεν έχει λάβει ακόμη χώρα.

### 3.13.3 Συναλλαγές με τους βασικούς μετόχους

#### Συναλλαγές με EFG EUROBANK ERGASIAS:

##### Χρήσεις 2004-2006

Οι συναλλαγές της Εταιρίας με το βασικό της μέτοχο Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., για τις χρήσεις 2006, 2005 και 2004, είναι οι εξής:

- Έσοδα από ενοίκια και παροχή υπηρεσιών:

(σε χιλ. ευρώ)		EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.		
		2004	2005	2006
Έσοδα			Έξοδα	
<b>EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.</b>	Ενοίκια	3.086	3.177	6.659
	Παροχή υπηρεσιών	3.629	0	0
	<b>Σύνολο</b>	<b>6.715</b>	<b>3.177</b>	<b>6.659</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

- Έξοδα για παροχή υπηρεσιών:

(σε χιλ. ευρώ)		EFG EUROBANK ERGASIAS A.E		
		2004	2005	2006
Έξοδα		Έσοδα		
<b>EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.</b>	Παροχή υπηρεσιών	0	1.351	1.800
<b>Σύνολο</b>		<b>0</b>	<b>1.351</b>	<b>1.800</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

- Χρηματοοικονομικά έξοδα:

(σε χιλ. ευρώ)		EFG EUROBANK ERGASIAS A.E		
		2004	2005	2006
Χρηματοοικονομικά έξοδα		Χρηματοοικονομικά έσοδα		
<b>EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.</b>	Τόκοι	1.519	722	297
	SWAP	4.095	0	0
	Λοιπά χρημ/κά έξοδα	0	213	0
<b>Σύνολο</b>		<b>5.614</b>	<b>935</b>	<b>297</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

- Χρηματοοικονομικά έσοδα:

(σε χιλ. ευρώ)		EFG EUROBANK ERGASIAS A.E		
		2004	2005	2006
Χρηματοοικονομικά έσοδα		Χρηματοοικονομικά έξοδα		
<b>EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.</b>	Τόκοι	82	236	1.729
<b>Σύνολο</b>		<b>82</b>	<b>236</b>	<b>1.729</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

- Αύξηση/(Μείωση) δανειακών υποχρεώσεων:

(σε χιλ. ευρώ)		EFG EUROBANK ERGASIAS A.E		
		2004	2005	2006
<b>EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.</b>		0	(64.819)	13.000
<b>Σύνολο</b>		<b>0</b>	<b>(64.819)</b>	<b>13.000</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

- Χρεωστικά υπόλοιπα:

(σε χιλ. ευρώ)		EFG EUROBANK ERGASIAS A.E		
		2004	2005	2006
Χρεωστικά υπόλοιπα		Πιστωτικά υπόλοιπα		
<b>EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.</b>	Πελάτες	0	0	56
	Καταθέσεις	2.701	37.926	72.843
<b>Σύνολο</b>		<b>2.701</b>	<b>37.926</b>	<b>72.899</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

- Πιστωτικά υπόλοιπα:

(σε χιλ. ευρώ)		EFG EUROBANK ERGASIAS A.E		
		2004	2005	2006
Πιστωτικά υπόλοιπα		Χρεωστικά υπόλοιπα		
EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.	Προμηθευτές	345	1.624	1.660
	Δάνεια	65.819	1.000	14.000
	Δεδουλευμένοι τόκοι δανείων	0	131	268
	<b>Σύνολο</b>	<b>66.164</b>	<b>2.755</b>	<b>15.928</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

#### Περίοδος 01.01-30.09.2007

Οι συναλλαγές του Ομίλου με το βασικό της μέτοχο EFG EUROBANK ERGASIAS, για τις εννιάμηνες περιόδους που έληξαν την 30ή Σεπτεμβρίου του 2006 και του 2007, είναι οι εξής:

- Έσοδα από ενοίκια και παροχή υπηρεσιών:

(σε χιλ. ευρώ)		EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.	
		Εννιάμηνη περίοδος που έληξε την	
		30.09.2006	30.09.2007
Έσοδα		Έξοδα	
EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.	Ενοίκια	4.670	6.676
	<b>Σύνολο</b>	<b>4.670</b>	<b>6.676</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

- Έξοδα για παροχή υπηρεσιών:

(σε χιλ. ευρώ)		EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.	
		Εννιάμηνη περίοδος που έληξε την	
		30.09.2006	30.09.2007
Έξοδα		Έσοδα	
EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.	Παροχή υπηρεσιών	1.236	1.711
	<b>Σύνολο</b>	<b>1.236</b>	<b>1.711</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

- Χρηματοοικονομικά έξοδα:

(σε χιλ. ευρώ)		EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.	
		Εννιάμηνη περίοδος που έληξε την	
		30.09.2006	30.09.2007
Χρηματοοικονομικά έξοδα			
EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.	Τόκοι	106	738
	Λοιπά χρημ/κά έξοδα	7	15
	<b>Σύνολο</b>	<b>113</b>	<b>754</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

- Χρηματοοικονομικά έσοδα:

(σε χιλ. ευρώ)		EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.	
		Εννιάμηνη περίοδος που έληξε την	
		30.09.2006	30.09.2007
Χρηματοοικονομικά έσοδα			
EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.	Τόκοι	1.313	1.598
<b>Σύνολο</b>		<b>1.313</b>	<b>1.598</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

- Προκαταβολές για την απόκτηση ακινήτων επένδυσης:

(σε χιλ. ευρώ)		EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.	
		Εννιάμηνη περίοδος που έληξε την	
		30.09.2006	30.09.2007
EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.			
<b>Σύνολο</b>		<b>0</b>	<b>2.582</b>

- Αύξηση/(Μείωση) δανειακών υποχρεώσεων:

(σε χιλ. ευρώ)		EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.	
		Εννιάμηνη περίοδος που έληξε την	
		30.09.2006	30.09.2007
EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.			
<b>Σύνολο</b>		<b>6.500</b>	<b>4.000</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

- Χρεωστικά υπόλοιπα:

(σε χιλ. ευρώ)		EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.	
		31.12.2006	30.09.2007
Χρεωστικά υπόλοιπα		Πιστωτικά υπόλοιπα	
EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.	Πελάτες	56	299
	Καταθέσεις	72.843	23.612
<b>Σύνολο</b>		<b>72.899</b>	<b>23.911</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

- Πιστωτικά υπόλοιπα:

(σε χιλ. ευρώ)		EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.	
		31.12.2006	30.09.2007
Πιστωτικά υπόλοιπα		Χρεωστικά υπόλοιπα	
EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.	Προμηθευτές	1.660	2.211
	Δάνεια	14.000	18.000
	Δεδουλευμένοι τόκοι δανείων	268	277
<b>Σύνολο</b>		<b>15.928</b>	<b>20.488</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

#### Χρήσεις 2004-2006

Οι συναλλαγές της Εταιρίας με το βασικό της μέτοχο Lamda Development, για τις χρήσεις 2006, 2005 και 2004, είναι οι εξής:

- Έξοδα για εργασίες ανάπτυξης ακινήτων και παροχής υπηρεσιών

<i>(σε χιλ. ευρώ)</i>	Lamda Development 31.12.2004	Lamda Development 31.12.2005	Lamda Development 31.12.2006
Έξοδα για εργασίες ανάπτυξης ακινήτων και παροχής υπηρεσιών			
<b>Eurobank Properties A.E.E.A.Π.</b>	618	2.164	0
<b>Σύνολο</b>	<b>618</b>	<b>2.164</b>	<b>0</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

- Χρεωστικά υπόλοιπα:

<i>(σε χιλ. ευρώ)</i>	Eurobank Properties A.E.E.A.Π.		
	2004	2005	2006
Χρεωστικά υπόλοιπα		Πιστωτικά υπόλοιπα	
<b>Lamda Development</b>	725	68	0
<b>Σύνολο</b>	<b>725</b>	<b>68</b>	<b>0</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

#### Περίοδος 01.01-30.9.2007

Οι συναλλαγές του Ομίλου με το βασικό της μέτοχο Lamda Development, για τις εννιάμηνες περιόδους που έληξαν την 30ή Σεπτεμβρίου του 2006 και του 2007, είναι οι εξής:

<i>(σε χιλ. ευρώ)</i>	Eurobank Properties A.E.E.A.Π.	
	30.09.2006	30.09.2007
Χρεωστικά υπόλοιπα		Πιστωτικά υπόλοιπα
<b>Lamda Development</b>	14	0
<b>Σύνολο</b>	<b>14</b>	<b>0</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

### 3.13.4 Συναλλαγές με θυγατρικές και συγγενείς εταιρίες

#### Χρήσεις 2004-2006

Οι συναλλαγές μεταξύ των θυγατρικών και συγγενών εταιριών για τις χρήσεις 2004 και 2005, είναι οι εξής:

- Έσοδα από ενοίκια και παροχή υπηρεσιών:

<i>(σε χιλ. ευρώ)</i>		ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε.		ΖΗΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.	
		2004		2004	
Έσοδα					
EUROBANK PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π.	Ενοίκια	3		4	
	Παροχή υπηρεσιών	0		148	
	<b>Σύνολο</b>	<b>3</b>		<b>152</b>	

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

- Χρεωστικά υπόλοιπα:

<i>(σε χιλ. ευρώ)</i>		ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε.		ΖΗΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.	
		2004	2005 <sup>(1)</sup>	2004	2005 <sup>(2)</sup>
Χρεωστικά υπόλοιπα		Πιστωτικά Υπόλοιπα			
EUROBANK PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π.		0	0	61	0
	<b>Σύνολο</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61</b>	<b>0</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

(1) Τον Αύγουστο 2005 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση με απορρόφηση της ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε. από την Εταιρία.

(2) Την 05.08.2005 η Εταιρία μεταβίβασε τη συμμετοχή της στην Ζήνων Ακίνητα Α.Ε.

Το 2006 η Εταιρία δεν είχε θυγατρικές και συγγενείς εταιρίες και για το λόγο αυτό δεν παρατίθενται σχετικές πληροφορίες.

#### Περίοδος 01.01-30.09.2007

Οι συναλλαγές μεταξύ των θυγατρικών εταιριών για την περίοδο 01.01-30.9.2007 είναι οι εξής:

- Χρεωστικά υπόλοιπα:

<i>(σε χιλ. ευρώ)</i>		Reco Real Property A.D.		Eliade Tower S.A.	
		30.09.2006	30.09.2007	30.09.2006	30.09.2007
Χρεωστικά υπόλοιπα		Πιστωτικά Υπόλοιπα			
EUROBANK PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π.		0	0	0	2.238
	<b>Σύνολο</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.238</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Το ποσό των €2.238.000 πληρωτέο από τη θυγατρική Eliade Tower S.A. αφορά σε δάνεια μετόχων που είχαν δώσει οι προηγούμενοι μέτοχοι της Eliade Tower S.A. προς αυτή, τα οποία μετά την υπογραφή συμφωνίας με την Eurobank Properties για την απόκτηση του 99,99% της εταιρίας εκχωρήθηκαν στην Εταιρία και αποτελούν πλέον απαίτηση της Eurobank Properties από την Eliade Tower S.A. Τα δάνεια αυτά είναι άτοκα και είναι πληρωτέα μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2007.



### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

#### 3.13.5 Συναλλαγές με μέλη του Ομίλου Eurobank EFG

##### Χρήσεις 2004-2006

Κατά τις χρήσεις 2004-2006, η Εταιρία είχε τις εξής συναλλαγές με λοιπές εταιρίες του Ομίλου Eurobank EFG:

(σε κιλ. ευρώ)	2004	2005	2006
	Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.	Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.	Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.
	Έσοδα από ενοίκια	Έσοδα από ενοίκια	Έσοδα από ενοίκια
Έξοδα για ενοίκια			
Hellas On Line	293	316	0
ΦΙΛΟΞΕΝΙΑ 04 Α.Ε.	49	25	0
Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.	11	44	77
Λότζικ Ντάτα Ινφορμείσον Σύστημα Α.Ε.	936	992	0
Ζήνων Ακίνητα Α.Ε.	0	4	0
EFG Υπηρεσίες Διαδικτύου Α.Ε.	0	0	37
Business Exchanges Α.Ε.	0	0	55
Financial Planning Υπηρεσίες Διαχείρισης Απαιτήσεων Α.Ε.	0	0	177
EFG Eurobank Cards Α.Ε.	0	0	104
<b>Σύνολο</b>	<b>1.289</b>	<b>1.382</b>	<b>449</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

(σε κιλ. ευρώ)	2004	2005	2006
	Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.	Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.	Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.
	Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	Έσοδα από παροχή υπηρεσιών
Έξοδα για παροχή υπηρεσιών			
Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.	-	-	-
EFG Private Bank LUX S.A.	0	0	0
EFG Eurobank Leasing	42	0	0
Eurobank Cards ΑΕ	0	0	0
EFG Ασφαλιστικές Υπηρεσίες Α.Ε.	3	0	0
EFG Ασφαλιστική Ζωής Α.Ε.Ζ.	7	0	0
EFG Ασφαλιστική Α.Ε.Γ.Α.	3	0	0
Open 24	1	0	0
<b>Σύνολο</b>	<b>56</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

(σε χιλ. ευρώ)	Χρήση που έληξε την		
	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
	Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.	Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.	Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.
	Χρηματοοικονομικά έξοδα	Χρηματοοικονομικά έξοδα	Χρηματοοικονομικά έξοδα
Χρηματοοικονομικά έσοδα			
<b>EFG Private Bank LUX S.A.</b>	1.945	1.241	0
<b>EFG Eurobank Leasing</b>	417	492	1.536
<b>Σύνολο</b>	<b>2.362</b>	<b>1.734</b>	<b>1.536</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

(σε χιλ. ευρώ)	2004	2005	2006
		Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.	Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.
	Έσοδα από πώληση κλάδου και μετοχών	Έσοδα από πώληση κλάδου και μετοχών	Έσοδα από πώληση κλάδου και μετοχών
Έξοδα για αγορά κλάδου			
<b>Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.</b>	<b>6.000</b>	<b>245</b>	<b>0</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>6.000</b>	<b>245</b>	<b>0</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

(σε χιλ. ευρώ)	2004	2005	2006
		Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.	Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.
	Έξοδα εκτιμήσεων και μεσιτείας		
Έσοδα εκτιμήσεων και μεσιτείας			
<b>Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>283</b>
<b>Σύνολο</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>283</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

2004 (σε χιλ. ευρώ)	Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.	Hellas On Line	ΦΙΛΟΞΕΝΙΑ 04 Α.Ε.	Λότζικ Ντάτα Ινφορμίσσον Σύστεμς Α.Ε.
	Πιστωτικά υπόλοιπα			
Χρεωστικά υπόλοιπα				
<b>Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.</b>	-	153	39	87
<b>EFG Private Bank LUX S.A.</b>	45.030	0	0	0
<b>EFG Eurobank Leasing</b>	14.767	0	0	0
<b>Business Exchange S.A.</b>	0	0	0	0
<b>Λότζικ Ντάτα Ινφορμίσσον Σύστεμς Α.Ε.</b>	4	0	0	-
<b>EFG Eurobank Cards</b>	1	0	0	0
<b>EFG Ασφαλιστικές Υπηρεσίες Α.Ε.</b>	1	0	0	0
<b>Bank Post</b>	1	0	0	0
<b>EFG Business Services Α.Ε.</b>	0	0	0	0
<b>Σύνολο</b>	<b>59.805</b>	<b>153</b>	<b>39</b>	<b>87</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Εκ του ποσού €45.030 χιλ., ποσό €45.000 χιλ. αφορά σε ομολογιακό δάνειο που έλαβε η Εταιρία από την EFG Private Bank LUX S.A.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

2005 (σε κιλ. ευρώ)	Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.	Hellas On Line	Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.	ΖΗΝΩΝ Ακίνητα Α.Ε.	Φιλοξενία '04 Α.Ε.	Λότζικ Ντάτα Ινφορμέισον Σύστημα Α.Ε.
Πιστωτικά υπόλοιπα						
Χρεωστικά υπόλοιπα						
Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.	-	4	28	3	65	747
EFG Private Bank LUX S.A.	0	0	0	0	0	0
EFG Eurobank Leasing	38.819	0	0	0	0	0
Business Exchange S.A.	2	0	0	0	0	0
EFG Eurobank Cards	1	0	0	0	0	0
EFG Ασφαλιστικές Υπηρεσίες Α.Ε.	1	0	0	0	0	0
Eurolife ΑΕΓΑ	24	0	0	0	0	0
Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων	11	0	-	0	0	0
Hellas on Line	54	-	0	0	0	0
EFG Business Services Α.Ε.	0	0	0	0	0	0
<b>Σύνολο</b>	<b>38.979</b>	<b>4</b>	<b>28</b>	<b>3</b>	<b>65</b>	<b>747</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Το ποσό €38.819 κιλ. αφορά σε υποχρέωση χρηματοδοτικών μισθώσεων μεταξύ της Εταιρίας και της EFG Eurobank Leasing (ποσό €38.593 κιλ. αφορά σε υπόλοιπο χρηματοδοτικών μισθώσεων και ποσό €226 κιλ. αφορά σε δεδουλευμένους τόκους έξοδα που αφορούν σε υποχρέωση χρηματοδοτικών μισθώσεων). Περισσότερες πληροφορίες σχετικά αναφέρονται στην ενότητα 3.5.3 «Συμβάσεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

2006 (σε κιλ. ευρώ)	Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.	Φιλοξενία '04 Α.Ε.	Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.
Πιστωτικά Υπόλοιπα			
Χρεωστικά υπόλοιπα			
Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.	-	65	18
EFG Eurobank Leasing	37.271	0	0
Business Exchange S.A.	15	0	0
EFG Eurobank Cards	104	0	0
EFG Ασφαλιστικές Υπηρεσίες Α.Ε.	4	0	0
Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.	92	0	-
Financial Planning Υπηρεσίες Διαχείρισης Απαιτήσεων Α.Ε.	82	0	0
EFG Business Services Α.Ε.	0	0	0
<b>Σύνολο</b>	<b>37.850</b>	<b>65</b>	<b>18</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Το ποσό €37.271 κιλ. αφορά σε υποχρέωση χρηματοδοτικών μισθώσεων μεταξύ της Εταιρίας και της EFG Eurobank Leasing (ποσό €37.081 κιλ. αφορά σε υπόλοιπο χρηματοδοτικών μισθώσεων και ποσό €190 κιλ. αφορά σε δεδουλευμένους τόκους έξοδα που αφορούν σε υποχρέωση χρηματοδοτικών μισθώσεων). Περισσότερες πληροφορίες σχετικά αναφέρονται στην ενότητα 3.5.3 «Συμβάσεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

**Περίοδος 01.01-30.09.2007**

Οι συναλλαγές μεταξύ της Εταιρίας και των εταιριών του Ομίλου Eurobank EFG, είναι οι εξής:

(σε χιλ. ευρώ)	Εννιάμηνη περίοδος που έληξε την 30.09.2006	Εννιάμηνη περίοδος που έληξε την 30.09.2007
	Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.	Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.
	Έσοδα από ενοίκια	Έσοδα από ενοίκια
Έξοδα για ενοίκια		
<b>Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.</b>	47	101
<b>EFG Υπηρεσίες Διαδικτύου Α.Ε.</b>	18	61
<b>Business Exchanges Α.Ε.</b>	21	111
<b>Financial Planning Υπηρεσίες Διαχείρισης Απαιτήσεων Α.Ε.</b>	55	368
<b>EFG Eurobank Cards Α.Ε.</b>	0	466
<b>Σύνολο</b>	<b>141</b>	<b>1.109</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

(σε χιλ. ευρώ)	Εννιάμηνη περίοδος που έληξε την 30.09.2006	Εννιάμηνη περίοδος που έληξε την 30.09.2007
	Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.	Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.
	Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	Έσοδα από παροχή υπηρεσιών
Έξοδα για παροχή υπηρεσιών		
<b>Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.</b>	0	38
<b>Σύνολο</b>	<b>0</b>	<b>38</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

(σε χιλ. ευρώ)	Εννιάμηνη περίοδος που έληξε την 30.09.2006	Εννιάμηνη περίοδος που έληξε την 30.09.2007
	Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.	Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.
	Χρηματοοικονομικά έξοδα	Χρηματοοικονομικά έξοδα
Χρηματοοικονομικά έσοδα		
<b>EFG Eurobank Leasing</b>	0 1.134	0 1.404
<b>Σύνολο</b>	<b>1.134</b>	<b>1.404</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

30.09.2006 (σε χιλ. ευρώ)	Eurobank Properties A.E.E.A.Π.	EFG Υπηρεσίες Διαδικτύου A.E.	Φιλοξενία '04 A.E.
Πιστωτικά υπόλοιπα			
Χρεωστικά υπόλοιπα			
<b>Eurobank Properties A.E.E.A.Π.</b>	-	6	65
<b>EFG Eurobank Leasing</b>	37.595	0	0
<b>EFG Business Services S.A.</b>	0	0	0
<b>EFG Eurolife ΑΕΕΓΑ</b>	114	0	0
<b>EFG Ασφαλιστικές Υπηρεσίες A.E.</b>	1	0	0
<b>EFG Eurobank Cards A.E.</b>	1	0	0
<b>Business Exchange S.A.</b>	1	0	0
<b>Σύνολο</b>	<b>37.713</b>	<b>6</b>	<b>65</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Το ποσό €37.595 χιλ. αφορά σε υποχρέωση χρηματοδοτικών μισθώσεων μεταξύ της Εταιρίας και της EFG Eurobank Leasing (ποσό €36.465 χιλ. αφορά σε υπόλοιπο χρηματοδοτικών μισθώσεων και ποσό €131 χιλ. αφορά σε δεδουλευμένους τόκους έξοδα που αφορούν σε υποχρέωση χρηματοδοτικών μισθώσεων). Περισσότερες πληροφορίες σχετικά αναφέρονται στην ενότητα 3.5.3 «Συμβάσεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

30.09.2007 (σε χιλ. ευρώ)	Eurobank Properties A.E.E.A.Π.	Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων A.E.	ΦΙΛΟΞΕΝΙΑ 04 A.E.	Business Exchanges A.E.	EFG Υπηρεσίες Διαδικτύου A.E.
Πιστωτικά υπόλοιπα					
Χρεωστικά υπόλοιπα					
<b>Eurobank Properties A.E.E.A.Π.</b>	-	1	65	34	18
<b>Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων A.E.</b>	22	-	0	0	0
<b>Financial Planning Υπηρεσίες</b>					
<b>Διαχείρισης Απαιτήσεων A.E.</b>	82	0	0	0	0
<b>EFG Eurobank Leasing</b>	36.370	0	0	0	0
<b>Business Exchange S.A.</b>	18	0	0	0	0
<b>EFG Eurobank Cards</b>	104	0	0	0	0
<b>EFG Ασφαλιστικές Υπηρεσίες A.E.</b>	0	0	0	0	0
<b>Eurolife ΑΕΓΑ</b>	66	0	0	0	0
<b>EFG Business Services A.E.</b>	0	0	0	0	0
<b>Σύνολο</b>	<b>36.663</b>	<b>1</b>	<b>65</b>	<b>34</b>	<b>18</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Το ποσό €36.370 χιλ. αφορά σε υποχρέωση χρηματοδοτικών μισθώσεων μεταξύ της Εταιρίας και της EFG Eurobank Leasing (ποσό €36.232 χιλ. αφορά σε υπόλοιπο χρηματοδοτικών μισθώσεων και ποσό €138 χιλ. αφορά σε δεδουλευμένους τόκους έξοδα που αφορούν σε υποχρέωση χρηματοδοτικών μισθώσεων). Περισσότερες πληροφορίες σχετικά αναφέρονται στην ενότητα 3.5.3 «Συμβάσεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Οι συναλλαγές μεταξύ θυγατρικών του Ομίλου και των εταιριών του Ομίλου Eurobank EFG, είναι οι εξής:

30.09.2007 (σε χιλ. ευρώ)	Reco Real Property A.D.	Eurobank EFG Stedonica A.D., Beograd
	Πιστωτικά υπόλοιπα	
Χρεωστικά υπόλοιπα		
Reco Real Property A.D.	0	1.512
Eurobank EFG Stedonica A.D., Beograd	1.500	0
<b>Σύνολο</b>	<b>1.500</b>	<b>1.512</b>

Το ποσό €1.512 χιλ. αφορά σε καταθέσεις της Reco Real Property A.D. στην Τράπεζα Eurobank EFG Stedonica A.D., Beograd.

Το ποσό €1.500 χιλ. αφορά σε δάνειο που έχει λάβει η Reco Real Property A.D. από την Τράπεζα Eurobank EFG Stedonica A.D., Beograd για σκοπούς χρηματοδότησης περαιτέρω κατασκευαστικών εργασιών στο ακίνητο επένδυσης της εταιρίας το οποίο βρίσκεται υπό κατασκευή.

### 3.14 ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΙ ΕΠΟΠΤΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΚΑΙ ΑΝΩΤΕΡΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΣΤΕΛΕΧΗ

Ως διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα της Εταιρίας και ανώτερα διοικητικά στελέχη της Εταιρίας νοούνται: α) τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου, β) τα μέλη της Επενδυτικής της Επιτροπής, γ) ο Γενικός Διευθυντής, δ) ο Οικονομικός Διευθυντής, ε) ο Διευθυντής Επενδύσεων και στ) ο Εσωτερικός Ελεγκτής. Αναλυτικότερα τα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα και ανώτερα διοικητικά στελέχη της Εταιρίας είναι:

α) Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

- Χαράλαμπος Κύρκος, Πρόεδρος Δ.Σ. - Μν Εκτελεστικό Μέλος
- Γεώργιος Παπαγεωργίου, Αντιπρόεδρος Δ.Σ. - Μν Εκτελεστικό Μέλος
- Αριστοτέλης Καρυτινός, Μέλος Δ.Σ. - Εκτελεστικό Μέλος
- Νικόλαος Γαλέτας, Μέλος Δ.Σ. - Εκτελεστικό Μέλος
- Γεώργιος Χρυσικός, Εκτελεστικό Μέλος
- Σπυρίδων Μακρυδάκης, Μέλος Δ.Σ. - Ανεξάρτητο Μν Εκτελεστικό Μέλος
- Δημήτριος Σερμπέτης, Μέλος Δ.Σ. - Ανεξάρτητο Μν Εκτελεστικό Μέλος

β) Τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής

- Νικόλαος Γαλέτας, Πρόεδρος
- Επαμεινώνδας Πανάς
- Αριστοτέλης Καρυτινός
- Γεώργιος Χρυσικός, Γραμματέας
- Γεώργιος Παπαγεωργίου

γ) Ο Γενικός Διευθυντής

- Νικόλαος Γαλέτας

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

δ) Ο Οικονομικός Διευθυντής  
– Ηλίας Παπαηλιόπουλος

ε) Ο Διευθυντής Επενδύσεων  
– Γεώργιος Χρυσικός

στ) Ο Εσωτερικός Ελεγκτής  
– Ανδρέας Παρμαξής

#### 3.14.1 Διοικητικό Συμβούλιο, ανώτερα διοικητικά και διευθυντικά στελέχη

##### Διοικητικό Συμβούλιο

Η Εταιρία διοικείται από Δ.Σ., αποτελούμενο από τέσσερα (4) έως επτά (7) μέλη, τα οποία εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση.

Η θητεία των μελών του Δ.Σ. είναι τριετής, αρχίζει την ημέρα της Γενικής Συνέλευσης που τα εξέλεξε και λήγει με την εκλογή νέου Δ.Σ. από την τακτική Γενική Συνέλευση που θα συνέλθει ύστερα από τρία (3) έτη, μη δυναμένης, πάντως, να υπερβεί την τετραετία.

Τα μέλη του Δ.Σ. είναι πάντοτε επανεκλέξιμα και ελεύθερα ανακλητά.

Το Δ.Σ., που υποχρεωτικά συνεδριάζει τουλάχιστον μία φορά το μήνα, θεωρείται ότι βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται τα μισά συν ένα από τα μέλη του, χωρίς ποτέ ο αριθμός των συμβούλων που παρίστανται αυτοπροσώπως να είναι κατώτερος από τρεις (3).

Οι αποφάσεις του Δ.Σ. λαμβάνονται με απόλυτη πλειοψηφία των συμβούλων οι οποίοι παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται.

Το σημερινό Δ.Σ., εξαιρουμένων των δυο μελών που αντικατέστησαν τα παραιτηθέντα μέλη της Εταιρίας, εξελέγη από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 24.08.2005, συγκροτήθηκε σε σώμα δυνάμει της 24.08.2005 απόφασης του Δ.Σ. (Δημοσιεύθηκε στο υπ' αριθμ. 11770/14.11.2005 Φ.Ε.Κ. (τ. Α.Ε. & Ε.Π.Ε.)) και αποτελείται από τα ακόλουθα μέλη

Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ.	Επάγγελμα
Χαράλαμπος Κύρκος του Μαργαρίτη	Πρόεδρος Δ.Σ. - Μη Εκτελεστικό Μέλος	Τραπεζικός Υπάλληλος
Γεώργιος Παπαγεωργίου του Κωνσταντίνου	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.- Μη Εκτελεστικό Μέλος	Ιδιωτικός Υπάλληλος
Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Εκτελεστικό Μέλος	Τραπεζικός Υπάλληλος
Νικόλαος Γαλέτας του Ιωάννου	Εκτελεστικό Μέλος	Ιδιωτικός Υπάλληλος
Γεώργιος Χρυσικός του Κωνσταντίνου	Εκτελεστικό Μέλος	Ιδιωτικός Υπάλληλος
Σπυρίδων Μακρυδάκης του Γεωργίου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	Ιδιωτικός Υπάλληλος
Δημήτριος Σερμπέτης του Χρήστου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	Ιδιωτικός Υπάλληλος

Η διεύθυνση των ανωτέρω είναι η διεύθυνση της Εταιρίας, Σινιόσογλου 6, κτίριο Δ', 142 34 Ν. Ιωνία.

Η Θητεία του ως άνω Δ.Σ. λήγει την 24.08.2008 και παρατείνεται αυτοδικαίως έως την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας, που θα συνέλθει εντός του πρώτου εξαμήνου του έτους 2009.

Ο κος Λάμπρος Αναγνωστόπουλος υπέβαλε την παραίτησή του από το Δ.Σ. της Εταιρίας την 9 Ιανουαρίου 2007. Το Δ.Σ., στη συνεδρίασή του την ίδια ημερομηνία, αποφάσισε να διορισθεί προσωρινά, σύμφωνα με τον νόμο και το καταστατικό, σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος και για το διάστημα που υπολείπεται για την συμπλήρωση της θητείας του, ο κ. Γεώργιος Παπαγεωργίου. Η εκλογή του κ. Γεωργίου Παπαγεωργίου επικυρώθηκε με την με ημερομηνία 23.03.2007 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας.

Ο κ. Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου υπέβαλε την παραίτησή του από το Δ.Σ. της Εταιρίας την 18 Ιουνίου 2007. Το Δ.Σ., σε συνεδρίασή του κατά την ίδια ημερομηνία, αποφάσισε να διορισθεί προσωρινά σύμφωνα με τον νόμο και το καταστατικό, σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος και για το διάστημα που υπολείπεται για την συμπλήρωση της θητείας του, ο κ. Γεώργιος Χρυσικός. Η εκλογή του κ. Γεωργίου Χρυσικού επικυρώθηκε με την από 3.09.2007 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας.

Επίσης σημειώνεται ότι με την από 15 Οκτωβρίου 2007 ανακοίνωσή της Εταιρίας γνωστοποιήθηκαν τα εξής: «Μετά από μια επιτυχημένη 7ετή θητεία στη θέση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου της Eurobank Properties Α.Ε.Α.Π. («η Εταιρία»), ο κ. Χαράλαμπος Κύρκος εκδήλωσε την επιθυμία να αποχωρήσει από το Διοικητικό Συμβούλιο. Ο κ. Κύρκος συνέβαλε ουσιαστικά στην μέχρι τώρα ανάπτυξη των εργασιών της Εταιρίας στην Ελλάδα και το εξωτερικό. Ο κος Κύρκος συμφώνησε να εξακολουθήσει να ασκεί τα καθήκοντά του ως Πρόεδρος του Δ.Σ. έως την 31.12.2007. Το Δ.Σ. και η Διοίκηση της Εταιρίας ευχαριστούν θερμά τον κ. Χ. Κύρκο για την προσφορά του.»

Το Δ.Σ. περιλαμβάνει τέσσερα (4) μη εκτελεστικά μέλη εκ των οποίων δύο (2) μέλη, ο κ. Σπ. Μακρυδάκης και ο κ. Δ. Σερμπέτης είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Ν.3016/2002.

Σε περίπτωση απουσίας ή κωλύματος του Προέδρου και Αντιπροέδρου, τα καθήκοντα του Προέδρου, όπως αυτά προκύπτουν από τον νόμο ή το καταστατικό, θα ασκεί το εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ., κ. Αριστοτέλης Καρυτινός.

Μεταξύ των ως άνω μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των μελών των λοιπών διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων της Εταιρίας και των διευθυντικών στελεχών αυτής δεν υφίσταται οικογενειακός δεσμός.

Πλην των ανωτέρω, δεν έχουν λάβει χώρα άλλες αλλαγές στη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας κατά την τελευταία διετία.



## 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Τα βιογραφικά σημειώματα των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των ανώτατων διευθυντικών στελεχών της Εταιρίας είναι τα ακόλουθα:

### **Διοικητικό Συμβούλιο**

#### **Χαράλαμπος Κύρκος, Πρόεδρος Δ.Σ. - Μν Εκτελεστικό Μέλος**

Ο Χαράλαμπος Μ. Κύρκος, ετών 54, είναι Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας από το 2000. Εργάζεται στον Όμιλο Eurobank EFG από το 1995 και μέχρι πρότινος διετέλεσε Γενικός Διευθυντής Risk Management στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. Στο παρελθόν, (1994 - 1995), διετέλεσε Διευθύνων Σύμβουλος στην Εγνατία Τράπεζα Α.Ε., Διευθύνων Σύμβουλος της Banque Nationale de Grece, France (μίας εταιρίας συμφερόντων της Εθνικής Τράπεζας σε συνεργασία με την Credit Lyonnais στο Παρίσι) (1992-1995) και Γενικός Διευθυντής της ΕΤΕΒΑ (1989-1992). Είναι κάτοχος πτυχίου Ηλεκτρολόγου και Μηχανολόγου Μηχανικού από το Εθνικό Μετσόβειο Πολυτεχνείο Αθηνών και μεταπτυχιακού διπλώματος στη Διοίκηση (management) από το Massachusetts Institute of Technology των ΗΠΑ.

#### **Γεώργιος Παπαγεωργίου, Αντιπρόεδρος Δ.Σ. - Μν Εκτελεστικό Μέλος**

Ο Γεώργιος Παπαγεωργίου, ετών 48, είναι Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. της Εταιρίας. Από τον Οκτώβριο του 2004 είναι Γενικός Διευθυντής της LAMDA Development S.A. Έχει διατελέσει στέλεχος των Τεχνικών Εταιριών ΑΕΓΕΚ Α.Ε. και ΑΒΑΞ Α.Ε., της οποίας ήταν μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου επί 15 έτη, Διευθύνων Σύμβουλος της Ανώνυμης Ξενοδοχειακής Εταιρίας "Αστήρ Παλλάς Βουλιαγμένης Α.Ξ.Ε.", Διευθύνων Σύμβουλος της Τεχνικής Εταιρίας ΠΡΟΕΤ Α.Ε. (θυγατρική της J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.) και Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της J&P Development Α.Ε. Είναι διπλωματούχος του Τμήματος Πολιτικών Μηχανικών του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου (ΕΜΠ).

#### **Αριστοτέλης Καρυτινός, Μέλος Δ.Σ. - Εκτελεστικό Μέλος**

Ο Δρ. Αριστοτέλης Δ. Καρυτινός, ετών 51, είναι εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. της Εταιρίας από το 2000 και μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής. Από τον Αύγουστο 2004 είναι Αναπληρωτής Γενικός Διευθυντής της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias Α.Ε. και του Τομέα Real Estate, υπεύθυνος για την πραγματοποίηση επενδύσεων σε ακίνητα και παροχής υπηρεσιών επί ακινήτων στην Ελλάδα και τα Βαλκάνια. Από το 2000 έως το 2005, διετέλεσε Διευθύνων Σύμβουλος της EFG Eurobank Properties Α.Ε. (που ήταν η επωνυμία της Εταιρίας πριν την μετατροπή της σε Α.Ε.Α.Π.). Στο παρελθόν, εργάστηκε επί σειρά ετών σε διευθυντικές θέσεις του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα. Από το 1988 έως το 1995 διετέλεσε διευθυντικό στέλεχος στην Κτηματική Τράπεζα (Όμιλος Εθνικής Τράπεζας) και από το 1996 έως το 2000, διετέλεσε επικεφαλής της Διεύθυνσης Στεγαστικών Δανείων της Eurobank, που αργότερα συγχωνεύτηκε με την EFG Eurobank Ergasias Α.Ε. Είναι πτυχιούχος οικονομολόγος του Πανεπιστημίου Αθηνών και κάτοχος μεταπτυχιακού διπλώματος (MSc) στην περιφερειακή ανάπτυξη από το Πάντειο Πανεπιστήμιο και διδακτορικού τίτλου στα Χρηματοοικονομικά από το Πανεπιστήμιο Warwick, UK.

#### **Νικόλαος Γαλέτας, Μέλος Δ.Σ. - Εκτελεστικό Μέλος**

Ο Νικόλαος Γαλέτας, ετών 71, είναι Γενικός Διευθυντής και εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. της Εταιρίας από το 2005 και Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής. Από το 2003 έως το 2005, διετέλεσε σύμβουλος της διοίκησης της EFG Eurobank Properties Α.Ε. (που ήταν η επωνυμία της Εταιρίας πριν την μετατροπή της σε Α.Ε.Α.Π.). Στο παρελθόν, από το 1974 έως το 2002, εργάστηκε για την Εθνική Τράπεζα Επενδύσεων Βιομηχανικής Ανάπτυξης, και συγκεκριμένα από το 1974 έως το 1984 στην τεχνική της διεύθυνση, από το 1984 έως το 1987 ως Αναπληρωτής Διευθυντής της τεχνικής διεύθυνσης, από το 1987 έως το 1992 ως

Διευθυντής της τεχνικής διεύθυνσης, από το 1992 έως το 2001 ως Γενικός Διευθυντής, και τέλος από το 2001 έως 2002 ως σύμβουλος της διοίκησης της τράπεζας. Διετέλεσε πρόεδρος ή μέλος Δ.Σ. πολλών εταιριών ενδιαφέροντος της Ε.Τ.Ε.Β.Α. Είναι κάτοχος πτυχίου μηχανολόγου και ηλεκτρολόγου μηχανικού από το Εθνικό Μετσόβειο Πολυτεχνείο Αθηνών.

#### **Γιώργος Χρυσικός, Εκτελεστικό Μέλος, Διευθυντής Επενδύσεων**

Ο Γιώργος Χρυσικός, ετών 35, είναι Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ. της Εταιρίας από 18.06.2007, Γραμματέας της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρίας από 09.01.2007 και Διευθυντής Επενδύσεων από το 2006. Από τον Απρίλιο του 2005 εκτελεί χρέη Διευθύνοντος Συμβούλου της CVP Ltd. Management Consultants, μίας εταιρίας που συν-ίδρυσε. Πριν συν-ιδρύσει την CVP Ltd. Management Consultants διετέλεσε Διευθύνων Σύμβουλος για την DTZ Greece A.E. από τον Σεπτέμβριο 2003 έως το Απρίλιο 2005. Διετέλεσε επίσης εξωτερικός σύμβουλος του Διοικητικού Συμβουλίου του Ομίλου ΙΑΣΩ από τον Ιανουάριο 2003 έως το Δεκέμβριο 2005, και από το 2001 έως το 2003 ήταν ανώτερο στέλεχος με ειδίκευση στο private equity για την McKinsey & Company, Inc. Το 2000 εργάστηκε για την McKinsey & Company, Inc. ως στέλεχος με ειδίκευση στην χρηματοδότηση επιχειρήσεων και επιχειρηματική στρατηγική. Από το 1997 έως το 1999, ήταν υπεύθυνος έργου (project manager) στην Ήφαιστος Α.Ε. Είναι κάτοχος πτυχίων πολιτικού μηχανικού και διαχείρισης κατασκευών από το Εθνικό Μετσόβειο Πολυτεχνείο Αθηνών και το University of California, Berkeley, αντίστοιχα, και κάτοχος μεταπτυχιακού διπλώματος (MBA) εταιρικής χρηματοδότησης και στρατηγικής από το Columbia Business School των ΗΠΑ.

#### **Σπυρίδων Μακρυδάκης, Μέλος Δ.Σ. - Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος**

Ο Σπύρος Μακρυδάκης, ετών 64, είναι μέλος του Δ.Σ. της Εταιρίας από το 2005. Επί του παρόντος είναι Καθηγητής- Ερευνητής στο INSEAD, μια θέση που κατέχει από το 1998, και από το 2004 είναι Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της PrivatSea, μίας εταιρίας του Ομίλου Λάτση που δραστηριοποιείται στον τομέα των mega-yachts. Επί του παρόντος είναι επίσης Πρόεδρος του Συμβουλίου της VoiceWeb και στο Διοικητικό Συμβούλιο της PrivatSea Yachting, PrivatSea Projects, BE ("Business Exchange"), e-solutions (ως Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου) και στην HOL ("Hellas On Line"). Από το 2000 έως το 2004, διετέλεσε Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της Lamda Development A.E., μίας εταιρίας ανάπτυξης Ακίνητης Περιουσίας και μέλος του Ομίλου Λάτση και μετόχου της Εταιρίας. Από το 1999 έως το 2001, ήταν επίσης Επιμελητής του International Journal of Forecasting. Πρόσφατα, έχει διατελέσει μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της QMS ("Quality Management Systems", ως Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου), Lamda Hellix, B4Retail, Property E.Π.Ε., και Μαρίνας Φλοίσβου. Είναι κάτοχος διδακτορικού τίτλου και μεταπτυχιακού διπλώματος διοίκησης επιχειρήσεων από το Graduate School of Business του New York University, καθώς και κάτοχος διπλώματος από το Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα της Σχολής Βιομηχανικών Σπουδών, στην Αθήνα.

#### **Δημήτριος Σερμπέτης, Μέλος Δ.Σ. - Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος**

Ο Δημήτριος Σερμπέτης, ετών 64, είναι μέλος του Δ.Σ. από το 2005. Από το 2001 είναι ο διαχειριστής και διευθυντής του ελληνικού παραρτήματος της SGI Ingenierie Sarl, που είναι Γαλλική Εταιρία Τεχνικών Μελετών και Συμβούλων και μέλος του διεθνούς ομίλου συμβούλων SGI Consulting. Από το 2006 συμμετέχει στο Διοικητικό Συμβούλιο της SGI-Consulting, μητρικής εταιρίας του SGI Group, με έδρα το Λουξεμβούργο. Από το 2001 έως το 2005 ήταν Πρόεδρος της SGI-Trademco S.A. Από το 2000 έως το 2001, ήταν Διευθύνων Σύμβουλος της SGI-Hellas A.E. Διετέλεσε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου εταιριών του Ομίλου Λάτση. Υπήρξε Διευθυντής και Σύμβουλος Διοίκησης στην Ελληνική Τράπεζα Βιομηχανικής

## 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Ανατύξεως από το 1969 μέχρι και το 1988. Είναι διπλωματούχος Πολιτικός Μηχανικός του Εθνικού Μετσόβειου Πολυτεχνείου και έχει μεταπτυχιακό δίπλωμα διοίκησης επιχειρήσεων (MBA). Με υποτροφία της World Bank, κατόπιν εξετάσεων, έλαβε μεταπτυχιακή εκπαίδευση στην Washington, D.C. για την αξιολόγηση επενδύσεων.

### **Διευθυντικά Στελέχη**

#### **Ηλίας Παπαηλιόπουλος, Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών**

Ο Ηλίας Παπαηλιόπουλος, ετών 65, είναι ο Οικονομικός Διευθυντής της Εταιρίας από το 1992. Από το 1991 έως το 1992 ήταν ο Οικονομικός Διευθυντής της «Ξενοδοχεία της Ελλάδος Α.Ε.», και προηγουμένως, από το 1970 έως το 1991, ήταν ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου της «Αιγαίο Κλωστοϋφαντουργία Α.Ε.» Είναι κάτοχος πτυχίου διοίκησης επιχειρήσεων από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών (πρώην Ανωτάτη Εμπορική).

#### **Γεώργιος Χρυσικός, Διευθυντής Επενδύσεων**

Σύντομο βιογραφικό σημείωμα του κ. Γ. Χρυσικού παρατίθεται ανωτέρω.

### **Εκπροσώπηση**

Στην από 09.01.2007 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, αποφασίστηκαν τα ακόλουθα σχετικά με την εκπροσώπηση της Εταιρίας:

I. Με εξαίρεση τις περιπτώσεις κατά τις οποίες ο νόμος και το καταστατικό απαιτούν συλλογική ενέργεια του Διοικητικού Συμβουλίου και με την επιφύλαξη της υπό II περίπτωσης, έναντι του Δημοσίου και οποιουδήποτε τρίτου, φυσικού ή νομικού προσώπου, δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, η Εταιρία εκπροσωπείται και δεσμεύεται πάντοτε με δύο υπογραφές, ως κατωτέρω:

A. Σε κάθε περίπτωση διοικήσεως των εταιρικών υποθέσεων, με τις από κοινού υπογραφές δύο οποιωνδήποτε από τους κ.κ. Νικόλαο Γαλέτα, Αριστοτέλη Καρυτινό, Ηλία Παπαηλιόπουλο και Γεώργιο Χρυσικό.

B. Για τις κατωτέρω αναφερόμενες πράξεις:

α) σύναψη συμβάσεων για αγορά ή πώληση από την Εταιρία κινητών αξιών ή ακινήτων: με τις από κοινού υπογραφές δύο οποιωνδήποτε από τους κ.κ. Νικόλαο Γαλέτα, Αριστοτέλη Καρυτινό και Γεώργιο Χρυσικό.

β) σύναψη, τροποποίηση και λύση συμβάσεων μισθώσεως ακινήτων, συμπεριλαμβανομένης και της για οποιοδήποτε λόγο καταγγελίας των συμβάσεων αυτών από την Εταιρία τόσο ως εκμισθώτρια όσο και ως μισθώτρια: είτε με τον τρόπο που αναφέρεται ανωτέρω στην υποπαράγραφο α είτε με τις από κοινού υπογραφές ενός από τους αναφερομένους στην υποπαράγραφο Α και ενός από τους κ.κ. Δημήτριο Ανδρίτσο και Ναταλία Στράφτη.

γ) σύναψη, τροποποίηση και λύση συμβάσεων για: i) αγορά ή πώληση από την Εταιρία οποιουδήποτε κινητών πραγμάτων και ii) παροχή στην Εταιρία υπηρεσιών οποιασδήποτε φύσης με οποιοσδήποτε όρους, έναντι αμοιβής ανεξαρτήτως ποσού: είτε με τον τρόπο που αναφέρεται ανωτέρω στην

παράγραφο Α είτε με τις από κοινού υπογραφές ενός από τους αναφερομένους στην παράγραφο Α και ενός από τους κ.κ. Δημήτριο Ανδρίτσο, Ναταλία Στράφτη και Θηρεσία Μεσσάρη.

II) Ειδικά στις κατωτέρω, περιοριστικώς αναφερόμενες περιπτώσεις, για την εκπροσώπηση και δέσμευση της Εταιρίας αρκεί και μία μόνο υπογραφή, ως εξής:

α) για την αγορά από την Εταιρία οποιωνδήποτε κινητών πραγμάτων μέχρι ποσού € 4.500 ανά τιμολόγιο, όπως και για την παροχή στην Εταιρία υπηρεσιών οποιασδήποτε φύσης έναντι αμοιβής μέχρι ποσού € 4.500 ανά περίπτωση, αρκεί η υπογραφή ενός οποιουδήποτε από τους κ.κ. Νικόλαο Γαλέτα, Αριστοτέλη Καρυτινό και Θηρεσία Μεσσάρη.

β) για την υπογραφή των καταστάσεων επιθεωρήσεως εργασίας, τις αναγγελίες προς τον Ο.Α.Ε.Δ., τις βεβαιώσεις απασχολήσεως του προσωπικού, καθώς και για την υπογραφή κάθε εγγράφου σχετικού με τα θέματα του προσωπικού, αρκεί η υπογραφή ενός οποιουδήποτε από τους κ.κ. Νικόλαο Γαλέτα, Αριστοτέλη Καρυτινό και Ηλία Παπαηλιόπουλο, και

γ) για τις πάσης φύσεως συναλλαγές της Εταιρίας με τις Δημόσιες, Δημοτικές ή Κοινοτικές Αρχές (Δ.Ο.Υ., Νομαρχία, Ο.Τ.Α. κ.λπ.), Ν.Π.Δ.Δ. και Ν.Π.Ι.Δ. Κοινής Ωφελείας (Ε.Υ.Δ.Α.Π., Δ.Ε.Η., Ο.Τ.Ε., κ.λπ.) και Κύριας και Επικουρικής Ασφάλισης (Ι.Κ.Α. κ.λπ.), όπως ενδεικτικώς σύναψη συμβάσεων με τους ανωτέρω, παροχή εγγυήσεων, υποβολή δηλώσεων μεταβολών στοιχείων της Εταιρίας (π.χ. τροποποιήσεις καταστατικού, σύνθεση Δ.Σ., εκπροσώπηση, αλλαγή γραφείων κ.λπ.) θεώρηση βιβλίων και στοιχείων, έκδοση κάθε είδους βεβαιώσεων και πιστοποιητικών, πληρωμές πάσης φύσεως (φόρων και τελών κ.λπ.) κ.λπ. και υποβολή οποιουδήποτε σχετικού εγγράφου, αρκεί η υπογραφή είτε οποιουδήποτε από τους κ.κ. Ηλία Παπαηλιόπουλο, Χρυσούλα Βολιώτη, Θηρεσία Μεσσάρη και Χριστίνα Ταγκαρέλη, είτε οποιουδήποτε άλλου (πλην των ανωτέρω), προσώπου, υπαλλήλου της Εταιρίας ή μη, κατόπιν σχετικής ειδικής εξουσιοδοτήσεως του από οποιονδήποτε από τους ανωτέρω.

III. Σε θέματα συνάψεως, τροποποιήσεως, λύσεως ή καταγγελίας συμβάσεων εργασίας, η Εταιρία εκπροσωπείται και δεσμεύεται με τις υπογραφές των κ.κ. Νικολάου Γαλέτα, Αριστοτέλη Καρυτινού και Ηλία Παπαηλιόπουλου, ενεργούντων ανά δύο από κοινού.

IV. Ειδικά προκειμένου περί μηνύσεων ή εγκλήσεων ή παραιτήσεως από αυτές, δηλώσεων παραστάσεως πολιτικής αγωγής σε όλα τα στάδια της προδικασίας ή το ακροατήριο ή παραιτήσεως από αυτές, ασκήσεως όλων των δικαιωμάτων του πολιτικώς ενάγοντος, ασκήσεως ενδίκων μέσων κατά ποινικών αποφάσεων και βουλευμάτων ή παραιτήσεως από τέτοια ένδικα μέσα, δόσεως όρκων καθώς και σε όλες γενικώς τις περιπτώσεις διενέργειας δικαστικών ή εξώδικων πράξεων σχετικών με διαφορές της Εταιρίας και παραστάσεως σε υποθέσεις οποιασδήποτε φύσεως (αστικής, ποινικής, διοικητικής κ.λπ.) επί παντός δικαστηρίου, ημεδαπού ή αλλοδαπού, συμπεριλαμβανομένων του Αρείου Πάγου και του Συμβουλίου της Επικρατείας, ή αυτοπρόσωπης εμφάνισης ενώπιον εισαγγελικής ή άλλης δικαστικής αρχής, την Εταιρία εκπροσωπούν και δεσμεύουν, ως όργανα της Εταιρίας, ενεργώντας χωριστά, είτε οι κ.κ. Χαράλαμπος Κύρκος, Νικόλαος Γαλέτας, Γεώργιος Χρυσικός και Αριστοτέλης Καρυτινός, είτε οποιοσδήποτε υπάλληλος της Εταιρίας ή τρίτος, πληρεξούσιος δικηγόρος ή μη, στον οποίο οποιοσδήποτε από τους ανωτέρω θα έχει παράσχει σύμφωνα με τον νόμο πληρεξουσιότητα να προβαίνει σε οποιαδήποτε από τις ανωτέρω πράξεις ή ενέργειες.

## **3.15 ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ**

Η Εταιρία έχει συμμορφωθεί με τις διατάξεις περί εταιρικής διακυβέρνησης σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

Ο Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας της Εταιρίας καταρτίστηκε με την απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου της 29.09.2005 και έκτοτε τροποποιήθηκε δυνάμει των από 06.02.2006, 29.03.2007 και 05.11.2007 αποφάσεων του Διοικητικού της Συμβουλίου. Ο Εσωτερικός Κανονισμός περιέχει το περιεχόμενο, που προβλέπεται στο άρθρο 6 παρ. 2 Ν. 3016/2002, ως ισχύει μετά την 10.07.2005, και στις υπ' αριθμ. 5/204/14.11.2000, 3/347/12.07.2005 και 23/404/22.11.2006 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ιδίως ως ισχύει η πρώτη μετά την τελευταία τροποποίησή της από την υπ' αριθμ. 3/348/19.07.2005 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Ο Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας καθορίζει την οργανωτική δομή της Εταιρίας, τις αρμοδιότητες των επιτροπών, διευθύνσεων, υπηρεσιών και τμημάτων καθώς και τις σχέσεις με τη Διοίκηση και μεταξύ τους. Συγκεκριμένα, καθορίζει μεταξύ άλλων, τις αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής, της Διεύθυνσης Επενδύσεων, της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου, του Τμήματος Εξυπηρέτησης Μετόχων και Τμήματος Εταιρικών Ανακοινώσεων.

### **Διαχειριστικά και Εποπτικά Όργανα**

Σύμφωνα με το Οργανόγραμμα της Εταιρίας, (βλ. σχετικά ενότητα 3.17 «ΟΡΓΑΝΟΓΡΑΜΜΑ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου) η Εταιρία διαθέτει μεταξύ άλλων:

- Επενδυτική Επιτροπή,
- Διεύθυνση Επενδύσεων,
- Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου,
- Τμήμα Εξυπηρέτησης Μετόχων,
- Τμήμα Εταιρικών Ανακοινώσεων

### **Επενδυτική Επιτροπή**

Η Επενδυτική Επιτροπή της Εταιρίας απαρτίζεται από 5 μέλη τριετούς θητείας και συγκροτήθηκε σε σώμα, σύμφωνα με την από 29.09.2005 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, που υποβλήθηκε στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς την 23.11.2005 (αριθμ. πρωτ. 29386).

Στην Επενδυτική Επιτροπή, κατόπιν της από 18.06.2007 συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας συμμετέχουν οι ακόλουθοι:

1. Νικόλαος Γαλέτας του Ιωάννου, ιδιωτικός υπάλληλος, Πρόεδρος,
2. Επαμεινώνδας Πανάς του Ευστάθιου, καθηγητής πανεπιστημίου,
3. Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου, τραπεζικός υπάλληλος,
4. Γεώργιος Παπαγεωργίου του Κωνσταντίνου, ιδιωτικός υπάλληλος
5. Γεώργιος Χρυσικός του Κωνσταντίνου, ιδιωτικός υπάλληλος, Γραμματέας

Η διεύθυνση των ανωτέρω είναι η διεύθυνση της Εταιρίας, Σινιόσογλου 6, κτίριο Δ', 142 34 Ν. Ιωνία.

Σημειώνεται ότι την 09.01.2007 ο κος Αναγνωστόπουλος υπέβαλε την παραίτησή του από την Επενδυτική Επιτροπή της Εταιρίας και κατά την ίδια ημερομηνία το Διοικητικό της Συμβούλιο, αποφάσισε να διορίσει προσωρινά, σύμφωνα με τον νόμο και το καταστατικό, σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος μέλους και για το διάστημα που υπολείπεται για την συμπλήρωση της θητείας του, τον κ. Γεώργιο Παπαγεωργίου.

Την 27 Απριλίου 2007, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας αποφάσισε να διορίσει, τον κ. Γεώργιο Χρυσικό, Διευθυντή Επενδύσεων της Εταιρίας, ως μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής. Τέλος, την 18.06.2007 ο κ. Δημήτριος Ράπτης υπέβαλε την παραίτησή του από την Επενδυτική Επιτροπή της Εταιρίας.

Μεταξύ των ως άνω μελών της Επενδυτικής Επιτροπής και των μελών των λοιπών διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων της Εταιρίας και των διευθυντικών στελεχών αυτής δεν υφίσταται οικογενειακός δεσμός.

Ο Εσωτερικός Κανονισμός της Επενδυτικής Επιτροπής, αποτελεί παράρτημα του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρίας, αρχικά καταρτίστηκε και τέθηκε σε ισχύ με την απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου της 29.09.2005 και κατόπιν, τροποποιήθηκε με τις από 06.02.2006, 29.03.2007 και 05.11.2007 αποφάσεις του Διοικητικού της Συμβουλίου, σύμφωνα με τον οποίο η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από πέντε (5) έως έξι (6) μέλη, που ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, ένα εκ των οποίων είναι υποχρεωτικά ο Γενικός Διευθυντής της Εταιρίας, ο οποίος ενεργεί και ως Πρόεδρος αυτής και είναι το ιεραρχικά ανώτερο μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής, και ένα εκ των οποίων είναι ανεξάρτητο τόσο σε σχέση με την Εταιρία (και τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρίες) όσο και με τους μετόχους, ενώ ένα από αυτά ορίζεται Γραμματέας της, ο οποίος κατατάσσεται ιεραρχικά δεύτερος.

Η Επιτροπή έχει ενδεικτικά τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

- Τον καθορισμό της επενδυτικής στρατηγικής και πολιτικής της Εταιρίας,
- Την λήψη αποφάσεων σχετικά με την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων, ρευστοποίηση υπαρχουσών επενδύσεων και άλλες σχετικές δραστηριότητες όπως, π.χ. νέες μισθώσεις ή επαναδιαπραγμάτευση υφιστάμενων μισθώσεων,
- Τον ορισμό επενδυτικού ορίζοντα κάθε νέας επένδυσης ξεχωριστά και συγκριτικά με το υπόλοιπο χαρτοφυλάκιο,
- Τον καθορισμό του ετήσιου προϋπολογισμού για νέες επενδύσεις και πρόβλεψη σχετικά με τον τρόπο χρηματοδότησης αυτών,
- Τη διαχείριση των διαθεσίμων της Εταιρίας, που προκύπτουν από έσοδα από μισθώματα ή μερίσματα,
- Την λήψη αποφάσεων σχετικά με την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων μετά από αξιολόγηση των επενδυτικών ευκαιριών, που υποβάλλονται στην Επενδυτική Επιτροπή από τον επενδυτικό σύμβουλο της Εταιρίας (Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. εφεξής «Σύμβουλος» δυνάμει της από 30.12.2005 σύμβασης με την Εταιρία, όπως αυτή ισχύει).
- Τον καθορισμό των όρων μισθώσεων των ακινήτων, που περιέχονται στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας, είτε πρόκειται για νέες μισθώσεις είτε πρόκειται για επαναδιαπραγμάτευση υφιστάμενων μισθώσεων, μετά από σχετική εισήγηση του Συμβούλου,

## 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

- Την λήψη αποφάσεων σχετικά με ρευστοποίηση επενδύσεων μετά από σχετική εισήγηση του Συμβούλου λαμβάνοντας υπ' όψιν κάθε φορά αν: 1) η κάθε επένδυση αποφέρει τις προσδοκώμενες αποδόσεις, 2) αν υπάρχει εναλλακτική μορφή επένδυσης η οποία θα αποφέρει στην Εταιρία μεγαλύτερη απόδοση, 3) ποια είναι η κατάλληλη χρονική στιγμή για να αποσυρθεί η Εταιρία από τη συγκεκριμένη επένδυση.

Η Επενδυτική Επιτροπή δύναται να συνεδριάζει μόνο όταν βρίσκεται σε απαρτία, ήτοι όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται όλα τα μέλη της, τουλάχιστον μία φορά τον μήνα ή όποτε άλλοτε κρίνεται (από οποιοδήποτε από τα έξι (6) μέλη της) αναγκαίο ή σκόπιμο, μετά από πρόσκληση του Προέδρου της, ενώ ο Γραμματέας της είναι υπεύθυνος για την τήρηση πρακτικών των συνεδριάσεων, όπου καταγράφονται οι αποφάσεις της Επενδυτικής Επιτροπής και υπογράφονται από όλα τα μέλη, αντίγραφα δε των πρακτικών εκδίδονται από τον Πρόεδρο ή το διορισμένο με σχετικό πρακτικό της προς τούτο πρόσωπο.

Η Επενδυτική Επιτροπή αποφασίζει με ομόφωνη απόφαση του συνόλου των μελών της, η οποία λαμβάνεται μετά από ανταλλαγή απόψεων, βάσει σχετικών εισηγήσεων και αναλύσεων του Συμβούλου, και μόνο κατόπιν εισήγησης αυτού, αλλά δε δεσμεύεται από αυτήν.

Σύντομα βιογραφικά σημειώματα των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής παρατίθενται κατωτέρω:

### **Νικόλαος Γαλέτας, Πρόεδρος**

Σύντομο βιογραφικό σημείωμα του κ. Νικόλαου Γαλέτα παρατίθεται ανωτέρω.

### **Επαμεινώνδας Πανάς**

Επαμεινώνδας Πανάς του Ευστάθιου, καθηγητής πανεπιστημίου.

Ο Επαμεινώνδας Πανάς, ετών 45, είναι ανεξάρτητο μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής. Από το 1977 ανήκει στο διδακτικό προσωπικό του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών και σήμερα είναι Καθηγητής Στατιστικής και Υπεύθυνος του Τμήματος Στατιστικής. Είναι κάτοχος πτυχίου μαθηματικών από το Πανεπιστήμιο Αθηνών, μεταπτυχιακού τίτλου (MSc) στην ποσοτική οικονομική από το University of Bristol και Διδάκτωρ της ΑΣΟΕΕ και του University of Uppsala στα οικονομικά.

### **Γεώργιος Παπαγεωργίου**

Σύντομο βιογραφικό σημείωμα του κ. Γεωργίου Παπαγεωργίου παρατίθεται ανωτέρω.

### **Γεώργιος Χρυσικός, Γραμματέας**

Σύντομο βιογραφικό σημείωμα του κ. Γεωργίου Χρυσικού παρατίθεται ανωτέρω.

### **Αριστοτέλης Καρυτινός**

Σύντομο βιογραφικό σημείωμα του κ. Αριστοτέλη Καρυτινού παρατίθεται ανωτέρω.

### **Διεύθυνση Επενδύσεων**

Έργο της Διεύθυνσης Επενδύσεων είναι η διασφάλιση της καλής λειτουργίας της Εταιρίας ως προς την ανάπτυξη και διαχείριση της Ακίνητης Περιουσίας και των μέσων χρηματαγοράς κατά την έννοια του αρθ. 3 του Ν.3283/2004. Στην εκτέλεση του ανωτέρω έργου της, τη Διεύθυνση Επενδύσεων υποστηρίζει, με παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών, δυνάμει σχετικής συμβάσεως, η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. (ο «Σύμβουλος») (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.1, «Η Σύμβαση Παροχής Συμβουλευτικών και Διοικητικών υπηρεσιών» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Αρμοδιότητες της Διεύθυνσης Επενδύσεων είναι (ενδεικτικώς):

- Η εξεύρεση επενδυτικών επιλογών σε συνεργασία τόσο με το Σύμβουλο όσο και με οποιαδήποτε πηγή που μπορεί να διασφαλίσει τη ροή επενδυτικών προτάσεων
- Η παρακολούθηση της απόδοσης του χαρτοφυλακίου Ακίνητης Περιουσίας και των μέσων χρηματαγοράς κατά την έννοια του αρθ. 3 του Ν.3283/2004 της Εταιρίας, στηριζόμενη στις αναφορές του Συμβούλου σχετικά με την πορεία των επενδύσεών της
- Η παραλαβή από το Σύμβουλο των εισηγήσεων και προώθηση αυτών προς την Επενδυτική Επιτροπή σχετικά με οποιαδήποτε επένδυση ή ρευστοποίηση επένδυσης σε ακίνητο εξετάζεται - η παροχή όλων των απαραίτητων στοιχείων που θα διευκολύνουν τις επενδυτικές αποφάσεις της Επιτροπής
- Η ανάλυση επενδύσεων σε μέσα χρηματαγοράς και η προετοιμασία /υποβολή των σχετικών προτάσεων στην Επενδυτική Επιτροπή
- Η διαχείριση των διαθεσίμων (μετά από προηγούμενη συνεννόηση με τον Σύμβουλο έτσι ώστε να συνάδει η διαχείριση των διαθεσίμων με το προς υλοποίηση επενδυτικό πρόγραμμα σε Ακίνητη Περιουσία και μέσα χρηματαγοράς κατά την έννοια του αρθ. 3 του Ν.3283/2004)
- Η τακτική επικοινωνία με το Σύμβουλο για θέματα που αφορούν στη διαχείριση του χαρτοφυλακίου ακινήτων καθώς και των μέσων χρηματαγοράς.
- Ο έλεγχος της εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του Συμβούλου σε θέματα διαχείρισης ακινήτων όπως αυτές περιγράφονται στη σχετική σύμβαση.
- Η ενημέρωση του Γενικού Διευθυντή καθώς και της Επενδυτικής Επιτροπής σε περίπτωση μη τήρησης των υποχρεώσεων από μέρος του Συμβούλου.
- Η παραλαβή και ο έλεγχος της πληρότητας των παραδοτέων του Συμβούλου καθώς και της τήρησης των διαδικασιών και του χρονοδιαγράμματος που συνδέονται με τα ανωτέρω παραδοτέα.
- Η μακροοικονομική και μικροοικονομική παρακολούθηση της πορείας των αγορών ενδιαφέροντος (εγχώριες και διεθνείς χρηματαγορές και κτηματαγορές).
- Η ανάγνωση του ημερήσιου, εβδομαδιαίου και ειδικού Τύπου καθώς και των Αναφορών Αγοράς (market reports) του Συμβούλου για να υπάρχει διαρκής ενημέρωση σχετικά με τις εξελίξεις στην αγορά.

Σημειώνεται ότι δυνάμει της από 06.02.2006 απόφασης του Δ.Σ. της Εταιρίας, ο κ. Γ. Χρυσικός ορίστηκε Διευθυντής Επενδύσεων.

Κατ' επιταγή του Ν. 3016/2002 για την εταιρική διακυβέρνηση και του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας, το οργανόγραμμα της Εταιρίας περιλαμβάνει εκτός των άλλων:

#### **Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου**

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3016/2002 και του Εσωτερικού Κανονισμού της Εταιρίας, η διενέργεια εσωτερικού ελέγχου πραγματοποιείται από ειδική υπηρεσία της Εταιρίας, στην οποία απασχολείται τουλάχιστον ένα φυσικό πρόσωπο πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης. Η Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου ασκεί το γενικό προληπτικό και καταστατικό έλεγχο καλής λειτουργίας της Εταιρίας, πληροφορεί το Δ.Σ. σχετικά με περιπτώσεις σύγκρουσης συμφερόντων των στελεχών της Εταιρίας και πληροφορεί το Δ.Σ. για τα πορίσματα του Ελέγχου της. Επίσης, εξετάζει και αξιολογεί το σύστημα εσωτερικού ελέγ-



### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

κου της Εταιρίας, με στόχο την παροχή βοήθειας προς το προσωπικό και ειδικότερα τα στελέχη της Διοίκησης και τα μέλη του Δ.Σ., ώστε να εντοπίζουν τυχόν ανεπάρκειες και εν εξελίξει προβλήματα της Εταιρίας και να εκπληρώνουν αποδοτικότερα τα καθήκοντα και τις αρμοδιότητές τους.

Ο Υπεύθυνος Υπηρεσίας του Εσωτερικού Ελέγχου και τυχόν άλλα μέλη της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου διορίζονται από το Δ.Σ. της Εταιρίας και είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης. Δεν μπορεί να ορισθεί ως μέλος της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου ή διευθυντικό στέλεχος της Εταιρίας ή συγγενής των παραπάνω μέχρι του δεύτερου βαθμού εξ αίματος ή εξ αγχιστείας.

Τα μέλη της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου κατά την άσκηση των καθηκόντων τους είναι ανεξάρτητα, δεν υπάγονται ιεραρχικά σε καμία άλλη υπηρεσιακή μονάδα της Εταιρίας, αναφέρονται στο Δ.Σ. και εποπτεύονται από ένα έως τρία μη εκτελεστικά μέλη του, οριζόμενα από αυτό, επί του παρόντος από τον κ. Μακρυδάκη.

Κατά την άσκηση των καθηκόντων τους, τα μέλη της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου δικαιούνται να λάβουν γνώση οποιουδήποτε βιβλίου, εγγράφου, αρχείου, τραπεζικού λογαριασμού και χαρτοφυλακίου της Εταιρίας και να έχουν πρόσβαση σε οποιαδήποτε υπηρεσία της Εταιρίας. Τα μέλη του Δ.Σ. και οι τυχόν υπόλοιποι Διαχειριστές οφείλουν να συνεργάζονται και να παρέχουν πληροφορίες στην Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου και γενικώς να διευκολύνουν το έργο της.

Εκπρόσωποι της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου παρίστανται στις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων.

Σύμφωνα με την απόφαση του Δ.Σ. της 23.04.2007, ο κος Ανδρέας Παρμαξής διορίστηκε υπεύθυνος της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρίας, σε αντικατάσταση του κ. Ζαχαρία Ζαχαρόπουλου, ο οποίος αντικατέστησε την Αικατερίνη Κοκορέ την 07.12.2006, και θα εποπτεύεται από το Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ. της, κ. Σπυρίδωνα Μακρυδάκη, σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. 2 Ν. 3016/2002, ως ισχύει.

Μεταξύ του ως άνω υπεύθυνου της Υπηρεσίας του Εσωτερικού Ελεγκτή και των λοιπών μελών των διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων και των διευθυντικών στελεχών αυτής δεν υφίσταται οικογενειακός δεσμός.

Το σύστημα εσωτερικού ελέγχου της Εταιρίας αποτελεί παράρτημα του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της, που τέθηκε αρχικά σε ισχύ με την από 29.09.2005 απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου και τροποποιήθηκε, κατόπιν, με τις από 06.02.2006, 29.03.2007 και 05.11.2007 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου.

Σύντομο βιογραφικό σημείωμα του Υπεύθυνου Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου παρατίθεται κατωτέρω:

#### **Ανδρέας Παρμαξής, Εσωτερικός Ελεγκτής**

Ο Ανδρέας Παρμαξής, ετών 30, εργάζεται ως Υπεύθυνος Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρίας από τον Απρίλιο του 2007. Στο παρελθόν, έχει εργαστεί ως controller στο Controlling Department της Marmaras Navigation, ως υπεύθυνος εσωτερικού ελέγχου στη Merit Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ. και ως εξωτερικός συνεργάτης στην KANTOR Management Consultants και στο Βιοτεχνικό Επιμελητήριο Αθηνών. Είναι κάτοχος μεταπτυχιακού διπλώματος MSc στο Internal Auditing and Management του The City University of London καθώς και κάτοχος πτυχίου από το Τμήμα Δημόσιας Διοίκησης του Πάντειου Πανεπιστημίου Αθηνών.

### **Τμήμα Εξυπηρέτησης Μετόχων**

Το Τμήμα Εξυπηρέτησης Μετόχων διασφαλίζει την ορθή, άμεση, ισότιμη, πλήρη και τακτική πληροφόρηση των μετόχων της Εταιρίας, παρέχοντάς τους όλες τις αναγκαίες διευκρινίσεις και πληροφορίες αναφορικά με την άσκηση των δικαιωμάτων τους που απορρέουν από τη μετοχική τους ιδιότητα, σύμφωνα με τον νόμο και το Καταστατικό της Εταιρίας.

Η εξυπηρέτηση και ενημέρωση των μετόχων της Εταιρίας μπορεί να διενεργείται είτε από το Τμήμα Εξυπηρέτησης Μετόχων ή να ανατίθεται δια συμβάσεως σε τρίτο (εντός ή εκτός του ομίλου της Εταιρίας). Συγκεκριμένα, η Εταιρία έχει συνάψει την από 08.02.2006 Σύμβαση Παροχής Υπηρεσιών Μετοχολογίου και Εξυπηρέτησης των Μετόχων με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., η οποία θα συνδράμει το Τμήμα Εξυπηρέτησης Μετόχων ως προς ορισμένες αρμοδιότητές του.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με την απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου της 07.12.2006, η υπάλληλος της Εταιρίας, κα Θηρεσία Μεσσάρη, ορίστηκε Υπεύθυνη του Τμήματος Εξυπηρέτησης Μετόχων.

### **Τμήμα Εταιρικών Ανακοινώσεων**

Έργο του Τμήματος Εταιρικών Ανακοινώσεων είναι η συμμόρφωση της Εταιρίας με τις νόμιμες υποχρεώσεις της ως προς τη δημοσιοποίηση στοιχείων ή/και τη σχετική γνωστοποίηση των εποπτικών αρχών και η επικοινωνία της Εταιρίας με τις αρμόδιες αρχές ή τα μέσα μαζικής επικοινωνίας, συμπεριλαμβανομένης της υποβολής όλων των απαιτούμενων κατά το νόμο στοιχείων και ανακοινώσεων κατά τρόπο ώστε όλοι οι επενδυτές να απολαμβάνουν ισότιμη πρόσβασης στην ίδια πληροφόρηση.

Οι αρμοδιότητες του Τμήματος Εταιρικών Ανακοινώσεων μπορούν να διενεργούνται είτε από το Τμήμα Εταιρικών Ανακοινώσεων ή να ανατίθεται δια συμβάσεως σε τρίτο (εντός ή εκτός του ομίλου της Εταιρίας). Συγκεκριμένα, η Εταιρία έχει συνάψει την από 08.02.2006 Σύμβαση Παροχής Υπηρεσιών Μετοχολογίου και Εξυπηρέτησης των Μετόχων με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., η οποία θα συνδράμει το Τμήμα Εταιρικών Ανακοινώσεων ως προς ορισμένες αρμοδιότητές του.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με την απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου της 06.02.2006, η υπάλληλος της Εταιρίας, κα Άννα Χαλκιάδακη, ορίστηκε Υπεύθυνη του Τμήματος Εταιρικών Ανακοινώσεων της Εταιρίας.

### **Υπεύθυνος Τήρησης Κανονιστικών Υποχρεώσεων**

Σύμφωνα με το Ν.2331/1995 και την υπ' αριθμ. 23/404/22.11.2006 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, κάθε Α.Ε.Α.Π. οφείλει να ορίσει ένα διευθυντικό στέλεχος, στο οποίο θα αναφέρεται εγγράφως κάθε συναλλαγή η οποία θεωρείται ύποπτη νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες ή χρηματοδότηση της τρομοκρατίας και κάθε γεγονός του οποίου λαμβάνουν γνώση από την υπηρεσία τους και το οποίο θα μπορούσε να αποτελεί ένδειξη εγκληματικής δραστηριότητας. Ο Υπεύθυνος Τήρησης Κανονιστικών Υποχρεώσεων θα ενημερώνει σχετικά, τηλεφωνικώς και με εμπιστευτικό έγγραφο, την Επιτροπή του άρθρου 7 του Νόμου 2331/95, παρέχοντάς της κάθε χρήσιμη πληροφορία ή στοιχείο, αν μετά την εξέταση που πραγματοποιεί κρίνει ότι οι πληροφορίες και τα υπάρχοντα στοιχεία αποτελούν ένδειξη εγκληματικής δραστηριότητας.

## 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Ο Υπεύθυνος Τήρησης Κανονιστικών Υποχρεώσεων μεριμνά επίσης για την έκδοση διαδικασιών που απαιτούνται για την εύρυθμη και σύννομη λειτουργία της Εταιρίας (συμπεριλαμβανομένου του Εσωτερικού Κανονισμού).

Η Εταιρία διαθέτει διαδικασία για την πρόληψη και παρεμπόδιση συναλλαγών, που συνδέονται με νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες, η οποία τέθηκε αρχικά σε ισχύ με την από 29.09.2005 απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου και τροποποιήθηκε, κατόπιν, με την από 29.03.2007 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας.

Σύμφωνα με την από 29.03.2007 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, η υπάλληλος της Εταιρίας, κα Άννα Χαλκιαδάκη, ορίστηκε Υπεύθυνη Τήρησης Κανονιστικών Υποχρεώσεων.

Μεταξύ της Υπεύθυνης Τήρησης Κανονιστικών Υποχρεώσεων και των μελών των λοιπών διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων της Εταιρίας και των ανωτέρω διοικητικών στελεχών δεν υφίσταται οικογενειακός δεσμός.

Επί του παρόντος δεν υφίστανται επιτροπές, αλλά σύμφωνα με τον εσωτερικό κανονισμό της Εταιρίας το Δ.Σ. δύναται να αποφασίσει τη συγκρότηση επιτροπών για θέματα προσωπικού, προγραμματισμού, ελέγχου ή με άλλες αρμοδιότητες που θα κριθούν απαραίτητες για την εξυπηρέτηση του σκοπού της Εταιρίας.

### 3.16 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

#### 3.16.1 Ο ρόλος της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E.

Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. είναι μέτοχος πλειοψηφίας, πάροχος χρηματοδοτήσεων καθώς και σύμβουλος της Εταιρίας και, ως μέλος του Ομίλου Eurobank EFG, ο μεγαλύτερος μισθωτής της. Λόγω των πολλαπλών αυτών ιδιοτήτων της ενδέχεται να ανακύψουν θέματα σύγκρουσης συμφερόντων κατά τις συναλλαγές της με αυτή.

Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. και η EFG Telesis Finance A.E.Π.Ε.Υ. ως Σύμβουλος Έκδοσης και Συνδιαχειριστής του Βιβλίου Ζήτησης, οφείλουν να ενεργούν με αντικειμενικότητα και σύμφωνα με τους όρους της αγοράς σχετικά με τον ως άνω ρόλο τους. Σημειώνεται ότι η EFG Telesis Finance A.E.Π.Ε.Υ. ενεργώντας ως Σύμβουλος Έκδοσης έδωσε εντολή για τη διενέργεια νομικού ελέγχου της Εταιρίας στη Δικηγορική Εταιρία Καρατζά και Συνεργάτες, (Α.Μ.Δ.Σ.Α. 80013), και παραθέτει στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο το σύνολο των ευρημάτων του εν λόγω ελέγχου. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., η EFG Telesis Finance A.E.Π.Ε.Υ. και οποιαδήποτε τυχόν συνδεδεμένη με αυτούς εταιρία συμμετάσχει στην παρούσα Συνδυασμένη Προσφορά έχουν λάβει κάθε αναγκαίο μέτρο προκειμένου να αποτρέπονται καταστάσεις σύγκρουσης συμφερόντων σε σχέση με την παροχή των σχετικών υπηρεσιών. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με το ρόλο της EFG Telesis Finance ως Σύμβουλος Έκδοσης και Συνδιαχειριστής του Βιβλίου Ζήτησης αναφέρονται στις ενότητες 4.7 «Σύμβουλος Έκδοσης» και 4.10 «Συμφωνία Ιδιωτικής Τοποθέτησης» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. ως σύμβουλος της Εταιρίας στο πλαίσιο της σύμβασης παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών με αυτήν («Σύμβουλος») δεν παρέχει τις υπηρεσίες της προς την Εταιρία σε αποκλειστική βάση. Έχει δικαίωμα να συμμετέχει σε άλλες χρηματοοικονομικές, επενδυτικές ή επαγγελματικές δραστηριότητες που θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς τα αποτελέσματα λειτουργίας της Εταιρίας. Ωστόσο δυνάμει της ως άνω σύμβασης παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών, η Εταιρία έχει, υπό όρους, το δικαίωμα πρώτης προσφοράς σε όλες τις μελλοντικές ευκαιρίες εξαγοράς ακινήτων που εντοπίζει ο Σύμβουλος ως ακίνητα προς επένδυση στην Ελλάδα και στο εξωτερικό, λαμβανομένων υπόψη των εξαιρέσεων που περιλαμβάνονται στην σύμβαση παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.2.1, «Η Σύμβαση Παροχής Συμβουλευτικών και Διοικητικών Υπηρεσιών», του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Σε κάθε περίπτωση, σύμφωνα με την ως άνω σύμβαση, τόσο η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. όσο η Εταιρία οφείλουν να μεριμνούν για την αποφυγή καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων και να λαμβάνουν μέτρα για τη διευθέτηση τέτοιων καταστάσεων κατά την παροχή των Υπηρεσιών (όπως ορίζονται στην ως άνω σύμβαση).

Επιπρόσθετα, ο κ. Καρυτινός, που είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρίας, είναι επίσης και ο επικεφαλής του Τομέα των Ακινήτων της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E., όπου είναι υπεύθυνος για την πραγματοποίηση επενδύσεων στην Ελλάδα και την παροχή υπηρεσιών Ακίνητης Περιουσίας στην Ελλάδα και τα Βαλκάνια. Οι υποχρεώσεις του κ. Καρυτινού έναντι της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε ενέργειες ή παραλείψεις που να είναι δυνητικά επιζήμιες ως προς τις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρίας. Ωστόσο, το ενδεχόμενο μιας τέτοιας σύγκρουσης συμφερόντων να επηρεάσει αρνητικά τις λειτουργίες της Εταιρίας περιορίζεται σημαντικά από το γεγονός ότι η Εταιρία έχει λάβει μέτρα προς την κατεύθυνση της αντιμετώπισης τέτοιων καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων τα οποία συμπεριλαμβάνουν την, σύμφωνα με την νομοθεσία περί εταιρικής διακυβέρνησης, συμμετοχή ανεξάρτητων (υπό την έννοια του Ν. 3016/2002) μελών στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, τη συμμετοχή ανεξάρτητου μέλους στην Επενδυτική Επιτροπή της Εταιρίας και τη θεσμοθέτηση της προϋπόθεσης ομοφωνίας για τη λήψη αποφάσεων από την Επενδυτική Επιτροπή της Εταιρίας.

Επιπρόσθετα, ο κ. Κύρκος, ο οποίος είναι Πρόεδρος του Δ.Σ. της Εταιρίας απασχολείται από την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. ως Σύμβουλος Διοίκησης έως την 31.12.2007, ενώ διετέλεσε μέχρι πρότινος Γενικός Διευθυντής Risk Management. Γενικά, στις περιπτώσεις που μέλη της διοίκησης της Εταιρίας απασχολούνται και από τους μετόχους πλειοψηφίας, υφίσταται εγγενώς δυνατότητα να προκύψουν καταστάσεις σύγκρουσης συμφερόντων. Εντούτοις, σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο και τον Εσωτερικό Κανονισμό της Εταιρίας τα μέλη της διοίκησης της Εταιρίας οφείλουν να αποκαλύπτουν, να αποφεύγουν και, αν προκύψουν, να αντιμετωπίσουν τέτοιες καταστάσεις σύγκρουσης συμφερόντων.

Τέλος, ορισμένα μέλη του Δ.Σ. της Εταιρίας συμμετέχουν και σε όργανα διοίκησης άλλων εταιριών του Ομίλου Eurobank EFG (βλ. σχετικά ενότητα 3.16.5 «Συμμετοχές των μελών των Διοικητικών, Διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και των ανωτέρων διοικητικών στελεχών στη διοίκηση ή/και στο κεφάλαιο άλλων εταιριών» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Εντούτοις, εκτός των ενδεχόμενων καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, η διοίκηση της Εταιρίας πιστεύει ότι δεν υφίστανται άλλες ως αποτέλεσμα των ανωτέρω συμμετοχών των μελών του Δ.Σ. της σε όργανα διοίκησης άλλων εταιριών του Ομίλου Eurobank EFG.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Επιπρόσθετα, η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., αποτελεί έναν εκ των τριών κυρίων μετόχων της Εταιρίας οι οποίοι έχουν συνάψει την από 30.01.2006 σύμβαση μετόχων (βάσει της οποίας συμφωνούνται οι όροι συνεργασίας των τριών βασικών μετόχων της Εταιρίας στα πλαίσια της ιδιότητάς τους αυτής), όπως αυτή περιγράφεται στην Ενότητα 3.5.1 «Σύμβαση Μετόχων» του παρόντος.

Επίσης, μεταξύ της Εταιρίας και της Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. έχουν συναφθεί δύο Συμβάσεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης των εξής ακινήτων που μισθώνει η Εταιρία:

1. Αθήνα: Σταδίου αρ. 49 - 49B - Αιόλου - Γεωργίου Σταύρου
  2. Οινόφυτα Βοιωτίας: 57ο χλμ. Εθνικής Οδού Αθηνών - Λαμίας, θέση «Μαδερό» (αποθήκη ξηρού φορτίου).
- Οι εν λόγω συμβάσεις αναλύονται στην ενότητα 3.5.3 «Συμβάσεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης» του παρόντος.

Επίσης, η Εταιρία έχει συνάψει σύμβαση πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό με την ΤΡΑΠΕΖΑ EFG EUROBANK ERGASIAS A.E., ποσού ύψους € 55.000.000, διάρκειας έως 30.09.2010, χωρίς εμπράγματες ή άλλες εξασφαλίσεις υπέρ της πιστώτριας τράπεζας. Το χρεωστικό υπόλοιπο του ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού ανερχόταν την 30.09.2007 σε € 18.000.000.

Επιπρόσθετα, σημειώνεται ότι έχουν συναφθεί οι ακόλουθες συμβάσεις παροχής υπηρεσιών με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. ή θυγατρικές της:

- Σύμβαση Παροχής Υπηρεσιών Μετοχολογίου και Εξυπηρέτησης των Μετόχων (Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias),
- Σύμβαση Παροχής Υπηρεσιών για τη Διενέργεια Τραπεζικών Συναλλαγών μέσω Διαδικτύου (e-banking) (Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias),
- Σύμβαση Παροχής Υπηρεσιών για τη Διενέργεια (Ηλεκτρονικών) Διαγωνισμών (BE-BUSINESS EXCHANGES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΚΤΥΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ).

Οι ανωτέρω συμβάσεις κρίνεται ότι δεν παρουσιάζουν σημαντικό οικονομικό ενδιαφέρον.

Σχετικά με τις αμοιβές που συνδέονται με τις ανωτέρω συμβάσεις βλέπε ενότητα 3.5.6 «Αμοιβές που συνδέονται με υπηρεσίες που παρασχεθήκαν στην Εταιρία βάσει συμφωνιών» και 3.13.5 «Συναλλαγές με μέλη του Ομίλου Eurobank EFG» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου. Σημειώνεται ότι σύμφωνα με δήλωση της Εταιρίας οι εν λόγω συμβάσεις έχουν συναφθεί με βάση τους συνήθεις όρους της αγοράς.

Επιπλέον, ο Όμιλος Eurobank EFG αποτελεί ένα από τους κυριότερους μισθωτές της Εταιρίας. Το ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου Eurobank EFG στο σύνολο των εσόδων από μισθώματα της Εταιρίας διαμορφώθηκε ως εξής:

Μισθωτής σε χιλ. ευρώ	Έσοδα από Μισθώματα						Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου			
	2005	%	2006	%	30.09.2007	%	2006	%	30.09.2007	%
Όμιλος Eurobank EFG	4.559	27,03%	7.108	32,76%	7.783	40,22%	10.337	41,84%	10.869	36,01%

Οι εταιρίες του Ομίλου Eurobank EFG δεν κατέχουν μετοχές της Εταιρίας, πλην των κατωτέρω εξαιρέσεων:

Εταιρία του Ομίλου	Αρ. Μετοχών 17.10.2007
ΤΡΑΠΕΖΑ EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.	13.389.646
EFG EUROLIFE A.E. ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ	5.856
EFG EUROLIFE A.E. ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ ΖΩΗΣ	127.813

Τέλος σημειώνεται ότι όπως αναφέρεται και στην ενότητα 4.1 «Λόγοι της Αύξησης Του Μετοχικού Κεφαλαίου και χρήση κεφαλαίων» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, μέρος των προς διάθεση αντληθόμενων κεφαλαίων θα χρησιμοποιηθεί μεταξύ άλλων για:

1. Απόκτηση 9 ακινήτων από την Τράπεζα EFG Eurobank.
2. Αποπληρωμή ενδιάμεσες χρηματοδότησης (bridge financing) για τη μερική χρηματοδότηση της απόκτησης συμμετοχής ποσοστού 99,99% σε υπό σύσταση ρουμανική εταιρία ειδικού σκοπού)
3. Αποπληρωμή σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης για την απόκτηση του ακινήτου που βρίσκεται στα Οινόφυτα Βοιωτίας (αποθήκες ξηρού φορτίου) από την EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.
4. Αποπληρωμή υφιστάμενου δανείου για τη χρηματοδότηση εργασιών βελτίωσης και αλλαγής χρήσης των ακινήτων της Εταιρίας στην Νέα Ιωνία (Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας & Αλέκου Παναγούλη) και στο Μοσχάτο (Κύπρου 19-21 και Αρχιμήδους)
5. Αποπληρωμή σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης για την απόκτηση του ακινήτου που βρίσκεται στην Αθήνα (Σταδίου 49-49B) από την EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.
6. Απόκτηση ακινήτου που βρίσκεται στην Αθήνα (Ελ. Βενιζέλου 36, πρώην Πανεπιστημίου) από την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.

Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τις ανωτέρω επενδύσεις που αναμένεται να χρηματοδοτηθούν μέσω μέρους των προς διάθεση αντληθόμενων κεφαλαίων της παρούσας αύξησης αναφέρονται στην ενότητα 4.1 «Λόγοι της Αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου και Χρήση Κεφαλαίων» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

### 3.16.2 Δηλώσεις μελών διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων καθώς και ανώτερων διοικητικών στελεχών

Τα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων (ήτοι τα μέλη του Δ.Σ., ο Γενικός Διευθυντής, τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής) καθώς και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη της Εταιρίας, δήλωσαν τα εξής:

1. Εκτός από τις δραστηριότητες που συνδέονται με την ιδιότητά τους και τη θέση τους στην Εταιρία και είναι σημαντικές για την Εταιρία δεν ασκούν άλλες επαγγελματικές δραστηριότητες με τις εξής εξαιρέσεις:
  - Ο κ. Χαράλαμπος Κύρκος είναι Σύμβουλος Διοίκησης της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. έως την 31.12.2007, ενώ διετέλεσε μέχρι πρότινος Γενικός Διευθυντής- Γενική Διεύθυνση Risk Management.
  - Ο κ. Αριστοτέλης Καρυτινός είναι Αναπληρωτής Γενικός Διευθυντής της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. - Διευθυντής Τομέα Real Estate
2. Δεν διατηρούν οικογενειακούς δεσμούς με τα λοιπά μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρίας και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη της Εταιρίας.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

---

3. Δεν συμμετέχουν σε διοικητικά, διαχειριστικά ή εποπτικά όργανα ούτε είναι εταίροι σε άλλη εταιρία ή νομικό πρόσωπο σήμερα ή σε οποιαδήποτε στιγμή των πέντε τελευταίων ετών με εξαίρεση τα αναφερόμενα στην Ενότητα 3.16.5 «Συμμετοχές των μελών των Διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και των ανωτέρων διοικητικών στελεχών στη διοίκηση ή και στο κεφάλαιο άλλων εταιριών» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.
4. Δεν υφίστανται καταδικαστικές αποφάσεις ποινικού δικαστηρίου εναντίον τους για τέλεση δόλιας πράξης κατά τα πέντε τελευταία έτη.
5. Δεν συμμετείχαν σε καμία διαδικασία πτώχευσης, αναγκαστικής διαχείρισης ή εκκαθάρισης κατά τη διάρκεια των πέντε τελευταίων ετών με την εξής εξαίρεση:
  - Ο κ. Ηλίας Παπαηλιόπουλος είναι ένας εκ των τριών εκκαθαριστών της Εταιρίας «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.».
6. Δεν έχουν γίνει αποδέκτες καμίας δημόσιας επίσημης κριτικής ή/και κύρωσης εκ μέρους των καταστατικών ή ρυθμιστικών αρχών (συμπεριλαμβανομένων τυχόν επαγγελματικών οργανώσεων), και δεν έχουν παρεμποδιστεί από δικαστήριο να ενεργούν με την ιδιότητα του μέλους διοικητικού, διαχειριστικού ή εποπτικού οργάνου ή διευθυντικού στελέχους στην Εταιρία ή να παρέμβουν στην διαχείριση ή στο χειρισμό των υποθέσεων της Εταιρίας κατά τη διάρκεια των πέντε τελευταίων ετών.
7. Δεν υφίστανται συγκρούσεις συμφερόντων μεταξύ των υποχρεώσεων τους έναντι της Εταιρίας και των ιδιωτικών τους συμφερόντων ή/και άλλων υποχρεώσεών τους με τις ακόλουθες εξαιρέσεις:
  - Θα μπορούσε να υπάρξει ενδεχόμενο σύγκρουσης συμφερόντων μεταξύ των υποχρεώσεων του κ. Αριστοτέλη Καρυτινού έναντι της Εταιρίας και των υποχρεώσεών του ως Διευθυντή του Τομέα Real Estate της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E., ωστόσο η Eurobank Properties A.E.E.A.Π. έχει θεσπίσει μέτρα μέσω της εταιρικής της διακυβέρνησης για την αποφυγή τέτοιας σύγκρουσης συμφερόντων.
  - Θα μπορούσε να υπάρξει ενδεχόμενο σύγκρουσης συμφερόντων μεταξύ των υποχρεώσεων του κ. Χαράλαμπου Κύρκου έναντι της Εταιρίας και των υποχρεώσεών του ως Συμβούλου Διοίκησης της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E., καθώς σε περιπτώσεις που μέλη της Διοίκησης της Εταιρίας απασχολούνται και από τους μετόχους πλειοψηφίας, υφίσταται εγγενώς δυνατότητα να προκύψουν καταστάσεις σύγκρουσης συμφερόντων. Ωστόσο η Eurobank Properties A.E.E.A.Π. έχει θεσπίσει μέσω της εταιρικής της διακυβέρνησης μέτρα για την αποφυγή τέτοιας σύγκρουσης συμφερόντων.
8. Η τοποθέτηση στο αξίωμά τους δεν είναι αποτέλεσμα οποιασδήποτε ρύθμισης ή συμφωνίας με τους κυριότερους μετόχους της Εταιρίας ή συμφωνίας μεταξύ της Εταιρίας και πελατών της, προμηθευτών της ή άλλων προσώπων με τις εξής εξαιρέσεις:
  - Η τοποθέτηση του κ. Αριστοτέλη Καρυτινού στο αξίωμα του μέλους της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρίας έχει πραγματοποιηθεί στο πλαίσιο συμφωνίας παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών από την Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.2.1 «Σύμβαση Παροχής Συμβουλευτικών και Διοικητικών Υπηρεσιών» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

- Η τοποθέτηση του κ. Γεωργίου Παπαγεωργίου στο αξίωμα του μέλους της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρίας και του Αντιπροέδρου και μη Εκτελεστικού Μέλους του Διοικητικού της Συμβουλίου είναι αποτέλεσμα συμφωνίας μετόχων (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.1 «Σύμβαση Μετόχων» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

9. Δεν κατέχουν μετοχές της Εταιρίας και δεν συναλλάχθηκαν σε μετοχές ή οποιαδήποτε παράγωγα επί μετοχών της Εταιρίας κατά το τελευταίο έτος με τις εξής εξαιρέσεις:

- Ο κος Χαράλαμπος Κύρκος απέκτησε την 10.04.2006 80 μετοχές της Εταιρίας με τιμή κτήσης €15,60.
- Ο κος Αριστοτέλης Καρυτινός απέκτησε την 10.04.2006 80 μετοχές της Εταιρίας με τιμή κτήσης €15,60.
- Ο κος Γεώργιος Χρυσικός απέκτησε κατά το τελευταίο έτος, 2000 μετοχές της Εταιρίας.
- Ο κος Δημήτριος Σερμπέτης απέκτησε την 10.04.2006 80 μετοχές της Εταιρίας με τιμή κτήσης €15,60.
- Ο κος Ηλίας Παπαηλιόπουλος απέκτησε την 10.04.2006 80 μετοχές της Εταιρίας με τιμή κτήσης €15,60.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρίας δεν υπάρχει σημαντική διαφορά μεταξύ της τιμής διάθεσης και του κόστους σε μετρητά που βάρυνε τα ανωτέρω μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και διευθυντικά στελέχη της για τις μετοχές της Εταιρίας που απέκτησαν με συναλλαγές που πραγματοποίησαν κατά το τελευταίο έτος.

### 3.16.3 Αμοιβές και οφέλη

Τα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη της Εταιρίας είναι: α) τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου, β) τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής, γ) ο Γενικός Διευθυντής, δ) ο Οικονομικός Διευθυντής, ε) ο Διευθυντής Επενδύσεων και στ) ο Υπεύθυνος Εσωτερικού Ελέγχου.

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας με την εξαίρεση του Προέδρου του Δ.Σ. κ. Κύρκου και της Επενδυτικής Επιτροπής, με την εξαίρεση του μέλους κ. Ε. Πανά δεν αμείβονται για την ιδιότητά τους αυτή. Σημειώνεται ότι η αμοιβή του κ. Κύρκου και η αμοιβή του κ. Πανά αφορούν μόνο στη χρήση 2007. Συγκεκριμένα δεν αμείβονται για την ιδιότητά τους οι εξής:

#### Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

- Γεώργιος Παπαγεωργίου, Αντιπρόεδρος Δ.Σ. - Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Αριστοτέλης Καρυτινός, Μέλος Δ.Σ. - Εκτελεστικό Μέλος
- Νικόλαος Γαλέτας, Μέλος Δ.Σ. - Εκτελεστικό Μέλος
- Γεώργιος Χρυσικός, Μέλος Δ.Σ. - Εκτελεστικό Μέλος
- Σπυρίδων Μακρυδάκης, Μέλος Δ.Σ. - Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Δημήτριος Σερμπέτης, Μέλος Δ.Σ. - Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

#### Τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής

- Νικόλαος Γαλέτας, Πρόεδρος, Γενικός Διευθυντής.
- Γεώργιος Χρυσικός, Γραμματέας, Διευθυντής Επενδύσεων.
- Αριστοτέλης Καρυτινός
- Γεώργιος Παπαγεωργίου



### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Συνεπώς, οι καθαρές αμοιβές των ανώτατων διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρίας κατά τη χρήση 2006 παρατίθεται στον ακόλουθο πίνακα:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Καθαρές Αμοιβές (σε ευρώ)
Χαράλαμπος Κύρκος	Πρόεδρος Δ.Σ., μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.	-
Λάμπρος Αναγνωστόπουλος <sup>(1)</sup>	Αντιπρόεδρος Δ.Σ., μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ. Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής	-
Αριστοτέλης Καρυτινός	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής	-
Νικόλαος Γαλέτας	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ., Γενικός Διευθυντής, Πρόεδρος Επενδυτικής Επιτροπής	86.946,17
Δημήτριος Σερμπέτης	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	-
Σπυρίδων Μακρυδάκης	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	-
Γεώργιος Χρυσικός <sup>(1)</sup>	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ., Γραμματέας Επενδυτικής Επιτροπής, Διευθυντής Επενδύσεων	56.865,85
Επαμεινώνδας Πανάς	Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής	-
Ηλίας Παπαηλιόπουλος	Οικονομικός Διευθυντής	54.563,97
Ανδρέας Παρμαζής <sup>(2)</sup>	Εσωτερικός Ελεγκτής	-
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου <sup>(1)</sup>	Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	-
Δημήτριος Ράπτης <sup>(1)</sup>	Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής	-

(1) Ο κος Λάμπρος Αναγνωστόπουλος υπέβαλε την παραίτησή του από το Δ.Σ. και την Επενδυτική Επιτροπή της Εταιρίας με ημερομηνία 9 Ιανουαρίου 2007. Το Διοικητικό της Συμβουλίου, στη συνεδρίασή του την ίδια ημερομηνία, αποφάσισε να διορισθεί προσωρινά, σύμφωνα με τον νόμο και το καταστατικό, σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος και για το διάστημα που υπολείπεται για την συμπλήρωση της θητείας του, ο κ. Γεώργιος Παπαγεωργίου.

Επίσης, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, στη συνεδρίασή του την 27 Απριλίου 2007, αποφάσισε να διορίσει, τον κ. Γεώργιο Χρυσικό, Διευθυντή Επενδύσεων της Εταιρίας, ως μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής.

Ο κ. Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου υπέβαλε την παραίτησή του από το Δ.Σ. της Εταιρίας με ισχύ από 18 Ιουνίου 2007. Το Δ.Σ., σε συνεδρίασή του την ίδια ημερομηνία, αποφάσισε να διορίσει προσωρινά ως μέλος Δ.Σ., σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος και για το διάστημα που υπολείπεται για την συμπλήρωση της θητείας του, τον κ. Γεώργιο Χρυσικό.

Ο κ. Δημήτριος Ράπτης υπέβαλε την παραίτησή του από την Επενδυτική Επιτροπή της Εταιρίας με ισχύ από 18 Ιουνίου 2007. Το Δ.Σ. αποφάσισε ότι η Επενδυτική Επιτροπή της Εταιρίας θα απαρτίζεται στο εξής από τα πέντε (5) υπόλοιπα μέλη της, κ.κ. Γαλέτα Νικόλαο, Χρυσικό Γεώργιο, Καρυτινό Αριστοτέλη, Πανά Επαμεινώνδα, Παπαγεωργίου Γεώργιο.

(2) Δυνάμει της από 23.04.2007 απόφασης του Δ.Σ. της Εταιρίας ο κ. Ανδρέας Παρμαζής αντικατέστησε τον κ. Ζαχαρία Ζαχαρόπουλο, ο οποίος την 07.12.2006 είχε αντικαταστήσει την κα. Αικατερίνη Κοκορέ, ως Υπεύθυνος Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρίας. Το ύψος των συνολικών αμοιβών των κ.κ. Ζαχαρόπουλου και Κοκορέ για τη χρήση 2006 ανήλθε σε €1.428 και €17.149,44 αντίστοιχα.

Σημειώνεται ότι για τη χρήση 2006 δεν υπάρχουν αμοιβές προς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα μέλη της επενδυτικής επιτροπής της Εταιρίας για την ιδιότητά τους αυτή. Οι αμοιβές που παρατίθενται στον ανωτέρω πίνακα αφορούν σε αμοιβές βάσει συμβάσεων εργασίας.

Πέραν των ανωτέρω στη χρήση 2006 χορηγήθηκαν έκτακτες αμοιβές (bonus) για τη χρήση 2005 στα ακόλουθα πρόσωπα:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Έκτακτες αμοιβές (bonus) (σε χιλ. €)
Νικόλαος Γαλέτας	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ., Γενικός Διευθυντής, Πρόεδρος Επενδυτικής Επιτροπής	32,5
Ηλίας Παπαηλιόπουλος	Οικονομικός Διευθυντής	41,0
Γεώργιος Χρυσικός <sup>(1)</sup>	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ., Γραμματέας Επενδυτικής Επιτροπής, Διευθυντής Επενδύσεων	10,55

(1) Ο κος Γεώργιος Χρυσικός, για την περίοδο 19.12.2005 - 06.02.2006, έλαβε από την Εταιρία το ποσό των € 10.550 πλέον ΦΠΑ (19%), μέσω έκδοσης τιμολογίου παροχής υπηρεσιών.

Αναφορικά με τις παροχές, οι κ.κ. Νικόλαος Γαλέτας, Γενικό Διευθυντής, Ηλίας Παπαηλιόπουλος, Οικονομικός Διευθυντής και Γεώργιος Χρυσικός, Διευθυντής Επενδύσεων, έχουν στη διάθεσή τους εταιρικό αυτοκίνητο, έξοδα μετακίνησης και κινητά τηλέφωνα. Επίσης, οι κ.κ. Νικόλαος Γαλέτας, Γενικός Διευθυντής, και Γεώργιος Χρυσικός, Διευθυντής Επενδύσεων έχουν στη διάθεσή τους εταιρική πιστωτική κάρτα.

Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω πρόσωπα δεν καλύπτονται για πρόσθετη ιατροφαρμακευτική και νοσοκομειακή περίθαλψη με ασφαλιστήριο συμβόλαιο, πέραν των προβλεπόμενων για τους υπαλλήλους της Τράπεζας.

Σύμφωνα με το Ελληνικό εργατικό δίκαιο, οι εργαζόμενοι είναι δικαιούχοι αποζημίωσης σε περιπτώσεις απόλυσης ή συνταξιοδότησης το ύψος της οποίας σχετίζεται με τις αποδοχές των εργαζομένων, τη διάρκεια υπηρεσίας και τον τρόπο αποχώρησης (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Οι εργαζόμενοι που παραιτούνται ή απολύονται με αιτία, δεν δικαιούνται αποζημίωσης. Η οφειλόμενη αποζημίωση, σε περίπτωση συνταξιοδότησης, είναι ίση με 40% του ποσού που θα πληρωνόταν σε περίπτωση απόλυσης. Η πρόβλεψη για αποζημίωση λόγω εξόδου από την υπηρεσία απεικονίζεται στις οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2006 βάσει Δ.Λ.Π./Δ.Π.Χ.Π.

Η Διοίκηση της Εταιρίας βεβαιώνει ότι το συνολικό ύψος των ποσών, που έχει προβλέψει ή καταλογίσει για τη χρήση 2006 στα δεδουλευμένα έξοδά της για συντάξεις, αποζημιώσεις ή παρεμφερή οφέλη των μελών των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων, ανέρχεται στο ποσό των € 18.138 και ότι η πρόβλεψη αυτή είναι επαρκής. Για την εννιάμηνη περίοδο που έληξε την 30ή Σεπτεμβρίου 2007 το συνολικό ύψος των ποσών, που έχει προβλέψει ή καταλογίσει στα δεδουλευμένα έξοδά της για συντάξεις, αποζημιώσεις ή παρεμφερή οφέλη των μελών των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων, ανέρχεται στο ποσό των €30.604 και η πρόβλεψη αυτή κρίνεται επαρκής από τη Διοίκηση της Εταιρίας.

Σημειώνεται ότι δεν έχει συσταθεί επιτροπή καθορισμού αμοιβών.

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρίας:

- δεν υφίσταται πρόγραμμα παροχής μετοχών, ούτε δικαιώματα αγοράς μετοχών στα στελέχη ή/και στο προσωπικό της Εταιρίας,

- δεν υπάρχουν περιορισμοί που να αφορούν στη διάθεση των μετοχών της Εταιρίας που θα κατέχουν τα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα και ανώτατα διοικητικά στελέχη της Εταιρίας,
- πέραν όσων αναφέρονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο σχετικά με τις αμοιβές (συμπεριλαμβανομένων οποιονδήποτε υπό όρους ή ετεροχρονισμένων αμοιβών) και τα οφέλη σε είδος που χορήγησε η Εταιρία κατά τη χρήση 2006 στα ανώτατα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά της όργανα για κάθε είδους υπηρεσίες που της παρείχαν τα πρόσωπα αυτά, η Εταιρία δε χορήγησε άλλες αμοιβές και οφέλη προς τα πρόσωπα αυτά. Επιπρόσθετα για την περίοδο έως 31.12.2006, δεν προβλέπονται άλλες αποζημιώσεις, ή παρεμφερή οφέλη κατά τη λήξη εν ισχύ συμβάσεων μεταξύ των εν λόγω προσώπων και της Εταιρίας, πέραν αυτών που είναι καταχωρημένες στα βιβλία της Εταιρίας την 31.12.2006 και αναφέρονται στο Ενημερωτικό Δελτίο,
- δεν υπάρχουν συμβάσεις παροχής υπηρεσιών που συνδέουν τα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων με την Εταιρία ή τις θυγατρικές της και οι οποίες προβλέπουν την παροχή οφελών κατά τη λήξη τους.
- δεν υπήρχαν ειδικές συμφωνίες μεταξύ των εν λόγω προσώπων και της Εταιρίας που να προέβλεπαν την καταβολή αποζημίωσης ειδικά σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης, χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησής τους, πέραν όσων ορίζονται από το νόμο.

Τέλος θα πρέπει να αναφερθεί πως έως την 03.09.2007 το ανεξάρτητο μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής κος Επαμεινώνδας Πανάς δεν ελάμβανε κανένα οικονομικό όφελος από την Εταιρία. Την 03.09.2007, αποφασίσθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας η εφάπαξ αποζημίωση ύψους €5.000 στον κ. Ε. Πανά για την περίοδο 01.01.2007-31.12.2007.

Σημειώνεται ότι η από 15.10.2007 Έκτακτη Γενική Συνέλευση ενέκρινε την καταβολή στον κ. Χαράλαμπο Κύρκο, Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου, υπό την ιδιότητά του ως μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, αμοιβής €133.000 ως αναγνώριση της πολυετούς προσφοράς του στην Εταιρία.

Σημειώνεται ότι οι ανωτέρω πληροφορίες για την αμοιβή των διοικητικών και διευθυντικών στελεχών δεν προέρχονται από ελεγμένες από τον Τακτικό Ελεγκτή οικονομικές καταστάσεις και παρατίθενται κατά δήλωση της Εταιρίας και των προαναφερθέντων προσώπων που αποτελούν ανώτατα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα της Εταιρίας.

### **3.16.4 Οφέλη που λαμβάνονται από τρίτα μέρη για την παροχή υπηρεσιών στην Εταιρία**

Η Εταιρία δε λαμβάνει υπηρεσίες άνευ χρηματικής αμοιβής από τρίτα μέρη που είναι νομικά πρόσωπα. Επιπλέον, δεν καταβάλλει αμοιβή στους Αριστοτέλη Καρυτινό και Γεώργιο Παπαγεωργίου οι οποίοι είναι μέλη του Δ.Σ. της, ούτε στους κ.κ. Αριστοτέλη Καρυτινό, Γεώργιο Παπαγεωργίου, υπό την ιδιότητά τους ως μελών της Επενδυτικής Επιτροπής. Τα πρόσωπα αυτά αμείβονται από οργανισμούς όπως αναφέρεται σχετικά στην ενότητα 3.13.2 «Αμοιβές και Οφέλη» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Τα ανεξάρτητα μέλη του Δ.Σ. κ.κ. Σπυρίδων Μακρυδάκης και Δημήτρης Σερμπέτης δεν λαμβάνουν κανένα οικονομικό όφελος από την Εταιρία.

Επιπρόσθετα, έως την 01.01.2007 το ανεξάρτητο μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής κος Επαμεινώνδας Πανάς δεν ελάμβανε κανένα οικονομικό όφελος από την Εταιρία. Την 03.09.2007, αποφασίσθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας η εφάπαξ αποζημίωση ύψους €5.000 στον κ. Ε. Πανά για την περίοδο 01.01.2007-31.12.2007.

Τέλος, έως την 01.01.2007 ο Πρόεδρος του Δ.Σ., κος Χαράλαμπος Κύρκο, δεν ελάμβανε κανένα οικονομικό όφελος από την Εταιρία. Την 15.10.2007, αποφασίσθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας, η εφάπαξ αποζημίωση ύψους €133.000 στον κ. Χ. Κύρκο για την περίοδο 01.01.2007-31.12.2007, υπό την ιδιότητά του ως μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, ως αναγνώριση της πολυετούς προσφοράς του στην Εταιρία. Η καταβολή αυτή θα τεθεί προς έγκριση από την Τακτική Γενική Συνέλευση που θα λάβει χώρα το 2008.

### 3.16.5 Συμμετοχές των μελών των Διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και των ανωτέρων διοικητικών στελεχών στη διοίκηση ή/και στο κεφάλαιο άλλων εταιριών

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι εταιρίες, στη διοίκηση ή/και στο κεφάλαιο των οποίων συμμετείχαν την 30.09.2007 τα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και τα ανώτερα διευθυντικά στελέχη της Eurobank Properties, όπως προκύπτουν από τις σχετικές δηλώσεις τους:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΟΥ ΣΥΜΜΕΤΕΧΕΙ	ΘΕΣΗ ΣΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ	% ΣΥΜ/ΧΗΣ
<b>Μέλη Δ.Σ.</b>			
Χαράλαμπος Κύρκος	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias AE	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. & Γενικός Διευθυντής - Risk Executive	
	BE-Business Exchanges S.A.	Πρόεδρος Δ.Σ.	
	EFG Property Services Sofia AD	Πρόεδρος Δ.Σ.	
	Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.	Πρόεδρος Δ.Σ.	
	Bulgarian Post Bank AD	Μέλος Δ.Σ.	
	BancPost S.A.	Μέλος Δ.Σ.	
	EFG Eurobank Ergasias	Μέλος Δ.Σ.	
	Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε.		
	EFG Eurobank Property Services SA, Romania	Πρόεδρος Δ.Σ.	
	EFG Property Services doo Beograd	Πρόεδρος Δ.Σ.	
	Financial Planning Υπηρεσίες Διαχείρισης Απαιτήσεων Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	
	DZI BANK A.D	Μέλος Supervisory Board	
	EFG Property Services Polska S.P.z.o.o.	Πρόεδρος Δ.Σ.	

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΟΥ ΣΥΜΜΕΤΕΧΕΙ	ΘΕΣΗ ΣΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ	% ΣΥΜ/ΧΗΣ	
<b>Μέλη Δ.Σ.</b>				
Αριστοτέλης Καρυτινός	Propindex Ανώνυμη Εταιρία Δεικτών Ακινήτων	Εντεταλμένος Σύμβουλος		
	Ξενοδοχειακή Εταιρία Αεροδρομίου Αθηνών Α.Ε.	Πρόεδρος Δ.Σ.		
	EFG Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.		
	Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.	Διευθύνων Σύμβουλος		
	Sofia Hotel Balkan A.D.	Μέλος Δ.Σ.		
	EFG Eurobank Property Services Α.Ε. Romania	Μέλος Δ.Σ.		
	EFG Property Services Sofia AD	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.		
	EFG Ασφαλιστικές Υπηρεσίες Α.Ε.Μ.Α.	Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.		
	EFG Property Services doo Beograd	Μέλος Δ.Σ.		
	EFG Property Services Polska S.P.z.o.o.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.		
	Eliade Tower S.A. (Ρουμανία)	Πρόεδρος Δ.Σ.		
	Νικόλαος Γαλέτας <sup>1</sup>	Reco Real Property Ad (Βελιγράδι)	Πρόεδρος Δ.Σ.	
		Διαχείριση Υποστήριξη Επιχειρησιακών & Χρηματοδοτικών προγραμμάτων μελετών & έργων Α.Ε.-ΣΥ.ΜΕ.ΑΝ. Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	
Εκκλησιαστική Επικοινωνία Α.Ε. (Media Ecclesiastica)		Μέλος Δ.Σ.		
Γεώργιος Παπαγεωργίου	LAMDA DEVELOPMENT S.A.	Μέλος Δ.Σ.		
	LOV A.E.	Μέλος Δ.Σ.		
	LAMDA DEVELOPMENT S.A.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.		
	LAMDA PRIME PROPERTIES S.A.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.		
	LAMDA ΔΟΜΗ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.		
	LAMDA ΕΡΓΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.		
	ΠΥΛΑΙΑ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.		
	LAMDA ΠΡΟΤΥΠΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ Α.Ε.	Πρόεδρος Δ.Σ.		
	LAMDA ΑΝΑΔΕΙΞΗ Α.Ε.	Πρόεδρος Δ.Σ.		
	ΓΕΑΚΑΤ Α.Ε.	Πρόεδρος Δ.Σ.		
	LAMDA DEVELOPMENT D.O.O. BEOGRAD	Πρόεδρος Δ.Σ.		
	LAMDA REDDING ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.		
	LAMDA DEVELOPMENT SOFIA EOOD	Διαχειριστής		
	GLS OOD	Διαχειριστής		
	PROPERTY DEVELOPMENT DOO	Πρόεδρος Δ.Σ.		
	LAMDA DEVELOPMENT SOFIA EOOD	Διαχειριστής		
	LAMDA DEVELOPMENT VITOSHA EOOD	Διαχειριστής		
	LAMDA DEVELOPMENT SOUTH EOOD	Διαχειριστής		
	TIHI EOOD	Διαχειριστής		
	LAMDA DEVELOPMENT MONTENEGRO DOO	Διαχειριστής		
	ROBIES SERVICES LTD	Διαχειριστής		
	LAMDA DEVELOPMENT NETHERLANDS SA	Διαχειριστής		
	EFG PROPERTIES S.A.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.		
	ΠΡΟΕΤ Α.Ε.	Διευθύνων Σύμβουλος		
	J & P DEVELOPMENT Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.		
	ΣΥΠΡΟ ΑΒΕΕ	Μέλος Δ.Σ.		

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΟΥ ΣΥΜΜΕΤΕΧΕΙ	ΘΕΣΗ ΣΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ	% ΣΥΜ/ΧΗΣ
<b>Μέλη Δ.Σ.</b>			
Σπυρίδων Μακρυδάκης	PrivatSea	Πρόεδρος Δ.Σ.	
	Voice Web	Πρόεδρος Δ.Σ.	
	PrivatSea Yachting	Μέλος Δ.Σ.	
	PrivatSea Projects	Μέλος Δ.Σ.	
	Business Exchanges A.E.	Μέλος Δ.Σ.	
	EFG Υπηρεσίες Διαδικτύου A.E. e-Solutions A.E.	Μέλος Δ.Σ.	
	Ενεργοθέα A.E.	Μέλος Δ.Σ.	
	Endless Ενεργειακή	Μέλος Δ.Σ.	
	Αλθαία Ενεργειακή	Μέλος Δ.Σ.	
	Δημήτριος Σεργμπέτης	SGI Ingenierie E.Π.Ε. (S.a.r.l.)	Διευθυντής / Διαχειριστής
Πλειώνη A.E. <sup>2</sup>		Διευθύνων Σύμβουλος	50%
Εύδοκος A.E. <sup>2</sup>		Διευθύνων Σύμβουλος	50%
Ακταί Ανατολικού Αιγαίου A.E. <sup>2</sup>		Διευθύνων Σύμβουλος	50%
ΕΥΔΙΟΣ Ε.Π.Ε.		Διαχειριστής	
Γεώργιος Χρυσικός	Reco Real Property Ad. (Βελιγράδι)	Μέλος Δ.Σ.	
	Eliade Tower SA (Βουκουρέστι)	Μέλος Δ.Σ.	
	Corporate Value Partners Ltd. <sup>2</sup>	Εταίρος / Διαχειριστής	
	Χρυσικός & Σία Ε.Ε. <sup>2</sup>	Εταίρος / Διαχειριστής	
<b>Μέλη Επενδυτικής Επιτροπής</b>			
Επαμεινώνδας Πανάς	-	-	
<b>Διοικητικά / Διαχειριστικά / Εποπτικά Όργανα</b>			
Ηλίας Παπαλιόπουλος	-	-	
Ανδρέας Παρμαξής	-	-	

**Σημειώσεις:**

1. Τα μέλη του Δ.Σ. της Εταιρίας, κ.κ. Γεώργιος Χρυσικός, Αριστοτέλης Καρυτινός και Νικόλαος Γαλέτας είναι και μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρίας, οι συμμετοχές των οποίων παρατίθενται στον ανωτέρω πίνακα.
2. Σύμφωνα με δήλωση του κ. Γ. Χρυσικού, ως εταίρος και διαχειριστής, η μεν τρίτη εταιρία έχει τεθεί σε αδράνεια. Για τη δε τέταρτη έχει ξεκινήσει διαδικασίες για να τεθεί σε αδράνεια.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Κατά τη διάρκεια των τελευταίων πέντε ετών ορισμένα από τα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και τα ανώτερα διευθυντικά στελέχη της Eurobank Properties συμμετείχαν στη διοίκηση ή/και στο κεφάλαιο άλλων εταιριών όπως προκύπτουν από τις σχετικές τους δηλώσεις. Οι συμμετοχές αυτές παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΟΥ ΣΥΜΜΕΤΕΧΕΙ	ΘΕΣΗ ΣΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ	% ΣΥΜ/ΧΗΣ
<b>Μέλη Δ.Σ.</b>			
Χαράλαμπος Κύρκος	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias AE	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. & Γενικός Διευθυντής - Risk Executive	
	Be-Business Exchanges S.A.	Πρόεδρος Δ.Σ.	
	EFG Property Services Sofia AD	Πρόεδρος Δ.Σ.	
	Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε. (Πρώην Κύδων Ανώνυμος Εμπορική Τεχνική Κτηματική & Βιομηχανική Εταιρία)	Πρόεδρος Δ.Σ.	
	Bulgarian Post Bank AD	Μέλος Δ.Σ.	
	Bancpost S.A.	Μέλος Δ.Σ.	
	EFG Eurobank Ergasias Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε. Πρώην EFG Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	
	Hellas on Line (Πρώην ComQuest Α.Ε. Εμπορίας Συσκευών & Υπηρεσιών Τηλεπικοινωνίας)	Πρόεδρος Δ.Σ.	
	EFG Eurobank Property Services SA, Romania	Πρόεδρος Δ.Σ.	
	EFG Property Services doo Beograd	Πρόεδρος Δ.Σ.	
	Υπηρεσίες Διαχείρισης Ακινήτων Α.Ε	Μέλος Δ.Σ.	
	DZI BANK A.D	Μέλος Supervisory Board	
	Nacionalna Stedionica - Banka AD Beograd	Μέλος Δ.Σ.	
	Hypertech Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	
	Ελληνικές Επιχειρήσεις Διεθνούς Εμπορίου & Αναπτύξεως Α.Ε.	Πρόεδρος Δ.Σ.	
	Ζήνων Ακίνητα Α.Ε.	Πρόεδρος Δ.Σ.	
	EFG Property Services Polska S.P.z.o.o.	Πρόεδρος Δ.Σ.	
	Financial Planning Υπηρεσίες Διαχείρισης Απαιτήσεων Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΟΥ ΣΥΜΜΕΤΕΧΕΙ	ΘΕΣΗ ΣΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ	% ΣΥΜ/ΧΗΣ
<b>Μέλη Δ.Σ.</b>			
Αριστοτέλης Καρυτινός <sup>1</sup>	Propindex Ανώνυμη Εταιρία Δεικτών Ακινήτων	Εντεταλμένος Σύμβουλος	
	Ελληνικές Επιχειρήσεις Διεθνούς Εμπορίου και Αναπτύξεως Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος	
	Ζήνων Ακίνητα Α.Ε	Μέλος Δ.Σ.	
	Ξενοδοχειακή Εταιρία Αεροδρομίου Αθηνών Α.Ε.	Πρόεδρος Δ.Σ	
	Φιλοξενία Θεατών, Επισκεπτών Τουριστών Α.Ε.	Πρόεδρος Δ.Σ.	
	EFG Eurobank Ergasias Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	
	Κροπος Α.Ε. Parking Εκμετάλλευσης Σταθμών Αυτοκινήτων	Μέλος Δ.Σ.	
	Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.	Διευθύνων Σύμβουλος	
	Sofia Hotel Balkan A.D.	Μέλος Δ.Σ.	
	EFG Eurobank PropertyServices Α.Ε. Romania	Μέλος Δ.Σ.	
	EFG Telesis Finance Α.Ε.Π.Ε.Υ.	Μέλος Δ.Σ.	
	EFG Property Services Sofia AD	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	
	EFG Ασφαλιστικές Υπηρεσίες Α.Ε.Μ.Α.	Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	
	EFG Property Services Polska S.P.z.o.o.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	
	Eliade Tower S.A. (Ρουμανία)	Πρόεδρος Δ.Σ.	
	EFG Property Services doo Beograd	Μέλος Δ.Σ.	
	Νικόλαος Γαλέτας <sup>1</sup>	Διαχείριση Υποστήριξη Επιχειρησιακών & Χρηματοδοτικών προγραμμάτων μελετών & έργων Α.Ε.-ΣΥ.ΜΕ.ΑΝ. Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.
Εκκλησιαστική Επικοινωνία Α.Ε. (Media Ecclesiastica)		Μέλος Δ.Σ.	
Reco Real Property Ad (Βελιγράδι)		Πρόεδρος Δ.Σ.	
Γεώργιος Παπαγεωργίου	-	-	
Σπιρίδων Μακρυδάκης	Lamda Development Α.Ε. Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων	Πρόεδρος Δ.Σ.	
	Lamda Hellix Α.Ε.	Πρόεδρος Δ.Σ.	
	Quality Management Services (QMS) Α.Ε.	Πρόεδρος Δ.Σ.	
	B4Retail	Πρόεδρος Δ.Σ.	
	PrivatSea	Πρόεδρος Δ.Σ.	
	Voice Web	Πρόεδρος Δ.Σ.	
	PrivatSea Yachting	Μέλος Δ.Σ.	
	PrivatSea Projects	Μέλος Δ.Σ.	
	Business Exchanges Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	
	EFG Υπηρεσίες Διαδικτύου Α.Ε. e-Solutions Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	
	Hellas On Line Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	
	Ενεργοθέα Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	
	Endless Ενεργειακή	Μέλος Δ.Σ.	
	Αλθαία Ενεργειακή	Μέλος Δ.Σ.	



### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΟΥ ΣΥΜΜΕΤΕΧΕΙ	ΘΕΣΗ ΣΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ	% ΣΥΜ/ΧΗΣ
<b>Μέλη Δ.Σ.</b>			
Δημήτριος Σεργκέτις	SGI Hellas A.E.	Διευθύνων Σύμβουλος	
	SGI Trademco A.E.	Πρόεδρος Δ.Σ.	
	SGI Ingenierie E.Π.Ε. (S.a.r.l.)	Διευθυντής/Διαχειριστής	
	Πλειώνη Α.Ε.	Διευθύνων Σύμβουλος	50%
	Εύδοκος Α.Ε.	Διευθύνων Σύμβουλος	50%
	Ακταί Ανατολικού Αιγαίου Α.Ε.	Διευθύνων Σύμβουλος	50%
	ΕΥΔΙΟΣ Ε.Π.Ε.	Διαχειριστής	50%
Γιώργος Χρυσικός <sup>1</sup>	Corporate Value Partners Ltd. <sup>2</sup>	Εταίρος/Διαχειριστής	
	Χρυσικός & Σία Ε.Ε. <sup>2</sup>	Εταίρος/Διαχειριστής	
	Reco Real Property Ad (Βελιγράδι)	Μέλος Δ.Σ.	
	Eliade Tower SA (Βουκουρέστι)	Μέλος Δ.Σ.	
	DTZ Greece S.A	Μέλος Δ.Σ., Διευθύνων Σύμβουλος	
<b>Μέλη Επενδυτικής Επιτροπής</b>			
Επαμεινώνδας Πανάς	-	-	
<b>Διοικητικά/Διαχειριστικά/Εποπτικά Όργανα</b>			
Ηλίας Παπαλιόπουλος	Ελληνικές Επιχειρήσεις Διεθνούς Εμπορίου & Αναπτύξεως Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	
Ανδρέας Παρμαξής	-	-	

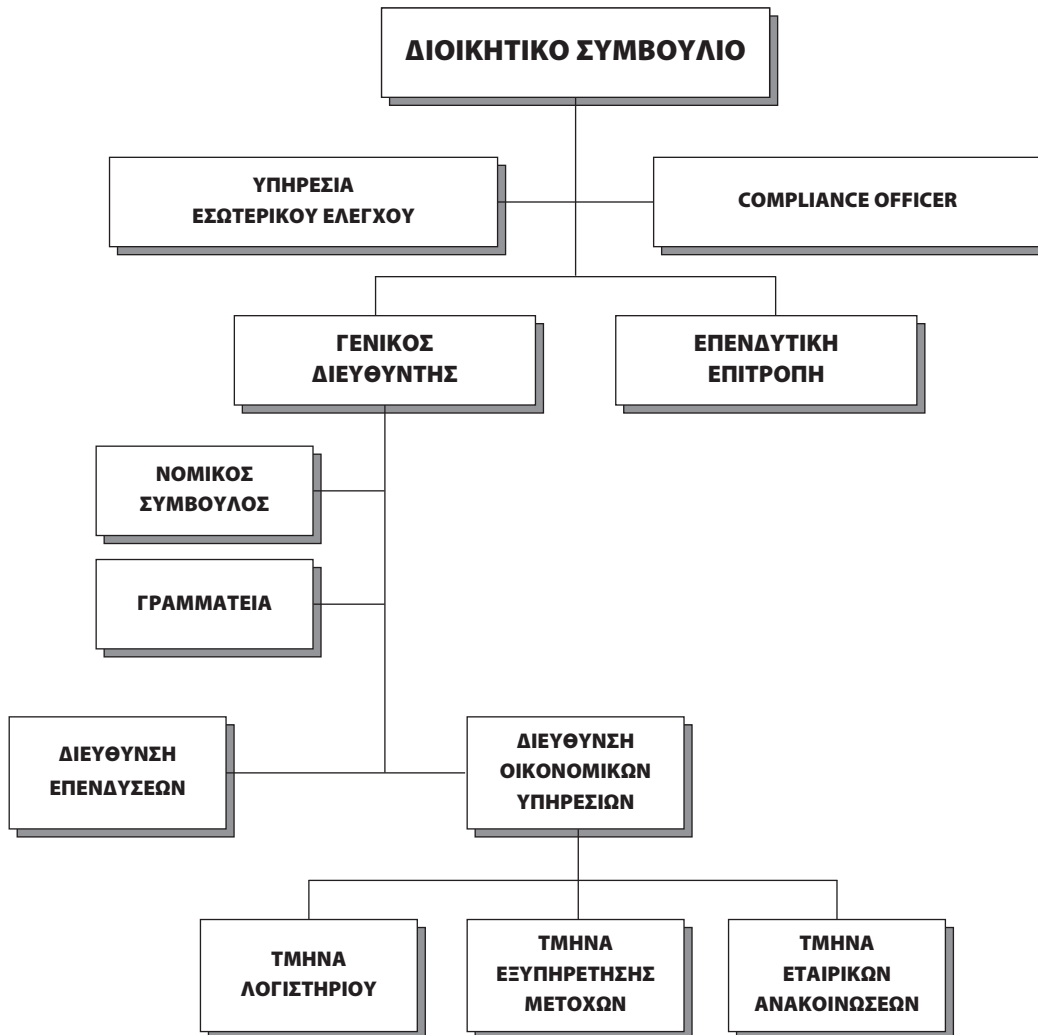
#### Σημείωση:

1. Τα μέλη του Δ.Σ. της Εταιρίας, κ.κ. Γεώργιος Χρυσικός, Αριστοτέλης Καρυτινός και Νικόλαος Γαλέτας είναι και μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρίας, οι συμμετοχές των οποίων κατά τη διάρκεια των πέντε τελευταίων ετών παρατίθενται στον ανωτέρω πίνακα.

2. Σύμφωνα με δήλωση του κ. Γ. Χρυσικού, ως εταίρος και διαχειριστής, η μεν πρώτη εταιρία έχει τεθεί σε αδράνεια. Για την δεύτερη έχει ξεκινήσει διαδικασίες για να τεθεί σε αδράνεια.

### 3.17 ΟΡΓΑΝΟΓΡΑΜΜΑ

Το υφιστάμενο οργανόγραμμα της Εταιρίας έχει ως εξής:



Σημειώνεται ότι ο νομικός σύμβουλος της Εταιρίας απασχολείται με πάγια αντιμισθία. Υπεύθυνη Τήρησης Κανονιστικών Υποχρεώσεων (Compliance Officer) και Τμήματος Εταιρικών Ανακοινώσεων έχει ορισθεί η κα. Άννα Χαλικάδάκη. Υπεύθυνη του Τμήματος Εξυπηρέτησης Μετόχων έχει ορισθεί η κα. Θηρεσία Μεσσάρη.

## 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

### 3.18 ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ

Κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, το προσωπικό της Εταιρίας ανέρχεται σε 8 άτομα, ενώ στο τέλος του 2006 ανερχόταν σε 6 άτομα. Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται ο αριθμός των εργαζομένων στα τέλη των χρήσεων 2004-2006 και για την 30.09.2007. Τα στοιχεία του παρακάτω πίνακα δεν είναι συγκρίσιμα λόγω του μετασχηματισμού της Εταιρίας στη χρήση 2004 (βλ. σχετικά ενότητα 3.3.2 «Σημαντικά Γεγονότα στην Εξέλιξη της Εταιρίας» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Στοιχεία Απασχολούμενου Προσωπικού <sup>(1)</sup>				
	2004	2005	2006	30.09.2007
Διοικητικό - Υπαλληλικό Προσωπικό	4	5	6	8
<b>Σύνολο</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>8</b>

(1) αφορά στον αριθμό των εργαζομένων στο τέλος κάθε χρήσης/περιόδου.

Ο κατωτέρω πίνακας παρουσιάζει τις συνολικές δαπάνες για τις χρήσεις 2004-2006 και για το εννιάμηνο χρήσης 2007:

Αμοιβές και έξοδα προσωπικού				
(ποσά σε χιλ. €)	2004	2005	2006	01.01-30.09.2007
Μισθοί	1.046	130	338	291
Ασφαλιστικές επιβαρύνσεις	187	27	59	58
Λοιπές παροχές και βοηθήματα	191	48	41	32
Κέρδη διανεμόμενα στο προσωπικό	142	0	101	104
<b>Σύνολο</b>	<b>1.566</b>	<b>205</b>	<b>539</b>	<b>485</b>

Οι παραπάνω πληροφορίες προέρχονται από τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και συγκεκριμένα από:

- α) τα προσαρτήματα χρήσεως 2004 των αναδιατυπωμένων οικονομικών καταστάσεων που συντάχθηκαν από την Εταιρία βάσει του Ε.Γ.Λ.Σ. και του Κ.Ν. 2190/1920 για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου (με ημερομηνία 17 Μαρτίου 2006 που προετοιμάστηκε για τις ανάγκες εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας για πρώτη φορά στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών) όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Παραρτήματος Ι της ενότητας 20.1 του Κανονισμού 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή, κ. Δημήτρη Ντζανάτο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 11521), της ελεγκτικής εταιρίας Grant Thornton Certified Auditors A.E.,
- β) τις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2005, οι οποίες έχουν συνταχθεί βάσει των Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Κυριάκο Ριρή (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 12111), της εταιρίας ορκωτών ελεγκτών PricewaterhouseCoopers A.E.E.
- γ) τις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2006, οι οποίες έχουν συνταχθεί βάσει των Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Κυριάκο Ριρή (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 12111), της εταιρίας ορκωτών ελεγκτών PricewaterhouseCoopers A.E.E.
- δ) τις σημειώσεις των ενδιάμεσων συνοπτικών οικονομικών καταστάσεων για το εννιάμηνο που έληξε την 30.09.2007, οι οποίες έχουν συνταχθεί βάσει των Δ.Π.Χ.Π. Για τις εν λόγω καταστάσεις έχει γίνει επισκόπηση από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Κυριάκο Ριρή (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 12111), της εταιρίας ορκωτών ελεγκτών PricewaterhouseCoopers A.E.E.

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρίας δεν υφίσταται οποιαδήποτε συμφωνία για συμμετοχή των υπαλλήλων της στο μετοχικό της κεφάλαιο.

Το συνολικό ποσό πρόβλεψης για αποζημίωση προσωπικού της Εταιρίας με ημερομηνία 30.09.2007 ανερχόταν σε €33.639.

Δεν υφίσταται οιοδήποτε δικαίωμα (πρόγραμμα δικαιωμάτων αγοράς μετοχών stock option plan) για την αγορά μετοχών της Εταιρίας. Επίσης, κανένα μέλος των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρίας και των ανώτερων διοικητικών στελεχών της δεν έχει συμμετοχή ή και δικαίωμα επί του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, πλην των εξαιρέσεων που αναφέρονται στην ενότητα 3.16.5 «Συμμετοχές των μελών των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και των ανωτέρων διοικητικών στελεχών στη διοίκηση ή/και στο κεφάλαιο άλλων εταιριών» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

### 3.19 ΜΕΤΟΧΟΙ

Κατά την ημερομηνία της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 3ης Σεπτεμβρίου 2007, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας διαιρείτο σε 24.400.400 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,13 η κάθε μια.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρίας πριν και μετά την παρούσα προσφορά μετοχών, με βάση τα Βιβλία Μετόχων - Μετοχών και του Πίνακα Μετόχων της από 03.09.2007 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρίας (για τους μετόχους που κατέχουν άνω του 5% επί των μετοχών ή δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας):

ΜΕΤΟΧΟΣ	ΚΑΤΑ ΤΗΝ 03.09.2007		
	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	ΔΙΚ/ΤΑ ΨΗΦΟΥ*	ΠΟΣΟΣΤΟ
ΤΡΑΠΕΖΑ EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.	13.389.646	13.389.646	54,88%
LAMDA DEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	2.492.820	2.492.820	10,22%
REIB Europe Investment Limited	1.227.468	1.227.468	5,03%
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΚΟΙΝΟ	7.290.066	7.290.066	29,88%
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>24.400.000</b>	<b>24.400.000</b>	<b>100,00%</b>

\* Σύμφωνα με το Ν.3556/2007.

Κατά την ανωτέρω ημερομηνία, κανένας μέτοχος πλην όσων αναφέρονται στον παραπάνω πίνακα, σύμφωνα με το μετοχολόγιο της Εταιρίας, δεν είχε στην κατοχή του μετοχές, που να υπερβαίνουν το 5% του μετοχικού κεφαλαίου της.

Κατά την ανωτέρω ημερομηνία, 6 μέτοχοι της Εταιρίας είχαν ενεχυράσει συνολικά 620 μετοχές της Εταιρίας, ήτοι ποσοστό 0,0025% επί του συνολικού της μετοχικού κεφαλαίου.

Η Εταιρία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Οι βασικοί μέτοχοι της Εταιρίας, ήτοι οι μέτοχοι που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα τουλάχιστον 5% του μετοχικού της κεφαλαίου και οι οποίοι ταυτόχρονα συμμετέχουν και στη διοίκηση της Εταιρίας (ανώτατα διευθυντικά στελέχη, μέλη ΔΣ), δήλωσαν (στο πλαίσιο της Έκθεσης που προβλέπεται στο άρθρο 289 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών) τα ακόλουθα:

Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., μέτοχος της Εταιρίας κατά 54,88% και συμμετέχουσα στη διοίκησή της ανακοίνωσε την πρόθεσή της να διατηρήσει το ποσοστό που θα κατέχει την ημερομηνία της ως άνω Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης, αφενός, έως την ολοκλήρωση της αύξησης και την εισαγωγή των νέων μετοχών και, αφετέρου, για χρονικό διάστημα 6 μηνών μετά την έναρξη διαπραγμάτευσης των ανωτέρω νέων μετοχών.

Η εταιρία Lamda Development A.E., μέτοχος της Εταιρίας κατά 10,22% και συμμετέχουσα στη διοίκησή της ανακοίνωσε την πρόθεσή της να διατηρήσει το ποσοστό που θα κατέχει την ημερομηνία της ως άνω Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης, αφενός, έως την ολοκλήρωση της αύξησης και την εισαγωγή των νέων μετοχών και, αφετέρου, για χρονικό διάστημα 6 μηνών μετά την έναρξη διαπραγμάτευσης των ανωτέρω νέων μετοχών.

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρίας, όπως αυτή θα διαμορφωθεί μετά την ολοκλήρωση της Συνδυασμένης Προσφοράς, παρουσιάζεται στην ενότητα 4.9 με τίτλο «ΜΕΙΩΣΗ ΤΟΥ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ (DILUTION)» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Στο πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται ο αριθμός των μετοχών όσων μελών, του Δ.Σ., ανώτερων διοικητικών στελεχών και μελών των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρίας, κατείχαν μετοχές κατά την 03.09.2007, ημερομηνία της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης που ενέκρινε την παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου:

ΟΝΟΜΑ - ΕΠΩΝΥΜΟ	ΘΕΣΗ/ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ
Χαράλαμπος Κύρκος	Πρόεδρος Δ.Σ. - Μη Εκτελεστικό Μέλος	80
Αριστοτέλης Καρυτινός	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ., Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής	80
Γεώργιος Χρυσικός	Εκτελεστικός Μέλος, Δ.Σ. Γραμματέας Επενδυτικής Επιτροπής, Διευθυντής Επενδύσεων	2.000
Δημήτριος Σερμπέτης	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	80
Ηλίας Παπαηλιόπουλος	Οικονομικός Διευθυντής	80

Την 3η Σεπτεμβρίου 2007 τα μέλη του Δ.Σ. της Εταιρίας, τα ανώτατα διοικητικά στελέχη και τα μέλη των διαχειριστικών, εποπτικών και διοικητικών οργάνων της Εταιρίας κατείχαν συνολικά 2.320 μετοχές, ήτοι ποσοστό 0,01% του μετοχικού της κεφαλαίου.

Η Lamda Development A.E., μετά από τη Συνδυασμένη Προσφορά και εφόσον εξασκήσει πλήρως τα δικαιώματα προτίμησης που της αναλογούν θα κατέχει περίπου 10,22% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας.

Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. πριν την παρούσα Συνδυασμένη Προσφορά κατέχει άμεσα το 54,88% των μετοχών και ψήφων της Εταιρίας, ποσοστό το οποίο θα διατηρήσει και μετά την παρούσα προσφορά εφόσον εξασκήσει πλήρως τα δικαιώματα προτίμησης που της αναλογούν και ως εκ τούτου κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Κ.Ν. 2190/1920 (άρθρο 31. παρ. 1. του Ν. 2190/1920) και του καταστατικού της Εταιρίας (άρθρο 22), θα έχει πλειοψηφική ψήφο στη Γενική Συνέλευση.

Επίσης, η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας Lamda Development A.E. με ποσοστό 9,995%, με βάση τον από 05.11.2007 πίνακα μεταβολών ποσοστών δικαιωμάτων ψήφου εταιριών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. και η Lamda Development A.E., εφόσον εξασκήσουν πλήρως τα δικαιώματα προτίμησης που τους αναλογούν, όπως δήλωσαν, μετά από την παρούσα Συνδυασμένη Προσφορά θα συνεχίσουν να είναι οι μέτοχοι πλειοψηφίας και θα κατέχουν από κοινού περίπου 65,1% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας. Μετά τη Συνδυασμένη Προσφορά, λόγω της σημαντικής συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας, είναι πιθανόν η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. και η Lamda Development A.E. να συνεχίσουν να έχουν την δυνατότητα να ελέγχουν συλλογικά τις αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας, συμπεριλαμβανομένης της εκλογής των μελών του Δ.Σ. Οι μετοχές που θα κατέχουν η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. και Lamda Development A.E. μετά τη Συνδυασμένη Προσφορά, μπορεί να τους επιτρέπουν να εμποδίζουν, δρώντας από κοινού, τη λήψη αποφάσεων για θέματα τα οποία απαιτούν απαρτία και πλειοψηφία δύο τρίτων (2/3) στις Γενικές Συνελεύσεις μετόχων της Εταιρίας. Βλ. σχετικά την ενότητα 2 «ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ», σημείο «Οι μέτοχοι πλειοψηφίας της Εταιρίας ενδέχεται να προβούν σε ενέργειες που δεν αντικατοπτρίζουν τη βούληση ή τα συμφέροντα άλλων μετόχων» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Από την εφαρμογή των διατάξεων του Κ.Ν. 2190/1920 και εφόσον δεν υπάρξει συμφωνία ή συντονισμός μεταξύ άλλων μετόχων του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, προκύπτει ότι η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. δύναται να αποφασίζει για τα συνήθη θέματα της Γενικής Συνέλευσης για τα οποία οι αποφάσεις της Γενικής Συνελεύσεως κατ' άρθρο 22 του καταστατικού της Εταιρίας λαμβάνονται με απόλυτη πλειοψηφία των ψήφων που εκπροσωπούνται σε αυτήν (άρθρο 31.1 Ν. 2190/1920).

Με την επιφύλαξη των διατάξεων της από 30.01.2006 σύμβασης μετόχων, των διατάξεων του Κ.Ν. 2190/1920 και της χρηματιστηριακής νομοθεσίας, συμπεριλαμβανομένου του πλαισίου της εταιρικής διακυβέρνησης και οργανωτικής δομής της, σύμφωνα με τα οποία:

- η διαχείριση του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας καθορίζεται από την Επενδυτική της Επιτροπή, η οποία αποφασίζει με ομόφωνη απόφαση του συνόλου των μελών της και από το Διοικητικό της Συμβούλιο,
- καθέναν εκ των υφισταμένων μετόχων της Εταιρίας δικαιούται να προτείνει ένα μέλος του Δ.Σ. της Εταιρίας και ένα μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής και να αντικαθιστά οποιοδήποτε από τα προταθέντα μέλη της με νέο, εφ' όσον κατέχει τουλάχιστον 5% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας δυνάμει της από 30.01.2006 σύμβασης μετόχων (βλ. σχετικά Ενότητα 3.5.1 «Σύμβαση Μετόχων» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου),
- Ένα τουλάχιστον εκ των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής πρέπει να είναι ανεξάρτητο τόσο σε σχέση με την Εταιρία (και τις Συνδεδεμένες με αυτή) όσο και με τους μετόχους,

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

- Ο Γενικός Διευθυντής της Εταιρίας είναι υποχρεωτικά μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής,
- σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3016/2002, ο συνολικός αριθμός των μελών του διοικητικού συμβουλίου των εισηγμένων εταιριών πρέπει να περιλαμβάνει κατ' ελάχιστο 1/3 μη εκτελεστικά μέλη εκ των οποίων δύο (2) τουλάχιστον ανεξάρτητα μέλη. Για την σύνθεση του διοικητικού συμβουλίου της Εταιρίας βλ. σχετικά την ενότητα "3.14 Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη".
- Ο εσωτερικός ελεγκτής της Εταιρίας είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης υπάλληλος της Εταιρίας, ανεξάρτητος κατά την εξάσκηση των καθηκόντων του, δεν υπάγεται ιεραρχικά σε καμία άλλη υπηρεσιακή μονάδα και αναφέρεται στον κ. Μακρυδάκη, Ανεξάρτητο Μη εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ., δυνάμει της από 23.04.2007 απόφασής του,

Η Εταιρία δεν γνωρίζει να έχουν ληφθεί άλλα μέτρα για να διασφαλιστεί ότι ο εν λόγω έλεγχος δεν ασκείται με τρόπο καταχρηστικό.

Επίσης, βάσει της ανωτέρω σύμβασης μετόχων, καθώς και του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας, ορίζεται ότι οι αποφάσεις της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρίας θα λαμβάνονται με ομόφωνη απόφαση όλων των μελών της.

Δεν προβλέπονται διαφορετικά δικαιώματα ψήφου των κυρίων μετόχων της Εταιρίας.

Η Εταιρία δηλώνει ότι δεν γνωρίζει την ύπαρξη οποιασδήποτε άλλης συμφωνίας μεταξύ μετόχων για ενιαία ψήφο σε Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας. Κάθε μετοχή της Εταιρίας ενσωματώνει ένα δικαίωμα ψήφου.

Σύμφωνα με δήλωση της Διοίκησης της Eurobank Properties Α.Ε.Α.Π., οι κύριοι μέτοχοι της Εταιρίας δεν έχουν διαφορετικά δικαιώματα ψήφου και δεν υπάρχει, γνωστή στην Εταιρία, συμφωνία της οποίας η εφαρμογή θα μπορούσε, σε μια μεταγενέστερη ημερομηνία, να επιφέρει αλλαγές όσον αφορά στον έλεγχό της.

Κατά τη διάρκεια της τελευταίας τριετίας έχουν επέλθει αλλαγές στη μετοχική σύνθεση της Εταιρίας λόγω: α) του από 10.08.2005 ιδιωτικού συμφωνητικού μεταβίβασης μετοχών μεταξύ της Lamda Development Α.Ε. και της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias Α.Ε., β) της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου που αποφασίσθηκε από την Α΄ Επαναληπτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας της 11.08.2005 και γ) της αύξησης μετοχικού που αποφασίσθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 07.02.2006 στα πλαίσια της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας για πρώτη φορά στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Συγκεκριμένα, δυνάμει του από 05.08.2005 προσύμφωνου μεταβίβασης μετοχών και του από 10.08.2005 ιδιωτικού συμφωνητικού μεταβίβασης μετοχών μεταξύ των εταιριών Lamda Development Α.Ε. (πωλήτρια) και Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias Α.Ε. (αγοράστρια), μεταβιβάστηκαν από την πωλήτρια στην αγοράστρια 1.175.500 μετοχές της Εταιρίας, αντί συνολικού τιμήματος € 12.497.916, ήτοι € 10,632 ανά μετοχή.

Σύμφωνα με τον όρο 2.2. του ως άνω προσυμφώνου, το καταβληθέν τίμημα της μεταβίβασης των μετοχών ύψους € 12.497.916 ορίστηκε κατ' αρχήν στο ποσό αυτό, ήτοι € 10,632 ανά μετοχή, και υπόκειται σε αναπροσαρμογή σε περίπτωση διαφοράς μεταξύ της ως άνω τιμής ανά μετοχή (€ 10,632) και της τιμής διάθεσης των μετοχών της Εταιρίας με δημόσια προσφορά κατά την εισαγωγή αυτών για πρώτη φορά στο Χ.Α. (Απρίλιος 2006), μειωμένης κατά 5% (τελική τιμή), ως εξής:

- αν η τελική τιμή υπερβεί τα € 10,632, το τίμημα υπόκειται σε αύξηση κατά ποσό ίσο με το γινόμενο της θετικής διαφοράς επί 1.175.500 μετοχές, ενώ
- αν, αντιθέτως, η τελική τιμή υπολείπεται των € 10,632, το τίμημα υπόκειται σε μείωση κατά ποσό ίσο με το γινόμενο της αρνητικής διαφοράς επί 1.175.500 μετοχές.

Η τελική τιμή υπόκειται σε περαιτέρω αναπροσαρμογή με μαθηματικό τρόπο, σε περίπτωση που, κατά το διάστημα από 10.08.2005 έως την ολοκλήρωση της διενέργειας της δημόσιας προσφοράς (Απρίλιος 2006), μεσολαβούσε εταιρική πράξη, που επηρέαζε, άμεσα ή έμμεσα, είτε το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας είτε τον αριθμό ή την ονομαστική ή την εσωτερική αξία της μετοχής της Εταιρίας (π.χ. αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, split, reverse split, συγχώνευση κ.λπ.), όπως και συνέβη με την απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 11.08.2005.

Η εν λόγω αναπροσαρμογή του καταβληθέντος τιμήματος επρόκειτο να οριστικοποιηθεί με βάση την τιμή διάθεσης των μετοχών της Εταιρίας κατά την εισαγωγή των μετοχών της για πρώτη φορά στην Αγορά Αξιών του Χ.Α.

Ως αποτέλεσμα στις 15.05.06, η Τράπεζα κατέβαλε στην Lamda πρόσθετο τίμημα για την αγορά των μετοχών αυτών ύψους €4.922.994, ήτοι ευρώ 4,188 ανά μετοχή.

Κατόπιν του ως άνω ιδιωτικού συμφωνητικού μεταβίβασης μετοχών, η μετοχική σύνθεση της Εταιρίας την 10.08.2005 είχε ως εξής:

ΜΕΤΟΧΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΨΗΦΟΥ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.	4.701.751	4.701.751	66,80%
LAMDA DEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	928.784	928.784	13,20%
REIB Europe Investments Limited	1.407.547	1.407.547	20,00%
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>7.038.082</b>	<b>7.038.082</b>	<b>100,00%</b>

Στη συνέχεια με την από 11.08.2005 απόφαση της Α΄ Επαναληπτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των € 25.244.444,76 με καταβολή μετρητών και έκδοση 11.851.852 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 2,13 εκάστη και τιμής διάθεσης προς € 13,50 εκάστη, ενώ η εκ € 134.755.557,24 υπέρ το άρτιον διαφορά, ήχθει σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιον». Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε σε € 40.235.559,42, διαιρούμενο σε 18.889.934 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 2,13 εκάστης.



### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Σύμφωνα με το Πρακτικό της ως άνω Γενικής Συνέλευσης και το από 18.09.2005 Πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, η έκδοση των 11.851.852 νέων ονομαστικών μετοχών καλύφθηκε ως ακολούθως:

- Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.: 8.687.895 νέες ονομαστικές μετοχές, έναντι συνολικού ποσού € 117.286.582,50,
- REIB Europe Investments Limited: 1.599.921 νέες ονομαστικές μετοχές, έναντι συνολικού ποσού € 21.598.933,50, και
- Lamda Development Ανώνυμη Εταιρία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων: 1.564.036 νέες ονομαστικές μετοχές, έναντι συνολικού ποσού € 21.114.486,00.

Δηλαδή, στην ως άνω αύξηση οι μέτοχοι συμμετείχαν ως ακολούθως:

- η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. κατά την αναλογία συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο, ήτοι κατά ποσοστό 66,80%,
- η Lamda Development Ανώνυμη Εταιρία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων κατά την αναλογία συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο, ήτοι κατά ποσοστό 13,20%,
- η REIB Europe Investments Limited κατά ποσοστό περίπου 13,50%,

ενώ οι υπόλοιπες αδιάθετες μετοχές, που αντιστοιχούσαν σε ποσοστό περίπου 6,50% του μετοχικού κεφαλαίου, καλύφθηκαν από την εταιρία Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.

Κατόπιν της ως άνω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, η μετοχική σύνθεση της Εταιρίας την 10.08.2005 διαμορφώθηκε ως εξής:

ΜΕΤΟΧΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΨΗΦΟΥ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.	13.389.646	13.389.646	70,88%
REIB Europe Investments Limited	3.007.468	3.007.468	15,92%
LAMDA DEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	2.492.820	2.492.820	13,20%
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>18.889.934</b>	<b>18.889.934</b>	<b>100,00%</b>

Τέλος, κατά την από 07.02.2006 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας αποφασίστηκε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου στα πλαίσια της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας για πρώτη φορά στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Κατόπιν της ως άνω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και διάθεσης υφιστάμενων μετοχών κυριότητας της REIB Europe Investments Limited, η μετοχική σύνθεση της Εταιρίας διαμορφώθηκε ως εξής:

ΜΕΤΟΧΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΨΗΦΟΥ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.	13.389.646	13.389.646	54,88%
REIB Europe Investments Limited	1.907.468	1.907.468	7,82%
LAMDA DEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	2.492.820	2.492.820	10,22%
Επενδυτικό Κοινό	6.610.066	6.610.066	27,09%
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>24.400.000</b>	<b>24.400.000</b>	<b>100,00%</b>

### 3.20 ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Ο πίνακας που ακολουθεί παρουσιάζει την μερισματική πολιτική που ακολούθησε η Εταιρία κατά την διάρκεια των χρήσεων 2004-2006:

ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ (ποσά σε χιλ. ευρώ)*	Χρήση που έληξε την		
	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2006
Καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	9.960	27.071	31.303
Συνολικό Διανεμηθέν Μέρισμα	3.027	8.784	15.616
% επί των καθαρών κερδών χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	30,39%	32,45%	49,89%
Σταθμισμένος Αριθμός Μετοχών <sup>(1)</sup>	7.038.082	11.454.115	22.950.777
Αριθμός Μετοχών τέλους χρήσης <sup>(1)</sup>	7.038.082	18.889.934	24.400.000
<b>Μέρισμα ανά μετοχή<sup>(1)</sup> (σε ευρώ)</b>	<b>0,43</b>	<b>0,36</b>	<b>0,68</b>

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Τα στοιχεία αυτά αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

(1) Το μέρισμα ανά μετοχή των χρήσεων που έληξαν την 31η Δεκεμβρίου 2004 και 2006 αφορούν στο συνολικό διανεμηθέν μέρισμα ανά μετοχή για τις αντίστοιχες χρήσεις με βάση το σταθμισμένο αριθμό μετοχών κάθε χρήσης. Για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2005 το συνολικό μέρισμα ανά μετοχή έχει υπολογισθεί με βάση τον αριθμό μετοχών τέλους χρήσης 2006, καθώς βάσει της από 07.02.2006 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας οι νέες μετοχές που προήλθαν από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας στα πλαίσια εισαγωγής των μετοχών της στην Αγορά Αξιών του Χ.Α. είχαν δικαίωμα να λάβουν μέρισμα από τα κέρδη της χρήσης 2005.

Σημειώνεται ότι με το από 18 Οκτωβρίου 2007 Πρακτικό του Δ.Σ. της Εταιρίας αποφασίσθηκε η διανομή προσωρινού μερίσματος χρήσης 2007 με βάση τα καθαρά κέρδη της περιόδου εννιαμήνου 2007 όπως απεικονίζονται στην λογιστική κατάσταση της 30.09.2007, ύψους €0,32 ανά μετοχή. Σύμφωνα με την από 06.11.2007 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρίας δικαιούχοι του προσωρινού μερίσματος είναι οι μέτοχοι της Εταιρίας μετά το πέρας της συνεδρίασης του Χ.Α. της 08.11.2007.

Σύμφωνα με την νομοθεσία περί ανωνύμων εταιριών, που ίσχυε για την Εταιρία πριν η τελευταία μετατραπεί σε Α.Ε.Α.Π., το ελάχιστο μέρισμα που διατίθεται ετησίως στους μετόχους των ανωνύμων εταιριών δεν μπορεί να είναι μικρότερο του 35% των καθαρών κερδών τους (προ φόρων), αφαιρουμένων

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

των εταιρικών βαρών, του τακτικού αποθεματικού και του αναλογούντος φόρου, ή του 6% επί του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, όποιο ποσό εκ των δύο είναι μεγαλύτερο.

Οι ανωτέρω διατάξεις εφαρμόζονταν στην Εταιρία έως τη μετατροπή της σε Α.Ε.Ε.Α.Π. την 21η Σεπτεμβρίου 2005, δεδομένου ότι η πρόβλεψη σχετικά με τη διανομή ετήσιου μερίσματος ποσοστού 6% επί του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου δεν εφαρμόζεται στις Α.Ε.Ε.Α.Π.

Ως εκ τούτου το μέρισμα για τη χρήση που έληξε την 31.12.2004 διανεμήθηκε με βάση την νομοθεσία περί ανωνύμων εταιριών. Συγκεκριμένα, στις 3 Δεκεμβρίου 2004, η διοίκηση της Εταιρίας ανακοίνωσε ότι στις 10 Δεκεμβρίου 2004 θα διανείμει προμέρισμα ύψους €2.042 χιλ. (€0,29 ανά μετοχή) από τα κέρδη της χρήσης 2004. Το προμέρισμα πληρώθηκε στους μετόχους στις 10 Δεκεμβρίου 2004. Στις 9 και 10 Οκτωβρίου 2005, η Εταιρία πλήρωσε τελικό μέρισμα ύψους €985 χιλ. (€0,14 ανά μετοχή) για τη χρήση 2004 κατόπιν εγκρίσεως από την Τακτική Γενική Συνέλευση στις 30 Ιουνίου 2005.

Αναφορικά με το 2005, η Εταιρία ενέκρινε τη διανομή μερίσματος ύψους €8.784 χιλ. (€0,36 ανά μετοχή), δυνάμει της από 19.06.2006 απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας, με ημερομηνία έναρξης πληρωμής την 30ή Ιουνίου 2006. Δικαιούχοι του μερίσματος από τα κέρδη χρήσης 2005 ήταν οι κάτοχοι μετοχών της Εταιρίας κατά τη λήξη της συνεδρίασης του Χρηματιστηρίου Αθηνών της Τετάρτης 21ης Ιουνίου 2006, καθώς οι νέες μετοχές που εκδόθηκαν κατά τη δημόσια προσφορά που έλαβε χώρα στα πλαίσια εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας στο Χρηματιστήριο Αθηνών είχαν δικαίωμα να λάβουν μέρισμα για τη χρήση του 2005.

Αναφορικά με το 2006, η Εταιρία κατέβαλε συνολικό μέρισμα € 0,64 ανά μετοχή, που αντιστοιχεί στο 100% των διανεμητέων καθαρών κερδών της για τη συγκεκριμένη χρονιά, δυνάμει της από 23.03.2007 απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας. Συγκεκριμένα, δεδομένης της διανομής προμερίσματος για τη χρήση 2006, ύψους €0,29 ανά μετοχή (€7.076 χιλ.), δυνάμει της από 30.10.2006 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, το υπόλοιπο προς διανομή στους μετόχους μέρισμα ανήλθε σε €0,35 ανά μετοχή (με ημερομηνία έναρξης καταβολής την 2α Απριλίου 2007).

Σήμερα, η Εταιρία, ως Α.Ε.Ε.Α.Π., σύμφωνα με το Ν. 2778/1999 υποχρεούται να διανέμει ετησίως στους μετόχους της τουλάχιστον το τριάντα πέντε τοις εκατό (35%) των ετησίων καθαρών διανεμητέων κερδών της. Η διανομή χαμηλότερου ποσοστού ή η μη διανομή μερίσματος επιτρέπεται μόνο μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας και εφ' όσον γίνεται με σκοπό είτε τον σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου είτε τη δωρεάν διανομή μετοχών στους μετόχους, με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις σχετικές διατάξεις της σχετικής νομοθεσίας.

Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας επιτρέπεται κέρδη κεφαλαίου να φέρονται σε πίστωση ειδικού αποθεματικού για την αντιμετώπιση ζημιών από την πώληση μέσω χρηματαγοράς σε τιμή κατώτερη της τιμής κτήσης τους. Η κράτηση αυτή παύει υποχρεωτικά όταν το αποθεματικό φθάσει στο τριακόσια τοις εκατό (300%) της αξίας των επενδύσεων της Εταιρίας σε μέσα χρηματαγοράς.

Το Δ.Σ. της Εταιρίας σκοπεύει να συνεχίσει να προτείνει στους μετόχους της τη διανομή ως μέρισμα τουλάχιστον 85% έως 90% των διανεμητέων καθαρών κερδών της, με την επιφύλαξη των περιορισμών που

προβλέπει η οικεία νομοθεσία και υπό την προϋπόθεση ότι (α) η διανομή αυτή θα είναι εφικτή από την ταμειακή και την εν γένει οικονομική κατάσταση της Εταιρίας και (β) η επιχειρηματική πολιτική της Εταιρίας δεν θα επιβάλλει τον σχηματισμό αποθεματικών για την αγορά ακινήτων. Ωστόσο, δεν υπάρχουν εγγυήσεις για το ύψος του μερίσματος που θα καταβάλει η Εταιρία στο μέλλον. Ως αποτέλεσμα του ευνοϊκού φορολογικού καθεστώτος της Εταιρίας ως Α.Ε.Ε.Α.Π., των ελκυστικών της μικτών εσόδων από μισθώματα και των μακροχρόνιων συμβάσεων μίσθωσης με μισθωτές υψηλής ποιότητας, η Εταιρία εκτιμά ότι έχει ισχυρά και σταθερά επίπεδα ταμειακών ροών που θα της επιτρέψουν να διατηρήσει μία ελκυστική μερισματική πολιτική. Ωστόσο, η τελική απόφαση αναφορικά με τη διανομή μερίσματος λαμβάνεται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας.

Το προς διανομή ποσό καταβάλλεται στους μετόχους μέσα σε δύο (2) μήνες από την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας που ενέκρινε τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Ο τόπος και ο τρόπος καταβολής του μερίσματος ανακοινώνεται μέσω του Χ.Α. και του Τύπου. Όσα μερίσματα δεν ζητήθηκαν εντός της πενταετίας από το τέλος της χρήσης εντός της οποίας διανεμήθηκαν, παραγράφονται. Μέτοχοι που δεν ζήτησαν εγκαίρως τα μερίσματά τους δεν έχουν κατά της Εταιρίας καμία αξίωση για τόκους.

Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία και με την επιφύλαξη των περιορισμών που θέτει ο Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρία μπορεί επίσης να καταβάλει προμέρισμα (το οποίο αποτελεί μέρος του τελικού μερίσματος), εφόσον δημοσιευτούν ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, τουλάχιστον είκοσι (20) ημέρες πριν τη διανομή του προμερίσματος και υποβληθούν στο Υπουργείο Ανάπτυξης. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας έχει δικαίωμα να αποφασίσει και να καταβάλει προμέρισμα χωρίς απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας. Το ποσό που καταβάλλεται ως προμέρισμα δεν μπορεί να υπερβαίνει το 50% των καθαρών κερδών που εμφανίζονται στις ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο και με την επιφύλαξη των διατάξεων για τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου, δεν μπορεί να γίνει οποιαδήποτε διανομή στους μετόχους, εφόσον, κατά την ημερομηνία λήξης της τελευταίας χρήσης, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας, όπως εμφανίζεται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, είναι ή, μετά από τη διανομή αυτή, θα γίνει κατώτερο από το ποσό του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, προσαυξημένο με τα αποθεματικά, των οποίων η διανομή απαγορεύεται από τον νόμο ή το καταστατικό.

Δυνάμει συμβάσεων δανείου οι θυγατρικές της Εταιρίας RECO και Eliade έχουν δεσμευτεί να μη διανείμουν μέρισμα χωρίς την προηγούμενη συναίνεση των τραπεζών καθ' όλη τη διάρκεια των εν λόγω συμβάσεων. Όσον αφορά στην Eliade, σύμφωνα με τις διατάξεις του ρουμανικού Δημοσιονομικού Κώδικα αναφορικά με την ενσωμάτωση στο ρουμανικό δίκαιο των διατάξεων της Ευρωπαϊκής Οδηγίας αναφορικά με το κοινό φορολογικό καθεστώς για τις μητρικές-θυγατρικές εταιρίες, τα μερίσματα που εισπράττει η ελληνική μητρική εταιρία η οποία κατέχει τουλάχιστον το 15% (10% από το 2009) του μετοχικού κεφαλαίου της ρουμανικής θυγατρικής της για περίοδο τουλάχιστον δύο ετών, που λήγει την ημερομηνία διανομής του μερίσματος, δε θα υπόκεινται στην ανωτέρω παρακράτηση φόρου στη Ρουμανία. Προκειμένου να επωφεληθεί των ανωτέρω ευνοϊκών φορολογικών ρυθμίσεων η Εταιρία σκοπεύει να μη διανείμει μέρισμα τα δύο πρώτα χρόνια, με την επιφύλαξη των διατάξεων της σχετικής νομοθεσίας. Όσον αφορά στη RECO, η διοίκηση θα εξετάσει το ενδεχόμενο να διανείμει ή όχι μέρισμα την κρίσιμη χρονική στιγμή. Σύμφωνα με τη διοίκηση της Εταιρίας τα ανωτέρω δεν θα επηρεάσουν αρνητικά τη συνολική μερισματική της πολιτική.

## 3.21 ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

### 3.21.1 Μετοχικό κεφάλαιο

#### 3.21.1.1 Καταβεβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο

Το καταβεβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρίας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2006 ανέρχονταν σε € 51.972.000,00 και διαιρείτο σε 24.400.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 2,13 εκάστη.

#### 3.21.1.2 Εξέλιξη του Μετοχικού Κεφαλαίου

Το αρχικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας είχε οριστεί σε 50.000.000 δρχ. (€ 146.735,14) το οποίο διαιρείτο σε 5.000 ανώνυμες μετοχές, ονομαστικής αξίας 10.000 δρχ. (€ 29,35) εκάστη (ΦΕΚ 365/12.12.1952).

Μετά την γενομένη αναπροσαρμογή με βάση το β.δ. 14.11.1956 (υποτίμηση της δραχμής) κατά τη λογιστική κατάσταση της Εταιρίας της 1.1.1957, το μετοχικό κεφάλαιο και η ονομαστική αξία των μετοχών της Εταιρίας, αναπροσαρμόσθηκαν και το μετοχικό κεφάλαιο ανήλθε σε 1.090.000 δρχ. (€ 3.198,83), το οποίο διαιρείτο σε 5.000 ανώνυμες μετοχές, ονομαστικής αξίας 218 δρχ. (€ 0,6397) εκάστη.

Με την από 13.9.1971 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των 5.810.000 δρχ. (€ 17.050,62) και η ταυτόχρονη αύξηση της ονομαστικής αξίας της μετοχής από 218 δρχ. (€ 0,6397) σε 300 δρχ. (€ 0,8804), ως εξής:

- α) με καταβολή μετρητών ποσού 2.459.591,45 δρχ. (€ 7.218,17) με την έκδοση 18.000 νέων κοινών ανωνύμων μετοχών ονομαστικής αξίας 300 δρχ. (€ 0,8804) εκάστη,
- β) με κεφαλαιοποίηση της αποτιμηθείσας αξίας γηπέδου και κτιρίου της Εταιρίας ποσού 3.235.592,55 δρχ. (€ 9.495,50) και
- γ) κεφαλαιοποίηση της πιστωτικής διαφοράς του λογαριασμού εξ αναπροσαρμογής ποσού 114.816 δρχ. (€ 336,95)

Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε σε 6.900.000 δρχ. (€ 20.249,45) και διαιρείται σε 23.000 κοινές ανώνυμες μετοχές ονομαστικής αξίας 300 δρχ. (€ 0,8804) εκάστη.

Με την από 28.6.1977 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των 270.000 δρχ. (€ 792,37) α) με καταβολή μετρητών ποσού 10.721 δρχ. (€ 31,46) και β) κεφαλαιοποίηση της υπεραξίας από την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων της Εταιρίας ποσού 259.279 δρχ. (€ 760,91) και την έκδοση 900 νέων ανωνύμων μετοχών ονομαστικής αξίας 300 δρχ. (€ 0,8804) εκάστη.

Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε σε 7.170.000 δρχ. (€ 21.041,82) και διαιρείται σε 23.900 κοινές ανώνυμες μετοχές ονομαστικής αξίας 300 δρχ. (€ 0,8804) εκάστη.

Με την από 16.6.1982 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των 10.157.500 δρχ. (€ 29.809,24) και ταυτόχρονη αύξηση της ονομαστικής αξίας της μετοχής από 300 δρχ. (€ 0,8804) σε 725 δρχ. (€ 2,1276) ως εξής:

- α) με κεφαλαιοποίηση της υπεραξίας από την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων και των αποσβέσεων της Εταιρίας ποσού 10.137.953 δρχ. (€ 29.751,88)
- β) με καταβολή μετρητών ποσού 19.547 δρχ. (€ 57,36) και μετατροπή των μετοχών της από ανώνυμες σε ονομαστικές.

Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε σε 17.327.500 δρχ. (€ 50.581,06) και διαιρείται σε 23.900 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 725 δρχ. (€ 2,1276) εκάστη.

Με την από 18.12.1986 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των 406.000.000 δρχ. (€ 1.191.489,36) με καταβολή μετρητών και έκδοση 560.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας 725 δρχ. (€ 2,1276) εκάστη. Συγκεκριμένα αποφασίστηκε:

- Η εκ νέου έγκριση της απόφασης της από 25.4.1985 για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των 203.000.000 δρχ. (€ 595.744,68) με καταβολή μετρητών και έκδοση 280.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας 725 δρχ. (€ 2,1276) εκάστη, η απόφαση μέχρι τότε δεν είχε εγκριθεί από τη Νομαρχία Αθηνών και
- Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των 203.000.000 δρχ. (€ 595.744,68) με καταβολή μετρητών και έκδοση 280.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας 725 δρχ. (€ 2,1276) εκάστη,

Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε σε 423.327.000 δρχ. (€ 1.242.340,42) και διαιρείται σε 583.900 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας 725 δρχ. (€ 2,1276) εκάστη.

Με την από 16.12.1994 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των 456.996.500 δρχ. (€ 1.341.148,93) α) με καταβολή μετρητών ποσού 203.000.000 δρχ. (€ 595.744,68) και β) με κεφαλαιοποίηση της υπεραξίας από την αναπροσαρμογή της αξίας των παγίων της Εταιρίας ποσού 253.996.500 δρχ. (€ 745.404,26) και την έκδοση 630.340 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας 725 δρχ. (€ 2,1276) εκάστη.

Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε σε 880.324.000 δρχ. (€ 2.583.489,36) και διαιρείται σε 1.214.240 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας 725 δρχ. (€ 2,1276) εκάστη.

Με την από 26.6.1998 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των 275.101.250 δρχ. (€ 807.340,42) με κεφαλαιοποίηση της υπεραξίας της αναπροσαρμογής της αξίας των παγίων της Εταιρίας και την έκδοση 379.450 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας 725 δρχ. (€ 2,1276) εκάστη.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

---

Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε σε 1.155.425.250 δρχ. (€ 3.390.829,78) και διαιρείτο σε 1.593.690 μετοχές ονομαστικής αξίας 725 δρχ. (€ 2,1276) εκάστη.

Με την από 20.01.2000 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των 1.250.000.050 δρχ. (€ 3.668.378,72) με καταβολή μετρητών και την έκδοση 1.724.138 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας 725 δρχ. (€ 2,1276) εκάστη και τιμή διάθεσης 1.972 δρχ. (€ 5,7872) εκάστη, ενώ η εκ 2.150.000.086 δρχ. (€ 6.309.611,40) υπέρ το άρτιο διαφορά θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο».

Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε σε 2.405.425.300 δρχ. (€ 7.059.208,51) και διαιρείτο σε 3.317.828 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας 725 δρχ. (€ 2,1276) εκάστη.

Με την από 16.06.2000 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των 2.395.584.154 δρχ. (€ 7.030.327,66) με καταβολή μετρητών και την έκδοση 3.304.254 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας 725 δρχ. (€ 2,1276) εκάστη και τιμή διάθεσης 2.170 δρχ. (€ 6,3683) εκάστη, ενώ η εκ 4.774.647.030 δρχ. (€ 14.012.170,30) υπέρ το άρτιο διαφορά, θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο».

Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε σε 4.801.009.450 δρχ. (€ 14.089.536,17) και διαιρείτο σε 6.622.082 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας 725 δρχ. (€ 2,1276) εκάστη.

Με την από 30.11.2001 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των 200.100.000 δρχ. (€ 587.234,04) με καταβολή μετρητών και την έκδοση 276.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας 725 δρχ. (€ 2,1276) εκάστη.

Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε σε 5.001.109.450 δρχ. (€ 14.676.770,21) και διαιρείτο σε 6.898.082 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 725 δρχ. (€ 2,1276) εκάστη.

Με την από 30.11.2001 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των 5.501.220,395 δρχ. (€ 16.144,44) με αύξηση της ονομαστικής αξίας της μετοχής και με κεφαλαιοποίηση μέρους των αποθεματικών από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο, και η μετατροπή του μετοχικού κεφαλαίου και της ονομαστικής αξίας της μετοχής σε ευρώ, με έκφραση αυτών από την 01.01.2002 μόνο σε ευρώ.

Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε σε 5.006.610.670,395 δρχ. ή € 14.692.914,66 και διαιρείτο σε 6.898.082 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας 725,7975 δρχ. ή € 2,13 εκάστη.

Με την από 20.12.2002 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας αποφασίσθηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των € 298.200,00 με κεφαλαιοποίηση μέρους του αποθεματικού από την αναπροσαρμογή της αξίας των λοιπών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας και την έκδοση 140.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 2,13 εκάστη.

Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε σε € 14.991.114,66 και διαιρείτο σε 7.038.082 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 2,13 εκάστη.

Με την από 11.08.2005 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των € 25.244.444,76 με καταβολή μετρητών και την έκδοση 11.851.852 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 2,13 εκάστη και τιμής διάθεσης € 13,50 εκάστη, ενώ η εκ € 134.755.557,24 υπέρ το άρτιο διαφορά, θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο».

Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε σε € 40.235.559,42 και διαιρείτο σε 18.889.934 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 2,13 εκάστη.

Με την από 07.02.2006 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των € 11.736.440,58 με καταβολή μετρητών και έκδοση 5.510.066 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 2,13 εκάστη. Η συνολική υπέρ το άρτιον αξία άγεται στον λογαριασμό «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιον».

Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε σε € 51.972.000,00 και διαιρείτο σε 24.400.000 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 2,13 εκάστη.

Με την από 03.09.2007 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των € 77.958.000. με καταβολή μετρητών και έκδοση 36.600.000 νέων ονομαστικών μετοχών, με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των υφιστάμενων μετόχων κατ' αναλογία 3 Νέες Μετοχές προς 2 παλαιές μετοχές, ονομαστικής αξίας €2,13 εκάστη και τιμής διάθεσης €9,00 εκάστη. Η τιμή διάθεσης αποφασίσθηκε από το Δ.Σ. της Εταιρίας στην από 09.11.2007 απόφασή του.

Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας θα ανέλθει σε € 129.930.000 και θα διαιρείται σε 61.000.000 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 2,13 εκάστη.



### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η εξέλιξη και ο τρόπος κάλυψης του Μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας από την ίδρυσή της:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ								
Ημ/νία Γ.Σ.	Αριθμός ΦΕΚ	Ποσό Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου	Αριθμός Μετοχών	Τρόπος Κάλυψης				
				Με Καταβολή Μετρητών	Με Κεφαλ/ση αποθεματικών & διαφοράς αναπρ/γής παγίων	Μετοχικό Κεφάλαιο μετά την Αύξηση	Ονομαστική Αξία Μετοχών	Συνολικός Αριθμός Μετοχών
Ίδρυση	365/1952	146.735,14	5.000	146.735,14	0,00	146.735,14	29,3470	5.000
01.01.1957	-	-	5.000	Αναπροσαρμογή με βάση το β.δ. 14.11.1956 και τη λογιστική κατάσταση της 1.1.1957		3.198,83	0,6397	5.000
13.09.1971	1636/1971	17.050,62	18.000	17.050,62	0,00	20.249,45	0,8804	23.000
28.06.1977	3355/1977	792,37	900	792,37	0,00	21.041,82	0,8804	23.900
16.06.1982	3586/1982	29.809,24	-	29.751,88	57,36	50.851,06	2,1276	23.900
18.12.1986	974/1991	1.191.489,36	560.000	1.191.489,36	0,00	1.242.340,42	2,1276	583.900
16.12.1994	7130/1995	1.341.148,94	630.340	595.744,66	745.404,28	2.583.489,36	2,1276	1.214.240
26.06.1998	9354/1998	807.340,42	379.450	0,00	807.340,42	3.390.829,78	2,1276	1.593.690
20.01.2000	2253/2000	3.668.378,72	1.724.138	3.668.378,72	0,00	7.059.208,50	2,1276	3.317.828
16.06.2000	7408/2000	7.030.327,66	3.304.254	7.030.327,66	0,00	14.089.536,16	2,1276	6.622.082
30.11.2001	2021/2002	587.234,04	276.000	587.234,04	0,00	14.676.770,20	2,1276	6.898.082
30.11.2001	2021/2002	16.144,44	-	0,00	16.144,44	14.692.914,66	2,13	6.898.082
20.12.2002	9337/2003	298.200,00	140.000		298.200,00	14.991.114,66	2,13	7.038.082
11.08.2005	9094/2005	25.244.444,76	11.851.852	25.244.444,76		40.235.559,42	2,13	18.889.934
07.02.2006	2148/2006	11.736.440,58	5.510.066	11.736.440,58		51.972.000,00	2,13	24.400.000
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ</b>						<b>51.972.000,00</b>	<b>2,13</b>	<b>24.400.000</b>
<b>ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΥΞΗΣΗ</b>								
Αύξηση με καταβολή Μετρητών						77.958.000,00	2,13	36.600.000
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ</b>						<b>129.930.000,00</b>		<b>61.000.000</b>

### 3.21.2 Καταστατικό

Η Εταιρία συστάθηκε στις 12.12.1952 βάσει της υπ' αριθμ. 88939/12.12.1952 απόφασης του Υπουργού Εμπορίου με την οποία δόθηκε η άδεια σύστασης και έγκρισης του καταστατικού της Εταιρίας και η οποία δημοσιεύθηκε στο υπ' αριθμ. 365/12.12.1952 Φ.Ε.Κ. (Τεύχος Α.Ε. & Ε.Π.Ε.).

Η αρχική επωνυμία της Εταιρίας ήταν «Εμπόριον, Βιομηχανία, Οικοδομαί (Ε.Β.Ο.) Α.Ε.», με έδρα την Αθήνα και διάρκεια 30 χρόνια από τη σύστασή της, ήτοι έως την 11.12.1982, δυνάμενη να παραταθεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας. Η διάρκεια της Εταιρίας παρατάθηκε με τις από 16.6.1982 (ΦΕΚ 3586/17.9.1982) και 29.6.1999 (ΦΕΚ 7959/5.10.1999) αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων της μέχρι την 31.12.2050.

Με τις από 03.09.2007 και 15.10.2007 Έκτακτες Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων της Εταιρίας αποφασίστηκε η παρούσα αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου και τροποποίηση του Καταστατικού της Εταιρίας, η οποία εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς την 15.11.2007.

Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας τελεί υπό την αίρεση της έγκρισης του Υπουργείου Ανάπτυξης.

Με την από 03.09.2007 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας που αποφάσισε την τροποποίηση του Καταστατικού της Εταιρίας, η οποία καταχωρήθηκε στο Μητρώο Ανωτύμων Εταιριών της υπ' αριθμ. Κ2-14038/5-10-2007 απόφασης του Υπουργείου Εμπορίου και δημοσιεύθηκε στο υπ' αριθμ. 11657/8-10-2007 Φ.Ε.Κ. (Τεύχος Α.Ε. & Ε.Π.Ε.) και σύμφωνα με το άρθρο 3 του Καταστατικού της, ο σκοπός της Εταιρίας σήμερα είναι αποκλειστικά η διαχείριση χαρτοφυλακίου μέσω χρηματαγοράς και ακίνητης περιουσίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 «περί Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας-Εταιριών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλων διατάξεων», όπως εκάστοτε ισχύει.

Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας μπορούν να συσταθούν υποκαταστήματα και πρακτορεία οπουδήποτε στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

Έδρα της Εταιρίας είναι ο Δήμος Νέας Ιωνίας Αττικής. Η Εταιρία είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωτύμων Εταιριών (Μ.Α.Ε.) με αριθμό 365/01/Β/86/365.

Η νομική κατάσταση της Εταιρίας είναι σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς στους οποίους υπόκεινται, όσον αφορά στην ίδρυσή της και στην καταστατική της λειτουργία, συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά, των νόμων 2190/1920 και 2778/1999, όπως ισχύουν.

Το καταστατικό της Εταιρίας δεν περιέχει διατάξεις που να αποκλίνουν από τις αντίστοιχες του Ν.2190/20, όπως ίσχυε πριν από την πρόσφατη τροποποίηση του. Έπειτα από την τροποποίηση του Ν.2190/20 από τον Ν.3604/2007 η Εταιρία έχει την δυνατότητα να συγκαλέσει γενική συνέλευση των μετόχων ώστε οι διατάξεις του Καταστατικού να συνάδουν με τον νόμο. Παρακάτω παρατίθενται οι σχετικές διατάξεις του Καταστατικού.

### 3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

---

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρίας, οι μετοχές της είναι κοινές ονομαστικές και δεν υφίσταται άλλη κατηγορία μετοχών που να έχει ειδικά δικαιώματα, προνόμια και περιορισμούς σε σχέση με αυτές. Οι μετοχές της Εταιρίας είναι υποχρεωτικά ονομαστικές, σύμφωνα με το άρθρο 21 παρ. 8 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει. Η κατοχή τίτλου μετοχής συνεπάγεται αυτοδικαίως την αποδοχή του καταστατικού της Εταιρίας και των νόμιμων αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης.

Δεν υφίστανται όροι σε σχέση με τις ενέργειες που απαιτούνται για τη μεταβολή των δικαιωμάτων των μετόχων, οι οποίοι να είναι αυστηρότεροι απ' ό τι απαιτεί η σχετική ισχύουσα νομοθεσία.

Η Γενική Συνέλευση των μετόχων είναι το ανώτατο όργανο της Εταιρίας και δικαιούται να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά στην Εταιρία. Οι νόμιμες αποφάσεις της είναι υποχρεωτικές για όλους τους μετόχους ακόμη και για τους απόντες ή εκείνους που διαφωνούν.

Η Εταιρία διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο, αποτελούμενο από τέσσερα (4) έως επτά (7) μέλη, τα οποία εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση (βλ. σχετικά ενότητα 3.14.1, «Διοικητικό Συμβούλιο, ανώτερα διοικητικά και διευθυντικά στελέχη» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Η Γενική Συνέλευση των μετόχων συγκαλείται από το Διοικητικό Συμβούλιο και συνέρχεται υποχρεωτικά στην έδρα της Εταιρίας, σε δήμο όμορο της έδρας ή στην περιφέρεια του Δήμου Αθηναίων, τουλάχιστον στον μία φορά κάθε εταιρική χρήση και εντός έξι (6) το πολύ μηνών από τη λήξη της χρήσης αυτής.

Το Διοικητικό Συμβούλιο οφείλει να συγκαλεί τη Γενική Συνέλευση των μετόχων εντός δέκα (10) ημερών, ύστερα από αίτηση των ελεγκτών ή εντός σαράντα πέντε (45) ημερών, ύστερα από αίτηση μετόχων που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Η αίτηση πρέπει να περιέχει τα θέματα της ημερήσιας διάταξης.

Η πρόσκληση της Γενικής Συνέλευσης πρέπει να καθορίζει τουλάχιστον το οίκημα με ακριβή διεύθυνση, τη χρονολογία και την ώρα της συνεδρίασης, καθώς και τα θέματα της ημερήσιας διάταξης με σαφήνεια, τους μετόχους που έχουν δικαίωμα συμμετοχής, καθώς και ακριβείς οδηγίες για τον τρόπο με τον οποίο οι μέτοχοι θα μπορέσουν να συμμετάσχουν στη συνέλευση αυτοπροσώπως, δι' αντιπροσώπου ή εξ αποστάσεως, και αναρτάται σε εμφανή θέση των γραφείων της Εταιρίας. Επίσης, η πρόσκληση δημοσιεύεται δέκα (10) πλήρεις ημέρες πριν από την ημέρα της συνεδρίασης στο τεύχος Α.Ε. και Ε.Π.Ε. της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως και τουλάχιστον είκοσι (20) πλήρεις ημέρες πριν από την ημέρα της συνεδρίασης σε μία ημερήσια πολιτική εφημερίδα και σε μία ημερήσια οικονομική εφημερίδα. Πρόσκληση για σύγκληση Γενικής Συνέλευσης δεν απαιτείται στην περίπτωση κατά την οποία στη συνέλευση παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται μέτοχοι που εκπροσωπούν το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου και κανείς από αυτούς δεν αντιλέγει στην πραγματοποίησή της και στη λήψη αποφάσεων.

Κάθε μέτοχος έχει δικαίωμα ψήφου στη Γενική Συνέλευση. Κάθε μετοχή παρέχει δικαίωμα μιας ψήφου. Ο αριθμός των ψήφων κάθε μετόχου ισούται με τον αριθμό των μετοχών του. Οι μέτοχοι που δικαιούνται να συμμετάσχουν στη Γενική Συνέλευση μπορούν να αντιπροσωπευθούν σε αυτήν από άλλο πρόσωπο, κατάλληλα εξουσιοδοτημένο.

Δικαίωμα ψήφου στη Γενική Συνέλευση έχουν οι μέτοχοι που κατέθεσαν με απόδειξη τις μετοχές τους, πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημέρα την οριζόμενη για τη συνεδρίαση της συνέλευσης, στην Εταιρία ή στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ή σε οποιαδήποτε ανώνυμη τραπεζική εταιρία στην Ελλάδα ή σε οποιαδήποτε τράπεζα του εξωτερικού, οριζόμενη (στην τελευταία αυτή περίπτωση) από το Διοικητικό Συμβούλιο στην πρόσκληση της Γενικής Συνέλευσης.

Μετά την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας στο Χρηματιστήριο Αθηνών, οι μέτοχοι θα έχουν δικαίωμα ψήφου στη Γενική Συνέλευση εφόσον έχουν δεσμεύσει τις μετοχές τους για τον σκοπό αυτό με δήλωσή τους προς την Ελληνικά Χρηματιστήρια Α.Ε. ή το χειριστή τους πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημέρα την οριζόμενη για τη συνεδρίαση της συνέλευσης και έχουν προσκομίσει στην Εταιρία, εντός της ίδιας προθεσμίας, την σχετική βεβαίωση.

Η προθεσμία της προηγούμενης παραγράφου ισχύει και για την κατάθεση στην Εταιρία των σχετικών αποδείξεων καταθέσεως των μετοχών και των εγγράφων νομιμοποιήσεως των αντιπροσώπων μετόχων.

Μέτοχοι που δεν συμμορφώθηκαν με τις παραπάνω διαδικασίες, μπορούν να μετάσχουν στη Γενική Συνέλευση και να ψηφίσουν μόνο με την άδειά της.

Δεν υφίσταται διάταξη της ιδρυτικής πράξης, του καταστατικού, της διοικητικής πράξης σύστασης ή του εσωτερικού κανονισμού της Εταιρίας, της οποίας η εφαρμογή να δύναται να καθυστερήσει, να αναβάλει ή να παρεμποδίσει αλλαγή στον έλεγχο της Εταιρίας, πέραν των προβλεπόμενων στην οικεία νομοθεσία.

Αναφορικά με τα δικαιώματα των μετόχων βλ. ενότητα 4.4.1, «Δικαιώματα Μετόχων» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Δεν υφίσταται διάταξη της ιδρυτικής πράξης, του καταστατικού, της διοικητικής πράξης σύστασης ή του εσωτερικού κανονισμού της Εταιρίας, η οποία καθορίζει το όριο ιδιοκτησίας πέραν του οποίου κάθε συμμετοχή πρέπει να γνωστοποιείται, πέραν των προβλεπόμενων στην οικεία νομοθεσία.

Δεν υφίσταται όροι που επιβάλλονται από την ιδρυτική πράξη, το καταστατικό, τη διοικητική πράξη σύστασης ή τον εσωτερικό κανονισμό της Εταιρίας και οι οποίοι διέπουν τις μεταβολές στο επίπεδο κεφαλαίου και είναι αυστηρότεροι απ' ό,τι απαιτεί η σχετική ισχύουσα νομοθεσία.

# 4 ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ

## 4.1 ΛΟΓΟΙ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΙ ΧΡΗΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Η Εταιρία σκοπεύει να επενδύσει τα καθαρά (ήτοι μετά την αφαίρεση των σχετικών εξόδων) αντληθησόμενα έσοδα από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, τα οποία, εφόσον διατεθούν όλες οι Νέες Μετοχές στην Τιμή Διάθεσης (όπως ορίζεται κατωτέρω), αναμένεται να ανέλθουν σε € 329,4 εκατ. περίπου, για την απόκτηση υψηλής ποιότητας χώρων γραφείων και καταστημάτων, αποθηκευτικών και βιομηχανικών χώρων σε τοποθεσίες υψηλής ή εν δυνάμει υψηλής εμπορικότητας και προβολής τόσο στην Ελλάδα όσο και στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη με σκοπό να τα εκμισθώσει σε εταιρικούς μισθωτές υψηλού προφίλ, σύμφωνα με την στρατηγική επενδύσεών της και σε συμμόρφωση με την κείμενη νομοθεσία.

Ειδικότερα, με τις από 06.08.2007, 28.08.2007 και 03.09.2007 εκθέσεις του προς την από 03.09.2007 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας, το Δ.Σ. της Εταιρίας ενημέρωσε σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν. 3016/2002 και το άρθρο 289 του Κανονισμού Λειτουργίας του Χ.Α. τους κ.κ. μετόχους της Εταιρίας, μεταξύ άλλων, για τα ακόλουθα:

### **Α. Έκθεση του άρθρου 9 του Ν.3016/2002 και του άρθρου 289 του Κανονισμού του ΧΑ με ημερομηνία 06.08.2007**

Σε σχέση με τα καθαρά κεφάλαια που θα προκύψουν από την προτεινόμενη αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου, η Εταιρία σκοπεύει να τα επενδύσει σύμφωνα, αφενός, με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 (ως ισχύει κατόπιν της τροποποίησής του από το Ν. 3581/2007) περί Αωνύμων Εταιριών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και, αφετέρου, με την επενδυτική πολιτική και στρατηγική της.

Αναφορικά με το χρονοδιάγραμμα χρήσης των κεφαλαίων, η Εταιρία σκοπεύει να χρησιμοποιήσει το μεγαλύτερο μέρος των αντληθησόμενων κεφαλαίων σε διάστημα 24 μηνών από την τελική κάλυψη της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου.

### **Β. Έκθεση του άρθρου 9 του Ν.3016/2002 και του άρθρου 289 του Κανονισμού του ΧΑ με ημερομηνία 28.08.2007**

Ότι στο πλαίσιο της περαιτέρω υλοποίησης του επενδυτικού της σχεδίου: υπέγραψε προσύμφωνα αγοράς από την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. εννέα (9) ακινήτων (χρησιμοποιούμενων ως γραφεία και καταστήματα) συνολικής επιφάνειας 17.077,78 τ.μ. έναντι συνολικού τιμήματος 51,6 εκατ. Ευρώ. Η Εταιρία κατέβαλε 2,6 εκατ. Ευρώ ως προκαταβολή, ενώ το υπόλοιπο ύψους 49 εκατ. Ευρώ θα καταβληθεί κατά τη σύναψη της οριστικής σύμβασης, η οποία αναμένεται να λάβει χώρα έως τις 31 Δεκεμβρίου 2007 και θα προέρχεται από τα κεφάλαια που θα αντληθούν δια της προτεινόμενης αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας.

### **Γ. Έκθεση του άρθρου 9 του Ν.3016/2002 και του άρθρου 289 του Κανονισμού του Χ.Α. με ημερομηνία 03.09.2007**

Το Δ.Σ της Εταιρίας με την από 03.09.2007 έκθεσή του ανακοινώνει την περαιτέρω υλοποίηση του επενδυτικού της σχεδίου δια της σύναψης προσυμφώνου αγοράς (που τελεί υπό αιρέσεις), για την εξαγορά 100% των μετοχών Ρουμανικής εταιρίας υπό την επωνυμία Retail Development SRL - Ειδικού Σκοπού (εφεξής «εταιρία-SPV») η οποία διαθέτει ακίνητο το οποίο θα χρησιμοποιηθεί ως εμπορικό κατάστημα της αλυσίδας Praktiker, συνολικής μισθώσιμης επιφάνειας 8.950 τ.μ. έναντι συνολικού τιμήματος 14,5 εκατ. Ευρώ που υπολογίστηκε (για τους σκοπούς του τιμήματος εξαγοράς), επί τη βάση μηδενικών υπο-

χρεώσεων και δανείων. Η Εταιρία κατέβαλε 2,9 εκατ. Ευρώ ως προκαταβολή ενώ το υπόλοιπο τίμημα θα καταβληθεί κατά την υπογραφή της οριστικής σύμβασης, που θα λάβει χώρα μετά την ολοκλήρωση των κατασκευαστικών εργασιών και την παράδοση στην μισθώτρια, η οποία αναμένεται να λάβει χώρα μέχρι τις 15 Δεκεμβρίου 2007 και θα προέρχεται από τα κεφάλαια που θα αντληθούν δια της προτεινόμενης αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας.

Σύμφωνα με το άρθρο 289 του Κανονισμού του Χ.Α., παράγραφος (4) (γ), όταν η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου αφορά εξαγορά άλλης επιχείρησης και εφόσον το συνολικό τίμημα είναι μεγαλύτερο από 1 εκατ. ευρώ (όπως στην παρούσα περίπτωση) η έκθεση απαιτείται να περιλαμβάνει (α) αποτίμηση της εξαγοραζόμενης εταιρίας και (β) παρουσίαση της υπό εξαγορά εταιρίας με αναφορά στα πλήρη στοιχεία της υπό εξαγορά εταιρίας, συνοπτική της παρουσίαση, λεπτομερή ανάλυση του επενδυτικού σχεδίου της εξαγοραζόμενης εταιρίας και, το χρονοδιάγραμμα πραγματοποίησής του.

Τα μεν στοιχεία υπό (β) παρατίθενται κατωτέρω, η δε αποτίμηση υπό (α), δεδομένων των ειδικών διατάξεων που εφαρμόζονται στις Α.Ε.Ε.Α.Π. και συγκεκριμένα του άρθρου 22 παραγ. 8 του Ν. 2778/1999 όπως ισχύει που προβλέπει ότι στην περίπτωση προσυμφώνων αγοράς η εκτίμηση των ακινήτων πραγματοποιείται πριν από την οριστική μεταβίβασή τους από εκτιμητή του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών η σχετική εκτίμηση θα εκπονηθεί τότε και θα καταστεί διαθέσιμη όπως ορίζει ο νόμος.

#### **Πλήρη στοιχεία της υπό εξαγορά εταιρίας**

Η υπό εξαγορά **εταιρία-SPV** υπό την επωνυμία Retail Development SRL ιδρύθηκε την 18η Απριλίου 2007 ως Ρουμανική Εταιρία Περιορισμένης Ευθύνης, και έχει καταχωρηθεί στο Εμπορικό Μητρώο Βουκουρεστίου με τον αριθμό J40/7773/2007 και Αριθμό Φορολογικού Μητρώου RO21588303. Σύμφωνα με το καταστατικό της, η έδρα της βρίσκεται στην οδό Fabrica de glucoza 9-11 Building C1, Floor 2, Room No 12, District 2 στο Βουκουρέστι.

#### **Συνοπτική παρουσίαση της υπό εξαγορά εταιρίας**

Η σύσταση της **εταιρίας-SPV** έγινε με μοναδικό σκοπό την απόκτηση εκτάσεως γης στο Ιάσιο της Ρουμανίας και την ανέγερση στη συνέχεια κτιρίου το οποίο θα στεγάσει τη δραστηριότητα καταστήματος της εμπορικής αλυσίδας Praktiker. Το σχετικό μισθωτήριο που υπεγράφη την 12 Ιουνίου 2007 μεταξύ της εταιρίας-SPV και της Praktiker Ρουμανίας προβλέπει δέσμευση της πρώτης να κατασκευάσει κατάστημα για τη δεύτερη, το οποίο και θα της εκμισθώσει για χρονικό διάστημα δεκαπέντε (15) ετών από την ημερομηνία παράδοσης. Επιπλέον ο εκμισθωτής παρέχει στο μισθωτή τρία δικαιώματα 5-ετούς διάρκειας το κάθε ένα για την ανανέωση του μισθωτηρίου με τους ίδιους όρους. Την 25η Μαΐου 2007 η εταιρία-SPV αγόρασε το εν λόγω ακίνητο από τις τότε ιδιοκτήτριες εταιρίες, Siraj AD Impex SA και Group Queen Monaco SRL.

Το μετοχικό της κεφάλαιο ανέρχεται σε RON 3.000, καταμετρημένο σε 300 μετοχές ονομαστικής αξίας εκάστης ίσης με RON 10. Οι τρέχοντες ιδιοκτήτες της, Κυπριακές εταιρίες Dohanos Enterprizes Limited και Nazeran Enterprizes Limited, κατέχουν εκάστη ποσοστό 50% των μετοχών της εταιρίας-SPV. Η **εταιρία-SPV** εκπροσωπείται νόμιμα από τον κύριο Dragos Bilteanu και, σύμφωνα με την διοίκησή της, δεν ασχολεί κάποιον εργαζόμενο. Σημειώνεται πως, προ της υπογραφής του συμβολαίου αγοραπωλησίας των μετοχών της **εταιρίας-SPV**, θα έχουν ολοκληρωθεί οι απαραίτητες ενέργειες για την μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρία και την προσαρμογή του καταστατικού της ώστε αποκλειστικός σκοπός της να είναι η εκμετάλλευση ακινήτων, όπως προβλέπεται από την κείμενη νομοθεσία (Ν.2778/1999 και

## 4 ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ

N.3581/2007). Κατά τη μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρία θα πραγματοποιηθεί αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου μέχρι το ελάχιστο ύψος που προβλέπεται από την σχετική νομοθεσία (RON 90.000).

Το ακίνητο βρίσκεται στην οδό Tudor Vladimirescu Blvd, στον αριθμό 113. Το συνολικό εμβαδόν του οικοπέδου ανέρχεται σε 23.075,58 τ.μ., ενώ το κτίριο που θα κατασκευαστεί από την **εταιρία-SPV** θα έχει συνολική μισθώσιμη επιφάνεια 8.950 τ.μ.

Η εταιρία-SPV έχει το πάγιο ενεργητικό της επενδεδυμένο κατά 99,99% στο ακίνητο και μετά την μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρία αποκλειστικού σκοπού εκμετάλλευσης ακινήτων θα πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 22 παρ. 2α του Ν. 2778/1999 όπως αυτός συμπληρώθηκε από το άρθρο 17 παρ. 3 του Ν. 3581/2007, για την εξαγορά της από την Εταιρία. Το ακίνητο δε, εμπίπτει στην περίπτωση β' της παραγράφου 2 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999 καθώς είναι υπό αποπεράτωση και μπορεί στο άμεσο μέλλον να χρησιμοποιηθεί ως επαγγελματική στέγη ή για άλλο εμπορικό σκοπό.

### **Τραπεζικός Δανεισμός - Λοιπές Υποχρεώσεις**

Το σύνολο των υποχρεώσεων της εταιρίας ανέρχεται σε €10.553.071 και αναλύεται σε τραπεζικό δανεισμό της εταιρίας-SPV ύψους €9,5 εκατ. και υποχρεώσεις προς τρίτους ύψους €1.053.071. Το δάνειο έχει ληφθεί από την τράπεζα Banca Romaneasca και χρησιμοποιήθηκε για να χρηματοδοτήσει μέρος της απόκτησης της γης και μέρος των κατασκευαστικών εργασιών. Διευκρινίζεται ότι το ανωτέρω δάνειο δεν θα έχει αποπληρωθεί κατά την υπογραφή της οριστικής σύμβασης.

### **Περιγραφή του επιχειρηματικού σχεδίου**

Η εταιρία-SPV έχει στην ιδιοκτησία της το ακίνητο που περιγράφεται ανωτέρω και έχει ήδη έλθει σε συμφωνία για την εκμίσθωσή του συνόλου του κτιρίου εμβαδού 8.950 τ.μ. στην εμπορική αλυσίδα Praktiker. Το μισθωτήριο έχει διάρκεια 15 ετών και προβλέπει μηνιαίο μίσθωμα ύψους €89.065 πλέον Φ.Π.Α. που αντιστοιχεί σε €9,25 ανά τ.μ. Από το 5ο έτος το μίσθωμα θα αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με τον ετήσιο μέσο όρο του Ευρωπαϊκού Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, όπως αυτός εκδίδεται από την Eurostat για το εκάστοτε προηγούμενο έτος. Επιπλέον ο εκμισθωτής παρέχει στον μισθωτή τρία δικαιώματα 5-ετούς διάρκειας το κάθε ένα για την ανανέωση του μισθωτηρίου με τους ίδιους όρους. Η επένδυση έχει αναμενόμενη απόδοση που συμβαδίζει με την πολιτική και τους στόχους της Εταιρίας.

### **Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου**

Το οικόπεδο έχει ήδη περιέλθει στην ιδιοκτησία της εταιρίας-SPV από την 25η Μαΐου 2007, ενώ το κτίριο σύμφωνα με τους όρους του προσυμφώνου θα έχει κατασκευαστεί και θα είναι έτοιμο προς εκμίσθωση μέσα στον Δεκέμβριο του 2007.

### **Δ. Έκθεση του άρθρου 9 του Ν.3016/2002 και του άρθρου 289 του Κανονισμού Χ.Α. με ημερομηνία 05.11.2007**

Τέλος, σύμφωνα με την από 05.11.2007 έκθεσή του σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν. 3016/2002 και το άρθρο 289 του Κανονισμού Λειτουργίας του Χρηματιστηρίου Αθηνών, το Δ.Σ της Εταιρίας ανακοίνωσε την περαιτέρω υλοποίηση του επενδυτικού της σχεδίου με την ανακοίνωση της πρόθεσης της Εταιρίας να χρησιμοποιήσει μέρος των αντληθέντων κεφαλαίων της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου που αποφασίστηκε από την έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων στις 03.09.2007 στις κάτωθι επενδύσεις, στο βαθμό που αναλύεται κατωτέρω:

### 1. Χρηματοδότηση μέρους της εξαγοράς εταιρίας-SPV στη Ρουμανία

Η Εταιρία, δια της από 08.08.2007 σύναψης προσυμφώνου αγοράς (που τελεί υπό αιρέσεις), και που ανακοίνωσε με Δελτίο Τύπου την ίδια ημερομηνία, συμφώνησε την εξαγορά του 99,99% των μετοχών Ρουμανικής εταιρίας ειδικού σκοπού (εφεξής «εταιρία-SPV»), η οποία πρόκειται να συσταθεί και στην ιδιοκτησία της οποίας θα περιέλθει, υπό κατασκευή κτίριο γραφείων, συνολικής μισθώσιμης επιφάνειας 22.134 τ.μ. Το συνολικό τίμημα της εξαγοράς ανέρχεται σε €36.087.000 που υπολογίστηκε (για τους σκοπούς του τιμήματος εξαγοράς), επί τη βάσει μηδενικών υποχρεώσεων και δανείων (ποσό δανείου €18.000.000 και τυχόν περαιτέρω υποχρεώσεις που θα προκύψουν κατά την ημερομηνία οριστικής μεταβίβασης θα αφαιρεθούν από το τίμημα της εξαγοράς). Η Εταιρία κατέβαλε €6.000.000 ως προκαταβολή, τα οποία προέρχονται από τα ίδια κεφάλαιά της και ποσό ύψους €12.087.000 το οποίο έχει κατατεθεί σε ειδικό λογαριασμό μεσεγγύησης (escrow account) για την ομαλή ολοκλήρωση της συναλλαγής από την Εταιρία. Το ποσό αυτό (των €12.087.000) προέρχεται από δανεισμό της Εταιρίας, ο οποίος θα αποπληρωθεί από κεφάλαια που θα αντληθούν από την προτεινόμενη αύξηση κεφαλαίου. Η οριστική σύμβαση θα υπογραφεί μετά την ολοκλήρωση των κατασκευαστικών εργασιών, σύμφωνα με τις συμφωνηθείσες τεχνικές προδιαγραφές, η οποία αναμένεται να λάβει χώρα μέχρι τις 28 Φεβρουαρίου 2008. Η Εταιρία ενδέχεται να αναλάβει την πραγματοποίηση επιπρόσθετων εργασιών για την ικανοποίηση περαιτέρω αναγκών των μισθωτών, με παράλληλη αύξηση του αντίστοιχου μισθώματος.

Σύμφωνα με το άρθρο 289 του Κανονισμού του Χ.Α., παράγραφος (4) (γ), όταν η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου αφορά εξαγορά άλλης επιχείρησης και εφόσον το συνολικό τίμημα είναι μεγαλύτερο από 1 εκατ. ευρώ (όπως στην παρούσα περίπτωση) η έκθεση απαιτείται να περιλαμβάνει (α) αποτίμηση της εξαγοραζόμενης εταιρίας και (β) παρουσίαση της υπό εξαγορά εταιρίας με αναφορά στα πλήρη στοιχεία της υπό εξαγορά εταιρίας, συνοπτική της παρουσίαση, λεπτομερή ανάλυση του επενδυτικού σχεδίου της εξαγοραζόμενης εταιρίας και, το χρονοδιάγραμμα πραγματοποίησής του.

Τα μεν στοιχεία υπό (β) παρατίθενται κατωτέρω, η δε αποτίμηση υπό (α), δεδομένων των ειδικών διατάξεων που εφαρμόζονται στις Α.Ε.Ε.Α.Π. και συγκεκριμένα του άρθρου 22 παραγ. 8 του Ν. 2778/1999 όπως ισχύει που προβλέπει ότι στην περίπτωση προσυμφώνων αγοράς η εκτίμηση των ακινήτων πραγματοποιείται πριν από την οριστική μεταβίβασή τους από εκτιμητή του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών η σχετική εκτίμηση θα εκπονηθεί τότε και θα καταστεί διαθέσιμη όπως ορίζει ο νόμος.

#### Πλήρη στοιχεία της υπό εξαγορά εταιρίας

Η υπό εξαγορά εταιρία-SPV θα ιδρυθεί από τους πωλητές, μετά από απόσχιση μέρους της υπάρχουσας εταιρίας περιορισμένης ευθύνης υπό την επωνυμία BOB DEVELOPMENT S.R.L., η οποία ιδρύθηκε την 5η Ιουλίου 2006 ως Ρουμανική Εταιρία Περιορισμένης Ευθύνης, και έχει καταχωρηθεί στο Εμπορικό Μητρώο Βουκουρεστίου με τον αριθμό J40/11010/05.07.2006 και Αριθμό Φορολογικού Μητρώου RO18825949. Η έδρα της BOB DEVELOPMENT S.R.L. βρίσκεται στην οδό Fabrica de glucoza 9-11 Building C1, Floor 2, Room No 15, District 2 στο Βουκουρέστι, εκπροσωπείται νόμιμα από τον κύριο Ιωάννη Παπαλέκα και, σύμφωνα με τη διοίκησή της, απασχολεί 7 εργαζόμενους.

Το μετοχικό της κεφάλαιο της BOB DEVELOPMENT S.R.L. ανέρχεται σε RON 3.000, καταμετρημένο σε 300 μετοχές ονομαστικής αξίας εκάστης ίσης με RON 10. Μέτοχοί της είναι οι Κυπριακές εταιρίες Sefercon Limited και Ithorno Limited, οι οποίες κατέχουν εκάστη ποσοστό 50% των μετοχών της BOB DEVELOPMENT S.R.L (οι «Μέτοχοι»).



## 4 ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ

Η BOB DEVELOPMENT S.R.L. έχει στην ιδιοκτησία της οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 17.222 τ.μ. το οποίο βρίσκεται επί των οδών Dimitrie Pompeiu Bd. και Ing. G. Constantinescu Street στον αριθμό 9-11 στο Βουκουρέστι, και στο οποίο αναπτύσσεται συγκρότημα γραφείων που θα αποτελείται από δύο πτέρυγες-κτίρια. Οι Μέτοχοι έχουν αναλάβει την υποχρέωση να διαχωρίσουν το οικόπεδο επιφάνειας 17.222 τ.μ. σε δύο ίσα μέρη, εμβαδού 8.611 τ.μ. έκαστο. Από την BOB DEVELOPMENT S.R.L θα αποσπασθεί και θα δημιουργηθεί η εταιρία-SPV, που εξαγοράζεται, στην ιδιοκτησία της οποίας θα περιέλθει το κτίριο που περιγράφεται κατωτέρω.

### **Συνοπτική παρουσίαση της υπό εξαγορά εταιρίας**

Η εταιρία-SPV θα έχει στην κυριότητά της οικόπεδο εμβαδού 8.611 τ.μ. επί του οποίου θα ανοικοδομηθεί κτίριο γραφείων μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας 22.134 τ.μ. καθώς και 120 υπαίθριες θέσεις στάθμευσης. Μοναδικός σκοπός της εταιρίας-SPV θα είναι η εκμετάλλευση του εν λόγω κτιρίου γραφείων.

Το κτίριο γραφείων, θα βρίσκεται επί των οδών Dimitrie Pompeiu Bd. και Ing. G. Constantinescu Street, (παλαιά οδός Fabrica de glucoza) στον αριθμό 9-11 στην περιοχή Pipera στο Βουκουρέστι.

Οι βασικοί όροι της συμφωνίας που υπεγράφη την 8η Αυγούστου 2007 μεταξύ της Eurobank Properties A.E.E.A.Π. αφενός και των Sefercon Ltd και Ithorno Ltd αφετέρου προβλέπουν τη δέσμευση των τελευταίων να παραδώσουν το κτίριο γραφείων, σύμφωνα με τις συμφωνηθείσες τεχνικές προδιαγραφές, το αργότερο μέχρι και την 28η Φεβρουαρίου 2008.

Η εταιρία-SPV θα έχει το πάγιο ενεργητικό της επενδεδυμένο κατά 100% στο ανωτέρω ακίνητο και ως Ανώνυμη Εταιρία αποκλειστικού σκοπού εκμετάλλευσης ακινήτων θα πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 22 παρ. 2α του Ν. 2778/1999 όπως αυτός συμπληρώθηκε από το άρθρο 17 παρ. 3 του Ν. 3581/2007, για την εξαγορά της από την Εταιρία.

### **Τραπεζικός Δανεισμός - Λοιπές Υποχρεώσεις**

Το σύνολο των υποχρεώσεων της εταιρίας-SPV θα ανέρχεται σε €18.000.000 και αφορά σε τραπεζικό δανεισμό στην τράπεζα BANCPOST S.A. Περαιτέρω πιθανές υποχρεώσεις προς τρίτους που θα προκύψουν από τον χρηματοοικονομικό έλεγχο, ο οποίος θα πραγματοποιηθεί πριν από τη μεταβίβαση των μετοχών της εταιρίας-SPV, θα μειώσουν το πληρωτέο ποσό προς τους Μετόχους. Οι μετοχές της εταιρίας-SPV θα είναι ενεχυρασμένες και το ακίνητο το οποίο θα αποκτήσει θα είναι υποθηκευμένο προς εξασφάλιση του ανωτέρου δανείου (€18.000.000), τόκων και εξόδων αυτού. Μετά τη μεταβίβαση των μετοχών της εταιρίας-SPV στην Εταιρία οι μετοχές της θα παραμείνουν βεβαρημένες, καθώς επίσης και το ακίνητο.

### **Περιγραφή του επιχειρηματικού σχεδίου**

Το ακίνητο που περιγράφεται ανωτέρω θα περιέλθει στην ιδιοκτησία της εταιρίας-SPV, ενώ ήδη έχουν υπογραφεί οι βασικοί όροι της σχετικής εκμίσθωσης του 100% της επιφάνειας του ακινήτου σε δύο θυγατρικές του Ομίλου Eurobank EFG (με την προϋπόθεση της άρτιας ολοκλήρωσης των κατασκευαστικών έργων, την πλήρη ευθύνη των οποίων έχουν οι Μέτοχοι).

Συγκεκριμένα 19.506,30 τ.μ. θα εκμισθωθούν στην BANCPOST S.A. έναντι συνολικού μηνιαίου μισθώματος 216.003,75 Ευρώ, συμπεριλαμβανομένων 100 θέσεων στάθμευσης, το οποίο θα αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με τον ετήσιο μέσο όρο του Ελληνικού Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, για το εκάστοτε προπ-

γούμενο έτος. Η μίσθωση θα έχει εγγυημένη διάρκεια 15 ετών, από την συμφωνημένη ημερομηνία παράδοσης της 1ης Μαρτίου 2008.

Το υπολειπόμενο εμβαδόν των 2.627,60 τ.μ. θα εκμισθωθεί στην ITS2, έναντι συνολικού μηνιαίου μισθώματος 28.159,58 Ευρώ, συμπεριλαμβανομένων 20 θέσεων στάθμευσης, το οποίο θα αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με τον ετήσιο μέσο όρο του Ελληνικού Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, για το εκάστοτε προηγούμενο έτος. Η μίσθωση θα έχει εγγυημένη διάρκεια 15 ετών, από τη συμφωνημένη ημερομηνία παράδοσης της 1ης Μαρτίου 2008.

Η επένδυση έχει αναμενόμενη απόδοση που συμβαδίζει με την πολιτική και τους στόχους της Εταιρίας. Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου

Η μεταφορά του ακινήτου στην ιδιοκτησία της εταιρίας-SPV, η ολοκλήρωση της κατασκευής και η παράδοση του κτιρίου γραφείων, σύμφωνα με τις συμφωνηθείσες τεχνικές προδιαγραφές, θα έχουν ολοκληρωθεί σύμφωνα με το ανωτέρω προσύμφωνο μέχρι την 28η Φεβρουαρίου 2008.

## 2. Αποπληρωμή δανείων για τα κάτωθι ακίνητα

Από το σύνολο των κεφαλαίων που θα αντληθούν από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου η Εταιρία προτίθεται να αποπληρώσει τις ακόλουθες εκκρεμείς δανειακές της υποχρεώσεις. Το ακριβές ποσό πληρωμής για κάθε δανειακή υποχρέωση θα υπολογιστεί κατά την ημερομηνία που θα λάβει χώρα η σχετική αποπληρωμή. Κατά την ημερομηνία 30.09.2007 τα σχετικά ποσά των εκκρεμών δανειακών υποχρεώσεων είχαν ως εξής:

- (α) Ποσό €18.000.000 θα διατεθεί για την αποπληρωμή υφιστάμενου δανείου για τη χρηματοδότηση εργασιών βελτίωσης και αλλαγής χρήσης των ακινήτων της Εταιρίας στην Νέα Ιωνία (Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας & Αλέκου Παναγούλη) και στο Μοσχάτο (Κύπρου 19-21 και Αρχιμήδους).
- (β) Ποσό €13.724.004 θα διατεθεί για την αποπληρωμή σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης για την απόκτηση του ακινήτου που βρίσκεται στην Αθήνα (Σταδίου 49-49β) από την EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.
- (γ) Ποσό €2.950.952 θα διατεθεί για την αποπληρωμή σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης για την απόκτηση του ακινήτου που βρίσκεται στο Μαρούσι (Γράμμου και Αγ. Κωνσταντίνου 49) από την Εμπορική Leasing A.E.
- (δ) Ποσό €23.020.678 θα διατεθεί για την αποπληρωμή σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης για την απόκτηση του ακινήτου που βρίσκεται στα Οινόφυτα Βοιωτίας, 57ο χλμ. Εθνικής Οδού Αθηνών-Λαμίας, θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά από την EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.

Αναφορικά με την αποπληρωμή των ποσών των συμβάσεων υπό σημεία (γ) και (δ) ανωτέρω, η Εταιρία ενδέχεται να μην προβεί στην αποπληρωμή τους σε περίπτωση που κατά την κρίση της, θα πρέπει να καταβάλει ιδιαίτερα υψηλές αποζημιώσεις ή και θα επιβαρυνθεί με την καταβολή φόρων ή άλλων επιβαρύνσεων υπέρ του Δημοσίου ή τρίτων λόγω αγοράς των ακινήτων πριν από τη λήξη των σχετικών συμβάσεων.

### 3. Απόκτηση ακινήτου επί της οδού Ελευθερίου Βενιζέλου 36 (πρώην Πανεπιστημίου)

Στα πλαίσια της περαιτέρω υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρίας το Δ.Σ. ανακοινώνει ότι η Εταιρία βρίσκεται σε διαπραγματεύσεις για την απόκτηση από την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., οριζόντιας ιδιοκτησίας αποτελούμενης από ισόγειο και μεσόωροφο (κατάστημα), η οποία βρίσκεται επί της οδού Ελευθερίου Βενιζέλου 36 (πρώην Πανεπιστημίου), Αθήνα. Το ακίνητο αυτό είναι συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 814,16 τ.μ. και το τίμημα αγοράς ανέρχεται σε €5.833.138.

Το Δ.Σ. της Εταιρίας επαναλαμβάνει σε όλες τις ανωτέρω Εκθέσεις του ότι σε σχέση με τα καθαρά κεφάλαια που θα προκύψουν από την προτεινόμενη αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου, η Εταιρία σκοπεύει να τα επενδύσει σύμφωνα, αφενός, με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 (ως ισχύει κατόπιν της τροποποίησής του από το Ν. 3581/2007) περί Αωνύμων Εταιριών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και, αφετέρου, με την επενδυτική πολιτική και στρατηγική της.

Στο βαθμό που επιτρέπουν οι συνθήκες της αγοράς ακινήτων, η στρατηγική της Εταιρίας για τη μελλοντική ανάπτυξή της είναι (εκμεταλλευόμενη πλέον και τις θεσμικές μεταρρυθμίσεις που εισήχθησαν με την πρόσφατη τροποποίηση του νομικού πλαισίου) να αποκτά υψηλής ποιότητας χώρους γραφείων και καταστημάτων, αποθηκευτικούς και βιομηχανικούς χώρους σε τοποθεσίες υψηλής ή εν δυνάμει υψηλής εμπορικότητας και προβολής τόσο στην Ελλάδα όσο και στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη, με σκοπό να τους εκμισθώσει σε εταιρικούς μισθωτές σύμφωνα με τη στρατηγική επενδύσεών της και σε συμμόρφωση με την κείμενη νομοθεσία. Αναφορικά με το χρονοδιάγραμμα χρήσης των κεφαλαίων, η Εταιρία σκοπεύει να χρησιμοποιήσει το μεγαλύτερο μέρος των αντιλούμενων κεφαλαίων σε διάστημα 24 μηνών από την τελική κάλυψη της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου.

Οι περαιτέρω κατ' ιδίαν επενδύσεις στις οποίες θα προχωρήσει η Εταιρία δεν έχουν ακόμη πλήρως προσδιορισθεί και ως εκ τούτου δεν είναι δυνατόν να παρατεθούν λεπτομερώς στην παρούσα. Η Εταιρία, όμως, δεσμεύεται για την παροχή των πληροφοριών που απαιτούνται δυνάμει του άρθρου 289 του Κανονισμού Λειτουργίας του Χ.Α. κατά το χρόνο πραγματοποίησης των ανωτέρω επενδύσεων καθώς και την τήρηση όλων των κανονιστικών υποχρεώσεών της που απορρέουν από την κείμενη νομοθεσία.

Συγκεκριμένα η Διάθεση των υπό άντληση κεφαλαίων προβλέπεται ως εξής:

A/A	Διάθεση των υπό άντληση κεφαλαίων	Ποσό	Εκτιμώμενη Ολοκλήρωση
1.	Απόκτηση 9 ακινήτων από Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., δυνάμει σχετικής έγκρισης της από 15.10.2007 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων και του από 24.08.2007 προσυμφώνου	51.630.356	31.12.2007
2.	Απόκτηση 1 ακινήτου από Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., δυνάμει σχετικής έγκρισης της από 15.10.2007 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων (βλ. σχετική παραπομπή)	5.833.138	31.01.2008
3.	Μερική χρηματοδότηση της απόκτησης συμμετοχής ποσοστού 99,99% στη ρουμανική εταιρία ειδικού σκοπού Retail Development Srl	1.046.929	15.12.2007
4.	Αποπληρωμή ενδιάμεσης χρηματοδότησης (bridge financing) για τη μερική χρηματοδότηση της απόκτησης συμμετοχής ποσοστού 99,99% σε υπό σύσταση ρουμανική εταιρία ειδικού σκοπού)	12.087.000	Έως 31.12.2007
5.	Αποπληρωμή υφιστάμενου δανείου για τη χρηματοδότηση εργασιών βελτίωσης και αλλαγής χρήσης των ακινήτων της Εταιρίας στην Νέα Ιωνία (Ιωλκού 8, Σινιόσογλου, Φιλικής Εταιρίας & Αλέκου Παναγούλη) και στο Μοσχάτο (Κύπρου 19-21 και Αρχιμήδους)	18.000.000	Έως 31.12.2007
6.	Αποπληρωμή σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης για την απόκτηση του ακινήτου που βρίσκεται στην Αθήνα (Σταδίου 49-49B) από την EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.	13.724.004	Έως 31.12.2007
7.	Αποπληρωμή προς την Εμπορική Leasing A.E. σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης για την απόκτηση από την Εταιρία του ακινήτου που βρίσκεται στο Μαρούσι (Γράμμου και Αγ. Κωνσταντίνου 49)	2.950.952	Έως 31.01.2008
8.	Αποπληρωμή σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης προς την EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E. για την απόκτηση από την Εταιρία του ακινήτου που βρίσκεται στα Οινόφυτα Βοιωτίας, 57ο χλμ. Εθνικής Οδού Αθηνών-Λαμίας, θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά	23.020.678	Έως 31.03.2008
9.	Επενδύσεις σύμφωνα με την επενδυτική πολιτική και στρατηγική της Εταιρίας και τις διατάξεις του Ν.2778/1999 (όπως ισχύει) <sup>3</sup>	201.106.943	Έως 24 μήνες από την ολοκλήρωση της παρούσας αύξησης
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>		<b>329.400.000<sup>4</sup></b>	

#### Σημειώσεις:

- 1: Το ακριβές ποσό πληρωμής για κάθε δανειακή υποχρέωση θα υπολογιστεί κατά την ημερομηνία που θα λάβει χώρα η σχετική αποπληρωμή. Τα ποσά που συμπεριλαμβάνονται στον ανωτέρω πίνακα είναι ενδεικτικά και αφορούν στα σχετικά ποσά των εκκρεμών δανειακών υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία 30.09.2007.
- 2: Αναφορικά με την αποπληρωμή των ποσών των συμβάσεων υπό σημεία (7) και (8) ανωτέρω, η Εταιρία ενδέχεται να μην προβεί στην αποπληρωμή τους σε περίπτωση που κατά την κρίση της θα πρέπει να καταβάλει ιδιαίτερα υψηλές αποζημιώσεις ή/και θα επιβαρυνθεί με την καταβολή φόρων ή άλλων επιβαρύνσεων υπέρ του Δημοσίου ή τρίτων λόγω αγοράς των ακινήτων πριν από τη λήξη των σχετικών συμβάσεων.
- 3: Η Εταιρία δηλώνει ότι στην παρούσα φάση δεν γνωρίζει τον τρόπο της επιμέρους διάθεσης των υπό άντληση κεφαλαίων, ύψους έως €201,11 εκατ. Ωστόσο, σκοπεύει να επενδύσει τα αντιληπτόμενα έσοδα, για την απόκτηση υψηλής ποιότητας χώρων γραφείων και καταστημάτων, αποθηκευτικών και βιομηχανικών χώρων σε τοποθεσίες υψηλής ή εν δυνάμει υψηλής εμπορικότητας και προβολής τόσο στην Ελλάδα όσο και στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη με σκοπό να τα εκμισθώσει σε εταιρικούς μισθωτές υψηλού προφίλ, σύμφωνα με τη στρατηγική επενδύσεών της και σε συμμόρφωση με την κείμενη νομοθεσία.
- 4: Στα ανωτέρω ποσά δεν έχουν αφαιρεθεί οι δαπάνες έκδοσης που θα μειώσουν αναλογικά τα προς διάθεση κεφάλαια και εκτιμώνται σε €7,30 εκατ. (βλ. ενότητα 4.6 «ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ»). Με βάση την εκτίμηση αυτή, τα καθαρά ποσά που θα διατεθούν από την άντληση κεφαλαίων εκτιμούνται σε €322,10 εκ.

## 4 ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ

Η Εταιρία και οι θυγατρικές της δεν έχουν καταρτίσει άλλες νομικά δεσμευτικές συμφωνίες πλνν αυτών που αναφέρονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο για την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου. Συγκεκριμένα, η Διοίκηση του Ομίλου δηλώνει ότι η Εταιρία και οι θυγατρικές της δεν έχουν αναλάβει καμία ισχυρή δέσμευση για την υλοποίηση μελλοντικών επενδύσεων, ήτοι εξαγορές εταιριών, μετοχικές συμμετοχές και επενδύσεις ιδίων κεφαλαίων, μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου. Η Εταιρία θα προβαίνει σε δημοσιοποίηση των προνομιακών πληροφοριών που σχετίζονται με τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 3340/2005 και της απόφασης Δ.Σ. της ΕΚ 3/347/12.07.2005, ως εκάστοτε ισχύουν. Σύμφωνα με το άρθρο 289 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, η Εταιρία θα εκπληρώνει τις υποχρεώσεις ενημέρωσης που πηγάζουν από το εν λόγω άρθρο, με αποστολή των πληροφοριών αυτών μόλις καταστούν γνωστές στην Εταιρία. Οποιαδήποτε επένδυση χρηματοδοτείται από την ΑΜΚ, θα ανακοινώνεται αμελλητί στους επενδυτές, βάσει της σχετικής νομοθεσίας.

Η διοίκηση της Εταιρίας δεσμεύεται να ενημερώνει τις διοικήσεις του Χ.Α. και της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς σύμφωνα με τις αποφάσεις 33/24.11.2005 του διοικητικού συμβουλίου του Χ.Α. και 2/396/31.8.2006 του διοικητικού συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν, σχετικά με τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων. Η ενημέρωση του επενδυτικού κοινού για τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων γίνεται μέσω της ηλεκτρονικής ιστοσελίδας του Χ.Α., της Εταιρίας και του Ημερήσιου Δελτίου Τιμών του Χ.Α.

Επιπλέον, η διοίκηση της Εταιρίας δεσμεύεται ότι για οποιαδήποτε σημαντική τροποποίηση του προορισμού των νέων κεφαλαίων, καθώς και για κάθε επιπρόσθετη σχετική πληροφορία θα τηρήσει τη νομοθεσία περί εταιρικής διακυβέρνησης (Ν. 3016/17.05.2002, όπως ισχύει).

### 4.2 ΟΡΟΙ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

#### 4.2.1 Γενικά στοιχεία της Συνδυασμένης Προσφοράς

Οι Έκτακτες Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων της Εταιρίας, κατά τις από 03.09.2007 και 15.10.2007 συνεδριάσεις τους, αποφάσισαν, μεταξύ άλλων, την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά €77.958.000 με καταβολή μετρητών, δι' εκδόσεως 36.600.000 Νέων Μετοχών ονομαστικής αξίας €2,13 η κάθε μια, με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των υφιστάμενων μετόχων κατ' αναλογία 3 Νέες Μετοχές προς 2 παλαιές μετοχές και εφαρμοζομένου του άρθρου 13α του Ν. 2190/1920 σε περίπτωση μερικής κάλυψης του ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου. Αναφορικά με την τιμή Διάθεσης των Νέων Μετοχών αποφασίσθηκε να εξουσιοδοτηθεί το Δ.Σ. της Εταιρίας (σύμφωνα με το άρθρο 13 παρ. 6 του Ν. 2190/1920 ως ισχύει) να την ορίσει εντός χρονικού διαστήματος ενός (1) έτους. Συγκεκριμένα στην από 09.11.2007 συνεδριάσή του το Δ.Σ. όρισε την τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών σε € 9,00 για τους Κατόχους του Δικαιώματος Προτίμησης (βλ. υπό Α κατωτέρω), τους δικαιούχους του Δικαιώματος Απασχολούμενων (βλ. υπό Β κατωτέρω) και τους δικαιούχους του Δικαιώματος Προεγγραφής (βλ. υπό Γ κατωτέρω) (η "Τιμή Διάθεσης") με εξαίρεση τις Νέες Μετοχές που τυχόν διατεθούν μέσω Ιδιωτικής Τοποθέτησης όπου η τιμή διάθεσης ενδέχεται να είναι υψηλότερη και θα αποφασιστεί και θα ανακοινωθεί από την Εταιρία μεταγενέστερα.

Αναλυτικότερα ως προς τη διάθεση των Νέων Μετοχών, σύμφωνα με τις αποφάσεις των ανωτέρω Γενικών Συνελεύσεων, σε συνδυασμό με την από 09.11.2007 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου αποφασίστηκαν τα ακόλουθα:

#### **A. Δικαίωμα Προτίμησης**

(α) Δικαίωμα προτίμησης στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου θα έχουν:

- i. όλοι οι μέτοχοι της Εταιρίας, οι οποίοι θα είναι εγγεγραμμένοι στο Μητρώο μετόχων της Ε.Χ.Α.Ε., μετά το πέρας της εκκαθάρισης των συναλλαγών που θα έχουν πραγματοποιηθεί μέχρι και τη λήξη της συνεδρίασης του Χ.Α. την εργάσιμη ημέρα που προηγείται της ημερομηνίας αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης, όπως αυτή θα καθοριστεί και ανακοινωθεί από το Δ.Σ. της Εταιρίας, εφόσον διατηρούν τα δικαιώματα αυτά κατά το χρόνο άσκησής τους και
- ii. όσοι αποκτήσουν Δικαιώματα Προτίμησης κατά την περίοδο διαπραγμάτευσης των εν λόγω δικαιωμάτων στο Χ.Α.

(οι υπό (i) και (ii) καλούνται εφεξής, οι «**Κάτοχοι Δικαιώματος Προτίμησης**»)

(β) οι Νέες Μετοχές θα προσφέρονται στους Κατόχους Δικαιωμάτων Προτίμησης στην Τιμή Διάθεσης.

(γ) Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την άσκηση του Δικαιώματος Προτίμησης βλ. ενότητα «4.2.2.1 Διαδικασία άσκησης του Δικαιώματος Προτίμησης».

#### **B. Δικαίωμα Απασχολούμενων**

Περαιτέρω στην περίπτωση που μετά την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης παραμείνουν αδιάθετες μετοχές θα διατεθούν σε εργαζόμενους του Ομίλου Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. ως ακολούθως:

(α) Η προσφορά στους εργαζόμενους θα εκτείνεται:

- (i) σε εργαζομένους του τομέα Real Estate της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. (συμπεριλαμβανομένων όλων των μονάδων του τομέα, δηλ. την Διοικητική Ομάδα του τομέα, την Διεύθυνση Ακίνητης Περιουσίας, την Διεύθυνση Συμβουλευτικών Υπηρεσιών Real Estate) και
- (ii) σε εργαζομένους των θυγατρικών εταιριών ακίνητης περιουσίας της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. στην Ελλάδα, Βουλγαρία και Σερβία και ειδικότερα των εταιριών Eurobank Properties A.E.E.A.Π., Eurobank Property Services A.E., EFG Property Services Sofia A.D. (Βουλγαρία), EFG Property Services d.o.o. Beograd (Σερβία).

(β) Οι ανωτέρω εργαζόμενοι θα δικαιούνται να συμμετάσχουν για την ανάληψη αδιάθετων μετοχών εφόσον ήταν εργαζόμενοι δύο (2) μήνες πριν από την έναρξη της περιόδου εγγραφής και εξακολουθούν να είναι εργαζόμενοι μέχρι την τελευταία μέρα της περιόδου εγγραφής (εφεξής «**Απασχολούμενοι**»).

(γ) Οι Νέες Μετοχές θα προσφέρονται στους Απασχολούμενους στην Τιμή Διάθεσης.

(δ) Ο ανώτατος συνολικός αριθμός των μετοχών που θα προσφερθούν στους Απασχολούμενους θα ανέρχεται σε 150.000 αδιάθετες μετοχές μετά την άσκηση των Δικαιωμάτων Προτίμησης. Ειδικότερα δε, ως εξής:

## 4 ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ

1. Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου ή μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής της Eurobank Properties A.E.E.A.Π. μπορούν να αιτηθούν να λάβουν μέχρι 5.000 μετοχές ο καθένας.
2. Οι Επικεφαλής των μονάδων της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. ή της εταιρίας Eurobank Property Services A.E. οι οποίοι υποστηρίζουν απευθείας τις λειτουργίες της Εταιρίας Eurobank Properties A.E.E.A.Π. καθώς και ο υπεύθυνος του Τμήματος Εξυπηρέτησης Μετόχων της Εταιρίας Eurobank Properties A.E.E.A.Π. και ο αναπληρωτής Διευθυντής Επενδύσεων μπορούν να αιτηθούν να λάβουν μέχρι 4.500 μετοχές ο καθένας. Η κατηγορία αυτή συμπεριλαμβάνει:
  - (i) Τον αναπληρωτή Διευθυντή Επενδύσεων
  - (ii) Τον επικεφαλής του τμήματος Υποστήριξης και Ελέγχου του τομέα Real Estate της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E.
  - (iii) Τον επικεφαλής της Διεύθυνσης Συμβουλευτικών Υπηρεσιών Real Estate της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E.
  - (iv) Τον επικεφαλής της Διεύθυνσης Αγοραπωλησιών και Μισθώσεων και Διεθνών Δραστηριοτήτων Real Estate της εταιρίας Eurobank Property Services A.E.
  - (v) Τον Τεχνικό Διευθυντή της εταιρίας Eurobank Property Services A.E.
3. Ο Οικονομικός Διευθυντής και ο Ανώτερος Οικονομικός Αναλυτής (και υπεύθυνος για τις εταιρικές ανακοινώσεις) της Εταιρίας Eurobank Properties A.E.E.A.Π. μπορούν να αιτηθούν να λάβουν μέχρι 3.500 μετοχές ο καθένας.
4. Οι ανώτεροι Διευθυντές όλων των μονάδων που αναφέρονται ανωτέρω, μπορούν να αιτηθούν να λάβουν μέχρι 2.750 μετοχές ο καθένας (διευκρινίζεται ότι αναφορικά με τις θυγατρικές του εξωτερικού μόνο ο Γενικός Διευθυντής κάθε εταιρίας εμπίπτει σε αυτή την κατηγορία).
5. Όλοι οι υπόλοιποι Απασχολούμενοι μπορούν να αιτηθούν να λάβουν μέχρι 500 μετοχές ο καθένας.

(εφεξής τα υπό (α)-(δ) θα αναφέρονται ως «**Δικαίωμα Απασχολούμενων**»).

- (ε) Τα Δικαιώματα των Απασχολούμενων για την ανάληψη αδιάθετων μετοχών θα μπορούν να ασκούνται κατά την διάρκεια της προθεσμίας άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης, πλην των τελευταίων τριών (3) εργάσιμων ημερών της προθεσμίας αυτής.
- (στ) Εάν ο αριθμός των αδιάθετων μετοχών μετά την άσκηση των Δικαιωμάτων Προτίμησης και πριν τυχόν διάθεση σε Προεγγεγραμμένους Επενδυτές ή σε επενδυτές που θα συμμετάσχουν στην Ιδιωτική Τοποθέτηση, δεν επαρκεί για την πλήρη ικανοποίηση της ζήτησης στο πλαίσιο του Δικαιώματος Απασχολούμενων, οι Απασχολούμενοι που άσκησαν το εν λόγω δικαίωμα θα ικανοποιηθούν αναλογικά με βάση τον αριθμό των μετοχών που θα έχει ζητήσει έκαστος (με βάση τα ανωτέρω).
- (ζ) Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την άσκηση του Δικαιώματος Απασχολούμενων βλ. ενότητα «4.2.2.2 Διαδικασία άσκησης του Δικαιώματος Απασχολούμενων».

Περαιτέρω, για την περίπτωση που μετά την άσκηση των Δικαιωμάτων Προτίμησης (υπό Α) και του Δικαιώματος Απασχολουμένων (υπό Β) παραμείνουν αδιάθετες μετοχές παρέχονται, κατά σειρά προτεραιότητας, τα εξής δικαιώματα:

#### **Γ. Δικαίωμα Προεγγραφής**

- (α) στους Κατόχους Δικαιώματος Προτίμησης που θα ασκήσουν τα εν λόγω δικαιώματα προτίμησης, παρέχεται δικαίωμα προεγγραφής για την απόκτηση τυχόν αδιάθετων Νέων Μετοχών και μέχρι το διπλάσιο του αριθμού των Νέων Μετοχών που αντιστοιχούν στα Δικαιώματα Προτίμησης που άσκησαν αυτοί οι επενδυτές (εφεξής, το «**Δικαίωμα Προεγγραφής**»).
- (β) Οι Νέες Μετοχές θα προσφέρονται στους δικαιούχους του Δικαιώματος Προεγγραφής στην Τιμή Διάθεσης.
- (γ) Εάν ο αριθμός των αδιάθετων μετοχών που απομένουν μετά την ικανοποίηση του Δικαιώματος των Απασχολουμένων δεν επαρκεί για την πλήρη ικανοποίηση της ζήτησης από τους επενδυτές που θα έχουν ασκήσει το Δικαίωμα Προεγγραφής, τότε οι τελευταίοι θα ικανοποιηθούν αναλογικά, με βάση τον αριθμό των Αδιάθετων Μετοχών που θα έχουν ζητήσει και μέχρι την πλήρη εξάντληση της ζήτησης.
- (δ) Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την ενάσκηση του Δικαιώματος Προεγγραφής βλ. ενότητα 4.2.2.3 «Διαδικασία άσκησης του Δικαιώματος Προεγγραφής».

#### **Δ. Ιδιωτική Τοποθέτηση**

- (α) Στην περίπτωση που μετά την άσκηση όλων των ανωτέρω δικαιωμάτων παραμείνουν αδιάθετες μετοχές θα διατεθούν από το Δ.Σ. της Εταιρίας, μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης (η «**Ιδιωτική Τοποθέτηση**»), αφενός, στην Ελλάδα και το εξωτερικό (εκτός των Η.Π.Α. και σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού 5 του Securities Act του 1933) υπό όρους ώστε να μη συνιστά δημόσια προσφορά κινητών αξιών (υπό την έννοια του Ν. 3401/2005) και, αφετέρου, σε ειδικούς επενδυτές (Q.I.B.) στις Η.Π.Α. σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανόνα 144Α του Securities Act του 1933.
- (β) Η τιμή διάθεσης σε συμμετέχοντες στην Ιδιωτική Τοποθέτηση θα προκύψει από τη διαδικασία του Βιβλίου Ζήτησης, η οποία σε κάθε περίπτωση θα είναι κατ' ελάχιστον ίση με την Τιμή Διάθεσης. Η τυχόν ικανοποίηση της ζήτησης των συμμετεχόντων στην Ιδιωτική Τοποθέτηση θα γίνει σύμφωνα με το άρθρο 13 του Ν. 2190/1920 (ως ισχύει), κατά τη διακριτική ευχέρεια του Δ.Σ. της Εταιρίας. Την ως άνω διάθεση στο εξωτερικό θα οργανώσουν για την Εταιρία οι διεθνείς οίκοι "Citigroup Global Markets Limited" και "Kempen & Co Corporate Finance B.V.".
- (γ) Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την Ιδιωτική Τοποθέτηση βλ. ενότητα 4.2.3 «Ιδιωτική Τοποθέτηση».

Σε περίπτωση που εξακολουθούν να υφίστανται Αδιάθετες Μετοχές, το Δ.Σ. της Εταιρίας δύναται να τις διαθέσει κατά την κρίση του, άλλως το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας θα αυξηθεί κατά το ποσό της τελικής κάλυψης, σύμφωνα με το άρθρο 13α του Κ.Ν. 2190/1920.



## 4 ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ

Αναφορικά με τους λοιπούς όρους της αποφασισθείσας αύξησης, οι ως άνω Έκτακτες Γενικές Συνελεύσεις αποφάσισαν:

- ότι η Τιμή Διάθεσης μπορεί να είναι ανώτερη της χρηματιστηριακής τιμής των υφιστάμενων μετοχών κατά το χρόνο αποκοπής του Δικαιώματος Προτίμησης.
- ότι η διαφορά μεταξύ της Τιμής Διάθεσης των Νέων Μετοχών και της ονομαστικής τους αξίας θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιον».
- τη μη έκδοση κλασματικών υπολοίπων Νέων Μετοχών.
- ότι η προθεσμία για την άσκηση του Δικαιώματος Προτίμησης από δικαιούχους θα είναι δεκαπενθήμερη αρχόμενη και λήγουσα κατά τα οριζόμενα με απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρίας, η οποία θα ληφθεί μετά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.
- ότι η προθεσμία καταβολής της αποφασισθείσας αύξησης ορίζεται τετράμηνη, αρχόμενη από την από 09.11.2007 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρίας σχετικά με τον καθορισμό της Τιμής Διάθεσης, δυνάμενη να παραταθεί κατά ένα ακόμη μήνα με απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρίας. Μετά την πάροδο της ως άνω προθεσμίας και εάν δεν έχει καλυφθεί το σύνολο της αύξησης, το μετοχικό κεφάλαιο θα θεωρείται ότι αυξάνεται κατά το ποσό της τελικής κάλυψης σύμφωνα με το άρθρο 13α του Κ.Ν. 2190/1920.
- εκτός της παρασχεθείσας εξουσιοδότησης για τον προσδιορισμό της Τιμής Διάθεσης, να εξουσιοδοτηθεί το Δ.Σ. της Εταιρίας να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για τη ρύθμιση όλων των λεπτομερειών ή/και των τεχνικών θεμάτων που σχετίζονται με την ως άνω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, συμπεριλαμβανομένου (ενδεικτικά) του προσδιορισμού της ημερομηνίας αποκοπής καθώς και των ημερομηνιών έναρξης και λήξης της περιόδου άσκησης του δικαιώματος προτίμησης, της τυχόν επιστροφής των δεσμευμένων ποσών στους έχοντες ασκήσει Δικαιώματα Προεγγραφής, και Απασχολούμενων των ειδικότερων όρων και της προθεσμίας άσκησης του Δικαιώματος Προεγγραφής, της λήψης των απαραίτητων αδειών και εγκρίσεων από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, ή άλλο αρμόδιο φορέα, της κατάρτισης και δημοσίευσης του παρόντος ενημερωτικού δελτίου, του προσδιορισμού της τιμής διάθεσης σε Ειδικούς Επενδυτές στα πλαίσια της Ιδιωτικής Τοποθέτησης, του προσδιορισμού του χρόνου και του τρόπου καταβολής της Τιμής Διάθεσης, της διάθεσης τυχόν Αδιάθετων Μετοχών κατά την κρίση του (συμπεριλαμβανομένης της δυνατότητας σύναψης σύμβασης εγγύησης κάλυψης), και, γενικότερα, της ρύθμισης λοιπών θεμάτων για την υλοποίηση της αύξησης κεφαλαίου διευκρινίζοντας ότι το Δ.Σ. θα δικαιούται με απόφασή του, σύμφωνα με το νόμο και το Καταστατικό, να αναθέτει σε μέλη του ή και σε τρίτα πρόσωπα μέρος ή και το σύνολο των αρμοδιοτήτων του ως προς τις ως άνω πράξεις.

Επίσης, η Έκτακτη Γενική Συνέλευση με ημερομηνία 03.09.2007 αποφάσισε, μεταξύ άλλων, την τροποποίηση του άρθρου του καταστατικού της Εταιρίας περί μετοχικού κεφαλαίου (άρθρο 5) κατά τα ανωτέρω και το άρθρο περί σκοπού (άρθρο 3) ώστε να συνάδει με τις πρόσφατες τροποποιήσεις του Ν.2778/1999.

Η ημερομηνία αποκοπής, η περίοδος άσκησης και η περίοδος διαπραγμάτευσης του Δικαιώματος Προτίμησης, θα ορισθεί από το Δ.Σ. της Εταιρίας εντός του προβλεπόμενου από το νόμο χρονικού διαστήματος και θα ανακοινωθεί έγκαιρα στον τύπο, στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών και στο τεύχος Α.Ε. και Ε.Π.Ε. της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως και όπως άλλως τυχόν προβλέπεται από την ισχύουσα νομοθεσία.

Συνοπτικά, οι όροι της ανωτέρω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ**

<b>ΑΡΙΘΜΟΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΕΚΔΟΣΗ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ:</b>	24.400.000
Με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των υφιστάμενων μετόχων σε αναλογία 3 νέες για κάθε 2 παλαιές	36.600.000
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΜΕΤΟΧΩΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΟΛΙΚΗΣ ΚΑΛΥΨΗΣ</b>	61.000.000
ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΕΤΟΧΗΣ	€2,13
ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	€9,00
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΑΚΑΘΑΡΙΣΤΑ ΕΣΟΔΑ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ<sup>1</sup></b>	€329.400.000

Σημειώνεται ότι με το από 18.10.2007 Πρακτικό του Δ.Σ. της Εταιρίας αποφασίσθηκε η διανομή προσωρινού μερίσματος χρήσης 2007 με βάση τα καθαρά κέρδη της περιόδου εννιαμήνου 2007 όπως απεικονίζονται στην λογιστική κατάσταση της 30.09.2007, ύψους €0,32 ανά μετοχή. Σύμφωνα με την από 06.11.2007 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρίας δικαιούχοι του προσωρινού μερίσματος είναι οι μέτοχοι της Εταιρίας μετά το πέρας της συνεδρίασης του Χ.Α. της 08.11.2007.

Οι Νέες Μετοχές που θα προκύψουν από την αποφασισθείσα αύξηση θα δικαιούνται συμμετοχή στο υπόλοιπο του συνολικού μερίσματος της χρήσης 2007.

Δικαιούχοι του τυχόν μερίσματος θα είναι οι εγγεγραμμένοι στα αρχεία της Ε.Χ.Α.Ε. ως μέτοχοι της Εταιρίας μετά το πέρας των συναλλαγών την προτεραιία της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης που θα εγκρίνει την τυχόν διανομή μερίσματος, η οποία αναμένεται να λάβει χώρα εντός του 2008.

Η διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει ότι τήρησε όλες τις νόμιμες διαδικασίες ως προς τη σύγκληση και διεξαγωγή των Έκτακτων Γενικών Συνελεύσεων της 03.09.2007 και 15.10.2007 οι οποίες αποφάσισαν, μεταξύ άλλων, την ως άνω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου και δεσμεύεται ότι θα τηρήσει τις νόμιμες διαδικασίες αναφορικά με την αύξηση αυτή και αναφορικά με τη χρήση ή/και ενδεχόμενη τροποποίηση στη χρήση των αντληθησόμενων κεφαλαίων, καθώς και ότι για κάθε επιπρόσθετη σχετική πληροφορία θα ενημερώνει το επενδυτικό κοινό, την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Χρηματιστήριο Αθηνών, ως ο νόμος ορίζει.

Η Εταιρία θα εκδώσει ανακοίνωση για την τελική κάλυψη της αύξησης μέσω του Ημερησίου Δελτίου Τιμών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Σε περίπτωση δημοσίευσης συμπληρώματος του Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με το άρθρο 16 του Ν. 3401/2005, οι επενδυτές που έχουν εγγραφεί για την απόκτηση Νέων Μετοχών δύνανται να υπαναχωρήσουν από την εγγραφή τους το αργότερο εντός τριών εργάσιμων ημερών από τη δημοσίευση του συμπληρώματος.

1. Υπό την παραδοχή ότι όλες οι Νέες Μετοχές θα διατεθούν στην Τιμή Διάθεσης και την παραδοχή της πλήρους κάλυψης.

### 4.2.2 Διάθεση των Νέων Μετοχών στο πλαίσιο της Εγχώριας Προσφοράς

#### 4.2.2.1 Διαδικασία άσκησης του Δικαιώματος Προτίμησης

Σύμφωνα με την απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 03.09.2007 σε συνδυασμό με την εν συνεχεία από 09.11.2007 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, Δικαίωμα Προτίμησης στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου θα έχουν οι Κάτοχοι Δικαιώματος Προτίμησης, ήτοι:

- (i) όλοι οι μέτοχοι της Εταιρίας, οι οποίοι θα είναι εγγεγραμμένοι στο Μητρώο μετόχων της Ε.Χ.Α.Ε., μετά το πέρας της εκκαθάρισης των συναλλαγών που θα έχουν πραγματοποιηθεί μέχρι και τη λήξη της συνεδρίασης του Χ.Α. την εργάσιμη ημέρα που προηγείται της ημερομηνίας αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης, όπως αυτή θα καθοριστεί και ανακοινωθεί από το Δ.Σ. της Εταιρίας, εφόσον διατηρούν τα δικαιώματα αυτά κατά το χρόνο άσκησής τους, και
- (ii) όσοι αποκτήσουν Δικαιώματα Προτίμησης κατά την περίοδο διαπραγμάτευσης των εν λόγω δικαιωμάτων στο Χ.Α.

Οι Νέες Μετοχές θα προσφέρονται στους Κατόχους Δικαιωμάτων Προτίμησης στην Τιμή Διάθεσης.

Τα Δικαιώματα Προτίμησης είναι μεταβιβάσιμα και θα διαπραγματεύονται στο Χ.Α. κατά τη διάρκεια άσκησής τους πλην των τεσσάρων (4) τελευταίων εργάσιμων ημερών αυτής. Συνεπώς, οι Κάτοχοι Δικαιώματος Προτίμησης δύνανται, αν δεν επιθυμούν να τα ασκήσουν, να τα διαθέσουν (ολικά ή μερικά) μέσω του συστήματος διαπραγμάτευσης του Χ.Α. κατά την περίοδο διαπραγμάτευσής τους.

Κάθε Κάτοχος Δικαιωμάτων Προτίμησης δικαιούται να εγγραφεί για μέγιστο αριθμό Νέων Μετοχών που υπολογίζεται συναρτήσει των Δικαιωμάτων Προτίμησής του. Για τον υπολογισμό πρέπει να πολλαπλασιάζεται ο αριθμός των Δικαιωμάτων Προτίμησης του εν λόγω κατόχου με το κλάσμα  $\frac{3}{2}$  και να αγνοείται το τυχόν δεκαδικό μέρος του γινομένου, διότι (σύμφωνα με την απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης με ημερομηνία 03.09.2007) δεν θα εκδοθούν κλασματικά υπόλοιπα μετοχών. Επί παραδείγματι, ο κάτοχος 433 δικαιωμάτων προτίμησης μπορεί να αποκτήσει  $433 \times \frac{3}{2} = 649,5$  ήτοι μέχρι 649 Νέες Μετοχές. Αν Κάτοχος Δικαιωμάτων Προτίμησης επιθυμούν να αποκτήσουν περισσότερες Νέες Μετοχές από το αναφερθέν μέγιστο, θα πρέπει να εξασκήσουν (ολικά ή μερικά) το Δικαίωμα Προεγγραφής τους ή/και να συμμετάσχουν στη διαδικασία της Ιδιωτικής Τοποθέτησης ή/και του Δικαιώματος Απασχολούμενων (εφόσον στις δύο τελευταίες περιπτώσεις πληρούν τις προϋποθέσεις), σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στις ενότητες 4.2.2.3 «Διαδικασία άσκησης του Δικαιώματος Προεγγραφής» και 4.2.3. «Ιδιωτική Τοποθέτηση» αντιστοίχως.

Η προθεσμία για την άσκηση του Δικαιώματος Προτίμησης θα είναι δεκαπενθήμερη (15) αρχόμενη και λήγουσα κατά τα οριζόμενα με απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρίας, η οποία θα ληφθεί μετά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου και θα ανακοινωθεί σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

Διαρκούσης της περιόδου άσκησής τους, τα Δικαιώματα Προτίμησης μπορούν να ασκηθούν κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες μέσω των χειριστών των λογαριασμών αξιών των Κατόχων Δικαιωμάτων Προτίμησης (χρηματιστηριακές εταιρίες ή θεματοφυλακή τραπεζών), καθώς μέσω των καταστημάτων της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. με την συμπλήρωση σχετική έγγραφης δήλωσης. Η δήλωση άσκησης Δικαιώματος Προτίμησης δεν μπορεί να αποσταλεί ταχυδρομικώς.

Οι Κάτοχοι Δικαιώματος Προτίμησης που επιθυμούν να ασκήσουν τα Δικαιώματα Προτίμησής τους μέσω των χειριστών τους θα υποβάλουν σχετική έγγραφη δήλωση στο χειριστή τους. Σε διαφορετική περίπτωση, η άσκηση των Δικαιωμάτων Προτίμησης θα γίνεται με έγγραφη δήλωση η οποία θα υποβάλλεται τις εργάσιμες μέρες και ώρες μέσω των καταστημάτων της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. Σχετικά με την άσκηση του Δικαιώματος Προτίμησης από τα καταστήματα της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. οι Κάτοχοι Δικαιώματος Προτίμησης οφείλουν:

- να προκαταβάλουν το αντίτιμο των Νέων Μετοχών για τις οποίες εγγράφονται σε μετρητά ή με τραπεζική επιταγή σε ειδικό τραπεζικό λογαριασμό της Εταιρίας που θα ανοιχθεί στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. για την παρούσα αύξηση ή να δεσμεύουν το ποσό αυτό τυχόν λογαριασμό καταθέσεων που τηρούν στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
- να δηλώσουν εγγράφως: i) τον αριθμό μερίδας επενδυτή Σ.Α.Τ., ii) τον αριθμό λογαριασμού αξιών στο Σ.Α.Τ. και iii) τον εξουσιοδοτημένο χειριστή του λογαριασμού αξιών τους, στον οποίο επιθυμούν να καταχωρηθούν οι Νέες Μετοχές για τις οποίες εγγράφονται.
- να προσκομίζουν την αστυνομική τους ταυτότητα, τον αριθμό του φορολογικού τους μητρώου, την εκτύπωση των στοιχείων Σ.Α.Τ.
- να προσκομίζουν σχετική βεβαίωση Δέσμευσης Δικαιωμάτων της Ε.Χ.Α.Ε. Για την έκδοση της βεβαίωσης αυτής θα πρέπει να απευθυνθούν:
  - i) στο χειριστή του λογαριασμού αξιών τους ή
  - ii) στην Ε.Χ.Α.Ε., αν οι μετοχές τους βρίσκονται σε ειδικό λογαριασμό στο Σ.Α.Τ.

Εάν διαπιστωθούν περισσότερες της μίας εγγραφές των ιδίων φυσικών ή νομικών προσώπων με βάση τα στοιχεία Σ.Α.Τ. ή/και τα δημογραφικά στοιχεία του εγγραφόμενου, το σύνολο των εγγραφών αυτών θα αντιμετωπίζεται ως ενιαία εγγραφή.

Μετά την άσκηση των Δικαιωμάτων Προτίμησής τους, οι εγγραφόμενοι θα λαμβάνουν σχετική απόδειξη, η οποία δεν αποτελεί προσωρινό τίτλο και δεν είναι διαπραγματεύσιμη.

Τυχόν Δικαιώματα Προτίμησης, τα οποία δεν θα ασκηθούν μέχρι το τέλος του ωραρίου εργασίας κατά την ημερομηνία λήξης της περιόδου άσκησης των Δικαιωμάτων Προτίμησης, αποσβέννεται. Διευκρινίζεται ότι, λόγω της απόσβεσης αυτής, δεν γεννάται ουδεμία αξίωση αποζημίωσης ή παρόμοιο δικαίωμα υπέρ των πρώην κατόχων τους.

Οι ασκήσαντες Δικαιώματα Προτίμησης δεν επιβαρύνονται με κόστη εκκαθάρισης και πίστωσης των Νέων Μετοχών τους. Αντιθέτως, για την αγορά Δικαιωμάτων Προτίμησης κατά την περίοδο διαπραγματεύσεώς τους, ο αγοραστής επιβαρύνεται με τα προβλεπόμενα έξοδα που έχει συμφωνήσει με την Α.Χ.Ε./Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ. ή τράπεζα που συνεργάζεται καθώς και με τις χρεώσεις (μεταβιβαστικά) που ισχύουν από την ΕΧΑΕ Α.Ε.

Η κατανομή των Νέων Μετοχών ως αποτέλεσμα άσκησης Δικαιώματος Προτίμησης δεν εξαρτάται από την ταυτότητα της τράπεζας ή Α.Χ.Ε./Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ. στην οποία υποβλήθηκαν οι σχετικές δηλώσεις.

Σε περίπτωση δημοσίευσης συμπληρώματος του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με το άρθρο 16 του Ν.3401/2005, οι επενδυτές που έχουν εγγραφεί για την απόκτηση Νέων Μετοχών δύνα-

## 4 ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ

νται να υπαναχωρήσουν από την εγγραφή τους το αργότερο εντός τριών (3) εργάσιμων ημερών από τη δημοσίευση του συμπληρώματος.

Η Εταιρία επιφυλάσσεται ως προς το δικαίωμά της να μεταβάλλει τη διαδικασία που περιγράφεται στην ανωτέρω ενότητα. Σε τέτοια περίπτωση, οι όποιες αλλαγές θα δημοσιοποιηθούν ως ο νόμος ορίζει.

### 4.2.2.2 Διαδικασία άσκησης του Δικαιώματος Απασχολούμενων

Σύμφωνα με την απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 15.10.2007 σε συνδυασμό με την εν συνεχεία από 09.11.2007 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας με την οποία καθορίστηκαν διαδικαστικά θέματα και λεπτομέρειες, κατ' εξουσιοδότηση της ανωτέρω Γενικής Συνέλευσης:

Περαιτέρω στην περίπτωση που μετά την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης παραμείνουν αδιάθετες μετοχές θα διατεθούν σε εργαζόμενους του Ομίλου Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. ως ακολούθως:

(α) Η προσφορά στους εργαζόμενους θα εκτείνεται:

- (i) σε εργαζομένους του τομέα Real Estate της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. (συμπεριλαμβανομένων όλων των μονάδων του τομέα, δηλ. την Διοικητική Ομάδα του τομέα, την Διεύθυνση Ακίνητης Περιουσίας, την Διεύθυνση Συμβουλευτικών Υπηρεσιών Real Estate) και
- (ii) σε εργαζομένους των θυγατρικών εταιριών ακίνητης περιουσίας της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. στην Ελλάδα, Βουλγαρία και Σερβία και ειδικότερα των εταιριών Eurobank Properties A.E.E.A.Π., Eurobank Property Services A.E., EFG Property Services Sofia A.D. (Βουλγαρία), EFG Property Services d.o.o. Beograd (Σερβία).

(β) Οι ανωτέρω Απασχολούμενοι θα δικαιούνται να συμμετάσχουν για την ανάληψη αδιάθετων μετοχών εφόσον ήταν εργαζόμενοι δύο (2) μήνες πριν από την έναρξη της περιόδου εγγραφής και εξακολουθούν να είναι εργαζόμενοι μέχρι την τελευταία μέρα της περιόδου εγγραφής.

(γ) Οι Νέες Μετοχές θα προσφέρονται στους Απασχολούμενους στην Τιμή Διάθεσης.

(δ) Ο ανώτατος συνολικός αριθμός των μετοχών που θα προσφερθούν στους Απασχολούμενους θα ανέρχεται σε 150.000 αδιάθετες μετοχές μετά την άσκηση των Δικαιωμάτων Προτίμησης. Ειδικότερα δε, ως εξής:

1. Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου ή μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής της Eurobank Properties A.E.E.A.Π. μπορούν να αιτηθούν να λάβουν μέχρι 5.000 μετοχές ο καθένας.
2. Οι Επικεφαλές των μονάδων της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. ή της εταιρίας Eurobank Property Services A.E. οι οποίοι υποστηρίζουν απευθείας τις λειτουργίες της Εταιρίας Eurobank Properties A.E.E.A.Π. καθώς και ο υπεύθυνος του Τμήματος Εξυπηρέτησης Μετόχων της Εταιρίας Eurobank Properties A.E.E.A.Π. και ο αναπληρωτής Διευθυντής Επενδύσεων μπορούν να αιτηθούν να λάβουν μέχρι 4.500 μετοχές ο καθένας. Η κατηγορία αυτή συμπεριλαμβάνει:
  - (i) Τον αναπληρωτή Διευθυντή Επενδύσεων
  - (ii) Τον επικεφαλής του τμήματος Υποστήριξης και Ελέγχου του τομέα Real Estate της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E.

- (iii) Τον επικεφαλής της Διεύθυνσης Συμβουλευτικών Υπηρεσιών Real Estate της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E.
  - (iv) Τον επικεφαλής της Διεύθυνσης Αγοραπωλησιών και Μισθώσεων και Διεθνών Δραστηριοτήτων Real Estate της εταιρίας Eurobank Property Services A.E.
  - (v) Τον Τεχνικό Διευθυντή της εταιρίας Eurobank Property Services A.E.
3. Ο Οικονομικός Διευθυντής και ο Ανώτερος Οικονομικός Αναλυτής (και υπεύθυνος για τις εταιρικές ανακοινώσεις) της Εταιρίας Eurobank Properties A.E.E.A.Π. μπορούν να αιτηθούν να λάβουν μέχρι 3.500 μετοχές ο καθένας.
4. Οι ανώτεροι Διευθυντές όλων των μονάδων που αναφέρονται ανωτέρω, μπορούν να αιτηθούν να λάβουν μέχρι 2.750 μετοχές ο καθένας (διευκρινίζεται ότι αναφορικά με τις θυγατρικές του εξωτερικού μόνο ο Γενικός Διευθυντής κάθε εταιρίας εμπίπτει σε αυτή την κατηγορία).
5. Όλοι οι υπόλοιποι Απασχολούμενοι μπορούν να αιτηθούν να λάβουν μέχρι 500 μετοχές ο καθένας.
- (ε) Τα Δικαιώματα των Απασχολούμενων (υπό (α)-(δ) ανωτέρω) για την ανάληψη αδιάθετων μετοχών θα μπορούν να ασκούνται κατά την διάρκεια της προθεσμίας άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης, πλην των τελευταίων τριών (3) εργάσιμων ημερών της προθεσμίας αυτής.
- (στ) Εάν ο αριθμός των αδιάθετων μετοχών μετά την άσκηση των Δικαιωμάτων Προτίμησης και πριν τυχόν διάθεση σε Προεγγεγραμμένους Επενδυτές ή σε επενδυτές που θα συμμετάσχουν στην Ιδιωτική Τοποθέτηση, δεν επαρκεί για την πλήρη ικανοποίηση της ζήτησης στο πλαίσιο του Δικαιώματος Απασχολούμενων, οι Απασχολούμενοι που άσκησαν το εν λόγω δικαίωμα θα ικανοποιηθούν αναλογικά με βάση τον αριθμό των μετοχών που θα έχει ζητήσει έκαστος (με βάση τα ανωτέρω).
- (η) Η άσκηση των Δικαιωμάτων Απασχολούμενων θα γίνεται:
- i) για μεν τους Απασχολούμενους στην Ελλάδα με έγγραφη δήλωση, η οποία θα υποβάλλεται στα καταστήματα της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E., για δε τους Απασχολούμενους στο εξωτερικό στα αρμόδια τμήματα των θυγατρικών εταιριών της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. στο εξωτερικό, και
  - ii) με ταυτόχρονη καταβολή σε μετρητά, ή με ανέκκλητη δέσμευση του λογαριασμού τους, της συνολικής τιμής έκδοσης των αδιάθετων μετοχών που αντιστοιχούν στο ασκούμενο δικαίωμα.

Τα καταβληθέντα ποσά που δεν θα χρησιμοποιηθούν για την απόκτηση αδιάθετων μετοχών θα επιστραφούν άτοκα στους ασκήσαντες Δικαίωμα Απασχολούμενων.

Σημειώνεται ότι οι Απασχολούμενοι μπορούν να συμμετάσχουν στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου και με την ιδιότητα του υφιστάμενου μετόχου, ήτοι ασκήσαντες τόσο το Δικαίωμα Προτίμησης όσο και Δικαίωμα Προεγγραφής με τους ίδιους όρους των λοιπών μετόχων.

Σε περίπτωση δημοσίευσης συμπληρώματος του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με το άρθρο 16 του Ν.3401/2005, οι Απασχολούμενοι που έχουν εγγραφεί για την απόκτηση Νέων Μετοχών δύνανται να υπαναχωρήσουν από την εγγραφή τους το αργότερο εντός τριών (3) εργάσιμων ημερών από τη δημοσίευση του συμπληρώματος.

## 4 ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ

Η Εταιρία επιφυλάσσει ως προς το δικαίωμά της να μεταβάλλει τη διαδικασία που περιγράφεται στην ανωτέρω ενότητα. Σε τέτοια περίπτωση, οι όποιες αλλαγές θα δημοσιοποιηθούν ως ο νόμος ορίζει.

### 4.2.2.3 Διαδικασία άσκησης του Δικαιώματος Προεγγραφής

Σύμφωνα με την απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 03.09.2007 σε συνδυασμό με την εν συνεχεία από 09.11.2007 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, για την περίπτωση που μετά την άσκηση των Δικαιωμάτων Προτίμησης και του Δικαιώματος Απασχολουμένων παραμείνουν αδιάθετες μετοχές παρέχονται στους Κατόχους Δικαιώματος Προτίμησης που θα ασκήσουν τα εν λόγω δικαιώματα προτίμησης, δικαίωμα προεγγραφής για την απόκτηση τυχόν αδιάθετων Νέων Μετοχών και μέχρι το διπλάσιο του αριθμού των Νέων Μετοχών που αντιστοιχούν στα Δικαιώματα Προτίμησης που άσκησαν αυτοί οι επενδυτές. Επί παραδείγματι, επενδυτής ο οποίος άσκησε Δικαιώματα Προτίμησης για 36 Νέες Μετοχές (ακόμη και αν είχε αρκετά Δικαιώματα Προτίμησης για να εγγραφεί για περισσότερες), θα έχει δικαίωμα να προεγγραφεί για μέχρι  $(36 \times 2 = 72)$  επιπλέον Αδιάθετες Μετοχές.

Οι Νέες Μετοχές θα προσφέρονται στους δικαιούχους του Δικαιώματος Προεγγραφής στην Τιμή Διάθεσης.

Το Δικαίωμα Προεγγραφής ασκείται δια της υποβολής σχετικής έγγραφης δήλωσης στον ίδιο φορέα προς τον οποίο ασκήθηκε και το Δικαίωμα Προτίμησης (δηλαδή είτε στα καταστήματα της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. είτε στους εξουσιοδοτημένους χειριστές τους) εντός της περιόδου άσκησης των Δικαιωμάτων Προτίμησης.

Κατά την υποβολή της έγγραφης αίτησης προεγγραφής, ποσό ίσο με το συνολικό τίμημα για τις Αδιάθετες Μετοχές για τις οποίες προεγγράφεται ο κάθε επενδυτής θα προκαταβάλλεται σε μετρητά ή με τραπεζική επιταγή σε ειδικό τραπεζικό λογαριασμό της Εταιρίας που θα ανοιχθεί στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. για την παρούσα αύξηση ή θα δεσμεύεται τυχόν λογαριασμός καταθέσεων που τηρεί ο επενδυτής στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. με ανέκκλητη εντολή του Προεγγεγραμμένου Επενδυτή, με ταυτόχρονη εντολή του προς την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. να προβεί κατά την ημέρα ολικής ή μερικής ικανοποίησης του ασκηθέντος δικαιώματος του σε χρέωση του λογαριασμού αυτού κατά ποσό ίσο με τη συνολική τιμή διάθεσης των μετοχών που θα διατεθούν τελικώς στον προεγγραφέντα και εν συνεχεία ισόποση πίστωση του ανωτέρου ειδικού λογαριασμού της αύξησης.

Σε περίπτωση μη ικανοποίησης του Δικαιώματος Προεγγραφής, τα καταβληθέντα ποσά των προεγγραφών που δεν θα χρησιμοποιηθούν για την απόκτηση αδιάθετων μετοχών θα επιστραφούν άτοκα στους Προεγγεγραμμένους Επενδυτές.

Εάν διαπιστωθούν περισσότερες της μίας προεγγραφές των ιδίων φυσικών ή νομικών προσώπων με βάση τα στοιχεία Σ.Α.Τ. ή/και τα δημογραφικά στοιχεία του προεγγραφόμενου, το σύνολο των προεγγραφών αυτών θα αντιμετωπίζεται ως ενιαία προεγγραφή.

Μετά την άσκηση των Δικαιωμάτων Προεγγραφής, οι Προεγγεγραμμένοι Επενδυτές θα λαμβάνουν σχετική απόδειξη, η οποία δεν αποτελεί προσωρινό τίτλο και δεν είναι διαπραγματεύσιμη. Διευκρινίζεται ότι η έκδοση της εν λόγω απόδειξης δεν εξασφαλίζει στον προεγγραφέντα τη λήψη επιπλέον αδιάθετων μετοχών.

Τυχόν Δικαιώματα Προεγγραφής, τα οποία δεν θα ασκηθούν ως ανωτέρω, αποσβέννυνται. Διευκρινίζεται ότι, λόγω της απόσβεσης αυτής, δεν γεννάται ουδεμία αξίωση αποζημίωσης ή παρόμοιο δικαίωμα υπέρ των πρώην κατόχων τους.

Διευκρινίζεται ότι η κατανομή τυχόν Αδιάθετων Μετοχών ως αποτέλεσμα άσκησης Δικαιώματος Προεγγραφής δεν εξαρτάται από την ταυτότητα της τράπεζας ή Α.Χ.Ε./Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ. στην οποία υποβλήθηκαν οι σχετικές αιτήσεις αλλά καθορίζεται με απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρίας και με βάση τα διαλαμβανόμενα στην ενότητα 4.2.4 «Κατανομή Αδιάθετων Μετοχών» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Σε περίπτωση δημοσίευσης συμπληρώματος του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με το άρθρο 16 του Ν.3401/2005, οι επενδυτές που έχουν εγγραφεί για την απόκτηση Νέων Μετοχών δύναται να υπαναχωρήσουν από την εγγραφή τους το αργότερο εντός τριών εργάσιμων ημερών από τη δημοσίευση του συμπληρώματος.

Η Εταιρία επιφυλάσσεται ως προς το δικαίωμά της να μεταβάλλει τη διαδικασία που περιγράφεται στην ανωτέρω ενότητα. Σε τέτοια περίπτωση, οι όποιες αλλαγές θα δημοσιοποιηθούν ως ο νόμος ορίζει.

### 4.2.3 Ιδιωτική Τοποθέτηση

Σύμφωνα με την απόφαση της από 03.09.2007 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης και τη σχετική απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρίας με ημερομηνία 09.11.2007, τυχόν αδιάθετες μετοχές που θα προκύψουν μετά την άσκηση του Δικαιώματος Προτίμησης, του Δικαιώματος Απασχολουμένων και του Δικαιώματος Προεγγραφής, θα διατεθούν, από το Δ.Σ. της Εταιρίας και μέσω Ιδιωτικής Τοποθέτησης, ως αναλύθηκε ανωτέρω υπό 1.3 και 1.6 αφενός, στην Ελλάδα και το εξωτερικό (εκτός των Η.Π.Α. και σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού S του Securities Act του 1933) υπό όρους ώστε να μη συνιστά δημόσια προσφορά κινητών αξιών (υπό την έννοια του Ν. 3401/2005) και, αφετέρου, σε ειδικούς επενδυτές (Q.I.B.) στις Η.Π.Α. σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανόνα 144Α του Securities Act του 1933.

Η διάθεση των Αδιάθετων Μετοχών στην Ιδιωτική Τοποθέτηση δε θα εμπίπτει στη νομοθεσία περί δημοσίων προσφορών κατά το Ν.3401/2005 και θα λάβει χώρα μετά το τέλος της άσκησης των Δικαιωμάτων Προτίμησης.

Η τιμή διάθεσης σε συμμετέχοντες στην Ιδιωτική Τοποθέτηση θα προκύψει από τη διαδικασία του Βιβλίου Ζήτησης, η οποία σε κάθε περίπτωση θα είναι κατ' ελάχιστο ίση με την Τιμή Διάθεσης.

Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τη συμφωνία Ιδιωτικής Τοποθέτησης παρουσιάζονται στην ενότητα 4.10 «ΣΥΜΦΩΝΙΑ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗΣ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Σε περίπτωση δημοσίευσης συμπληρώματος του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με το άρθρο 16 του Ν.3401/2005, οι επενδυτές που έχουν εγγραφεί για την απόκτηση Νέων Μετοχών δύναται να υπαναχωρήσουν από την εγγραφή τους το αργότερο εντός τριών (3) εργάσιμων ημερών από τη δημοσίευση του συμπληρώματος.

Η Εταιρία επιφυλάσσεται ως προς το δικαίωμά της να μεταβάλλει τη διαδικασία που περιγράφεται στην ανωτέρω ενότητα. Σε τέτοια περίπτωση, οι όποιες αλλαγές θα δημοσιοποιηθούν ως ο νόμος ορίζει.



### 4.2.4 Κατανομή Αδιάθετων Μετοχών

Αν διαπιστωθεί ότι εξακολουθούν να υφίστανται αδιάθετες μετοχές μετά την άσκηση του Δικαιώματος Προτίμησης, του Δικαιώματος Απασχολούμενων, του Δικαιώματος Προεγγραφής και της Ιδιωτικής Τοποθέτησης, το Δ.Σ. της Εταιρίας θα αποφασίσει, κατά την απόλυτη διακριτική του ευχέρεια (σύμφωνα με το άρθρο 13, του Ν. 2190/1920, όπως ισχύει), επί της διάθεσης των εν λόγω αδιάθετων μετοχών, άλλως το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας θα αυξηθεί κατά το ποσό της τελικής κάλυψης, σύμφωνα με το άρθρο 13α του Κ.Ν. 2190/1920.

Η Εταιρία επιφυλάσσεται ως προς το δικαίωμά της να μεταβάλλει τη διαδικασία που περιγράφεται στην ανωτέρω ενότητα. Σε τέτοια περίπτωση, οι όποιες αλλαγές θα δημοσιοποιηθούν ως ο νόμος ορίζει.

Η Εταιρία θα εκδώσει ανακοίνωση για την κάλυψη της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου και την διάθεση τυχόν αδιάθετων μετοχών μέσω του Ημερησίου Δελτίου Τιμών του Χ.Α. Η ημερομηνία έναρξης διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών θα ανακοινωθεί από την Εταιρία μέσω του Τύπου και του Ημερησίου Δελτίου Τιμών του Χ.Α.

### 4.3 ΠΡΟΘΕΣΕΙΣ ΕΓΓΡΑΦΗΣ ΣΤΗ ΣΥΝΔΥΑΣΜΕΝΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ

Δεν είναι γνωστό στη διοίκηση της Εταιρίας εάν μεγάλοι μέτοχοι ή μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών της οργάνων προτίθενται να εγγραφούν για την απόκτηση Νέων Μετοχών στη Συνδυασμένη Προσφορά ή εάν οποιοδήποτε πρόσωπο προτίθεται να εγγραφεί για περισσότερο από το 5% των προσφερόμενων Νέων Μετοχών, με εξαίρεση τις Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. και Lamda Development A.E., μεγάλους μετόχους της Εταιρίας, που συμμετέχουν και στη διοίκησή της, οι οποίοι δήλωσαν στην Έκτακτη Γενική Συνέλευση τις 03.09.2007 ότι προτίθενται να ασκήσουν πλήρως τα Δικαιώματα Προτίμησης που τους αναλογούν και που την 03.09.2007 αντιστοιχούσαν σε 54,88% και 10,22% αντίστοιχα (συνολικά 65,1%).

### 4.4 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΙΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Οι μετοχές της Εταιρίας είναι άυλες κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου, εκπεφρασμένες σε ευρώ, διαπραγματεύονται στην κατηγορία της «Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης» της Αγοράς Αξιών του Χ.Α. και έχουν εκδοθεί βάσει των διατάξεων του καταστατικού της Εταιρίας, του Ν. 2190/1920 και της εν γένει ελληνικής νομοθεσίας. Ο κωδικός ISIN (International Security Identification Number) της μετοχής είναι GRS 491003000.

Αρμόδιος φορέας για την τήρηση του σχετικού αρχείου των άυλων μετοχών είναι η Ελληνικά Χρηματιστήρια Α.Ε. (πρώην Κεντρικό Αποθετήριο Αξιών Α.Ε.), Λεωφόρος Αθηνών 110, 10442 Αθήνα.

Η μονάδα διαπραγμάτευσης των μετοχών στο Χ.Α. είναι η μία (1) Μετοχή.

#### 4.4.1 Δικαιώματα Μετόχων

Το καταστατικό της Εταιρίας δεν περιέχει διατάξεις που να αποκλίνουν από τις αντίστοιχες του Ν.2190/20, όπως ίσχυε πριν από την πρόσφατη τροποποίηση του. Έπειτα από την τροποποίηση του Ν.2190/20 από τον Ν.3604/2007 η Εταιρία έχει την δυνατότητα να συγκαλέσει γενική συνέλευση των μετόχων ώστε οι διατάξεις του Καταστατικού να συνάδουν με τον νόμο. Παρακάτω παρατίθενται οι σχετικές διατάξεις του Καταστατικού.

##### 4.4.1.1 Γενικά

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρίας, οι μετοχές της είναι κοινές ονομαστικές και δεν υφίσταται άλλη κατηγορία μετοχών που να έχει ειδικά δικαιώματα, προνόμια και περιορισμούς σε σχέση με αυτές.

Κάθε μετοχή της Εταιρίας ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από το νόμο και το Καταστατικό της Εταιρίας, το οποίο όμως, με την επιφύλαξη των, στο παρόν κεφάλαιο, διαλαμβανόμενων, περιέχει περισσότερες περιοριστικές διατάξεις από αυτές που προβλέπει ο νόμος, κατόπιν της πρόσφατης τροποποίησής του. Η κατοχή του τίτλου της μετοχής συνεπάγεται αυτοδικαίως την αποδοχή από τον κύριο αυτής των όρων του Καταστατικού της Εταιρίας και των νομίμων αποφάσεων των Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων, έστω και αν δεν έλαβαν μέρος σε αυτές οι μέτοχοι.

Η ευθύνη των μετόχων περιορίζεται στην ονομαστική αξία των μετοχών που κατέχουν. Οι μέτοχοι συμμετέχουν στη διοίκηση και τα κέρδη της Εταιρίας σύμφωνα με το νόμο και τις διατάξεις του Καταστατικού.

Το καταστατικό της Εταιρίας δεν περιέχει ειδικά δικαιώματα υπέρ συγκεκριμένων μετόχων συνδεόμενα με την ταυτότητά τους. Επίσης, δεν υπάρχουν ειδικά δικαιώματα υπέρ συγκεκριμένων μετόχων, άλλα, πέρα αυτών που αναφέρονται στη σύμβαση μεταξύ των υφιστάμενων μετόχων (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.1, «Σύμβαση Μετόχων» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Οι Νέες Μετοχές ενσωματώνουν όλα τα μετοχικά δικαιώματα από την ημερομηνία έκδοσής τους, ωστόσο πρακτικά, τα δικαιώματα αυτά δε μπορούν να ασκηθούν πριν από την πίστωση των Νέων Μετοχών στους λογαριασμούς αξιών των επενδυτών που τηρούνται στα αρχεία της Ε.Χ.Α.Ε.

##### 4.4.1.2 Δικαίωμα Μερίσματος

Σύμφωνα με το άρθρο 31 του Καταστατικού της Εταιρίας και σε εφαρμογή των σχετικών διατάξεων του άρθρου 27 του Ν. 2778/1999 για τις εταιρίες επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, η Εταιρία υποχρεούται να διανέμει ετησίως στους μετόχους της τουλάχιστον το τριάντα πέντε τοις εκατό (35%) των ετησίων καθαρών κερδών της (προ φόρων). Η διανομή χαμηλότερου ποσοστού ή η μη διανομή μερίσματος επιτρέπεται μόνο μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης και εφόσον γίνεται με σκοπό είτε τον σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου είτε τη δωρεάν διανομή μετοχών στους μετόχους, με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις σχετικές διατάξεις της σχετικής νομοθεσίας.

Το προς διανομή ποσό καταβάλλεται στους μετόχους μέσα σε δύο (2) μήνες από την απόφαση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης που ενέκρινε τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Ο τόπος και ο τρόπος καταβολής του μερίσματος ανακοινώνεται μέσω του Χ.Α. και του Τύπου.

## 4 ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ

Σύμφωνα με την Ελληνική Νομοθεσία (άρθρο 46 του Ν. 2190/1920), το Δ.Σ. της Εταιρίας έχει το δικαίωμα να καταβάλει προμέρισμα εφόσον δημοσιευτούν ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, τουλάχιστον είκοσι (20) ημέρες πριν τη διανομή του προμερίσματος και υποβληθούν στο Υπουργείο Ανάπτυξης. Το ποσό που καταβάλλεται ως προμέρισμα δεν μπορεί να υπερβαίνει το 50% των καθαρών κερδών που εμφανίζονται στις ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Μέτοχοι που δεν ζήτησαν εγκαίρως τα μερίσματά τους δεν έχουν κατά της Εταιρίας καμία αξίωση για τόκους.

Τα μερίσματα που δεν έχουν ζητηθεί για μια πενταετία από το τέλος της χρήσης εντός της οποίας διανεμήθηκαν, παραγράφονται υπέρ του Δημοσίου.

Επιπρόσθετα στα ανωτέρω, βλ. σχετικά ενότητα 3.20 «ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

### 4.4.1.3 Δικαιώματα Ψήφου

Κάθε μέτοχος έχει δικαίωμα ψήφου στη Γενική Συνέλευση. Οι μέτοχοι που δικαιούνται να συμμετάσχουν στη Γενική Συνέλευση μπορούν να αντιπροσωπευθούν σε αυτήν από άλλο πρόσωπο, κατάλληλα εξουσιοδοτημένο. Κάθε μετοχή παρέχει δικαίωμα μιας ψήφου. Ο αριθμός των ψήφων κάθε μετόχου ισούται με τον αριθμό των μετοχών του.

Οι μετοχές είναι αδιαίρετες. Σε περίπτωση συγκυριότητας μετοχής, τα δικαιώματα των συγκυρίων ασκούνται από κοινό αντιπρόσωπο. Οι συγκύριοι της μετοχής ευθύνονται εις ολόκληρον για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που απορρέουν από αυτή.

Συγκύριοι μετοχής για να έχουν δικαίωμα ψήφου, πρέπει να υποδείξουν στην Εταιρία εγγράφως ένα κοινό εκπρόσωπο για τη μετοχή αυτή, ο οποίος θα τους εκπροσωπήσει στη Γενική Συνέλευση, μέχρι δε τον καθορισμό αυτού αναστέλλεται η άσκηση των δικαιωμάτων τους. Σε ό,τι αφορά τη διαδικασία κατάθεσης των μετοχών προκειμένου να συμμετάσχει ο μέτοχος στις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων της Εταιρίας, θα εφαρμόζονται τα προβλεπόμενα στο Καταστατικό της Εταιρίας, στο Ν. 2190/1920 καθώς και στον Κανονισμό Λειτουργίας και Εκκαθάρισης του Συστήματος Άυλων Τίτλων της Ελληνικά Χρηματιστήρια Α.Ε. (πρώην Κεντρικό Αποθετήριο Αξιών), όπως εκάστοτε ισχύει.

Μέτοχοι που δεν συμμορφώθηκαν προς τις διατάξεις έγκαιρης κατάθεσης των μετοχών τους μπορούν να μετάσχουν στη Γενική Συνέλευση και να ψηφίσουν μόνο με την άδειά της.

### 4.4.1.4 Δικαιώματα Προτίμησης

Σε κάθε περίπτωση αυξήσεως του μετοχικού κεφαλαίου (πλην της αυξήσεως με εισφορά σε είδος) ή εκδόσεως ομολογιών μετατρέψιμων σε μετοχές, οι μέτοχοι της Εταιρίας κατά το χρόνο της αυξήσεως του κεφαλαίου ή της εκδόσεως του ομολογιακού δανείου δικαιούνται να καλύψουν κατά προτίμηση τις νέες μετοχές ή ομολογίες ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο μετοχικό κεφάλαιο μέσα σε προθεσμία, η οποία τάσσεται από το όργανο της Εταιρίας που αποφάσισε την αύξηση του κεφαλαίου ή την έκδοση των ομολογιών, όπως ορίζεται στο άρθρο 13 του Ν. 2190/1920.

Το δικαίωμα προτιμήσεως των μετόχων μπορεί να περιορισθεί ή να καταργηθεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, υπό τις προϋποθέσεις που ορίζονται από τις διατάξεις του άρθρου 13 παρ. 10 και 11 του Ν. 2190/1920, όπως ισχύει.

#### 4.4.1.5 Δικαίωμα στο Προϊόν της Εκκαθάρισης

Σε περίπτωση λύσεως της Εταιρίας, πλην πτωχεύσεως, η Γενική Συνέλευση ρυθμίζει τον τρόπο της εκκαθάρισεως και διορίζει τρεις (3) εκκαθαριστές καθορίζοντας και την αμοιβή τους.

Ο διορισμός των εκκαθαριστών συνεπάγεται αυτοδικαίως την παύση των εξουσιών του Δ.Σ. της Εταιρίας. Οι διατάξεις για το Δ.Σ. εφαρμόζονται αναλόγως και όσον αφορά τους εκκαθαριστές.

Κατά τη διάρκεια της εκκαθάρισεως η Γενική Συνέλευση διατηρεί όλα τα δικαιώματά της. Οι εκκαθαριστές την συγκαλούν, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου και κάθε φορά που το κρίνουν αναγκαίο.

Οι εκκαθαριστές πρέπει να περατώσουν, χωρίς καθυστέρηση, τις εκκρεμείς υποθέσεις της Εταιρίας, να μετατρέψουν σε χρήμα την εταιρική περιουσία, να εξοφλήσουν τα χρέη της και να εισπράξουν τις απαιτήσεις αυτής. Μπορούν δε να ενεργήσουν και νέες πράξεις, εφόσον με αυτές εξυπηρετούνται η εκκαθάριση και το συμφέρον της Εταιρίας. Ειδικότερα, διεξάγουν την εκκαθάριση σύμφωνα με τους κανόνες του νόμου, όπως ειδικότερα καθορίζεται στις διατάξεις του άρθρου 49 του Ν. 2190/1920, όπως ισχύει.

Μετά το πέρας της εκκαθάρισης, οι εκκαθαριστές καταρτίζουν τις τελικές οικονομικές καταστάσεις τις οποίες δημοσιεύουν στο τεύχος Ανωνύμων Εταιριών και Εταιριών Περιορισμένης Ευθύνης της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως, αποδίδουν τις εισφορές των μετόχων και διανέμουν το υπόλοιπο προϊόν της εκκαθάρισης της εταιρικής περιουσίας στους μετόχους κατά το λόγο της συμμετοχής τους στο καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο.

#### 4.4.1.6 Δικαιώματα Μειοψηφίας

Μέτοχοι που εκπροσωπούν το 5% του καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου, μεταξύ άλλων:

- Έχουν δικαίωμα να ζητήσουν από το Πρωτοδικείο της έδρας της Εταιρίας, τον έλεγχο της Εταιρίας, σύμφωνα με τα άρθρα 40, 40α του Ν. 2190/1920.
- Μπορούν να ζητήσουν της σύγκληση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων. Το Δ.Σ. υποχρεούται να συγκαλέσει τη Συνέλευση εντός τριάντα (30) ημερών από την αίτηση στον Πρόεδρο του Δ.Σ. Στην αίτηση, οι αιτούντες μέτοχοι οφείλουν να αναφέρουν τα θέματα για τα οποία καλείται να αποφασίσει η Γενική Συνέλευση.

Κάθε μέτοχος μπορεί να ζητήσει δέκα (10) ημέρες πριν από την Τακτική Γενική Συνέλευση τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, τις σχετικές εκθέσεις του Δ.Σ. και των Ελεγκτών της Εταιρίας και το Ετήσιο Δελτίο της Εταιρίας.

Επίσης, σημειώνεται ότι σύμφωνα με την από 30.01.2006 σύμβαση μεταξύ των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρίας (Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., Lamda Development A.E. και REIB Europe Investments

## 4 ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ

Limited), καθμία από τις Lamda Development A.E. και REIB Europe Investments Limited δικαιούται να προτείνει ένα μέλος του Δ.Σ. της Εταιρίας και ένα μέλος της Επενδυτικής της Επιτροπής (και οι συμβαλλόμενοι αναλαμβάνουν την υποχρέωση να ψηφίζουν υπέρ της εκλογής του) και να αντικαθιστά οποιοδήποτε από τα προταθέντα μέλη της με νέο, εφ' όσον κατέχει τουλάχιστον 5% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.1 «Σύμβαση Μετόχων» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

### 4.4.1.7 Διαπραγματευσιμότητα των μετοχών

Οι μετοχές της Εταιρίας είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμες. Μονάδα διαπραγμάτευσης είναι ο άυλος τίτλος μίας (1) μετοχής.

### 4.4.2 Προτάσεις Εξαγοράς

Η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει ότι εξόσων γνωρίζει δεν υπάρχουν δεσμευτικές προσφορές εξαγοράς ή/και κανόνες υποχρεωτικής εκχώρησης και υποχρεωτικής εξαγοράς των μετοχών της Εταιρίας.

Δεν υφίστανται δημόσιες προτάσεις τρίτων για την εξαγορά του μετοχικού κεφαλαίου του εκδότη κατά την τελευταία και τρέχουσα χρήση.

### 4.4.3 Φορολογία Μερισμάτων

Τα μερίσματα διανέμονται από τα ήδη φορολογηθέντα στο νομικό πρόσωπο κέρδη και επομένως ο μέτοχος δεν έχει καμία φορολογική υποχρέωση στην Ελλάδα επί του ποσού των μερισμάτων που εισπράττει.

Ως χρόνος απόκτησης του εισοδήματος από τα μερίσματα λογίζεται η ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας.

Λοιπές φορολογικές κρατήσεις: Σύμφωνα με την ισχύουσα Ελληνική νομοθεσία, δεν υπάρχει υποχρέωση φορολογικών κρατήσεων στην πηγή οποιονδήποτε εισοδημάτων απορρέουν από τις μετοχές.

Επιπρόσθετα στα ανωτέρω, σχετικά με το φορολογικό καθεστώς της Εταιρίας δείτε την ενότητα «3.4.8 Κανονιστικό Πλαίσιο» υπο-ενότητα «Φορολογία και Μέρισμα» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

**4.5 ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟ ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ****ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗΣ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ**

Το αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα της ολοκλήρωσης της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου είναι το ακόλουθο:

ΗΜ/ΝΙΑ	ΓΕΓΟΝΟΣ
15.11.2007	Έγκριση Ενημερωτικού Δελτίου από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς
16.11.2007	Ανακοίνωση στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών του Χ.Α. για την αποκοπή των Δικαιωμάτων Προτίμησης, την περίοδο άσκησης των δικαιωμάτων στην αύξηση με καταβολή μετρητών, την έναρξη και λήξη διαπραγμάτευσης των δικαιωμάτων
19.11.2007	Δημοσίευση Ενημερωτικού Δελτίου (ανάρτηση στην ιστοσελίδα της Εκδότριας και του Χ.Α.)
20.11.2007	Αποκοπή Δικαιωμάτων Προτίμησης
26.11.2007	Πίστωση από την Ε.Χ.Α.Ε. των Δικαιωμάτων Προτίμησης στους λογαριασμούς των δικαιούχων στο Σ.Α.Τ.
26.11.2007	Έναρξη διαπραγμάτευσης και άσκησης Δικαιωμάτων Προτίμησης
04.12.2007	Λήξη διαπραγμάτευσης Δικαιωμάτων Προτίμησης
10.12.2007	Λήξη περιόδου άσκησης Δικαιωμάτων Προτίμησης
13.12.2007	Ανακοίνωση για την κάλυψη της αύξησης και τη διάθεση τυχόν αδιάθετων μετοχών
18.12.2007	Έγκριση εισαγωγής προς διαπραγμάτευση των Νέων Μετοχών από το Δ.Σ. του Χ.Α.
20.12.2007	Έναρξη διαπραγμάτευσης Νέων Μετοχών από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου

Σημειώνεται ότι το παραπάνω χρονοδιάγραμμα εξαρτάται από πολλούς αστάθμητους παράγοντες και ενδέχεται να μεταβληθεί. Στην περίπτωση αυτή θα υπάρξει σχετική ανακοίνωση στον Τύπο.

Για την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των Νέων Μετοχών απαιτείται η προηγούμενη έγκριση του Χρηματιστηρίου Αθηνών και του Υπουργείου Ανάπτυξης.

Μετά την πιστοποίηση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από το Δ.Σ. της Εκδότριας και τη σχετική καταχώρηση στο Υπουργείο Ανάπτυξης, δεν είναι δυνατή η ανάκληση της Συνδυασμένης Προσφοράς, για οποιοδήποτε λόγο.

## 4 ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ

### 4.6 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ

Οι συνολικές δαπάνες έκδοσης (δικαιώματα Χ.Α. και Ε.Χ.Α.Ε., τέλος υπέρ Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, διαφημιστικές καταχωρήσεις, εκτύπωση και διανομή του Ενημερωτικού Δελτίου, ανακοινώσεις στον Τύπο, αμοιβές και δαπάνες ελεγκτικών οίκων και δαπάνες συμβούλων) εκτιμώνται ως ακολούθως:

Αμοιβές - Εισφορές	Ποσό
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	341.530
Αμοιβές νομικών συμβούλων	1.235.000
Αμοιβές εκτιμητών	98.070
Δικαιώματα χρηματιστηρίου	329.400
Τέλος Επιτρ. Κεφαλαιαγοράς για την εξέταση του Ε.Δ.	8.192
Πόρος κεφαλαιαγοράς	67.461
Εισφορά επιτροπής ανταγωνισμού	329.400
Φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίου	779.580
Αμοιβή Συμβούλου έκδοσης	238.000
Αμοιβή Προμήθεια Ιδιωτικής Τοποθέτησης	2.650.000
Δικαιώματα αποθετηρίου	184.200
Εκτύπωση & Διανομή Έντυπου Ε.Δ.	150.000
Διάφορα έξοδα (δημοσιεύσεις, διαφημίσεις, μετακινήσεις, έξοδα roadshow κ.λ.π.)	890.000
<b>Σύνολο</b>	<b>7.300.833</b>

### 4.7 ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ

Σύμβουλος Έκδοσης και Διαχειριστής του Βιβλίου Ζήτησης της Εγχώριας Προσφοράς είναι η EFG Telesis Finance Ανώνυμη Εταιρία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών, η οποία θα συνυπογράψει και το σχετικό με την αύξηση Ενημερωτικό Δελτίο, σύμφωνα με το άρθρο 6 του Ν. 3401/2005.

### 4.8 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Δεν υφίσταται σύγκρουση συμφερόντων μεταξύ της Εταιρίας και των φυσικών και νομικών προσώπων που συμμετέχουν στην παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου πέραν όσων αναφέρονται στην ενότητα 3.16. «ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

### 4.9 ΜΕΙΩΣΗ ΤΟΥ ΠΟΣΟΣΤΟΥ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ (DILUTION)

Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., μέτοχος της Εταιρίας κατά 54,88% και συμμετέχουσα στη διοίκησή της, ανακοίνωσε στην από 03.09.2007 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας που αποφάσισε την παρούσα αύξηση, την πρόθεσή της να διατηρήσει το ποσοστό που θα κατέχει την ημερομηνία της ως άνω Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης, αφενός, έως την ολοκλήρωση της αύξησης και την εισαγωγή των Νέων Μετοχών και, αφετέρου, για χρονικό διάστημα 6 μηνών μετά την έναρξη διαπραγμάτευσης των ανωτέρω Νέων Μετοχών.

Η εταιρία Lamda Development A.E., μέτοχος της Εταιρίας κατά 10,22% και συμμετέχουσα στη διοίκησή της, ανακοίνωσε στην από 03.09.2007 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας που αποφά-

οισε την παρούσα αύξηση, την πρόθεσή της να διατηρήσει το ποσοστό που θα κατέχει την ημερομηνία της ως άνω Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης, αφενός, έως την ολοκλήρωση της αύξησης και την εισαγωγή των Νέων Μετοχών και, αφετέρου, για χρονικό διάστημα 6 μηνών μετά την έναρξη διαπραγμάτευσης των ανωτέρω Νέων Μετοχών.

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση, κατά την ημερομηνία της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 03.09.2007 και μετά την ολοκλήρωση της παρούσας αύξησης, έχοντας λάβει την παραδοχή ότι η παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θα καλυφθεί πλήρως ως εξής: α) οι Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. και Lamda Development A.E. θα ασκήσουν εξ ολοκλήρου τα δικαιώματά τους, όπως έχουν δηλώσει, β) η REIB Europe Investment Limited δε θα ασκήσει τα δικαιώματά της, γ) οι λοιποί παλαιοί μέτοχοι θα ασκήσουν εξ ολοκλήρου τα δικαιώματά τους, δ) δε θα ασκηθούν τα δικαιώματα των απασχολούμενων ε) δε θα ασκήσει κανείς το Δικαίωμα Προεγγραφής και στ) οι Αδιάθετες Μετοχές θα διατεθούν σε τρίτους επενδυτές μέσω της Ιδιωτικής Τοποθέτησης.

ΜΕΤΟΧΟΣ	ΚΑΤΑ ΤΗΝ 03.09.2007			ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΥΞΗΣΗ		
	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	ΔΙΚ/ΤΑ ΨΗΦΟΥ	ΠΟΣΟΣΤΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	ΔΙΚ/ΤΑ ΨΗΦΟΥ	ΠΟΣΟΣΤΟ
EFG EUROBANK ERGASIAS	13.389.646	13.389.646	54,88%	33.474.115	33.474.115	54,88%
Lamda Development	2.492.820	2.492.820	10,22%	6.232.050	6.232.050	10,22%
REIB	1.227.468	1.227.468	5,03%	1.227.468	1.227.468	2,01%
Επενδυτικό Κοινό	7.290.066	7.290.066	29,88%	18.225.165	18.225.165	29,88%
Απασχολούμενοι	-	-	0,00%	-	-	0,00%
Νέοι Μέτοχοι	-	-	0,00%	1.841.202	1.841.202	3,02%
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>24.400.000</b>	<b>24.400.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>61.000.000</b>	<b>61.000.000</b>	<b>100,0%</b>

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση, κατά την ημερομηνία της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 03.09.2007 και μετά την ολοκλήρωση της παρούσας αύξησης, έχοντας λάβει την παραδοχή ότι η παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου δεν θα καλυφθεί πλήρως και συγκεκριμένα ότι: α) οι Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. και Lamda Development A.E. θα ασκήσουν εξ ολοκλήρου τα δικαιώματά τους, β) η REIB Europe Investment Limited δε θα ασκήσει τα δικαιώματά της, γ) οι λοιποί παλαιοί μέτοχοι δε θα ασκήσουν τα δικαιώματά τους, δ) θα ασκηθούν εξ ολοκλήρου τα δικαιώματα των Απασχολούμενων, ε) δε θα ασκήσει κανείς το Δικαίωμα Προεγγραφής και στ) οι Αδιάθετες Μετοχές θα διατεθούν σε τρίτους επενδυτές μέσω της Ιδιωτικής Τοποθέτησης.

ΜΕΤΟΧΟΣ	ΚΑΤΑ ΤΗΝ 03.09.2007			ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΥΞΗΣΗ		
	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	ΔΙΚ/ΤΑ ΨΗΦΟΥ	ΠΟΣΟΣΤΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	ΔΙΚ/ΤΑ ΨΗΦΟΥ	ΠΟΣΟΣΤΟ
EFG EUROBANK ERGASIAS	13.389.646	13.389.646	54,88%	33.474.115	33.474.115	54,88%
Lamda Development	2.492.820	2.492.820	10,22%	6.232.050	6.232.050	10,22%
REIB	1.227.468	1.227.468	5,03%	1.227.468	1.227.468	2,01%
Επενδυτικό Κοινό	7.290.066	7.290.066	29,88%	7.290.066	7.290.066	11,95%
Απασχολούμενοι	-	-	0,00%	150.000	150.000	0,25%
Νέοι Μέτοχοι	-	-	0,00%	12.626.301	12.626.301	20,70%
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>24.400.000</b>	<b>24.400.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>61.000.000</b>	<b>61.000.000</b>	<b>100,0%</b>



### 4.10 ΣΥΜΦΩΝΙΑ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗΣ

Σύμφωνα με την απόφαση της από 03.09.2007 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης, τυχόν Αδιάθετες Μετοχές θα διατεθούν, σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στην ενότητα 4.2.3 «Ιδιωτική Τοποθέτηση», ως αναλύθηκε ανωτέρω υπό 1.3. και 1.6 αφενός, στην Ελλάδα και το εξωτερικό (εκτός των Η.Π.Α. και σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού S του Securities Act του 1933), υπό όρους ώστε να μη συνιστά δημόσια προσφορά κινητών αξιών (υπό την έννοια του Ν. 3401/2005) και, αφετέρου, σε ειδικούς επενδυτές (Q.I.B.) στις Η.Π.Α. σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανόνα 144A του Securities Act του 1933.

Η Γενική Συνέλευση της Εταιρίας με ημερομηνία 15.10.2007 εξουσιοδότησε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας να προβεί στη σύναψη της σύμβασης τοποθέτησης με τους κατά τη συνήθη πρακτική ειδικότερους όρους για τέτοιες συμβάσεις, που ενδέχεται να περιλαμβάνουν ότι:

(α) οι διεθνείς οίκοι Citigroup Global Markets Limited και Kempen & Co N.V. και η EFG Telesis Finance A.E.Π.Ε.Υ. θα καταβάλλουν εύλογες προσπάθειες για την εξεύρεση πιθανών αγοραστών για τις αδιάθετες μετοχές στο πλαίσιο της Ιδιωτικής Τοποθέτησης. Για τον ανωτέρω σκοπό, οι Συνδιαχειριστές του Βιβλίου Ζήτησης (Citigroup Global Markets Limited για τη Διεθνή Προσφορά και EFG Telesis Finance A.E.Π.Ε.Υ. για την Εγχώρια Προσφορά) θα συνδιοργανώσουν το Βιβλίο Ζήτησης και με βάση τη ζήτηση που θα διαμορφωθεί, θα προτείνουν στην Εταιρία την τιμή διάθεσης στο πλαίσιο της Ιδιωτικής Τοποθέτησης. Σύμφωνα με την απόφαση της Γενικής Συνέλευσης στις 3 Σεπτεμβρίου 2007 και το νόμο, η τιμή διάθεσης σε συμμετέχοντες στην ιδιωτική τοποθέτηση θα είναι κατ' ελάχιστον ίση με την τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών.

Το αν και κατά πόσο θα ικανοποιηθεί η ζήτηση του κάθε επενδυτή, όπως αυτή θα έχει εκδηλωθεί στο Βιβλίο Ζήτησης, θα έγκειται στην απόλυτη διακριτική ευχέρεια του Δ.Σ., σύμφωνα με το άρθρο 13 του Κ.Ν. 2190/1920.

Σημειώνεται ότι η ως άνω συμφωνία τοποθέτησης δε θα συνιστά εγγύηση κάλυψης της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από τους διεθνείς οίκους και/ή την EFG Telesis Finance A.E.Π.Ε.Υ.

(β) Η Εταιρία θα προβεί στις συνήθεις δηλώσεις και διαβεβαιώσεις στα πλαίσια αντιστοίχων συμβάσεων.

(γ) Η Εταιρία θα υποχρεούται να αποζημιώσει τους διεθνείς οίκους και την EFG Telesis Finance A.E.Π.Ε.Υ., καθώς και τα στελέχη, υπαλλήλους, μέλη διοίκησης, συνδεδεμένες εταιρίες, εκπροσώπους αυτών, καθώς και πρόσωπα που ελέγχουν αυτούς και να καταβάλει σε αυτούς κάθε ποσό, για κάθε ζημία (συμπεριλαμβανομένων εύλογων δικαστικών και άλλων εξόδων για την υπεράσπιση της σχετικής ζημίας) που τυχόν προκύψει από παραβίαση των όρων που θα συμφωνηθούν:

(δ) Οι ανωτέρω διεθνείς οίκοι και η EFG Telesis Finance A.E.Π.Ε.Υ. θα δικαιούνται σε ορισμένες περιπτώσεις να καταγγείλουν μέχρι και την έναρξη διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών τη σύμβαση τοποθέτησης, οπότε, εάν η καταγγελία αυτή λάβει χώρα μέχρι την πιστοποίηση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας της σχετικής αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, η Εταιρία θα υποχρεούται να ανακαλέσει την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου για τους επενδυτές που συμμετείχαν δια του Βιβλίου Ζήτησης, ενώ εάν λάβει χώρα μετά την πιστοποίηση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας της σχετικής αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, η Εταιρία θα υποχρεούται, να συγκαλέσει γενική συνέ-

λευση των μετόχων αυτής και να λάβει κάθε άλλο απαραίτητο μέτρο, με σκοπό τη λήψη απόφασης για μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της με σκοπό την επιστροφή των καταβληθέντων από τους επενδυτές που συμμετείχαν δια του Βιβλίου Ζήτησης ποσών, διευκρινίζοντας ότι τυχόν απόφαση για την μείωση του μετοχικού κεφαλαίου θα εναπόκειται στην διακριτική ευχέρεια της Γενικής Συνέλευσης.

(ε) Εφαρμοστέο δίκαιο στη σύμβαση τοποθέτησης αναμένεται να είναι το δίκαιο της Νέας Υόρκης και αρμόδια τα δικαστήρια της Νέας Υόρκης.

Διαχειριστής του Βιβλίου Ζήτησης της Διεθνούς Προσφοράς που αναφέρεται αποκλειστικά και μόνο για πληροφοριακούς σκοπούς και είναι η CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED Citigroup Centre Canada Square, London E14 5LB, Ηνωμένο Βασίλειο.

Co- Lead Manager της Διεθνούς Προσφοράς που αναφέρεται αποκλειστικά και μόνο για πληροφοριακούς σκοπούς είναι η Kempen & Co N.V., Beethovenstraat 300, 1077 W2 Amsterdam, Ολλανδία.

# 5 ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΩΝ ΟΡΩΝ

Οι ακόλουθοι όροι ισχύουν για λέξεις και φράσεις που χρησιμοποιούνται σε αυτό το Ενημερωτικό δελτίο, εκτός εάν από τα συμφραζόμενα συνάγεται κάτι διαφορετικό:

«η Εταιρία» ή «ο Εκδότης» ή «Eurobank Properties» «Α.Ε.Ε.Α.Π.»	Η EUROBANK PROPERTIES Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Σε Ακίνητη Περιουσία Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία υπό την έννοια του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει.
Ακίνητη Περιουσία	Επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία κατά την έννοια των παραγράφων 2 και 2α του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999 όπως ισχύει και περιλαμβάνει επενδύσεις σε: (α) Ακίνητα (i) κατά πλήρη ή ψιλή κυριότητα, ή επικαρπία, (ii) περατωμένα ή υπό αποπεράτωση/επισκευή (iii) που μπορούν άμεσα να χρησιμοποιηθούν ως επαγγελματική στέγη ή για άλλο εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό. (β) Ως ακίνητα εννοούνται επίσης προσύμφωνα για την απόκτηση ακινήτων (υπό ορισμένες προϋποθέσεις) και (γ) συμμετοχή τουλάχιστον κατά 90% σε μετοχές ανώνυμης εταιρίας με μοναδικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων όπου το σύνολο του παγίου κεφαλαίου τους είναι επενδεδυμένα σε ακίνητα που είναι έτοιμα προς χρήση (υπό την έννοια (α) (iii) ανωτέρω).
«Ετσιοποιημένα Μισθώματα Άνευ Χαρτοσήμου»	Τα Ετσιοποιημένα Μισθώματα Άνευ Χαρτοσήμου κατά την 30ή Σεπτεμβρίου 2007 βάσει συμβάσεων μίσθωσης έχουν υπολογιστεί πολλαπλασιάζοντας το συμβατικά συμφωνηθέν μηνιαίο μίσθωμα επί 12, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη μελλοντικές αναπροσαρμογές με βάση των Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.  Για τον υπολογισμό των Ετσιοποιημένων Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου κατά την 30ή Σεπτεμβρίου 2007 δεν λαμβάνεται υπ' όψιν η σύμβαση μίσθωσης με την εταιρία Μπάμπης Βωβός Διεθνής ΤΕΧΝΙΚΗ, η οποία εκκένωσε το ακίνητο της οδού Σωρού 8-10 την 30ή Σεπτεμβρίου 2007.  Το Ετσιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου για το ακίνητο της Νέας Ιωνίας (Ανατόλια) έχει υπολογιστεί με βάση μηνιαίο μίσθωμα €97.791 που η Εταιρία εισπράττει από την 4η Οκτωβρίου 2007 αντί για €1.000, που η Εταιρία εισέπραττε μέχρι την 3η Οκτωβρίου 2007.  Το Ετσιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου για το ακίνητο της Εταιρίας Ειδικού Σκοπού RECO έχει υπολογιστεί με βάση μηνιαίο μίσθωμα €176.770 περίπου, το οποίο η Εταιρία εισπράττει από την 1η Νοεμβρίου 2007.
«Εγγυημένο Ετσιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου»	Το Ετσιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου για συμβάσεις μίσθωσης με όρο εγγυημένης διάρκειας (δυνάμει του οποίου ο μισθωτής συμφωνεί να μην καταγγείλει τη μίσθωση για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα που προβλέπεται στην οικεία σύμβαση).
«Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια»	Το ποσοστό του συνολικού εμβαδού που προορίζεται για χρήση από μισθωτές, συμπεριλαμβανομένων των αποθηκευτικών χώρων και των υπόγειων θέσεων στάθμευσης. Αυτή είναι η συνολική επιφάνεια που αν εκμισθωθεί από την Εταιρία θα της αποφέρει έσοδα από μισθώματα.
«Μικτή Απόδοση Από Μισθώματα»	Το Ετσιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου με ημερομηνία 30.09.2007 ενός μισθωμένου ακινήτου δια την αξία αποτίμησης, όπως υπολογίζεται από τη Διοίκηση με ημερομηνία 30.09.2007.

«Ποσοστό Πληρότητας»	<p>Το ποσοστό κατά το οποίο ένα δεδομένο ακίνητο ή το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρίας είναι εκμισθωμένο κατά την 30ή Σεπτεμβρίου 2007, υπολογιζόμενο επί τη Βάσει της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας.</p> <p>Στον υπολογισμό του Ποσοστού Πληρότητας έχει συμπεριληφθεί το ακίνητο της Νέας Ιωνίας (Ανατόλια) και το ακίνητο της Εταιρίας Ειδικού Σκοπού RECO, τα οποία είναι υπό κατασκευή. Για τον υπολογισμό του Ποσοστού Πληρότητας δεν λαμβάνεται υπ' όψιν η σύμβαση μίσθωσης με την εταιρία Μπάμπης Βωβός ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ, η οποία εκκένωσε το ακίνητο της οδού Σωρού 8-10 την 30ή Σεπτεμβρίου 2007.</p>
«Εκτιμώμενη Αξία Ενοικίου» (Estimated Rental Value - ERV)	<p>Το εκτιμώμενο ποσό, για το οποίο ένα ακίνητο ή τμήμα αυτού θα μπορούσε να μισθωθεί κατά την ημερομηνία της εκτίμησης με όρους της αγοράς κατόπιν κατάλληλης προώθησης και όπου τα μέρη έχουν ενεργήσει με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.</p> <p>Η πληροφόρηση προέρχεται από τη Savills Hellas Ε.Π.Ε. και έχει ημερομηνία την 30.09.2007.</p>
Αναμενόμενη Μικτή Απόδοση:	<p>Η Αναμενόμενη Μικτή Απόδοση επί των ακινήτων για την απόκτηση των οποίων έχουν υπογραφεί προσύμφωνα.</p> <p>Υπολογίζεται βάσει των μισθωμάτων που θα λαμβάνονται κατά τη σύναψη και έναρξη όλων των σχετικών μισθώσεων με τη μεταβίβαση των ακινήτων στην Εταιρία, δια της αξίας κτήσης των αντίστοιχων ακινήτων.</p>
«Κτίρια Τάξης Α»	<p>Κατηγοριοποίηση στην Ακίνητη Περιουσία που χρησιμοποιείται στους χώρους γραφείων για να δηλώσει ένα καινούριο ή προσφάτως ανακαινισμένο κτίριο διαμορφωμένο με υψηλές προδιαγραφές, μεγάλες πλάκες ορόφων και ευρύχωρο χώρο στάθμευσης, σε τοποθεσία με καλούς συνδέσμους επικοινωνίας.</p>
«Κτίρια Τάξης Β»	<p>Κατηγοριοποίηση στην Ακίνητη Περιουσία που χρησιμοποιείται στους χώρους γραφείων για να δηλώσει ένα μέτριο ή τυπικό κτίριο διαμορφωμένο με κάπως χαμηλότερες προδιαγραφές από αυτές που καθορίζονται στα Κτίρια Τάξης Α.</p>
«Τ.μ.»	τετραγωνικά μέτρα
Eurobank	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
Όμιλος Eurobank EFG	<p>Ο Όμιλος εταιριών της Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. όπως αυτός αναφέρεται στην ενότητα 3.7 του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.</p> <p>Οπουδήποτε στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο γίνεται αναφορά στον Όμιλο Eurobank EFG υπό την ιδιότητά του ως μισθωτή ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Eurobank Properties, η εν λόγω αναφορά περιλαμβάνει, για τη χρήση που έληξε την 30ή Σεπτεμβρίου 2007, τις ακόλουθες εταιρίες του Ομίλου Eurobank EFG:</p> <p>Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων A.E., Be-Business Exchanges A.E., EFG Υπηρεσίες Διαδικτύου A.E., Eurobank Cards - Προϊόντα Καταναλωτικής Πίστης και Συναφείς Υπηρεσίες A.E., Financial Planning Υπηρεσίες Διαχείρισης Απαιτήσεων A.E. και SGI Ingenierie E.Π.Ε.</p>
Όμιλος Μαρινόπουλου	<p>Το σύνολο των εταιριών που περιλαμβάνονται στις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της «ΜΑΡΙΝΟΠΟΥΛΟΣ HOLDING CY» (Κύπρος) για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2006.</p> <p>Οπουδήποτε στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο γίνεται αναφορά στον Όμιλο Μαρινόπουλου υπό την ιδιότητά του ως μισθωτή ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Eurobank Properties, η εν λόγω αναφορά περιλαμβάνει, για τη χρήση που έληξε την 30ή Σεπτεμβρίου 2007, τις ακόλουθες εταιρίες του Ομίλου Μαρινόπουλου:</p> <p>Αδελφοί Μαρινόπουλοι Συμμετοχών και Διοίκησης Επιχειρήσεων A.E., Φαμάρ A.B.E. Φαρμάκων - Καλλυντικών, DIA Hellas A.E., Carrefour Μαρινόπουλος A.E., Μαρινόπουλος A.B.E.T.E., Sephora Μαρινόπουλος A.E.E., Μαρινόπουλος Εταιρία Καφέ A.E., IPSEN E.Π.Ε., Shering Plough A.B.E.E. (δεν περιλαμβάνεται στην ενοποίηση), Solvay Pharma M.E.Π.Ε., Think Beauty E.Π.Ε. και FMB A.E.</p>

## 5 ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΩΝ ΟΡΩΝ

« Εταιρία Ειδικού Σκοπού»	Ανώνυμη εταιρία με μοναδικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων υπό την έννοια του άρθρου 22 του Ν.2778/99, ως ισχύει.
«Συνολική Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια»	Η Συνολική Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια υπολογίζεται επί της συνολικής επιφάνειας που η Εταιρία προορίζει για χρήση από μισθωτές, συμπεριλαμβανομένων των αποθηκευτικών χώρων και των υπόγειων θέσεων στάθμευσης και αποφέρει έσοδα από μισθώματα. Για τον υπολογισμό της Συνολικής Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας λαμβάνονται επίσης υπ' όψιν οι χώροι που επί του παρόντος είναι αμισθωτοι καθώς και τα 399 τ.μ. του κτιρίου Δ του κτιριακού συγκροτήματος στη Νέα Ιωνία που χρησιμοποιούνται από την Εταιρία.
Ορισμένα Ζητήματα Erisa	<p>Ο ERISA καθώς και οι κανόνες και κανονισμοί του Υπουργείου Εργασίας των ΗΠΑ (“ΥπΕ”) που υπάγονται στον ERISA διέπουν την επένδυση των περιουσιακών στοιχείων των ταμείων παροχών εργαζομένων. Οι κανονισμοί του ΥπΕ περιέχουν ένα γενικό κανόνα αναφορικά με το κατά πόσο η επένδυση από ένα ταμείο στις μετοχές της Εταιρίας θα μπορούσε να έχει ως αποτέλεσμα τα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρίας να θεωρηθούν περιουσιακά στοιχεία του ταμείου. Σύμφωνα με τον εν λόγω κανόνα όταν ένα ταμείο παροχών εργαζομένων επενδύει σε νομικό πρόσωπο, όπως η Εταιρία, και όταν η συμμετοχή που αποκτά το ταμείο δεν αποτελεί κινητή αξία που διατίθεται με δημόσια προσφορά δυνάμει της νομοθεσίας των ΗΠΑ περί κινητών αξιών, ούτε κινητή αξία που εκδίδει μία εγγεγραμμένη εταιρία επενδύσεων, τα περιουσιακά στοιχεία του ταμείου περιλαμβάνουν τόσο κοινές μετοχές όσο και συγκυριότητα σε κάθε ένα από τα υποκείμενα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρίας, εκτός εάν η συνολική συμμετοχή των επενδυτών του ταμείου παροχών στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας δεν είναι «σημαντική» (όπως αυτό περιγράφεται εκτενέστερα κατωτέρω). Ο όρος “επενδυτικό ταμείο παροχών” σημαίνει (i) οποιοδήποτε “ταμείο παροχών εργαζομένων” (όπως ορίζεται στην ενότητα 3(3) του ERISA), είτε υπόκειται στις διατάξεις περί ευθύνης καταπιστευματοδόχου του Τίτλου I του ERISA, συμπεριλαμβανομένων τυχόν δημοσίων ή ιδιωτικών συνταξιοδοτικών ταμείων των ΗΠΑ ή του εξωτερικού, (ii) οποιοδήποτε “ταμείο” περιγράφεται στην ενότητα 4975(e)(1) του Κώδικα (τα νομικά πρόσωπα που περιγράφονται στους όρους (i) και (ii) θα αναφέρονται στο εξής ως “<b>ταμεία παροχών</b>”), και (iii) οποιοδήποτε νομικό πρόσωπο χρησιμοποιεί ή θεωρείται ότι χρησιμοποιεί, για τους σκοπούς των διατάξεων περί ευθύνης καταπιστευματοδόχου του ERISA ή της ενότητας 4975 του Κώδικα, τα περιουσιακά στοιχεία οποιοδήποτε “ταμείου παροχών” για να αγοράσει ή να διατηρήσει τη συμμετοχή.</p> <p>Σύμφωνα με τους κανονισμούς του ΥπΕ, οι συμμετοχές ενός επενδυτικού ταμείου παροχών στο μετοχικό κεφάλαιο ενός νομικού προσώπου είναι «σημαντικές» σε οποιαδήποτε ημερομηνία, εάν, αμέσως μετά την πιο πρόσφατη απόκτηση συμμετοχής σε μετοχικό κεφάλαιο, το επενδυτικό ταμείο παροχών κατέχει τουλάχιστον 25% του μετοχικού κεφαλαίου του νομικού προσώπου. Για τους σκοπούς αυτού του προσδιορισμού, δεν λαμβάνεται υπόψη η αξία των συμμετοχών που κατέχει ένα πρόσωπο (πέραν του επενδυτικού ταμείου παροχών) που έχει την απόλυτη εξουσία ή έλεγχο αναφορικά με τα περιουσιακά στοιχεία του νομικού προσώπου ή που παρέχει επενδυτικές συμβουλές έναντι αμοιβής (άμεσης ή έμμεσης) αναφορικά με αυτά τα περιουσιακά στοιχεία (ή οποιαδήποτε συνδεδεμένη εταιρία του προσώπου αυτού).</p> <p>Δεν επιτρέπεται σε επενδυτικά ταμεία παροχών που υπόκεινται στον Τίτλο I του ERISA ή στην Ενότητα 4975 του Κώδικα να αποκτήσουν μετοχές της Εταιρίας. Επειδή η διαπραγμάτευση των μετοχών της Εταιρίας θα γίνεται στο Χρηματιστήριο Αθηνών, γεγονός που δυσχεραίνει την παρακολούθησή τους, δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι τα επενδυτικά ταμεία παροχών που υπόκεινται στον Τίτλο I του ERISA ή στην Ενότητα 4975 του Κώδικα δεν θα αποκτήσουν μετοχές της Εταιρίας και κατά συνέπεια τα περιουσιακά στοιχεία αυτής θα θεωρηθούν «περιουσιακά στοιχεία ταμείου» που υπόκεινται στο ERISA ή στην Ενότητα 4975 του Κώδικα. Η παραπάνω ανάλυση των θεμάτων ERISA δεν θα πρέπει να εκληφθεί ως παροχή νομικών συμβουλών.</p>

«Μετοχές»	Οι κοινές, ονομαστικές, άυλες, με δικαίωμα ψήφου και ονομαστικής αξίας € 2,13 εκάστη, μετοχές της Eurobank Properties, οι οποίες είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμες στην Κατηγορία Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης της Αγοράς Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.  Μονάδα διαπραγμάτευσης είναι μία (1) Μετοχή
«Χ.Α.»	Το Χρηματιστήριο Αθηνών
«Ε.Χ.Α.Ε.»	Η εταιρία ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑ Α.Ε.
«Α.Χ.Ε.»	Ανώνυμη Χρηματιστηριακή Εταιρία
«Α.Χ.Ε.Π.Ε.Υ.»	Ανώνυμη Χρηματιστηριακή Εταιρία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών
«Νέες Μετοχές»	Οι 36.600.000 Μετοχές που προσφέρονται στην παρούσα Συνδυασμένη Προσφορά και οι οποίες αναμένεται να εκδοθούν, εφόσον υπάρξει πλήρης κάλυψη, στο πλαίσιο της παρούσας αύξησης μετοχικού κεφαλαίου.
«Τιμή Διάθεσης»	Η τιμή διάθεσης κάθε Νέας Μετοχής σε Κάτοχους Δικαιώματος Προτίμησης, τους δικαιούχους του Δικαιώματος Απασχολουμένων και τους δικαιούχους του Δικαιώματος Προεγγραφής, υπό τους όρους του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.
Υφιστάμενοι Μέτοχοι	Όλοι οι μέτοχοι της Εταιρίας οι οποίοι θα είναι εγγεγραμμένοι στο Μητρώο Μετόχων της Ελληνικά Χρηματιστήρια Α.Ε. (πρώην Κεντρικό Αποθετήριο Αξιών) μετά το πέρας της εκκαθάρισης των συναλλαγών που θα έχουν πραγματοποιηθεί μέχρι και τη λήξη της συνεδρίασης του Χ.Α. την εργάσιμη ημέρα που προηγείται της ημερομηνίας αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης, όπως αυτή θα καθοριστεί και ανακοινωθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, εφόσον διατηρούν τα δικαιώματα αυτά κατά το χρόνο άσκησής τους. Κάθε Υφιστάμενος Μέτοχος και κάθε επενδυτής που ενδέχεται να αποκτήσει δικαιώματα προτίμησης κατά την περίοδο διαπραγμάτευσης των εν λόγω δικαιωμάτων στο Χ.Α.
«Δικαίωμα προτίμησης»	Η παροχή προς Υφιστάμενους Μετόχους της Εταιρίας δικαιώματος να καλύψουν κατά προτίμηση τις Νέες Μετοχές ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο μετοχικό κεφάλαιο κατά τη χρονική περίοδο άσκησης των Δικαιωμάτων Προτίμησης, η οποία έχει οριστεί σε 15 ημέρες.  Οι δικαιούχοι του δικαιώματος προτίμησης προσδιορίζονται κατά την ημέρα αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης, όπως αυτή θα καθοριστεί και ανακοινωθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας.  Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας, κατά τη συνεδρίαση της 03.09.2007, αποφάσισε, μεταξύ άλλων, την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της με Δημόσια Προσφορά κατά € 77.958.000 με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων της με αναλογία 3 νέες προς 2 παλαιές μετοχές.
Κάτοχος Δικαιώματος Προτίμησης	Όπως περιγράφεται στην ενότητα 4.2.1
«Αδιάθετες Μετοχές»	Οι Νέες Μετοχές οι οποίες ενδεχομένως να παραμείνουν αδιάθετες μετά την άσκηση των Δικαιωμάτων Προτίμησης.
«Δικαίωμα Προεγγραφής»	Η παροχή στους ασκήσαντες δικαιώματα προτίμησης δικαιώματος να προεγγραφούν για την απόκτηση στην Τιμή Διάθεσης τυχόν «Αδιάθετων Μετοχών»  Το δικαίωμα προεγγραφής που περιγράφεται στην ενότητα 4.2.1
Προεγγεγραμμένοι Επενδυτές	Οι ασκήσαντες το Δικαίωμα Προεγγραφής.
Συνδυασμένη Προσφορά	Η Συνδυασμένη Προσφορά συνίσταται σε Δημόσια Προσφορά στην Ελλάδα, καθώς και σε Διάθεση στο εξωτερικό των Νέων Μετοχών, που θα προέλθουν από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας η οποία αποφασίσθηκε κατά την από 03.09.2007 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της.
«Εγχώρια Προσφορά»	Η Εγχώρια Προσφορά συνίσταται: • στην προσφορά Δικαιωμάτων Προτίμησης, • στην προσφορά σε Απασχολούμενους • στην προσφορά Δικαιωμάτων Προεγγραφής και, • στην Ιδιωτική Τοποθέτηση στην Ελλάδα.

## 5 ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΩΝ ΟΡΩΝ

---

Βιβλίο Ζήτησης	Αρχείο, στο οποίο θα συγκεντρώνονται οι προσφορές των συμμετεχόντων στην Ιδιωτική Τοποθέτηση και θα περιέχει δεδομένα σχετικά με τον αριθμό των Αδιάθετων Μετοχών για τον οποίο ενδιαφέρεται ο κάθε επενδυτής, την προσφερόμενη τιμή ανά Νέα Μετοχή, η οποία μπορεί να είναι ανώτερη της Τιμής Διάθεσης.
Συνδιαχειριστές του Βιβλίου Ζήτησης	Citigroup Global Capital Markets Limited (για τη Διεθνή Προσφορά) και EFG Telesis Finance A.E.Π.Ε.Υ. (για την Εγχώρια Προσφορά).
«Ιδιωτική Τοποθέτηση»	Η ιδιωτική τοποθέτηση θα διενεργηθεί σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στις ενότητες 4.2.1(Δ), 4.2.3 και 4.10. Σημειώνεται ότι ως Ιδιωτική Τοποθέτηση νοείται η ζήτηση ειδικών επενδυτών για τυχόν αδιάθετες μετοχές, που θα προκύψουν μετά την άσκηση του Δικαιώματος Προτίμησης, του Δικαιώματος Απασχολουμένων και του Δικαιώματος Προεγγραφής και οι οποίες διατίθενται από το διοικητικό συμβούλιο της Εταιρίας, σύμφωνα με το άρθρο 13 παρ. 8 του Κ. Ν. 2190/1920 και όπως η έννοια αυτή προσδιορίζεται στην ενότητα 4.2.3 του παρόντος.

**ΑΥΤΗ Η ΣΕΛΙΔΑ ΕΧΕΙ ΣΚΟΠΙΜΩΣ ΑΦΕΘΕΙ ΚΕΝΗ**



Σχεδιασμός - Παραγωγή

**Set-Up** communication  
services

Τηλ.: 210 685 0820