



**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 την απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 8 Νοεμβρίου 2013 για την εισαγωγή των νέων μετοχών στην κατηγορία της «Κύριας Αγοράς» του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας θα αυξηθεί κατά € 85.753.800 με την έκδοση και διάθεση 40.260.000 νέων, κοινών, άυλων, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών της Εταιρίας ονομαστικής αξίας € 2,13 η κάθε μία και με τιμή διαθέσεως € 4,80 για κάθε μία μετοχή, με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων, σε αναλογία 0,66 νέες για κάθε 1 παλαιά μετοχή. Η υπέρ το άρτιο διαφορά €107.494.200 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.

Η δημόσια προσφορά μετοχών της Εταιρίας με δικαίωμα προτίμησης υπέρ παλαιών μετόχων απευθύνεται στους μετόχους της Εταιρίας και το επίπεδο πληροφόρησης του ενημερωτικού δελτίου είναι ανάλογο προς το συγκεκριμένο είδος έκδοσης.

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, όπως ισχύει.

ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ



Η ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟΥ ΔΕΛΤΙΟΥ ΕΙΝΑΙ Η 3<sup>η</sup> ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2014

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

<b>1</b>	<b>ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ</b>	<b>26</b>
<b>2.1</b>	<b>ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΚΑΙ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</b>	<b>26</b>
<b>2.2</b>	<b>ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΟΝ ΚΛΑΔΟ ΚΑΙ ΤΙΣ ΑΓΟΡΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ</b>	<b>34</b>
<b>2.3</b>	<b>ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΥΞΗΣΗ ΚΑΙ ΤΗΝ ΤΙΜΗ ΤΗΣ ΜΕΤΟΧΗΣ</b>	<b>38</b>
<b>3</b>	<b>ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ</b>	<b>41</b>
<b>3.1</b>	<b>ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ ΤΟΥ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟΥ ΔΕΛΤΙΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΣ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</b>	<b>41</b>
3.1.1	Υπεύθυνα πρόσωπα	41
3.1.2	Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές – Λογιστές	43
3.1.3	Έγγραφα στη διάθεση του κοινού	45
3.1.4	Έγγραφα μέσω Παραπομπής	45
<b>3.2</b>	<b>ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΚΔΟΤΗ</b>	<b>47</b>
3.2.1	Νόμιμη και Εμπορική Επωνυμία του Εκδότη	47
<b>3.3</b>	<b>ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ</b>	<b>47</b>
<b>3.4</b>	<b>ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ</b>	<b>48</b>
3.4.1	Κύριες δραστηριότητες του Ομίλου	48
3.4.1	Περιγραφή του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του Ομίλου	49
3.4.1.1	....Συνοπτική περιγραφή των σημαντικότερων ακινήτων του Ομίλου της 30.06.2013	50
3.4.2	Εκτίμηση αξίας του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας την 31.12.2012 – 30.06.2013	59
3.4.3	Καταστάσεις Επενδύσεων	68
3.4.4	Άυλα περιουσιακά στοιχεία	68
<b>3.5</b>	<b>ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ</b>	<b>69</b>
<b>3.6</b>	<b>ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ</b>	<b>69</b>
<b>3.7</b>	<b>ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ (Δ.Π.Χ.Π.)</b>	<b>70</b>
3.7.1	Εισαγωγή	70
3.7.2	Χρηματοοικονομικές πληροφορίες χρήσεων 2011-2012	71
3.7.2.1	....Χρηματοοικονομικές πληροφορίες αποτελεσμάτων	72
3.7.2.2	....Χρηματοοικονομικές πληροφορίες ισολογισμών	74
3.7.2.3	....Χρηματοοικονομικές πληροφορίες ταμειακών ροών	75
3.7.2.4	....Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	76
3.7.3	Ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών πληροφοριών για την εννεαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30.09.2013	77
3.7.3.1	....Χρηματοοικονομικές πληροφορίες αποτελεσμάτων περιόδου 01.01-30.09.2013	78
3.7.3.2	....Χρηματοοικονομικές πληροφορίες ισολογισμού 30.09.2013	80
3.7.3.3	....Χρηματοοικονομικές πληροφορίες ταμειακών ροών	81
3.7.3.4	....Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	82
<b>3.8</b>	<b>ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΤΑΣΕΙΣ</b>	<b>83</b>

<b>3.9 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ή ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ</b>	<b>84</b>
<b>3.10 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΟΜΕΝΑ ΜΕΡΗ</b>	<b>90</b>
<b>3.11 ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΙ ΕΠΟΠΤΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΚΑΙ ΑΝΩΤΕΡΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΣΤΕΛΕΧΗ</b>	<b>95</b>
3.11.1.....Διοικητικό Συμβούλιο, ανώτερα διοικητικά και διευθυντικά στελέχη.....	96
3.11.2.....Δηλώσεις μελών διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων καθώς και ανώτερων διοικητικών στελεχών. ....	101
3.11.3.....Συμμετοχές των μελών των Διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και των ανώτερων διοικητικών στελεχών στη διοίκηση ή/και στο κεφάλαιο άλλων εταιριών.....	103
<b>3.12 ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ</b>	<b>104</b>
<b>3.13 ΜΕΤΟΧΟΙ</b>	<b>104</b>
<b>3.14 ΚΑΤΑΒΕΒΛΗΜΕΝΟ ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ</b>	<b>112</b>
<b>3.15 ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ</b>	<b>113</b>
<b>3.16 ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ, ΔΙΚΑΣΤΙΚΕΣ Ή ΔΙΑΙΤΗΤΙΚΕΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ</b>	<b>114</b>
<b>4 ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΩΝ ΤΙΤΛΩΝ.....</b>	<b>115</b>
<b>4.1 ΔΗΛΩΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΤΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΙΝΗΣΗΣ</b>	<b>115</b>
<b>4.2 ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΑΘΑΡΟ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΧΡΕΟΣ ΤΗΝ 30.09.2013</b>	<b>115</b>
<b>4.3 ΛΟΓΟΙ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΙ ΧΡΗΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ</b>	<b>117</b>
<b>4.4 ΟΡΟΙ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ</b>	<b>118</b>
<b>4.5 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΙΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ</b>	<b>119</b>
4.5.1 Δικαιώματα Μετόχων.....	120
4.5.2 Φορολογία Μερισμάτων.....	125
4.5.3 Φορολογία του κέρδους από την πώληση μετοχών εταιριών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών.....	125
4.5.4 Φόρος Δωρεάς και κληρονομιάς.....	126
4.5.5 Φορολόγηση Δανεισμού Μετοχών.....	126
<b>4.6 ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΟ ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ</b>	<b>126</b>
<b>4.7 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΆΣΚΗΣΗΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΥΠΕΡ ΠΑΛΑΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ</b>	<b>127</b>
4.7.1 Αποκοπή και Άσκηση Δικαιωμάτων Προτίμησης.....	127
4.7.2 Κάλυψη/Δυνατότητα υπαναχώρησης.....	129
<b>4.8 ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΚΥΡΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ</b>	<b>129</b>
<b>4.9 ΜΕΙΩΣΗ ΔΙΑΣΠΟΡΑΣ (DILUTION)</b>	<b>130</b>
<b>4.10 ΔΑΠΑΝΕΣ ΈΚΔΟΣΗΣ</b>	<b>131</b>
<b>4.11 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ</b>	<b>131</b>

## 1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Η κάτωθι εισαγωγή στο Περιληπτικό Σημείωμα απαιτείται προκειμένου να παράσχει καθοδήγηση στους αναγνώστες του Περιληπτικού Σημειώματος.

Οι απαιτήσεις γνωστοποίησης στα Περιληπτικά Σημειώματα, ορίζονται ως «Στοιχεία». Τα Στοιχεία αυτά αριθμούνται σε Τμήματα Α – Ε (Α.1 – Ε.7).

Το παρόν Περιληπτικό Σημείωμα περιέχει όλα τα Στοιχεία τα οποία απαιτείται να συμπεριληφθούν ως περίληψη σε τέτοιου είδους κινητές αξίες και στον Εκδότη. Επειδή κάποια Στοιχεία δεν απαιτείται να αναφερθούν, ενδέχεται να υπάρχουν κενά στην αρίθμηση κάποιων Στοιχείων.

Παρότι ενδέχεται για ένα Στοιχείο να απαιτείται να εισαχθεί στο Περιληπτικό Σημείωμα λόγω του είδους των κινητών αξιών και του Εκδότη, είναι πιθανό να μη δύναται να χορηγηθεί πληροφόρηση σχετικά με το Στοιχείο αυτό. Στην περίπτωση αυτή συμπεριλαμβάνεται μια συνοπτική περιγραφή στο Περιληπτικό Σημείωμα με την αναφορά «Δε συντρέχει».

Ενότητα Α — Εισαγωγή και προειδοποιήσεις	
A.1	<p><i>Προειδοποίηση:</i></p> <p><b>Η δημόσια προσφορά μετοχών της Εταιρίας με δικαίωμα προτίμησης υπέρ παλαιών μετόχων απευθύνεται στους μετόχους της Εταιρίας και το επίπεδο πληροφόρησης του ενημερωτικού δελτίου είναι ανάλογο προς το συγκεκριμένο είδος έκδοσης, όπως ορίζει ο Κανονισμός 809/2004 (εφεξής «Ενημερωτικό Δελτίο»).</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Το παρόν Περιληπτικό Σημείωμα πρέπει να εκλαμβάνεται ότι αποτελεί εισαγωγή του Ενημερωτικού Δελτίου.</li><li>- Κάθε επενδυτής πρέπει να βασίσει οποιαδήποτε απόφασή του σε κινητές αξίες στην εξέταση του Ενημερωτικού Δελτίου στο σύνολό του,</li><li>- σε περίπτωση που αξίωση σχετική με τις πληροφορίες που περιέχονται στο αναλογικό πρότυπο του Ενημερωτικού Δελτίου παραπεμφθεί σε δικαστήριο, ο ενάγων επενδυτής ενδέχεται, βάσει της εθνικής νομοθεσίας κρατών μελών, να υποχρεωθεί να αναλάβει τα έξοδα μετάφρασης του Ενημερωτικού Δελτίου πριν από την έναρξη της νομικής διαδικασίας, και</li><li>- αστική ευθύνη αποδίδεται μόνο στα πρόσωπα εκείνα που υπέβαλαν το Περιληπτικό Σημείωμα, συμπεριλαμβανομένης οποιαδήποτε μετάφρασής του αλλά μόνον αν το Περιληπτικό Σημείωμα είναι παραπλανητικό, ανακριβές ή ασυνεπές, όταν διαβάζεται μαζί με τα υπόλοιπα μέρη του Ενημερωτικού Δελτίου, κύριες πληροφορίες ως βοήθεια στους επενδυτές που εξετάζουν να επενδύσουν σε αυτές τις κινητές αξίες.</li></ul>

Ενότητα Β — Εκδότης και ενδεχόμενος εγγυητής	
B.1	<p>Νόμιμη και εμπορική επωνυμία του εκδότη.</p> <p>Η νόμιμη επωνυμία του Εκδότη είναι «EUROBANK PROPERTIES ANΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (στο εξής η «Eurobank Properties» ή «η Εταιρία» ή «ο Εκδότης») και ο διακριτικός της τίτλος Eurobank Properties A.E.E.A.Π. Στην αγγλική γλώσσα η επωνυμία της Εταιρίας είναι «EUROBANK PROPERTIES REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY» και ο διακριτικός τίτλος «Eurobank PROPERTIES REIC».</p>
B.2	<p>Έδρα και νομική μορφή του εκδότη, νομοθεσία βάσει της οποίας ενεργεί ο εκδότης και χώρα σύστασης.</p> <p>Η έδρα της Εταιρίας βρίσκεται στη Λεωφόρο Κηφισίας 117 &amp; Αγ. Κωνσταντίνου, Μαρούσι, Ελλάδα, τηλ. 210 8129600.</p> <p>Η Εταιρία εποπτεύεται από 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</p>

		<p>άρθρων 21-32 του Ν.2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας – Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις», όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από τους Νόμους 2992/2002, 3581/2007 και 4141/2013, καθώς και από τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 για τις ανώνυμες εταιρίες.</p> <p>Το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας της Εταιρίας συμπληρώνεται από τη χρηματοπιστηριακή 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, όπως οι υπ' αριθμ. 7/249/25.07.2002, 8/249/25.07.2002, 7/259/19.12.2002, 13/350/31.8.2005, 4/452/1.11.2007 και 10/566/26.10.2010 Αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν.</p>
B.3	<p>Περιγραφή της φύσης των τρεχουσών πράξεων και των κυριότερων δραστηριοτήτων του εκδότη - και σχετικοί κύριοι παράγοντες αναφέροντας τις σημαντικότερες κατηγορίες προϊόντων που πωλήθηκαν ή/και υπηρεσιών που παρασχέθηκαν, και προσδιορισμός των κυριότερων αγορών στις οποίες δραστηριοποιείται ο εκδότης.</p>	<p>Η Εταιρία δραστηριοποιείται κυρίως στις Επενδύσεις Ακίνητης Περιουσίας, σε καταθέσεις και μέσα 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 την απόκτηση κινητών και ακινήτων που εξυπηρετούν λειτουργικές ανάγκες της καθώς και τη διενέργεια των αναγκαίων και απαραίτητων πράξεων διαχείρισης της περιουσίας της.</p> <p>Η Εταιρία δραστηριοποιείται στις Επενδύσεις Ακίνητης Περιουσίας, σε καταθέσεις και μέσα χρηματαγοράς τόσο στην Ελλάδα, όσο και στο εξωτερικό, όπου ο Όμιλος διαθέτει το 17% της αξίας του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του την 30.09.2013, μέσω των θυγατρικών της. Ειδικότερα, η Εταιρία δραστηριοποιείται στην Ρουμανία μέσω των 3 θυγατρικών της «Eliade Tower SA», «Retail Development SA» και «Seferco Development S.A.» και στην Σερβία μέσω της θυγατρικής της «Reco Real Property AD» (εφεξής ο «Όμιλος»).</p>
B.4α	<p>Περιγραφή των σημαντικότερων πρόσφατων τάσεων που επηρεάζουν τον εκδότη και των αγορών στις οποίες δραστηριοποιείται.</p>	<p>Το τελευταίο τρίμηνο του 2013 εκτιμάται ότι η πτωτική τάση των μισθωμάτων του Ομίλου που παρουσιάσθηκε το α' εννιάμηνο του 2013 θα διατηρηθεί λόγω των νέων μειωμένων μισθώσεων.</p> <p>Αναφορικά με την πληρότητα του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του Ομίλου δεν αναμένεται το τελευταίο τρίμηνο του 2013 καμία ουσιαστική μεταβολή.</p> <p>Σημαντική επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου έχει η αποτίμηση της εμπορικής αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων. Την 30.06.2013 παρουσιάσθηκε πτώση της συνολικής εκτιμηθείσας αξίας των ακινήτων και των συμμετοχών κατά €25,81 εκατ. σε σχέση με την 31.12.2012. Η ως άνω μείωση οφείλεται κυρίως στην υφιστάμενη οικονομική κρίση που πλήττει την χώρα και επηρέασε και τον κλάδο των εμπορικών ακινήτων που δραστηριοποιείται ο Όμιλος με τις πιέσεις για επαναδιαπραγμάτευση μισθώσεων να κορυφώνονται, ιδίως σε συνοικιακά εμπορικά ακίνητα, σε αποθηκευτικούς χώρους και σε μη ανταγωνιστικά κτίρια γραφείων. Το β' εξάμηνο του 2013 εκτιμάται ότι η πτώση της συνολικής εκτιμηθείσας αξίας των υφιστάμενων ακινήτων και των συμμετοχών θα είναι μικρότερη σε σύγκριση με το α' εξάμηνο δεδομένου ότι διαφαίνεται κάποια ανάκαμψη του</p>

		<p>επενδυτικού ενδιαφέροντος λόγω των βελτιωμένων προσδοκιών για την ελληνική οικονομία για το 2014.</p> <p>Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, τα αποτελέσματα του Ομίλου για το 2013 θα εξακολουθήσουν να επηρεάζονται από την ύφεση στην αγορά των ακινήτων, εμφανίζοντας λογιστικές ζημιές λόγω μείωσης της αξίας της αποτίμησης των ακινήτων. Εκτιμάται ότι, κυρίως λόγω της σχετικά μικρότερης πτώσης της συνολικής εκτιμηθείσας αξίας των ακινήτων και των συμμετοχών το β' εξάμηνο του 2013 τα ετήσια αποτελέσματα του Ομίλου θα παραμείνουν αρνητικά αλλά θα είναι βελτιωμένα σε σχέση με το 2012.</p> <p>Η Εταιρία κατόπιν της από 10.10.2013 απόφασης του Δ.Σ. της, της από 18.10.2013 θετικής γνωμοδότησης του Συμβουλίου Εμπειρογνομόνων και της ομόφωνης απόφασης του Δ.Σ. του ΤΑΙΠΕΔ, ανακηρύχτηκε πλειοδότης του διαγωνισμού για την πώληση και επαναμίσθωση χαρτοφυλακίου 14 ακινήτων. Τα 14 ακίνητα θα εκμισθωθούν στο Ελληνικό Δημόσιο για 20 έτη. Το οικονομικό αντάλλαγμα που θα καταβληθεί από την Εταιρία ανέρχεται σε €145,81 εκατ.</p> <p>Επίσης, την 31.12.2013 η Εταιρία υπέγραψε συμφωνητικό μεταβίβασης του 100% των μετοχών της εταιρίας με την επωνυμία Cloud Hellas Κτηματική Ανώνυμη Εταιρία και διακριτικό τίτλο Cloud Hellas A.E. έναντι τιμήματος 1 ευρώ. Εν συνεχεία η Εταιρία θα προκαλέσει αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στη Cloud Hellas A.E. δυνάμει της οποίας θα εισφέρει συνολικό ποσό € 50 εκατ. Η Cloud Hellas A.E. διαθέτει χαρτοφυλάκιο τεσσάρων κεντρικών καταστημάτων σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη, εκμισθωμένα κατά κύριο λόγο στην Praktiker Hellas και ακολούθως στις Carrefour-Mαρινόπουλος και McDonalds με μισθώσεις που λήγουν από το 2016 έως το 2020.</p> <p>Η Εταιρία εντός του Δεκεμβρίου του 2013, προχώρησε στην υπογραφή συμφωνητικού για την απόκτηση χαρτοφυλακίου αποθηκών στην περιοχή του Ασπροπύργου Αττικής. Συγκεκριμένα πρόκειται για τρία ακίνητα με αποθηκευτική χρήση συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 37.800 τμ περίπου, τα οποία θα είναι 100% εκμισθωμένα κατά την ημερομηνία απόκτησής τους. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση του χαρτοφυλακίου θα ανέλθει σε €17 εκατ. Η συναλλαγή αφορά την απόκτηση κατ' ελάχιστον των δύο ακινήτων απευθείας από την Εταιρία. Το συνολικό ετήσιο μίσθωμα για το πρώτο έτος θα ανέλθει σε €2 εκατ. Η ολοκλήρωση της συναλλαγής τελεί υπό την προϋπόθεση της επιτυχούς ολοκλήρωσης από την Εταιρία του οικονομικού, φορολογικού, νομικού και τεχνικού ελέγχου στα υποκείμενα της συναλλαγής και της εκτίμησης της αξίας τους από πιστοποιημένο εκτιμητή βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας των ΑΕΕΑΠ. Σε περίπτωση που από τον έλεγχο που θα πραγματοποιήσει η Εταιρία προκύψουν ευρήματα νομικής, τεχνικής ή φορολογικής φύσεως τα οποία δεν μπορούν να επιλυθούν ικανοποιητικώς ή να ποσοτικοποιηθούν και να απομειώσουν αντιστοίχως το συμφωνηθέν τίμημα, τότε η Εταιρία δύναται να υπαναχωρήσει</p> <p>Το Δεκέμβριο του 2013 η Εταιρία υπέγραψε συμφωνητικό για την πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της στην Ουκρανία, Κίεβο. Πρόκειται για ισόγειο κατάστημα με υπόγειο, συνολικής επιφάνειας 541,6τμ. Το</p>
--	--	---

		<p>τίμημα ανήλθε σε € 3.300.000. Η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου κατά την 30η Ιουνίου 2013 ήταν € 3.019.430. Από την πώληση αυτή η Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ πραγματοποίησε κέρδος ύψους περίπου € 280 χιλ. Για το 2014, τα αποτελέσματα του Ομίλου εκτιμάται ότι θα παρουσιάσουν ουσιαστική βελτίωση σε σύγκριση με το 2013 εξαιτίας των νέων επενδύσεων που αναμένεται ότι θα υλοποιηθούν στο πρώτο τρίμηνο του 2014. Σημειώνεται ότι η προσθήκη στο χαρτοφυλάκιο του Ομίλου των 14 ακινήτων του ελληνικού δημοσίου και των 4 καταστημάτων της Cloud Hellas A.E. θα αυξήσουν τα έσοδα του Ομίλου για το 2014 κατά € 20,5 εκατ. σε 12μηνη βάση από την απόκτησή τους.</p> <p>Αναφορικά με την αποτίμηση των χαρτοφυλακίου του Ομίλου, εκτιμάται ότι η πτωτική τάση του 2013 θα διατηρηθεί αλλά με σημαντικά μικρότερο ποσοστό. Οι σωρευτικές απώλειες της αξίας των ακινήτων του 2012 και του 2013 εκτιμάται έχουν αποτυπώσει ως επί το πλείστον την πτωτική δυναμική της αγοράς.</p> <p>Σημειώνεται ότι από την παρούσα αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου ο Όμιλος θα αντλήσει έως € 193 εκατ. (συμπεριλαμβανομένων των δαπανών έκδοσης) τα οποία θα διαθέσει εντός των επόμενων 36 μηνών σε νέες επενδύσεις, οι οποίες αναμένεται να ενισχύσουν περαιτέρω τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου αλλά και το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του σε τιμές κτήσης, που δύνανται μεσοπρόθεσμα να αποδώσουν σημαντικές υπεραξίες.</p>
B.5	<p>Εάν ο εκδότης είναι μέλος ομίλου, περιγραφή του ομίλου και της θέσης που κατέχει σε αυτόν ο εκδότης.</p>	<p>Η Eurobank Properties ελέγχεται από τον Όμιλο Eurobank Ergasias A.E. (εφεξής «Eurobank»), ο οποίος κατέχει το 55,94% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας.</p> <p>Η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. που εδρεύει στην Αθήνα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών, ιδρύθηκε στην Ελλάδα, στις 11 Δεκεμβρίου 1990 με την επωνυμία «Ευρωεπενδυτική Τράπεζα Α.Ε.». Μετά την εξαγορά από την Eurobank ποσοστού συμμετοχής ελέγχου στην Τράπεζα Αθηνών το 1998, το Μάρτιο του 1999 η Τράπεζα απορροφήθηκε από την Τράπεζα Αθηνών, νομικό πρόσωπο ιδρυθέν το 1924.</p> <p>Το Ελληνικό Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας κατέχει το 95,2% των κοινών μετοχών με δικαίωμα ψήφου της Eurobank.</p> <p>Η Eurobank είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 000223001000. Η Eurobank είναι ανώνυμη τραπεζική εταιρία συσταθείσα σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο και εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Ως εισηγμένη εταιρία υπάγεται στις ρυθμίσεις της ελληνικής Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ως πιστωτικό ίδρυμα, στην εποπτεία της Τράπεζας της Ελλάδος.</p> <p>Η Εταιρία ενοποιείται στις οικονομικές καταστάσεις της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. από το 2000 με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.</p> <p>Περαιτέρω, κατά την 31.12.2011 και την 31.12.2012 η Εταιρία ενοποίησε τις κάτωθι θυγατρικές εταιρίες, συγκεκριμένα:</p>

		<u>Ποσοστό συμμετοχής</u>	
<u>Επωνυμία</u>	<u>Έδρα</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2012</u>
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100,00%	100,00%
Eliade Tower S.A.	Ρουμανία	99,99%	99,99%
Retail Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	99,99%
Seferco Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	99,99%
<p><i>Πηγή: Δημοσιευμένες Ενοποιημένες Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2012 (τα στοιχεία της χρήσης 2011 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2012), οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρία σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από τον Τακτικό Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.</i></p> <p>Κατά την 30.09.2013 η Εταιρία ενοποίησε τις κάτωθι θυγατρικές εταιρίες:</p>			
		<u>Ποσοστό συμμετοχής</u>	
<u>Επωνυμία</u>	<u>Έδρα</u>	<u>30.09.2013</u>	
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100,00%	
Eliade Tower S.A.	Ρουμανία	99,99%	
Retail Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	
Seferco Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	
<p><i>Πηγή: Δημοσιευμένες Ενοποιημένες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου εννεαμήνου 2013, οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρία σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 34 και δεν έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.</i></p>			
B.6	<p>- Στο βαθμό που είναι γνωστό στον εκδότη, το όνομα κάθε προσώπου το οποίο κατέχει, άμεσα ή έμμεσα, ποσοστό του κεφαλαίου ή των δικαιωμάτων ψήφου του εκδότη που πρέπει να κοινοποιείται δυνάμει της εθνικής νομοθεσίας του εκδότη, καθώς και το ύψος της συμμετοχής που κατέχει το πρόσωπο αυτό.</p> <p>- Διευκρινίζεται εάν οι κύριοι μέτοχοι του εκδότη κατέχουν διαφορετικά δικαιώματα ψήφου, εφόσον υπάρχουν.</p> <p>- Να αναφερθεί εάν και από ποιον ο εκδότης κατέχεται ή ελέγχεται, άμεσα ή έμμεσα, στο βαθμό που ο εκδότης γνωρίζει τις σχετικές πληροφορίες, και να</p>	<p>Η μετοχική σύνθεση της Εταιρίας σύμφωνα με το από 18.10.2013 έντυπο γνωστοποίησης τύπου TR1 που έλαβε από τις εταιρίες «Fairfax Financial Holdings Limited» (εφεξής «Fairfax») και «Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.» (εφεξής «Eurobank»), σύμφωνα με το οποίο την 17.10.2013 οι εν λόγω εταιρίες υπέγραψαν συμφωνία μετόχων βάσει της οποίας ανέλαβαν την υποχρέωση να ακολουθούν κοινή πολιτική ως προς τον έλεγχο και τη διοίκηση της Εταιρίας, καθώς και το μετοχολόγιο της 27.12.2013, είναι η ακόλουθη:</p>	



περιγραφεί η φύση αυτού του ελέγχου.

Μέτοχος	Μετοχές	Δικαιώματα Ψήφου (σύμφωνα με τον Ν. 3556/2007)	% Δικαιωμάτων Ψήφου <sup>4</sup>
<b>1. Όμιλος Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.</b>	<b>34.123.867</b>	<b>34.123.867</b>	<b>55,941%</b>
1.1. Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. (άμεσα)	33.888.849	33.888.849	55,555%
1.2. Eurolife ERB A.E.A.Z.	215.378	215.378	0,353%
1.3. Eurolife ERB A.E.Γ.Α.	14.640	14.640	0,024%
1.4. Eurolife ERB Asigurari Generale S.A.	2.500	2.500	0,004%
1.5. Eurolife ERB Asigurari De Viata S.A.	2.500	2.500	0,004%
<b>2. Fairfax Financial Holdings Ltd<sup>1,5</sup></b>	<b>11.682.610</b>	<b>11.682.610</b>	<b>19,152%</b>
2.1. Odyssey Reinsurance Company <sup>2,5</sup>	3.500.000	3.500.000	5,738%
2.2. Wentworth Insurance Company	2.920.143	2.920.143	4,787%
2.3. Northbridge General Insurance Corporation	2.261.527	2.261.527	3,707%
2.4. Newline Corporate Name Limited	1.500.000	1.500.000	2,459%
2.5. Fairfax Pension	883.143	883.143	1,448%
2.6. CRC Reinsurance Limited	617.000	617.000	1,011%
2.7. TIG Insurance Company	797	797	0,001%
3. Fidelity Management and Research Llc	3.562.870	3.562.870	5,841%
Επενδυτικό κοινό (free float)	10.480.082	10.480.082	17,180%
Ίδιες Μετοχές <sup>3,5</sup>	1.150.571	-	-
<b>Σύνολο Μετοχών και Δικαιωμάτων Ψήφου</b>	<b>61.000.000</b>	<b>59.849.429</b>	<b>98,114%</b>

Πηγή: Το από 18.10.2013 έντυπο γνωστοποίησης τύπου TR1 και το μετοχολόγιο της Εταιρίας της 27.12.2013.

Σημειώσεις:

1. Το ποσοστό αυτό, ελέγχεται έμμεσα από την εταιρία Fairfax, μέσω πλήρως ελεγχόμενων θυγατρικών της.
2. Σημειώνεται ότι 3.000.000 μετοχές κατέχονται από το υποκατάστημα της Odyssey Reinsurance Company στο Παρίσι, ενώ οι υπόλοιπες 500.000 από την ίδια την Odyssey Reinsurance Company.
3. Σύμφωνα με απόφαση της από 08.11.2013 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας θα διατεθούν τα δικαιώματα προτίμησης που φέρουν οι εν λόγω ίδιες μετοχές σε τρίτους οι οποίοι δεν ενεργούν για λογαριασμό της Εταιρίας μέσω του Χ.Α.
4. Κατά τον υπολογισμό του εν λόγω ποσοστού δεν έχουν αφαιρεθεί τα δικαιώματα ψήφου των ιδίων μετοχών που κατέχει η Εταιρία.
5. Σύμφωνα με την από 31.12.2013 ανακοίνωση των αποτελεσμάτων της από 29ης Οκτωβρίου 2013 υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης (εφεξής η «Δημόσια Πρόταση») της Fairfax για την απόκτηση του συνόλου των κοινών ονομαστικών, άυλων, μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας €2,13 έκαστη, της Εταιρίας οι οποίες δεν κατέχονται από την ίδια την Fairfax, την Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. και τα λοιπά πρόσωπα που ενεργούν συντονισμένα με την Fairfax, άμεσα ή έμμεσα, κατά την 17η Οκτωβρίου 2013, την ημερομηνία που η Fairfax κατέστη υπόχρεος στην υποβολή της Δημόσιας Πρότασης, επήλθαν οι ακόλουθες αλλαγές στην μετοχική σύνθεση της Εταιρίας σε σχέση με τον ανωτέρω πίνακα: η Fairfax κατέχει πλέον συνολικά 11.839.598 μετοχές και δικαιώματα ψήφου, ήτοι 19,409% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας, η Odyssey Reinsurance Company κατέχει πλέον 3.656.988 μετοχές και δικαιώματα ψήφου, ήτοι 5,995% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας και το επενδυτικό κοινό 10.323.094 μετοχές και δικαιώματα ψήφου, ήτοι 16,923% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας,

Στο βαθμό που η Εταιρία γνωρίζει, η φύση του ελέγχου που ασκείται από τους μετόχους της, δεν ασκείται με τρόπο καταχρηστικό. Προς διασφάλιση μάλιστα αυτού η Εταιρία φροντίζει να τηρεί όλους τους προβλεπόμενους από την κείμενη νομοθεσία περί εισηγμένων εταιριών και περί εταιρικής διακυβέρνησης μηχανισμούς. Ιδιαίτερα σε ό,τι αφορά την Eurobank, η Εταιρία έχει θεσπίσει εσωτερικές πολιτικές και διαδικασίες ώστε να διασφαλίζεται ότι όλες οι συμβάσεις που συνάπτονται μεταξύ της Εταιρίας και της Eurobank ή/και των συνδεδεμένων με αυτή επιχειρήσεων, είναι αμφοτεροβαρείς και εντός αγοράς (αρχή arm's length). Σημειώνεται ότι το 11μελές Δ.Σ. της Εταιρίας απαρτίζεται από 10 Μη Εκτελεστικά Μέλη, ενώ ο κ. Γ. Χρυσικός Διευθύνων Σύμβουλος και Εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. δεν συμμετέχει με οποιαδήποτε ιδιότητα στην διοίκηση της Eurobank.

Δεν υφίστανται συμβάσεις μετόχων, συμβάσεις μεταβίβασης ή επαναγοράς μετοχών, συμβάσεις περιορισμού του δικαιώματος μεταβίβασης ή επιβάρυνσης μετοχών της Εταιρίας, συμπεριλαμβανομένων τυχόν συμβάσεων που αφορούν σε δικαιώματα ψήφου, δικαιώματα προτίμησης, δικαιώματα αγοράς ή πώλησης πλην των ακόλουθων συμφωνιών σχετικά με την Εταιρία που σύναψαν την 17<sup>η</sup> Οκτωβρίου 2013 η Eurobank και η Fairfax: α) της Επενδυτικής Συμφωνίας που καθορίζει τους όρους και προϋποθέσεις συμμετοχής της Fairfax στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας και β) της Συμφωνίας Μετόχων που ρυθμίζει τις σχέσεις ως κυρίων μετόχων της Εταιρίας (εφεξής «Συμφωνίες»).

**(Α) Επενδυτική Συμφωνία:**

Οι βασικοί όροι της Επενδυτικής Συμφωνίας έχουν ως ακολούθως:

- i. Η Εταιρία θα προχωρήσει σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ύψους €193.248.000 με την έκδοση 40.260.000 νέων κοινών μετοχών με δικαίωμα ψήφου (η καθεμία ως Νέα Μετοχή) με ονομαστική αξία €2,13 και με αξία έκδοσης €4,80 ανά Νέα Μετοχή.
- ii. Η Fairfax θα αγοράσει τα δικαιώματα προτίμησης που αντιστοιχούν στις υφιστάμενες 33.888.849 Μετοχές που κατέχει η Eurobank με τιμή €0,59 για κάθε δικαίωμα (για συνολικό ποσό €19.994.420,90).
- iii. Η Fairfax θα ασκήσει πλήρως τα δικαιώματα προτίμησης που θα έχει αποκτήσει από την Eurobank, καθώς και τα δικαιώματα προτίμησης που αντιστοιχούν στις Μετοχές που κατείχε η Fairfax κατά την 17<sup>η</sup> Οκτωβρίου 2013. Έτσι συνολικά η Fairfax δεσμεύτηκε να ασκήσει δικαιώματα προτίμησης για τουλάχιστον 30.077.162 Νέες Μετοχές.

Μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης (και με την παραδοχή ότι τα δικαιώματα προτίμησης θα ασκηθούν στο σύνολό τους), η Fairfax και η Eurobank θα κατέχουν συνολικά 41,65% και 33,70%, αντίστοιχα, του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας.

		<p><b>(B) Συμφωνία Μετόχων:</b>          Η Fairfax και η Eurobank έχουν συνάψει Συμφωνία Μετόχων, η οποία διέπει τη σχέση τους ως κυρίων μετόχων της Εταιρίας. Έχουν δε αποκτήσει συγκεκριμένα δικαιώματα από τη Συμφωνία Μετόχων, τα οποία εξαρτώνται από τη σχετική χρονική περίοδο. Από την ημέρα υπογραφής της Συμφωνίας Μετόχων μέχρι το νωρίτερο εκ (i) της ημερομηνίας κατά την οποία η συμμετοχή της Eurobank στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας μειωθεί κάτω του 20% και (ii) της 30.06.2020 (Αρχική Περίοδος), τα μέρη θα εφαρμόζουν κοινή πολιτική ως προς τη διοίκηση της Εταιρίας. Μετά τη λήξη της Αρχικής Περιόδου η Fairfax θα αποκτήσει αυτόματα και αυτοδίκαια τον έλεγχο της Εταιρίας και τα μέρη θα συνεργάζονται σε θέματα σύνθεσης Διοικητικού Συμβουλίου, Επενδυτικής Επιτροπής, λοιπών επιτροπών της Εταιρίας καθώς και ως προς την ανάκληση/διορισμό του διευθύνοντος συμβούλου. Σε περίπτωση που το ποσοστό της Eurobank μειωθεί κάτω από 20% αλλά διατηρηθεί άνω του 5%, αυτή θα έχει δικαίωμα αρνησικυρίας ως προς ορισμένα στρατηγικά θέματα. Η Eurobank θα παύσει να έχει οποιαδήποτε δικαιώματα αρνησικυρίας μετά την παρέλευση 18 μηνών από τη λήξη της Αρχικής Περιόδου, ανεξάρτητα από το ποσοστό συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας.</p>																																																		
B.7	<p>Επιλεγμένες ιστορικές κύριες χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τον εκδότη, οι οποίες παρέχονται για κάθε οικονομική χρήση της περιόδου που καλύπτουν οι ιστορικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες και για κάθε μεταγενέστερη ενδιάμεση οικονομική περίοδο που συνοδεύεται από συγκριτικά στοιχεία που αντιστοιχούν στην ίδια περίοδο της προηγούμενης χρήσης· η υποβολή ωστόσο των ισολογισμών τέλους χρήσεως είναι αρκετή για να πληρούται η απαίτηση περί συγκρίσιμων πληροφοριών από τον ισολογισμό. Αυτό πρέπει να συνοδεύεται από αφηγηματική περιγραφή της σημαντικής αλλαγής στη χρηματοοικονομική κατάσταση του εκδότη και των αποτελεσμάτων εκμετάλλευσης κατά τη διάρκεια ή μετά την περίοδο που καλύπτουν οι</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5" style="text-align: center;"><b>Συνοπτικά στοιχεία Ενοποιημένης Κατάστασης Αποτελεσμάτων</b></th> </tr> <tr> <th style="text-align: left;"><i>(ποσά σε € χιλ.)</i></th> <th style="text-align: right;"><b>31.12.2011</b></th> <th style="text-align: right;"><b>31.12.2012</b></th> <th style="text-align: right;"><b>01.01.-30.09.2012</b></th> <th style="text-align: right;"><b>01.01.-30.09.2013</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Κύκλος εργασιών</b></td> <td style="text-align: right;"><b>43.529</b></td> <td style="text-align: right;"><b>38.870</b></td> <td style="text-align: right;"><b>29.625</b></td> <td style="text-align: right;"><b>27.799</b></td> </tr> <tr> <td>Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία</td> <td style="text-align: right;">(32.604)</td> <td style="text-align: right;">(65.687)</td> <td style="text-align: right;">(46.124)</td> <td style="text-align: right;">(27.600)</td> </tr> <tr> <td>Λειτουργικά κέρδη/ (ζημιές)</td> <td style="text-align: right;">6.298</td> <td style="text-align: right;">(31.471)</td> <td style="text-align: right;">(19.817)</td> <td style="text-align: right;">(3.864)</td> </tr> <tr> <td>Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων</td> <td style="text-align: right;">10.691</td> <td style="text-align: right;">(25.890)</td> <td style="text-align: right;">(15.698)</td> <td style="text-align: right;">140</td> </tr> <tr> <td><b>Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης / περιόδου</b></td> <td style="text-align: right;"><b>5.652</b></td> <td style="text-align: right;"><b>(28.060)</b></td> <td style="text-align: right;"><b>(17.488)</b></td> <td style="text-align: right;"><b>(1.967)</b></td> </tr> <tr> <td><b>Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους χρήσης</b></td> <td style="text-align: right;"><b>5.807</b></td> <td style="text-align: right;"><b>(28.183)</b></td> <td style="text-align: right;"><b>(17.604)</b></td> <td style="text-align: right;"><b>(2.011)</b></td> </tr> <tr> <td>Κέρδη/ (ζημιές) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Βασικά και Προσαρμοσμένα</td> <td style="text-align: right;">0,09</td> <td style="text-align: right;">(0,47)</td> <td style="text-align: right;">(0,29)</td> <td style="text-align: right;">(0,03)</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Πηγή: Δημοσιευμένες Ενοποιημένες Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2012 (τα στοιχεία της χρήσης 2011 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2012), οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρία σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από τον Τακτικό Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή και Δημοσιευμένες Ενοποιημένες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου εννεαμήνου 2013, οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρία σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 34 και δεν έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.</i></p> <p>Τα έσοδα από ενοίκια παρουσίασαν μείωση της τάξεως του 7% και διαμορφώθηκαν σε €28 εκατ. κατά την περίοδο 01.01-30.09.2013 έναντι €30 εκατ. κατά την αντίστοιχη περίοδο του 2012 κυρίως ως αποτέλεσμα των μειώσεων των μισθωμάτων, έτσι ώστε να εναρμονισθούν με τις συνθήκες της αγοράς.</p> <p>Τα έσοδα από τόκους παρουσίασαν μείωση της τάξεως του 14% και διαμορφώθηκαν σε €5,7 εκατ. κατά την περίοδο 01.01-30.09.2013 έναντι €6,6 εκατ. κατά την αντίστοιχη περίοδο του 2012, λόγω της σημαντικής μείωσης των καταθετικών επιτοκίων.</p> <p>Τα χρηματοοικονομικά έξοδα παρουσίασαν σημαντική μείωση της τάξεως του 32% και διαμορφώθηκαν σε €1,7 εκατ. κατά την περίοδο</p>	<b>Συνοπτικά στοιχεία Ενοποιημένης Κατάστασης Αποτελεσμάτων</b>					<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>01.01.-30.09.2012</b>	<b>01.01.-30.09.2013</b>	<b>Κύκλος εργασιών</b>	<b>43.529</b>	<b>38.870</b>	<b>29.625</b>	<b>27.799</b>	Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(32.604)	(65.687)	(46.124)	(27.600)	Λειτουργικά κέρδη/ (ζημιές)	6.298	(31.471)	(19.817)	(3.864)	Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων	10.691	(25.890)	(15.698)	140	<b>Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης / περιόδου</b>	<b>5.652</b>	<b>(28.060)</b>	<b>(17.488)</b>	<b>(1.967)</b>	<b>Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους χρήσης</b>	<b>5.807</b>	<b>(28.183)</b>	<b>(17.604)</b>	<b>(2.011)</b>	Κέρδη/ (ζημιές) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)					- Βασικά και Προσαρμοσμένα	0,09	(0,47)	(0,29)	(0,03)
<b>Συνοπτικά στοιχεία Ενοποιημένης Κατάστασης Αποτελεσμάτων</b>																																																				
<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>01.01.-30.09.2012</b>	<b>01.01.-30.09.2013</b>																																																
<b>Κύκλος εργασιών</b>	<b>43.529</b>	<b>38.870</b>	<b>29.625</b>	<b>27.799</b>																																																
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(32.604)	(65.687)	(46.124)	(27.600)																																																
Λειτουργικά κέρδη/ (ζημιές)	6.298	(31.471)	(19.817)	(3.864)																																																
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων	10.691	(25.890)	(15.698)	140																																																
<b>Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης / περιόδου</b>	<b>5.652</b>	<b>(28.060)</b>	<b>(17.488)</b>	<b>(1.967)</b>																																																
<b>Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους χρήσης</b>	<b>5.807</b>	<b>(28.183)</b>	<b>(17.604)</b>	<b>(2.011)</b>																																																
Κέρδη/ (ζημιές) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)																																																				
- Βασικά και Προσαρμοσμένα	0,09	(0,47)	(0,29)	(0,03)																																																

	<p>ιστορικές κύριες χρηματοοικονομικές πληροφορίες</p>	<p>01.01-30.09.2013 έναντι €2,5 εκατ. κατά την αντίστοιχη περίοδο του 2012, κυρίως λόγω της αποπληρωμής μέρους των δανειακών υποχρεώσεων και δευτερευόντως λόγω των μειωμένων επιτοκίων Euribor.</p> <p>Τα έξοδα φόρων αυξήθηκαν κατά 17%, διαμορφούμενα σε €2,1 εκατ. κατά την περίοδο 01.01-30.09.2013 έναντι €1,8 εκατ. κατά την αντίστοιχη περίοδο του 2012 ως αποτέλεσμα της μερικής επιβάρυνσης του ειδικού τέλους ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών κατά την περσινή περίοδο.</p> <p>Ο Όμιλος εμφανίζει κέρδη προ φόρων ύψους €0,1 εκατ. κατά την περίοδο 01.01-30.09.2013 έναντι ζημιών προ φόρων ύψους €15,7 εκατ. κατά την αντίστοιχη περίοδο του 2012, κυρίως λόγω του περιορισμού των ζημιών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία. Πιο συγκεκριμένα, οι εν λόγω ζημιές διαμορφώθηκαν σε €27,6 εκατ. κατά την περίοδο 01.01-30.09.2013 έναντι ζημιών ύψους €46,1 εκατ. κατά την αντίστοιχη περίοδο του 2012.</p> <p>Ο Όμιλος εμφανίζει καθαρά αποτελέσματα ύψους €(2) εκατ. κατά την περίοδο 01.01-30.09.2013 έναντι €(17,5) εκατ. κατά την αντίστοιχη περίοδο του 2012, ακολουθώντας κατά κύριο λόγο την πορεία των αποτελεσμάτων προ φόρων κατά την εξεταζόμενη περίοδο.</p> <p style="text-align: center;"><b>Συνοπτικά Στοιχεία Ενοποιημένων Ισολογισμών</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><i>(ποσά σε € χιλ.)</i></th> <th style="text-align: right;"><b>31.12.2011</b></th> <th style="text-align: right;"><b>31.12.2012</b></th> <th style="text-align: right;"><b>30.09.2013</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Επενδύσεις σε ακίνητα</td> <td style="text-align: right;">612.998</td> <td style="text-align: right;">547.100</td> <td style="text-align: right;">519.573</td> </tr> <tr> <td>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</td> <td style="text-align: right;">615.524</td> <td style="text-align: right;">551.337</td> <td style="text-align: right;">524.329</td> </tr> <tr> <td>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</td> <td style="text-align: right;">157.482</td> <td style="text-align: right;">161.091</td> <td style="text-align: right;">175.628</td> </tr> <tr> <td>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</td> <td style="text-align: right;">163.759</td> <td style="text-align: right;">167.402</td> <td style="text-align: right;">179.690</td> </tr> <tr> <td><b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b></td> <td style="text-align: right;"><b>779.283</b></td> <td style="text-align: right;"><b>718.739</b></td> <td style="text-align: right;"><b>704.019</b></td> </tr> <tr> <td>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</td> <td style="text-align: right;">680.434</td> <td style="text-align: right;">626.974</td> <td style="text-align: right;">624.947</td> </tr> <tr> <td>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</td> <td style="text-align: right;">84.920</td> <td style="text-align: right;">70.502</td> <td style="text-align: right;">66.262</td> </tr> <tr> <td>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</td> <td style="text-align: right;">13.929</td> <td style="text-align: right;">21.263</td> <td style="text-align: right;">12.810</td> </tr> <tr> <td><b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b></td> <td style="text-align: right;"><b>98.849</b></td> <td style="text-align: right;"><b>91.765</b></td> <td style="text-align: right;"><b>79.072</b></td> </tr> <tr> <td><b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b></td> <td style="text-align: right;"><b>779.283</b></td> <td style="text-align: right;"><b>718.739</b></td> <td style="text-align: right;"><b>704.019</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Πηγή: Δημοσιευμένες Ενοποιημένες Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2012 (τα στοιχεία της χρήσης 2011 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2012), οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρία σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από τον Τακτικό Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή και Δημοσιευμένες Ενοποιημένες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου εννεαμήνου 2013, οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρία σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 34 και δεν έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.</i></p> <p>Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου την 30.09.2013 διαμορφώθηκαν σε €520 εκατ. έναντι €547 εκατ. την 31.12.2012. Η ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία την 30.09.2013 διαμορφώθηκε σε €28 εκατ., ενώ την 31.12.2012 σε €66 εκατ. Οι εν λόγω ζημιές οφείλονται κυρίως: α) στις πιέσεις που δέχονται τα μισθώματα των εμπορικών ακινήτων λόγω της παρατεταμένης ύφεσης της οικονομίας και β) λόγω του αυξημένου ρίσκου που διέπει τη χώρα, τα επιτόκια προεξόφλησης</p>	<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>30.09.2013</b>	Επενδύσεις σε ακίνητα	612.998	547.100	519.573	Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	615.524	551.337	524.329	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	157.482	161.091	175.628	Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	163.759	167.402	179.690	<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>779.283</b>	<b>718.739</b>	<b>704.019</b>	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	680.434	626.974	624.947	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	84.920	70.502	66.262	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	13.929	21.263	12.810	<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>98.849</b>	<b>91.765</b>	<b>79.072</b>	<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>	<b>779.283</b>	<b>718.739</b>	<b>704.019</b>
<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>30.09.2013</b>																																											
Επενδύσεις σε ακίνητα	612.998	547.100	519.573																																											
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	615.524	551.337	524.329																																											
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	157.482	161.091	175.628																																											
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	163.759	167.402	179.690																																											
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>779.283</b>	<b>718.739</b>	<b>704.019</b>																																											
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	680.434	626.974	624.947																																											
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	84.920	70.502	66.262																																											
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	13.929	21.263	12.810																																											
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>98.849</b>	<b>91.765</b>	<b>79.072</b>																																											
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>	<b>779.283</b>	<b>718.739</b>	<b>704.019</b>																																											

των μελλοντικών χρηματοροών που χρησιμοποιούν οι εκτιμητές στην αποτίμηση των ακινήτων αυξήθηκαν, με άμεση συνέπεια τη μείωση της αξίας των ακινήτων την 30.09.2013 σε σχέση με την 31.12.2012.

Τα διαθέσιμα του Ομίλου την 30.09.2013 ανήλθαν σε €176 εκατ. έναντι €161 εκατ. την 31.12.2012 και τα δάνεια διαμορφώθηκαν σε €70 εκατ. την 30.09.2013 έναντι €83 εκατ. την 31.12.2012.

Η αύξηση του κυκλοφορούντος ενεργητικού οφείλεται κυρίως στην αύξηση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων κατά €14 εκατ., καθώς και στην μείωση των εμπορικών απαιτήσεων της Εταιρίας κατά €1,5 εκατ.

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου την 30.09.2013 μειώθηκε σε €625 εκατ. έναντι €627 εκατ. την 31.12.2012, γεγονός που οφείλεται κυρίως στις ζημίες της περιόδου 01.01-30.09.2013 ύψους €2 εκατ.

Η Εσωτερική Αξία της Εταιρίας (NAV) παρουσίασε μείωση στα €626 εκατ. ή €10,27 ανά μετοχή έναντι €10,30 την 31.12.2012. Η μείωση αυτή οφείλεται στη μείωση της εύλογης αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων. Η Εσωτερική Αξία της Εταιρίας (NAV) υπολογίζεται ως εξής:

(ποσά σε € χιλ.)	31.12.2012	30.09.2013
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	624.947	626.974
Συν: Αναβαλλόμενο έσοδο	0	0
Συν: Εύλογη αξία ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου	1.380	1.380
<b>Εσωτερική Αξία της Εταιρίας (NAV)</b>	<b>626.327</b>	<b>628.354</b>
<b>Εσωτερική λογιστική αξία ανά μετοχή (σε €)</b>	<b>10,27</b>	<b>10,30</b>

Αριθμός μετοχών την 30.12.2012 και την 30.9.2013 : 61.000.000 τεμάχια  
 Πηγή: Στοιχεία από την Εταιρία τα οποία δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

**Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών**

(ποσά σε € χιλ.)	01.01.-31.12.2011	01.01.-31.12.2012	01.01.-30.09.2012	01.01.-30.09.2013
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	24.795	27.833	20.443	20.330
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	776	6.105	5.534	6.658
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(33.498)	(30.452)	(28.988)	(12.495)
<b>Καθαρή αύξηση/ (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης/ περιόδου</b>	<b>(7.927)</b>	<b>3.486</b>	<b>(3.011)</b>	<b>14.493</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης/περιόδου	165.564	157.482	157.482	161.091
Επίδραση διακύμανσης συναλλαγματικών ισοτιμιών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(155)	123	116	44
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης/ περιόδου</b>	<b>157.482</b>	<b>161.091</b>	<b>154.587</b>	<b>175.628</b>

Πηγή: Δημοσιευμένες Ενοποιημένες Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2012 (τα στοιχεία της χρήσης 2011 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2012), οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρία σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από τον Τακτικό Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή και Δημοσιευμένες Ενοποιημένες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου εννεαμήνου 2013, οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρία σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 34 και δεν έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

B.8 Οι επιλεγμένες κύριες άτυπες (pro forma) χρηματοοικονομικές πληροφορίες πρέπει να περιλαμβάνουν σαφή αναφορά στο γεγονός ότι λόγω της φύσης τους, οι άτυπες (pro

Δε συντρέχει

	forma) χρηματοοικονομικές πληροφορίες αφορούν μια υποθετική κατάσταση και, ως εκ τούτου, δεν αντικατοπτρίζουν την πραγματική χρηματοοικονομική θέση ή τα αποτελέσματα της εταιρίας.	
B.9	Όταν γίνεται πρόβλεψη ή εκτίμηση κερδών, δηλώνεται το ποσό.	Δε συντρέχει
B.1 0	Περιγραφή της φύσης τυχόν επιφυλάξεων στην έκθεση ελέγχου για τις ιστορικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες	Δε συντρέχει
B.1 1	Εάν το κεφάλαιο κίνησης του εκδότη δεν επαρκεί για τις τρέχουσες απαιτήσεις του εκδότη πρέπει να συμπεριληφθεί επεξήγηση.	Η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει ότι, το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρίας και του Ομίλου για τους επόμενους 12 μήνες επαρκεί για τις τρέχουσες δραστηριότητές τους.

<b>Ενότητα Γ – Κινητές αξίες Παραρτήματα</b>		
Γ.1	Περιγραφή του είδους και της κατηγορίας των κινητών αξιών που προσφέρονται ή/και εισάγονται προς διαπραγμάτευση, συμπεριλαμβανομένου οποιουδήποτε αριθμού αναγνώρισης κινητών αξιών.	Οι μετοχές της Εταιρίας είναι άυλες κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου, εκπεφρασμένες σε ευρώ, διαπραγματεύονται στην κατηγορία της «Κύριας Αγοράς» 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 και το σύμβολο διαπραγμάτευσης της είναι ΕΥΠΡΟ -EUPRO.  Η μονάδα διαπραγμάτευσης των μετοχών στο Χ.Α. είναι ο τίτλος μίας (1) άυλης κοινής μετοχής.
Γ.2	Νόμισμα στο οποίο είναι εκφρασμένες οι κινητές αξίες.	Οι μετοχές της Εταιρίας διαπραγματεύονται σε Ευρώ.
Γ.3	Ο αριθμός μετοχών που εκδόθηκαν και έχουν ολοσχερώς εξοφληθεί, και των μετοχών που εκδόθηκαν αλλά δεν έχουν εξοφληθεί. Η ονομαστική αξία ανά μετοχή, ή αναφορά του γεγονότος ότι οι μετοχές δεν έχουν ονομαστική αξία.	Μετά την επιτυχή ολοκλήρωση της παρούσας αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών, σύμφωνα με την από 08.11.2013 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας δύναται να αυξηθεί μέχρι το ποσό των 85.753.800,00 €, με την έκδοση μέχρι 40.260.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών (εφεξής οι «Νέες Μετοχές»), ονομαστικής αξίας 2,13 € εκάστη (εφεξής η «Αύξηση»). Συνεπώς, το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας, μετά την παρούσα Αύξηση, δύναται να ανέλθει μέχρι 215.683.800 €, διαιρούμενο σε 101.260.000 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 2,13 εκάστη.
Γ.4	Περιγραφή των	Κάθε μετοχή της Εταιρίας ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα και τις

	δικαιωμάτων που συνδέονται με τις κινητές αξίες.	υποχρεώσεις που καθορίζονται από το Νόμο και το καταστατικό της Εταιρίας, το οποίο δεν περιέχει διατάξεις περισσότερο περιοριστικές από αυτές που προβλέπει ο Νόμος.  Το καταστατικό της Εταιρίας δεν περιέχει ειδικά δικαιώματα ή προνόμια υπέρ συγκεκριμένων μετόχων ούτε περιορισμούς κατά συγκεκριμένων μετόχων.
Γ.5	Περιγραφή τυχόν περιορισμών στην ελεύθερη μεταβίβαση των κινητών αξιών.	Δεν υφίστανται: <ul style="list-style-type: none"> <li>• καταστατικοί περιορισμοί στην ελεύθερη μεταβίβαση των κοινών μετοχών της Εταιρίας και</li> <li>• καταστατικές ρήτρες εξαγοράς και ρήτρες μετατροπής.</li> </ul> Δεν υφίστανται περιπτώσεις μετατρέψιμων κινητών αξιών, ανταλλάξιμων κινητών αξιών ή κινητών αξιών με τίτλους επιλογής (warrants), δικαίωμα ή/και υποχρέωση απόκτησης σε σχέση με το εγκεκριμένο αλλά όχι εγγεγραμμένο κεφάλαιο, ή δέσμευση αύξησης του κεφαλαίου πλην της παρούσας Αύξησης, ούτε δικαίωμα προαίρεσης για το κεφάλαιο οποιουδήποτε μέλους του Ομίλου ή συμφωνία υπό όρους ή άνευ όρων που προβλέπει ότι το κεφάλαιο αυτό θα αποτελέσει το αντικείμενο δικαιώματος προαίρεσης.  Τέλος, δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρίας που δεν αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο.
Γ.6	Αναφορά του κατά πόσο οι προσφερόμενες κινητές αξίες αποτελούν ή θα αποτελέσουν αντικείμενο αίτησης εισαγωγής προς διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά και της ταυτότητας όλων των ρυθμιζόμενων αγορών, στις οποίες οι κινητές αξίες αποτελούν ή πρόκειται να αποτελέσουν αντικείμενο διαπραγμάτευσης.	Οι προσφερόμενες κινητές αξίες θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση αποκλειστικά στο Χρηματιστήριο Αθηνών και ειδικότερα στην κατηγορία της «Κύριας Αγοράς» του Χ.Α.
Γ.7	Περιγραφή της μερισματικής πολιτικής.	Κατά την χρήση 2012, η Εταιρία δεν διένειμε μέρισμα στους μετόχους διότι τα αποτελέσματα της εν λόγω χρήσης ήταν ζημιογόνα.

<b>Ενότητα Δ — Κίνδυνοι</b>		
Δ.1	Κύριες πληροφορίες σχετικά με τους βασικούς κινδύνους που αφορούν ειδικά στον εκδότη ή στον τομέα δραστηριότητάς του.	<b>Α. Κίνδυνοι που σχετίζονται με τις επιχειρηματικές δραστηριότητες και τα ακίνητα της Εταιρίας</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Η πλειονότητα των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας εκμισθώνεται σε τρεις ομάδες μισθωτών, γεγονός που καθιστά τη χρηματοοικονομική της θέση ευάλωτη σε περίπτωση καταγγελίας, ή αλλαγής των βασικών όρων των συμβάσεων μίσθωσης από οιονδήποτε εκ των τριών</li> </ul>

		<p>μισθωτών.</p> <p>Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι η καταγγελία ορισμένων ή όλων των συμβάσεων μίσθωσης από τις τρεις ομάδες μισθωτών 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 τους εν λόγω μισθωτές 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 ουσιαδώς τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας και τα οικονομικά αποτελέσματά της.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul> <p>Δεν μπορούν να υπάρξουν εγγυήσεις ότι οι μισθωτές της Εταιρίας 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Η Εταιρία μπορεί να μην είναι σε θέση να ανανεώσει μισθώσεις που λήγουν ή να εκμισθώσει εκ νέου τους μη μισθωμένους (κενούς) χώρους έγκαιρα ή να τους εκμισθώσει με ελκυστικούς όρους, γεγονός που μπορεί να επηρεάσει δυσμενώς την λειτουργική της απόδοση.</li> <li>• Η Εταιρία ανταγωνίζεται τρίτους στην ανεύρεση μισθωτών και την απόκτηση ακινήτων</li> <li>• Η Εταιρία μπορεί να επηρεαστεί δυσμενώς από τυχόν καθυστέρηση ή αδυναμία ανεύρεσης κατάλληλων επενδύσεων</li> </ul> <p>Σε περίπτωση που η Εταιρία καθυστερήσει στην επιλογή και αγορά ακινήτων ή δεν είναι σε θέση να βρει κατάλληλα ακίνητα προς αγορά, θα μπορούσε να επηρεαστεί δυσμενώς και ουσιαδώς η χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας και η ικανότητά της να διανείμει μέρισμα στους μετόχους της.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ενδέχεται να υπάρξουν αυξήσεις στα λειτουργικά και λοιπά</li> </ul>
--	--	---



		<p style="text-align: center;">έξοδα της Εταιρίας.</p> <p>Τέτοιου είδους αυξήσεις θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς και ουσιαδώς τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας και τη δυνατότητά της να διανείμει μέρισμα στους μετόχους της.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Οι μέτοχοι πλειοψηφίας της Εταιρίας ενδέχεται να προβούν σε ενέργειες που δεν αντικατοπτρίζουν τη βούληση ή τα συμφέροντα άλλων μετόχων.</li> </ul> <p>Μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης και εφόσον αυτή καλυφθεί πλήρως, η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. και η Fairfax θα είναι οι μέτοχοι πλειοψηφίας της Εταιρίας. Ως εκ τούτου οι ως άνω μέτοχοι θα έχουν τη δυνατότητα να επηρεάζουν σε σημαντικό βαθμό τις αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης της Εταιρίας. Τα εμπορικά συμφέροντα και κατά συνέπεια τα κίνητρα των ως άνω αναφερόμενων μετόχων πλειοψηφίας ενδέχεται να είναι διαφορετικά από εκείνα των υπολοίπων μετόχων, με αποτέλεσμα οι αποφάσεις που θα υπερψηφίζονται από τους προαναφερθέντες μετόχους πλειοψηφίας να μην λαμβάνουν υπόψη ή να μην αντικατοπτρίζουν τη βούληση των υπολοίπων μετόχων, ή ακόμη και να τους επηρεάζουν δυσμενώς.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Προσφάτως αποκτηθέντα ακίνητα μπορεί να μην αποφέρουν τις αποδόσεις που αναμένει η Εταιρία.</li> <li>• Η Εταιρία μπορεί να επιβαρυνθεί με πρόσθετα έξοδα και μπορεί να υπόκειται σε επιπρόσθετους κινδύνους κατά την απόκτηση ακινήτων που είναι υπό αποπεράτωση.</li> </ul> <p>Στις περιπτώσεις που η Εταιρία αγοράζει ακίνητα υπό κατασκευή ή αναδιαμόρφωση, ενδέχεται να αντιμετωπίσει ορισμένους κινδύνους σχετικά με την κατασκευή και ανάπτυξη ακινήτων. Επιπρόσθετα, η αδυναμία έγκαιρης ολοκλήρωσης του έργου από τον κατασκευαστή μπορεί να οδηγήσει τους μισθωτές να καταγγείλουν τις συμβάσεις μίσθωσης, εφόσον υπάρχουν. Αυτές οι ενέργειες μπορεί να αυξήσουν τα έξοδα της Εταιρίας ή να την υποχρεώσουν να προβεί σε νομικές ενέργειες που μπορεί να δημιουργήσουν για την Εταιρία αυξημένα έξοδα. Η επέλευση ενός ή περισσότερων από τους ως άνω παράγοντες θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς τις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρίας, τη χρηματοοικονομική της θέση, τα οικονομικά της αποτελέσματα.</p>
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Η Εταιρία για την επιτυχία των επιχειρηματικών της δραστηριοτήτων βασίζεται στην εμπειρία και την ειδικευση της Επενδυτικής Επιτροπής της, των ανώτερων διευθυντικών στελεχών της, του προσωπικού της και των συμβούλων της</li> <li>• Η Εταιρία μπορεί να υπόκειται σε δυσμενείς αλλαγές στη φορολογική νομοθεσία ή στην ερμηνεία αυτής.</li> <li>• Ορισμένες διατάξεις των συμβάσεων μίσθωσης της Εταιρίας θα μπορούσαν να αμφισβητηθούν βάσει του ελληνικού δικαίου ή του δικαίου οιοδήποτε άλλου κράτους στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρία</li> </ul> <p>Είναι πιθανό ότι όσον αφορά τις εμπορικές μισθώσεις που έχει συνάψει η Εταιρία και οι οποίες διέπονται από το ελληνικό δίκαιο, τυχόν παραιτήσεις των μισθωτών από το δικαίωμα καταγγελίας να κριθούν ως ανίσχυρες. Η Εταιρία μπορεί να υπόκειται σε παρόμοιες ειδικές διατάξεις βάσει της νομοθεσίας ακινήτων άλλων δικαιοδοσιών στις οποίες δραστηριοποιείται.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ο Όμιλος ενδέχεται να αντιμετωπίσει κινδύνους που συνδέονται με τυχόν μελλοντικό δανεισμό για τη διεύρυνση του χαρτοφυλακίου ακινήτων του.</li> </ul> <p>Η διοίκηση του Ομίλου έχει τη δυνατότητα να προσφύγει σε επιπρόσθετο δανεισμό προκειμένου να αυξήσει την πρόσβασή της στα κεφάλαια για τη χρηματοδότηση της στρατηγικής των επενδύσεών του. Εάν κατά καιρούς ο Όμιλος 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 του, σύμφωνα με την επενδυτική του στρατηγική, γεγονός που είναι πιθανό να επηρεάσει δυσμενώς την απόδοση των επενδύσεών του και των μετοχών της Εταιρίας.</p> <p>Επιπρόσθετα, τυχόν μελλοντικός δανεισμός ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς τις ταμειακές ροές του Ομίλου και την ικανότητά του να καταβάλει μέρισμα.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Η Εταιρία ενδέχεται να αντιμετωπίσει ορισμένους κινδύνους σε περίπτωση που επιλέξει να προβεί σε επιλεκτικές διεθνείς επενδύσεις.</li> <li>• Η Εταιρία ενδέχεται να αντιμετωπίσει κινδύνους συνδεόμενους με αξιώσεις επιστροφής ακινήτων αναφορικά με ορισμένες διεθνείς επενδύσεις στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη.</li> </ul>
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Λειτουργικός Κίνδυνος</b></li> </ul> <p>Είναι ο κίνδυνος πρόκλησης ζημιών εξαιτίας ανεπαρκών ή αποτυχημένων εσωτερικών διαδικασιών και συστημάτων ή εξαιτίας εξωτερικών γεγονότων που μπορεί να λάβουν την μορφή εσωτερικής απάτης, εξωτερικής απάτης ακατάλληλων εργασιακών πρακτικών και φυσικής ασφαλείας του χώρου εργασίας, ανεπαρκών πρακτικών που έχουν σχέση με τους πελάτες, τα προϊόντα ή τις επιχειρηματικές πρακτικές, ζημιών ή ολικής καταστροφής παγίων της επιχείρησης, ζημιών σε πληροφοριακά τηλεπικοινωνιακά ή άλλου είδους συστήματα ή ασφαλμάτων στην επεξεργασία και εκτέλεση των συναλλαγών. Η Εταιρία εφαρμόζει διαδικασία διαχείρισης κινδύνων λαμβάνοντας υπόψη την πολιτική διαχείρισης κινδύνων του Ομίλου Eurobank. Το Δ.Σ. μέσω της Επιτροπής Ελέγχου ανασκοπεί τακτικά τους κύριους κινδύνους που αντιμετωπίζει η Εταιρία και την αποτελεσματικότητα του συστήματος εσωτερικού ελέγχου, όσον αφορά στη διαχείριση των εν λόγω κινδύνων.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Κίνδυνος της Αγοράς</b></li> </ul> <p>Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και τον ισολογισμό ανάλογα με την εμπορική τους αξία. Οι μεταβολές στις εμπορικές αξίες των ακινήτων έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην κερδοφορία και τα στοιχεία του ενεργητικού της Εταιρίας.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Κίνδυνος Επιτοκίου</b></li> </ul> <p>Ο κίνδυνος επιτοκίου για τον Όμιλο προκύπτει κυρίως από μακροχρόνιες χρηματοοικονομικές μισθώσεις και τραπεζικό δανεισμό κυμαινόμενου επιτοκίου, καθώς και τον υψηλό όγκο επενδύσεων κεφαλαίων σε προθεσμιακές καταθέσεις που έχει ο Όμιλος.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Πιστωτικός Κίνδυνος</b></li> </ul> <p>Τα έσοδα του Ομίλου θα επηρεαστούν σημαντικά σε περίπτωση που οι μισθωτές αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Κίνδυνος Εποπτικών Αρχών και Συμμόρφωσης</b></li> </ul> <p>Ο Όμιλος έχει επεκταθεί σε επενδύσεις στην Νοτιοανατολική Ευρώπη. Η έλλειψη εξοικείωσης με το τοπικό νομοθετικό πλαίσιο θα μπορούσε να καταλήξει σε αυξημένους φόρους και διοικητικά πρόστιμα σε τοπικό και διεθνές επίπεδο.</p> <p><b>B. ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΟΝ ΚΛΑΔΟ ΚΑΙ ΤΙΣ ΑΓΟΡΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Κίνδυνος από το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα</li> <li>• Το νομικό και ρυθμιστικό καθεστώς στις χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης βρίσκεται ακόμα σε διαδικασία ανάπτυξης.</li> <li>• Η Εταιρία μπορεί να επηρεαστεί δυσμενώς από την έλλειψη</li> </ul>
--	--	---

		<p>εμπορευσιμότητας των ακινήτων.</p> <p>Η έλλειψη εμπορευσιμότητας των ακινήτων της Εταιρίας μπορεί να επηρεάσει την ικανότητα της 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• Η ανακάλυψη συνθηκών επιβλαβών για το περιβάλλον που δεν είχαν εντοπιστεί προηγουμένως θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρίας</li> <li>• 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</li> </ul> <p>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, 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Η Εταιρία μπορεί να υποστεί ουσιώδεις υλικές ζημιές το ύψος των οποίων υπερβαίνει το ασφάλισμα και/ή την ασφαλιστική κάλυψη</li> <li>• Η ελληνική νομοθεσία μπορεί να περιορίσει την ικανότητα της Εταιρίας να αγοράζει ή να πωλεί ακίνητα.</li> <li>• Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο η πώληση ή μεταβίβαση ακινήτου στην Εταιρία μπορεί να ακυρωθεί, κάτω από</li> </ul>
--	--	--

		ορισμένες συνθήκες, γεγονός που θα επηρέαζε αρνητικά την ικανότητα της Εταιρίας να αγοράσει ή να διατηρήσει ακίνητα.
Δ.2	Κύριες πληροφορίες σχετικά με τους βασικούς κινδύνους που αφορούν ειδικά στις κινητές αξίες.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Οι μετοχές που διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών παρουσιάζουν χαμηλότερη ρευστότητα και έντονες διακυμάνσεις απ' ό,τι μετοχές που διαπραγματεύονται σε άλλα μεγάλα χρηματιστήρια.</li> <li>• Η αξία των Μετοχών της Εταιρίας ενδέχεται να επηρεαστεί δυσμενώς από ενδεχόμενη πώληση σημαντικού αριθμού Μετοχών της από υφιστάμενο βασικό μέτοχο ή από την εντύπωση ότι μία τέτοια πώληση μπορεί να πραγματοποιηθεί.</li> <li>• Η χρηματιστηριακή τιμή της Μετοχής της Εταιρίας ενδέχεται να παρουσιάσει διακυμάνσεις.</li> <li>• Η χρηματιστηριακή τιμή των Μετοχών της Εταιρίας μπορεί να μειωθεί πριν ή μετά τη λήξη της περιόδου άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης.</li> <li>• Δε θα λαμβάνεται αποζημίωση σε περίπτωση μη άσκησης δικαιωμάτων προτίμησης μετά τη λήξη της περιόδου άσκησης τους.</li> <li>• Θα μειωθεί το ποσοστό συμμετοχής των επενδυτών εάν δεν ασκήσουν όλα τους τα δικαιώματα.</li> <li>• Η αγορά των δικαιωμάτων προτίμησης ενδέχεται να μην αναπτυχθεί επαρκώς.</li> <li>• 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</li> </ul>

<b>Ενότητα Ε – Προσφορά</b>		
E.1	Τα συνολικά καθαρά έσοδα και εκτίμηση των συνολικών εξόδων της έκδοσης/ προσφοράς, συμπεριλαμβανομένων των κατ' εκτίμηση εξόδων που χρεώνονται στον επενδυτή από τον εκδότη ή τον προσφέροντα.	Τα συνολικά αντληθησόμενα κεφάλαια, σε περίπτωση πλήρους κάλυψης της Αύξησης ανέρχονται σε €193.248 χιλ. Οι δαπάνες έκδοσης εκτιμώνται σε € 2.671 χιλ. περίπου και θα επιβαρύνουν την Εταιρία. Συνεπώς δεν υφίστανται δαπάνες οι οποίες θα επιβαρύνουν τον επενδυτή. Τα καθαρά αντληθησόμενα κεφάλαια κεφάλαια που θα προκύψουν από την προτεινόμενη Αύξηση ανέρχονται σε €190.577 χιλ.
E.2a	Λόγοι της προσφοράς και της χρήσης των εσόδων, εκτιμώμενο καθαρό ποσό των εσόδων.	Σε σχέση με τα καθαρά αντληθησόμενα κεφάλαια που θα προκύψουν από την προτεινόμενη Αύξηση ύψους €190.577 χιλ. η Εταιρία σκοπεύει να τα επενδύσει σύμφωνα αφενός, με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999, ως ισχύει, και, αφετέρου, με την επενδυτική πολιτική και στρατηγική της. Η Εταιρία αναμένει να επενδύσει το σύνολο των καθαρών εσόδων της παρούσας Αύξησης εντός 36 μηνών από την

		<p>ολοκλήρωσή της.</p> <p>Επενδυτικός στόχος της Εταιρίας, όσον αφορά την Αύξηση αλλά και γενικότερα, είναι οι επενδύσεις σε εμπορικά κατά πλειοψηφία ακίνητα σε γεωγραφικές περιοχές υψηλής εμπορικότητας.</p> <p>Η Εταιρία εξετάζοντας επενδυτικές ευκαιρίες σε όλο το φάσμα της ακίνητης περιουσίας όπως, μεταξύ άλλων, τουριστικά ακίνητα, άμεσα ή με τη μέθοδο της παραχώρησης καθώς και αναπτύξεις έργων μέσω συμμετοχής σε joint ventures κλπ.</p> <p>Η Εταιρία δεν έχει καταρτίσει άλλες νομικά δεσμευτικές συμφωνίες πλην αυτών που αναφέρονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο. Συγκεκριμένα η Διοίκηση του Ομίλου δηλώνει ότι η Εταιρία και οι θυγατρικές της δεν έχουν αναλάβει καμία ισχυρή δέσμευση για την υλοποίηση μελλοντικών επενδύσεων που θα χρηματοδοτηθούν από την παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, ήτοι εξαγορές εταιριών, ακινήτων και μετοχικές συμμετοχές, μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.</p> <p>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 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς 3/347/12.07.2005, ως εκάστοτε ισχύουν.</p>
E.3	Περιγραφή των όρων και προϋποθέσεων της προσφοράς.	<p>Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας, κατά τη συνεδρίαση της 08.11.2013 αποφάσισε, μεταξύ άλλων, την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των € 85.753.800 με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων της με αναλογία 0,66 νέες για κάθε 1 παλαιά μετοχή. Συνολικά θα εκδοθούν 40.260.000 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 2,13 (στο εξής οι «Νέες Μετοχές») και τιμή διάθεσης € 4,80 (στο εξής η «Τιμή Διάθεσης») για κάθε μία Νέα Μετοχή. Η υπέρ το άρτιο διαφορά €107.494.200 θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο».</p> <p>Δικαίωμα προτίμησης στην Αύξηση θα έχουν:</p> <p>i. όλοι οι κάτοχοι υφιστάμενων κοινών μετοχών της Εταιρίας, οι οποίοι θα είναι εγγεγραμμένοι στο Μητρώο Μετόχων της Εταιρίας που τηρείται στην εταιρία «Ελληνικά Χρηματιστήρια Ανώνυμη Εταιρία Συμμετοχών, Εκκαθάρισης Διακανονισμού &amp; Καταχώρησης» (στο εξής η «Ε.Χ.Α.Ε.») τη δεύτερη εργάσιμη που έπεται της ημερομηνίας αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης, όπως αυτή θα καθοριστεί και ανακοινωθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο και</p> <p>ii. όσοι αποκτήσουν δικαιώματα προτίμησης κατά την περίοδο διαπραγμάτευσής τους στο Χρηματιστήριο Αθηνών (Χ.Α.)</p> <p>Σε περίπτωση που μετά την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης κατά τα ανωτέρω παραμείνουν αδιάθετες νέες μετοχές, αυτές θα διατεθούν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας κατά την κρίση του σύμφωνα με το άρθρο 13 παρ. 8 εδ. 6 του κ.ν. 2190/1920 τηρώντας την εξαίρεση της παραγράφου 2 του άρθρου 3 του Ν.3401/2005, άλλως το μετοχικό κεφάλαιο θα αυξηθεί μέχρι του</p>

		<p>ποσού της κάλυψης, σύμφωνα με το άρθρο 13α παρ. 1 του ΚΝ 2190/1920.</p> <p>Κατά συνέπεια, τα κεφάλαια που θα αντληθούν από την παρούσα Αύξηση στην περίπτωση που αυτή καλυφθεί πλήρως, θα ανέλθουν σε € 193.248 χιλ.</p> <p>Επίσης, η ως άνω Έκτακτη Γενική Συνέλευση αποφάσισε η Τιμή Διάθεσης των Νέων Μετοχών να μπορεί να είναι ανώτερη από τη χρηματιστηριακή τιμή των υφιστάμενων μετοχών της κατά το χρόνο αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης.</p>
E.4	<p>Περιγραφή τυχόν συμφερόντων που επηρεάζουν σημαντικά την έκδοση/ προσφορά, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων συμφερόντων.</p>	<p>Δεν υφίσταται σύγκρουση συμφερόντων μεταξύ της Εταιρίας και των φυσικών και νομικών προσώπων που συμμετέχουν στην παρούσα αύξηση του κοινού μετοχικού κεφαλαίου της.</p> <p>Ο Σύμβουλος Έκδοσης Eurobank Equities δεν έχει συμφέροντα τα οποία δύνανται να επηρεάσουν ουσιωδώς την παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου. Ο Σύμβουλος Έκδοσης θα λάβει αμοιβή για τις παρασχεθείσες υπηρεσίες του που αφορούν στην παρούσα αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου. Περαιτέρω, ο Σύμβουλος Έκδοσης και η μητρική Eurobank καθώς και συνδεδεμένες με αυτούς εταιρίες έχουν συνάψει και ενδέχεται να συνάψουν και στο μέλλον συμβάσεις επενδυτικής τραπεζικής και τραπεζικές συναλλαγές με την Εταιρία κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους. Το ποσοστό της συνολικής συμμετοχής του Ομίλου Eurobank στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται στο 55,94%. Επίσης, σημειώνεται ότι τα έσοδα του Ομίλου από μισθώσεις με την Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. ανέρχονται σε 29% για την περίοδο 01.01.-30.09.2013.</p> <p>Οι εταιρίες NAI HELLAS/AVENT A.E. και Savills Hellas ΕΠΕ βεβαιώνουν ότι οι εν λόγω εταιρίες και οι συνεργάτες τους δεν συνδέονται και δεν διατηρούν οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση με τη Eurobank Properties A.E.E.A.Π. ή/και τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρίες. Επίσης, ο πιστοποιημένος εκτιμητής κ. Ηλίας Ζιώγας δεν συνδέεται και δεν διατηρεί οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση με τη Eurobank Properties A.E.E.A.Π. ή/και τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρίες.</p>
E.5	<p>Όνομα του προσώπου ή της οντότητας που προσφέρεται να πωλήσει την κινητή αξία. Συμφωνίες υποχρεωτικής διακράτησης; ενδιαφερόμενα μέρη και περίοδος υποχρεωτικής διακράτησης.</p>	<p>Σε συνέχεια των από 19 Ιουνίου 2013 και 18 Οκτωβρίου 2013 ανακοινώσεων του βασικού μετόχου Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E., σχετικά με τη συμφωνία της με την канаδική εταιρία Fairfax αναφορικά με τη συμμετοχή της τελευταίας στην Εταιρία:</p> <p>α) η Fairfax έχει δεσμευθεί να αγοράσει τα Δικαιώματα Προτίμησης της Eurobank στην Αύξηση έναντι συνολικού τιμήματος περίπου €20 εκατ. και να ασκήσει τα δικά της Δικαιώματα Προτίμησης και αυτά που αγόρασε από την Eurobank. Ως αποτέλεσμα και με την παραδοχή πλήρους κάλυψης της Αύξησης, η Fairfax θα αυξήσει τη συμμετοχή της στην Εταιρία σε περίπου 41,2% (από περίπου 19% που ήταν την 17.10.2013) και η Eurobank θα κατέχει περίπου το 33,5% της Εταιρίας (από περίπου 55,56% που ήταν την 17.10.2013) και</p> <p>β) Η Eurobank και η Fairfax θα συνεργαστούν ώστε μέχρι τις 30 Ιουνίου 2020, η Eurobank να διατηρήσει τη διοίκηση της Εταιρίας και να ενοποιεί πλήρως πλήρως την Properties, ενώ η Fairfax θα έχει εκπροσώπηση στο διοικητικό συμβούλιο της Εταιρίας και συνήθη, για</p>

		<p>τέτοιου τύπου συναλλαγές, δικαιώματα αρνησικυρίας. Το καθεστώς αυτό θα ισχύει όσο η συμμετοχή της Eurobank στην Εταιρία παραμένει πάνω από 20%, ακολούθως τα δικαιώματα διοίκησης θα μεταφερθούν αυτόματα στη Fairfax και η Eurobank θα διατηρήσει συνήθη δικαιώματα αρνησικυρίας ανάλογα με το ποσοστό συμμετοχής της στην Εταιρία.</p> <p>Η Eurobank Ergasias A.E., που είναι βασικός μέτοχος της Εταιρίας και κατέχει την 17.10.2013 ποσοστό συμμετοχής 55,56% επί του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, δήλωσε την 17.10.2013 προς το Δ.Σ. της Εταιρίας ότι έχει δεσμευθεί συμβατικά να μεταβιβάσει στην Fairfax, επίσης μέτοχο της Εταιρίας με ποσοστό συμμετοχής 19,12% επί του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, το σύνολο των δικαιωμάτων προτίμησης που της ανήκουν, δηλαδή συνολικά 33.888.849 δικαιώματα προτίμησης, και συνεπώς δεν θα συμμετάσχει στην παρούσα Αύξηση, επιφυλασσομένη για την πρόθεσή της να διατηρήσει περαιτέρω τη συμμετοχή της στην Εταιρία για χρονικό διάστημα 6 μηνών από την έναρξη διαπραγματεύσεως των νέων μετοχών.</p> <p>Δεν είναι γνωστό στη διοίκηση της Εταιρίας εάν μεγάλοι μέτοχοι (ήτοι μέτοχοι που κατέχουν ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας) ή μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών της οργάνων προτίθενται να εγγραφούν στη παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ή εάν οποιοδήποτε πρόσωπο προτίθεται να εγγραφεί για περισσότερο από το 5% των προσφερόμενων νέων μετοχών, με εξαίρεση τους προαναφερθέντες βασικούς μετόχους της Εταιρίας.</p>																																																							
E.6	<p>Ποσό και ποσοστό της άμεσης μείωσης της διασποράς που προκύπτει από την προσφορά. Εάν η προσφορά εγγραφής γίνεται σε υφιστάμενους μετόχους, να αναφερθεί το ποσό και το ποσοστό της άμεσης μείωσης της διασποράς εάν οι μέτοχοι αυτοί δεν εγγράψουν τη νέα προσφορά.</p>	<p>Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρίας σύμφωνα με το μετοχολόγιο της 27.12.2013, την από 31.12.2013 ανακοίνωση των αποτελεσμάτων της Δημόσιας Πρότασης της Fairfax για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της Εταιρίας (για περαιτέρω λεπτομέρειες βλ. ανωτέρω ενότητα Β.6), καθώς και μετά την ολοκλήρωση της παρούσας Αύξησης, έχοντας λάβει υπόψη την επενδυτική συμφωνία βάσει της οποίας η Fairfax θα αγοράσει τα δικαιώματα προτίμησης της Eurobank στην Αύξηση και θα ασκήσει όλα τα Δικαιώματα Προτίμησης. Στο σενάριο της πλήρους κάλυψης της Αύξησης, οι λοιποί παλαιοί μέτοχοι, ασκούν εξ ολοκλήρου τα δικαιώματά τους.</p> <table border="1" data-bbox="614 1489 1428 1713"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="3">Πριν την παρούσα Αύξηση (μετοχολόγιο της 27.12.2013)</th> <th colspan="3">Μετά την παρούσα Αύξηση - Σενάριο πλήρους κάλυψης (μετοχολόγιο της 27.12.2013)</th> </tr> <tr> <th>Αριθμός κοινών μετοχών</th> <th>Δικαιώματα Ψήφου</th> <th>% Δικαιωμάτων Ψήφου<sup>1</sup></th> <th>Αριθμός κοινών μετοχών</th> <th>Δικαιώματα Ψήφου</th> <th>% Δικαιωμάτων Ψήφου<sup>1</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.</td> <td>34.123.867</td> <td>34.123.867</td> <td>55,94%</td> <td>34.123.867</td> <td>34.123.867</td> <td>33,70%</td> </tr> <tr> <td>Fairfax Financial Holdings Limited</td> <td>11.839.598</td> <td>11.839.598</td> <td>19,41%</td> <td>42.175.485</td> <td>42.175.485</td> <td>41,65%</td> </tr> <tr> <td>Fidelity Management &amp; Research</td> <td>3.562.870</td> <td>3.562.870</td> <td>5,84%</td> <td>5.914.364</td> <td>5.914.364</td> <td>5,84%</td> </tr> <tr> <td>Επενδυτικό κοινό (free float)</td> <td>10.323.094</td> <td>10.323.094</td> <td>16,92%</td> <td>17.895.713</td> <td>17.895.713</td> <td>17,67%</td> </tr> <tr> <td>Ίδιες Μετοχές</td> <td>1.150.571</td> <td></td> <td></td> <td>1.150.571</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Σύνολο</b></td> <td><b>61.000.000</b></td> <td><b>59.849.429</b></td> <td><b>98,11%</b></td> <td><b>101.260.000</b></td> <td><b>100.109.429</b></td> <td><b>98,86%</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρία.</p> <p>Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρίας σύμφωνα με το μετοχολόγιο της 27.12.2013, την από 31.12.2013 ανακοίνωση των αποτελεσμάτων της Δημόσιας Πρότασης της Fairfax για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της Εταιρίας (για περαιτέρω λεπτομέρειες βλ. ανωτέρω ενότητα Β.6), καθώς και μετά την ολοκλήρωση της παρούσας Αύξησης, έχοντας λάβει υπόψη την επενδυτική συμφωνία βάσει της οποίας η Fairfax θα αγοράσει τα</p>		Πριν την παρούσα Αύξηση (μετοχολόγιο της 27.12.2013)			Μετά την παρούσα Αύξηση - Σενάριο πλήρους κάλυψης (μετοχολόγιο της 27.12.2013)			Αριθμός κοινών μετοχών	Δικαιώματα Ψήφου	% Δικαιωμάτων Ψήφου <sup>1</sup>	Αριθμός κοινών μετοχών	Δικαιώματα Ψήφου	% Δικαιωμάτων Ψήφου <sup>1</sup>	Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.	34.123.867	34.123.867	55,94%	34.123.867	34.123.867	33,70%	Fairfax Financial Holdings Limited	11.839.598	11.839.598	19,41%	42.175.485	42.175.485	41,65%	Fidelity Management & Research	3.562.870	3.562.870	5,84%	5.914.364	5.914.364	5,84%	Επενδυτικό κοινό (free float)	10.323.094	10.323.094	16,92%	17.895.713	17.895.713	17,67%	Ίδιες Μετοχές	1.150.571			1.150.571			<b>Σύνολο</b>	<b>61.000.000</b>	<b>59.849.429</b>	<b>98,11%</b>	<b>101.260.000</b>	<b>100.109.429</b>	<b>98,86%</b>
	Πριν την παρούσα Αύξηση (μετοχολόγιο της 27.12.2013)			Μετά την παρούσα Αύξηση - Σενάριο πλήρους κάλυψης (μετοχολόγιο της 27.12.2013)																																																					
	Αριθμός κοινών μετοχών	Δικαιώματα Ψήφου	% Δικαιωμάτων Ψήφου <sup>1</sup>	Αριθμός κοινών μετοχών	Δικαιώματα Ψήφου	% Δικαιωμάτων Ψήφου <sup>1</sup>																																																			
Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.	34.123.867	34.123.867	55,94%	34.123.867	34.123.867	33,70%																																																			
Fairfax Financial Holdings Limited	11.839.598	11.839.598	19,41%	42.175.485	42.175.485	41,65%																																																			
Fidelity Management & Research	3.562.870	3.562.870	5,84%	5.914.364	5.914.364	5,84%																																																			
Επενδυτικό κοινό (free float)	10.323.094	10.323.094	16,92%	17.895.713	17.895.713	17,67%																																																			
Ίδιες Μετοχές	1.150.571			1.150.571																																																					
<b>Σύνολο</b>	<b>61.000.000</b>	<b>59.849.429</b>	<b>98,11%</b>	<b>101.260.000</b>	<b>100.109.429</b>	<b>98,86%</b>																																																			



δικαιώματα προτίμησης της Eurobank στην Αύξηση και θα ασκήσει όλα τα Δικαιώματα Προτίμησης. Στο σενάριο της μερικής κάλυψης της Αύξησης, το επενδυτικό κοινό δεν θα ασκήσει τα δικαιώματά του, με εξαίρεση την αγορά και άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης των 1.150.571 ιδίων μετοχών, που σύμφωνα με την απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας της 8ης Νοεμβρίου 2013, θα διατεθούν στο επενδυτικό κοινό.

	Πριν την παρούσα Αύξηση (μετοχολόγιο της 27.12.2013)			Μετά την παρούσα Αύξηση - Σενάριο μερικής κάλυψης (μετοχολόγιο της 27.12.2013)		
	Αριθμός κοινών μετοχών	Δικαιώματα Ψήφου	% Δικαιωμάτων Ψήφου <sup>1</sup>	Αριθμός κοινών μετοχών	Δικαιώματα Ψήφου	% Δικαιωμάτων Ψήφου <sup>1</sup>
Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.	34.123.867	34.123.867	55,94%	34.123.867	34.123.867	36,13%
Fairfax Financial Holdings Limited	11.839.598	11.839.598	19,41%	42.175.485	42.175.485	44,66%
Fidelity Management & Research	3.562.870	3.562.870	5,84%	5.914.364	5.914.364	6,26%
Επενδυτικό κοινό (free float)	10.323.094	10.323.094	16,92%	11.082.471	11.082.471	11,73%
Ίδιες Μετοχές	1.150.571			1.150.571		
<b>Σύνολο</b>	<b>61.000.000</b>	<b>59.849.429</b>	<b>98,11%</b>	<b>94.446.758</b>	<b>93.296.187</b>	<b>98,78%</b>

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρία.

Σημειώσεις:

1. Κατά τον υπολογισμό του εν λόγω ποσοστού δεν έχουν αφαιρεθεί τα δικαιώματα ψήφου των ιδίων μετοχών που κατέχει η Εταιρία.

Σημειώνεται ότι τα παραπάνω σενάρια είναι υποθετικά και βασίζονται σε παραδοχές που ενδεχομένως να μην επαληθευτούν.

E.7 Εκτιμώμενα έξοδα που χρεώνονται στον επενδυτή από τον εκδότη ή τον προσφέροντα.

Δε συντρέχει.

---

## **ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

---

Η δημόσια προσφορά μετοχών της Εταιρίας με δικαίωμα προτίμησης υπέρ παλαιών μετόχων απευθύνεται στους μετόχους της Εταιρίας και το επίπεδο πληροφόρησης του ενημερωτικού δελτίου είναι ανάλογο προς το συγκεκριμένο είδος έκδοσης.

---

## 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 της Εταιρίας. Εάν όντως πραγματοποιηθεί οιοδήποτε από τα γεγονότα που περιγράφονται κατωτέρω, οι επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρίας, η χρηματοοικονομική της θέση ή/και τα οικονομικά της αποτελέσματα ενδέχεται να επηρεαστούν δυσμενώς και ουσιαστικά 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 ουσιαστική δυσμενή επίδραση στις επιχειρηματικές της δραστηριότητες και τα οικονομικά της αποτελέσματα. Η σειρά παράθεσης των κινδύνων δεν παραπέμπει σε διαφοροποίησή τους όσον αφορά τη βαρύτητα ή στην πιθανότητα πραγματοποίησης καθενός από αυτούς.

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

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

Περίπου το 74% των συνολικών Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων την 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2013 προέρχεται από τρεις ομάδες μισθωτών, τον Όμιλο Eurobank, που αντιπροσώπευε περίπου το 50% των εσόδων της Εταιρίας από συνολικά Ετησιοποιημένα Μισθώματα, την εταιρία Praktiker που αντιπροσώπευε περίπου το 12,2% των εσόδων της Εταιρίας από συνολικά Ετησιοποιημένα Μισθώματα και τον Όμιλο Μαρινόπουλου, που αντιπροσώπευε περίπου το 11,8% των συνολικών Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων της Εταιρίας. Στη χρήση 2012, οι εν λόγω τρεις ομάδες μισθωτών αντιπροσώπευαν ποσοστό 48,5% για τον Όμιλο Eurobank, 11,4% για την εταιρία Praktiker και 13,1% για Όμιλο Μαρινόπουλο αντίστοιχα επί των εσόδων από μισθώματα της Εταιρίας. 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, στην εταιρία Praktiker 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 ουσιαστικά 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 αποδοτικότητά τους.**

Η Εταιρία είναι εκτεθειμένη στον πιστωτικό κίνδυνο των μισθωτών της, συμπεριλαμβανομένων κυρίως των τριών μεγαλύτερων ομάδων μισθωτών της, τον Όμιλο Eurobank, τον Όμιλο Μαρινόπουλου [και το Ελληνικό Δημόσιο]. 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 τρεις έως έξι μήνες για την έξωση υπερήμερων μισθωτών, υπό την προϋπόθεση μη άσκησης ένδικων μέσων ή βοηθημάτων από τους μισθωτές.

Σημειώνεται ότι η Εταιρία αποτελεί τον επιλεγέντα επενδυτή για την απόκτηση χαρτοφυλακίου 14 ακινήτων από το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου τα οποία θα εκμισθωθούν στο Ελληνικό Δημόσιο για 20 έτη. Τα ετήσια έσοδα από μισθώματα ανέρχονται σε περίπου € 14 εκατ. ετησίως αναπροσαρμοζόμενα, για την καταβολή των οποίων υπεύθυνο είναι το Ελληνικό Δημόσιο. Δεν μπορεί να δοθεί καμία διασφάλιση, ότι το Ελληνικό Δημόσιο δεν θα ζητήσει επαναδιαπραγμάτευση των ως άνω μισθωμάτων.

Στη Ρουμανία η έξωση ενός μισθωτή απαιτεί λιγότερο χρόνο, αλλά σε ορισμένες περιπτώσεις η εκδίκαση μιας αγωγής μπορεί να διαρκέσει αρκετά χρόνια. Τέτοια γεγονότα (χάριν 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 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 εκμισθώσει εκ νέου τους μη μισθωμένους (κενούς) χώρους έγκαιρα ή να τους εκμισθώσει με ελκυστικούς όρους, γεγονός που μπορεί να επηρεάσει δυσμενώς την λειτουργική της απόδοση.**

Την 30.09.2013 το 9% της συνολικής επιφάνειας των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου είναι μη μισθωμένο (κενό). Εάν τα ακίνητα παραμείνουν αμισθωτα για μεγάλο χρονικό διάστημα, η Εταιρία θα έχει διαφυγόντα 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 αγοραία 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 με αντίστοιχους όρους 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 Αύξησης εντός 36 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 επενδύσεων 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.

## **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 κανονισμούς ή τις πολιτικές, 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.

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

Μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης και εφόσον αυτή καλυφθεί πλήρως, η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. και η Fairfax Financial Holdings Limited θα είναι οι μέτοχοι πλειοψηφίας της Εταιρίας, με συνολικό ποσοστό περίπου 75,35% των Μετοχών της Εταιρίας (από το οποίο η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. θα κατέχει το 33,70%, και η Fairfax Financial Holdings Limited το 41,65%). Ως εκ τούτου οι ως άνω μέτοχοι θα έχουν τη δυνατότητα να επηρεάζουν σε σημαντικό βαθμό τις αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης της Εταιρίας (συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά, των αποφάσεων εκλογής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, συγχωνεύσεων, εξαγορών και λοιπών συναφών εταιρικών πράξεων). Θα διαθέτουν επίσης τη δυνατότητα να εμποδίζουν ορισμένες εταιρικές πράξεις.

Ωστόσο, τα εμπορικά συμφέροντα και κατά συνέπεια τα κίνητρα των ως άνω αναφερόμενων μετόχων πλειοψηφίας ενδέχεται να είναι διαφορετικά εκείνα των υπολοίπων μετόχων, με αποτέλεσμα οι αποφάσεις που θα υπερψηφίζονται από τους προαναφερθέντες μετόχους πλειοψηφίας να μην λαμβάνουν υπόψη ή να μην αντικατοπτρίζουν τη βούληση των υπολοίπων μετόχων, ή ακόμη και να τους επηρεάζουν δυσμενώς.

## **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.**

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία περί εταιριών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, το ελάχιστο υποχρεωτικό ετήσιο διανεμητέο μέρισμα στους μετόχους δεν μπορεί να είναι μικρότερο του 50% των ετήσιων καθαρών κερδών της Εταιρίας. Υπάρχουν όμως 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.

### **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 62,8 % των ακινήτων της (βάσει Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας) να βρίσκεται στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας. Κατά συνέπεια, ρυθμιστικές αλλαγές, τυχόν συνέχιση της ύφεση της ελληνικής οικονομίας και της ελληνικής αγοράς ακινήτων 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 κατανείμει 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 μεταξύ άλλων το αναμενόμενο Ποσοστό Πληρότητας και το ύψος των μισθωμάτων. Εάν το ακίνητο δεν 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, η χρηματοοικονομική απόδοσή της Εταιρίας ενδέχεται να επηρεαστεί δυσμενώς.

### **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,
- 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, εφόσον υπάρχουν. Αυτές οι ενέργειες μπορεί να αυξήσουν τα έξοδα της Εταιρίας ή να την υποχρεώσουν να προβεί σε δικαστικές ενέργειες ή/και να ασκήσει αγωγή αποζημίωσης κατά του κατασκευαστή ή/και να τον υποχρεώσει σε ολοκλήρωση της αποπεράτωσης του έργου, καθώς και να ασκήσει όλα τα εν γένει δικαίωμα που παρέχονται στον αγοραστή έναντι του πωλητή στα πλαίσια των του ελληνικού δικαίου σε περίπτωση πλημμελούς εκπλήρωσης της παροχής. 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 της Επενδυτικής Επιτροπής της, των ανώτερων διευθυντικών στελεχών της, του προσωπικού της και των συμβούλων της**

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

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

Οι φορολογικές ελαφρύνσεις που παρέχονται στην Εταιρία λόγω της οργάνωσής της ως Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορεί 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 4.5.2, ενότητα «Φορολογία μερισμάτων» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

**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**

Είναι πιθανό ορισμένες από τις διατάξεις των συμβάσεων μίσθωσης μεταξύ της Εταιρίας και των μισθωτών της να αμφισβητηθούν ως προς τη εγκυρότητά τους και να κριθούν ως ανεφάρμοστες από το αρμόδιο δικαστήριο. Ειδικότερα όσον αφορά τις συμβάσεις μίσθωσης που διέπονται από το ελληνικό δίκαιο, η ελληνική νομοθεσία περί εμπορικών μισθώσεων (Π.Δ. 34/1995) περιέχει ορισμένες διατάξεις που αποσκοπούν στην παροχή ειδικών δικαιωμάτων και προστασίας στους μισθωτές. Στην πράξη ωστόσο είναι σύνηθες για τους μισθωτές σε συμβάσεις εμπορικής μίσθωσης να παραιτούνται από ορισμένα από τα δικαιώματά τους. Στις περιπτώσεις αυτές η σύμβαση με την οποία οι μισθωτές παραιτούνται από τα δικαιώματά τους θα πρέπει να συναφθεί μετά την ημερομηνία της αρχικής σύμβασης μίσθωσης. Τέτοιες παραιτήσεις από δικαιώματα των μισθωτών έχουν συμπεριληφθεί σε αρκετές συμβάσεις μίσθωσης της Εταιρίας.

Ένα από τα δικαιώματα που παρέχονται στους μισθωτές είναι και το δικαίωμα του μισθωτή να καταγγείλει τη σύμβαση εμπορικής μίσθωσης μετά την πάροδο ενός έτους, με έγγραφη γνωστοποίηση τριών μηνών πριν την καταγγελία και την επιπρόσθετη καταβολή μισθωμάτων ενός μήνα (άρθρο 43 του Π.Δ. 34/1995, όπως εκείνο τροποποιήθηκε από το άρθρο 17 του Ν. 3853/2010).

Όσον αφορά την παραίτηση από το δικαίωμα καταγγελίας, με το άρθρο 17 παρ. 2 του Ν. 3853/2010 προβλέφθηκε ότι ο μισθωτής διατηρεί το δικαίωμα καταγγελίας της εμπορικής μίσθωσης σύμφωνα με το άρθρο 43 του Π.Δ. 34/1995, ακόμη και αν έχει παραιτηθεί από αυτό. Η εν λόγω πρόβλεψη ισχύει για καταγγελίες που θα γίνουν μέχρι και την 31.12.2013. Συνεπώς, αν η παραίτηση του μισθωτή από το δικαίωμα καταγγελίας έλαβε χώρα πριν από το νόμο 3583/2010, η παραίτηση αυτή μπορεί να θεωρηθεί ως άκυρη. Αντιθέτως, αν η μίσθωση συνήφθη μετά την ισχύ του νόμου 3583/2010 και ο μισθωτής συνολοκλήρωσε με έγγραφο μεταγενέστερης χρονολογίας (ήτοι τροποποιητικό έγγραφο), παραίτηση από το δικαίωμα καταγγελίας του άρθρου 43 του ΠΔ 34/1995, τότε η παραίτηση αυτή θεωρείται έγκυρη και ισχυρή. Αμφισβήτηση υπάρχει ως προς την τύχη γενόμενης παραίτησης του μισθωτή από δικαίωμα καταγγελίας, η οποία μεν γίνεται με μεταγενέστερο του νόμου 3583/2010 έγγραφο, ωστόσο αφορά μίσθωση προϋφιστάμενη του ν.3853/2010.

Επομένως, είναι πιθανό ότι όσον αφορά τις εμπορικές μισθώσεις που έχει συνάψει η Εταιρία και οι οποίες διέπονται από το ελληνικό δίκαιο, τυχόν παραιτήσεις των μισθωτών από το δικαίωμα καταγγελίας να κριθούν ως ανίσχυρες εφόσον εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 17 παρ. 2 του Ν. 3853/2010. Η Εταιρία μπορεί να υπόκειται σε παρόμοιες ειδικές διατάξεις βάσει της νομοθεσίας ακινήτων άλλων δικαιοδοσιών στις οποίες δραστηριοποιείται. Σε μία τέτοια περίπτωση υφίσταται κίνδυνος οι μισθώσεις να καταγγελθούν από τους μισθωτές πρόωρα σε χρονικό σημείο προγενέστερο αυτού στο οποίο απέβλεψε η Εταιρία και έτσι να στερηθεί η Εταιρία μισθωμάτων τα οποία υπολόγιζε βάσιμα να εισπράξει.

**Ο Όμιλος ενδέχεται να αντιμετωπίσει κινδύνους που συνδέονται με τυχόν μελλοντικό δανεισμό για τη διεύρυνση του χαρτοφυλακίου ακινήτων του.**

Οι ελληνικές Α.Ε.Α.Π. μπορούν να δανειζονται μέχρι το 75% του ενεργητικού τους με σκοπό την απόκτηση και αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας (Νόμος 4141/2013 «Επενδυτικά Έργα Ανάπτυξης, Παροχή Πιστώσεων και Άλλες Διατάξεις»). Στις 30.09.2013 ο Όμιλος σε ενοποιημένη βάση, είχε συνολικό δανεισμό ίσο με το 10% του ενεργητικού του.

Κατά συνέπεια, η διοίκηση του Ομίλου έχει τη δυνατότητα να προσφύγει σε επιπρόσθετο δανεισμό προκειμένου να αυξήσει την πρόσβασή της στα κεφάλαια για τη χρηματοδότηση της στρατηγικής των επενδύσεών του. Το ύψος και οι όροι τυχόν δανεισμού θα εξαρτώνται από την ικανότητα του



Ομίλου να εξασφαλίσει το δανεισμό και τη σταθερότητα των ταμειακών της ροών σύμφωνα με τις εκτιμήσεις του εκάστοτε δανειστή. Εάν κατά καιρούς ο Όμιλος 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 του, σύμφωνα με την επενδυτική του στρατηγική, γεγονός που είναι πιθανό να επηρεάσει δυσμενώς την απόδοση των επενδύσεών του και των μετοχών της Εταιρίας.

Αναμένεται ότι στο μέλλον θα παρέχεται στον Όμιλο δανεισμός έναντι εξασφαλίσεων επί ορισμένων ή του συνόλου των περιουσιακών του 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 τον Όμιλο σε μειονεκτική θέση έναντι ανταγωνιστών του 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 του Ομίλου 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.

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

- της αύξησης του κινδύνου επιτοκίων,
- την έκθεση του Ομίλου σε αυξημένο κίνδυνο σε περιπτώσεις ύφεσης στην αγορά των ακινήτων και στην οικονομία γενικότερα,
- της συνεπαγόμενης αναγκαιότητας να χρησιμοποιείται σημαντικό μέρος της ταμειακής ροής του Ομίλου στην εξυπηρέτηση των δανείων του,
- του περιορισμού, λόγω ενοχικών δεσμεύσεων, της ικανότητας του Ομίλου 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 του Ομίλου.

Επιπρόσθετα, τυχόν μελλοντικός δανεισμός ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς τις ταμειακές ροές του Ομίλου και την ικανότητά του να καταβάλει μερίσμα.

### **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 ουσιαστικά 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 επιτόκια, 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 επαναπατριsmού ποσών ή μερισμάτων.

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

Η Εταιρία ενδέχεται να αντιμετωπίσει κινδύνους συνδεδόμενους με αξιώσεις επιστροφής ακινήτων αναφορικά με συγκεκριμένες διασυνοριακές επενδύσεις της στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη όπου ο Όμιλος διαθέτει το 17% της αξίας του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του την 30.09.2013. 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 δικαίωμα 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.

### **Λειτουργικός Κίνδυνος**

Είναι ο κίνδυνος πρόκλησης ζημιών εξαιτίας ανεπαρκών ή αποτυχημένων εσωτερικών διαδικασιών και συστημάτων ή εξαιτίας εξωτερικών γεγονότων που μπορεί να λάβουν την μορφή εσωτερικής απάτης, εξωτερικής απάτης ακατάλληλων εργασιακών πρακτικών και φυσικής ασφαλείας του χώρου εργασίας, ανεπαρκών πρακτικών που έχουν σχέση με τους πελάτες, τα προϊόντα ή τις επιχειρηματικές πρακτικές, ζημιών ή ολικής καταστροφής παγίων της επιχείρησης, ζημιών σε πληροφοριακά τηλεπικοινωνιακά ή άλλου είδους συστήματα ή σφαλμάτων στην επεξεργασία και εκτέλεση των συναλλαγών.

Η Εταιρία εφαρμόζει διαδικασία διαχείρισης κινδύνων λαμβάνοντας υπόψη την πολιτική διαχείρισης κινδύνων του Ομίλου Eurobank. Το Δ.Σ. μέσω της Επιτροπής Ελέγχου ανασκοπεί τακτικά τους κύριους κινδύνους που αντιμετωπίζει η Εταιρία και την αποτελεσματικότητα του συστήματος εσωτερικού ελέγχου, όσον αφορά στη διαχείριση των εν λόγω κινδύνων. Η ανασκόπηση καλύπτει όλους τους ουσιώδεις ελέγχους, συμπεριλαμβανομένων των χρηματοοικονομικών και λειτουργικών ελέγχων, του ελέγχου συμμόρφωσης, καθώς και τους ελέγχους των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων.

### **Κίνδυνος της Αγοράς**

Είναι ο κίνδυνος πρόκλησης οικονομικής ζημίας εξαιτίας ραγδαίας μεταβολής του περιβάλλοντος της κτηματαγοράς και των εν γένει διεθνών οικονομικών συνθηκών πχ πληθωριστικός & κίνδυνος επιτοκίου & κίνδυνος μεταβολών στις αξίες των ακινήτων.

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και τον ισολογισμό ανάλογα με την εμπορική τους αξία. Η Εταιρία μπορεί να εμφανίσει ζημιές από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, λόγω μακροοικονομικών προβλημάτων της πραγματικής οικονομίας και ειδικότερα της κτηματαγοράς. Οι μεταβολές στις εμπορικές αξίες των ακινήτων έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην κερδοφορία και τα στοιχεία του ενεργητικού της Εταιρίας. Ωστόσο η στρατηγική σύναψης μακροχρόνιων μισθώσεων και της διατήρησης ποιοτικού χαρτοφυλακίου ενοικιαστών έχει ως αποτέλεσμα την χαμηλή επίπτωση στις ταμειακές ροές από επενδύσεις σε ακίνητα

### **Κίνδυνος Επιτοκίου**

Είναι ο κίνδυνος που αφορά την μείωση της αξίας μιας επένδυσης στο μέλλον εξαιτίας μιας ενδεχόμενης ανόδου των επιτοκίων. Όταν τα επιτόκια ανεβαίνουν οι επενδύσεις γίνονται λιγότερα ελκυστικές καθώς αυξάνεται το εναλλακτικό κόστος επένδυσης. Ο κίνδυνος επιτοκίου για τον Όμιλο προκύπτει κυρίως από μακροχρόνιες χρηματοοικονομικές μισθώσεις και τραπεζικό δανεισμό κυμαινόμενου επιτοκίου καθώς και τον υψηλό όγκο επενδύσεων κεφαλαίων σε προθεσμιακές καταθέσεις που έχει ο Όμιλος.

### **Πιστωτικός Κίνδυνος**

Είναι ο κίνδυνος ζημιάς εξαιτίας μη τήρησης των οικονομικών υποχρεώσεων των πελατών. Τμήμα του πιστωτικού κινδύνου είναι οι επισφάλειες από μισθωτές. Πιο συγκεκριμένα, τα έσοδα θα επηρεαστούν σημαντικά σε περίπτωση που οι μισθωτές αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους.

### **Κίνδυνος Εποπτικών Αρχών και Συμμόρφωσης**

Είναι ο κίνδυνος ζημιάς εξαιτίας μη τήρησης του ισχύοντος νομοθετικού και κανονιστικού πλαισίου, καθώς και των καταγεγραμμένων πρακτικών, εσωτερικών πολιτικών και διαδικασιών και του κώδικα δεοντολογίας που διέπουν την λειτουργία του Ομίλου.

Ο Όμιλος έχει επεκταθεί σε επενδύσεις στην Νοτιοανατολική Ευρώπη. Η έλλειψη εξοικείωσης με το τοπικό νομοθετικό πλαίσιο θα μπορούσε να καταλήξει σε αυξημένους φόρους και διοικητικά πρόστιμα σε τοπικό και διεθνές επίπεδο. Για την αποφυγή αυτού του κινδύνου υφίστανται σύμβουλοι σε κάθε χώρα, π.χ. νομικοί σύμβουλοι και λογιστές, για την παροχή συμβουλών σε κάθε εξεταζόμενη επένδυση, όπως επίσης και μετά την υλοποίησή της, σχετικά με το εποπτικό καθεστώς, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του Ομίλου. Λόγω της μορφής της δραστηριοποίησης του Ομίλου στην Νοτιοανατολική Ευρώπη κυρίως μέσω θυγατρικών ανωνύμων εταιριών οι οποίες έχουν περιορισμένο εύρος δραστηριότητας, το ύψος των πιθανών διοικητικών προστίμων αλλά και οι γενικότερες επιπτώσεις αυτών στην λειτουργία του Ομίλου κρίνονται χαμηλές.

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

### **Κίνδυνος από το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα**

Το 2012 και το 2013 ήταν μια δύσκολη χρονική περίοδος με μεγάλη αβεβαιότητα για το σύνολο του Ευρωπαϊκού Νότου ως προς την εξυπηρέτηση του δημοσίου χρέους κάθε χώρας, τα προγράμματα δημοσιονομικής προσαρμογής και τις επιπτώσεις στην πραγματική οικονομία. Στην Ελλάδα οι επιπτώσεις εντάθηκαν λόγω της παρατεταμένης εκλογικής περιόδου και της επακόλουθης στασιμότητας σε όλα τα επίπεδα. Σημαντικό γεγονός αποτελεί η στήριξη για την παραμονή της χώρας μας στην ενιαία οικονομική ζώνη του ευρώ και η εκταμίευση των απαραίτητων κονδυλίων για την ανακεφαλαιοποίηση του ελληνικού τραπεζικού συστήματος, την πληρωμή ληξιπρόθεσμων οφειλών του δημοσίου και την τόνωση της οικονομίας.

Ο κλάδος των εμπορικών ακινήτων όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος μας εμφάνισε κάμψη, με τις πιέσεις για επαναδιαπραγμάτευση ενοικίων να κορυφώνονται, ιδίως σε συνοικιακά εμπορικά ακίνητα, σε αποθηκευτικούς χώρους, και σε μη ανταγωνιστικά κτίρια γραφείων.

Το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου απαρτίζεται κυρίως από ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα (50 ακίνητα έναντι 6 ακινήτων στο εξωτερικό), με αποτέλεσμα το σύνολο των εσόδων της Εταιρίας να επηρεάζεται άμεσα από τις ευρύτερες συνθήκες και τάσεις της εγχώριας αγοράς ακινήτων.

Η ύφεση στην Ελληνική οικονομία κατά τη τελευταία πενταετία έχει επιφέρει σημαντικό, αρνητικό αντίκτυπο στην εγχώρια αγορά ακινήτων: α) στις εμπορικές αξίες των ακινήτων, β) στην

κατακόρυφη πτώση της ζήτησης για μίσθωση εμπορικών ακινήτων και γραφείων, γ) στην επαναδιαπραγμάτευση των όρων μίσθωσης. Οι τάσεις αυτές αναπόφευκτα έχουν επηρεάσει την επενδυτική στρατηγική της Εταιρίας και έχουν οδηγήσει στην επαναδιαπραγμάτευση ή/και καταγγελία κάποιων μισθωτικών συμβάσεων.

Το 2012 χαρακτηρίστηκε από πτωτική τάση στις αξίες των ακινήτων με αποτέλεσμα η αξία του χαρτοφυλακίου του Ομίλου να είναι μικρότερη κατά €65.898 χιλ. σε σχέση με το 2011, ενώ το Α' εννεάμηνο του 2013 σημειώθηκε περαιτέρω πτώση κατά € 27.527 χιλ. Η πτώση αυτή θεωρείται εύλογη δεδομένων των μακροοικονομικών συνθηκών στην πραγματική οικονομία και στον κλάδο του real estate ειδικότερα.

Επί του παρόντος, το οικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα δεν έχει σταθεροποιηθεί πλήρως ακόμα, και δεν μπορεί να προβλεφθεί με ακρίβεια ο χρόνος που θα παρέλθει μέχρι τη βελτίωση των οικονομικών συνθηκών και την αποκατάσταση των ισορροπιών στην οικονομία και την κτηματαγορά. Επιπρόσθετα, ενδεχόμενη επιδείνωση στο διεθνές περιβάλλον θα επιδεινώνει τις προοπτικές εξόδου της Ελληνικής οικονομίας από την κρίση της τελευταίας πενταετίας. Σε ένα τέτοιο οικονομικό περιβάλλον, δεν μπορούν να παρασχεθούν εγγυήσεις ότι δεν θα καταγγελθούν ορισμένες συμβάσεις μίσθωσης ή/και ότι οι υφιστάμενοι μισθωτές δεν θα αιτηθούν την επαναδιαπραγμάτευση των όρων μίσθωσης, ούτε ότι η Εταιρία θα μπορέσει να εκμισθώσει τυχόν κενούς χώρους έγκαιρα με το ίδιο επωφελές όρους. Στην περίπτωση που λάβει χώρα οποιοδήποτε από τα ανωτέρω ενδεχόμενα πιθανόν να επηρεαστούν αρνητικά η χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρίας, τα αποτελέσματα εργασιών της και η ικανότητά της να καλύπτει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις.

Η προοπτική ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων ζεπηρεάζεται σημαντικά από την υποχώρηση της αβεβαιότητας για την ελληνική οικονομία και την ενίσχυση των προοπτικών ανάκαμψής της. Μετά το επικαιροποιημένο πρόγραμμα σταθερότητας του Νοεμβρίου του 2012 μεταξύ της Ελλάδας και της Ευρωζώνης υπάρχει συγκρατημένη αισιοδοξία για την επάνοδο της ελληνικής οικονομίας σε θετικούς ρυθμούς ανάκαμψης το 2014.

Οι προσδοκίες της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων για το 2014 καταγράφονται ελαφρώς βελτιωμένες σε σχέση τόσο με το 2013 όσο και με τα προγενέστερα έτη, καθώς εκτιμάται ότι ενδεχομένως θα υπάρξει σχετική σταθεροποίηση των εμπορικών αξιών και αύξηση του όγκου των συναλλαγών.

Η ενίσχυση της ζήτησης προϋποθέτει, εκτός από την πρωταρχική προϋπόθεση της αναστροφής των προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών, τη βελτίωση των συνθηκών χρηματοδότησης από το τραπεζικό σύστημα, καθώς επίσης και μια σειρά παρεμβάσεων στους τομείς της γραφειοκρατίας και της πολυπλοκότητας του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου, συμπεριλαμβανομένης της εξασφάλισης ενός σταθερού συστήματος φορολογίας για τα ακίνητα.

### **Το νομικό και ρυθμιστικό καθεστώς στις χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης βρίσκεται ακόμα σε διαδικασία ανάπτυξης.**

Οι χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης, όπου ο Όμιλος διαθέτει το 17% της αξίας του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του την 30.09.2013, 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 δικλείδες 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 εμπορευσιμότητας των ακινήτων**

Κάποια από τα ακίνητα, στα οποία έχει ήδη επενδύσει η Εταιρία και στα οποία ίσως επενδύσει στο μέλλον ενδέχεται να έχουν σχετικά μικρή εμπορευσιμότητα. Τέτοια έλλειψη εμπορευσιμότητας 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.

### **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 τρίτοι 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 υφιστάμενων 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 ουσιαστικές υλικές ζημιές το ύψος των οποίων υπερβαίνει το ασφάλισμα και/ή την ασφαλιστική κάλυψη**

Τα ακίνητα της Εταιρίας μπορεί να υποστούν υλικοτεχνικές ζημιές λόγω φυσικών καταστροφών (όπως σεισμούς, πυρκαγιές και πλημμύρες) και τρομοκρατικών ενεργειών κι άλλων πράξεων βίας (όπως εμπρησμούς, συνεχείς διαδηλώσεις και τρομοκρατικές επιθέσεις), 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 μέρος του κεφαλαίου 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.

### **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 Πιστοποιημένους Εκτιμητές και δεν μπορεί να αγοράσει ακίνητο σε τιμή υψηλότερη κατά περισσότερο από 5% της αγοραίας αξίας του, όπως αυτή αποτιμάται από Πιστοποιημένους Εκτιμητές. 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.

### **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 προς τους πιστωτές του ή η μεταβίβαση του συγκεκριμένου ακινήτου τον οδήγησε σε αφερεγγυότητα προς του πιστωτές του 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 ΑΥΞΗΣΗ 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.

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 αξία των Μετοχών της Εταιρίας ενδέχεται να επηρεαστεί δυσμενώς από ενδεχόμενη πώληση σημαντικού αριθμού Μετοχών της από υφιστάμενο βασικό μέτοχο ή από την εντύπωση ότι μία τέτοια πώληση μπορεί να πραγματοποιηθεί.**

Μετά την ολοκλήρωση της παρούσας Αύξησης και υπό την αίρεση της πλήρους κάλυψης, η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. και η Fairfax Financial Holdings Limited θα κατέχουν περίπου 33,70% και 41,65% αντίστοιχα, του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας. Μελλοντικές πωλήσεις στη χρηματιστηριακή αγορά σημαντικού αριθμού μετοχών της Εταιρίας από οιονδήποτε 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.

**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,
- η θέση των ανταγωνιστών της Εταιρίας στην αγορά,
- οι συνθήκες και τάσεις στον κλάδο ακινήτων στην Ελλάδα και σε άλλες αγορές στην Ευρώπη,
- η γενικότερη κατάσταση των κεφαλαιαγορών.

Αυτές οι εξωγενείς 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.

**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 14.01.2014 και να λήξει στις 28.01.2014. 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 Αύξηση 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 ΔΙΑΣΠΟΡΑΣ (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 υφιστάμενων 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 υφιστάμενων Μετοχών της Εταιρίας.

---

## **3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ**

---

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

#### **3.1.1 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 μετοχικών τίτλων.

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, όπως ισχύει 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, όπως ισχύει. 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 του της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ([www.hcmc.gr](http://www.hcmc.gr)), στην ιστοσελίδα του Συμβούλου Έκδοσης Eurobank Equities A.E.Π.Ε.Υ. ([www.eurobankequities.gr](http://www.eurobankequities.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 Eurobank Ergasias A.E. 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 δημοσιευμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για την χρήση που έληξε την 31.12.2012 συντάχθηκαν από την Εταιρία βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α) και του Κ.Ν.2190/1920, εγκρίθηκαν με την από 11.02.2013 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρίας και με την από 27.06.2013 απόφαση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων 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 δημοσιευμένες ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της περιόδου που έληξε στις 30.09.2013 συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Λ.Π. / Δ.Π.Χ.Α.). Οι εν λόγω οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν με την από 08.11.2013 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας.

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

- Ο κ. Γεώργιος Χρυσικός, Διευθύνων Σύμβουλος και
- ο κ. Παναγιώτης Βάρφης, Οικονομικός Διευθυντής.

Η διεύθυνση των ανωτέρω είναι η διεύθυνση της Εταιρίας, Λεωφόρος Κηφισίας 117 & Αγ. Κωνσταντίνου, Μαρούσι, τηλ.: 210- 8129600.

Τα φυσικά πρόσωπα που επιμελήθηκαν τα της σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας και ο Σύμβουλος Έκδοσης, Eurobank Equities 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' όσων γνωρίζουν σύμφωνα 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 παρούσα αύξηση του κοινού μετοχικού κεφαλαίου της, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων συμφερόντων, τα οποία επηρεάζουν σημαντικά την εν λόγω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, πέραν όσων αναφέρονται στο Ενημερωτικό Δελτίο.

Ο Σύμβουλος Έκδοσης Eurobank Equities δεν έχει συμφέροντα τα οποία δύνανται να επηρεάσουν ουσιωδώς την παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου. Ο Σύμβουλος Έκδοσης θα λάβει αμοιβή για τις παρασχεθείσες υπηρεσίες του που αφορούν στην παρούσα αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, βλ. ενότητα 4.10 «Δαπάνες έκδοσης» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου. Περαιτέρω, ο Σύμβουλος Έκδοσης και η μητρική Eurobank καθώς και συνδεδεμένες με αυτούς εταιρίες έχουν συνάψει και ενδέχεται να συνάψουν και στο μέλλον συμβάσεις επενδυτικής τραπεζικής και τραπεζικές συναλλαγές με την Εταιρία κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους. Το ποσοστό της συνολικής συμμετοχής του Ομίλου Eurobank στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται στο 55,94%. Επίσης, σημειώνεται ότι τα έσοδα του Ομίλου από μισθώσεις με την Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. ανέρχονται σε 29% για την περίοδο 01.01.-30.09.2013.

### 3.1.2 Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές – Λογιστές

Η Εταιρία ελέγχεται από τακτικούς ορκωτούς ελεγκτές.

Οι δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Κυριάκο Ριρή (Α.Μ. ΣΟΕΛ 12111) για τη χρήση 2012, της ελεγκτικής εταιρίας PricewaterhouseCoopers A.E.E., Λ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι, τηλ.: 210 6874400.

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2012 συντάχθηκαν από την Εταιρία βάσει των Δ.Π.Χ.Α. Σημειώνεται ότι ο Όμιλος εφαρμόζει τα Δ.Π.Χ.Α. από την 1η Ιανουαρίου 2005.

Η έκθεση ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή της χρήσης 2012, των οποίων αποτελούν μέρος, θα πρέπει να διαβάζεται σε συνάρτηση με τις οικονομικές καταστάσεις και περιλαμβάνονται στην ιστοσελίδα της Eurobank, στην ηλεκτρονική διεύθυνση [www.eurobankproperties.gr](http://www.eurobankproperties.gr).

Ουδείς από τους Τακτικούς Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές έχει παραιτηθεί ή ανακληθεί από την άσκηση των καθηκόντων του για την περίοδο που καλύπτουν οι ιστορικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες (ήτοι 2011, 2012 και περίοδο εννεαμήνου 2013). Επίσης, ουδείς εκ των παραπάνω Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών της δεν συνδέεται και δεν διατηρεί οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση με την Εταιρία.

Ακολούθως, παρατίθεται αυτούσια η Έκθεση Ελέγχου επί των ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρίας για την χρήση 2012.

**«Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή  
Προς τους Μετόχους της Εταιρίας "Eurobank Properties – Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων  
Ακίνητης Περιουσίας"»**

#### **Έκθεση επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων**

*Ελέγξαμε τις συνημμένες εταιρικές και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας "Eurobank Properties – Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, οι οποίες αποτελούνται από τον εταιρικό και ενοποιημένο ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2012, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.*

#### **Ευθύνη της Διοίκησης για τις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις**

*Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλίδες, που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.*

#### **Ευθύνη του Ελεγκτή**

*Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.*

*Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις εταιρικές και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, που*

οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της εταιρίας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων της εταιρίας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

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

### **Γνώμη**

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρίας "Eurobank Properties – Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας" και των θυγατρικών αυτής κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2012 και τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

### **Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων**

- α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στην παράγραφο 3δ του άρθρου 43α του κωδ. Ν 2190/1920.
- β) Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α, 108 και 37 του κωδ. Ν. 2190/1920.»

Τα συμπεράσματα και η πληροφόρηση που περιέχονται στις εκθέσεις ελέγχου επί των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας για τη χρήση 2012 περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο κατόπιν σχετικής συναίνεσης των παραπάνω ελεγκτών και με τη σύμφωνη γνώμη τους. Τα ανωτέρω πορίσματα έχουν αναπαραχθεί πιστά και δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

### 3.1.3 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, Λεωφόρος Κηφισίας 117 & Αγ. Κωνσταντίνου, Μαρούσι.
- Τα πρακτικά της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρίας της 08.11.2013, που ενέκρινε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας είναι διαθέσιμα στα γραφεία της Εταιρίας, Λεωφόρος Κηφισίας 117 & Αγ. Κωνσταντίνου, Μαρούσι.
- Η κατάσταση επενδύσεων με ημερομηνία 30.06.2013, 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.Α. 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 31.12.2012, 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.Α. 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 έκθεση εκτίμησης της αγοραίας αξίας των ακινήτων του Ομίλου σε διάφορα σημεία της Ελλάδας και του εξωτερικού, καθώς και της εύλογης αξίας των θυγατρικών του εξωτερικού («ELIADE TOWER SA», «RETAIL DEVELOPMENT SA», «SEFERCO DEVELOPMENT SA» και «RECO REAL PROPERTY AD») που διενεργήθηκε από τον πιστοποιημένο εκτιμητή κ. Ηλία Ζιώγα του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2012, είναι διαθέσιμη στα γραφεία της Εταιρίας, Λεωφόρος Κηφισίας 117 & Αγ. Κωνσταντίνου, Μαρούσι.
- Η έκθεση εκτίμησης της αγοραίας αξίας των ακινήτων της Εταιρίας σε διάφορα σημεία της Ελλάδας και του εξωτερικού (Σερβία-Ρουμανία), καθώς και της εύλογης αξίας των θυγατρικών «SEFERCO DEVELOPMENT SA» και «RECO REAL PROPERTY AD» που διενεργήθηκε από τον πιστοποιημένο εκτιμητή κ. Ηλία Ζιώγα της εταιρίας ΝΑΙ HELLAS/AVENT Α.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2013, είναι διαθέσιμη στα γραφεία της Εταιρίας, Λεωφόρος Κηφισίας 117 & Αγ. Κωνσταντίνου, Μαρούσι.
- Η έκθεση εκτίμησης της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρίας, καθώς και της εύλογης αξίας των θυγατρικών «ELIADE TOWER SA» και «RETAIL DEVELOPMENT SA» που διενεργήθηκε από τον πιστοποιημένο εκτιμητή κ. Δημήτρη Μανουσάκη της εταιρίας SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ε.Π.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2013, είναι διαθέσιμη στα γραφεία της Εταιρίας, Λεωφόρος Κηφισίας 117 & Αγ. Κωνσταντίνου, Μαρούσι.

### 3.1.4 Έγγραφα μέσω Παραπομπής

Τα ακόλουθα έγγραφα ενσωματώνονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο με τη μέθοδο της παραπομπής, σύμφωνα με το άρθρο 28 του Κανονισμού (ΕΚ) αριθμ. 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων:

- Οι δημοσιευμένες ενοποιημένες και εταιρικές ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις της Eurobank Properties της περιόδου 1.1 – 30.09.2013 που συντάχθηκαν σύμφωνα με το Διεθνές

Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 34 «Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις» δεν έχουν ελεγθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή και είναι διαθέσιμες στα γραφεία της Eurobank Properties, στη διεύθυνση Λεωφόρος Κηφισίας 117 & Αγ. Κωνσταντίνου, Μαρούσι, καθώς και στην ηλεκτρονική της διεύθυνση: <http://www.eurobankproperties.gr>.

- Η Ετήσια Οικονομική Έκθεση της Eurobank Properties, η οποία περιλαμβάνει τις δημοσιευμένες Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσεως 2012 που συντάχθηκαν βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, καθώς και τις αντίστοιχες εκθέσεις Ελέγχου του Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή – Λογιστή κ. Κυριάκου Ριρή (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 12111) της ελεγκτικής εταιρίας ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρία, είναι διαθέσιμες στα γραφεία της Eurobank Properties στη διεύθυνση Λεωφόρος Κηφισίας 117 & Αγ. Κωνσταντίνου, Μαρούσι, καθώς και στην ηλεκτρονική της διεύθυνση: <http://www.eurobankproperties.gr>.

Επισημαίνεται ότι λοιπές πληροφορίες στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρίας, πλην των πληροφοριών που είναι διαθέσιμες στις παραπάνω αναφερόμενες διευθύνσεις, δεν αποτελούν μέρος του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

## **3.2 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΚΔΟΤΗ**

### **3.2.1 Νόμιμη και Εμπορική Επωνυμία 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. Στην αγγλική γλώσσα η επωνυμία της Εταιρίας είναι «EUROBANK PROPERTIES REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY» και ο διακριτικός τίτλος «Eurobank PROPERTIES REIC».

Η Εταιρία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη σε ιδιότητα γραφεία στο Μαρούσι, Ελλάδα. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρίας είναι στη Λεωφόρο Κηφισίας 117 & Αγ. Κωνσταντίνου, Μαρούσι, Ελλάδα, τηλ. 210 8129600 και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η Εταιρία είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) του Υπουργείου Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας με αριθμό 000239101000 και έχει διάρκεια μέχρι την 31.12.2050.

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του Καταστατικού της, ο σκοπός της Εταιρίας σήμερα είναι αποκλειστικά η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, δικαιώματος αγοράς ακινήτου δια προσυμφώνου και γενικά η διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του ν. 2778/1999, όπως εκάστοτε ισχύει.

Η Εταιρία εποπτεύεται από 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 21-32 του Ν.2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας – Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις», όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από τους Νόμους 2992/2002, 3581/2007 και 4141/2013, καθώς και από τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 για τις ανώνυμες εταιρίες.

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, όπως οι υπ' αριθμ. 7/249/25.07.2002, 8/249/25.07.2002, 7/259/19.12.2002, 13/350/31.8.2005, 4/452/1.11.2007 και 10/566/26.10.2010 Αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν.

## **3.3 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ**

Η Εταιρία κατόπιν της από 10.10.2013 απόφασης του Δ.Σ. της, της από 18.10.2013 θετικής γνωμοδότησης του Συμβουλίου Εμπειρογνομώνων και της ομόφωνης απόφασης του Δ.Σ. του ΤΑΙΠΕΔ, ανακηρύχθηκε πλειοδότης του διαγωνισμού για την πώληση και επαναμίσθωση χαρτοφυλακίου 14 ακινήτων. Τα 14 ακίνητα θα εκμισθωθούν στο Ελληνικό Δημόσιο για 20 έτη. Το οικονομικό αντάλλαγμα που θα καταβληθεί από την Εταιρία ανέρχεται σε €145,81 εκατ. (για περαιτέρω λεπτομέρειες βλ. ενότητα 3.9 «Σημαντικές αλλαγές στη χρηματοοικονομική ή εμπορική θέση του Ομίλου»).

Επίσης, την 31.12.2013 η Εταιρία υπέγραψε συμφωνητικό μεταβίβασης του 100% των μετοχών της εταιρίας με την επωνυμία Cloud Hellas Κτηματική Ανώνυμη Εταιρία και διακριτικό τίτλο Cloud Hellas Α.Ε. έναντι τιμήματος 1 ευρώ. Εν συνεχεία η Εταιρία θα προκαλέσει αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στη Cloud Hellas Α.Ε. δυνάμει της οποίας θα εισφέρει συνολικό ποσό € 50 εκατ. Η Cloud Hellas Α.Ε. διαθέτει χαρτοφυλάκιο τεσσάρων κεντρικών καταστημάτων σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη, εκμισθωμένα κατά κύριο λόγο στην Praktiker Hellas και ακολούθως στις Carrefour-Μαρινόπουλος και



McDonalds με μισθώσεις που λήγουν από το 2016 έως το 2020. (για περαιτέρω λεπτομέρειες βλ. ενότητα 3.9 «Σημαντικές αλλαγές στη χρηματοοικονομική ή εμπορική θέση του Ομίλου»).

Η Εταιρία εντός του Δεκεμβρίου του 2013, προχώρησε στην υπογραφή συμφωνητικού για την απόκτηση χαρτοφυλακίου αποθηκών στην περιοχή του Ασπροπύργου Αττικής. Συγκεκριμένα πρόκειται για τρία ακίνητα με αποθηκευτική χρήση συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 37.800 τμ περίπου, τα οποία θα είναι 100% εκμισθωμένα κατά την ημερομηνία απόκτησής τους. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση του χαρτοφυλακίου θα ανέλθει σε €17 εκατ. Η συναλλαγή αφορά την απόκτηση κατ' ελάχιστον των δύο ακινήτων απευθείας από την Εταιρία. Το συνολικό ετήσιο μίσθωμα για το πρώτο έτος θα ανέλθει σε €2 εκατ. Η ολοκλήρωση της συναλλαγής τελεί υπό την προϋπόθεση της επιτυχούς ολοκλήρωσης από την Εταιρία του οικονομικού, φορολογικού, νομικού και τεχνικού ελέγχου στα υποκείμενα της συναλλαγής και της εκτίμησης της αξίας τους από πιστοποιημένο εκτιμητή βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας των ΑΕΕΑΠ (για περαιτέρω λεπτομέρειες βλ. ενότητα 3.9 «Σημαντικές αλλαγές στη χρηματοοικονομική ή εμπορική θέση του Ομίλου»).

Η Εταιρία δεν έχει καταρτίσει άλλες νομικά δεσμευτικές συμφωνίες πλην αυτών που αναφέρονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο (βλ. ενότητα 3.9 «Σημαντικές αλλαγές στη χρηματοοικονομική ή εμπορική θέση του Ομίλου»). Συγκεκριμένα η Διοίκηση του Ομίλου δηλώνει ότι η Εταιρία και οι θυγατρικές της δεν έχουν αναλάβει καμμία ισχυρή δέσμευση για την υλοποίηση μελλοντικών επενδύσεων που θα χρηματοδοτηθούν από την παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, ήτοι εξαγορές εταιριών, ακινήτων και μετοχικές συμμετοχές, μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου

## **3.4 ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ**

### **3.4.1 Κύριες δραστηριότητες του Ομίλου**

Η Εταιρία δραστηριοποιείται κυρίως στις Επενδύσεις Ακίνητης Περιουσίας, σε καταθέσεις και μέσα 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 την απόκτηση κινητών και ακινήτων που εξυπηρετούν λειτουργικές ανάγκες της καθώς και τη διενέργεια των αναγκαίων και απαραίτητων πράξεων διαχείρισης της περιουσίας της.

Η Εταιρία δραστηριοποιείται στις Επενδύσεις Ακίνητης Περιουσίας, σε καταθέσεις και μέσα χρηματαγοράς τόσο στην Ελλάδα, όσο και στο εξωτερικό, όπου ο Όμιλος διαθέτει το 17% της αξίας του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του την 30.09.2013, μέσω των θυγατρικών της. Ειδικότερα, η Εταιρία δραστηριοποιείται στην Ρουμανία μέσω των 3 θυγατρικών της «Eliade Tower SA», «Retail Development SA» και «Seferco Development S.A.» και στην Σερβία μέσω της θυγατρικής της «Reco Real Property AD».

Ο Όμιλος κάνει ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου του, 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) του Ομίλου σε στρατηγικό επίπεδο, όσο και η καθημερινή διαχείριση και παρακολούθηση των θεμάτων που σχετίζονται με τις επενδύσεις του.

Η πρόσφατη τροποποίηση του νόμου που αφορά τις Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Ν.4141/2013), έδωσε την δυνατότητα στην Εταιρία να εκμεταλλευτεί όλες τις δυνατότητες που της δίνονται προκειμένου να διευρύνει τις δραστηριότητές της, εξετάζοντας επενδυτικές ευκαιρίες σε όλο το φάσμα της ακίνητης περιουσίας όπως, μεταξύ άλλων, τουριστικά ακίνητα, άμεσα ή με τη μέθοδο της παραχώρησης καθώς και αναπτύξεις έργων μέσω συμμετοχής σε joint ventures.

Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρία κατόπιν της από 18.10.2013 θετικής γνωμοδότησης του Συμβουλίου Εμπειρογνομόνων και της ομόφωνης απόφασης του Δ.Σ. του ΤΑΙΠΕΔ, ανακηρύχτηκε Πλειοδότηρια του διαγωνισμού για την πώληση και επαναμίσθωση χαρτοφυλακίου 14 ακινήτων. Τα 14 ακίνητα θα εκμισθωθούν στο Ελληνικό Δημόσιο για 20 έτη, τάξης. Το οικονομικό αντάλλαγμα που θα καταβληθεί από την Εταιρία ανέρχεται σε €145,81 εκατ. και αφορά σε αγοραία αξία (market value) (για περαιτέρω λεπτομέρειες βλ. ενότητα 3.9 «Σημαντικές αλλαγές στη χρηματοοικονομική ή εμπορική θέση του Ομίλου»).

### 3.4.1 Περιγραφή του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του Ομίλου

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι συνολικές Μικτές Εκμισθώσιμες Επιφάνειες του χαρτοφυλακίου του Ομίλου με 30.9.2013 ανά περιοχή και τύπου ακινήτου:

Περιοχή	Γραφεία	Εμπορικοί Χώροι	Μικτή Χρήση <sup>(1)</sup>	Αποθηκευτικοί Χώροι	Σύνολο	Σύνολο (%)
<i>(σε €)</i>						
<i>(σε τ.μ. εκτός των ποσοστών)</i>						
Αθήνα Κέντρο	15.098	4.722	10.556		30.376	9,06%
Ευρύτερη Περιοχή Αθήνας	142.907	23.280	14.083		180.270	53,78%
<b>Σύνολο Αθήνας</b>	<b>158.005</b>	<b>28.002</b>	<b>24.639</b>	<b>0</b>	<b>210.646</b>	<b>62,84%</b>
Υπόλοιπη Ελλάδα		20.015	4.358	52.854	77.227	23,04%
<b>Σύνολο Ελλάδας</b>	<b>158.005</b>	<b>48.017</b>	<b>28.998</b>	<b>52.854</b>	<b>287.873</b>	<b>85,87%</b>
<b>Σύνολο (%)</b>	<b>54,89%</b>	<b>16,68%</b>	<b>10,07%</b>	<b>18,36%</b>	<b>100%</b>	
<b>Σύνολο Ουκρανίας</b>		<b>542</b>			<b>542</b>	<b>0,16%</b>
<b>Σύνολο (%)</b>		<b>100,00%</b>			<b>100%</b>	
Βουκουρέστι	31.319				31.319	9,34%
Ρουμανία: Ιάσιο		9.116			9.116	2,72%
<b>Σύνολο Ρουμανίας</b>	<b>31.319</b>	<b>9.116</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40.435</b>	<b>12,06%</b>
<b>Σύνολο (%)</b>	<b>77,45%</b>	<b>22,55%</b>			<b>100%</b>	
Βελιγράδι			5.720		5.720	1,71%
Σερβία: Νις		659			659	0,20%
<b>Σύνολο Σερβίας</b>	<b>0</b>	<b>659</b>	<b>5.720</b>	<b>0</b>	<b>6.379</b>	<b>1,90%</b>
<b>Σύνολο (%)</b>		<b>10,33%</b>	<b>89,67%</b>		<b>100%</b>	
<b>Γενικό Σύνολο</b>	<b>189.324</b>	<b>58.334</b>	<b>34.718</b>	<b>52.854</b>	<b>335.229</b>	<b>100%</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία

(1) Μικτή χρήση αφορά ακίνητα τα οποία περιέχουν 2 εκ των άλλων τύπων ακινήτων

(2) Την 30ή Σεπτεμβρίου 2013, το 85,87% της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας ήταν κατανομημένο στην Ελλάδα, το 12,06% στην Ρουμανία, το 1,90% στην Σερβία και το 0,16% στην Ουκρανία

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι συνολικές εκτιμηθείσες αξίες του χαρτοφυλακίου του Ομίλου με 30.06.2013 ανά περιοχή και τύπου ακινήτου:

Περιοχή	Γραφεία	Εμπορικοί Χώροι	Μικτή Χρήση <sup>(1)</sup>	Αποθηκευτικοί Χώροι	Οικόπεδο	Υπόλοιπο Συντελεστής Δόμησης	Σύνολο	Σύνολο (%)
<i>(σε χιλ.ευρώ, εκτός των ποσοστών)</i>								
Αθήνα Κέντρο	28.403	20.527	27.311				76.241	14,64%
Ευρύτερη Περιοχή Αθήνας	211.696	38.424	28.638		3.038	1.538	283.334	54,39%
<b>Σύνολο Αθήνας</b>	<b>240.099</b>	<b>58.951</b>	<b>55.949</b>	<b>0</b>	<b>3.038</b>	<b>1.538</b>	<b>359.575</b>	<b>69,02%</b>
Υπόλοιπη Ελλάδα		23.940	11.218	34.738		257	70.154	13,47%
<b>Σύνολο Ελλάδας</b>	<b>240.099</b>	<b>82.891</b>	<b>67.168</b>	<b>34.738</b>	<b>3.038</b>	<b>1.795</b>	<b>429.730</b>	<b>82,49%</b>
<b>Σύνολο (%)</b>	<b>55,87%</b>	<b>19,29%</b>	<b>15,63%</b>	<b>8,08%</b>	<b>0,71%</b>	<b>0,42%</b>	<b>100%</b>	
<b>Σύνολο Ουκρανίας</b>		<b>3.019</b>					<b>3.019</b>	<b>0,58%</b>
<b>Σύνολο (%)</b>		<b>100,00%</b>					<b>100%</b>	
Βουκουρέστι	63.673						63.673	12,22%
Ρουμανία: Ιάσιο		10.889					10.889	2,09%
<b>Σύνολο Ρουμανίας</b>	<b>63.673</b>	<b>10.889</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>74.562</b>	<b>14,31%</b>
<b>Σύνολο (%)</b>	<b>85,40%</b>	<b>14,60%</b>					<b>100%</b>	
Βελιγράδι			12.426				12.426	2,39%
Σερβία: Νις		1.213					1.213	0,23%
<b>Σύνολο Σερβίας</b>	<b>0</b>	<b>1.213</b>	<b>12.426</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13.639</b>	<b>2,62%</b>
<b>Σύνολο (%)</b>		<b>8,89%</b>	<b>91,11%</b>				<b>100%</b>	
<b>Γενικό Σύνολο</b>	<b>303.772</b>	<b>98.013</b>	<b>79.594</b>	<b>34.738</b>	<b>3.038</b>	<b>1.795</b>	<b>520.950</b>	<b>100%</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία βάση της δημοσιευμένης κατάστασης επενδύσεων 30/6/2013

(1) Μικτή χρήση αφορά ακίνητα τα οποία περιέχουν 2 εκ των άλλων τύπων ακινήτων

(2) Μη συμπεριλαμβανομένου του οικοπέδου και του Υπόλοιπο Συντελεστή Δόμησης, η συνολική Εκτιμηθείσα Αξία του χαρτοφυλακίου για την Αθήνα (Κέντρο και Ευρύτερη Περιοχή) ανέρχεται σε 68,75% της συνολικής Εκτιμηθείσας Αξίας του Χαρτοφυλακίου

Ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει το χαρτοφυλάκιο του Ομίλου ανά γεωγραφική περιοχή την 30.09.2013:

	Αρ.Κτιρίων <sup>(1)</sup>	Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας	Ποσοστό Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου
Αθήνα Κέντρο	14	30.376	76,6%	12,2%
Ευρύτερη Περιοχή Αθήνας <sup>(2)</sup>	23	180.270	90,1%	54,0%
Άλλο	12	77.227	93,9%	14,9%
<b>Σύνολο Ελλάδας <sup>(3)</sup></b>	<b>49</b>	<b>287.873</b>	<b>89,7%</b>	<b>81,1%</b>
Βουκουρέστι	2	31.319	99,5%	13,5%
Ρουμανία: Ιάσιο	1	9.116	100,0%	2,5%
<b>Σύνολο Ρουμανίας</b>	<b>3</b>	<b>40.435</b>	<b>99,6%</b>	<b>16,0%</b>
Βελιγράδι	1	5.720	94,9%	2,3%
Σερβία: Νις	1	659	100,0%	0,3%
<b>Σύνολο Σερβίας</b>	<b>2</b>	<b>6.379</b>	<b>95,4%</b>	<b>2,6%</b>
Ουκρανία	1	542	67,4%	0,4%
<b>Σύνολο Κεντρικής &amp; Ανατολικής Ευρώπης</b>	<b>6</b>	<b>47.356</b>	<b>98,7%</b>	<b>18,9%</b>
Γενικό Σύνολο <sup>(4)</sup>	55	335.229	91,0%	100,0%

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία

(1) Συμυπολογίζοντας και το ακίνητο στα Σπάτα ο αριθμός κτιρίων του χαρτοφυλακίου ανέρχεται στα 56

(2) Συμυπολογίζοντας (ως μισθωμένο) το ακίνητο επί της οδού Κηφισίας 117 στο Μαρούσι (τμήμα του οποίου χρησιμοποιείται από την Εταιρία) , το Ποσοστό Πληρότητας του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας στην Αθήνα είναι 91,9%.

(3) Συμυπολογίζοντας (ως μισθωμένο) το ακίνητο επί της οδού Κηφισίας 117 στο Μαρούσι (τμήμα του οποίου χρησιμοποιείται από την Εταιρία) , το Ποσοστό Πληρότητας του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας στην Ελλάδα είναι 90,8%.

(4) Συμυπολογίζοντας (ως μισθωμένο) το ακίνητο επί της οδού Κηφισίας 117 στο Μαρούσι (τμήμα του οποίου χρησιμοποιείται από την Εταιρία) , το Ποσοστό Πληρότητας του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας δεν μεταβάλλεται

Ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει το χαρτοφυλάκιο ακινήτων του Ομίλου ανά κλάδο αγοράς την 30.09.2013:

	Αρ.Κτιρίων <sup>(1)</sup>	Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας <sup>(2)</sup>	Ποσοστό Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου
Γραφεία	24	189.324	92,2%	61,0%
Μικτή Χρήση	10	34.718	71,5%	11,5%
Εμπορικοί Χώροι	18	58.334	98,2%	20,0%
Αποθηκευτικοί Χώροι	3	52.854	91,3%	7,5%
<b>Σύνολο</b>	<b>55</b>	<b>335.229</b>	<b>91,0%</b>	<b>100%</b>

Πηγή: Επεξεργασμένα στοιχεία από την Εταιρία

(1) Συμυπολογίζοντας και το ακίνητο στα Σπάτα ο αριθμός κτιρίων του χαρτοφυλακίου ανέρχεται στα 56

(2) Συμυπολογίζοντας το ακίνητο επί της οδού Κηφισίας 117 στο Μαρούσι (τμήμα του οποίου χρησιμοποιείται από την Εταιρία) , το ποσοστό πληρότητας για τους χώρους μικτής χρήσης είναι 80,7%.

### 3.4.1.1 Συνοπτική περιγραφή των σημαντικότερων ακινήτων του Ομίλου της 30.06.2013

Στην παρούσα ενότητα περιγράφονται τα βασικά χαρακτηριστικά των ακινήτων με αξία μεγαλύτερη των € 15 εκατ., τα οποία έχουν τη μεγαλύτερη βαρύτητα στη συνολική εκτιμηθείσα αξία του χαρτοφυλακίου του Ομίλου την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2013. Πιο συγκεκριμένα, η συνολική εκτιμηθείσα αξία για το σύνολο των ακινήτων ανέρχεται σε € 520.950.331 όπως προκύπτει από τις σχετικές εκθέσεις, που διενεργήθηκαν από τις εταιρίες NAI HELLAS/AVENT A.E. και Savills Hellas ΕΠΕ, με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2013. Η εκτιμηθείσα αξία των κατωτέρω περιγραφόμενων ακινήτων ανέρχεται σε € 360.078.227 την 30.06.2013 ήτοι 69% της συνολικής εκτιμηθείσας αξίας του συνόλου των ακινήτων του Ομίλου κατά την ίδια ημερομηνία. Επίσης, το μίσθωμα σε ετησιοποιημένη βάση όπως διαμορφώθηκε την 30.09.2013 των κατωτέρω περιγραφόμενων ακινήτων ανέρχεται σε € 26.562.548 ήτοι 72% των συνολικών ετήσιων μισθωμάτων του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας.

Τονίζεται ότι τα στοιχεία των μισθώσεων που περιγράφονται παρακάτω αναφέρονται έτσι όπως έχουν διαμορφωθεί την 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2013.

### 1. Ιωλκού 8, Σινιόσσογλου, Φιλικής Εταιρίας και Αλέκου Παναγούλη (Νέα Ιωνία)

Πρόκειται για κτιριακό συγκρότημα επτά αυτοτελών κτιρίων (κτίρια Α, Β, Γ, Δ, Ε, Ζ και Η) συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας 53.845 τ.μ. με υπόγειες και υπαίθριες θέσεις στάθμευσης. Βρίσκεται επί των οδών Ιωλκού, Φιλικής Εταιρίας, Σινιόσσογλου και Αλ. Παναγούλη, στη Νέα Ιωνία, όπου παλαιότερα λειτουργούσε ο οργανισμός «Αθήνα 2004».

Το 78% του Συγκροτήματος είναι μισθωμένο στην Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. και θυγατρικές της εταιρίες και το 22% στην Singularlogic A.E.

Το κτίριο Α είναι ένα τριώροφο κτίριο με δύο υπόγεια και δώμα, με μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια 11.414 τ.μ. Η κύρια είσοδος του είναι από την οδό Ιωλκού. Από την 29<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2005, ολόκληρο το κτίριο Α' εκμισθώνεται στην Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31 Μαρτίου 2026, εγγυημένης διάρκειας μέχρι τη λήξη, με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου ίσο με €1.527.720. 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 βαρύνεται με το κόστος κοινοχρήστων και τα έξοδα τακτικής συντήρησης και επισκευών. Η Εταιρία βαρύνεται με τα έξοδα ασφάλισης και τα έξοδα αποκατάστασης φθορών λόγω παλαιότητας.

(σε €)

Έτος Κατασκευής	2001
Έτος Κτήσης	2005
Εκτιμηθείσα Αξία	20.950.641
Ημερομηνία Αυτοψίας	30/6/2013
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	11.414
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από την σχετική έκθεση εκτίμησης της ΝΑΙ HELLAS/AVENT A.E. με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2013, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

Το κτίριο Β αποτελείται από ένα ισόγειο μεγάλο ύψους και δύο υπόγεια, με μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια 3.130 τ.μ. Το κτίριο είναι κατά το μεγαλύτερο μέρος πλήρως ανακατασκευασμένο προκειμένου να εξυπηρετήσει τις ανάγκες «IT» του ομίλου Eurobank στην Ελλάδα. Πρόκειται δηλαδή για κτίριο απολύτως ειδικών προδιαγραφών και απαιτήσεων. Από την 29<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2005, ολόκληρο το ακίνητο εκμισθώνεται στην Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31 Μαρτίου 2026 και εγγυημένης διάρκειας μέχρι τη λήξη της, με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου ίσο με €1.429.956. 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 βαρύνεται με το κόστος κοινοχρήστων και τα έξοδα τακτικής συντήρησης και επισκευών. Η Εταιρία βαρύνεται με τα έξοδα ασφάλισης και τα έξοδα αποκατάστασης φθορών λόγω παλαιότητας.

(σε €)

Έτος Κατασκευής	2001
Έτος Κτήσης	2005
Εκτιμηθείσα Αξία	11.626.600
Ημερομηνία Αυτοψίας	30/6/2013
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	3.130
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από την σχετική έκθεση εκτίμησης της ΝΑΙ HELLAS/AVENT A.E. με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2013, επεξεργασμένα 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. Το ακίνητο χρησιμοποιείται ως γραφεία και υπόγειοι αποθηκευτικοί χώροι. Από την 29<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2005, ολόκληρο το ακίνητο εκμισθώνεται στην Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31 Μαρτίου 2026 και εγγυημένης διάρκειας μέχρι τη λήξη της, με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου ίσο με €857.496. 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 βαρύνεται με το κόστος κοινοχρήστων και τα έξοδα τακτικής συντήρησης και επισκευών. Η Εταιρία βαρύνεται με τα έξοδα ασφάλισης και τα έξοδα αποκατάστασης φθορών λόγω παλαιότητας.

(σε €)

Έτος Κατασκευής	1950
Έτος Κτήσης	2005
Εκτιμηθείσα Αξία	11.718.221
Ημερομηνία Αυτοψίας	30/6/2013
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	8.152
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από την σχετική έκθεση εκτίμησης της ΝΑΙ HELLAS/AVENT A.E. με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2013, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

Το κτίριο Δ είναι ένα τριώροφο κτίριο με ημιώροφο και έχει μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια 14.149 τ.μ., τα οποία χρησιμοποιούνται ως γραφεία, υπόγειοι αποθηκευτικοί χώροι και θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων. Το μεγαλύτερο μέρος του κτιρίου, συνολικά 11.759 τ.μ. είναι μισθωμένο στην Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. και τις θυγατρικές της Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων A.E. και Business Exchanges AE. Το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου από τον όμιλο Eurobank είναι €1.304.252. 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 βαρύνονται με το κόστος κοινοχρήστων και τα έξοδα τακτικής συντήρησης και επισκευών. Η Εταιρία βαρύνεται με τα έξοδα ασφάλισης και τα έξοδα αποκατάστασης φθορών λόγω παλαιότητας.

Τα υπόλοιπα 2.390 τ.μ. εκμισθώνονται από την εταιρία Singularlogic AE ως χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, μαζί με το κτίριο Ε' και άλλους χώρους του συγκροτήματος, όπως αναλυτικότερα περιγράφεται παρακάτω.

(σε €)

Έτος Κατασκευής	2001
Έτος Κτήσης	2005
Εκτιμηθείσα Αξία	19.348.416
Ημερομηνία Αυτοψίας	30/6/2013
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	14.149
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Αριθμός Μισθωτών	4
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από την σχετική έκθεση εκτίμησης της ΝΑΙ HELLAS/AVENT A.E. με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2013, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

Το κτίριο Ε είναι ένα τριώροφο κτίριο με ημιώροφο, με μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια 11.205 τ.μ. Το μεγαλύτερο τμήμα του ακινήτου (9.285 τ.μ.) μισθώνεται από την 1η Απριλίου 2005, μαζί με χώρους άλλων κτιρίων του συγκροτήματος, όπως π.χ. θέσεις στάθμευσης στο Κτίριο Δ, στην εταιρία Singularlogic AE δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Μαρτίου 2014, με εγγυημένη διάρκεια μέχρι τη λήξη της. Τμήμα του υπογείου του κτιρίου που περιλαμβάνει θέσεις στάθμευσης

είναι μισθωμένο στην Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. Το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου είναι €1.208.067. 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 βαρύνονται με το κόστος κοινοχρήστων και τα έξοδα τακτικής συντήρησης και επισκευών. Η Εταιρία βαρύνεται με τα έξοδα ασφάλισης και τα έξοδα αποκατάστασης φθορών λόγω παλαιότητας.

(σε €)

Έτος Κατασκευής	Δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία
Έτος Κτήσης	2006
Εκτιμηθείσα Αξία	15.809.039
Ημερομηνία Αυτοψίας	30/6/2013
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	11.205
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Αριθμός Μισθωτών	3
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από την σχετική έκθεση εκτίμησης της NAI HELLAS/AVENT A.E. με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2013, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

Το κτίριο Z έχει μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια 485τ.μ. Το κτίριο αυτό έχει εμπορική χρήση και είναι μισθωμένο κατά ένα μέρος στη Eurobank Ergasias A.E. για χρήση τραπεζικού καταστήματος, με σύμβαση που λήγει την 31<sup>η</sup> Οκτωβρίου 2022 εγγυημένης διάρκειας μέχρι τη λήξη της, Το συνολικό ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου είναι €105.480. 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 βαρύνονται με το κόστος κοινοχρήστων και τα έξοδα τακτικής συντήρησης και επισκευών. Η Εταιρία βαρύνεται με τα έξοδα ασφάλισης και τα έξοδα αποκατάστασης φθορών λόγω παλαιότητας

Τμήμα του υπογείου του κτιρίου που περιλαμβάνει θέσεις στάθμευσης είναι μισθωμένο στην Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E και Singularlogic AE.

(σε €)

Έτος Κατασκευής	Δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία
Έτος Κτήσης	2006
Εκτιμηθείσα Αξία	930.302
Ημερομηνία Αυτοψίας	30/6/2013
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	485
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (εμπορικός χώρος)
Αριθμός Μισθωτών	3
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από την σχετική έκθεση εκτίμησης της NAI HELLAS/AVENT A.E. με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2013, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

Το κτίριο Η με μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια 5.310τ.μ. αποτελείται από έναν όροφο και τρία υπόγεια. Το μεγαλύτερο τμήμα του κτιρίου (3.580,20τμ) μισθώνεται από την 1η Δεκεμβρίου 2006, στην Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Μαρτίου 2026 και εγγυημένης διάρκειας μέχρι τη λήξη του. Το υπόλοιπο μέρος του κτιρίου είναι μισθωμένο στην Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. με ξεχωριστή σύμβαση και στην Singularlogic AE. Το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου είναι €698.571. 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 βαρύνονται με το κόστος κοινοχρήστων και τα έξοδα τακτικής συντήρησης και επισκευών. Η Εταιρία βαρύνεται με τα έξοδα ασφάλισης και τα έξοδα αποκατάστασης φθορών λόγω παλαιότητας

(σε €)

Έτος Κατασκευής	Δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία
Έτος Κτήσης	2006
Εκτιμηθείσα Αξία	8.561.412
Ημερομηνία Αυτοψίας	30/6/2013
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	5.310
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Αριθμός Μισθωτών	3
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από την σχετική έκθεση εκτίμησης της ΝΑΙ HELLAS/AVENT A.E. με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2013, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

## 2. Bd. Dimitrie Pombeiu, Nr. 6A, Βουκουρέστι

Το ακίνητο ανήκει σε Ρουμανική εταιρία ειδικού σκοπού, Seferco Development S.A., θυγατρική της Εταιρίας. Το ακίνητο βρίσκεται στην περιοχή Pipera, προάστιο του Βουκουρεστίου, και έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο 8.927τμ. Το ακίνητο αποτελείται από ισόγειο, ημιώροφο και τέσσερις ορόφους γραφείων, συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 22.703τμ. Το ακίνητο είναι πλήρως μισθωμένο στην Bancprost και θυγατρικές της, οι οποίες όλες ανήκουν στον όμιλο Eurobank, με ημερομηνία λήξης των μισθώσεων της 31/7/2023 & 31/12/2024. Το ετησιοποιημένο μίσθωμα είναι €3.860.199. Οι μισθωτές επίσης βαρύνονται με το κόστος κοινοχρήστων και τα έξοδα τακτικής συντήρησης και επισκευών. Η Εταιρία βαρύνεται με τα έξοδα ασφάλισης και τα έξοδα αποκατάστασης φθορών λόγω παλαιότητας

(σε €)

Έτος Κατασκευής	2007
Έτος Κτήσης	2008
Εκτιμηθείσα Αξία	49.913.335
Ημερομηνία Αυτοψίας	30/6/2013
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	22.704
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Αριθμός Μισθωτών	11
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από την σχετική έκθεση εκτίμησης της ΝΑΙ HELLAS/AVENT A.E. με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2013, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

## 3. Αγίου Δημητρίου 63 ή (Π. Μαρινόπουλου), Αθήνα (Άλιμος).

Πρόκειται για συγκρότημα τριών κτιρίων γραφείων στην περιοχή του Αλίμου στην Αθήνα που έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο 26.635 τ.μ. Διαθέτει 288 υπαίθριες θέσεις στάθμευσης.

Το μεγαλύτερο τμήμα του ακινήτου (8.812 τ.μ.) με επιπλέον υπαίθριες θέσεις στάθμευσης έχουν εκμισθωθεί στη Φαμάρ ABE δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2016 και εγγυημένης διάρκειας έως 31/12/2018. Τα 6.988 τ.μ. με επιπλέον υπαίθριες θέσεις στάθμευσης έχουν εκμισθωθεί στη Μαρινόπουλος ΑΕ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2016, και εγγυημένης διάρκειας έως 31/12/2018. Η εταιρία Merck Sharp & Dohme εκμισθώνει περίπου 3.504 τ.μ. και επιπλέον υπαίθριες θέσεις στάθμευσης δυνάμει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2018.

Το υπόλοιπο μέρος του κτιρίου είναι εκμισθωμένο σε λοιπούς εταιρικούς μισθωτές, στους οποίους συγκαταλέγονται και εταιρίες του ομίλου Μαρινόπουλος ΑΕ. Το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου είναι €3.009.565. Οι μισθωτές βαρύνονται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος), με όλα τα τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα, τις κοινόχρηστες δαπάνες, τα έξοδα τακτικής συντήρησης και επισκευών καθώς και τα έξοδα ασφάλισης.

(σε €)

Έτος Κατασκευής	1961 & 1974
Έτος Κτήσης	2001 & 2005
Εκτιμηθείσα Αξία	35.543.622
Ημερομηνία Αυτοψίας	30/6/2013
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	25.105
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Αριθμός Μισθωτών	13
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από την σχετική έκθεση εκτίμησης της SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ε.Π.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2013, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

#### 4. 25ης Μαρτίου - Τεώ & Θεσσαλονίκης - Ταύρος

Το ακίνητο βρίσκεται στην περιοχή του Ταύρου και έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο 5.646 τ.μ. Αποτελείται από πέντε ορόφους γραφείων και τρία υπόγεια, συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 23.413 τ.μ. Το νεόδμητο αυτό ακίνητο ανταποκρίνεται στα πρότυπα των σύγχρονων κατασκευών για την εξοικονόμηση ενέργειας και την φιλικότητα προς το περιβάλλον. Είναι πλήρως εκμισθωμένο σε θυγατρικές εταιρίες του ομίλου Eurobank δυνάμει συμβάσεων μίσθωσης που λήγουν την 31<sup>η</sup> Μαΐου 2035, μέσω των οποίων οι μισθωτές παραιτούνται από το μονομερές δικαίωμα καταγγελίας έως την 31<sup>η</sup> Μαΐου 2025. Το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου είναι €2.606.556. Οι μισθωτές βαρύνονται με τα έξοδα κοινοχρήστων, τακτικής συντήρησης και επισκευών, ενώ η Εταιρία βαρύνεται με τα έξοδα ασφάλισης.

(σε €)

Έτος Κατασκευής	2009
Έτος Κτήσης	2009
Εκτιμηθείσα Αξία	35.308.863
Ημερομηνία Αυτοψίας	30/6/2013
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	24.314
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Αριθμός Μισθωτών	3
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από την σχετική έκθεση εκτίμησης της ΝΑΙ HELLAS/AVENT A.E. με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2013, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

#### 5. Τατοίου 8 – Μεταμόρφωση

Πρόκειται για εμπορικό ακίνητο, υψηλής προβολής και εύκολης προσβασιμότητας. Έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο 18.773 τ.μ. και η συνολική εκμισθώσιμη επιφάνειά του ανέρχεται σε 16.593 τ.μ., ενώ υπάρχει και υπολειπόμενος συντελεστής δόμησης. Το ακίνητο κατασκευάστηκε και ξεκίνησε τη λειτουργία του ως κατάστημα τεχνικού και οικιακού εξοπλισμού το 2001. Είναι εκμισθωμένο στην PRAKTIKER HELLAS ΑΕ βάσει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31<sup>η</sup> Αυγούστου 2025, με καθαρό ελάχιστο ετησιοποιημένο μίσθωμα €1.953.360, πλέον ποσού, υπολογιζόμενου ως το ήμισυ της θετικής διαφοράς μεταξύ ποσοστού 5% επί των καθαρών ετήσιων πωλήσεων και του καθαρού ελάχιστου ετησιοποιημένου μισθώματος. Ο μισθωτής βαρύνεται με ΦΠΑ (επί του παρόντος 23% του μηνιαίου μισθώματος) καθώς και τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα, με εξαίρεση όσα εκ του νόμου βαρύνουν τον εκμισθωτή. Ο μισθωτής βαρύνεται επίσης με όλα τα έξοδα τακτικής συντήρησης, επισκευών και αντικατάστασης καθώς μέρος του κόστους ασφάλισης.

(σε €)



Έτος Κατασκευής	2001
Έτος Κτήσης	2009
Εκτιμηθείσα Αξία	24.392.918
Ημερομηνία Αυτοψίας	30/6/2013
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	16.593
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (εμπορικός χώρος)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από την σχετική έκθεση εκτίμησης της SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ε.Π.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2013, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

## 6. Αγίου Κωνσταντίνου 59 – 61, Αθήνα (Μαρούσι).

Το ακίνητο, γνωστό και ως «Kifissias Plaza», είναι ένα κτιριακό συγκρότημα δύο τετραώροφων κτιρίων γραφείων, με ισόγειο εμπορικό χώρο με κοινό υπόγειο. Βρίσκεται σε κομβικό σημείο και διαθέτει υψηλή προβολή προς την Λεωφόρο Κηφισίας. Έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου έκτασης 5.974 τ.μ. περίπου και διαθέτει 64 υπόγειες θέσεις στάθμευσης. Ανακαινίσθηκε μερικώς το 2004 και είναι εκμισθωμένο σε 5 μισθωτές βάσει 7 διαφορετικών συμβάσεων μίσθωσης. Οι κυριότεροι μισθωτές είναι οι Aig, ENOIA και HD Capital. Οι συμβάσεις μισθώσεων λήγουν μεταξύ 2015-2025. Το ετησιοποιημένο μίσθωμα είναι €537.943. Οι μισθωτές βαρύνονται με τα έξοδα κοινοχρήστων, τακτικής συντήρησης και επισκευών, ενώ η Εταιρία βαρύνεται με τα έξοδα ασφάλισης και αποκατάστασης φθορών λόγω παλαιότητας.

(σε €)

Έτος Κατασκευής	1979
Έτος Κτήσης	2000
Εκτιμηθείσα Αξία	21.946.677
Ημερομηνία Αυτοψίας	30/6/2013
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	11.810
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (μικτή χρήση)
Αριθμός Μισθωτών	5
Ποσοστό Πληρότητας	37%

Πηγή: Στοιχεία από την σχετική έκθεση εκτίμησης της SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ε.Π.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2013, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

## 7. Ερμού 33 – 35, Αθήνα (Κέντρο).

Το ακίνητο είναι ένα επτάοροφο κτίριο εμπορικής χρήσης, με δύο υπόγεια, ισόγειο και ένα δώμα που βρίσκεται σε έναν από τους πιο εμπορικούς δρόμους της Αθήνας. Έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου 501 τ.μ. και είναι εκμισθωμένο στη Marks & Spencer βάσει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2030, με εγγυημένη διάρκεια έως την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018. Το Ετήσιο Μίσθωμα ορίζεται σε ποσοστό 16% επί των ετήσιων καθαρών συνολικών πωλήσεων με κατώτατο εγγυημένο ετήσιο μίσθωμα €1.320.000. Ο μισθωτής βαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος), όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα καθώς και τα έξοδα κοινοχρήστων, τακτικής συντήρησης, επισκευών και ασφάλισης.

(σε €)

Έτος Κατασκευής	1965
Έτος Κτήσης	2002
Εκτιμηθείσα Αξία	20.527.083
Ημερομηνία Αυτοψίας	30/6/2013
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	4.722

Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (εμπορικός χώρος)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από την σχετική έκθεση εκτίμησης της SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ε.Π.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2013, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

## 8. Εθνικής Αντιστάσεως 39A - Ν. Ιωνία

Πρόκειται για γραφειακό συγκρότημα δύο κτιρίων. Το κτίριο 1 αποτελείται από υπόγειο, 2 ισόγεια επίπεδα – λόγω του κεκλιμένου εδάφους – και τρεις ορόφους και το κτίριο 2 αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και δύο ορόφους. Πρόκειται για πρώην βιομηχανικό κτιριακό συγκρότημα (εργοστάσιο «Ανατόλια») για το οποίο έχει χορηγηθεί άδεια ανακατασκευής σε γραφεία. Βρίσκεται σε οικόπεδο έκτασης 12.399 τ.μ. και έχει συνολική εκμισθώσιμη επιφάνεια 16.052 τ.μ. Μέρος του ακινήτου (2.812 τ.μ.) είναι μη αποπερατωμένο (κατάσταση «ψυχρού κελύφους»). Τα 9.438 τ.μ. εκμισθώνονται στην εταιρία L’Oreal βάσει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Οκτωβρίου 2023, με εγγυημένη διάρκεια έως την 31<sup>η</sup> Οκτωβρίου 2017. Το καθαρό ετησιοποιημένο μίσθωμα είναι €846.691. Ο μισθωτής βαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος), όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα, τα έξοδα κοινοχρήστων, τακτικής και συντήρησης και επισκευών, ενώ η Εταιρία βαρύνεται με τα έξοδα ασφάλισης και αποκατάστασης φθορών λόγω παλαιότητας.

(σε €)

Έτος Κατασκευής	2007
Έτος Κτήσης	2007
Εκτιμηθείσα Αξία	19.489.292
Ημερομηνία Αυτοψίας	30/6/2013
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	16.052
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	53%

Πηγή: Στοιχεία από την σχετική έκθεση εκτίμησης της SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ε.Π.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2013, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

## 9. 18 Mircea Eliade blvd., Βουκουρέστι

Το ακίνητο ανήκει σε Ρουμανική εταιρία ειδικού σκοπού, Eliade Tower S.A., θυγατρική της Εταιρίας. Το ακίνητο βρίσκεται στην Floreasca του Βουκουρεστίου, με θέα την λίμνη. Το ακίνητο έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο 4.150τ.μ. και αποτελείται από ισόγειο και δέκα ορόφους γραφείων, συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 8.616τμ. Το ακίνητο είναι μισθωμένο σε διάφορους μισθωτές, με κυριότερο μισθωτή την εταιρία 1&1 Internet Development SRL., η οποία εκμισθώνει περίπου 5 ορόφους βάσει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2015. Το ετησιοποιημένο μίσθωμα είναι €1.118.085. Οι μισθωτές επίσης βαρύνονται με τα έξοδα κοινοχρήστων, τακτικής συντήρησης και επισκευών, ενώ η Εταιρία βαρύνεται με τα έξοδα ασφάλισης και αποκατάστασης φθορών λόγω παλαιότητας.

(σε €)

Έτος Κατασκευής	Δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία
Έτος Κτήσης	2007
Εκτιμηθείσα Αξία	16.759.682
Ημερομηνία Αυτοψίας	30/6/2013
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	8.616
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Αριθμός Μισθωτών	12
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από την σχετική έκθεση εκτίμησης της SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ε.Π.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2013, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

#### 10. Οινόφυτα Βοιωτίας: θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (Αποθήκες Ξηρού φορτίου).

Το ακίνητο είναι μία αποθήκη για ξηρά φορτία σε απόσταση 57 χιλιομέτρων από την Αθήνα. Έχει αναγερθεί σε οικόπεδο 73.765 τ.μ., στα Οινόφυτα Βοιωτίας, μία περιοχή που χρησιμοποιείται ευρέως για σκοπούς logistics και αποθήκευσης, καθώς και βιομηχανικούς σκοπούς.

Το ακίνητο έχει πωληθεί από την Εταιρία στην Eurobank Ergasias Leasing A.E. και έχει επανεκμισθωθεί στην Εταιρία δυνάμει σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης που λήγει την 16<sup>η</sup> Νοεμβρίου 2020.

Το ακίνητο έχει εξ' ολοκλήρου υπεκμισθωθεί στην εταιρία Μαρινόπουλος Α.Ε. Βάσει της από Αύγουστο του 2010 σύμβασης μίσθωσης, που λήγει την 31<sup>η</sup> Ιουλίου 2022, με εγγυημένη διάρκεια μέχρι την 31<sup>η</sup> Ιουλίου 2017, για την οποία η Μαρινόπουλος Α.Ε. εγγυάται τόσο με παραίτηση από το δικαίωμα καταγγελίας όσο και με εγγύηση σε μορφή εγγυητικής επιστολής. Το καθαρό ετησιοποιημένο μίσθωμα ανέρχεται σε €1.430.129. Η Μαρινόπουλος Α.Ε. βαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος), όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα (με εξαίρεση τους φόρους που εκ του νόμου επιβαρύνουν τον εκμισθωτή) καθώς και για τα έξοδα τακτικής συντήρησης και επισκευών, ενώ η Εταιρία για τα έξοδα ασφάλισης και αποκατάστασης φθορών λόγω παλαιότητας.

(σε €)

Έτος Κατασκευής	2002 & 2005
Έτος Κτήσης	2001
Εκτιμηθείσα Αξία	16.744.396
Ημερομηνία Αυτοψίας	30/6/2013
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	29.253
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (αποθηκευτικός χώρος)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από την σχετική έκθεση εκτίμησης της SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ε.Π.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2013, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

#### 11. Κύπρου 19-21 & Αρχιμήδους – Μοσχάτο

Πρόκειται για συγκρότημα γραφείων αποτελούμενο από δύο κτίρια, που έχει ανεγερθεί σε οικόπεδο 3.392,10 τ.μ. στον Δήμο Μοσχάτου-Ταύρου, στην περιοχή της Νότιας Αθήνας. Είναι πλήρως εκμισθωμένο σε θυγατρικές εταιρείες του ομίλου Eurobank δυνάμει συμβάσεων μίσθωσης που λήγουν την 31<sup>η</sup> Οκτωβρίου 2025 και αντίστοιχης εγγυημένης διάρκειας. Το καθαρό ετησιοποιημένο μίσθωμα ανέρχεται σε €1.307.110. Οι μισθωτές βαρύνονται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6% του μηνιαίου μισθώματος), όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα, τα έξοδα κοινοχρήστων, τακτικής συντήρησης και επισκευών, ενώ η Εταιρία βαρύνεται με τα έξοδα ασφάλισης και αποκατάστασης φθορών λόγω παλαιότητας.

(σε €)

Έτος Κατασκευής	Δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία
Έτος Κτήσης	2006
Εκτιμηθείσα Αξία	16.042.208
Ημερομηνία Αυτοψίας	30/6/2013
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	11.442
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Αριθμός Μισθωτών	4
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από την σχετική έκθεση εκτίμησης της ΝΑΙ HELLAS/AVENT A.E. με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2013, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

## 12. Οινόφυτα Βοιωτίας: θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (αποθήκες – ψυκτικοί θάλαμοι).

Πρόκειται για ακίνητο ειδικά κατασκευασμένο για αποθήκευση ψυχρού φορτίου. Έχει αναφερθεί επί οικοπέδου 57.791 τ.μ. στα Οινόφυτα Βοιωτίας και είναι μισθωμένο στην Μαρινόπουλος ΑΕ βάσει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 30<sup>η</sup> Νοεμβρίου 2024, με καθαρό ετησιοποιημένο μίσθωμα περίπου €1.296.000.

Ο μισθωτής βαρύνεται με ΦΠΑ (επί του παρόντος 23% του μηνιαίου μισθώματος), τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα (με εξαίρεση όσα εκ του νόμου βαρύνουν τον εκμισθωτή) καθώς και τα έξοδα τακτικής συντήρησης, επισκευών και ασφάλισης.

Επί του παρόντος, βρίσκεται σε εξέλιξη εργολαβία που αφορά στην συνολική αναβάθμιση των ψυκτικών εγκαταστάσεων με στόχο την ενεργειακή εξοικονόμηση της αποθήκης, συνολικού κόστους €1.000.000, το οποίο θα καλύψουν εξ ημισείας η Εταιρία και ο μισθωτής. Η ολοκλήρωση του έργου αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί στις αρχές του 2014.

(σε €)

Έτος Κατασκευής	2001
Έτος Κτήσης	2001
Εκτιμηθείσα Αξία	15.098.320
Ημερομηνία Αυτοψίας	30/6/2013
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	17.230
Ανάλυση της Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% (αποθηκευτικός χώρος)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία από την σχετική έκθεση εκτίμησης της SAVILLS ΕΜΜΑΣ Ε.Π.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2013, επεξεργασμένα από την Εταιρία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.

### 3.4.2 Εκτίμηση αξίας του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας την 31.12.2012 – 30.06.2013

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα και συμμετοχές αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, εκθέσεις των οποίων συντάσσονται υποχρεωτικά δύο φορές ανά έτος, για την 30<sup>η</sup> Ιουνίου και 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου. Οι εκθέσεις βασίζονται σε δύο μεθόδους σύμφωνα με τα Διεθνή εκτιμητικά πρότυπα και για το συγκεκριμένο χαρτοφυλάκιο χρησιμοποιούνται η συγκριτική μέθοδος και η επενδυτική μέθοδος.

Στην παρούσα ενότητα παρατίθενται πληροφορίες σχετικά με την έκθεση εκτίμησης του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας την 31.12.2012 από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.) και την 30.6.2013 από την NAI HELLAS/AVENT A.E. και τη Savills Hellas ΕΠΕ.

Η εκτίμηση της εύλογης (αγοραίας) αξίας του επενδυτικού χαρτοφυλακίου της Εταιρίας την 31.12.2012 προκύπτει από την σχετική έκθεση που διενεργήθηκε από το Σ.Ο.Ε., με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2012 και αντικείμενο εκτίμησης τα 56 ακίνητα του χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου σε διάφορα σημεία στην Ελλάδα και στο εξωτερικό.

Το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών ιδρύθηκε το 1978 (άρθρο 15 του νόμου 820/1978[1]) και ήταν το επίσημο εκτιμητικό όργανο της Πολιτείας. Εδρεύει στους Αμπελοκήπους (Αθήνα). 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.

Το Σ.Ο.Ε. έχει διακόψει την παροχή υπηρεσιών σύμφωνα με το Ν.4152/09-05-13 (παράγραφος Γ' - Ρυθμίσεις για την παροχή εκτιμητικών υπηρεσιών). Το εκτιμητικό έργο πλέον εκτελείται από εκτιμητές, οι οποίοι ανήκουν στο μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών.

Η από 15.03.2012 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας όρισε τον κ. Ηλία Ζιώγα του Θωμά (ΑΜ ΣΟΕ 4), ορκωτό εκτιμητή του Σ.Ο.Ε, ως τακτικό ορκωτό εκτιμητή για τις εκτιμήσεις των επενδύσεων της Εταιρίας για την χρήση του 2012. Η αμοιβή του εν λόγω εκτιμητή εγκρίθηκε από την προαναφερθείσα Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Η εκτίμηση της αξίας του επενδυτικού χαρτοφυλακίου της Εταιρίας την 30.06.2013 προκύπτει από τις σχετικές εκθέσεις, που διενεργήθηκαν από τις εταιρίες NAI HELLAS/AVENT A.E. και Savills Hellas ΕΠΕ, με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2013 και αντικείμενο εκτίμησης τα 51 ακίνητα του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εκδότριας, 1 ακίνητο της ρουμανικής θυγατρικής της «ELIADE TOWER SA», 1 ακίνητο της ρουμανικής θυγατρικής της «RETAIL DEVELOPMENT SA», 1 ακίνητο της ρουμανικής θυγατρικής «Seferco Development S.A.» και 2 ακίνητα της σερβικής θυγατρικής της «Reco Real Property AD», καθώς και τις εύλογες αξίες συμμετοχής της Εταιρίας στις προαναφερθείσες θυγατρικές.

Σημειώνεται ότι από τα 56 προαναφερθέντα ακίνητα 28 ακίνητα αποτίμησε η NAI HELLAS/AVENT A.E., ενώ επιπρόσθετα προέβη σε επισκόπηση των εκθέσεων εκτίμησης της Savills Hellas ΕΠΕ και τα υπόλοιπα 28 ακίνητα αποτίμησε η Savills Hellas ΕΠΕ, προβαίνοντας επιπρόσθετα σε επισκόπηση των εκθέσεων εκτίμησης της NAI HELLAS/AVENT A.E.

Η έκθεση της εύλογης αξίας των ακινήτων που διενεργήθηκε από την Savills Hellas ΕΠΕ που στην εν λόγω περίπτωση συμπίπτει με την αγοραία αξία, εκδόθηκε στις 18.07.2013, έχει ως ημερομηνία εκτίμησης την 30 Ιουνίου 2013 αφορά σε 26 ακίνητα του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εκδότριας (από συνολικά 51 ακίνητα ακίνητα της Εταιρίας), σε 1 ακίνητο της θυγατρικής της «ELIADE TOWER SA» και σε 1 ακίνητο της θυγατρικής της «RETAIL DEVELOPMENT SA». Επίσης, η έκθεση της εύλογης αξίας των θυγατρικών «ELIADE TOWER SA» και «RETAIL DEVELOPMENT SA» που διενεργήθηκε από την Savills Hellas ΕΠΕ εκδόθηκε στις 18.07.2013 και έχει ως ημερομηνία εκτίμησης την 30 Ιουνίου 2013. Οι εν λόγω εκτιμήσεις διενεργήθηκαν από τον Πιστοποιημένο Εκτιμητή κ. Δημήτρη Μανουσάκη (Αριθμός Μητρώου του Βρετανικού Ινστιτούτου Πραγματογνομώνων 1152810) της ΚΕΝΤΡΙΚΗ – Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων Ε.Π.Ε. με διακριτικό τίτλο Savills Ελλάς Ε.Π.Ε.

Η έκθεση α) της αγοραίας αξίας των ακινήτων που διενεργήθηκε από την NAI HELLAS/AVENT A.E. και αφορά σε 25 ακίνητα του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εκδότριας στην Ελλάδα (από συνολικά 51 ακίνητα της Εταιρίας), σε 2 ακίνητα της θυγατρικής της «Reco Real Property A.D.» και σε 1 ακίνητο της θυγατρικής της «Seferco Development S.A.», καθώς και β) της εύλογης αξίας των θυγατρικών «Seferco Development S.A.» και «Reco Real Property AD» εκδόθηκε στις 18.07.2013 και έχει ως ημερομηνία εκτίμησης την 30 Ιουνίου 2013. Η εκτίμηση διενεργήθηκε από τον Πιστοποιημένο Εκτιμητή κ. Ηλία Ζιώγα (Αριθμός Μητρώου του Τ.Ε.Ε. 13451) της NAI HELLAS/AVENT A.E.

Η εταιρία «ΚΕΝΤΡΙΚΗ – ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ & ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ε.Π.Ε.» της οποίας ο διακριτικός τίτλος είναι "SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ε.Π.Ε." (στο εξής «Savills»), εδρεύει στην οδό Λουίζης Ριανκούρ 64, «Πύργος Απόλλων», 11523, Αθήνα, τηλ. 210 6996311.

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 Ψυχικού (πρώην ΚΑ' Αθηνών).

Η Savills συστάθηκε την 7<sup>η</sup> 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 διάρκεια της εταιρίας έχει παραταθεί για είκοσι (20) ακόμα έτη με την υπ' αριθμ. 14300/7-10-08 Πράξη Τροποποίησης Καταστατικού Εταιρίας Περιορισμένης Ευθύνης του ίδιου Συμβολαιογράφου.

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 Savills αποτελεί μέλος του οργανισμού Savills International από το 1998.

Η εταιρία AVENT A.E. με εμπορική επωνυμία NAI Hellas, εδρεύει στο Χαλάνδρι, επί της οδού Νικηταρά 4 & Ψαρών, 152 32.

Η AVENT A.E. (NAI Hellas) είναι εγγεγραμμένη στα μητρώα του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών με αριθμό ΓΕ.ΜΗ 120639203000. Είναι επίσης εγγεγραμμένη στο Επαγγελματικό Επιμελητήριο Αθηνών με αριθμό μητρώου 329618 καθώς και στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με αριθμό μητρώου 10. Φέρει Α.Φ.Μ. 800406794 και αρμόδια Δ.Ο.Υ. είναι η ΦΑΕ Αθηνών.

Η εταιρία συστάθηκε στις 30 Απριλίου του 2012 με το υπ' αριθμ 10.499 Συμβόλαιο Σύστασης Εταιρίας της Συμβολαιογράφου Ευγενίας συζύγου Γεωργίου Αγγελόπουλου το γένος Βασιλείου Κατσιγένου.

Η νομική της μορφή είναι αυτή της Ανώνυμης Εταιρίας (Α.Ε.) και η νομοθεσία στην οποία υπάγεται είναι η Ελληνική καθώς χώρα σύστασης της είναι η Ελλάδα.

Η AVENT A.E. / NAI Hellas είναι μέρος του παγκόσμιου δικτύου της NAI Global. Η έδρα της NAI Global Inc είναι στις Η.Π.Α, στην 4 Independence Way, Suite 400, Princeton, New Jersey.

Η από 27.6.2013 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας όρισε τις εταιρίες NAI HELLAS/AVENT A.E. και Savills Hellas ΕΠΕ, ως εκτιμητές για τη χρήση 2013. Η αμοιβή των εν λόγω εκτιμητών εγκρίθηκε από την προαναφερθείσα Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Για την σύνταξη της έκθεσης εκτίμησης του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας την 31.12.2012 που διενεργήθηκε από την ΣΟΕ ελήφθησαν υπόψη η κειμένη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία των ακινήτων, καθώς και οι αρχές αποτιμητικής που ακολουθούσε το ΣΟΕ, ως μέλος της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) και του IVSC (International Valuation Standards Council), ενώ ακόμη έχουν ληφθεί υπόψη τα IFRS (International Financial Reporting Standards), η 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.

Η έκθεσης εκτίμησης του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας την 30.06.2013 που διενεργήθηκε από την NAI HELLAS/AVENT A.E. εκπονήθηκε και συντάχθηκε σύμφωνα με τα εκτιμητικά πρότυπα του Βρετανικού Ινστιτούτου Εμπειρογνομόνων (The Royal Institution of Chartered Surveyors – *The RICS Appraisal and Valuation Standards, 7th Edition*) τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα της

TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations – *EVS 2012, 7<sup>th</sup> Edition*) και τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα της IVSC (International Valuation Standards Committee, 2012), καθώς και σύμφωνα με τις επιφυλάξεις που προσδιορίζονται στο GN 1 του «The RICS Appraisal and Valuation Standards, 7th Edition» που αναφέρεται στην εκπόνηση μελετών εκτίμησης υπό συνθήκες αβεβαιότητας.

Στην έκθεση εκτίμησης του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας που διενεργήθηκε από το Σ.Ο.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2012, καθώς και στην έκθεση εκτίμησης του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας που διενεργήθηκε από την ΝΑΙ HELLAS/AVENT A.E. με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2013, οι εκτιμήσεις των ακινήτων που απαρτίζουν το εξεταζόμενο χαρτοφυλάκιο πραγματοποιούνται με τη χρήση 2 τουλάχιστον από τις ακόλουθες μεθόδους εκτίμησης:

- Η συγκριτική μέθοδος ή μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων
- Η μέθοδος της κεφαλαιοποίησης ή μέθοδος της προσόδου
- Η μέθοδος των υπολοίπων
- Η μέθοδος των κερδών
- Η μέθοδος της αντικατάστασης
- Η μέθοδος της αντιπαροχής

### **Επιλεγμένες Μεθοδολογίες**

#### Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας (Market Value) των προς εκτίμηση ακινήτων ως κενό (Assuming Vacant Possession) χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method). Βάσει της μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων εφαρμόζεται τιμή μονάδος ανά τετραγωνικό μέτρο που προκύπτει από πρόσφατες αγοραπωλησίες ακινήτων συγκρίσιμων ως προς το εμβαδόν, τη θέση / τοποθεσία και τα τεχνικά χαρακτηριστικά τους.

#### Μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow Method)

Για τον προσδιορισμό της Αγοραίας Αξίας (Market Value) των ακινήτων ως επενδυτικό (Investment property) χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow Method). Η μέθοδος Εισοδήματος (Income Method) χρησιμοποιήθηκε ως μέρος της μεθόδου των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών για τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου στο διηνεκές, δηλαδή μετά την λήξη των εν ισχύ μισθωτηρίων συμβολαίων.

Βάσει της μεθόδου των προεξοφλημένων ταμειακών ροών υπολογίζεται η παρούσα αξία των προσδοκώμενων μισθωμάτων των ακινήτων (Effective Gross Income) για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, καθώς και η προσδοκώμενη αγοραία αξία των ακινήτων μετά τη λήξη της μίσθωσης. Το άθροισμα των επί μέρους αξιών, ήτοι των μισθωμάτων και της προσδοκώμενης αξίας του ακινήτου στη λήξη του μισθωτηρίου συμβολαίου (CAP date), εκπεφρασμένα σε παρούσα αξία (Present Value) αποτελεί την Αγοραία Αξία των ακινήτων βάσει της μεθόδου των προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

Ο τελικός υπολογισμός της Αγοραίας Αξίας (Market Value) του επενδυτικού ακινήτου γίνεται με τη χρήση συντελεστών βαρύτητας στα αποτελέσματα των ως άνω δύο μεθόδων και συγκεκριμένα 80% για τη μέθοδο Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow Method) και 20% για τη Συγκριτική Μέθοδο (Comparative Method).

Επισημαίνεται ότι όλα τα ανωτέρω δεδομένα που υπεισέρχονται στη χρηματοροή για τον υπολογισμό της Αγοραίας αξίας των ακινήτων προέρχονται αφενός από την ανάλυση της μέχρι τώρα πορείας της αγοράς (με βάση ιστορικά δεδομένα) και αφετέρου από τις παραδοχές/προβλέψεις που γίνονται σχετικά με τις μελλοντικές συνθήκες και τους σχετικούς παράγοντες που επιδρούν στην προσφορά/ζήτηση, στα μισθώματα, στην αναπροσαρμογή τους, στον κίνδυνο της επένδυσης κλπ.

Επίσης από τη συγκριτική ανάλυση, μέσω της έρευνας αγοράς, ταμειακών ροών (εσόδων) και εμπορικών αξιών ακινήτων αντίστοιχων ως προς τα εκάστοτε εκτιμώμενα ακίνητα δύναται να προκύψουν συγκριτικοί (market based) συντελεστές προεξόφλησης ή εσωτερικοί βαθμοί απόδοσης.

Ο εσωτερικός βαθμός απόδοσης είναι ο συντελεστής προεξόφλησης που μηδενίζει την καθαρή παρούσα αξία ήτοι το κόστος της επένδυσης ισούται με το άθροισμα των προεξοφλημένων εσόδων.

#### Παραδοχές Μεθοδολογίας DCF

##### 1) Πρόβλεψη Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ)

Εκτιμώντας τις οικονομικές συνθήκες που επικρατούν στην αγορά, η Σ.Ο.Ε. θεωρεί ότι για την 31.12.2012 ο ΔΤΚ (General Inflation Rate) και η ανατίμηση της αγοράς ακινήτων (Market Inflation rate) θα είναι ίσα με 3%, ενώ η ΝΑΙ HELLAS/AVENT A.E. θεωρεί ότι για την 30.06.2013 ο ΔΤΚ και η ανατίμηση της αγοράς ακινήτων θα είναι ίσα με 2,5%.

##### 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 και επί των επιφανειών οι οποίες δεσμεύονται κατά την εξεταζόμενη περίοδο βάσει μισθωτηρίου συμβολαίου.

Στην έκθεση του Σ.Ο.Ε. για την 31.12.2012 επικρατεί η Αμερικανική προσέγγιση που αναγνωρίζει ότι για την χρήση 2012 το ποσοστό κενής περιόδου (Vacancy Rate) είναι ίσον προς 3% για μια περίοδο 10 ετών με μικρές αποκλίσεις όπου η περίπτωση το επιβάλλει σε συνείδηση της Ευρωπαϊκής προσέγγισης που προβλέπει 3 μήνες κενό σε κάθε αλλαγή μίσθωσης. Οι δύο προσεγγίσεις συγκλίνουν όταν δεν υπάρχουν ειδικές ρήτρες και μακροχρόνιες εγγυήσεις των μισθώσεων.

Η ΝΑΙ HELLAS/AVENT A.E. θεωρεί ότι για την 30.06.2013 το ποσοστό κενής περιόδου (Vacancy Rate) κυμαίνεται από 2% έως 3%.

##### 3) Εισοδήματα Ακινήτου κατά την εξεταζόμενη περίοδο (10 έτη)

Ο υπολογισμός των εισοδημάτων του ακινήτου προκύπτει με βάση τις συνολικές μεικτές προς μίσθωση επιφάνειες του ακινήτου.

Στην περίπτωση που επιφάνειες του ακινήτου δεσμεύονται βάσει μισθωτηρίου συμβολαίου, γίνεται η παραδοχή ότι η μίσθωση είναι εγγυημένη και το μίσθωμα εισπράττεται για το σύνολο της διάρκειας του μισθωτηρίου εφόσον αυτή εμπίπτει εντός της εξεταζόμενης περιόδου, με τους όρους αναπροσαρμογής που προβλέπει το συμβόλαιο μίσθωσης.

Σε περίπτωση που το μισθωτήριο συμβόλαιο τερματίζει κατά τη διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου, τόσο η ΝΑΙ HELLAS/AVENT A.E., όσο και η Σ.Ο.Ε. θεωρούν ότι οι προς μίσθωση επιφάνειες μισθώνονται βάσει των επικρατούσων τιμών της αγοράς.

Οι μελλοντικές επικρατούσες τιμές της αγοράς, θεωρεί η ΝΑΙ HELLAS/AVENT A.E. ότι προκύπτουν βάσει των σημερινών τιμών αναπροσαρμοσμένες ετησίως βάσει του ΔΤΚ. 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 το ΔΤΚ.

Το Σ.Ο.Ε. θεωρεί ότι οι μελλοντικές επικρατούσες τιμές της αγοράς προκύπτουν βάσει των σημερινών τιμών αναπροσαρμοσμένες ετησίως βάσει του ΔΤΚ + α%, όπου το α% ισούται με 0 έως 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  $\Delta TK + a\%$ , όπου το  $a\%$  ισούται με 0 έως 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 ( $R_{exit} - Cap Rate$ ).

#### 5) Συντελεστής κεφαλαιοποίησης ( $R_{exit} - Cap Rate$ ) για αξία μεταπώλησης

Ο συντελεστής βάσει του οποίου κεφαλαιοποιούνται τα μελλοντικά εισοδήματα του ακινήτου μετά το πέρας της εξεταζόμενης περιόδου υπολογίζεται λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου (χρήση, θέση, παλαιότητα, τεχνικά χαρακτηριστικά), την «ποιότητα» του μισθωτή, την αγορά στην οποία ανήκει και το εύρος των εργασιών που εκτιμάται ότι θα πραγματοποιηθούν στο μέλλον και εντός της εξεταζόμενης περιόδου.

#### 6) Συντελεστής προεξόφλησης – Εσωτερικός βαθμός απόδοσης

Ο συντελεστής που χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των μελλοντικών ταμειακών ροών που παράγονται από το ακίνητο προσδιορίζεται, λαμβάνοντας υπόψη την επικρατούσα απόδοση της αγοράς, την «ποιότητα του μισθωτή, το exit yield και την ετήσια μεταβολή των εισοδημάτων του ακινήτου και την ετήσια απαξίωση του ακινήτου, με βάση τη σχέση:

$$R = y + G - d$$

Όπου:  $y$  είναι η επικρατούσα απόδοση της αγοράς

$G$  είναι η ετήσια αναπροσαρμογή του μισθώματος

$d$  είναι το ετήσιο ποσοστό της απαξίωσης

Στο παραπάνω αποτέλεσμα προστίθεται ένα ποσοστό, ανάλογα με το εάν και πόσο υπερμισθωμένο είναι το ακίνητο.

#### 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) του ποσοστού κενών χώρων του ακινήτου, ήτοι εάν είναι 3% (3,3% και 2,7% αντίστοιχα)
- η μεταβολή κατά 10,0% (αύξηση και μείωση) του συντελεστή προεξόφλησης, ήτοι εάν είναι 10% (11,0% και 9,0% αντίστοιχα)
- η μεταβολή κατά 10,0% (αύξηση και μείωση) του συντελεστή κεφαλαιοποίησης (exit yield), ήτοι εάν είναι 7% (6,3% και 7,7% αντίστοιχα).

Η αποτίμηση των θυγατρικών «Seferco Development S.A.» και «Reco Real Property AD» που διενεργήθηκε από την NAI HELLAS/AVENT A.E. με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2013, καθώς και η αποτίμηση των θυγατρικών «ELIADE TOWER SA» και «RETAIL DEVELOPMENT SA» με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2013 που διενεργήθηκε από την Savills Hellas ΕΠΕ πραγματοποιήθηκαν με την μέθοδο της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης. Η μέθοδος της αναπροσαρμοσμένης καθαρής θέσης είναι έμμεση μέθοδος αποτίμησης της αξίας μιας επιχείρησης. Κατά την μέθοδο αυτή οι αξίες

των περιουσιακών στοιχείων της εταιρίας εκτιμώνται και προστίθενται. Κατά συνέπεια η μέθοδος απαιτεί επιμέρους αποτίμηση των παρακάτω περιουσιακών στοιχείων:

- Βραχυπρόθεσμα στοιχεία του ενεργητικού (διαθέσιμα, χρεόγραφα, αποθέματα, απαιτήσεις κλπ),
- Ακίνητα περιουσιακά στοιχεία όπως οικόπεδα και κτίρια,
- Κινητά περιουσιακά στοιχεία όπως εξοπλισμός και μηχανήματα,
- Άυλα περιουσιακά στοιχεία όπως ευρεσιτεχνίες, σήματα κατατεθέντα, κατάλογοι πελατών, εργατικό δυναμικό, καλή φήμη, αξία συνεχιζόμενης λειτουργίας κλπ.

Σύμφωνα με την μεθοδολογία η αξία καθενός από τα παραπάνω περιουσιακά στοιχεία εκτιμάται χωριστά χρησιμοποιώντας την καταλληλότερη μέθοδο για το καθένα. Το άθροισμα όλων των αξιών είναι η αξία της επιχείρησης,

Οι παρούσες αξίες των υποχρεώσεων (βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων) προσδιορίζονται επίσης και προστίθενται ώστε να βρεθεί η συνολική αξία των υποχρεώσεων της επιχείρησης. Η αξία των υποχρεώσεων αφαιρείται από την αξία των περιουσιακών στοιχείων. Η προκύπτουσα διαφορά είναι η καθαρή αξία της επιχείρησης.

Η μέθοδος ενδείκνυται σε περιπτώσεις που η εταιρία είναι ζημιογόνος ή τα κέρδη της είναι πολύ μικρά σε σχέση με τα περιουσιακά της στοιχεία.

Η έκθεση εκτίμησης αγοραίας αξίας των ακινήτων που διενεργήθηκε από την Savills Hellas ΕΠΕ με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2013 βασίστηκε στα πρότυπα και τις οδηγίες (Valuation Standards, Guidance Notes) του Βρετανικού Ινστιτούτου Πραγματογνωμόνων (Royal Institution of Chartered Surveyors) όπως αναλυτικά παρουσιάζονται στο σχετικό επαγγελματικό εγχειρίδιο (RICS Valuation Standards, March 2012 edition) το οποίο βρίσκεται σε ισχύ από την 30η Μαρτίου 2012.

Στην έκθεση εκτίμησης της Savills Hellas ΕΠΕ με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2013, ανάλογα της φύσεως που έχουν τα προς εκτίμηση ακίνητα επιλέγεται η πλέον κατάλληλη εκτιμητική μέθοδος μέσα από τις παρακάτω βασικές μεθόδους. Αυτές οι μέθοδοι συνοπτικά έχουν ως εξής:

- i. Μέθοδος συγκριτική ή στοιχείων κτηματαγοράς
- ii. Μέθοδος εναπομένουσας αξίας
- iii. Μέθοδος υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης
- iv. Μέθοδος επενδυτική

Πιο συγκεκριμένα, η κάθε μία από τις προαναφερθείσες μεθόδους προβλέπει τα εξής:

- i. **Μέθοδος συγκριτική ή στοιχείων κτηματαγοράς:** Με βάση αυτή τη μέθοδο ο εκτιμητής προσεγγίζει την αγοραία αξία του ακινήτου μέσω σύγκρισης παραγόντων που επηρεάζουν με καθοριστικό τρόπο την αξία του ακινήτου όπως είναι το εισόδημα που είναι δυνατόν να παράγει το ακίνητο, οι πιθανοί περιορισμοί στη χρήση, στοιχεία της τοποθεσίας, του μεγέθους του ακινήτου, της παλαιότητάς του, του τύπου του χρήστη κλπ. Κατ' αυτό τον τρόπο συγκρίνονται αξίες (κεφαλαιακές ή μισθωτικές) που αποδίδονται σε διάφορα ακίνητα, προκειμένου να προσεγγισθεί η αξία που θα πρέπει να δοθεί στο προς εκτίμηση ακίνητο. Σημαντικό ρόλο κατά την εφαρμογή αυτής της μεθόδου παίζει η εμπειρία του εκτιμητή στην ορθή σύγκριση των στοιχείων και την απόδοση της σωστής αξίας στο εκτιμώμενο ακίνητο.
- ii. **Μέθοδος υπολειμματικού κόστους αντικατάστασης:** Σύμφωνα με αυτή τη μέθοδο υπολογίζεται κατ' αρχήν η αγοραία αξία της γης και στη συνέχεια υπολογίζεται η αξία για την κατασκευή των κτισμάτων ως νέων. Στη συνέχεια και αναλόγως της κατάστασης συντηρήσεως, της παλαιότητας και της τεχνολογικής και τεχνικής απαξίωσης που παρουσιάζουν τα κτίσματα εφαρμόζεται συντελεστής απόσβεσης με βάση τον οποίο απομειώνεται η αξία κατασκευής των κτισμάτων ως νέων. Ο συντελεστής αυτός

ονομάζεται συντελεστής αποσβέσεως των κτισμάτων και εκφράζει τη τεχνολογική και τεχνική απαξίωση των κτισμάτων. Οι δύο αξίες δηλαδή αναπόσβεστη αξία γης και αποσβεσμένη αξία κτισμάτων, προστίθεται και προκύπτει η αγοραία αξία του ακινήτου.

- iii. **Μέθοδος επενδυτική:** Ο σκοπός της προσέγγισης της αποτίμησης μέσω αυτής της μεθόδου είναι να υπολογίσει την κεφαλαιακή αξία του δικαιώματος που έχει ένας επενδυτής να λαμβάνει κάποιο ετήσιο εισόδημα από ένα συγκεκριμένο ακίνητο. Προκειμένου να εφαρμοσθεί αυτή η μέθοδος θα πρέπει να υφίσταται αγορά για μισθώσεις αντίστοιχων με το υπό εκτίμηση ακίνητο. Βασικό ρόλο εδώ πέραν των συγκριτικών μισθωμάτων που βρίσκονται μετά από έρευνα για μισθωμένα αντίστοιχα ακίνητα στην αγορά, παίζει ο συντελεστής απόδοσης (all risks yield) που εφαρμόζεται για τη κεφαλαιοποίηση της συγκεκριμένης επένδυσης. Ο συντελεστής απόδοσης είναι δυνατόν και αυτός να προέλθει μέσω συγκριτικών στοιχείων της κτηματαγοράς λόγω εφαρμογής του σε αντίστοιχα μισθωμένα ακίνητα που πωλούνται ως επενδυτικά στην αγορά. Η συγκρισιμότητα μεταξύ αποδιδόμενων συντελεστών απόδοσης μεταξύ ακινήτων απαιτεί εμπειρία και ιδιαίτερη προσοχή ειδικά ως προς την θεώρηση των παραμέτρων που επηρεάζουν τον συντελεστή όπως το μέγεθος του ακινήτου, η ηλικία του, η ποιότητα του μισθωτή, η μορφή και οι όροι της μίσθωσης. Ο συντελεστής απόδοσης που θα εφαρμοσθεί προσαρμόζεται κατάλληλα από τον εκτιμητή με στάθμιση των παραπάνω παραμέτρων. Η διαίρεση του ετήσιου μισθώματος (προέρχεται από συγκριτικά) με το συντελεστή απόδοσης ή κεφαλαιοποίησης μας δίνει ακόμη μια ένδειξη της αξίας του ακινήτου επί του οποίου εφαρμόζεται η μέθοδος.
- iv. Τέλος, η **μέθοδος εναπομένουσας αξίας ή υπολειμματική** εφαρμόζεται κυρίως για τον υπολογισμό της αξίας γηπέδων κατάλληλων για αξιοποίηση ή ακινήτων που χρήζουν ανακαίνισης προκειμένου να προχωρήσει η περαιτέρω αξιοποίησή τους (redevelopment properties). Η μέθοδος προβλέπει την ανάπτυξη του ακινήτου μέσω εφαρμογής του βέλτιστου σεναρίου αξιοποίησής του. Έτσι υπολογίζονται αφενός η αξία του τελικού προϊόντος της ανάπτυξης η οποία αφαιρείται και από το κόστος της ανάπτυξης (συμπεριλαμβανομένων εξόδων όπως οι αμοιβές χρηματοδότησης κλπ.) καθώς και από το προσδοκώμενο κέρδος. Το αποτέλεσμα της αφαίρεσης αυτής αποτελεί την εναπομένουσα αξία του ακινήτου. Με την εφαρμογή του τύπου της προεξόφλησης επί της εναπομένουσας αξίας βρίσκουμε τη παρούσα αξία του προς εκτίμηση ακινήτου. Προκειμένου να υπολογισθούν τόσο η αξία της ανάπτυξης όσο και το κόστος αυτής χρησιμοποιούνται συγκριτικά στοιχεία της κτηματαγοράς για το μεν πρώτο σκέλος και αποδεκτοί συντελεστές και ποσοστά για το δεύτερο σκέλος. Οι συντελεστές και τα επιτόκια προεξόφλησης προέρχονται από την αγορά χρήματος.

Για τη διενέργεια των ως άνω εκτιμήσεων που διενεργήθηκαν από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών, την Savills Hellas ΕΠΕ και την NAI HELLAS/AVENT A.E. χρησιμοποιήθηκαν δύο βασικές μέθοδοι και πιο συγκεκριμένα η Επενδυτική Μέθοδος και η Συγκριτική Μέθοδος. Καθώς η φύση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Α.Ε.Ε.Α.Π. έχει αμιγώς επενδυτικό προσανατολισμό, βαρύνουσα σημασία αποδίδεται στην Επενδυτική Μέθοδο. Αντίστοιχα η Συγκριτική Μέθοδος χρησιμοποιείται προκειμένου να υπάρχει προσέγγιση και επί των τιμών πώλησης που μπορούν να επιτυγχάνουν τα συγκεκριμένα ακίνητα με βάση τα κρατούντα στις κατά τόπους κτηματαγορές. Η Επενδυτική Μέθοδος και η Συγκριτική Μέθοδος σταθμίζονται με ποσοστό 80% και 20% αντίστοιχα προκειμένου να απορροφηθούν οι οποιεσδήποτε αποκλίσεις παρουσιάζει η αγορά μεταξύ τιμών πώλησης, τιμών μίσθωσης και τεκμαιρόμενων αποδόσεων. Μόνο όταν δεν μπορούν να συγκεντρωθούν πληροφορίες για την πραγματοποίηση μιας εκ των δύο προαναφερθέντων μεθόδων τότε αναγκαστικά η μέθοδος αυτή δεν χρησιμοποιείται. Ειδικότερα, η εκτίμηση του ακινήτου της Εταιρίας στην Ουκρανία πραγματοποιήθηκε μόνο με την επενδυτική μέθοδο τόσο στις 31.12.2012 όσο και στις 30.06.2013 διότι δεν ήταν εφικτή η συγκέντρωση πληροφοριών για την πραγματοποίηση εκτίμησης με την συγκριτική μέθοδο.

Οι εκτιμήσεις του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας τόσο στις 31.12.2012, όσο και στις 30.06.2013 έγιναν με τον ίδιο τρόπο για το κάθε ακίνητο, με την εξαίρεση της εκτίμησης του ακινήτου της Εταιρίας

στην Ουκρανία η οποία έγινε με σταθμισμένο συντελεστή στις 31.12.2012 και με χρήση μόνο της επενδυτικής μεθόδου στις 30.06.2013.

Για την εφαρμογή της Επενδυτικής Μεθόδου έχει γίνει χρήση της προσέγγισης των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cashflow) ελήφθησαν υπόψη τα δεδομένα των τρεχουσών μισθώσεων όπως αυτές ισχύουν. Παράλληλα έχει γίνει και αριθμός υποθέσεων εργασίας (π.χ. δείκτης τιμών καταναλωτή για αναπροσαρμογές, συντελεστές προεξόφλησης κλπ.) οι οποίες είτε προέρχονται από ανάλυση των οικονομικών δεδομένων είτε αντικατοπτρίζουν τις συνθήκες της αγοράς ακινήτων με βάση την οπτική των επενδυτών.

Βάσει των προαναφερθέντων εκθέσεων εκτίμησης του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας που διενεργήθηκαν από το Σ.Ο.Ε., τις εταιρίες NAI HELLAS/AVENT A.E. και Savills Hellas ΕΠΕ, κατόπιν αιτήματος της Εταιρίας, και της Κατάστασης Επενδύσεων που δημοσιεύει η Εταιρία, η συνολική εκτιμηθείσα αξία των ακινήτων της κατά την 31.12.2012 και την 30.06.2013 διαμορφώθηκε ως ακολούθως:

(σε €)	30.06.2013	31.12.2012
Αξία αποτίμησης ακινήτων με βάση το Ν. 2778/99	432.749.044,00	458.665.391,00
Αξία αποτίμησης συμμετοχών με βάση το Ν. 2778/99	50.111.583,92	50.006.066,87
<b>Σύνολο Ακινήτων και Συμμετοχών</b>	<b>482.860.627,92</b>	<b>508.671.457,87</b>
Σύνολο Διαθεσίμων	162.541.690,71	153.004.956,91
<b>Σύνολο Επενδύσεων</b>	<b>645.402.318,63</b>	<b>661.676.414,78</b>

*Πηγή: Δημοσιευμένη Κατάσταση Επενδύσεων της περιόδου του α' εξαμήνου 2013, η οποία έχει συνταχθεί από την Εταιρία σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και έχει επισκοπηθεί από τον Τακτικό Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.*

Σημειώνεται ότι δεν υφίσταται καμία διαφορά ανάμεσα στις εκτιμηθείσες αξίες των ακινήτων του Ομίλου που παρατίθενται στις προαναφερθείσες εκθέσεις εκτίμησης που έχουν εκπονήσει το Σ.Ο.Ε., καθώς και οι εταιρίες NAI HELLAS/AVENT A.E. και Savills Hellas ΕΠΕ και στις αξίες των ακινήτων που παρατίθενται στις δημοσιευμένες ενοικιοποιημένες οικονομικές καταστάσεις τόσο της χρήσης 2012, όσο και της περιόδου 01.01-30.06.2013.

Η κατά 5,1% μείωση της συνολικής εκτιμηθείσας αξίας των ακινήτων και των συμμετοχών την 30.06.2013 σε σχέση με την 31.12.2012, όπως προκύπτει από τον ανωτέρω πίνακα οφείλεται κυρίως στην υφιστάμενη οικονομική κρίση που πλήττει την χώρα και επηρέασε και τον κλάδο των εμπορικών ακινήτων που δραστηριοποιείται ο Όμιλος με τις πιέσεις για επαναδιαπραγμάτευση μισθώσεων να κορυφώνονται, ιδίως σε συνοικιακά εμπορικά ακίνητα, σε αποθηκευτικούς χώρους και σε μη ανταγωνιστικά κτίρια γραφείων.

Η Εταιρία δηλώνει, ότι όλες οι ανωτέρω εκθέσεις εκτίμησης που έχουν εκπονήσει το Σ.Ο.Ε., καθώς και οι εταιρίες NAI HELLAS/AVENT A.E. και Savills Hellas ΕΠΕ στα πλαίσια της προβλεπόμενης από τη νομοθεσία περιοδικής αποτίμησης της αξίας των ακινήτων πληρούν τις προϋποθέσεις που τίθενται στις παρ. 128 – 130 του κειμένου της ESMA (2013/319) (ESMA: European Securities and Markets Authority).

Η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει ότι:

- i) Όλες οι πληροφορίες των ακινήτων που είναι απαραίτητες για το σκοπό της εκτίμησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας της 31.12.2012 παρατίθενται στην προαναφερθείσα Έκθεση Εκτίμησης που διενεργήθηκε από το Σ.Ο.Ε.
- ii) Όλες οι πληροφορίες των ακινήτων που είναι απαραίτητες για το σκοπό της εκτίμησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας την 30.06.2013 παρατίθενται στις προαναφερθείσες Εκθέσεις Εκτίμησης που διενεργήθηκαν από τις εταιρίες NAI HELLAS/AVENT A.E. και Savills Hellas ΕΠΕ.
- iii) Η σχετική πληροφόρηση περιλαμβάνεται:

α) ως προς την εκτιμηθείσα αξία και την αναλυτική παρουσίαση του χαρτοφυλακίου ακινήτων: στην Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2012, η οποία βρίσκεται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.1.3, «Έγγραφα στη διάθεση του κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

β) ως προς τις λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν σχετικά με τα ακίνητα της Εταιρίας: στις Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης του 2012, οι οποίες συντάχθηκαν 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. Οι οικονομικές καταστάσεις της χρήσης του 2012 είναι διαθέσιμες στην ηλεκτρονική διεύθυνση της <http://www.eurobankproperties.gr>

γ) ως προς την εκτιμηθείσα αξία και την αναλυτική παρουσίαση του χαρτοφυλακίου ακινήτων: στην Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2013, η οποία βρίσκεται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.1.3, «Έγγραφα στη διάθεση του κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

δ) ως προς τις λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν σχετικά με τα ακίνητα της Εταιρίας: στις Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου που έληξε την 30.06.2013, οι οποίες συντάχθηκαν 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. Οι οικονομικές καταστάσεις της περιόδου που έληξε την 30.06.2013 είναι διαθέσιμες στην ηλεκτρονική διεύθυνση της <http://www.eurobankproperties.gr>

Οι εταιρίες NAI HELLAS/AVENT A.E. και Savills Hellas ΕΠΕ συναινούν 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 A.E.E.A.Π. στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο προς ενημέρωση των ενδιαφερομένων επενδυτών. Επίσης, ο πιστοποιημένος εκτιμητής κ. Ηλίας Ζιώγας συναινεί για την παράθεση περιλήψεων ή και του συνόλου όλων των εκτιμήσεων που πραγματοποιήθηκαν για την χρήση 2012 για τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Eurobank Properties A.E.E.A.Π. στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο προς ενημέρωση των ενδιαφερομένων επενδυτών.

Οι εταιρίες NAI HELLAS/AVENT A.E. και Savills Hellas ΕΠΕ βεβαιώνουν ότι οι εν λόγω εταιρίες και οι συνεργάτες τους δεν συνδέονται και δεν διατηρούν οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση με τη Eurobank Properties A.E.E.A.Π. ή/και τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρίες. Επίσης, ο πιστοποιημένος εκτιμητής κ. Ηλίας Ζιώγας δεν συνδέεται και δεν διατηρεί οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση με τη Eurobank Properties A.E.E.A.Π. ή/και τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρίες.

Η Eurobank Properties A.E.E.A.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., καθώς και τις εταιρίες NAI HELLAS/AVENT A.E. και Savills Hellas ΕΠΕ 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.

### **3.4.3 Καταστάσεις Επενδύσεων**

Η αξία των επενδύσεων των Α.Ε.Ε.Α.Π. αποτιμάται στο τέλος κάθε εξαμήνου και η σχετική Κατάσταση Επενδύσεων δημοσιεύεται ανά εξάμηνο, εξαιρουμένης της πρώτης Κατάστασης Επενδύσεων που μπορεί να έχει διάρκεια μεγαλύτερη του εξαμήνου.

Οι καταστάσεις επενδύσεων με ημερομηνία 31.12.2012 και 30.06.2013, οι οποίες συντάχθηκαν σύμφωνα με όσα ορίζονται στον Ν.2778/1999, όπως ισχύει, για τις οποίες έχουν εκδοθεί εκθέσεις βάσει προσυμφωνημένων διαδικασιών 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 και τα σχετικά πιστοποιητικά ελέγχου είναι διαθέσιμα στην ηλεκτρονική διεύθυνση της <http://www.eurobankproperties.gr>

### **3.4.4 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.

### 3.5 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ

Σύμφωνα με δήλωση της Διοίκησης της Eurobank Properties, κατά την διάρκεια των δύο προηγούμενων ετών, η Εταιρία, ή οποιαδήποτε άλλη Εταιρία του Ομίλου της, δεν είχε σημαντικές συμβάσεις εκτός του συνήθους πλαισίου δραστηριοτήτων της ως συμβαλλόμενο μέλος, σύμφωνα με την παρ. 17 του Παραρτήματος XXIII του Κανονισμού 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων.

Επίσης, η Εταιρία και ο Όμιλος της, δεν έχουν εξάρτηση από εμπορικές, βιομηχανικές ή χρηματοοικονομικές συμβάσεις, η ύπαρξη των οποίων θα επηρέαζε τις επιχειρηματικές της δραστηριότητες ή την κερδοφορία της Εταιρίας και του Ομίλου της, σύμφωνα με την παρ. 5.4 του Παραρτήματος XXIII του Κανονισμού 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων.

### 3.6 ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ

Η Eurobank Properties ελέγχεται από τον Όμιλο της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E., ο οποίος κατέχει το 55,94% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας.

Η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E., που εδρεύει στην Αθήνα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών, ιδρύθηκε στην Ελλάδα, στις 11 Δεκεμβρίου 1990 με την επωνυμία «Ευρωεπενδυτική Τράπεζα Α.Ε.». Μετά την εξαγορά από την Eurobank ποσοστού συμμετοχής ελέγχου στην Τράπεζα Αθηνών το 1998, το Μάρτιο του 1999 η Τράπεζα απορροφήθηκε από την Τράπεζα Αθηνών, νομικό πρόσωπο ιδρυθέν το 1924.

Το Ελληνικό Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας (ΕΤΧΣ) κατέχει το 95,2% των κοινών μετοχών με δικαίωμα ψήφου της Eurobank.

Η Eurobank είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με αριθμό 000223001000. Η Eurobank είναι ανώνυμη τραπεζική εταιρία συσταθείσα σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο και εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Ως εισηγμένη εταιρία υπάγεται στις ρυθμίσεις της ελληνικής Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και ως πιστωτικό ίδρυμα, στην εποπτεία της Τράπεζας της Ελλάδος.

Η Εταιρία ενοποιείται στις οικονομικές καταστάσεις της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E. από το 2000 με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Κατά την 30.09.2013 η Εταιρία ενοποίησε τις κάτωθι θυγατρικές εταιρίες:

Επωνυμία	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής
		30.09.2013
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100,00%
Eliade Tower S.A.	Ρουμανία	99,99%
Retail Development S.A.	Ρουμανία	99,99%
Seferco Development S.A.	Ρουμανία	99,99%

*Πηγή: Δημοσιευμένες Ενοποιημένες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου εννεαμήνου 2013, οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρία σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 34 και δεν έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.*

### **3.7 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΒΑΣΕΙ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ (Δ.Π.Χ.Π.)**

#### **3.7.1 Εισαγωγή**

Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες που παρατίθενται στο παρόν κεφάλαιο αφορούν στις δημοσιευμένες Ενοποιημένες Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις των χρήσεων που έληξαν στις 31.12.2012 και συνοδεύονται από συγκριτικές οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2011, καθώς και της ενδιάμεσης περιόδου εννεαμήνου που έληξε την 30.09.2013, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α).

Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τη χρήση 2012 προέρχονται από τις δημοσιευμένες Ενοποιημένες Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2012, ενώ οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τη χρήση 2011 είναι αυτές που δημοσιεύονται ως συγκριτικά στοιχεία στις Ενοποιημένες Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2012.

Οι Ενοποιημένες Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Eurobank Properties για την χρήση που έληξε 31.12.2012 εγκρίθηκαν με την από 27.06.2013 απόφαση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας. Οι προαναφερόμενες Ενοποιημένες Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις έχουν ελεγχθεί από την ελεγκτική εταιρία PricewaterhouseCoopers A.E.E. (βλ. ενότητα 3.1.2 «Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές – Λογιστές» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Η Eurobank Properties έχει συντάξει έκθεση για την χρήση 2012, η οποία περιλαμβάνει σημειώσεις και πληροφορίες επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Οι ως άνω δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2012 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της προαναφερθείας έκθεσης της ίδιας χρήσης. Οι ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις είναι διαθέσιμες στα γραφεία της Eurobank Properties στη διεύθυνση Λεωφόρος Κηφισίας 117 & Αγ. Κωνσταντίνου, Μαρούσι, καθώς και στην ηλεκτρονική της διεύθυνση: <http://www.eurobankproperties.gr>.

Οι Ενοποιημένες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις του εννεαμήνου που έληξε την 30.09.2013, συντάχθηκαν σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 34 «Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις», δεν έχουν επισκοπηθεί Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή, εγκρίθηκαν με την από 08.11.2013 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρίας και είναι διαθέσιμες στα γραφεία της Eurobank Properties στη διεύθυνση Λεωφόρος Κηφισίας 117 & Αγ. Κωνσταντίνου, Μαρούσι, καθώς και στην ηλεκτρονική της διεύθυνση: <http://www.eurobankproperties.gr>.

### 3.7.2 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες χρήσεων 2011-2012

Κατά την 31.12.2011 και 31.12.2012 η Εταιρία ενοποίησε τις κάτωθι θυγατρικές εταιρίες, συγκεκριμένα:

<b>Επωνυμία</b>	<b>Έδρα</b>	<b>Ποσοστό συμμετοχής</b>	
		<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2012</b>
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100,00%	100,00%
Eliade Tower S.A.	Ρουμανία	99,99%	99,99%
Retail Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	99,99%
Seferco Development S.A.	Ρουμανία	99,99%	99,99%

*Πηγή: Δημοσιευμένες Ενοποιημένες Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2012 (τα στοιχεία της χρήσης 2011 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2012), οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρία σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από τον Τακτικό Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.*



### 3.7.2.1 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες αποτελεσμάτων

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η εξέλιξη των ενοποιημένων αποτελεσμάτων της Εταιρίας κατά τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2012 με συγκριτικά στοιχεία της χρήσης που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2011.

<b>Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων</b>		
<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Κύκλος εργασιών</b>		
Έσοδα	43.529	38.870
	<b>43.529</b>	<b>38.870</b>
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(32.604)	(65.687)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(806)	(684)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(1.216)	(1.109)
Προβλέψεις έναντι επισφαλών απαιτήσεων	(195)	(498)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(1.417)	(1.317)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	(76)	(90)
Λοιπά έσοδα	115	126
Λοιπά έξοδα	(1.032)	(1.082)
<b>Λειτουργικά κέρδη/ (ζημιές)</b>	<b>6.298</b>	<b>(31.471)</b>
Έσοδα από τόκους	8.353	8.676
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(3.960)	(3.095)
<b>Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων</b>	<b>10.691</b>	<b>(25.890)</b>
Φόροι	(5.039)	(2.170)
<b>Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης</b>	<b>5.652</b>	<b>(28.060)</b>
Κέρδη/ (ζημιές) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)		
- Βασικά και Προσαρμοσμένα	0,09	(0,47)

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Δημοσιευμένες Ενοποιημένες Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2012 (τα στοιχεία της χρήσης 2011 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2012), οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρία σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από τον Τακτικό Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εσόδων της Εταιρίας για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2012 με συγκριτικά στοιχεία της χρήσης που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2011.

<b>Ενοποιημένη Κατάσταση Συνολικών Εσόδων</b>		
<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης</b>	<b>5.652</b>	<b>(28.060)</b>
<b>Λοιπά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους:</b>		
Μεταφορά συναλλαγματικών διαφορών στα αποτελέσματα, μετά από φόρους	155	(123)
Σύνολο λοιπών συνολικών εσόδων/ (ζημιών)	<u>155</u>	<u>(123)</u>
<b>Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους χρήσης</b>	<b><u>5.807</u></b>	<b><u>(28.183)</u></b>
<b>Τα καθαρά έσοδα/ (ζημιές) αναλογούν σε:</b>		
-Κατόχους μετοχών της μητρικής εταιρείας	<u>5.807</u>	<u>(28.183)</u>
-Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-
<b>Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους χρήσης</b>	<b><u>5.807</u></b>	<b><u>(28.183)</u></b>

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Δημοσιευμένες Ενοποιημένες Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2012 (τα στοιχεία της χρήσης 2011 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2012), οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρία σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από τον Τακτικό Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

### 3.7.2.2 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες ισολογισμών

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα στοιχεία των ενοποιημένων ισολογισμών της Εταιρίας την 31.12.2011 και 31.12.2012:

<b>Ενοποιημένος Ισολογισμός</b>		
<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>		
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>		
Επενδύσεις σε ακίνητα	612.998	547.100
Ενσώματα πάγια στοιχεία	1.683	1.638
Άυλα περιουσιακά στοιχεία και Υπεραξία	452	435
Συμμετοχή σε θυγατρικές	-	-
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	391	391
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	-	-
	<b>615.524</b>	<b>549.564</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>		
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	6.277	8.084
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	157.482	161.091
	<b>163.759</b>	<b>169.175</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>779.283</b>	<b>718.739</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>		
<b>Ίδια κεφάλαια</b>		
Μετοχικό κεφάλαιο	129.930	129.930
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	466.749	466.749
Ίδιες μετοχές	(5.842)	(6.719)
Λοιπά αποθεματικά	10.946	10.823
Κέρδη εις νέον	78.651	26.191
<b>Σύνολο Ίδιων Κεφαλαίων</b>	<b>680.434</b>	<b>626.974</b>
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	81.502	67.405
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις	3.418	3.097
	<b>84.920</b>	<b>70.502</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	3.287	2.389
Μερίσματα πληρωτέα	-	8
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	3.779	3.130
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	6.602	15.523
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις	261	213
	<b>13.929</b>	<b>21.263</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>98.849</b>	<b>91.765</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>	<b>779.283</b>	<b>718.739</b>

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Δημοσιευμένες Ενοποιημένες Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2012 (τα στοιχεία της χρήσης 2011 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2012), οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρία σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από τον Τακτικό Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

### 3.7.2.3 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες ταμειακών ροών

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα στοιχεία των ενοποιημένων ταμειακών ροών της Εταιρίας για τις χρήσεις 2011 και 2012:

<b>Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών</b>		
<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	<b>01.01.-31.12.2011</b>	<b>01.01.-31.12.2012</b>
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		
<b>Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) χρήσης</b>	<b>5.652</b>	<b>(28.060)</b>
Λοιπά (κέρδη)/ ζημίες	(115)	(126)
Έσοδα από τόκους	(8.353)	(8.676)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	3.960	3.095
Φόρος	5.039	2.170
(Αύξηση)/ μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	32.604	65.687
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	76	90
<b>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:</b>		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(2.261)	(146)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων	(1.058)	(560)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	35.544	33.474
Καταβληθέντες τόκοι	(3.714)	(2.959)
Καταβληθείς φόρος	(7.035)	(2.682)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>24.795</b>	<b>27.833</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(590)	(738)
Αγορές ακινήτων επένδυσης	(6.675)	-
Αγορές Λοιπών Παγίων	(54)	(28)
Πωλήσεις Λοιπών Παγίων	16	-
Δάνεια θυγατρικών εξωτερικού	-	-
Αποπληρωμές δανείων θυγατρικών εξωτερικού	-	-
Τόκοι εισπραχθέντες	8.079	6.871
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>	<b>776</b>	<b>6.105</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		
Αγορές ιδίων μετοχών	(1.263)	(877)
Αποπληρωμές δανείων	(31.955)	(5.175)
Αναληφθέντα δάνεια	23.000	-
Μερίσματα πληρωθέντα	(23.280)	(24.400)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>	<b>(33.498)</b>	<b>(30.452)</b>
<b>Καθαρή αύξηση/ (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης</b>		
<b>Καθαρή αύξηση/ (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης</b>	<b>(7.927)</b>	<b>3.486</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	165.564	157.482
Επίδραση διακύμανσης συναλλαγματικών ισοτιμιών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(155)	123
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης</b>	<b>157.482</b>	<b>161.091</b>

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Δημοσιευμένες Ενοποιημένες Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2012 (τα στοιχεία της χρήσης 2011 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2012), οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρία σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από τον Τακτικό Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

### 3.7.2.4 Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται σχετικά με τις μεταβολές των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας σε ενοποιημένη βάση κατά τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2011 και 31.12.2012:

<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες μετοχές	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2011</b>	<b>129.930</b>	<b>466.749</b>	<b>(4.579)</b>	<b>11.336</b>	<b>95.734</b>	<b>699.170</b>
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	-	-	-	-	5.652	5.652
Λοιπά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	(645)	800	155
<b>Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) χρήσης</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(645)</b>	<b>6.452</b>	<b>5.807</b>
Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	(1.263)	-	-	(1.263)
Μέρισμα χρήσης 2010 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	(23.280)	(23.280)
Μεταφορά στα αποθεματικά	-	-	-	255	(255)	-
<b>Υπόλοιπο 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2011</b>	<b>129.930</b>	<b>466.749</b>	<b>(5.842)</b>	<b>10.946</b>	<b>78.651</b>	<b>680.434</b>
<b>Υπόλοιπο 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2012</b>	<b>129.930</b>	<b>466.749</b>	<b>(5.842)</b>	<b>10.946</b>	<b>78.651</b>	<b>680.434</b>
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	-	-	-	-	(28.060)	(28.060)
Λοιπά συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	(123)	-	(123)
<b>Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) χρήσης</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(123)</b>	<b>(28.060)</b>	<b>(28.183)</b>
Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	(877)	-	-	(877)
Μέρισμα χρήσης 2011 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	(24.400)	(24.400)
<b>Υπόλοιπο 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2012</b>	<b>129.930</b>	<b>466.749</b>	<b>(6.719)</b>	<b>10.823</b>	<b>26.191</b>	<b>626.974</b>

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Δημοσιευμένες Ενοποιημένες Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2012 (τα στοιχεία της χρήσης 2011 προκύπτουν από τα συγκριτικά στοιχεία της χρήσης 2012), οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρία σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από τον Τακτικό Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

### 3.7.3 Ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών πληροφοριών για την εννεαμηνιαία περίοδο που έληξε την 30.09.2013

Κατά την 30.09.2013 η Εταιρία ενοποίησε τις κάτωθι θυγατρικές εταιρίες, συγκεκριμένα:

<b>Επωνυμία</b>	<b>Έδρα</b>	<b>Ποσοστό συμμετοχής</b>
		<b>30.09.2013</b>
Reco Real Property A.D.	Σερβία	100,00%
Eliade Tower S.A.	Ρουμανία	99,99%
Retail Development S.A.	Ρουμανία	99,99%
Seferco Development S.A.	Ρουμανία	99,99%

*Πηγή: Δημοσιευμένες Ενοποιημένες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου εννεαμηνίου 2013, οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρία σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 34 και δεν έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.*

### 3.7.3.1 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες αποτελεσμάτων περιόδου 01.01-30.09.2013

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η εξέλιξη των ενοποιημένων αποτελεσμάτων της Εταιρίας κατά τις περιόδους που έληξαν την 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2013 και 2012:

<b>Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων</b>		
<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	<b>01.01.-30.09.2012</b>	<b>01.01.-30.09.2013</b>
<b>Κύκλος εργασιών</b>		
Έσοδα	29.625	27.799
	<b>29.625</b>	<b>27.799</b>
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(46.124)	(27.600)
Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	(507)	(473)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(781)	(1.027)
Προβλέψεις έναντι επισφαλών απαιτήσεων	(410) -	736
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(887)	(1.060)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	(67)	(69)
Λοιπά έσοδα	3	1
Λοιπά έξοδα	(669)	(699)
<b>Λειτουργικά κέρδη/ (ζημιές)</b>	<b>(19.817)</b>	<b>(3.864)</b>
Έσοδα από τόκους	6.599	5.730
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.480)	(1.726)
<b>Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων</b>	<b>(15.698)</b>	<b>140</b>
Φόροι	(1.790)	(2.107)
<b>Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου</b>	<b>(17.488)</b>	<b>(1.967)</b>
Κέρδη/ (ζημιές) ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)		
- Βασικά και Προσαρμοσμένα	(0,29)	(0,03)

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Δημοσιευμένες Ενοποιημένες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου εννεαμήνου 2013, οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρία σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 34 και δεν έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εσόδων της Εταιρίας για την περίοδο που έληξε την 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2013 με συγκριτικά στοιχεία της περιόδου που έληξε την 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2012.

<b>Ενοποιημένη Κατάσταση Συνολικών Εσόδων</b>		
<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	<b>01.01.-30.09.2012</b>	<b>01.01.-30.09.2013</b>
<b>Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου</b>	<b>(17.488)</b>	<b>(1.967)</b>
<b>Λοιπά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους:</b>		
Μεταφορά συναλλαγματικών διαφορών στα αποτελέσματα, μετά από φόρους	(116)	(44)
Σύνολο λοιπών συνολικών εσόδων/ (ζημιών)	(116)	(44)
<b>Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους περιόδου</b>	<b>(17.604)</b>	<b>(2.011)</b>
<b>Τα καθαρά έσοδα/ (ζημιές) αναλογούν σε:</b>		
-Κατόχους μετοχών της μητρικής εταιρείας	(17.604)	(2.011)
-Δικαιώματα μειοψηφίας	-	-
<b>Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους περιόδου</b>	<b>(17.604)</b>	<b>(2.011)</b>

*\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις*

*Πηγή: Δημοσιευμένες Ενοποιημένες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου εννεαμήνου 2013, οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρία σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 34 και δεν έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.*



### 3.7.3.2 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες ισολογισμού 30.09.2013

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι ισολογισμοί της 31.12.2012 και της 30.09.2013 του Ομίλου:

<b>Ενοποιημένος Ισολογισμός</b>		
<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	<b>31.12.2012</b>	<b>30.09.2013</b>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>		
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>		
Επενδύσεις σε ακίνητα	547.100	519.573
Ενσώματα πάγια στοιχεία	1.638	1.608
Άυλα περιουσιακά στοιχεία και Υπεραξία	435	401
Συμμετοχή σε θυγατρικές	-	-
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	391	391
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	1.773	2.356
	<b>551.337</b>	<b>524.329</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>		
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	6.311	4.062
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	161.091	175.628
	<b>167.402</b>	<b>179.690</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>718.739</b>	<b>704.019</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>		
<b>Ίδια κεφάλαια</b>		
Μετοχικό κεφάλαιο	129.930	129.930
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	466.749	466.749
Ίδιες μετοχές	(6.719)	(6.735)
Λοιπά αποθεματικά	10.823	10.781
Κέρδη εις νέον	26.191	24.222
<b>Σύνολο Ίδιων Κεφαλαίων</b>	<b>626.974</b>	<b>624.947</b>
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	67.405	63.469
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις	3.097	2.793
	<b>70.502</b>	<b>66.262</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.389	2.627
Μερίσματα πληρωτέα	8	7
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	3.130	2.608
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	15.523	6.980
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις	213	588
	<b>21.263</b>	<b>12.810</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>91.765</b>	<b>79.072</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>	<b>718.739</b>	<b>704.019</b>

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Δημοσιευμένες Ενοποιημένες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου εννεαμηνίου 2013, οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρία σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 34 και δεν έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

### 3.7.3.3 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες ταμειακών ροών

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα στοιχεία των ενοποιημένων ταμειακών ροών των περιόδων εννεαμήνου που έληξαν 30.09.2012 και 30.09.2013:

<b>Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών</b>		
<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	<b>01.01.-30.09.2012</b>	<b>01.01.-30.09.2013</b>
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		
<b>Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) περιόδου</b>	<b>(17.488)</b>	<b>(1.967)</b>
Λοιπά (κέρδη)/ ζημίες	(3)	(1)
Έσοδα από τόκους	(6.599)	(5.730)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	2.480	1.724
Φόρος	1.790	2.107
(Αύξηση)/ μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	46.124	27.600
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	67	69
<b>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:</b>		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	1.152	864
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων	(1.354)	(375)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	26.169	24.291
Καταβληθέντες τόκοι	(2.294)	(1.603)
Καταβληθείς φόρος	(3.432)	(2.358)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>20.443</b>	<b>20.330</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(704)	(73)
Αγορές Λοιπών Παγίων	(9)	(5)
Δάνεια θυγατρικών εξωτερικού	-	-
Αποπληρωμές δανείων θυγατρικών εξωτερικού	-	-
Τόκοι εισπραχθέντες	6.247	6.736
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>	<b>5.534</b>	<b>6.658</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		
Αγορές ιδίων μετοχών	(725)	(16)
Αποπληρωμές δανείων	(3.863)	(12.479)
Μερίσματα πληρωθέντα	(24.400)	-
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>	<b>(28.988)</b>	<b>(12.495)</b>
<b>Καθαρή αύξηση/ (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου</b>	<b>(3.011)</b>	<b>14.493</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	157.482	161.091
Επίδραση διακύμανσης συναλ/τικών ισοτιμιών στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	116	44
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου</b>	<b>154.587</b>	<b>175.628</b>

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Δημοσιευμένες Ενοποιημένες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου εννεαμήνου 2013, οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρία σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 34 και δεν έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

### 3.7.3.4 Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται χρηματοοικονομικές πληροφορίες σχετικά με τις μεταβολές των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου κατά τις περιόδους εξαμήνου που έληξαν την 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2012 και 2013:

<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες Μετοχές	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2012</b>	<b>129.930</b>	<b>466.749</b>	<b>(5.842)</b>	<b>10.946</b>	<b>78.651</b>	<b>680.434</b>
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου	-	-	-	-	(17.488)	(17.488)
Συναλλαγματικές Διαφορές	-	-	-	(118)	2	(116)
<b>Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) περιόδου</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(118)</b>	<b>(17.486)</b>	<b>(17.604)</b>
Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	(725)	-	-	(725)
Μέρισμα χρήσης 2011 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	-	-	(24.400)	(24.400)
<b>Υπόλοιπο 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2012</b>	<b>129.930</b>	<b>466.749</b>	<b>(6.567)</b>	<b>10.828</b>	<b>36.765</b>	<b>637.705</b>
<b>Υπόλοιπο 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2013</b>	<b>129.930</b>	<b>466.749</b>	<b>(6.719)</b>	<b>10.823</b>	<b>26.191</b>	<b>626.974</b>
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) περιόδου	-	-	-	-	(1.967)	(1.967)
Συναλλαγματικές Διαφορές	-	-	-	(46)	2	(44)
<b>Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) περιόδου</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(46)</b>	<b>(1.965)</b>	<b>(2.011)</b>
Αγορά ιδίων μετοχών	-	-	(16)	-	-	(16)
Μεταφορά στα αποθεματικά	-	-	-	4	(4)	-
<b>Υπόλοιπο 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2013</b>	<b>129.930</b>	<b>466.749</b>	<b>(6.735)</b>	<b>10.781</b>	<b>24.222</b>	<b>624.947</b>

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Δημοσιευμένες Ενοποιημένες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου εννεαμήνου 2013, οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρία σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 34 και δεν έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

### 3.8 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΤΑΣΕΙΣ

Το τελευταίο τρίμηνο του 2013 εκτιμάται ότι η πτωτική τάση των μισθωμάτων του Ομίλου που παρουσιάστηκε το α' εννιάμηνο του 2013 θα διατηρηθεί λόγω των νέων μειωμένων μισθώσεων.

Αναφορικά με την πληρότητα του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του Ομίλου δεν αναμένεται το τελευταίο τρίμηνο του 2013 καμία ουσιαστική μεταβολή.

Σημαντική επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου έχει η αποτίμηση της εμπορικής αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων. Την 30.06.2013 παρουσιάστηκε πτώση της συνολικής εκτιμηθείσας αξίας των ακινήτων και των συμμετοχών κατά €25,81 εκατ. σε σχέση με την 31.12.2012. Η ως άνω μείωση οφείλεται κυρίως στην υφιστάμενη οικονομική κρίση που πλήττει την χώρα και επηρέασε και τον κλάδο των εμπορικών ακινήτων που δραστηριοποιείται ο Όμιλος με τις πιέσεις για επαναδιαπραγμάτευση μισθώσεων να κορυφώνονται, ιδίως σε συνοικιακά εμπορικά ακίνητα, σε αποθηκευτικούς χώρους και σε μη ανταγωνιστικά κτίρια γραφείων. Το β' εξάμηνο του 2013 εκτιμάται ότι η πτώση της συνολικής εκτιμηθείσας αξίας των υφιστάμενων ακινήτων και των συμμετοχών θα είναι μικρότερη σε σύγκριση με το Α' εξάμηνο δεδομένου ότι διαφαίνεται κάποια ανάκαμψη του επενδυτικού ενδιαφέροντος λόγω των βελτιωμένων προσδοκιών για την ελληνική οικονομία για το 2014.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, τα αποτελέσματα του Ομίλου για το 2013 θα εξακολουθήσουν να επηρεάζονται από την ύφεση στην αγορά των ακινήτων, εμφανίζοντας λογιστικές ζημιές λόγω μείωσης της αξίας της αποτίμησης των ακινήτων. Εκτιμάται ότι, κυρίως λόγω της σχετικά μικρότερης πτώσης της συνολικής εκτιμηθείσας αξίας των ακινήτων και των συμμετοχών το β' εξάμηνο του 2013 τα ετήσια αποτελέσματα του Ομίλου θα παραμείνουν αρνητικά αλλά θα είναι βελτιωμένα σε σχέση με το 2012.

Η Εταιρία κατόπιν της από 10.10.2013 απόφασης του Δ.Σ. της, της από 18.10.2013 θετικής γνωμοδότησης του Συμβουλίου Εμπειρογνομόνων και της ομόφωνης απόφασης του Δ.Σ. του ΤΑΙΠΕΔ, ανακηρύχτηκε πλειοδότης του διαγωνισμού για την πώληση και επαναμίσθωση χαρτοφυλακίου 14 ακινήτων. Τα 14 ακίνητα θα εκμισθωθούν στο Ελληνικό Δημόσιο για 20 έτη. Το οικονομικό αντάλλαγμα που θα καταβληθεί από την Εταιρία ανέρχεται σε €145,81 εκατ. (για περαιτέρω λεπτομέρειες βλ. ενότητα 3.9 «Σημαντικές αλλαγές στη χρηματοοικονομική ή εμπορική θέση του Ομίλου»).

Επίσης, την 31.12.2013 η Εταιρία υπέγραψε συμφωνητικό μεταβίβασης του 100% των μετοχών της εταιρίας με την επωνυμία Cloud Hellas Κτηματική Ανώνυμη Εταιρία και διακριτικό τίτλο Cloud Hellas Α.Ε. έναντι τιμήματος 1 ευρώ. Εν συνεχεία η Εταιρία θα προκαλέσει αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στη Cloud Hellas Α.Ε. δυνάμει της οποίας θα εισφέρει συνολικό ποσό € 50 εκατ. Η Cloud Hellas Α.Ε. διαθέτει χαρτοφυλάκιο τεσσάρων κεντρικών καταστημάτων σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη, εκμισθωμένα κατά κύριο λόγο στην Praktiker Hellas και ακολούθως στις Carrefour-Μαρινόπουλος και McDonalds με μισθώσεις που λήγουν από το 2016 έως το 2020 (για περαιτέρω λεπτομέρειες βλ. ενότητα 3.9 «Σημαντικές αλλαγές στη χρηματοοικονομική ή εμπορική θέση του Ομίλου»).

Η Εταιρία εντός του Δεκεμβρίου του 2013, προχώρησε στην υπογραφή συμφωνητικού για την απόκτηση χαρτοφυλακίου αποθηκών στην περιοχή του Ασπροπύργου Αττικής. Συγκεκριμένα πρόκειται για τρία ακίνητα με αποθηκευτική χρήση συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 37.800 τμ περίπου, τα οποία θα είναι 100% εκμισθωμένα κατά την ημερομηνία απόκτησής τους. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση του χαρτοφυλακίου θα ανέλθει σε €17 εκατ. Η συναλλαγή αφορά την απόκτηση κατ' ελάχιστον των δύο ακινήτων απευθείας από την Εταιρία. Το συνολικό ετήσιο μίσθωμα για το πρώτο έτος θα ανέλθει σε €2 εκατ. Η ολοκλήρωση της συναλλαγής τελεί υπό την προϋπόθεση της επιτυχούς ολοκλήρωσης από την Εταιρία του οικονομικού, φορολογικού, νομικού και τεχνικού ελέγχου στα υποκείμενα της συναλλαγής και της εκτίμησης της αξίας τους από πιστοποιημένο εκτιμητή βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας των ΑΕΕΑΠ. Σε περίπτωση που από τον

έλεγχο που θα πραγματοποιήσει η Εταιρία προκύψουν ευρήματα νομικής, τεχνικής ή φορολογικής φύσεως τα οποία δεν μπορούν να επιλυθούν ικανοποιητικώς ή να ποσοτικοποιηθούν και να απομειώσουν αντιστοίχως το συμφωνηθέν τίμημα, τότε η Εταιρία δύναται να υπαναχωρήσει. (βλ. ενότητα 3.9 «Σημαντικές αλλαγές στη χρηματοοικονομική ή εμπορική θέση του Ομίλου»).

Το Δεκέμβριο του 2013 η Εταιρία υπέγραψε συμφωνητικό για την πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της στο Κίεβο - Ουκρανία. Πρόκειται για ισόγειο κατάστημα με υπόγειο, συνολικής επιφανείας 541,6τμ. Το τίμημα ανήλθε σε € 3.300.000. Η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου κατά την 30η Ιουνίου 2013 ήταν € 3.019.430. Από την πώληση αυτή η Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ πραγματοποίησε κέρδος ύψους περίπου € 280 χιλ.

Για το 2014, τα αποτελέσματα του Ομίλου εκτιμάται ότι θα παρουσιάσουν ουσιώδη βελτίωση σε σύγκριση με το 2013 εξαιτίας των νέων επενδύσεων που αναμένεται ότι θα υλοποιηθούν στο πρώτο τρίμηνο του 2014. Σημειώνεται ότι η προσθήκη στο χαρτοφυλάκιο του Ομίλου των 14 ακινήτων του ελληνικού δημοσίου (με τους όρους που περιγράφονται στην ενότητα 3.9 του παρόντος) και των 4 καταστημάτων της Cloud Hellas Α.Ε. θα αυξήσουν τα έσοδα του Ομίλου για το 2014 κατά € 20,5 εκατ. σε 12μηνη βάση από την απόκτησή τους. Αναφορικά με το χαρτοφυλάκιο ακινήτων του Ομίλου της 31.12.2013 τα μισθώματα δεν αναμένεται να παρουσιάσουν ουσιώδεις μεταβολές, με συνέπεια σε ετήσια βάση το 2014 τα έσοδα θα κυμανθούν στα ίδια επίπεδα του 2013. Επίσης, η Διοίκηση δεν αναμένει ουσιώδη μεταβολή ως προς την πληρότητα του χαρτοφυλακίου.

Αναφορικά με την αποτίμηση των χαρτοφυλακίου του Ομίλου, εκτιμάται ότι η πτωτική τάση του 2013 θα διατηρηθεί αλλά με σημαντικά μικρότερο ποσοστό. Οι σωρευτικές απώλειες της αξίας των ακινήτων του 2012 και του 2013 εκτιμάται έχουν αποτυπώσει ως επί το πλείστον την πτωτική δυναμική της αγοράς.

Σημειώνεται ότι από την παρούσα αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου ο Όμιλος θα αντλήσει έως € 193 εκατ. τα οποία θα διαθέσει εντός των επόμενων 36 μηνών σε νέες επενδύσεις, οι οποίες αναμένεται να ενισχύσουν περαιτέρω τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου αλλά και το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του σε τιμές κτήσης, που δύνανται μεσοπρόθεσμα να αποδώσουν σημαντικές υπεραξίες.

### **3.9 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ή ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ**

Δεν έχει επέλθει καμία σημαντική αλλαγή στη χρηματοοικονομική ή την εμπορική θέση του Ομίλου από την ημερομηνία σύνταξης της τελευταίας δημοσιευμένης ενοποιημένης οικονομικής κατάστασης της 30.09.2013 έως την ημερομηνία σύνταξης του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, εκτός των κάτωθι:

1. Η Εταιρία κατόπιν της από 10.10.2013 απόφασης του Δ.Σ. της, της από 18.10.2013 θετικής γνωμοδότησης του Συμβουλίου Εμπειρογνομόνων και της ομόφωνης απόφασης του Δ.Σ. του ΤΑΙΠΕΔ, ανακηρύχθηκε πλειοδότηρια του διαγωνισμού για την πώληση και επαναμίσθωση χαρτοφυλακίου 14 ακινήτων. Στο εν λόγω χαρτοφυλάκιο ακινήτων περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων, υπουργεία, εφορίες και υπηρεσίες δημόσιας τάξης. Πιο συγκεκριμένα το χαρτοφυλάκιο περιλαμβάνει τα εξής:

Περιγραφή	Διεύθυνση	Ανωδομή (σε τ.μ.)	Υπόγειο (σε τ.μ.)	Συνολική δομημένη επιφάνεια (σε τ.μ.)	Ετήσιο μίσθωμα (σε χιλ. €)
Αρχηγείο Αστυνομίας Αθηνών	Αλεξάνδρας 173 & Δημητσάνας, Αθήνα	31.490	8.386	39.876	2.746
Υπουργείο Παιδείας	Αν. Παπανδρέου 37, Μαρούσι	28.850	10.028	38.878	3.542
Υπουργείο Υγείας	Κηφισίας 39, Μαρούσι	25.557	8.782	34.339	3.487
Τμήμα Αλλοδαπών Αττικής	Πέτρου Ράλλη 24 & Σαλαμίνας, Ταύρος	11.674	12.575	24.249	1.079
Υπουργείο Δικαιοσύνης	Μεσογείων 96, Γουδί	8.392	3.761	12.153	1.252
Γενικό Χημείο του Κράτους	Αν.Τσόχα 16, Αθήνα	7.324	1.515	8.839	539
ΔΟΥ Ξάνθης & Χημείο Ξάνθης Β	Μεσολογγίου 13, Ξάνθη	5.969	1.444	7.413	264
ΔΟΥ Αθηνών Α	Αναξαγόρα 6-8, Αθήνα	3.204	20	3.224	174
ΔΟΥ Αθηνών ΙΖ	Δαμάρεως 173-175, Αθήνα	2.721	597	3.318	244
ΔΟΥ Κορίνθου Β	Πατρών 83-Αγιος Γεώργιος -Κόρινθος	2.675	1.536	4.211	150
ΔΟΥ Χαλκίδας Β	Δημάρχου Σκούρα, Δύο Δέντρα Χαλκίδας	2.520	1.221	3.741	113
ΔΟΥ Χολαργού	Ελ. Βενιζέλου 100, Χολαργός	2.209	123	2.332	156
Αρχηγείο Αστυνομίας Σερρών	Γ. Παπανδρέου & Κερασούντος 3, Σέρρες	1.854	1.482	3.336	92
ΔΟΥ Αθηνών ΙΘ	Ευελπίδων & Λευκάδος 47Α, Αθήνα	1.773	1.258	3.031	218
<b>Σύνολο</b>		<b>136.211</b>	<b>52.729</b>	<b>188.940</b>	<b>14.056</b>

Πηγή: Στοιχεία από την Εταιρία μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή – λογιστή.

Τα ως άνω 14 ακίνητα θα εκμισθωθούν στο Ελληνικό Δημόσιο για 20 έτη, με περιορισμένο μόνο δικαίωμα καταγγελίας εξασκούμενο μόνο σε συγκεκριμένες περιόδους και μέχρι 15% του συνολικού ποσού των ετησίων μισθωμάτων για όλα τα συμβόλαια μίσθωσης των εν λόγω ακινήτων. Το συνολικό αρχικό ετήσιο μίσθωμα ανέρχεται σε €14,06 εκατ., και είναι ετησίως αναπροσαρμοζόμενο σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Εναρμονισμένο Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Ο μισθωτής αναλαμβάνει τις λειτουργικές δαπάνες που προκύπτουν από την χρήση των ακινήτων, ενώ όσον αφορά στις υποχρεώσεις συντήρησης, επισκευής και αντικατάστασης, ο μισθωτής ευθύνεται για την συντήρηση μικρής και ο εκμισθωτής για την συντήρηση μεγάλης κλίμακας αντίστοιχα (από πλευράς εργασιών, κόστους κλπ). Το κόστος ασφάλισης βαρύνει κατά ένα μικρό μέρος τον μισθωτή και κατά το υπόλοιπο τον ιδιοκτήτη. Η ολοκλήρωση της συναλλαγής τελεί υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις: ολοκλήρωση νομικών και τεχνικών εκκρεμοτήτων και έλεγχο των συμβολαίων πώλησης και μίσθωσης από το ελεγκτικό συνέδριο.

Το οικονομικό αντάλλαγμα που θα καταβληθεί από την Εταιρία ανέρχεται σε €145,81 εκατ.

Η ολοκλήρωση της συναλλαγής αναμένεται εντός του α' τριμήνου του 2014 και θα συμβάλλει στην περαιτέρω διασπορά του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας.

2. Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας που συνεδρίασε την 8η Νοεμβρίου 2013 αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών κοινών μετόχων της, μέσω της έκδοσης 40.260.000 νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας εκάστης €2,13 και με τιμή διάθεσης €4,80 ανά νέα μετοχή με σκοπό την άντληση συνολικών κεφαλαίων ύψους €193.248.000. Η προκύπτουσα διαφορά μεταξύ της τιμής διάθεσης και του συνόλου της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών ύψους €85.753.800, ήτοι το ποσό των €107.494.200 θα αχθεί σε ειδικό αποθεματικό «Έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο» κατά τα προβλεπόμενα από το νόμο.
3. Την 10.12.2013 η Εταιρία ανακοίνωσε ότι υπέγραψε συμφωνία-πλαίσιο για την απόκτηση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου εταιρίας με την επωνυμία Cloud Hellas Κτηματική Ανώνυμη Εταιρία και διακριτικό τίτλο Cloud Hellas A.E. η οποία διαθέτει χαρτοφυλάκιο τεσσάρων κεντρικών καταστημάτων σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη, εκμισθωμένα κατά κύριο λόγο στην Praktiker Hellas και ακολούθως στις Carrefour-Μαρινόπουλος και McDonalds με μισθώσεις που λήγουν από τον Οκτώβριο του 2016 έως και τον Απρίλιο του 2020. Μισθώσεις που αντιπροσωπεύουν άνω του 50% του εσόδου της Cloud λήγουν κατά τα έτη

2018-2019. Συγκεκριμένα, τα ακίνητα βρίσκονται επί της οδού Πειραιώς 176 στο Ταύρο Αττικής, επί της Ιεράς Οδού 339 στο Αιγάλεω Αττικής, στην πάροδο της Λεωφόρου Βουλιαγμένης στο Ελληνικό Αττικής και επί των οδών Μαρίνου Αντύπα 34 και Θεσσαλονίκης-Θέρμης στην Πυλαία Θεσσαλονίκης. Η συνολική δομημένη επιφάνεια των ακινήτων ανέρχεται σε 65.100 τμ, εκ των οποίων τα 53.500 τμ αντιστοιχούν στην ανωδομή και τα 11.600 τμ σε βοηθητικούς υπόγειους χώρους, ενώ ορισμένα ακίνητα διαθέτουν και υπολειπόμενο συντελεστή δόμησης. Το ετήσιο τρέχον μίσθωμα ανέρχεται σε €6,45 εκατ. Όσον αφορά στους βασικούς μισθωτικούς όρους, οι μισθωτές βαρύνονται με τις λειτουργικές δαπάνες που προκύπτουν από την χρήση των ακινήτων, τις δαπάνες τακτικής συντήρησης, καθώς και το μεγαλύτερο μέρος του κόστους ασφάλισης.

Τα βασικά οικονομικά μεγέθη της τελευταίας δημοσιευμένης οικονομικής χρήσης που έληξε την 31.12.2012 της Cloud Hellas A.E. είναι τα ακόλουθα:

<b>Κατάσταση Οικονομικής Θέσης σε χιλ. €</b>	<b>31.12.2012</b>
Επενδύσεις σε ακίνητα	67.470
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.517
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	98
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>73.085</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>	<b>-5.158</b>
Δανεισμός	69.720
Λοιπά στοιχεία παθητικού	8.523
<b>Σύνολο παθητικού και ιδίων κεφαλαίων</b>	<b>73.085</b>
<b>Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος</b>	<b>31.12.2012</b>
Έσοδα από μισθώματα	6.447
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	1.391
Ζημίες προ φόρων	-3.643
<b>Καθαρές ζημίες χρήσης</b>	<b>-2.027</b>

*Πηγή: Οικονομικές καταστάσεις Cloud Hellas A.E. χρήσης 2012 ελεγμένες από ορκωτό ελεγκτή - λογιστή.*

Ακολούθως, παρατίθεται αυτούσια η Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων της της Cloud Hellas A.E. για την χρήση 2012:

### **“Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

Προς τους μετόχους της Εταιρίας «CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

#### **Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων**

Ελέγξαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας «CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2012, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

## **Ευθύνη της Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις**

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλίδες, που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

### **Ευθύνη του Ελεγκτή**

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των οικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των οικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της εταιρίας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων της εταιρίας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν 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 ελεγκτικής μας γνώμης.

### **Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη**

Οι χρήσεις που έληξαν μετά την 31 Δεκεμβρίου 2009, δεν έχουν ελεγχθεί από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, με συνέπεια να είναι πιθανή η επιβολή πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων κατά το χρόνο που οι χρήσεις αυτές οριστικοποιηθούν φορολογικά. Στο παρόν στάδιο δεν κατέστη εφικτό να εκτιμηθεί αξιόπιστα η οριστική εκκαθάριση των φόρων των χρήσεων αυτών, καθώς και η σχετική επίδραση στην καθαρή θέση της Εταιρίας.

### **Γνώμη με Επιφύλαξη**

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος που μνημονεύεται στην παράγραφο 'Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη', οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρίας «CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2012 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

### **Έμφαση Θέματος**

Επιστούμε την προσοχή σας στη σημείωση 2 των οικονομικών καταστάσεων, όπου περιγράφεται ότι κατά την κλειόμενη χρήση η Εταιρία υπέστη καθαρή ζημία €2,0 εκ. ενώ κατά την 31η Δεκεμβρίου 2012 οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της υπερέβαινα το σύνολο του κυκλοφορούντος ενεργητικού κατά €61,4 εκ. Αυτές οι συνθήκες, σε συνδυασμό με τη μη ικανοποίηση ενός χρηματοοικονομικού όρου του συναφθέντος ομολογιακού δανείου, υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας που μπορεί να εγείρει σημαντική αμφιβολία για την ικανότητα της Εταιρίας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της. Στη γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.



## Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43<sup>α</sup> και 37 των κωδ. Ν.2190/1920.

Αθήνα, 07 Ιουνίου 2013

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Μαρίνου Δέσποινα  
Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 17681  
ΠράϊςγουτερχαουςΚούπερς  
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρία  
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές»

Την 31.12.2013 υπεγράφη συμφωνητικό μεταβίβασης του 100% των μετοχών της Cloud Hellas A.E. στην Εταιρία έναντι τιμήματος 1 ευρώ. Εν συνεχεία η Εταιρία θα προκαλέσει αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στη Cloud Hellas A.E. δυνάμει της οποίας θα εισφέρει συνολικό ποσό € 50 εκατ. το οποίο θα κατευθυνθεί εξ ολοκλήρου προς την αποπληρωμή ισόποσων δανειακών υποχρεώσεων της μεταβιβαζόμενης εταιρίας. Ως προς τις εναπομένουσες δανειακές υποχρεώσεις, έχει συμφωνηθεί όπως οι δανειστές παραιτηθούν εξ' αυτών. Μετά την υπογραφή του ανωτέρω συμφωνητικού μεταβίβασης μετοχών, η Eurobank Properties ως κάτοχος του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Cloud Hellas A.E. ευθύνεται για τις φορολογικές υποχρεώσεις της που τυχόν αναφανούν. Σημειώνεται ότι για την χρήση 2010 η Cloud Hellas A.E. δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά. Για τη χρήση 2011 η εταιρία ελέγχθηκε φορολογικά βάσει του Ν.2238/1994 και έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης από την Pricewaterhousecoopers S.A. χωρίς προσαρμογές όσον αφορά το έξοδο φόρου.

4. Η Εταιρία εντός του Δεκεμβρίου του 2013, προχώρησε στην υπογραφή συμφωνητικού για την απόκτηση χαρτοφυλακίου αποθηκών στην περιοχή του Ασπρόπυργου Αττικής. Συγκεκριμένα πρόκειται για τρία ακίνητα με αποθηκευτική χρήση συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 37.800 τμ περίπου, τα οποία θα είναι 100% εκμισθωμένα κατά την ημερομηνία απόκτησής τους. Οι μισθώσεις των τριών αποθηκών στον Ασπρόπυργο λήγουν εντός της περιόδου από τον Οκτώβριο του 2018 έως και Ιούλιο του 2023 ενώ μισθώσεις που αντιπροσωπεύουν άνω του 80% του συνολικού εσόδου των αποθηκών λήγουν κατά τα έτη 2022-2023. Το συνολικό τίμημα για την απόκτηση του χαρτοφυλακίου θα ανέλθει σε €17 εκατ. Η συναλλαγή αφορά την απόκτηση κατ' ελάχιστον των δύο ακινήτων απευθείας από την Εταιρία. Το συνολικό ετήσιο μίσθωμα για το πρώτο έτος θα ανέλθει σε €2 εκατ. Η ολοκλήρωση της συναλλαγής τελεί υπό την προϋπόθεση της επιτυχούς ολοκλήρωσης από την Εταιρία του οικονομικού, φορολογικού, νομικού και τεχνικού ελέγχου στα υποκείμενα της συναλλαγής και της εκτίμησης της αξίας τους από πιστοποιημένο εκτιμητή βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας των ΑΕΕΑΠ. Σε περίπτωση που από τον έλεγχο που θα πραγματοποιήσει η Εταιρία προκύψουν ευρήματα νομικής, τεχνικής ή φορολογικής φύσεως τα οποία δεν μπορούν να επιλυθούν ικανοποιητικώς ή να ποσοτικοποιηθούν και να απομειώσουν αντιστοίχως το συμφωνηθέν τίμημα, τότε η Εταιρία δύναται να υπαναχωρήσει

Την 6<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2013 η Εταιρία ανακοίνωσε ότι προέβη στην υπογραφή βασικών εμπορικών όρων για τη μελλοντική σύναψη δανείου πενταετούς διάρκειας συνολικού ποσού € 60 εκατ. με την HSBC Bank plc Λονδίνου. Η σύναψη και εκταμίευση του δανείου εκτιμάται περί τα τέλη του πρώτου τριμήνου του 2014.

Το συνολικό κόστος των ανωτέρω τριών επενδύσεων το οποίο ανέρχεται σε €212,8 εκατ. θα καλυφθεί εξ' ιδίων διαθέσιμων ύψους €170 εκατ. περίπου (εκ των οποίων € 123 εκατ. αποτελούν αδιάθετο ποσό από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας το 2007) και το υπόλοιπο

ποσό (€42,8 εκατ) θα καλυφθεί από τον δανεισμό μέσω της HSBC Bank plc Λονδίνου. Τα διαθέσιμα του Ομίλου την 30.09.2013 ανήλθαν σε €176 εκατ.

### 3.10 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΟΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Η Εταιρία από τις τελευταίες οικονομικές καταστάσεις που έχει εκδώσει, δηλαδή από την 30.09.2013 (στις δημοσιευμένες ενοποιημένες ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2013 ενσωματώνονται οι διεταιρικές συναλλαγές της εν λόγω περιόδου) έως και την 15.12.2013, είχε τις παρακάτω διεταιρικές συναλλαγές και σύμφωνα με δήλωση της Εταιρίας δεν υπάρχουν άλλες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται στις διατάξεις του σχετικού Προτύπου (Δ.Λ.Π. 24), εκτός αυτών που παρατίθενται παρακάτω, σύμφωνα με την Ενότητα 14 του Παραρτήματος XXIII του Κανονισμού 809/2004 της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων. Όλες οι συναλλαγές από και προς τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με του συνήθεις ορους της αγοράς.

Η Εταιρία ελέγχεται από την Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. (που εδρεύει στην Αθήνα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών), η οποία κατέχει το 55,94% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας.

Οι παρακάτω συναλλαγές του Ομίλου πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη του την περίοδο 01.10.-15.12.2013:

#### **A. Έσοδα από μισθώματα και παροχή υπηρεσιών**

<b>Έσοδα από μισθώματα και παροχή υπηρεσιών</b>	
<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	<b>01.10.-15.12.2013</b>
<b>Έσοδα</b>	
Μητρική ( Eurobank Ergasias A.E.)	1.778
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1.212
	<b>2.990</b>

*\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις*

*Πηγή: Στοιχεία από την Εταιρία μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.*

#### **B. Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών**

<b>Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών</b>	
<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	<b>01.10.-15.12.2013</b>
<i>Έξοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών</i>	
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων A.E.)	67
	<b>67</b>

*\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις*

*Πηγή: Στοιχεία από την Εταιρία μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.*

## **Γ. Χρηματοοικονομικά έξοδα**

<b>Χρηματοοικονομικά έξοδα</b>	
<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	<b>01.10.-15.12.2013</b>
<b>Τραπεζικά δάνεια</b>	
Μητρική ( Eurobank Ergasias A.E.)	58
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	116
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	6
Θυγατρική της μητρικής (New Europe Funding B.V.)	10
<b>Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων</b>	
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	45
	<b>235</b>

*\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις*

*Πηγή: Στοιχεία από την Εταιρία μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.*

## **Δ. Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων**

<b>Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων</b>	
<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	<b>01.10.-15.12.2013</b>
Μητρική ( Eurobank Ergasias A.E.)*	528
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	-
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	5
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A.)	36
	<b>569</b>

*\* Από 01.09.2013 στη Μητρική περιλαμβάνεται και η New Proton Bank A.E.*

*\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις*

*Πηγή: Στοιχεία από την Εταιρία μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.*

## **Ε. Μεταφορές κεφαλαίων (δάνεια, χρηματοδοτικές μισθώσεις)**

### **Μεταφορές κεφαλαίων (δάνεια, χρηματοδοτικές μισθώσεις)**

<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	<b>01.10.-15.12.2013</b>
<i>Καθαρές ταμειακές εισροές/ (εκροές) από χρηματοδοτικές συμφωνίες</i>	
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	(290)
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	(378)
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	-
Θυγατρική της μητρικής (New Europe Funding B.V.)	-
	<b>(668)</b>

*\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις*

*Πηγή: Στοιχεία από την Εταιρία μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.*

### **Z. Αμοιβές και παροχές διοίκησης – Όμιλος και Εταιρία**

Οι αμοιβές των διοικητικών οργάνων της Εταιρίας, για την περίοδο 01.01-15.12.2013 αναλύονται στον παρακάτω πίνακα.

### **Αμοιβές και παροχές διοίκησης**

<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	<b>01.10.-15.12.2013</b>
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	96
<b>Σύνολο</b>	<b>96</b>

*\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις*

*Πηγή: Στοιχεία από την Εταιρία μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.*

### **H. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

<b>Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη</b>	
<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	
	<b>15.12.2013</b>
<b>Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις</b>	
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	1.603
Θυγατρική του Ομίλου (Eliade Tower S.A.)	-
Θυγατρική του Ομίλου (Retail Development S.A.)	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	43
	<b>1.646</b>
<b>Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη</b>	
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	762
Θυγατρική του Ομίλου (Eliade Tower S.A.)	-
Θυγατρική του Ομίλου (Retail Development S.A.)	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	500
	<b>1.262</b>
<b>Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη</b>	
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	997
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	232
	<b>1.229</b>
<b>Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις</b>	
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	1.769
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	489
	<b>2.258</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις</b>	
Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	18
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-
	<b>18</b>

*\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις*

*Πηγή: Στοιχεία από την Εταιρία μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.*

**Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη (συνέχεια)**

(ποσά σε € χιλ.)

**15.12.2013**

**Μακροπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων**

Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	27.803
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	9.809
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	450
Θυγατρική της μητρικής (New Europe Funding B.V.)	2.615
	<b><u>40.677</u></b>

**Βραχυπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων**

Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)	1.700
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	1.680
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	2.358
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	100
Θυγατρική της μητρικής (New Europe Funding B.V.)	70
	<b><u>5.908</u></b>

**Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

Μητρική (Eurobank Ergasias A.E.)*	134.616
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.)	1
Θυγατρική της μητρικής (Eurobank A.D. Beograd)	2.459
Θυγατρική της μητρικής (SC Bancpost S.A.)	1.328
	<b><u>138.404</u></b>

\* Από 01.09.2013 στη Μητρική περιλαμβάνεται και η New Proton Bank A.E.

\* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Στοιχεία από την Εταιρία μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

**Θ. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις**

Δεν υπήρχαν δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις μεταξύ της Εταιρίας και των συνδεδεμένων μερών.

### **3.11 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 Διευθύνων Σύμβουλος, δ) ο Οικονομικός Διευθυντής, ε) ο Διευθυντής Επενδύσεων- Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου, στ) ο Εμπορικός Διευθυντής και ζ) ο Εσωτερικός Ελεγκτής. Αναλυτικότερα τα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα και ανώτερα διοικητικά στελέχη της Εταιρίας είναι τα ακόλουθα:

α) Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου:

- Νικόλαος Μπέρτσος, Πρόεδρος – Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Πέτρος Κατσούλας, Α' Αντιπρόεδρος - Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Wade Sebastian Burton, Β' Αντιπρόεδρος - Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Γεώργιος Χρυσικός, Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό Μέλος
- Πλάτων Μονοκρούσος - Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Γιώργιος Μπερσής - Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Γιώργιος Παπάζογλου – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Παναγιώτης Κανελλόπουλος – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
- Γιώργιος Κατσιμπρής – Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
- Ignace Charles Rotman - Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος
- Δημήτριος Παπαδόπουλος – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

β) Τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής:

- Γεώργιος Χρυσικός – Πρόεδρος
- Νικόλαος Μπέρτσος
- Wade Sebastian Burton
- Γεώργιος Παπάζογλου
- Δημήτριος Παπαδόπουλος

γ) Τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου:

- Γεώργιος Κατσιμπρής
- Πλάτων Μονοκρούσος
- Παναγιώτης Κανελλόπουλος
- 

δ) Ο Διευθύνων Σύμβουλος:

- Γεώργιος Χρυσικός

ε) Ο Οικονομικός Διευθυντής:

- Παναγιώτης-Αριστείδης Βάρφης

στ) Ο Διευθυντής Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου:

- Ναταλία Στράφτη

ζ) Ο Εμπορικός Διευθυντής:

- Αικατερίνη Καλφαμανώλη



η) Ο Εσωτερικός Ελεγκτής:

- Ανδρέας Παρμαξής

### **3.11.1 Διοικητικό Συμβούλιο, ανώτερα διοικητικά και διευθυντικά στελέχη**

#### **Διοικητικό Συμβούλιο**

Η Εταιρία διοικείται από Δ.Σ., αποτελούμενο από επτά (7) έως έντεκα (11) 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.

Οι αποφάσεις του Δ.Σ. λαμβάνονται με απόλυτη πλειοψηφία των συμβούλων οι οποίοι παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται.

Το υφιστάμενο ενδεκαμελές Δ.Σ., εξελέγη από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 08.11.2013, συγκροτήθηκε σε σώμα δυνάμει της 08.11.2013 απόφασης του Δ.Σ. και αποτελείται από τα ακόλουθα μέλη:

<b>Όνοματεπώνυμο</b>	<b>Θέση στο Δ.Σ.</b>	<b>Αρμοδιότητα (βάσει του Ν. 3016/2002)</b>
Νικόλαος Α. Μπέρτσος	Πρόεδρος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Πέτρος Κατσούλας	Α' Αντιπρόεδρος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Wade Sebastian Burton	Β' Αντιπρόεδρος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Χρυσικός	Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος
Πλάτων Μονοκρούσος	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Μπερσής	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος
Παναγιώτης Κανελλόπουλος	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Ignace Charles Rotman	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Δημήτριος Παπαδόπουλος	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Παπάζογλου	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος
Γεώργιος Κατσιμπρής	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Η επαγγελματική διεύθυνση των ανωτέρω είναι η διεύθυνση της έδρας της Εταιρίας, Λεωφόρος Κηφισίας 117 & Αγ. Κωνσταντίνου, Μαρούσι με τις εξής εξαιρέσεις:

- του κ. Burton η διεύθυνση είναι 95 Wellington street West, Τορόντο Καναδά
- του κ. Παπάζογλου η διεύθυνση είναι Λαζαράκη 54, Γλυφάδα,
- του κ. Μονοκρούσου η διεύθυνση είναι Όθωνος 8, Αθήνα,
- του κ. Κανελλόπουλου η διεύθυνση είναι Χαλκίδος 22α, Αθήνα,

- του κ. Παπαδόπουλου η διεύθυνση είναι Πατρόκλου 5-7, Μαρούσι
- του κ. Rotman η διεύθυνση είναι 11 Berkeley street, Λονδίνο και
- του κ. Κατσούλα η διεύθυνση είναι Όθωνος 8, Αθήνα.

Η θητεία του ως άνω Δ.Σ. διαρκεί έως το 2016 και συγκεκριμένα έως την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας, που θα συνέλθει εντός του πρώτου εξαμήνου του έτους 2016.

Όπως προκύπτει από τον ανωτέρω πίνακα, το Δ.Σ. περιλαμβάνει δέκα (10) μη εκτελεστικά μέλη εκ των οποίων πέντε (5) μέλη, έχουν οριστεί ως ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη, δυνάμει σχετικής απόφασης της από 08.11.2013 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας.

Τα βιογραφικά σημειώματα των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των ανώτατων διευθυντικών στελεχών της Εταιρίας είναι τα ακόλουθα:

## **Διοικητικό Συμβούλιο**

### **Νικόλαος Α. Μπέρτσος, Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος**

Ο κ. Μπέρτσος σπούδασε στο Οικονομικό Τμήμα του Πανεπιστημίου Αθηνών και έκανε μεταπτυχιακές σπουδές (Μ.Α.) στο Πανεπιστήμιο του Essex της Μ.Βρετανίας. Διετέλεσε Α' Αντιπρόεδρος της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, Υποδιοικητής της Εθνικής Κτηματικής Τράπεζας της Ελλάδος, Πρόεδρος της Διεθνικής ΑΕΔΑΚ, Διευθύνων Σύμβουλος της Εθνικής Εταιρίας Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου (ΕΘΝΕΧ Α.Ε.), καθώς και Πρόεδρος της Ένωσης Θεσμικών Επενδυτών Ελλάδος. Έχει επίσης διατελέσει μέλος Δ.Σ. σε πολλές εταιρίες του Ιδιωτικού, του Δημοσίου και του ευρύτερου Δημοσίου τομέα. Είναι Πρόεδρος του Δ. Σ. της Eurobank Properties από το 2008 έως σήμερα.

### **Πέτρος Κατσούλας, Α' Αντιπρόεδρος - Μη Εκτελεστικό Μέλος**

Ο κ. Κατσούλας από τον Αύγουστο του 2013 είναι Γενικός Διευθυντής Στρατηγικής Ομίλου στη Eurobank. Από τον Μάιο 2010 ως τον Ιούλιο 2013 εργάστηκε στην NBG Securities, αρχικά στο Λονδίνο και από τον Ιανουάριο 2011 στην Αθήνα όπου ήταν επικεφαλής του τμήματος μετοχών θεσμικών επενδυτών. Τον Ιούλιο του 2011 ανέλαβε επικεφαλής των χρηματοπιστηριακών δραστηριοτήτων της NBG Securities. Από τον Ιανουάριο 1998 ως τον Απρίλιο 2010 εργάστηκε στη Διεύθυνση μετοχών της επενδυτικής τράπεζας της Credit Suisse στο Λονδίνο ως Διευθυντής Ανάλυσης ευρωπαϊκών μετοχών τηλεπικοινωνιακών εταιριών και μετοχών ελληνικών εταιριών. Από τον Οκτώβριο 1996 ως τον Δεκέμβριο 1997 εργάστηκε στη Διεύθυνση μετοχών της Barclays de Zoete Wedd στο Λονδίνο ως αναλυτής μετοχών αναδυόμενων αγορών. Από τον Ιούλιο 1993 ως τον Οκτώβριο 1996 εργάστηκε στη διεύθυνση επενδυτικής τραπεζικής της Barclays Bank (BZW) στην Αθήνα ως αναλυτής corporate finance. Επίσης, είναι κάτοχος μεταπτυχιακών τίτλων σε Software Engineering και MBA από το Aston University του Birmingham της Μεγάλης Βρετανίας. Είναι μέλος του Δ. Σ. της Eurobank Properties από τον Νοέμβριο του 2013.

### **Wade Sebastian Burton, Β' Αντιπρόεδρος - Μη Εκτελεστικό Μέλος**

Ο κ. Burton είναι Αντιπρόεδρος, Διευθυντής Χαρτοφυλακίου και μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής της εταιρίας Hamblin Watsa Investment Counsel Ltd, η οποία είναι πλήρως ελεγχόμενη θυγατρική της εταιρίας Fairfax Financial Holdings Limited. Ο κ. Burton έχει εμπειρία άνω των 15 ετών στην διαχείριση επενδύσεων. Προτού προσληφθεί στην Hamblin Watsa, υπήρξε εταίρος και διαχειριστής κεφαλαίων στην Peter Cundill and Associates. Ο κ. Burton έχει υπηρετήσει σε Διοικητικά Συμβούλια και πιστωτικές επιτροπές διαφόρων δημοσίων και ιδιωτικών εταιριών. Είναι μέλος του Δ. Σ. της Eurobank Properties από τον Σεπτέμβριο του 2012.

### **Γεώργιος Χρυσικός, Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.**

Ο κ. Χρυσικός είναι Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρίας από τον Νοέμβριο του 2013. Διετέλεσε ως Γενικός Διευθυντής & Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. και Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρίας από το 2008. Ξεκίνησε την συνεργασία του με την Εταιρία στις αρχές του 2006 ως Διευθυντής Επενδύσεων και Μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής και εκλέχθηκε Μέλος του Δ.Σ. το 2007. Στο παρελθόν, ο κ. Χρυσικός διετέλεσε Γενικός Διευθυντής της Corporate Value Partners, Διευθύνων Σύμβουλος της DTZ Ελλάδος, Σύμβουλος του Δ.Σ. του Ιατρικού Ομίλου ΙΑΣΩ και Ανώτερο Στέλεχος με ειδικευση στο private equity για την McKinsey & Co στα γραφεία του Λονδίνου. Ο κ. Χρυσικός

είναι κάτοχος Μεταπτυχιακού Διπλώματος (MBA) σε Corporate Finance & Strategy από το Columbia Business School (NY), Μεταπτυχιακού Διπλώματος (MSc) σε Engineering & Construction Management από το UC Berkeley (CA) και πτυχίου (MEng) Πολιτικού Μηχανικού από το Εθνικό Μετσόβειο Πολυτεχνείο Αθηνών. Επίσης, είναι μέλος του Royal Institute of Chartered Surveyors (MRICS).

#### **Πλάτων Μονοκρούσος, Μη Εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.**

Ο Δρ. Μονοκρούσος είναι επικεφαλής της Διεύθυνσης Τρέχουσας Οικονομικής Ανάλυσης της Eurobank. Έχει διατελέσει οικονομολόγος και υπεύθυνος για την ανάλυση της Ελληνικής οικονομίας και αγορών στις τράπεζες ABN Amro Bank και Bank of America. Ο Δρ. Μονοκρούσος είναι Διδάκτορας του Εθνικού και Καποδιστριακού Πανεπιστημίου Αθηνών. Επιπλέον είναι κάτοχος μεταπτυχιακών τίτλων σπουδών στην οικονομική θεωρία (M.A. Economics) και διοίκηση επιχειρήσεων (MBA) από τα πανεπιστήμια της Μασαχουσέτης των Η.Π.Α, Clark University και Boston College. Επίσης κατέχει πτυχίο Μαθηματικών από το Πανεπιστήμιο Κρήτης και ειδικό τίτλο σπουδών (Diploma in Business & Corporate Leadership) του Harvard Business Publishing. Ο Δρ. Μονοκρούσος έχει πλούσιο ερευνητικό έργο, έχει λάβει μέρος ως ομιλητής σε μεγάλο αριθμό οικονομικών συνεδρίων διεθνώς και οι απόψεις του φιλοξενούνται συχνά στα εγχώρια και ξένα μέσα μαζικής ενημέρωσης. Επιπροσθέτως, η ομάδα αναλυτών της οποίας προϊστάται έχει επανειλημμένως λάβει υψηλές διακρίσεις σε διεθνείς διαγωνισμούς για την πρόβλεψη της πορείας των κύριων συναλλαγματικών ισοτιμιών. Είναι μέλος του Δ. Σ. της Eurobank Properties από τον Νοέμβριο του 2013.

#### **Γεώργιος Μπερσής, Μη Εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.**

Ο κ. Μπερσής είναι μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. από το 2013. Είναι εταίρος στην Ποταμίτης Βεκρής, επικεφαλής του Τραπεζικού, Χρηματοπιστηριακού και Χρηματοοικονομικού τομέα. Από το 1998, οπότε και ξεκίνησε την απασχόλησή του στην Ποταμίτης Βεκρής, έχει συμβουλευτεί σε ορισμένες από τις σημαντικότερες συναλλαγές που έλαβαν χώρα στην Ελλάδα, συμπεριλαμβανομένων ιδιωτικοποιήσεων, χρηματοδοτήσεων και αναδιάρθρώσεων και έχει συμμετάσχει ενεργά στην διαμόρφωση εξειδικευμένων νομοθετημάτων. Διδάσκει εταιρική διακυβέρνηση στο Alba University και πρόσφατα στο Πανεπιστήμιο Πειραιά. Κατέχει μεταπτυχιακό (LLM) από τη Νομική Σχολή του New York University και πτυχίο νομικής από τη Νομική Σχολή του Πανεπιστημίου Αθηνών. Είναι μέλος των δικηγορικών συλλόγων της Αθήνας και Νέας Υόρκης. Είναι μέλος του Δ. Σ. της Eurobank Properties από τον Οκτώβριο του 2013.

#### **Παναγιώτης Κανελλόπουλος, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.**

Ο κ. Κανελλόπουλος είναι κάτοχος Β.Α. στα Οικονομικά από το Brown University και Μ.Β.Α. από το New York University των ΗΠΑ. Αρχικά εργάστηκε στην AIG στις ΗΠΑ και στην Eurobank στην Αθήνα. Από το 1995, εργάζεται στον Ομιλο Τσιμέντων Τιτάν όπου, είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθυντής Επενδυτικών Σχέσεων. Είναι επίσης μέλος της Ένωσης Εισηγμένων Εταιριών στο Χ.Α. Είναι μέλος του Δ. Σ. της Eurobank Properties από τον Νοέμβριο του 2013.

#### **Ignace Charles Rotman, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.**

Ο κ. Rotman είναι συνιδρυτής της Nevastar Finance Group, μια εταιρία διαχείρισης κεφαλαίων που εδρεύει στην Ευρώπη. Στο παρελθόν εργάστηκε με την ιδιότητα του investment banker στην Goldman Sachs με ειδίκευση σε εξαγορές και συγχωνεύσεις, καθώς και σε εισαγωγές εταιριών στο χρηματιστήριο. Έχει επίσης εργαστεί ως σύμβουλος στην εταιρία McKinsey & Company με αντικείμενο την παροχή συμβουλών σε διεθνείς επιχειρήσεις στο πεδίο της εταιρικής στρατηγικής. Είναι κάτοχος MBA in Finance από το πανεπιστήμιο Columbia της Νέας Υόρκης και μεταπτυχιακού διπλώματος στην επιστήμη της μικροηλεκτρονικής μηχανικής από το Swiss Federal Institute of Technology. Είναι μέλος του Δ. Σ. της Eurobank Properties από τον Νοέμβριο του 2013.

#### **Δημήτριος Παπαδόπουλος, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.**

Ο κ. Παπαδόπουλος είναι Εκτελεστικός Διευθυντής Εταιρικών και Επενδυτικών Σχέσεων του Ομίλου Μυτιληναίος. Σπούδασε Οικονομικές Επιστήμες (B.A. George Washington University) και Finance (M.B.A., American University) στην Washington D.C. των Η.Π.Α. Ξεκίνησε την καριέρα του το 1988 στον Τραπεζικό Κλάδο ως στέλεχος της Διεύθυνσης Κεφαλαιαγορών της ETBA. Διετέλεσε για πάνω

από 6 έτη επικεφαλής του Investment Banking και στη συνέχεια και του Private Banking της SOCIETE GENERALE στην Ελλάδα, προτού μετακινηθεί στην ΣΙΓΜΑ ΑΧΕΠΕΥ προκειμένου να αναλάβει επικεφαλής της Ανάπτυξης Εργασιών και του Corporate Finance. Το 1998 ανέλαβε Γενικός Διευθυντής και Εντεταλμένος Σύμβουλος της ΑΣΠΙΣ ΑΧΕΠΕΥ και το 2000 Διευθύνων Σύμβουλος και Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος της ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ της ΕΛΛΑΔΟΣ καθώς και Πρόεδρος της IBG ΑΕΔΑΚ. Πριν προσχωρήσει στον Όμιλο Μυτιληναίος το 2006 κατείχε την θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου της Επενδυτικής Εταιρίας Ακινήτων της ΚΕΔ. Είναι μέλος του Δ. Σ. της Eurobank Properties από τον Οκτώβριο του 2013.

#### **Γεώργιος Παπάζογλου, Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος**

Ο κ. Παπάζογλου είναι Διευθυντής Επενδύσεων και Αντιπρόεδρος της Olayan Investments Company με ευθύνη τις συναλλαγές και επενδύσεις σε μετοχές ελληνικών εταιριών από το 1998 ως σήμερα. Εργάζεται στην εν λόγω εταιρία από το 1989. Ο κ. Παπάζογλου κατέχει πτυχίο στα Οικονομικά μετ'επαίνου από το Πανεπιστήμιο Ohio Wesleyan University, ΗΠΑ, μεταπτυχιακό στην Διοίκηση Επιχειρήσεων (MBA) από το Πανεπιστήμιο Columbia, ΗΠΑ και έχει διατελέσει λέκτορας των οικονομικών και των χρηματαγορών σε διάφορα κολλέγια στην Αθήνα κατά την περίοδο 1989-1993. Είναι μέλος του Δ. Σ. της Eurobank Properties από τον Απρίλιο του 2011.

#### **Γεώργιος Κατσιμπρής, Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος**

Ο κ. Κατσιμπρής είναι πτυχιούχος Οικονομικών Επιστημών (B.Sc.) του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών. Απέκτησε, Μεταπτυχιακό στην Διοίκηση των Επιχειρήσεων (M.B.A) από το Hartford University, ΗΠΑ και τα Μεταπτυχιακά MA και Ph.D. στα Οικονομικά, από το State University of Connecticut, ΗΠΑ. Είναι ομότιμος Καθηγητής του Τμήματος Χρηματοοικονομικής και Τραπεζικής Διοικητικής του Πανεπιστημίου Πειραιώς, ενώ έχει διατελέσει Καθηγητής και Πρόεδρος του ιδίου Τμήματος του Πανεπιστημίου. Επίσης, έχει διατελέσει, Λέκτορας στο State University of Connecticut, επισκέπτης επίκουρος καθηγητής στο Τμήμα Οικονομικών Επιστημών του Clark University στην Μασαχουσέτη των ΗΠΑ, Καθηγητής και Πρόεδρος του Τμήματος Οικονομικών και Χρηματοοικονομικών Επιστημών του University of Bridgerport στις ΗΠΑ. Τέλος, διετέλεσε Καθηγητής στον Τομέα της Οικονομικής Θεωρίας και Πολιτικής του Τμήματος Οικονομικών Επιστημών του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης και την περίοδο 1998-99 διετέλεσε Διευθυντής του Τομέα. Έχει διδάξει σε προπτυχιακό και μεταπτυχιακό επίπεδο: Χρήμα & Τράπεζες, Μακροοικονομική Θεωρία και Πολιτική, Οικονομική Ανάλυση και Χρηματοοικονομική Διοικητική. Έχει δημοσιεύσει ένα βιβλίο με τίτλο Μακροοικονομική Θεωρία και Πολιτική και η έρευνά του έχει δημοσιευθεί σε έγκριτα διεθνή περιοδικά. Είναι μέλος του Δ. Σ. της Eurobank Properties από τον Μάρτιο του 2010.

### **Διευθυντικά Στελέχη**

#### **Γεώργιος Χρυσικός, Διευθύνων Σύμβουλος**

Σύντομο βιογραφικό σημείωμα του κ. Γ. Χρυσικού παρατίθεται ανωτέρω.

#### **Παναγιώτης - Αριστείδης Βάρφης, Οικονομικός Διευθυντής**

Ο κ. Βάρφης, ανέλαβε καθήκοντα Οικονομικού Διευθυντή στην Εταιρία τον Σεπτέμβριο του 2013. Στο παρελθόν, ο κος Βάρφης διετέλεσε Οικονομικός Διευθυντής της Eurobank Equities A.E.Π.Ε.Υ., Διοικητικός Οικονομικός Διευθυντής New Europe της Eurobank Equities A.E.Π.Ε.Υ., Ανώτερο Οικονομικό Στέλεχος της Nonopordisk A/S, καθώς και Επίκουρος Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής. Ο κος Βάρφης είναι κάτοχος Μεταπτυχιακού Διπλώματος (MSc) στην Εφαρμοσμένη Οικονομική και Χρηματοοικονομική από το Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών, Μεταπτυχιακού Τίτλου του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών και είναι απόφοιτος του Πανεπιστημίου Βρυξελλών με εξειδίκευση στη Διοίκηση Επιχειρήσεων.

#### **Ναταλία Στράφτη – Διευθυντής Επενδύσεων - Χαρτοφυλακίου**

Η κα Στράφτη είναι επικεφαλής της Διεύθυνσης Επενδύσεων & Χαρτοφυλακίου της Εταιρίας από τον Ιούνιο του 2008. Έχει εργαστεί στον Τομέα του Real Estate της Eurobank από τον Απρίλιο 2000 ως Αναπληρωτής Διευθυντής Συμβουλευτικών Υπηρεσιών και Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου και ως senior αναλυτής επενδύσεων real estate πριν από αυτό. Η κα Στράφτη είναι απόφοιτος του London School

of Economics and Political Sciences και κάτοχος Διπλώματος στην Εκτιμητική και το Real Estate από το Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιμητικής σε συνεργασία με το Σ.Ο.Ε.

#### **Αικατερίνη Καλφμανώλη, Εμπορική Διευθύντρια**

Η κα Αικατερίνη Καλφμανώλη, είναι η Εμπορική Διευθύντρια της Εταιρίας από τον Σεπτέμβριο του 2008. Έχει διατελέσει Διευθύντρια Επενδύσεων & Εμπορικών Μισθώσεων στην Colliers International, καθώς επίσης και Capital Markets Senior Surveyor για την Cushman & Wakefield Hellas. Προηγούμενα, διατέλεσε ως Head of Agency και αργότερα ταυτόχρονα ως Γενική Διευθύντρια, στην DTZ Hellas. Υπήρξε Safety & Facilities Manager για την Johnson & Johnson Hellas και ασχολήθηκε εκτενώς με οικιστικά ακίνητα στην οικογενειακή επιχείρηση. Διαθέτει πτυχίο Bachelor of Science σε Management & Organizational Behavior, από το Αμερικάνικο Κολέγιο Ελλάδος.

#### **Εποπτικά Όργανα**

##### **Ανδρέας Παρμαξής, Εσωτερικός Ελεγκτής**

Ο κ. Παρμαξής εργάζεται ως υπεύθυνος της υπηρεσίας εσωτερικού ελέγχου της Εταιρίας από τον Απρίλιο του 2007. Στο παρελθόν έχει εργαστεί ως controller στο Controlling Department της ναυτιλιακής εταιρίας Marmaras Navigation, ως υπεύθυνος εσωτερικού ελέγχου της χρηματοπιστηριακής εταιρίας Merit ΑΧΕΠΕΥ και ως εξωτερικός συνεργάτης στην εταιρία συμβούλων Kantor Management Consultants. Είναι κάτοχος μεταπτυχιακού διπλώματος MSc στο Internal Auditing and Management του City University of London (CASS Business School), καθώς και κάτοχος πτυχίου από το Τμήμα Δημόσιας Διοίκησης του Παντείου Πανεπιστημίου Αθηνών. Τέλος, είναι πιστοποιημένος Εσωτερικός ελεγκτής (CIA) από το Αμερικάνικο Ινστιτούτο Εσωτερικών Ελεγκτών (IIA).

Στην από 08.11.2013 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας καθορίστηκε η έναντι τρίτων δέσμευση και εκπροσώπηση της Εταιρίας.

### **3.11.2 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 Διευθύνων Σύμβουλος, τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής, τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου και ο εσωτερικός ελεγκτής), 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. Sebastian Burton είναι Αντιπρόεδρος της εταιρίας Hamblin Watsa Investment Counsel Ltd
  - Ο κ. Γεώργιος Μπερσής είναι Εταίρος στην «Ποταμίτης Βεκρής Δικηγορική Εταιρία»
  - Ο κ. Δημήτριος Παπαδόπουλος είναι Εκτελεστικός Διευθυντής Εταιρικών και Επενδυτικών Σχέσεων του Ομίλου ΜΥΤΙΛΗΝΑΙΟΣ
  - Ο κ. Γεώργιος Παπάζογλου είναι Διευθυντής Επενδύσεων της Olayan Investments Company
  - Ο κ. Ignace Rotman είναι εταίρος στις εταιρίες Nevastar Finance Ltd, Nevastar Finance (Luxembourg) SA και Nevastar Holding Ltd.
  - Ο κ. Παναγιώτης Κανελλόπουλος είναι Διευθυντής Επενδυτικών Σχέσεων στον Όμιλο TITAN.
  - Ο κ. Πέτρος Κατσούλας είναι Γενικός Διευθυντής Στρατηγικής Ομίλου στη Eurobank.
  - Ο κ. Πλάτων Μονοκρούσος είναι επικεφαλής της Διεύθυνσης Τρέχουσας Οικονομικής Ανάλυσης της Eurobank.
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. 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 3.11.3 «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.
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:

- Δυνητικά θα μπορούσε να υπάρξει ενδεχόμενο σύγκρουσης συμφερόντων μεταξύ των υποχρεώσεων του κ. Πλάτωνα Μανονοκρούσου έναντι της Εταιρίας και των υποχρεώσεων του ως επικεφαλής της Διεύθυνσης Τρέχουσας Οικονομικής Ανάλυσης της Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E., ωστόσο η Eurobank Properties έχει θεσπίσει μέτρα μέσω της εταιρικής της διακυβέρνησης για την αποφυγή τέτοιας σύγκρουσης συμφερόντων. Δυνητικά θα μπορούσε να υπάρξει ενδεχόμενο σύγκρουσης συμφερόντων μεταξύ των υποχρεώσεων του κ. Πέτρου Κατσούλα έναντι της Εταιρίας και των υποχρεώσεων του ως Γενικού Διευθυντή Στρατηγικής Ομίλου στη Eurobank, ωστόσο η Eurobank Properties έχει θεσπίσει μέτρα μέσω της εταιρικής της διακυβέρνησης για την αποφυγή τέτοιας σύγκρουσης συμφερόντων.
8. Η τοποθέτηση στο αξιωμα 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 όλων των μελών του Δ.Σ. της Εταιρίας όπως παρουσιάζονται στην ενότητα 3.11.1 του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου στο αξίωμα τους στο Δ.Σ. της Εταιρίας είναι αποτέλεσμα της από 17 Οκτωβρίου 2013 συμφωνίας μεταξύ της Eurobank και της Fairfax ( σχετικά με την εν λόγω συμφωνία βλ. ενότητα 3.13 «Μέτοχοι» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).
9. Δεν κατέχουν σήμερα μετοχές της Εταιρίας εξαιρουμένων του κ. Μπέρτσου Νικόλαου που κατέχει 4.450 μετοχές και αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου της Εταιρίας που δεν αποκτήθηκαν κατά το τελευταίο έτος και του κ. Πλάτων Μονοκρούσου που κατέχει 80 μετοχές και αντίστοιχα δικαιώματα ψήφου της Εταιρίας που επίσης δεν αποκτήθηκαν κατά το τελευταίο έτος.

### 3.11.3 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 συμμετέχουν 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 ΣΤΟ Δ.Σ. / ΕΤΑΙΡΟΣ		
<b>Μέλη Δ.Σ.</b>				
Sebastian Burton	ΜΥΤΙΛΗΝΑΙΟΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.	Μέλος ΔΣ		
	Hamblin Watsa Investment Counsel Ltd	Αντιπρόεδρος		
Παναγιώτης Κανελλόπουλος	ΤΙΤΑΝ Α.Ε.	Μέλος ΔΣ		
	ΚΑΝΕΛΟΠΟΥΛΟΣ - ΑΔΑΜΑΝΤΙΔΗΣ Α.Ε.	Μέλος ΔΣ		
Γεώργιος Χρυσικός	LAMDA HELIX Α.Ε.	Μέλος ΔΣ		
Γεώργιος Παπάζογλου	CHIRITA Α.Ε.	Μέλος ΔΣ		
	Olayan Investments Company	Αντιπρόεδρος		
Γεώργιος Μπερσής	Ποταμίτης Βεκρής Δικηγορική Εταιρία	Εταίρος – Αναπληρωτής Διαχειριστής		
Πέτρος Κατσούλας	ΚΟΡΡΕΣ Α.Ε.	Μέλος ΔΣ		
	ΙΜC Α.Ε.	Μέλος ΔΣ		
Δημήτριος Παπαδόπουλος	HUMANIS Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρία	Εταίρος		
Ignace Rotman	Abarta Ltd, Ιρλανδική εταιρία επενδύσεων σε ακίνητα	Μέλος ΔΣ		
	Nevastar Finance (Luxembourg) SA	Ιδρυτής/ Εταίρος		
	Nevastar Finance Ltd	Ιδρυτής/ Εταίρος		
	Nevastar Holding Ltd	Ιδρυτής/ Εταίρος		
	Nevafunds Ltd	Μέλος ΔΣ		



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 ΣΥΜΜΕΤΕΙΧΕ	ΘΕΣΗ ΣΤΟ Δ.Σ./ΕΤΑΙΡΟΣ	
Δημήτριος Παπαδόπουλος	Θορική Παραγωγή & Εμπορία Μετάλλων ΑΕΒΕ	Μη Εκτελεστικό μέλος (29.05.2007 - 24.07.2012)	
	Protergia Ανώνυμη Εταιρία Παραγωγής & Εμπορίας Ηλεκτρικής Ενέργειας (πρώην Endesa Hellas Ανώνυμη Εταιρία Παραγωγής & Εμπορίας Ηλεκτρικής Ενέργειας)	Μη Εκτελεστικό μέλος (30.07.2007 - 17.09.2008)	
Sebastian Burton	Oahu Press Ltd	Μέλος ΔΣ	
Παναγιώτης Κανελλόπουλος	ΑΕΚ ΠΑΕ	Αντιπρόεδρος (7/2004-1/2009)	
Γεώργιος Χρυσικός	Corporate Value Partners Ltd (1)	Εταίρος/Διαχειριστής	
	Χρυσικός & Σία Ε.Ε. (1)	Εταίρος/Διαχειριστής	

**Σημείωση:**

1. *Οι εν λόγω εταιρίες έχουν ήδη λυθεί.*

**3.12 ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ**

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρίας δεν υφίσταται οποιαδήποτε συμφωνία για συμμετοχή των υπαλλήλων της στο μετοχικό της κεφάλαιο. 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 αναφέρεται στην ενότητα 3.12 «Συμμετοχές των μελών των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και των ανώτερων διοικητικών στελεχών στη διοίκηση ή/και στο κεφάλαιο άλλων εταιριών» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

**3.13 ΜΕΤΟΧΟΙ**

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρίας σύμφωνα με το από 18.10.2013 έντυπο γνωστοποίησης τύπου TR1 που έλαβε από τις εταιρίες Fairfax και «Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.», σύμφωνα με το οποίο την 17.10.2013 οι εν λόγω εταιρίες υπέγραψαν συμφωνία μετόχων βάσει της οποίας ανέλαβαν την υποχρέωση να ακολουθούν κοινή πολιτική ως προς τον έλεγχο και τη διοίκηση της Εταιρίας (βλ. κατωτέρω ανάλυση στην παρούσα ενότητα), καθώς και το μετοχολόγιο της 27.12.2013, είναι η ακόλουθη:

Μέτοχος	Μετοχές	Δικαιώματα Ψήφου (σύμφωνα με τον Ν. 3556/2007)	% Δικαιωμάτων Ψήφου <sup>4</sup>
<b>1. Όμιλος Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.</b>	<b>34.123.867</b>	<b>34.123.867</b>	<b>55,941%</b>
1.1. Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. (άμεσα)	33.888.849	33.888.849	55,555%
1.2 Eurolife ERB A.E.A.Z.	215.378	215.378	0,353%
1.3 Eurolife ERB A.E.Γ.A.	14.640	14.640	0,024%
1.4 Eurolife ERB Asigurari Generale S.A.	2.500	2.500	0,004%
1.5 Eurolife ERB Asigurari De Viata S.A.	2.500	2.500	0,004%
<b>2. Fairfax Financial Holdings Ltd<sup>1,5</sup></b>	<b>11.682.610</b>	<b>11.682.610</b>	<b>19,152%</b>
2.1 Odyssey Reinsurance Company <sup>2,5</sup>	3.500.000	3.500.000	5,738%
2.2 Wentworth Insurance Company	2.920.143	2.920.143	4,787%
2.3 Northbridge General Insurance Corporation	2.261.527	2.261.527	3,707%
2.4 Newline Corporate Name Limited	1.500.000	1.500.000	2,459%
2.5 Fairfax Pension	883.143	883.143	1,448%
2.6 CRC Reinsurance Limited	617.000	617.000	1,011%
2.7 TIG Insurance Company	797	797	0,001%
3. Fidelity Management and Research Llc	3.562.870	3.562.870	5,841%
Επενδυτικό κοινό (free float)	10.480.082	10.480.082	17,180%
Ίδιες Μετοχές <sup>3,5</sup>	1.150.571	-	-
<b>Σύνολο Μετοχών και Δικαιωμάτων Ψήφου</b>	<b>61.000.000</b>	<b>59.849.429</b>	<b>98,114%</b>

Πηγή: Το από 18.10.2013 έντυπο γνωστοποίησης τύπου TR1 και το μετοχολόγιο της Εταιρίας της 27.12.2013.

#### Σημειώσεις:

1. Το ποσοστό αυτό, ελέγχεται έμμεσα από την εταιρία Fairfax, μέσω πλήρως ελεγχόμενων θυγατρικών της.
2. Σημειώνεται ότι 3.000.000 μετοχές κατέχονται από το υποκατάστημα της Odyssey Reinsurance Company στο Παρίσι, ενώ οι υπόλοιπες 500.000 από την ίδια την Odyssey Reinsurance Company.
3. Σύμφωνα με απόφαση της από 08.11.2013 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας θα διατεθούν τα δικαιώματα προτίμησης που φέρουν οι εν λόγω ίδιες μετοχές σε τρίτους οι οποίοι δεν ενεργούν για λογαριασμό της Εταιρίας μέσω του Χ.Α.
4. Κατά τον υπολογισμό του εν λόγω ποσοστού δεν έχουν αφαιρεθεί τα δικαιώματα ψήφου των ιδίων μετοχών που κατέχει η Εταιρία.
5. Σύμφωνα με την από 31.12.2013 ανακοίνωση των αποτελεσμάτων της από 29ης Οκτωβρίου 2013 υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης της Fairfax για την απόκτηση του συνόλου των κοινών ονομαστικών, άυλων, μετά ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας €2,13 έκαστη, της Εταιρίας οι οποίες δεν κατέχονται από την ίδια την Fairfax, την Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. και τα λοιπά πρόσωπα που ενεργούν συντονισμένα με την Fairfax, άμεσα ή έμμεσα, κατά την 17η Οκτωβρίου 2013, την ημερομηνία που η Fairfax κατέστη υπόχρεος στην υποβολή της Δημόσιας Πρότασης, επήλθαν οι ακόλουθες αλλαγές στην μετοχική σύνθεση της Εταιρίας σε σχέση με τον ανωτέρω πίνακα: η Fairfax κατέχει πλέον συνολικά 11.839.598 μετοχές και δικαιώματα ψήφου, ήτοι 19,409% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας, η Odyssey Reinsurance Company κατέχει πλέον 3.656.988 μετοχές και δικαιώματα ψήφου, ήτοι 5,995% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας και το επενδυτικό κοινό 10.323.094 μετοχές και δικαιώματα ψήφου, ήτοι 16,923% των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας,

Στο βαθμό που η Εταιρία γνωρίζει, η φύση του ελέγχου που ασκείται από τους μετόχους της, δεν ασκείται με τρόπο καταχρηστικό. Προς διασφάλιση μάλιστα αυτού η Εταιρία φροντίζει να τηρεί όλους τους προβλεπόμενους από την κείμενη νομοθεσία περί εισηγμένων εταιριών και περί εταιρικής διακυβέρνησης μηχανισμούς. Ιδιαίτερα σε ό,τι αφορά την Eurobank, η Εταιρία έχει θεσπίσει εσωτερικές πολιτικές και διαδικασίες ώστε να διασφαλίζεται ότι όλες οι συμβάσεις που συνάπτονται μεταξύ της Εταιρίας και της Eurobank ή/και των συνδεδεμένων με αυτή επιχειρήσεων, είναι αμφοτεροβαρείς και εντός αγοράς (αρχή arm's length). Σημειώνεται ότι το 11μελές Δ.Σ. της Εταιρίας απαρτίζεται από 10 Μη Εκτελεστικά Μέλη, ενώ ο κ. Γ. Χρυσικός Διευθύνων Σύμβουλος και Εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. δεν συμμετέχει με οποιαδήποτε ιδιότητα στην διοίκηση της Eurobank.

Την 19η Ιουνίου 2013, η Eurobank και η «Fairfax Financial Holdings Limited» εταιρία περιορισμένης ευθύνης, που έχει συσταθεί και λειτουργεί σύμφωνα με τους νόμους του Καναδά, και ειδικότερα σύμφωνα με τον *Καναδικό Νόμο περί Εταιριών*, με καταστατική έδρα στην οδό Wellington Street West, αριθμός 95, Suite 800, Τορόντο, Οντάριο M5J 2N7 και είναι εισηγμένη στο χρηματιστήριο του Τορόντο ανακοίνωσαν ότι οι διοικήσεις τους συμφώνησαν στους βασικούς όρους μιας προτεινόμενης συναλλαγής η οποία στοχεύει στην περαιτέρω ενίσχυση της συνεργασίας τους ως μετόχων της Εταιρίας, καθώς επίσης και στη δημιουργία των συνθηκών και την παροχή των πόρων που θα επιτρέψουν στη Εταιρία να καταστεί μία από τις κορυφαίες εταιρίες διαχείρισης ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα και την ευρύτερη περιοχή.

Στη συνέχεια, την 17η Οκτωβρίου 2013, η Eurobank και η Fairfax σύναψαν τις ακόλουθες Συμφωνίες σχετικά με την Εταιρία: την Επενδυτική Συμφωνία που καθορίζει τους όρους και τις προϋποθέσεις συμμετοχής της Τράπεζας και της Fairfax στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας και την Συμφωνία Μετόχων που ρυθμίζει τη σχέση τους ως κύριων μετόχων της Εταιρίας. Δυνάμει των εν λόγω Συμφωνιών, οι εκεί συμβαλλόμενοι (και οι θυγατρικές τους) ανέλαβαν, μέσω συντονισμένης άσκησης των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχουν, να υιοθετούν κοινή πολιτική ως προς τη διοίκηση της Εταιρίας και κατέστησαν πρόσωπα που ενεργούν συντονισμένα, σύμφωνα με τα άρθρα 2(ε) του Ν. 3461/2006. Οι κυριότεροι όροι των Συμφωνιών παρατίθενται κατωτέρω στην παρούσα ενότητα.

Συνεπεία των ανωτέρω, την 17η Οκτωβρίου 2013, ημερομηνία υπογραφής των εν λόγω Συμφωνιών, δημιουργήθηκε η υποχρέωση για την υποβολή Δημόσιας Πρότασης.

Την 29η Οκτωβρίου 2013 η Fairfax προέβη, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3461/2006, στην υποβολή υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης προς όλους τους κατόχους Μετοχών της Εταιρίας, οι οποίες δεν κατέχονται από την ίδια την Fairfax, την Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. και τα λοιπά πρόσωπα που ενεργούν συντονισμένα με την Fairfax σύμφωνα με το άρθρο 2(ε) του Ν.3461/2006, άμεσα ή έμμεσα, κατά την 17η Οκτωβρίου 2013, την ημερομηνία που η Fairfax κατέστη υπόχρεος στην υποβολή της Δημόσιας Πρότασης, ήτοι 15.193.523 Μετοχών, που αντιπροσωπεύουν το 24,91% επί του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας, συμπεριλαμβανομένων και των ιδίων μετοχών που κατέχονται από την Εταιρία, με αντάλλαγμα €6,86 ανά κοινή ονομαστική μετοχή της Εταιρίας. Η περίοδος αποδοχής της Δημόσιας Πρότασης ξεκίνησε στις 27.11.2013 και έληξε στις 27.12.2013 (η «Περίοδος Αποδοχής»). Κατά τη διάρκεια της Περιόδου Αποδοχής, οκτώ (8) μέτοχοι της Εταιρίας αποδέχθηκαν νόμιμα και έγκυρα τη Δημόσια Πρόταση, προφέροντας συνολικά 156.988 Μετοχές, οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό 0,26% του ολοσχερώς καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας.

Σύμφωνα με δήλωσή της, η Fairfax δεν αποτελεί «ελεγχόμενη επιχείρηση» κατά τους όρους του Ν. 3556/2007.

Σημειώνεται ότι οι ίδιες μετοχές που κατέχει η Εταιρία δεν είναι ενεχυριασμένες. Περαιτέρω, οι ενεχυριασμένες μετοχές της Εταιρίας που κατέχουν τρίτοι ανέρχονται σε 22.158.

Δεν υφίστανται συμβάσεις μετόχων, συμβάσεις μεταβίβασης ή επαναγοράς μετοχών, συμβάσεις περιορισμού του δικαιώματος μεταβίβασης ή επιβάρυνσης μετοχών της Εταιρίας, συμπεριλαμβανομένων τυχόν συμβάσεων που αφορούν σε δικαιώματα ψήφου, δικαιώματα προτίμησης, δικαιώματα αγοράς ή πώλησης πλην των ακόλουθων συμφωνιών σχετικά με την Εταιρία που σύναψαν την 17<sup>η</sup> οκτωβρίου 2013 η Eurobank και η Fairfax: α) μιας Επενδυτικής Συμφωνίας που καθορίζει τους όρους και προϋποθέσεις συμμετοχής της Fairfax στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας και β) μιας Συμφωνίας Μετόχων που ρυθμίζει τις σχέσεις ως κυρίων μετόχων της Εταιρίας (εφεξής «Συμφωνίες»).

Σημειώνεται ότι πριν την υπογραφή των προαναφερθέντων Συμφωνιών, δόθηκαν οι ακόλουθες εγκρίσεις:

- Το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας («ΤΧΣ») συμφώνησε να εξαιρέσει την Εταιρία από τις διατάξεις του Πλαισίου Συνεργασίας (Relationship Framework Agreement) που υπεγράφη την 17.7.2013 μεταξύ της Eurobank και του ΤΧΣ, με εξαίρεση εταιρικές πράξεις που μπορεί να οδηγήσουν σε αλλαγή της μετοχικής θέσης της Eurobank στην Εταιρία,

- Το Υπουργείο Οικονομικών και η Γενική Διεύθυνση Ανταγωνισμού της Ευρωπαϊκής Επιτροπής συμφώνησαν να εξαιρέσουν την Εταιρία από σχετικές δεσμεύσεις που εφαρμόζονται σε θυγατρικές της Eurobank, ώστε η Εταιρία να μπορεί να διοικείται, να ορίζει τα έξοδά της, να αποφασίζει και να πληρώνει μερίσματα, να προχωράει σε εξαγορές και να ορίζει την δραστηριότητά της ως πλήρως ιδιωτική εταιρία.

Οι παραπάνω εγκρίσεις προϋποθέτουν την συμμετοχή της Fairfax στην Αύξηση της Εταιρίας, με την άσκηση δικαιωμάτων προτίμησης για τουλάχιστον 30.077.162 νέες μετοχές, όπως ορίζεται στην Επενδυτική Συμφωνία.

Οι βασικοί όροι των εν λόγω Συμφωνιών συνοψίζονται στα εξής:

#### **(Α) Επενδυτική Συμφωνία:**

Οι βασικοί όροι της Επενδυτικής Συμφωνίας έχουν ως ακολούθως:

α. Η Εταιρία θα προχωρήσει σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ύψους €193.248.000 με την έκδοση 40.260.000 νέων κοινών μετοχών με δικαίωμα ψήφου (η καθεμία ως **Νέα Μετοχή**) με ονομαστική αξία €2,13 και με αξία έκδοσης €4,80 ανά Νέα Μετοχή.

β. Η Fairfax θα αγοράσει τα δικαιώματα προτίμησης που αντιστοιχούν στις υφιστάμενες 33.888.849 Μετοχές που κατέχει η Eurobank με τιμή €0,59 για κάθε δικαίωμα (για συνολικό ποσό €19.994.420,90).

γ. Η Fairfax θα ασκήσει πλήρως τα δικαιώματα προτίμησης που θα έχει αποκτήσει από την Eurobank, καθώς και τα δικαιώματα προτίμησης που αντιστοιχούν στις Μετοχές που κατείχε η Fairfax κατά την 17<sup>η</sup> Οκτωβρίου 2013. Έτσι συνολικά η Fairfax δεσμεύτηκε να ασκήσει δικαιώματα προτίμησης για τουλάχιστον 30.077.162 Νέες Μετοχές.

Σημειώνεται ότι η Fairfax δικαιούται να υποδείξει θυγατρικές της οι οποίες θα αναλάβουν τα δικαιώματα προτίμησης της Eurobank και τις αντίστοιχες Νέες Μετοχές, παραμένοντας ωστόσο και η ίδια αλληλεγγύως και εις ολόκληρον υπεύθυνη.

Μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης (και με την παραδοχή ότι τα δικαιώματα προτίμησης θα ασκηθούν στο σύνολό τους), η Fairfax και η Eurobank θα κατέχουν συνολικά 41,65% και 33,70%, αντίστοιχα, του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας.

Τα παραπάνω εξαρτώνται από την πλήρωση των παρακάτω αιρέσεων:

α. Έγκριση από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς του παρόντος ενημερωτικού δελτίου για την Αύξηση της Εταιρίας και της εισαγωγής των Νέων Μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

β. Έγκριση από το Χρηματιστήριο Αθηνών της εισαγωγής προς διαπραγμάτευση των δικαιωμάτων προτίμησης.

γ. Σύναψη:

- Τροποποίησης της σύμβασης εργασίας μεταξύ της Εταιρίας και του Γενικού Διευθυντή και Εκτελεστικού μέλους του Δ.Σ. κ. Γεωργίου Χρυσικού. Ειδικότερα βάσει της εν λόγω τροποποίησης ο κ. Χρυσικός θα παρέχει τις υπηρεσίες του στην Εταιρία για ορισμένο χρόνο

(επί πενταετία) ως διευθύνων σύμβουλος, μετά την παρέλευση του οποίου η σύμβαση θα μετραπεί αυτόματα σε αορίστου χρόνου, με αύξηση των υφιστάμενων αμοιβών του. Οι υπόλοιποι όροι της σύμβασης εργασίας είναι συμβατοί με τις ισχύουσες πρακτικές της αγοράς και προβλέπουν αντίστοιχα δικαιώματα και υποχρεώσεις με εκείνα που προβλέπονται για στελέχη που κατέχουν παρόμοιες θέσεις και είναι συμβατοί με τους όρους διασφάλισης ορθής εταιρικής διακυβέρνησης και κινήτρων επίτευξης στόχων για τον εργαζόμενο. Σε κάθε περίπτωση και για όσο χρόνο η Εταιρία παραμένει θυγατρική της Eurobank, οι ανώτατες αμοιβές θα είναι αυτές που ορίζονται από το νόμο (σήμερα Ν. 3723/2008 και Ν. 3865/2010). Σημειώνεται ότι η τροποποίηση της εν λόγω σύμβασης του κ. Γ. Χρυσικού εγκρίθηκε από την από 08.11.2013 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας και βρίσκεται ήδη σε ισχύ υπό την αίρεση της ολοκλήρωσης της Αύξησης. Επίσης, δυνάμει της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 08.11.2013 και της από 08.11.2013 απόφασης του Δ.Σ. περί συγκρότησης σε σώμα ο κ. Γ. Χρυσικός ορίστηκε Διευθύνων Σύμβουλος και Εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ.

- και συγκεκριμένων συμφωνιών μεταξύ της Εταιρίας και του ομίλου της Eurobank. Ειδικότερα:
  - 1) Η από 08.11.2013 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας ενέκρινε σχέδιο ιδιωτικού συμφωνητικού μεταξύ της Εταιρίας και της Eurobank αναφορικά με τη μίσθωση ακινήτων ιδιοκτησίας της Εταιρίας στην Eurobank και στις θυγατρικές της. Βάσει του συμφωνητικού αυτού, θα μειωθούν αναδρομικά τα ετήσια μισθώματα που καταβάλουν οι ανωτέρω μισθώτριες εταιρίες στην Εταιρία για ορισμένα από τα μισθωμένα ακίνητα, κατά 700.220 € το έτος 2013, κατά 400.049 € το έτος 2014 και θα ανασταλεί για τα εν λόγω ακίνητα η συμβατική αναπροσαρμογή του μισθώματος για το έτος 2015. Ως αντιστάθμισμα για την ανωτέρω μείωση θα παραταθεί η συμβατική διάρκεια κάποιων εκ των μισθώσεων τουλάχιστον ως το έτος 2025, με παράλληλη πρόβλεψη για παραίτηση των μισθωτριών εταιριών από το δικαίωμα πρόωρης καταγγελίας λόγω μεταμέλειας του άρθρου 43 του ΠΔ 34/1995 έως το 2018 για τα καταστήματα και έως το 2025 για τους γραφειακούς χώρους.
  - 2) Η από 08.11.2013 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας ενέκρινε σχέδιο σύμβασης συνεργασίας μεταξύ της Εταιρίας και της Eurobank, βάσει της οποίας συμφωνήθηκε όπως η τελευταία παρέχει υπηρεσίες φιλοξενίας και υποστήριξης πληροφοριακών συστημάτων στην πρώτη αντί μηνιαίας αμοιβής 4.430,66 € προ Φ.Π.Α. Η αμοιβή αυτή θα επαναπροσδιορίζεται σε ετήσια βάση κατόπιν έγγραφης συμφωνίας των μερών.
  - 3) Η από 08.11.2013 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας ενέκρινε σχέδιο της 3<sup>ης</sup> τροποποίησης της σύμβασης παροχής υπηρεσιών τεχνικού συμβούλου μεταξύ της Εταιρίας και της «Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε.», βάσει της οποίας μειώθηκε η αμοιβή της δεύτερης κατά 37,5%.

#### **(B) Συμφωνία Μετόχων:**

Η Fairfax και η Eurobank έχουν συνάψει Συμφωνία Μετόχων, η οποία διέπει τη σχέση τους ως κυρίων μετόχων της Εταιρίας. Έχουν δε αποκτήσει συγκεκριμένα δικαιώματα από τη Συμφωνία Μετόχων, τα οποία εξαρτώνται από τη σχετική περίοδο, όπως αναλύονται παρακάτω.

Από την ημέρα υπογραφής της Συμφωνίας Μετόχων μέχρι το νωρίτερο εκ (i) της ημερομηνίας κατά την οποία η συμμετοχή της Eurobank στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας μειωθεί κάτω του 20% και (ii) της 30.06.2020 (Αρχική Περίοδος), τα μέρη θα συνεργάζονται ώστε:

- a. Από τα 11 μέλη από τα οποία θα απαρτίζεται το Διοικητικό Συμβούλιο, η Eurobank να έχει το δικαίωμα να ορίζει 6 μέλη (συμπεριλαμβανομένου και του Διευθύνοντα Συμβούλου) και η Fairfax 5 μέλη. Για το διάστημα από την υπογραφή της Συμφωνίας Μετόχων και μέχρι την εκλογή

ενδεκαμελούς Διοικητικού Συμβουλίου από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων, συμφωνήθηκε ότι η Eurobank θα προκαλέσει την αντικατάσταση τώσων μελών από το υφιστάμενο 7μελές Διοικητικό Συμβούλιο ώστε η Eurobank να ορίζει 4 μέλη και η Fairfax 3 μέλη. Σημειώνεται ότι η από 08.11.2013 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας εξέλεξε 11 μελές Δ.Σ. στο οποίο η Eurobank όρισε 6 μέλη (συμπεριλαμβανομένου και του Διευθύνοντα Συμβούλου) και η Fairfax 5 μέλη.

- β. Η Επενδυτική Επιτροπή να έχει την ακόλουθη σύνθεση: Πρόεδρος είναι ο Διευθύνων Σύμβουλος, η Fairfax και η Eurobank έχουν το δικαίωμα να ορίζουν από ένα μέλος έκαστος και τα άλλα δύο μέλη είναι ανεξάρτητα (ένα να προτείνεται από την Fairfax και το άλλο από την Eurobank). Σημειώνεται ότι το νέο Δ.Σ. της Εταιρίας στην από 08.11.2013 συνεδρίασή του εξέλεξε Επενδυτική Επιτροπή στην οποία Πρόεδρος είναι ο κ. Γ. Χρυσικός (Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρίας), η Fairfax και η Eurobank όρισαν από ένα μέλος έκαστος και τα άλλα δύο μέλη είναι ανεξάρτητα (ένα προτάθηκε από την Fairfax και το άλλο από την Eurobank).
- γ. Η Eurobank, έπειτα από διαβούλευση με την Fairfax, να δικαιούται να ανακαλεί τον Διευθύνοντα Σύμβουλο και να ορίζει νέο.
- δ. Η Eurobank να έχει το δικαίωμα να ορίζει την πλειονότητα των μελών των επιτροπών της Εταιρίας που απαρτίζονται από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου (εξαιρουμένης της Επενδυτικής Επιτροπής) και η Fairfax δικαιούται να ορίζει τα εναπομείναντα μέλη.
- ε. Η Εταιρία να μην μπορεί να λαμβάνει αποφάσεις χωρίς τη σύμφωνη γνώμη της Fairfax αναφορικά με τα παρακάτω θέματα (από κοινού, τα Θέματα Αρνησικυρίας):
- i. Εκδόσεις μετοχικών τίτλων, συμπεριλαμβανομένων προνομιούχων, κοινών ή με δικαίωμα ψήφου μετοχών ή τίτλων μετατρέψιμων σε προνομιούχες, κοινές ή με δικαίωμα ψήφου μετοχές,
  - ii. Σημαντικές αλλαγές στην επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρίας ή έναρξη νέων δραστηριοτήτων που μεταβάλλουν σημαντικά την επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρίας,
  - iii. Τροποποιήσεις ή παραιτήσεις από όρους καταστατικών εγγράφων της Εταιρίας ή όρους υφισταμένων τίτλων,
  - iv. Μεταβιβάσεις του συνόλου (ή σημαντικού τμήματος) των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας ή συγχωνεύσεις, ανακεφαλαιοποιήσεις επιχειρήσεων και κάθε είδους συναφείς συναλλαγές που συνεπάγονται τη μεταβολή του ελέγχου της Εταιρίας ή την πτώχευση, λύση ή εκκαθάριση της Εταιρίας,
  - v. Επιστροφές κεφαλαίου, διασπάσεις (split) μετοχών, αγορές ιδίων μετοχών, διανομές έκτακτων μερισμάτων και κάθε είδους μεταβολές στη διάρθρωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας,
  - vi. Σημαντικές αυξήσεις των υποχρεώσεων της Εταιρίας, ή επιβαρύνσεις των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας ή παροχές ουσιώδους σημασίας εγγυήσεων ή αποζημιώσεων από την Εταιρία,
  - vii. Η πρόσληψη, καταγγελία ή σημαντική μεταβολή της αποζημίωσης ή άλλων όρων της σύμβασης εργασίας του Οικονομικού Διευθυντή ή κάθε άλλου προσώπου που έχει αντίστοιχες αρμοδιότητες, ακολουθώντας τη διαδικασία διαβούλευσης που προβλέπεται για το Διευθύνοντα Σύμβουλο,
  - viii. Αντικατάσταση του εξωτερικού νομικού συμβούλου της Εταιρίας και των ανεξάρτητων ορκωτών λογιστών, ή κάθε άλλη σημαντική αλλαγή στη λογιστική και ελεγκτική πολιτική

της Εταιρίας, με την εξαίρεση αλλαγών που επιβάλλονται λόγω της τροποποίησης της λογιστικής και ελεγκτικής πολιτικής της Eurobank σε επίπεδο ομίλου ή αντικατάστασης των ανεξάρτητων ορκωτών λογιστών σε επίπεδο ομίλου, με την προϋπόθεση ότι οι νέοι ορκωτοί ελεγκτές είναι από μία από τις τέσσερις μεγάλες ελεγκτικές εταιρίες,

- ix. Σύναψη και τροποποίηση σημαντικών συμβάσεων της Εταιρίας. Διευκρινίζεται ότι κάθε σύμβαση για ποσά πάνω των € 30 εκατ. θεωρείται σημαντική,
  - x. Ανάλυση και διενέργεια δικαστικών και διοικητικών ενεργειών και συμβιβασμοί αυτών που συνεπάγονται σημαντική οικονομική έκθεση της Εταιρίας,
  - xi. Συναλλαγές της Εταιρίας με τους μετόχους της ή με τις συνδεδεμένες επιχειρήσεις αυτών,
  - xii. Επιχορηγήσεις, διευκολύνσεις και μη συνήθη δάνεια προς τους εργαζόμενους και συναλλαγές με συνδεδεμένες επιχειρήσεις,
  - xiii. Μη συνήθεις καταβολές αμοιβών και πριμοδοτήσεων (bonus) στα διοικητικά στελέχη και καταβολές,
  - xiv. Σημαντικές τροποποιήσεις στις υπάρχουσες οφειλές της Εταιρίας,
  - xv. Ανάθεση σε άλλο πρόσωπο/όργανο οποιουδήποτε Θέματος Αρνησικυρίας.
- στ. Εξαιρουμένων των Θεμάτων Αρνησικυρίας, για τα οποία αποφασίζει ελεύθερα, η Fairfax δεσμεύεται να ασκεί τα δικαιώματα ψήφου που κατέχει στην Εταιρία σύμφωνα με τις οδηγίες της Eurobank.
- ζ. Η Eurobank έχει το δικαίωμα να ενοποιεί πλήρως την Εταιρία, ως θυγατρική, υπό την προϋπόθεση ότι η ενοποίηση αυτή είναι σύμφωνη με την ισχύουσα νομοθεσία και τις λογιστικές αρχές.
- η. Η Eurobank έχει δικαίωμα συμμετοχής σε πώληση μετοχών (tag along right), ήτοι πώλησης αναλογικά και με τους ίδιους όρους, σε περίπτωση που η Fairfax θελήσει να μεταβιβάσει τις μετοχές της Εταιρίας σε τρίτο πρόσωπο.

Μετά τη λήξη της Αρχικής Περιόδου, η Fairfax θα αποκτήσει αυτόματα και αυτοδίκαια τον έλεγχο της Εταιρίας και τα μέρη θα συνεργάζονται ώστε:

α. Η Fairfax να έχει το δικαίωμα να ορίζει 6 από τα 11 μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου (συμπεριλαμβανομένου του Διευθύνοντα Συμβούλου) και η Eurobank να έχει τα εξής δικαιώματα: (i) εάν η Eurobank κατέχει τουλάχιστον 20% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, έχει το δικαίωμα να ορίζει 5 μέλη (συμπεριλαμβανομένου ενός ανεξάρτητου μέλους), (ii) εάν η Eurobank κατέχει τουλάχιστον 10% (αλλά λιγότερο από 20%) του μετοχικού κεφαλαίου, έχει το δικαίωμα να ορίζει 2 μέλη και (iii) εάν η Eurobank κατέχει τουλάχιστον 5% (αλλά λιγότερο από 10%) του μετοχικού κεφαλαίου, έχει το δικαίωμα να ορίζει 1 μέλος.

β. Η Fairfax να έχει το δικαίωμα να ορίζει την πλειοψηφία των μελών των επιτροπών της Εταιρίας, συμπεριλαμβανομένης της Επενδυτικής Επιτροπής και η Eurobank να έχει τα εξής δικαιώματα: (i) εάν η Eurobank κατέχει τουλάχιστον 20% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, το δικαίωμα να ορίζει 2 μέλη (συμπεριλαμβανομένου ενός ανεξάρτητου μέλους) της Επενδυτικής Επιτροπής και (ii) εάν η Eurobank κατέχει τουλάχιστον 10%

(αλλά λιγότερο από 20%) του μετοχικού κεφαλαίου, το δικαίωμα να ορίζει 1 μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής.

γ. Η Fairfax να έχει το δικαίωμα ελεύθερα να διορίζει τον Διευθύνοντα Σύμβουλο και/ή να καταγγέλλει τη σύμβασή του.

δ. Για όσο διάστημα η Eurobank κατέχει πάνω από 20% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, η Εταιρία δεν θα μπορεί να λάβει καμία απόφαση χωρίς τη σύμφωνη γνώμη της Eurobank σχετικά με τα θέματα Αρνησιкуρίας με τις εξής διαφοροποιήσεις:

- i. Το πρώτο θέμα αντικαθίσταται ως εξής: Εκδόσεις μετοχικών τίτλων, συμπεριλαμβανομένων προνομιούχων, κοινών ή με δικαίωμα ψήφου μετοχών ή τίτλων μετατρέψιμων σε προνομιούχες, κοινές ή με δικαίωμα ψήφου μετοχές σε περίπτωση περιορισμού των δικαιωμάτων προτίμησης της Eurobank και τιμής έκδοσης κάτω της τρέχουσας χρηματιστηριακής αξίας.
- ii. Προστίθεται το εξής θέμα Αρνησιкуρίας: Πώληση των ακινήτων στρατηγικής σημασίας που προσδιορίζονται στην Επενδυτική Συμφωνία και έχουν μισθωθεί στην Eurobank, εφόσον η Eurobank εύλογα θεωρεί ότι ο νέος ιδιοκτήτης δεν θα δεσμεύεται από τη σχετική σύμβαση μίσθωσης.

ε. Για όσο διάστημα η Eurobank κατέχει τουλάχιστον 5% (αλλά λιγότερο από 20%) του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, η Εταιρία δεν θα μπορεί να λάβει καμία απόφαση χωρίς τη σύμφωνη γνώμη της Eurobank σχετικά με τα παρακάτω θέματα:

- i. Εκδόσεις μετοχικών τίτλων, συμπεριλαμβανομένων των προνομιούχων, κοινών ή με δικαίωμα ψήφου μετοχών ή τίτλων μετατρέψιμων σε προνομιούχες, κοινές ή με δικαίωμα ψήφου μετοχές σε περίπτωση περιορισμού των δικαιωμάτων προτίμησης της Eurobank και τιμής έκδοσης κάτω της τρέχουσας χρηματιστηριακής αξίας.
- ii. Σημαντικές αλλαγές στην επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρίας ή έναρξη νέων δραστηριοτήτων που μεταβάλλουν σημαντικά την επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρίας.
- iii. Αντικατάσταση του εξωτερικού νομικού συμβούλου της Εταιρίας και των ανεξάρτητων ορκωτών λογιστών ή κάθε άλλη σημαντική αλλαγή στη λογιστική και ελεγκτική πολιτική της Εταιρίας, με την εξαίρεση αλλαγών που επιβάλλονται λόγω της τροποποίησης της λογιστικής και ελεγκτικής πολιτικής της Eurobank σε επίπεδο ομίλου ή αντικατάστασης των ανεξάρτητων ορκωτών λογιστών σε επίπεδο ομίλου, με την προϋπόθεση ότι οι νέοι ορκωτοί ελεγκτές είναι από μία από τις τέσσερις μεγάλες ελεγκτικές εταιρίες.
- iv. Πώληση των ακινήτων στρατηγικής σημασίας που προσδιορίζονται στην Επενδυτική Συμφωνία και έχουν μισθωθεί στην Eurobank, εφόσον η Eurobank εύλογα θεωρεί ότι ο νέος ιδιοκτήτης δεν θα δεσμεύεται από τη σχετική σύμβαση μίσθωσης.

Η Eurobank θα παύσει να έχει οποιαδήποτε δικαιώματα αρνησιкуρίας μετά την παρέλευση 18 μηνών από τη λήξη της Αρχικής Περιόδου, ανεξάρτητα από το ποσοστό συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας.



Κατά τη διάρκεια ισχύος της Συμφωνίας Μετόχων:

α. Όταν θα πρέπει να διορισθούν ανεξάρτητα μέλη του Δ.Σ., τότε (με εξαίρεση τις περιπτώσεις που είτε η Fairfax είτε η Eurobank μπορούν να ορίζουν ένα μόνο μέλος στο Διοικητικό Συμβούλιο ή την Επενδυτική Επιτροπή) η Fairfax και η Eurobank θα κατανέμουν ισάριθμα μεταξύ τους τα ανεξάρτητα μέλη και

β. Η Fairfax θα έχει το δικαίωμα πρώτης άρνησης σε περίπτωση που η Eurobank επιθυμεί να μεταβιβάσει μετοχές.

Η Συμφωνία Μετόχων θα λυθεί όταν συμβεί οποιοδήποτε από τα παρακάτω:

α. Συμφωνηθεί εγγράφως από την Fairfax και την Eurobank,

β. Η Εταιρία λυθεί ή εκκαθαριστεί,

γ. Είτε η Fairfax είτε η Eurobank παύσουν να είναι μέτοχοι της Εταιρίας,

δ. Η πιστοποίηση της καταβολής της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας δεν έχει λάβει χώρα εντός ογδόντα (80) ημερών από την ημερομηνία της μεταβίβασης των δικαιωμάτων προτίμησης από την Eurobank στην Fairfax σύμφωνα με την Επενδυτική Συμφωνία.

### **Ειδικές Συμφωνίες που Αφορούν στη Δημόσια Πρόταση**

Εάν, λόγω της υπογραφής των παραπάνω Συμφωνιών και υλοποίησης των εκεί περιγραφόμενων ενεργειών, απαιτηθεί να διενεργηθεί υποχρεωτική δημόσια πρόταση για χρονικό διάστημα από την υπογραφή των Συμφωνιών μέχρι και έξι μήνες μετά την ολοκλήρωση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, θα διενεργηθεί αποκλειστικά από την Fairfax σύμφωνα με σχετική δέσμευση που έχει αναλάβει προς την Eurobank. Έτσι, η υποχρεωτική δημόσια πρόταση που υπέβαλλε η Fairfax διενεργείται σύμφωνα με την ως άνω υποχρέωση. Στα πλαίσια αυτά, η Eurobank ανέλαβε την υποχρέωση να μην προσφέρει, η ίδια ή κάποια από τις θυγατρικές της, μετοχές σε οποιαδήποτε τέτοια δημόσια πρόταση, συμπεριλαμβανομένης της Δημόσιας Πρότασης που υπέβαλλε η Fairfax την 29η Οκτωβρίου 2013 προς όλους τους κατόχους Μετοχών της Εταιρίας. Επιπρόσθετα, συμφωνήθηκε ότι κάθε απόφαση της Εταιρίας να προσφέρει ή όχι, κατά τη διάρκεια μιας τέτοιας δημόσιας πρότασης, συμπεριλαμβανομένης της προαναφερθείσας Δημόσιας Πρότασης, τις ίδιες μετοχές που τυχόν κατέχει, θα λαμβάνεται με βάση το εταιρικό της συμφέρον.

### **3.14 ΚΑΤΑΒΕΒΛΗΜΕΝΟ ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ**

Το καταβεβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρίας τόσο κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2012, όσο και κατά την 30<sup>η</sup> Ιουλίου 2013 ανέρχονταν σε € 129.930.000,00 και διαιρείτο σε 61.000.000 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας € 2,13 εκάστη.

Μετά την επιτυχή ολοκλήρωση της παρούσας αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών, σύμφωνα με την από 08.11.2013 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, αυτό δύναται να αυξηθεί μέχρι το ποσό των 85.753.800,00 €, με την έκδοση μέχρι 40.260.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας 2,13 € εκάστη. Η συνολική υπέρ το άρτιον αξία ύψους €107.494.200 θα αχθεί στον λογαριασμό «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιον».

Συνεπώς, το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας, μετά την παρούσα αύξηση, δύναται να ανέλθει μέχρι 215.683.800 €, διαιρούμενο σε 101.260.000 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 2,13 εκάστη.

Δεν υφίστανται περιπτώσεις μετατρέψιμων κινητών αξιών, ανταλλάξιμων κινητών αξιών ή κινητών αξιών με τίτλους επιλογής (warrants), δικαίωμα ή/και υποχρέωση απόκτησης σε σχέση με το εγκεκριμένο αλλά όχι εγγεγραμμένο κεφάλαιο, ή δέσμευση αύξησης του κεφαλαίου πλην της παρούσας Αύξησης, ούτε δικαίωμα προαίρεσης για το κεφάλαιο οποιουδήποτε μέλους του Ομίλου ή συμφωνία υπό όρους ή άνευ όρων που προβλέπει ότι το κεφάλαιο αυτό θα αποτελέσει το αντικείμενο δικαιώματος προαίρεσης.

Τέλος, δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρίας που δεν αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο.

### **3.15 ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ**

Κατά την χρήση 2012, η Εταιρία δεν διένειμε μέρισμα στους μετόχους διότι τα αποτελέσματα της χρήσης αυτής ήταν ζημιογόνα.

Ως Α.Ε.Ε.Α.Π. η Εταιρία φορολογείται όχι επί των αποτελεσμάτων της αλλά με βάση τα στοιχεία του ενεργητικού της (επί του μέσου όρου των επενδύσεων της σε ακίνητα πλέον των διαθεσίμων). Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της Εταιρίας και των μετόχων της (Ν. 2778/1999, Άρθρ. 31, Ν. 2992/20-3-2002, Ν. 3842 / 2010). Ως εκ τούτου, τα μερίσματα που η ΑΕΕΑΠ διανέμει στους μετόχους της δεν υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου.

Στο μέλλον, η Εταιρία σκοπεύει να διανέμει μερίσματα σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από την ισχύουσα 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. Ωστόσο, δεν υπάρχουν εγγυήσεις για το ύψος του μερίσματος που θα καταβάλει η Εταιρία στο μέλλον.

Μέχρι τη ψήφιση του Ν. 4141/2013 τον Μάρτιο 2013, οι ΑΕΕΑΠ υποχρεούνταν να διανέμουν ετησίως στους μετόχους των τουλάχιστον το τριάντα πέντε τοις εκατό (35%) των ετήσιων καθαρών κερδών των (Ν. 2778/1999, άρθρ. 27). Μετά τη ψήφιση του νέου Νόμου 4141/2013 «επενδυτικά εργαλεία ανάπτυξης, παροχή πιστώσεων και άλλες διατάξεις», ο οποίος τροποποίησε τον Ν. 2778/1999, οι ΑΕΕΑΠ υποχρεούνται να διανέμουν ετησίως τουλάχιστον το 50% των ετήσιων καθαρών διανεμητέων κερδών των.

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 προς διανομή ποσό θα 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 θα 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.

Δεν υφίστανται περιορισμοί στη διανομή μερισμάτων σε επίπεδο Ομίλου. Σημειώνεται ότι στην περίπτωση της θυγατρικής Eliade Tower SA δεν υπάρχουν περιορισμοί ως προς την διανομή μερίσματος στο μέτρο που η Εταιρία καλύπτει τις οικονομικές υποχρεώσεις της που απορρέουν από σύμβαση δάνειου.

### **3.16 ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ, ΔΙΚΑΣΤΙΚΕΣ Ή ΔΙΑΙΤΗΤΙΚΕΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ**

Η Εταιρία δηλώνει ότι για περίοδο τουλάχιστον δώδεκα μηνών που προηγούνται της ημερομηνίας του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου ούτε η Εταιρία ούτε άλλη εταιρία του Ομίλου εμπλέκεται σε οποιαδήποτε διοικητική, δικαστική ή διαιτητική διαδικασία (συμπεριλαμβανομένων οποιωνδήποτε τέτοιων διαδικασιών που εκκρεμούν ή ενδέχεται να κινηθούν εναντίον της Εταιρίας ή του Ομίλου της και έχει περιέλθει σε γνώση της), που θα μπορούσε να έχει ή είχε σημαντικές επιπτώσεις στην χρηματοοικονομική κατάσταση ή την κερδοφορία της Εταιρίας ή και του Ομίλου της.

## 4 ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΩΝ ΤΙΤΛΩΝ

### 4.1 ΔΗΛΩΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΤΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΙΝΗΣΗΣ

Η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει ότι, το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρίας και του Ομίλου για τους επόμενους 12 μήνες επαρκεί για τις τρέχουσες δραστηριότητές τους.

### 4.2 ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΑΘΑΡΟ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΧΡΕΟΣ ΤΗΝ 30.09.2013

Στους πίνακες που ακολουθούν, παρουσιάζονται η κεφαλαιακή διάρθρωση και το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος του Ομίλου σύμφωνα με τα στοιχεία των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων ισολογισμού της 30.09.2013.

Οι παρακάτω πίνακες έχουν συνταχθεί από την Εταιρία για τους σκοπούς του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

Η κεφαλαιακή διάρθρωση του Ομίλου την 30.9.2013 αναλύεται ως ακολούθως:

ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ (σε χιλ. €)	30.09.2013
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις:</b>	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις με εγγυήσεις	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις με εξασφαλίσεις <sup>(1)</sup>	4.660
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις χωρίς εγγυήσεις / εξασφαλίσεις <sup>(2)</sup>	2.320
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων (α)</b>	<b>6.980</b>
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις:</b>	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με εγγυήσεις	-
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με εξασφαλίσεις <sup>(1)</sup>	53.911
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις χωρίς εγγυήσεις / εξασφαλίσεις <sup>(2)</sup>	9.558
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων (β)</b>	<b>63.469</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων από δάνεια και χρηματοδοτικές μισθώσεις (γ) = (α) + (β)</b>	<b>70.449</b>
<b>Ίδια κεφάλαια*</b>	
Μετοχικό κεφάλαιο	129.930
Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	466.749
Ίδιες Μετοχές	-6.735
Λοιπά Αποθεματικά	10.781
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (δ)</b>	<b>600.725</b>

\* Στα Ίδια Κεφάλαια δε συμπεριλαμβάνεται ο λογαριασμός «Κέρδη εις νέον» ύψους € 24.222 χιλ.

Πηγή: Στοιχεία από την Εταιρία μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή. Τα εν λόγω στοιχεία αντλήθηκαν από τις Δημοσιευμένες Ενοποιημένες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου εννεαμήνου 2013, οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρία σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 34 και δεν έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

#### Σημείωση:

1. Οι εν λόγω υποχρεώσεις αυτές αφορούν δύο συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, καθώς και Τραπεζικά Δάνεια. Συγκεκριμένα:

Στις 9.2.2004 η Εταιρία σύνηψε σύμβαση πώλησης και επαναμίσθωσης με την Εμπορική Leasing Ανώνυμη Εταιρία Χρηματοδοτικών Μισθώσεων («εκμισθώτρια») επι ακινήτου στο Μαρούσι, Αττικής (Γράμμου & Αγίου Κωνσταντίνου 49). Τα εισπρακτέα μισθώματα από συμβόλαια υπεκμίσθωσης που σχετίζονται με το παραπάνω ακίνητο, έχουν εκχωρηθεί στην εκμισθώτρια ως εγγύηση για οφειλόμενα μισθώματα από την Εταιρία σύμφωνα με τη σύμβαση χρηματοδοτικής σύμβασης.

Στις 17.11.2005, η Εταιρία σύνηψε σύμβαση πώλησης και επαναμίσθωσης με την Eurobank Ergasias Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Ανώνυμη Εταιρία («εκμισθώτρια») επι ακινήτου στα Οινόφυτα Βοιωτίας. Τα εισπρακτέα μισθώματα από συμβόλαια 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.».

Η Εταιρία έχει συνάψει δανειακή σύμβαση με την ALPHA BANK A.E. Το υπολειπόμενο οφειλόμενο κεφάλαιο προς την Τράπεζα την 30.09.2013 ανήρχετο σε €21.544 χιλ. Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €29.900 χιλ. υπέρ της ALPHA BANK A.E. επί των ακινήτων της Εταιρίας που βρίσκονται στον Ταύρο, 25ης Μαρτίου & Θεσσαλονίκης και στην Αθήνα, Σταδίου 49. Επιπροσθέτα τα εισπρακτέα μισθώματα που απορέουν από μισθώτικές συμβάσεις σε σχέση με το ακίνητο στον Ταύρο, έχουν εκχωρηθεί στην Τράπεζα ως εγγύηση σύμφωνα με τη δανειακή σύμβαση.

Η θυγατρική Reco Real Property A.D. έχει συνάψει δύο δανειακές συμβάσεις με την Τράπεζα New Europe Funding B.V. Το συνολικό υπολειπόμενο οφειλόμενο κεφάλαιο κατά την 30.09.2013 ανήρχετο σε €2.685 χιλ. Η Τράπεζα Eurobank A.D. Beograd ενεργεί ως εγγυητής των δυο προαναφερθέντων δανειακών συμβάσεων, υπέρ της οποίας έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €3.960 χιλ. επί ακινήτου της εταιρίας που βρίσκεται στην 7-9 Terazije Street, Βελιγράδι, Σερβία.

Η θυγατρική Seferco Development S.A. έχει συνάψει δανειακή σύμβαση με την Eurobank Private Bank Luxemburg S.A. Το υπολειπόμενο οφειλόμενο κεφάλαιο προς την Τράπεζα την 30.09.2013 ανήρχετο σε €20.145 χιλ. Έχει εγγραφεί προσημείωση ύψους €29.275 χιλ. υπέρ της Bancpost S.A. επί ακινήτου της Seferco Development S.A. που βρίσκεται στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας.

## 2. Οι εν λόγω υποχρεώσεις αφορούν στα ακόλουθα Τραπεζικά Δάνεια:

Σύμβαση δανείου κεφαλαίου κίνησης που έχει υπογράψει η Εταιρία με την Eurobank υπολειπομένου ποσού κατά την 30.09.2013 €1.700 χιλ.

Η θυγατρική Reco Real Property A.D. έχει συνάψει δανειακή σύμβαση με την Τράπεζα Eurobank A.D. Beograd. Το συνολικό υπολειπόμενο οφειλόμενο κεφάλαιο κατά την 30.09.2013 ανήρχετο σε €550 χιλ.

Η θυγατρική Eliade Tower S.A. έχει συνάψει δανειακή σύμβαση με την Τράπεζα Eurobank Private Bank Luxemburg S.A. Το συνολικό υπολειπόμενο οφειλόμενο κεφάλαιο κατά την 30.09.2013 ανήρχετο σε €9.628 χιλ.

Την 30η Σεπτεμβρίου 2013, το σύνολο των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων ανέρχεται σε 12% περίπου των ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου.

Στον πίνακα που ακολουθεί προσδιορίζονται οι καθαρές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Ομίλου την 30.09.2013.

<b>ΚΑΘΑΡΟ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΧΡΕΟΣ ΤΗΝ 30.09.2013</b> (σε χιλ. €)	
A. Καταθέσεις όψεως και ταμείο	1
B. Βραχυπρόθεσμες προθεσμιακές καταθέσεις	175.627
<b>Γ. Ρευστότητα (Α+Β)</b>	<b>175.628</b>
<b>Δ. Βραχυπρόθεσμες χρηματοοικονομικές απαιτήσεις</b>	<b>-</b>
E. Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	4.396
ΣΤ. Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων τραπεζικών υποχρεώσεων	-
Z. Βραχυπρόθεσμος μη τραπεζικός δανεισμός	-
H. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	2.584
<b>Θ. Σύνολο βραχυπρόθεσμων χρηματοδοτικών υποχρεώσεων (E+ΣΤ+Z+H)</b>	<b>6.980</b>
<b>Ι. Καθαρό βραχυπρόθεσμο χρέος (Θ-Δ-Γ)</b>	<b>(168.648)</b>
K. Μακροπρόθεσμα δάνεια	51.856
Λ. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	11.613
<b>Μ. Μακροπρόθεσμο χρέος (Κ+Λ)</b>	<b>63.469</b>
<b>Ν. Καθαρές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις (Ι+Μ)</b>	<b>(105.179)</b>

Πηγή: Στοιχεία από την Εταιρία μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή. Τα εν λόγω στοιχεία αντλήθηκαν από τις Δημοσιευμένες Ενοποιημένες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου εννεαμήνου 2013, οι οποίες έχουν συνταχθεί από την Εταιρία σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 34 και δεν έχουν επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

Όπως απεικονίζεται στους ανωτέρω πίνακες, την 30.09.2013, οι οποίοι προετοιμάστηκαν σύμφωνα με τις προτάσεις της ESMA, τα συνολικά ίδια κεφάλαια του Ομίλου ανέρχονταν σε € 601 εκατ. και το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος σε € (105) εκατ. περίπου.

#### **Ενδεχόμενες υποχρεώσεις του Ομίλου την 30.09.2013:**

Η Εταιρία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις που έληξαν 31 Δεκεμβρίου 2008, 2009 και 2010. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις για τις ανέλεγκτες χρήσεις. Η Εταιρία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή σύμφωνα με το άρθρο 82 παρ. 5 ν. 2238/1994, και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2011 και 2012.

Κατά τη διάρκεια του Νοεμβρίου 2005, οι φορολογικές αρχές κατέληξαν ότι η Εταιρία θα επιβαρυνθεί με επιπλέον φόρο εισοδήματος και πρόστιμα συνολικού ύψους €1.191 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 και προστίμων μέχρι και ποσού €1.072 χιλ. Η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν απαιτείται πρόβλεψη για τα παραπάνω ποσά, καθώς δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις.

Σύμφωνα με εκτιμήσεις της Διοίκησης οι ανωτέρω ενδεχόμενες υποχρεώσεις του Ομίλου δεν αναμένεται να επηρεάσουν ουσιωδώς το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος.

#### **4.3 ΛΟΓΟΙ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΙ ΧΡΗΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ**

Τα συνολικά αντληθησόμενα κεφάλαια, σε περίπτωση πλήρους κάλυψης της Αύξησης θα ανέλθουν σε €193.248 χιλ. ενώ οι δαπάνες έκδοσης εκτιμώνται σε € 2.671 χιλ. περίπου. Συνεπώς, τα καθαρά αντληθησόμενα κεφάλαια που θα προκύψουν από την προτεινόμενη Αύξηση ανέρχονται σε €190.577 χιλ. και η Εταιρία σκοπεύει να τα επενδύσει σύμφωνα αφενός, με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999, ως ισχύει, και, αφετέρου, με την επενδυτική πολιτική και στρατηγική της. Η Εταιρία αναμένει να επενδύσει το σύνολο των καθαρών εσόδων της παρούσας Αύξησης εντός 36 μηνών από την ολοκλήρωσή της.

Επενδυτικός στόχος της Εταιρίας, όσον αφορά την Αύξηση αλλά και γενικότερα, είναι οι επενδύσεις σε εμπορικά κατά πλειοψηφία ακίνητα σε γεωγραφικές περιοχές υψηλής εμπορικότητας.

Η Εταιρία εξετάζοντας επενδυτικές ευκαιρίες σε όλο το φάσμα της ακίνητης περιουσίας όπως, μεταξύ άλλων, τουριστικά ακίνητα, άμεσα ή με τη μέθοδο της παραχώρησης καθώς και αναπτύξεις έργων μέσω συμμετοχής σε joint ventures κλπ.

Η Εταιρία δεν έχει καταρτίσει άλλες νομικά δεσμευτικές συμφωνίες πλην αυτών που αναφέρονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο (βλ. ενότητα 3.9 «Σημαντικές αλλαγές στη χρηματοοικονομική ή εμπορική θέση του Ομίλου». Συγκεκριμένα η Διοίκηση του Ομίλου δηλώνει ότι η Εταιρία και οι θυγατρικές της δεν έχουν αναλάβει καμμία ισχυρή δέσμευση για την υλοποίηση μελλοντικών επενδύσεων που θα χρηματοδοτηθούν από την παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, ήτοι εξαγορές εταιριών, ακινήτων και μετοχικές συμμετοχές, μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Η Διοίκηση της Εταιρίας δεσμεύεται να ενημερώνει το Χ.Α., καθώς και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, σύμφωνα με την παράγραφο 4.1.2 του Κανονισμού του Χ.Α. και τις αποφάσεις 25/17.07.2008 του Δ.Σ. του Χ.Α. και 7/448/11.10.2007 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν, σχετικά με τη διάθεση των αντληθησομένων κεφαλαίων. Η ενημέρωση του επενδυτικού κοινού για την διάθεση των αντληθησομένων κεφαλαίων γίνεται μέσω της ηλεκτρονικής σελίδας του Χ.Α., της Εταιρίας και του Ημερήσιου Δελτίου Τιμών του Χ.Α., καθώς και όπου απαιτείται με τα μέσα που προβλέπονται στο Ν. 3556/2007.

Επιπλέον, η Εταιρία δεσμεύεται ότι για τυχόν τροποποιήσεις της χρήσης των αντληθησομένων κεφαλαίων, καθώς και για κάθε επιπρόσθετη σχετική πληροφορία θα ενημερώνει το επενδυτικό κοινό, τους μετόχους, την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Δ.Σ. του Χ.Α., σύμφωνα με τις διατάξεις της χρηματιστηριακής νομοθεσίας. Η Εταιρία δεσμεύεται ότι θα προβαίνει σε δημοσιοποίηση των προνομιακών πληροφοριών που σχετίζονται με τη διάθεση των αντληθησομένων κεφαλαίων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3340/2005 και της απόφασης 3/347/12.07.2005 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως εκάστοτε ισχύουν.

#### **4.4 ΟΡΟΙ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ**

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας, κατά τη συνεδρίαση της 08.11.2013 αποφάσισε, μεταξύ άλλων, την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των € 85.753.800 με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων της με αναλογία 0,66 νέες για κάθε 1 παλαιά μετοχή. Συνολικά θα εκδοθούν 40.260.000 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 2,13 (στο εξής οι «Νέες Μετοχές») και τιμή διάθεσης € 4,80 (στο εξής η «Τιμή Διάθεσης») για κάθε μία Νέα Μετοχή. Η υπέρ το άρτιο διαφορά €107.494.200 θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο».

Δικαίωμα προτίμησης στην Αύξηση θα έχουν:

- i. όλοι οι κάτοχοι υφιστάμενων κοινών μετοχών της Εταιρίας, οι οποίοι θα είναι εγγεγραμμένοι στο Μητρώο Μετόχων της Εταιρίας που τηρείται στην εταιρία «Ελληνικά Χρηματιστήρια Ανώνυμη Εταιρία Συμμετοχών, Εκκαθάρισης Διακανονισμού & Καταχώρησης» (στο εξής η «Ε.Χ.Α.Ε.») τη δεύτερη εργάσιμη που έπεται της ημερομηνίας αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης, όπως αυτή θα καθοριστεί και ανακοινωθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο και
- ii. όσοι αποκτήσουν δικαιώματα προτίμησης κατά την περίοδο διαπραγμάτευσής τους στο Χρηματιστήριο Αθηνών (Χ.Α.)

Σε περίπτωση που μετά την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης κατά τα ανωτέρω παραμείνουν αδιάθετες νέες μετοχές, αυτές θα διατεθούν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας κατά την κρίση του σύμφωνα με το άρθρο 13 παρ. 8 εδ. 6 του κ.ν. 2190/1920 τηρώντας την εξαίρεση της

παραγράφου 2 του άρθρου 3 του Ν.3401/2005, άλλως το μετοχικό κεφάλαιο θα αυξηθεί μέχρι του ποσού της κάλυψης, σύμφωνα με το άρθρο 13α παρ. 1 του ΚΝ 2190/1920.

Κατά συνέπεια, τα συνολικά αντληθησόμενα κεφάλαια, σε περίπτωση πλήρους κάλυψης της Αύξησης θα ανέλθουν σε €193.248 χιλ. ενώ οι δαπάνες έκδοσης εκτιμώνται σε € 2.671 χιλ. περίπου. Συνεπώς, τα καθαρά αντληθησόμενα κεφάλαια κεφάλαια που θα προκύψουν από την προτεινόμενη Αύξηση ανέρχονται σε €190.577 χιλ.

Κλάσματα δικαιωμάτων δεν θα εκδοθούν.

Επίσης, η ως άνω Έκτακτη Γενική Συνέλευση αποφάσισε η Τιμή Διάθεσης των Νέων Μετοχών να μπορεί να είναι ανώτερη από τη χρηματιστηριακή τιμή των υφιστάμενων μετοχών της κατά το χρόνο αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης.

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

<b>ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ (σε €)</b>	
<b>ΑΡΙΘΜΟΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ</b>	61.000.000
<b>ΈΚΔΟΣΗ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ:</b>	
Με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων σε αναλογία 0,66 νέες για κάθε 1 παλιά	έως 40.260.000
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΜΕΤΟΧΩΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ</b>	<b>έως 101.260.000</b>
ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΕΤΟΧΗΣ	2,13
ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ	4,8
<b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΠΡΟΣ ΑΝΤΛΗΣΗ</b>	έως 193.248.000

Η προσαρμογή της τιμής των μετοχών εξαιτίας της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου θα γίνει σύμφωνα με την παράγραφο 2.6.3 του Κανονισμού του Χ.Α., σε συνδυασμό με την απόφαση 26/17.07.2008 του Διοικητικού Συμβουλίου του Χ.Α.

Σημειώνεται ότι η ως άνω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου και η σχετική τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού έχει εγκριθεί με την από Κ2-6907/ 04.12.2013 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας η οποία καταχωρήθηκε στο ΓΕΜΗ στις 04.12.2013 (ΦΕΚ ΑΕ-ΕΠΕ 8644/6.12.2013).

#### **4.5 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΙΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ**

Οι μετοχές της Εταιρίας είναι άυλες κοινές ονομαστικές με δικαίωμα ψήφου, εκπεφρασμένες σε ευρώ, εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην κατηγορία της «Κύριας Αγοράς» 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 και το σύμβολο διαπραγμάτευσης της είναι ΕΥΠΡΟ/EUPRO.

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 ο τίτλος μίας (1) άυλης κοινής μετοχής.

Σημειώνεται ότι δεν υφίστανται:

- καταστατικοί περιορισμοί στην ελεύθερη μεταβίβαση των κοινών μετοχών της Εταιρίας και
- καταστατικές ρήτρες εξαγοράς και ρήτρες μετατροπής.

Η Εταιρία δεν έχει συνάψει συμβάσεις Ειδικής Διαπραγμάτευσης της μετοχής της.

#### **4.5.1 Δικαιώματα Μετόχων**

##### **Γενικά**

Κάθε μετοχή της Εταιρίας ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από το Νόμο και το καταστατικό της Εταιρίας, το οποίο δεν περιέχει διατάξεις περισσότερο περιοριστικές από αυτές που προβλέπει ο Νόμος.

Η απόκτηση κάθε μετοχής συνεπάγεται αυτοδικαίως την αποδοχή από τον κύριο αυτής του καταστατικού της Εταιρίας και των νομίμων αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Το καταστατικό της Εταιρίας δεν περιέχει ειδικά δικαιώματα ή προνόμια υπέρ συγκεκριμένων μετόχων ούτε περιορισμούς κατά συγκεκριμένων μετόχων.

Η ευθύνη των μετόχων περιορίζεται στην ονομαστική αξία των μετοχών τους.

Οι μέτοχοι συμμετέχουν στη διοίκηση και τα κέρδη της Εταιρίας σύμφωνα με το Νόμο και τις διατάξεις του Καταστατικού.

Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από κάθε μετοχή παρακολουθούν αυτή σε οποιονδήποτε καθολικό ή ειδικό διάδοχο του μετόχου.

Μεταβολή των δικαιωμάτων των μετόχων είναι δυνατό να επέλθει, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 13 του κ. ν. 2190/20, περί περιορισμού του δικαιώματος προτίμησης των μετόχων επί αυξήσεως του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας και τη διάταξη του άρθρου 39 παρ. 9 του κ. ν. 2190/20, όπως ισχύει. Για την υλοποίηση των εν λόγω ενεργειών απαιτείται απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας, η οποία λαμβάνεται κατά τις διατάξεις των άρθρων 29 και 31 του Κ.Ν. 2190/1920.

Οι μέτοχοι ασκούν τα δικαιώματά τους σε σχέση με τη Διοίκηση της Εταιρίας μόνο μέσω της Γενικής Συνέλευσης.

Οι μέτοχοι έχουν δικαίωμα προτίμησης σε κάθε μελλοντική αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρίας, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο Μετοχικό Κεφάλαιο, όπως ορίζεται στο άρθρο 13, παράγραφος 7 του Κ.Ν. 2190/1920.

Οι δανειστές κάθε μετόχου και οι καθολικοί ή ειδικοί διάδοχοί του σε καμία περίπτωση δεν μπορούν να προκαλέσουν την κατάσχεση ή τη σφράγιση οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου ή των βιβλίων της Εταιρίας, ούτε να ζητήσουν τη διανομή ή εκκαθάρισή της, ούτε να αναμιχθούν οπωσδήποτε στη διοίκηση ή τη διαχείρισή της.

Κάθε μέτοχος, οπουδήποτε και να κατοικεί, για τις σχέσεις του με την Εταιρία υπόκειται στην Ελληνική Νομοθεσία.

Κάθε διαφορά μεταξύ της Εταιρίας αφ' ενός και των μετόχων αφ' ετέρου, υπάγεται στην αρμοδιότητα των Ελληνικών δικαστηρίων, η δε Εταιρία ενάγεται μόνον ενώπιον των δικαστηρίων της έδρας της.

Κάθε μέτοχος μπορεί να ζητήσει, δέκα (10) ημέρες πριν από την Τακτική Γενική Συνέλευση, τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις και τις σχετικές εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των Ελεγκτών της Εταιρίας.

Η Εταιρία εφαρμόζει, όσον αφορά τα δικαιώματα συμμετοχής των μετόχων στη Γενική Συνέλευση, τις διατάξεις των άρθρων 27 και 28α του κ.ν. 2190/1920, ως ισχύουν μετά την τροποποίηση τους με το ν.3884/2010, οι οποίες και υπερισχύουν κάθε τυχόν αντίθετης διάταξης του καταστατικού της Εταιρίας.

### **Δικαιώματα ψήφου:**

Κάθε μετοχή παρέχει το δικαίωμα μιας ψήφου. Συγκύριοι μετοχής, για να έχουν το 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 αυτόν αναστέλλεται η άσκηση των δικαιωμάτων τους.

Κάθε μέτοχος δικαιούται να συμμετέχει και να ψηφίζει στη Γενική Συνέλευση. Η άσκηση των εν λόγω δικαιωμάτων των μετόχων δεν προϋποθέτει τη δέσμευση των μετοχών του δικαιούχου ούτε την τήρηση άλλης ανάλογης διαδικασίας, η οποία περιορίζει τη δυνατότητα πώλησης και μεταβίβασης αυτών κατά το χρονικό διάστημα που μεσολαβεί ανάμεσα στην ημερομηνία καταγραφής, όπως αυτή ορίζεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 12 του Καταστατικού της Εταιρίας, και στην οικεία Γενική Συνέλευση. Ο μέτοχος συμμετέχει στη Γενική Συνέλευση και ψηφίζει είτε αυτοπροσώπως είτε μέσω αντιπροσώπων. Αντιπρόσωπος που ενεργεί για περισσότερους μετόχους μπορεί να ψηφίζει διαφορετικά για κάθε μέτοχο. Κάθε μέτοχος μπορεί να διορίζει μέχρι τρεις (3) αντιπροσώπους. Νομικά πρόσωπα μετέχουν στη Γενική Συνέλευση ορίζοντας ως εκπροσώπους τους μέχρι τρία (3) φυσικά πρόσωπα. Ο διορισμός και η ανάκληση αντιπροσώπου του μετόχου γίνεται εγγράφως και κοινοποιείται στην Εταιρία με τους ίδιους τύπους, τουλάχιστον τρεις (3) ημέρες πριν από την ορισθείσα ημερομηνία συνεδρίασης της Συνέλευσης.

Στη Γενική Συνέλευση δικαιούται να συμμετέχει όποιος εμφανίζεται ως μέτοχος στα αρχεία του φορέα, στον οποίο τηρούνται οι κινητές αξίες (μετοχές) της Εταιρίας. Η απόδειξη της μετοχικής ιδιότητας γίνεται με την προσκόμιση σχετικής έγγραφης βεβαίωσης του ως άνω φορέα ή, εναλλακτικά, με απευθείας ηλεκτρονική σύνδεση της Εταιρίας με τα αρχεία του τελευταίου. Η ιδιότητα του μετόχου πρέπει να υφίσταται κατά την έναρξη της πέμπτης (5η) ημέρας πριν από την ημέρα συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης (ημερομηνία καταγραφής) και η σχετική έγγραφη βεβαίωση ή η ηλεκτρονική πιστοποίηση σχετικά με τη μετοχική ιδιότητα πρέπει να περιέλθει στην Εταιρία το αργότερο την τρίτη (3η) ημέρα πριν από τη συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης.

Στην επαναληπτική Γενική Συνέλευση μπορούν να μετάσχουν μέτοχοι υπό τις ίδιες παραπάνω τυπικές προϋποθέσεις. Η ιδιότητα του μετόχου πρέπει να υφίσταται κατά την έναρξη της τέταρτης (4ης) ημέρας πριν από την ημέρα συνεδρίασης της επαναληπτικής Γενικής Συνέλευσης (ημερομηνία καταγραφής επαναληπτικών Γενικών Συνελεύσεων), η δε σχετική έγγραφη βεβαίωση ή η ηλεκτρονική πιστοποίηση σχετικά με τη μετοχική ιδιότητα πρέπει να περιέλθει στην Εταιρία το αργότερο την τρίτη (3η) ημέρα πριν από τη συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης.

Έναντι της Εταιρίας θεωρείται ότι έχει δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου στη Γενική Συνέλευση μόνον όποιος φέρει την ιδιότητα του μετόχου κατά την οικεία ημερομηνία καταγραφής. Μέτοχοι που δεν συμμορφώθηκαν με τις παραπάνω διατάξεις μετέχουν στη Γενική Συνέλευση μετά τη συγκρότησή της μόνο με άδειά της.

Δέκα (10) τουλάχιστον ημέρες πριν από κάθε Τακτική Γενική Συνέλευση, το Διοικητικό Συμβούλιο έχει υποχρέωση να δίνει σε κάθε μέτοχο που τις ζητά, τις Οικονομικές Καταστάσεις που θα

υποβληθούν στη Γενική Συνέλευση για έγκριση, μαζί με τις επ' αυτού εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των Ελεγκτών.

Είκοσι τέσσερις (24) ώρες πριν από κάθε Γενική Συνέλευση, πρέπει να τοιχοκολλάται σε εμφανή θέση του Καταστήματος της Εταιρίας, πίνακας των μετόχων που έχουν δικαίωμα ψήφου στη Γενική αυτή Συνέλευση. Ο πίνακας αυτός πρέπει να περιέχει τις ενδείξεις των τυχόν αντιπροσώπων των μετόχων, τον αριθμό των μετοχών και ψήφων του καθενός και τις διευθύνσεις των μετόχων και των αντιπροσώπων τους.

Σε κάθε περίπτωση, οι σχετικές διατάξεις του Κ.Ν. 2190/20, ως ισχύουν, υπερισχύουν κάθε τυχόν αντίθετης διάταξης του καταστατικού της Εταιρίας.

### **Δικαίωμα Μερισματος:**

Μέχρι τη ψήφιση του Ν. 4141/2013 τον Μάρτιο 2013, οι ΑΕΕΑΠ υποχρεούνταν να διανέμουν ετησίως στους μετόχους των τουλάχιστον το τριάντα πέντε τοις εκατό (35%) των ετήσιων καθαρών κερδών των (Ν. 2778/1999, άρθρ. 27). Μετά τη ψήφιση του νέου Νόμου 4141/2013 «επενδυτικά εργαλεία ανάπτυξης, παροχή πιστώσεων και άλλες διατάξεις», ο οποίος τροποποίησε τον Ν. 2778, οι ΑΕΕΑΠ υποχρεούνται να διανέμουν ετησίως τουλάχιστον το 50% των ετήσιων καθαρών διανεμητέων κερδών των.

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.

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 ποσό που εγκρίνεται για διανομή ως μέρισμα απαιτείται να καταβάλλεται στους μετόχους μέσα σε δύο (2) μήνες από την ημερομηνία της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης που ενέκρινε τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και σε ημερομηνία που ορίζεται από την Τακτική Γενική Συνέλευση, ή εάν υπάρχει εξουσιοδότηση στην απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, από το Διοικητικό Συμβούλιο. Ο τρόπος και ο τόπος καταβολής ανακοινώνεται μέσω του Χ.Α. και του Τύπου.

Σύμφωνα με την Ελληνική Νομοθεσία (άρθρο 46 του Ν.2190/1920), το Δ.Σ. της Εταιρίας έχει το δικαίωμα να καταβάλλει προμέρισμα (χωρίς να απαιτείται απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας), 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.

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 είναι ή μετά τη διανομή αυτή θα είναι κατώτερο από το ποσό του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, προσυζητημένο με τα αποθεματικά, των οποίων η διανομή απαγορεύεται από το νόμο ή το Καταστατικό.

Μέτοχοι, οι οποίοι δεν ζήτησαν εγκαίρως τα μερίσματά τους, δεν έχουν κατά της Εταιρίας καμία αξίωση για τόκους.

Τα μερίσματα που δεν ζητήθηκαν για μια πενταετία (5ετία) αφότου κατέστησαν απαιτητά, παραγράφονται.

(βλ. επίσης ενότητα «Μερισματική Πολιτική» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου)

### **Δικαιώματα μειοψηφίας:**

Η μειοψηφία των μετόχων χαίρει της προστασίας που της παρέχεται από την ισχύουσα νομοθεσία, ως δηλαδή, η εν λόγω προστασία αποδίδεται με τις διατάξεις του κ.ν. 2190/1920, ως σήμερα ισχύει, και ιδίως με τις διατάξεις του άρθρου 39 του κ.ν. 2190/1920, ως σήμερα ισχύει, μετά και την τροποποίηση του από τον ν. 3884/2010 και του άρθρου 40, καθώς και των διατάξεων των άρθρων 40, 49α και 49 β του εν λόγω νόμου, ως σήμερα ισχύουν, μετά την τροποποίηση τους από τον ν. 3604/2007. Σε κάθε περίπτωση οι διατάξεις του Καταστατικού της Εταιρίας δεν περιορίζουν τα, εκ του νόμου, δικαιώματα της μειοψηφίας των μετόχων.

### **Δικαίωμα στο προϊόν της εκκαθάρισης:**

Η διαδικασία της εκκαθάρισης ακολουθεί τη λύση της Εταιρίας που επέρχεται α) με την πάροδο του κατά άρθρο 4 του Καταστατικού χρόνου διάρκειάς της, εκτός αν η Γενική Συνέλευση αποφασίσει την παράταση του χρόνου αυτού, β) πριν τη λήξη του χρόνου διάρκειάς της μετά από απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως, γ) με την κήρυξη της Εταιρίας σε κατάσταση πτώχευσης, δ) με δικαστική απόφαση, σύμφωνα με το άρθρο 48 του κ.ν. 2190/1920, όπως ισχύει.

Η συγκέντρωση όλων των μετοχών σε ένα πρόσωπο δεν αποτελεί λόγω λύσεως της Εταιρίας.

Σε περίπτωση που το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας όπως προσδιορίζονται στο υπόδειγμα ισολογισμού που προβλέπεται από το άρθρο 42γ του Κ.Ν. 2190/1920, γίνει κατώτερο από το μισό (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλέσει τη Γενική Συνέλευση μέσα σε προθεσμία έξι μηνών από τη λήξη της χρήσεως, που θα αποφασίσει τη λύση της Εταιρίας ή την υιοθέτηση άλλου μέτρου.

Με εξαίρεση την περίπτωση της πτώχευσης, τη λύση της Εταιρίας ακολουθεί η εκκαθάριση. Στην περίπτωση λύσης της Εταιρίας λόγω παρόδου του χρόνου διάρκειας αυτής, το διοικητικό συμβούλιο εκτελεί χρέη εκκαθαριστή, μέχρι να διορισθεί εκκαθαριστής από τη Γενική Συνέλευση. Στην περίπτωση λύσης της Εταιρίας μετά από απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως, η Γενική Συνέλευση με την ίδια απόφαση ορίζει τους εκκαθαριστές.

Οι εκκαθαριστές που ορίζει η Γενική Συνέλευση, μπορούν να είναι ένας έως τρεις, μέτοχοι ή όχι, και ασκούν όλες τις συναφείς με τη διαδικασία και το σκοπό της εκκαθάρισεως αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως αυτές έχουν τυχόν περιορισθεί από τη Γενική Συνέλευση, με τις αποφάσεις της οποίας έχουν την υποχρέωση να συμμορφώνονται.

Ο διορισμός των εκκαθαριστών συνεπάγεται αυτοδικαίως την παύση της εξουσίας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των Ελεγκτών. Οι εκκαθαριστές, οι οποίοι ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση, οφείλουν, μόλις αναλάβουν τα καθήκοντά τους, να κάνουν απογραφή της εταιρικής περιουσίας και να δημοσιεύσουν στον Τύπο και στο Τεύχος των Ανωνύμων Εταιριών και Εταιριών Περιορισμένης Ευθύνης της Εφημερίδος της Κυβερνήσεως ισολογισμό, του οποίου αντίτυπο υποβάλλεται στο Υπουργείο Εμπορίου. Επίσης δημοσιεύουν κάθε χρόνο ισολογισμό σύμφωνα με το νόμο. Την ίδια υποχρέωση έχουν οι εκκαθαριστές και όταν λήξει η εκκαθάριση.

Κατά τη διάρκεια της εκκαθάρισεως, η Γενική Συνέλευση των μετόχων διατηρεί όλα τα δικαιώματά της.

Οι ισολογισμοί της εκκαθάρισεως εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων, η οποία αποφασίζει και για την απαλλαγή των εκκαθαριστών από κάθε ευθύνη.

Κάθε χρόνο υποβάλλονται στη Γενική Συνέλευση τα αποτελέσματα της εκκαθάρισεως, με έκθεση των αιτίων που παρεμπόδισαν την αποπεράτωση της εκκαθάρισεως.

### **Δικαίωμα προτίμησης:**

Σε κάθε περίπτωση αυξήσεως του μετοχικού κεφαλαίου που δεν γίνεται με εισφορά σε είδος, καθώς και σε περίπτωση εκδόσεως ομολογιών με δικαίωμα μετατροπής σε μετοχές, παρέχεται δικαίωμα προτιμήσεως εφ' ολοκλήρου του νέου κεφαλαίου και του ομολογιακού δανείου, υπέρ των κατά την εποχή της εκδόσεως μετόχων της Εταιρίας και κατ' αναλογία της συμμετοχής τους στο υφιστάμενο μετοχικό κεφάλαιο, όπως ήταν πριν την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου.

Το δικαίωμα προτιμήσεως ασκείται εντός της προθεσμίας, την οποία όρισε το όργανο της Εταιρίας που αποφάσισε την αύξηση. Η προθεσμία αυτή, με την επιφύλαξη τήρησης της προθεσμίας καταβολής του κεφαλαίου δεν μπορεί να είναι μικρότερη των δεκαπέντε (15) ημερών.

Μετά το τέλος της προθεσμίας του δικαιώματος προτίμησης, οι μετοχές που δεν έχουν αναληφθεί, σύμφωνα με τα παραπάνω, θα διατεθούν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας κατά την κρίση του σύμφωνα με το άρθρο 13 παρ. 8 εδ. 6 του κ.ν. 2190/1920 τηρώντας την εξαίρεση της παραγράφου 2 του άρθρου 3 του Ν.3401/2005, άλλως το μετοχικό κεφάλαιο θα αυξηθεί μέχρι του ποσού της κάλυψης, σύμφωνα με το άρθρο 13α παρ. 1 του ΚΝ 2190/1920.

Η πρόσκληση για την ενάσκηση του δικαιώματος προτίμησης, στην οποία μνημονεύεται υποχρεωτικά και η προθεσμία μέσα στην οποία πρέπει να ασκηθεί αυτό το δικαίωμα, δημοσιεύεται με επιμέλεια της Εταιρίας στο τεύχος ανωνύμων εταιριών και εταιριών περιορισμένης ευθύνης της Εφημερίδας της Κυβέρνησης.

Η πρόσκληση και η γνωστοποίηση της προθεσμίας άσκησης του δικαιώματος προτίμησης, κατά τα ανωτέρω, μπορούν να παραλειφθούν, εφόσον στη Γενική Συνέλευση των μετόχων παρέστησαν μέτοχοι που εκπροσωπούν το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου και έλαβαν γνώση της προθεσμίας που τάχθηκε για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης ή δήλωσαν την απόφασή τους για την υπ' αυτούς άσκηση ή μη του δικαιώματος προτίμησης. Η δημοσίευση αυτή της πρόσκλησης μπορεί να αντικατασταθεί με συστημένη "επί αποδείξει" επιστολή, εφόσον οι μετοχές είναι ονομαστικές στο σύνολό τους.

Με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως, που λαμβάνεται σύμφωνα με τις διατάξεις περί εξαιρετικής απαρτίας και πλειοψηφίας των άρθρων 29 παρ. 3 και 4 και 31 παρ.2 του Κ.Ν. 2190/1920, μπορεί να περιοριστεί ή να καταργηθεί το δικαίωμα προτίμησης. Για να ληφθεί η απόφαση αυτή, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να υποβάλει στη Γενική Συνέλευση γραπτή έκθεση, στην οποία αναφέρονται οι λόγοι που επιβάλλουν τον περιορισμό ή την κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης και στην οποία δικαιολογείται η τιμή που προτείνεται για την έκδοση των νέων μετοχών. Η απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως υποβάλλεται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 7β του Κ.Ν. 2190/1920. Δεν υπάρχει αποκλεισμός από το δικαίωμα προτίμησης κατά την έννοια της παρούσας παραγράφου, όταν οι μετοχές αναλαμβάνονται από πιστωτικά ιδρύματα ή επιχειρήσεις παροχής επενδυτικών υπηρεσιών, που έχουν δικαίωμα να δέχονται τίτλους προς φύλαξη, για να προσφερθούν στους μετόχους σύμφωνα με την παρ.7 του άρθρου 13 του Κ.Ν.2190/1920. Επίσης, δεν υπάρχει αποκλεισμός από το δικαίωμα προτίμησης, όταν η αύξηση κεφαλαίου έχει σκοπό τη συμμετοχή του προσωπικού στο κεφάλαιο της Εταιρίας σύμφωνα με το Π.Δ. 30/88.

Το κεφάλαιο μπορεί να αυξηθεί, εν μέρει, με εισφορές σε μετρητά και, εν μέρει, με εισφορές σε είδος. Στην περίπτωση αυτή, πρόβλεψη του οργάνου που αποφασίζει την αύξηση, κατά την οποία οι μέτοχοι που εισφέρουν είδος δεν συμμετέχουν και στην αύξηση με εισφορές σε μετρητά, δεν συνιστά αποκλεισμό του δικαιώματος προτίμησης, αν η αναλογία της αξίας των εισφορών σε είδος, σε σχέση με τη συνολική αύξηση είναι τουλάχιστον ίδια με την αναλογία της συμμετοχής στο Μετοχικό κεφάλαιο των μετόχων που προβαίνουν στις εισφορές αυτές. Σε περίπτωση αύξησης μετοχικού κεφαλαίου με εισφορές εν μέρει σε μετρητά και εν μέρει σε είδος, η αξία των εισφορών

σε είδος πρέπει να έχει αποτιμηθεί σύμφωνα με τα άρθρα 9 και 9α του Κ.Ν. 2190/1920 πριν από τη λήψη της σχετικής απόφασης.

Σε περίπτωση έκδοσης νέων μετοχών σε τιμή υπέρ το άρτιο, η διαφορά μεταξύ αυτού και της τιμής εκδόσεως μεταφέρεται στο ειδικό αποθεματικό από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο, και δεν μπορεί να διατεθεί για την πληρωμή μερισμάτων ή ποσοστών.

Σε κάθε περίπτωση αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, η πιστοποίηση της καταβολής ή μη αυτού πρέπει να γίνεται εντός προθεσμίας ενός (1) μηνός από τη λήξη της προθεσμίας καταβολής του ποσού της αύξησης, όπως αυτή ορίζεται από το όργανο που έλαβε τη σχετική απόφαση και σύμφωνα με τον νόμο. Εντός είκοσι (20) ημερών από τη λήξη των ως άνω προθεσμιών, η Εταιρία υποχρεώνεται να υποβάλει στην αρμόδια υπηρεσία αντίγραφο του σχετικού πρακτικού συνεδριάσεως του Διοικητικού Συμβουλίου.

#### **4.5.2 Φορολογία Μερισμάτων**

Ως Α.Ε.Ε.Α.Π. η Εταιρία φορολογείται όχι επί των αποτελεσμάτων της αλλά με βάση τα στοιχεία του ενεργητικού της (επί του μέσου όρου των επενδύσεών της σε ακίνητα πλέον των διαθεσίμων). Ο συντελεστής φόρου ισούται με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ΕΚΤ), προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα.

Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της Εταιρίας και των μετόχων της (Ν 2778/1999, Αρθρ. 31, Ν. 2992/20-3-2002, Ν. 3842 / 2010). Ως εκ τούτου, τα μερίσματα που η ΑΕΕΑΠ διανέμει στους μετόχους της δεν υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου. Συνεπεία των ανωτέρω, 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.

#### **4.5.3 Φορολογία του κέρδους από την πώληση μετοχών εταιριών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών**

Σύμφωνα με το άρθρο 38 του Κ.Φ.Ε. (Ν. 2238/1994), όπως ισχύει κατόπιν της τροποποίησης του από το Ν. 4110/2013, Τα κέρδη τα οποία αποκτούν φυσικά πρόσωπα ή επιχειρήσεις που τηρούν βιβλία με την απλογραφική ή διπλογραφική μέθοδο από την πώληση μετοχών εισηγμένων στο Χ.Α. σε τιμή ανώτερη της τιμής απόκτησης τους, φορολογούνται με συντελεστή είκοσι τοις εκατό (20%). Σημειώνεται ότι βάσει του ψηφισθέντος νομοσχεδίου «Κώδικα Φορολογία Εισοδήματος» το οποίο μέχρι σήμερα δεν έχει δημοσιευθεί στο ΦΕΚ, το εισόδημα από υπεραξία μεταβίβασης εισηγμένων μετοχών φορολογείται με συντελεστή 15%. Η διάταξη αυτή έχει ισχύ για μεταβιβάσεις μετοχών που θα πραγματοποιηθούν από την 1η Ιανουαρίου 2014 και μετά. Επίσης, επιβάλλεται φόρος 2 τοις χιλίοις (0,2%) στην πώληση μετοχών, ο οποίος υπολογίζεται επί της αξίας πώλησης και βαρύνει τον πωλητή των μετοχών, επιβάλλεται δε και τις χρηματιστηριακές και στις εξωχρηματιστηριακές πωλήσεις των εν λόγω μετοχών.

Ειδικότερες διατάξεις ισχύουν για τον υπολογισμό του κόστους απόκτησης των μετόχων και με της τιμής πώλησης, για να υπολογιστούν τυχόν κέρδη από την πώληση των μετοχών, ενώ προβλέπεται ρητά ότι για τον προσδιορισμό του κέρδους που υπόκειται σε φορολογία λαμβάνεται υπόψη η ζημία που προκύπτει από την ίδια αιτία εντός του ίδιου χρονικού διαστήματος. Ο φόρος βαρύνει τον πωλητή των μετοχών. Αν δικαιούχος είναι φυσικό πρόσωπο με τη φορολογία που προβλέπεται στην παράγραφο αυτή εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση αυτού, ενώ αν δικαιούχος είναι νομικό πρόσωπο το εισόδημα αυτό φορολογείται με τις γενικές διατάξεις και από τον αναλογούντα φόρο εκπίπτει ο φόρος που καταβλήθηκε.

Τα κέρδη από την πώληση μετοχών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών σε τιμή ανώτερη της τιμής απόκτησης τους, τα οποία προκύπτουν από βιβλία τρίτης κατηγορίας του Κώδικα Βιβλίων και Στοιχείων και αποκτώνται από ατομικές επιχειρήσεις και προσωπικές επιχειρήσεις, απαλλάσσονται

από τον φόρο, εφόσον τα εν λόγω κέρδη εμφανίζονται σε λογαριασμό ειδικού αποθεματικού με προορισμό το συμφηφισμό ζημιών που τυχόν θα προκύψουν στο μέλλον από την πώληση μετοχών εισηγμένων ή όχι στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Τα κέρδη από την πώληση μετοχών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση απαλλάσσονται από το φόρο εισοδήματος.

#### **4.5.4 Φόρος Δωρεάς και κληρονομιάς**

Σύμφωνα με το άρθρο 29 του Ν. 2961/2001, όπως ισχύει κατόπιν της τροποποίησής του από το Ν. 3842/2010, η απόκτηση εισηγμένων μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής υπόκειται σε φόρο, ο οποίος υπολογίζεται ανάλογα με τη συγγενική σχέση του δικαιούχου με τον δωρητή/κληρονομούμενο και με βάση ανά κατηγορία δικαιούχου κλίμακα με προοδευτικούς συντελεστές φορολογίας.

#### **4.5.5 Φορολόγηση Δανεισμού Μετοχών**

Το άρθρο 4 του Ν. 4038/2012 επέβαλε φόρο συναλλαγής 2 τοις χιλίοις στο δανεισμό μετοχών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών που πραγματοποιείται εξωχρηματιστηριακά, εξαιρούμενης κάθε σχετικής σύμβασης και κάθε συναφούς πράξης από τέλος χαρτοσήμου. Ο ανωτέρω φόρος υπολογίζεται επί της αξίας των μετοχών που δανείζονται και βαρύνει τον δανειστή, φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ενώσεις προσώπων ή ομάδες περιουσίας, χωρίς να εξετάζεται η ιθαγένεια και το τόπος που διαμένουν ή κατοικούν ή έχουν την έδρα τους και ανεξάρτητα αν έχουν απαλλαγή από οποιονδήποτε φόρο ή τέλος από διατάξεις άλλων νόμων.

#### **4.6 ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΟ ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ**

Το αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα της ολοκλήρωσης της παρούσας αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου είναι το ακόλουθο:

3/1/2014	Έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς
3/1/2014	Έγκριση από το Χ.Α. της έναρξης διαπραγμάτευσης των δικαιωμάτων προτίμησης*
3/1/2014	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
7/1/2014	Δημοσίευση στον τύπο της ανακοίνωσης για τη διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με το άρθρο 14 παράγραφο 3 του Ν. 3401/2005
7/1/2014	Δημοσίευση Ενημερωτικού Δελτίου (ανάρτηση στην ιστοσελίδα της Εταιρίας, της Ε.Κ., του Χ.Α. και του Συμβούλου)
7/1/2014	Τελευταία ημέρα διαπραγμάτευσης της μετοχής της Εταιρίας με το δικαίωμα προτίμησης
8/1/2014	Αποκοπή δικαιωμάτων προτίμησης - Προσαρμογή τιμής
10/1/2014	Ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων στην ΑΜΚ - record date
14/1/2014	Πίστωση από την Ε.Χ.Α.Ε. των δικαιωμάτων προτίμησης στους Λογαριασμούς των δικαιούχων στο ΣΑΤ και λήψη σχετικής βεβαίωσης
14/1/2014	Έναρξη διαπραγμάτευσης και άσκησης δικαιωμάτων προτίμησης
22/1/2014	Λήξη διαπραγμάτευσης δικαιωμάτων προτίμησης
28/1/2014	Λήξη περιόδου άσκησης δικαιωμάτων προτίμησης
31/1/2014	Δημοσίευση Ανακοίνωσης για το ποσοστό κάλυψης της ΑΜΚ που προήλθε από την άσκηση των δικαιωμάτων & για την ύπαρξη και τον τρόπο διάθεσης τυχόν αδιάθετων μετοχών στο ΗΔΤ, στην ιστοσελίδα του Χ.Α. και στην ιστοσελίδα της Εταιρίας
4/2/2014	Έγκριση εισαγωγής των νέων μετοχών από το Χ.Α. *
4/2/2014	Ανακοίνωση στο Η.Δ.Τ. και στην ιστοσελίδα του Χ.Α. για την ημερομηνία έναρξης διαπραγμάτευσης των νέων μετοχών
6/2/2014	Έναρξη διαπραγμάτευσης των νέων μετοχών

\* Τελεί υπό την αίρεση της σύγκλησης του Δ.Σ./ της Επιτροπής Λειτουργίας Αγορών του Χ.Α. κατά τις ανωτέρω ημερομηνίες.

Σημειώνεται ότι το παραπάνω χρονοδιάγραμμα εξαρτάται από αστάθμητους παράγοντες και ενδέχεται να μεταβληθεί. Σε κάθε περίπτωση, θα υπάρξει ενημέρωση του επενδυτικού κοινού με σχετική ανακοίνωση της Εταιρίας.

Για την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των Νέων Μετοχών, απαιτείται η προηγούμενη έγκριση του Χ.Α., η οποία παρέχεται μετά την υποβολή από την Εταιρία και τον έλεγχο από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Χ.Α. σειράς δικαιολογητικών.

#### **4.7 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΆΣΚΗΣΗΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΥΠΕΡ ΠΑΛΑΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ**

##### **4.7.1 Αποκοπή και Άσκηση Δικαιωμάτων Προτίμησης**

Σύμφωνα με την από 8 Νοεμβρίου 2013 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας, το Διοικητικό Συμβούλιο εξουσιοδοτείται να ορίσει την ημερομηνία αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης, την προθεσμία άσκησης, την περίοδο διαπραγμάτευσης του δικαιώματος προτίμησης, τη λήξη της προθεσμίας καταβολής και εν γένει να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για την υλοποίηση της Αύξησης και για την εισαγωγή των νέων μετοχών προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών με δικαίωμα υπεξουσιοδότησης προς οποιοδήποτε των μελών ή υπαλλήλων της Εταιρίας.



Όλα τα ανωτέρω θα ανακοινωθούν έγκαιρα σύμφωνα με την ισχύουσα εταιρική και χρηματιστηριακή νομοθεσία.

Το σύνολο των Νέων Μετοχών θα διατεθεί με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των μετόχων της Εταιρίας, οι οποίοι θα είναι εγγεγραμμένοι στο Μητρώο Μετόχων της Ε.Χ.Α.Ε. τη δεύτερη εργάσιμη που έπεται της ημερομηνίας αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης, όπως αυτή θα καθοριστεί και ανακοινωθεί, σε μεταγενέστερη ημερομηνία, από το Δ.Σ. της Εταιρίας, και όσων αποκτήσουν δικαιώματα προτίμησης κατά την περίοδο διαπραγμάτευσής τους στο Χ.Α.

Η ημερομηνία έναρξης και λήξης της περιόδου ενάσκησης του δικαιώματος προτίμησης θα ορισθεί από το Δ.Σ. της Εταιρίας. Το δικαίωμα προτίμησης θα ασκείται καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου της άσκησης δικαιώματος προτίμησης. Η σχετική ανακοίνωση - πρόσκληση θα ανακοινωθεί σύμφωνα με την ισχύουσα εταιρική και χρηματιστηριακή νομοθεσία. Το δικαίωμα εγγραφής θα ασκείται στα καταστήματα της τράπεζας Eurobank Ergasias.

Η έναρξη άσκησης του δικαιώματος προτίμησης πρέπει να πραγματοποιηθεί κατά τα προβλεπόμενα από τον Κανονισμό του Χ.Α. εντός οκτώ (8) εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων. Τα δικαιώματα προτίμησης είναι μεταβιβάσιμα και θα διαπραγματεύονται στο Χ.Α. μέχρι τέσσερις (4) εργάσιμες ημέρες πριν από τη λήξη της περιόδου άσκησης τους.

Για την κατανομή μίας (1) νέας μετοχής πρέπει να ασκηθεί ένα (1) δικαίωμα προτίμησης.

Οι κάτοχοι δικαιωμάτων προτίμησης θα τα ασκούν αυτοπροσώπως, προσκομίζοντας τη σχετική βεβαίωση δικαιωμάτων της Ε.Χ.Α.Ε. και καταβάλλοντας σε ειδικό τραπεζικό λογαριασμό, που θα ανοιχθεί για την παρούσα αύξηση, το αντίτιμο των Νέων Μετοχών, για τις οποίες έχουν δικαίωμα να εγγραφούν ή δεσμεύοντας το ισόποσο σε λογαριασμό που τυχόν τηρούν στην Eurobank Ergasias. Εναλλακτικά οι κάτοχοι δικαιωμάτων προτίμησης μπορούν να τα ασκούν μέσω του εξουσιοδοτημένου χειριστή του λογαριασμού αξιών τους. Για την παραλαβή της βεβαίωσης αυτής θα απευθυνθούν:

(α) στο χειριστή του λογαριασμού αξιών τους (Α.Ε.Π.Ε.Υ. ή θεματοφύλακα), αν οι μετοχές τους δεν βρίσκονται σε ειδικό λογαριασμό στο Σ.Α.Τ. και

(β) στην Ε.Χ.Α.Ε. αν οι μετοχές τους βρίσκονται σε ειδικό λογαριασμό στο Σ.Α.Τ.

Για την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης, οι κάτοχοί τους θα προσκομίζουν στα καταστήματα της Eurobank Ergasias την αστυνομική τους ταυτότητα, την εκτύπωση των στοιχείων Σ.Α.Τ., καθώς και σχετική Βεβαίωση Δέσμευσης δικαιωμάτων για άσκηση δικαιώματος προτίμησης, την οποία θα πρέπει να αναζητήσουν από το χειριστή του λογαριασμού αξιών τους (ή από την Ε.Χ.Α.Ε., εάν οι μετοχές τους βρίσκονται στον Ειδικό Λογαριασμό του Σ.Α.Τ.). Επισημαίνεται ότι οι κάτοχοι δικαιωμάτων προτίμησης κατά την άσκηση των δικαιωμάτων τους θα πρέπει να δηλώσουν επίσης: α) τον αριθμό μερίδας επενδυτή Σ.Α.Τ., β) τον αριθμό λογαριασμού αξιών στο Σ.Α.Τ. και γ) τον εξουσιοδοτημένο χειριστή του λογαριασμού αξιών.

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.

Οι εγγραφόμενοι θα λαμβάνουν σχετική απόδειξη, η οποία δεν αποτελεί προσωρινό τίτλο και δεν είναι διαπραγματεύσιμη.

Τα δικαιώματα προτίμησης, τα οποία δεν θα ασκηθούν μέχρι τη λήξη της περιόδου άσκησης των εγγραφών, αποσβένονται και παύουν να ισχύουν.

Σε περίπτωση που μετά την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης κατά τα ανωτέρω παραμείνουν αδιάθετες νέες μετοχές, αυτές θα διατεθούν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας κατά την κρίση του σύμφωνα με το άρθρο 13 παρ. 8 εδ. 6 του κ.ν. 2190/1920 τηρώντας την εξαίρεση της παραγράφου 2 του άρθρου 3 του Ν.3401/2005, άλλως το μετοχικό κεφάλαιο θα αυξηθεί μέχρι του ποσού της κάλυψης, σύμφωνα με το άρθρο 13α παρ. 1 του Κ.Ν. 2190/1920. Μετά τη λήξη της περιόδου άσκησης των εγγραφών και εφόσον υφίστανται αδιάθετες μετοχές, το Δ.Σ. της Εταιρίας θα δύναται να λαμβάνει εκδηλώσεις ενδιαφέροντος συμμετοχής στην Αύξηση μέσω της απόκτησης αδιάθετων μετοχών από τρίτα πρόσωπα, χωρίς να υφίσταται οποιαδήποτε δέσμευση για την Εταιρία ως προς το ενδεχόμενο, τον τρόπο ή τα κριτήρια ικανοποίησης των εν λόγω εκδηλώσεων ενδιαφέροντος, δεδομένης της κατά απόλυτα ελεύθερης κρίσης διάθεσης τυχόν αδιάθετων Νέων Μετοχών κατ'αρ. 13 παρ. 8 του Κ.Ν. 2190/1920. Σε κάθε περίπτωση, η κατανομή τυχόν αδιάθετων μετοχών από το Δ.Σ. θα πραγματοποιηθεί τηρώντας τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 3 του Ν. 3401/2005.

Η κατανομή των νέων μετοχών στους επενδυτές δεν εξαρτάται από ποια τράπεζα/ΑΧΕΠΕΥ υποβλήθηκαν οι αιτήσεις εγγραφής.

Η Εταιρία θα εκδώσει ανακοίνωση για την έκβαση της Δημόσιας Προσφοράς και τη διάθεση τυχόν Αδιάθετων Μετοχών μέσω του Χ.Α. σύμφωνα με την ισχύουσα χρηματιστηριακή νομοθεσία.

#### 4.7.2 Κάλυψη/Δυνατότητα υπαναχώρησης

Η Εταιρία θα εκδώσει ανακοίνωση για την κάλυψη της αύξησης και τη διάθεση τυχόν αδιάθετων μετοχών μέσω του Ηλεκτρονικού Δελτίου Τιμών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

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 δύο εργάσιμων ημερών από τη δημοσίευση του συμπληρώματος.

Σημειώνεται ότι μετά την πιστοποίηση της παρούσας αύξησης από το Δ.Σ. της Εταιρίας και τη σχετική καταχώρηση στο Υπουργείο Ανάπτυξης δεν είναι δυνατή η ανάκλησή της για οποιαδήποτε λόγο.

## 4.8 ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΚΥΡΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Σε συνέχεια των από 19 Ιουνίου 2013 και 18 Οκτωβρίου 2013 ανακοινώσεων του βασικού μετόχου Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E., σχετικά με τη συμφωνία της με την канаδική εταιρία Fairfax Financial Holdings Limited αναφορικά με τη συμμετοχή της τελευταίας στην Εταιρία:

α) η Fairfax έχει δεσμευθεί να αγοράσει τα Δικαιώματα Προτίμησης της Eurobank στην Αύξηση έναντι συνολικού τιμήματος περίπου €20 εκατ. και να ασκήσει τα δικά της Δικαιώματα Προτίμησης και αυτά που αγόρασε από την Eurobank. Ως αποτέλεσμα και με την παραδοχή πλήρους κάλυψης της Αύξησης, η Fairfax θα αυξήσει τη συμμετοχή της στην Εταιρία σε περίπου 41,2% (από περίπου 19% που ήταν την 17.10.2013) και η Eurobank θα κατέχει περίπου το 33,5% της Εταιρίας (από περίπου 55,56% που ήταν την 17.10.2013) και

β) Η Eurobank και η Fairfax θα συνεργαστούν ώστε μέχρι τις 30 Ιουνίου 2020, η Eurobank να διατηρήσει τη διοίκηση της Εταιρίας και να ενοποιεί πλήρως την Eurobank Properties, ενώ η Fairfax θα έχει εκπροσώπηση στο διοικητικό συμβούλιο της Εταιρίας και συνήθη, για τέτοιου τύπου συναλλαγές, δικαιώματα αρνησικυρίας. Το καθεστώς αυτό θα ισχύει όσο η συμμετοχή της Eurobank στην Εταιρία παραμένει πάνω από 20%, ακολούθως τα δικαιώματα διοίκησης θα μεταφερθούν αυτόματα στη Fairfax και η Eurobank θα διατηρήσει συνήθη δικαιώματα αρνησικυρίας ανάλογα με το ποσοστό συμμετοχής της στην Εταιρία.

Η Eurobank, που είναι βασικός μέτοχος της Εταιρίας και κατέχει την 17.10.2013 ποσοστό συμμετοχής 55,56% επί του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, δήλωσε την 17.10.2013 προς το

Δ.Σ. της Εταιρίας ότι έχει δεσμευθεί συμβατικά να μεταβιβάσει στην Fairfax, επίσης μέτοχο της Εταιρίας με ποσοστό συμμετοχής 19,12% επί του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, το σύνολο των δικαιωμάτων προτίμησης που της ανήκουν, δηλαδή συνολικά 33.888.849 δικαιώματα προτίμησης, και συνεπώς δεν θα συμμετάσχει στην παρούσα αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, επιφυλασσόμενη για την πρόθεσή της να διατηρήσει περαιτέρω τη συμμετοχή της στην Εταιρία για χρονικό διάστημα έξι (6) μηνών από την έναρξη διαπραγματεύσεως των νέων μετοχών.

Δεν είναι γνωστό στη διοίκηση της Εταιρίας εάν μεγάλοι μέτοχοι (ήτοι μέτοχοι που κατέχουν ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας) ή μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών της οργάνων προτίθενται να εγγραφούν στη παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ή εάν οποιοδήποτε πρόσωπο προτίθεται να εγγραφεί για περισσότερο από το 5% των προσφερόμενων νέων μετοχών, με εξαίρεση τους προαναφερθέντες βασικούς μετόχους της Εταιρίας.

#### 4.9 ΜΕΙΩΣΗ ΔΙΑΣΠΟΡΑΣ (DILUTION)

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρίας σύμφωνα με το μετοχολόγιο της 27.12.2013, την από 31.12.2013 ανακοίνωση των αποτελεσμάτων της Δημόσιας Πρότασης της Fairfax για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της Εταιρίας (για περαιτέρω λεπτομέρειες βλ. ενότητα 3.13 «Μέτοχοι»), καθώς και μετά την ολοκλήρωση της παρούσας Αύξησης, έχοντας λάβει υπόψη την επενδυτική συμφωνία βάσει της οποίας η Fairfax θα αγοράσει τα δικαιώματα προτίμησης της Eurobank στην Αύξηση και θα ασκήσει όλα τα Δικαιώματα Προτίμησης. Στο σενάριο της πλήρους κάλυψης της Αύξησης, οι λοιποί παλαιοί μέτοχοι ασκούν εξ ολοκλήρου τα δικαιώματά τους.

	Πριν την παρούσα Αύξηση (μετοχολόγιο της 27.12.2013)			Μετά την παρούσα Αύξηση - Σενάριο πλήρους κάλυψης (μετοχολόγιο της 27.12.2013)		
	Αριθμός κοινών μετοχών	Δικαιώματα Ψήφου	% Δικαιωμάτων Ψήφου <sup>1</sup>	Αριθμός κοινών μετοχών	Δικαιώματα Ψήφου	% Δικαιωμάτων Ψήφου <sup>1</sup>
Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.	34.123.867	34.123.867	55,94%	34.123.867	34.123.867	33,70%
Fairfax Financial Holdings Limited	11.839.598	11.839.598	19,41%	42.175.485	42.175.485	41,65%
Fidelity Management & Research	3.562.870	3.562.870	5,84%	5.914.364	5.914.364	5,84%
Επενδυτικό κοινό (free float)	10.323.094	10.323.094	16,92%	17.895.713	17.895.713	17,67%
Ίδιες Μετοχές	1.150.571			1.150.571		
<b>Σύνολο</b>	<b>61.000.000</b>	<b>59.849.429</b>	<b>98,11%</b>	<b>101.260.000</b>	<b>100.109.429</b>	<b>98,86%</b>

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρία.

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρίας σύμφωνα με το μετοχολόγιο της 27.12.2013, την από 31.12.2013 ανακοίνωση των αποτελεσμάτων της Δημόσιας Πρότασης της Fairfax για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της Εταιρίας (για περαιτέρω λεπτομέρειες βλ. ενότητα 3.13 «Μέτοχοι»), καθώς και μετά την ολοκλήρωση της παρούσας Αύξησης, έχοντας λάβει υπόψη την επενδυτική συμφωνία βάσει της οποίας η Fairfax θα αγοράσει τα δικαιώματα προτίμησης της Eurobank στην Αύξηση και θα ασκήσει όλα τα Δικαιώματα Προτίμησης. Στο σενάριο της μερικής κάλυψης της Αύξησης, το επενδυτικό κοινό δεν θα ασκήσει τα δικαιώματά του, με εξαίρεση την αγορά και άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης των 1.150.571 ιδίων μετοχών, που σύμφωνα με την απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας της 8ης Νοεμβρίου 2013, θα διατεθούν στο επενδυτικό κοινό.

	Πριν την παρούσα Αύξηση (μετοχολόγιο της 27.12.2013)			Μετά την παρούσα Αύξηση - Σενάριο μερικής κάλυψης (μετοχολόγιο της 27.12.2013)		
	Αριθμός κοινών μετοχών	Δικαιώματα Ψήφου	% Δικαιωμάτων Ψήφου <sup>1</sup>	Αριθμός κοινών μετοχών	Δικαιώματα Ψήφου	% Δικαιωμάτων Ψήφου <sup>1</sup>
Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.	34.123.867	34.123.867	55,94%	34.123.867	34.123.867	36,13%
Fairfax Financial Holdings Limited	11.839.598	11.839.598	19,41%	42.175.485	42.175.485	44,66%
Fidelity Management & Research	3.562.870	3.562.870	5,84%	5.914.364	5.914.364	6,26%
Επενδυτικό κοινό (free float)	10.323.094	10.323.094	16,92%	11.082.471	11.082.471	11,73%
Ίδιες Μετοχές	1.150.571			1.150.571		
<b>Σύνολο</b>	<b>61.000.000</b>	<b>59.849.429</b>	<b>98,11%</b>	<b>94.446.758</b>	<b>93.296.187</b>	<b>98,78%</b>

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρία.

Σημειώσεις:

1. Κατά τον υπολογισμό του εν λόγω ποσοστού δεν έχουν αφαιρεθεί τα δικαιώματα ψήφου των ιδίων μετοχών που κατέχει η Εταιρία.

Σημειώνεται ότι τα παραπάνω σενάρια είναι υποθετικά και βασίζονται σε παραδοχές που ενδεχομένως να μην επαληθευτούν.

#### 4.10 ΔΑΠΑΝΕΣ ΈΚΔΟΣΗΣ

Οι συνολικές δαπάνες έκδοσης (δικαιώματα Χ.Α. και Ε.Χ.Α.Ε., πόρος και τέλη υπέρ Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ανακοινώσεις στον Τύπο, φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίου, εισφορά επιτροπής ανταγωνισμού, αμοιβές και δαπάνες, νομικού συμβούλου, Συμβούλου Έκδοσης σε περίπτωση πλήρους κάλυψης κλπ) εκτιμώνται ως ακολούθως:

Περιγραφή Εκτιμώμενων Δαπανών ΑΜΚ	
(σε χιλ. €)	
Δικαιώματα Χρηματιστηρίου	61
Πόρος υπέρ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς & Τέλη για Ενημερωτικό Δελτίο	48
Δικαιώματα Ε.Χ.Α.Ε.	116
Φόρος Συγκέντρωσης Κεφαλαίου	866
Εισφορά Επιτροπής Ανταγωνισμού	86
Λοιπά (αμοιβή συμβούλου έκδοσης σε περίπτωση πλήρους κάλυψης, νομικού συμβούλου, ορκωτών ελεγκτών, ανακοινώσεις κλπ)	1.494
<b>Σύνολο</b>	<b>2.671</b>

#### 4.11 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

Δεν υφίσταται σύγκρουση συμφερόντων μεταξύ της Εταιρίας και των φυσικών και νομικών προσώπων που συμμετέχουν στην παρούσα αύξηση του κοινού μετοχικού κεφαλαίου της.

Ο Σύμβουλος Έκδοσης Eurobank Equities δεν έχει συμφέροντα τα οποία δύνανται να επηρεάσουν ουσιαδώς την παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου. Ο Σύμβουλος Έκδοσης θα λάβει αμοιβή για τις παρασχεθείσες υπηρεσίες του που αφορούν στην παρούσα αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, βλ. ενότητα 4.10 «Δαπάνες έκδοσης» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου. Περαιτέρω, ο Σύμβουλος Έκδοσης και η μητρική Eurobank καθώς και συνδεδεμένες με αυτούς εταιρίες έχουν συνάψει και ενδέχεται να συνάψουν και στο μέλλον συμβάσεις επενδυτικής τραπεζικής και τραπεζικές συναλλαγές με την Εταιρία κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους. Το ποσοστό της συνολικής συμμετοχής του Ομίλου Eurobank στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται στο 55,94%. Επίσης, σημειώνεται ότι τα έσοδα του Ομίλου από μισθώσεις με την Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. ανέρχονται σε 29% για την περίοδο 01.01.-30.09.2013.

Οι εταιρίες ΝΑΙ HELLAS/AVENT A.E. και Savills Hellas ΕΠΕ βεβαιώνουν ότι οι εν λόγω εταιρίες και οι συνεργάτες τους δεν συνδέονται και δεν διατηρούν οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση με τη Eurobank Properties A.E.E.A.Π. ή/και τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρίες. Επίσης, ο πιστοποιημένος εκτιμητής κ. Ηλίας Ζιώγας δεν συνδέεται και δεν διατηρεί οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση με τη Eurobank Properties A.E.E.A.Π. ή/και τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρίες.