

Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

για την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ με καταβολή μετρητών, δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων και έκδοση νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, σύμφωνα με το άρθρο 9, παράγραφοι 1 και 2 του Ν. 3016/2002 και τις παραγράφους 4.1.4.1.1 και 4.1.4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Προς την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 8/11/2013, ή τυχόν επαναληπτική, μετ' αναβολή ή διακοπή αυτής

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

1. Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου - Όροι Αύξησης

Σύμφωνα με την απόφαση του της 17/10/2013, το Διοικητικό Συμβούλιο της EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ. (η «Εταιρία»), προτείνει προς τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 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 προτεινόμενη τιμή διάθεσης € 4,80 ανά νέα μετοχή, σε αναλογία 0,66 νέες για κάθε 1 παλαιά μετοχή, με σκοπό την άντληση συνολικών κεφαλαίων ύψους € 193.248.000 (εφεξής η «Αύξηση»). 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.

Ως προς τη διάθεση των νέων μετοχών, το Διοικητικό Συμβούλιο εισηγείται τα ακόλουθα:

(α) Δικαίωμα προτίμησης στην Αύξηση να 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 Εταιρεία 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.)

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

Σε περίπτωση δε κατά την οποία η κάλυψη της Αύξησης δεν είναι πλήρης, το μετοχικό κεφάλαιο θα αυξηθεί μέχρι το ποσό της κάλυψης. Κλάσματα δικαιωμάτων δεν θα εκδοθούν.

[Επίσης το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας εισηγείται την παροχή εξουσιοδότησης σε αυτό προκειμένου αυτό να ορίσει την ημερομηνία αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης, 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 ανωτέρω Αύξησης και για την εισαγωγή των νέων μετοχών προς διαπραγμάτευση στο ΧΑ με δικαίωμα υπεξουσιοδότησης προς οποιοδήποτε των μελών ή υπαλλήλων της Εταιρίας.]

2. Στοιχεία Έκθεσης σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 4.1.4.1.1 και 4.1.4.1.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών

2Α. Απολογισμός χρήσης αντληθέντων κεφαλαίων από την προηγούμενη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας

Η προηγούμενη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας, από την οποία αντλήθηκαν κεφάλαια ύψους 329.400.000 ευρώ, πραγματοποιήθηκε κατόπιν της από 3.9.2007 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων και πιστοποιήθηκε με την από 13.12.2007 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας.

Τα ως άνω αντληθέντα κεφάλαια διατέθηκαν μέχρι την 30.6.2013 ως ακολούθως :

EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Γ.Ε.ΜΗ. 000239101000
ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ 11/952/21.9.2005
ΕΒΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ Λευφόρος Κηφισίας 117, Μαρούσι, ΤΚ 15124

Γνωστοποιούμε, σύμφωνα με την από 20.12.2007 απόφαση του Χρηματιστηρίου Αθηνών, ότι από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών υπέρ των παλαιών μετόχων της Εταιρείας και με αναλογία ίσων κόνις μετοχές για κάθε δύο παλαιές, όπου έγινε βάσει των αποφάσεων των Εκτελεστικών Γενικών Συνεδριάσεων που πραγματοποιήθηκαν στις 3.09.2007 και 15.10.2007, αντίστοιχα, ανηλθόντων κεφαλαίων ποσού €322.745 γιλ. (συνολικό ποσό €329.400 γιλ. μείον τα έξοδα έκδοσης ύψους €6.655 γιλ.) Από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου εκδόθηκαν 36.600.000 κόνις μετοχές με τιμή εκδόσεως €9 έκαστα, οι οποίες ανήλθαν για διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χ.Α. στις 24.12.2007. Η πιστοποίηση της καταβολής της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από το Δ.Σ. της Εταιρείας έγινε στις 13.12.2007. Τα ανηλθόντα κεφάλαια διατέθηκαν σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο το Ενημερωτικό Δελτίο μέχρι 30.06.2013 ως ακολούθως:

ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΧΡΗΣΗΣ ΕΣΟΔΩΝ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Ποσό σε γιλ. €	ΑΝΤΗΛΘΗΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ	ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					Σύνολο Διαθέσιμα	Υπόλοιπο προς διάθεση	
		2007	2008	2009	2010	2011			2012
Επίδοση σε Ακίνητα Εισοδήματος με Χρήση ως Επαγγελματική Στέγη ή άλλο Επαγγελματικό ή Βιομηχανικό Σκέπασ	8' Εξάμηνο 2007	52.312	45.208	50.647	1.214	6.675	-	156.056	
Επιστροφή από τον τελικό υπολογισμό της αξίας της εταιρείας «Τούρος Πρώτη Ανάπτυξη Α.Ε.»	322.745	-	-	-425	-	-	-	-425	123.115
Καταβολή από τον τελικό υπολογισμό της αξίας θυγατρικών Εταιρειών Αποπληρωμή δανείων					434	-	-	434	
		30.000	13.696	-	-	-	-	43.696	
Σύνολο	322.745	82.312	58.773	50.222	1.648	6.675	-	199.630	123.115

Σημειώσεις:

- Το τελικό ποσό των καθαρών εσόδων της έκδοσης ανήλθε σε €322.745 γιλ. Το ποσό αυτό υπερβλήθη από το δηλωθέν στο Ενημερωτικό Δελτίο Ποσό κατά €546 γιλ. λόγω μειωμένων εξόδων έκδοσης, τα οποία ανήλθαν σε €6.655 γιλ.
- Στις 28 Δεκεμβρίου 2007, η Εταιρεία υπέγραψε προμήθριο για την απόκτηση ενός εμπορικού ακινήτου επίδοσης στο Κίβρις όνειο συνολικού ηγμήματος €5.503 γιλ. Σύμφωνα με το προμήθριο, η Εταιρεία κατέβαλε το 2007 προκαταβολή ύψους €582 γιλ. Στις 15 Μαρτίου 2008, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή του οριστικού συμβολαίου και κατέβαλε ποσό ύψους €5.089 γιλ. (συμπεριλαμβανομένων δικηγωρικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους €245 γιλ.), το οποίο χρηματοδοτήθηκε στο το αδίδατο ανηλθόντα κεφάλαια. Στις 18 Ιανουαρίου 2008, η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση 2 ακινήτων με χρήση καταστήματος επί της Λεωφόρου Κηφισίας από την εταιρεία Ρισάλ Development S.A., όνειο συνολικού ηγμήματος €16.272 γιλ. συμπεριλαμβανομένων δικηγωρικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους €257 γιλ. (ποσό το οποίο χρηματοδοτήθηκε από το αδίδατο ανηλθόντα κεφάλαια). Στις 15 Απριλίου 2008, η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση ενός εμπορικού ακινήτου στο Τρίκλα όνειο συνολικού ηγμήματος €3.203 γιλ. (συμπεριλαμβανομένων δικηγωρικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους €65 γιλ.), το οποίο χρηματοδοτήθηκε από το αδίδατο ανηλθόντα κεφάλαια.
- Στις 8 Ιανουαρίου 2008, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας διαχείρισης & εκμετάλλευσης ακινήτων με την επωνυμία «Κάλιαμπος Τουρ & Κόρινθο Α.Ε.», ιδιοκτήτρια ακινήτου στο Δέμο Σχηματισμού του Νομού Βοιωτίας, όνειο ηγμήματος €5.350 γιλ. Η Εταιρεία κατέβαλε ποσό €3.917 γιλ., συμφωνηθέν ηγματο μείον υποχρεώσεις και δάνεια (ποσό το οποίο χρηματοδοτήθηκε από το αδίδατο ανηλθόντα κεφάλαια). Στις 4 Ιουνίου 2008, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση 99,99% του μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής εταιρείας με την επωνυμία «Ρισάλ Development S.A.», ιδιοκτήτρια ακινήτου στο Ιλισσό, Ριμάδιον, όνειο ηγμήματος €14.500 γιλ. Η Εταιρεία κατέβαλε ποσό €4.152 γιλ., συμφωνηθέν ηγματο μείον υποχρεώσεις και δάνεια (ποσό το οποίο χρηματοδοτήθηκε από το αδίδατο ανηλθόντα κεφάλαια). Επίσης, στις 9 Αυγούστου 2007, η Εταιρεία υπέγραψε προμήθριο για την απόκτηση 99,99% του μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής εταιρείας, η οποία θα κατέχει κτίριο γραφείων στο Βουκουρέστι. Η εταιρεία στις 25 Φεβρουαρίου 2008 κατέβαλε προκαταβολή ύψους €2.263 γιλ., η οποία χρηματοδοτήθηκε από το αδίδατο ανηλθόντα κεφάλαια. Ποσό ύψους € 116 γιλ. αφορά σε έξοδα κήσεως ακινήτων (δικηγωρικό, συμβολαιογραφικό, κλπ) που απόκτησε η Εταιρεία με τα ανηλθόντα κεφάλαια κατά τη διάρκεια της χρήσης 2007. Τέλος, στις 27 Μαρτίου 2008, η Εταιρεία προέβη σε απόκτηση 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας «Τούρος Πρώτη Ανάπτυξη Α.Ε.» από την Dimand A.E. με το προμήθριο απόκτησης των μετοχών της εταιρείας «Τούρος Πρώτη Ανάπτυξη Α.Ε.» συμφωνηθέν με τα ανηλθόντα κεφάλαια €10.000 γιλ. η οποία κατέβαλε την 1 Ιουλίου 2008. Το συνολικό ηγματο (συμπεριλαμβανομένων της προκαταβολής) όνειο συμφωνηθέν με τα €60.360 γιλ. για την επίκτηση του ηγματο απόκτηση εταιρεία ένα θα έχει οριστικό και άλλες υποχρεώσεις προς τρίτους.
- Στις 2 Φεβρουαρίου 2009 η Εταιρεία σύναψε συμβόλαιο αγοράς από την ICAP Group Ανώνη Εταιρεία – Εμπνευστική Πληροφόρηση, Σύμβουλοι Διοίκησης και Υπηρεσίες προς Εμπνευστική κτιρίου γραφείων που βρίσκεται στο Δέμο Αθηνών επί της οδού Παπαδομανουτσόπουλου 7. Το κτίριο αποτελείται από γραφειακούς χώρους επιφάνειας 1.281,51 μ. και βοηθητικούς χώρους επιφάνειας 238,03 μ. Το συνολικό ηγματο για την αγορά του ακινήτου ανήλθε σε € 4.000 γιλ. όνειο εκτιμήθηκε αξία η οποία προσδιορίστηκε στη σχετική έκθεση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών ανήλθε περίπου σε € 4.934 γιλ.
- Στις 29 Σεπτεμβρίου 2009, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά τριών κατοικημάτων τετρακόπι και οκτακόπι εστιατορίου, μαθημάτων στην Ρακτική Ηολία θυγατρική της πολυεθνικής γερμανικής ολιγαρχίας Ρακτική AG. Το ηγματο για την απόκτηση των τριών ακινήτων ανέρχεται στα €46.647 γιλ. και καταβλήθηκε από το κεφάλαια που ανηλθόντα από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου (συμπεριλαμβανομένων δικηγωρικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους € 647 γιλ.)
- Στις 29 Δεκεμβρίου 2009 η Εταιρεία προχώρησε στην ολοκλήρωση της εγγραφής του 100% των μετοχών της εταιρείας «Τούρος Πρώτη Ανάπτυξη Α.Ε.», ιδιοκτήτριας ενός ακινήτου. Το ηγματο για την απόκτηση των μετοχών της εταιρείας «Τούρος Πρώτη Ανάπτυξη Α.Ε.» ανήλθε στο ποσό των € 9,68. Οι καθαρές υποχρεώσεις της εταιρείας ανέρχονται σε € 27,4 εκ. Σύμφωνα με τη σχετική έκθεση που διαβιβάστηκε το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ), η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανέρχεται σε € 39,1 εκ. Ποσό € 425 γιλ. επιστράφηκε στην Εταιρεία από τον τελικό υπολογισμό της αξίας της εταιρείας «Τούρος Πρώτη Ανάπτυξη Α.Ε.»
- Στις 30 Απριλίου 2010 η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά ηγμάτων του ακινήτου που βρίσκεται επί της οδού Παπαδομανουτσόπουλου 7, στην Αθήνα. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία απόκτησε κτίριο πλέον χώρων βοηθητικής χρήσης συνολικής επιφάνειας 395 τμ και 36 θέσεις στάθμευσης σε τρία υπέργεια επίπεδα. Το ηγματο της αγοράς ανήλθε σε 1.214 εκ ευρώ (συμπεριλαμβανομένων δικηγωρικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους € 14 γιλ.). Σύμφωνα με τη σχετική έκθεση που διαβιβάστηκε το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ) η αξία του ακινήτου ανέρχεται σε 1.300 εκ ευρώ.
- Στις 27 Σεπτεμβρίου 2010 ποσό €250 γιλ. που αφορά σε κατασκευαστικές εργασίες για την Εταιρεία «Reco Real Property A.O» πληρώθηκε από τον αγοραστή και βάσει σύμβασης προμήθριο στο τελικό ηγματο για την αγορά της εταιρείας και αύξησε το κτίριο συμμετοχής. Στις 10 Δεκεμβρίου 2010 ποσό €184 γιλ. το οποίο είχε μείον τα αρχικά ηγματο της εγγραφής της Εταιρείας «Τούρος Πρώτη Ανάπτυξη Α.Ε.» για ταχύν μαλλονικά κώχη επιστράφηκε στην παλιή Εταιρεία.
- Στις 13 Μαΐου 2011, η εταιρεία προχώρησε στην αγορά ηγμάτων του ακινήτου που βρίσκεται επί της οδού Όθωνα 8 και 10, στην Πλάτεια Συντάγματος. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία απόκτησε συνολικά 1.314 τμ γραφειακών χώρων στον 2ο και 3ο όροφο και 451,5 τμ βοηθητικών χώρων στα παρτάνα ακίνητα. Οι χώροι των γραφείων είναι μαθωμένοι από την EFG Eurobank Ergasias A.E. ενώ οι βοηθητικοί χώροι από την Lambda Estate Development. Το ηγματο της αγοράς ανήλθε σε € 6.675 εκ (συμπεριλαμβανομένων δικηγωρικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους € 102 γιλ.).
- Το ηγματο με το ενημερωτικό δελτίο της Αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της 15ης Νοεμβρίου 2007, το μεγαλύτερο μέρος των ανηλθόντων κεφαλαίων είχαν προοιωνιστεί να χρηματοδοτηθούν εντός 24 μηνών από την τελική κώληση της αύξησης. Έκτιες, ποσό 123.115 γιλ. δεν έχει χρησιμοποιηθεί ακόμα εξαιτίας έλλειψης κατάλληλων επενδυτικών ευκαιριών.
- Το υπόλοιπο προς διάθεση ύψους €123.115 γιλ. όνειο τοποθετείται προσωρινά σε βραχυπρόθεσμες αποδόσεις (προβλεπόμενες καταθέσεις) όπως αναφέρεται στην Ενδιάμεση Ενοποιημένη και Εταιρική Οικονομική Κατάσταση για την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2013.

Μαρούσι, 30 Ιουλίου 2013

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ Α. ΜΠΕΡΤΣΟΣ

Α.Δ.Τ. ΑΗ 023829

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΧΡΥΣΙΚΟΣ

Α.Δ.Τ. Ν 161578

ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ ΠΡΟΜΠΟΝΑΣ

Α.Δ.Τ. Σ 722634

Έκθεση Ενημερώσεων από την Εκτίλη Προσημωνημένων Διαδικασιών επί της «Έκθεσης Διάθεσης Ανηλθόντων Κεφαλαίων»
Προς το Διοικητικό Συμβόλιο της Εταιρείας «EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Σύμφωνα με την οηολή που λάβουμε από το Διοικητικό Συμβόλιο της «EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (η Εταιρεία), διεκνήρισμε τις κατωτέρω προσημωνημένες διαδικασίες στο πλαίσιο όων προβλέπονται από το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών, και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς, σχετικά με την Έκθεση Διάθεσης των Ανηλθόντων Κεφαλαίων της Εταιρείας, που αφορά στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών, που διεκνήριξε το 2007. Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ενόλη για τη σύνταξη της προαναφερθείσας Έκθεσης. Αναλόβουμε αυτή την εργασία σύμφωνα με το Διεθνή Πρότυπο Σύνταξης Υπηρεσιών 4400, το οποίο ισχύει σε «Ανεξάρτητες, Εκτελέσιμες Προσημωνημένων Διαδικασιών Σύνταξης με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Ενόηη μας είναι να ακολουθήσουμε τις κατωτέρω προσημωνημένες διαδικασίες, καθώς και να επιστοποιήσουμε τα κυριώτα μέρη

Διαδικασίες: κατώτερη προσημωνημένες διαδικασίες και να επιστοποιήσουμε τα κυριώτα μέρη

1. Συγκρίναμε τα ποσά που αναφέρονται ως εκτιμήσεις στην επισυνωμμένη «Έκθεση Διάθεσης Ανηλθόντων Κεφαλαίων από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με Καταβολή Μετρητών», με τα αντίστοιχα ποσά που έχουν αναγνωριστά στα βήλια και στοιχεία της Εταιρείας, κατά τη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται.

2. Εξετάσαμε την πληρότητα της Έκθεσης και την συνέπεια των περιεχομένων της με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία για το σκοπό αυτό, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.

Ευρήματα:

α) Τα οηά κατηγορία χρήσης/επένδυσης ποσά που εμφανίζονται ως εκτιμήσεις στην επισυνωμμένη «Έκθεση Διάθεσης Ανηλθόντων Κεφαλαίων από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με Καταβολή Μετρητών», προκύπτουν από τα βήλια και στοιχεία της Εταιρείας, στη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται.

β) Το περιεχόμενο της Έκθεσης περιλαμβάνει τις κατ' ελάχιστον πληροφορίες που προβλέπονται για το σκοπό αυτό από το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών, καθώς και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς και είναι συνεπές με τα αναφερόμενα στο οηικό Ενημερωτικό Δελτίο και τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη τα αναφερόμενα στην σημείωση 11 της επισυνωμμένης Έκθεσης Διάθεσης Ανηλθόντων Κεφαλαίων.

Με δεδομένο ότι η διενεργηθείσα εργασία, δεν αποτελεί έλεγχο ή επανόληση, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Έλεγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανεξάρτητων Εργασιών Επισκόπησης, δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όων αναφέρουμε ανωτέρω. Αν είχαμε διενεργήσει επιστράφητες διαδικασίες ή είχαμε εκτελέσει έλεγχο ή επανόληση ολακλήρους να είχαν υποστήσει στην οηόληση μας και άλλα θέματα, πέραν των αναφερόμενων στην προηγούμενη παράγραφο.

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβόλιο της Εταιρείας, στο πλαίσιο της τήρησης των υποχρεώσεών της προς το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιστράφηται να χρησιμοποιηθεί για άλλους σκοπούς όπου περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις οικονομικές καταστάσεις που συντάχσε η Εταιρεία για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2013 μέχρι 30 Ιουνίου 2013, για τις οποίες εκδώσαμε ξεχωριστή έκθεση Επισκόπησης, με ημερομηνία 31 Ιουλίου 2013.

Αθήνα, 31 Ιουλίου 2013

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΤΗΣ

ΠΡΑΞΙΝΟΥ ΓΙΩΡΓΑΚΟΥ ΚΟΥΤΣΙΕΡΗΣ
Ανώνη Ελεγκτική Εταιρεία,
Λεωφ. Κηφισίας 269, 15232 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Κυρίκος Πηής
ΑΜ ΣΟΕΛ 12111



2B. Επενδυτικό Πρόγραμμα - Χρονοδιάγραμμα πραγματοποίησης του επενδυτικού προγράμματος- Προορισμός των κεφαλαίων που θα αντληθούν

Σε σχέση με τα καθαρά κεφάλαια που θα προκύψουν από την προτεινόμενη Αύξηση 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.

Θεμελιώδης επενδυτικός στόχος της Εταιρείας, όσον αφορά την Αύξηση αλλά και γενικότερα, είναι η δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας για τους μετόχους της, μέσα από την κύρια δραστηριότητά της δηλαδή τις επενδύσεις σε εμπορικά κατά πλειοψηφία ακίνητα όπως κτίρια γραφείων, εμπορικά καταστήματα, αποθηκευτικούς και βιομηχανικούς χώρους, τουριστικά ακίνητα κ.α. σε γεωγραφικές περιοχές υψηλής εμπορικότητας, εφόσον το επιτρέπουν οι συνθήκες, τόσο της κεφαλαιαγοράς όσο και της αγοράς ακινήτων.

Επιπλέον, με βάση την πρόσφατη τροποποίηση του νόμου που αφορά τις Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, η Εταιρία σκοπεύει 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.

Η οικονομική συγκυρία της τελευταίας τετραετίας στην Ελλάδα οδήγησε την αγορά όλων των ακινήτων σε ορθολογισμό ως προς τις αξίες τους, παρουσιάζοντας πρόσφατα ενδιαφέρουσες ευκαιρίες επαγγελματικών ακινήτων, σε ελκυστικές αξίες και με προοπτική δημιουργίας μελλοντικών υπεραξιών, τις οποίες η Εταιρία εξετάζει και σκοπεύει να αξιοποιήσει.

Το εν λόγω οικονομικό περιβάλλον, σε συνδυασμό με την προοπτική υψηλής ρευστότητας, προσδίδει στην Εταιρία μοναδικό ανταγωνιστικό πλεονέκτημα, για τοποθετήσεις της σε ακίνητα πολύ υψηλού προφίλ και κριτηρίων, σε πολύ κεντρικούς άξονες και στο κέντρο, η αγορά των οποίων τα προηγούμενα χρόνια ήταν απαγορευτική. Οι κατ' ιδίαν επενδύσεις στις οποίες θα προχωρήσει η Εταιρία δεν έχουν ακόμη πλήρως προσδιορισθεί και ως εκ τούτου δεν είναι δυνατόν να παρατεθούν λεπτομερώς στην παρούσα έκθεση. Η Εταιρία, όμως, δεσμεύεται για την παροχή των πληροφοριών που απαιτούνται στην παράγραφο 4.1.4.1.2 (2) του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών κατά το χρόνο πραγματοποίησης των ανωτέρω επενδύσεων καθώς για την τήρηση όλων των κανονιστικών υποχρεώσεων της που απορρέουν από την κείμενη νομοθεσία.

2Γ. Ανακοινώσεις Βασικών Μετόχων που συμμετέχουν ταυτόχρονα και στο Διοικητικό Συμβούλιο ή στη διοίκηση της Εταιρίας.

Σε συνέχεια της από 19 Ιουνίου 2013 ανακοίνωσης του βασικού μετόχου Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. («Eurobank»), σχετικά με τη συμφωνία της με την καναδική εταιρεία Fairfax Financial Holdings Limited («Fairfax») αναφορικά με τη συμμετοχή της τελευταίας στην Εταιρία, τα μέρη κατέληξαν σε οριστικές συμφωνίες και έλαβαν τις απαιτούμενες εγκρίσεις από τις αρχές για την υλοποίηση της συναλλαγής. Σύμφωνα με τη συμφωνία:

α) η Fairfax θα αγοράσει τα Δικαιώματα Προτίμησης της Eurobank στην Αύξηση έναντι συνολικού τιμήματος περίπου €20 εκ. και θα 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 είναι σήμερα) και η Eurobank θα κατέχει περίπου το 33,5% της Εταιρίας (από περίπου 55,56% που είναι σήμερα) και

γ) Η Eurobank και η Fairfax θα συνεργαστούν ώστε μέχρι τις 30 Ιουνίου 2020, η Eurobank θα διατηρήσει τη διοίκηση της Εταιρίας και θα την ενοποιεί πλήρως ενώ η Fairfax θα έχει εκπροσώπηση στο διοικητικό συμβούλιο της Εταιρίας και συνήθη, για τέτοιου τύπου συναλλαγές, δικαιώματα αρνησικυρίας για συγκεκριμένα θέματα. Η συμφωνία αυτή θα βρίσκεται σε ισχύ για όσο διάστημα η συμμετοχή της Eurobank στην Εταιρία παραμένει πάνω από 20%, ενώ μετά ο έλεγχος θα περάσει αυτόματα στη Fairfax και η Eurobank θα διατηρήσει δικαιώματα αρνησικυρίας ανάλογα με το επίπεδο συμμετοχής της στην Εταιρία.

Η Eurobank Ergasias A.E., που είναι βασικός μέτοχος της Εταιρίας και κατέχει σήμερα ποσοστό συμμετοχής 55,56% επί του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, δηλώνει προς το Δ.Σ. της Εταιρίας ότι έχει δεσμευθεί συμβατικά να μεταβιβάσει στην εταιρεία με την επωνυμία Fairfax Financial Holdings Limited, επίσης μέτοχο της Εταιρείας 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 προτεινομένη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, επιφυλασσόμενη για την πρόθεσή της να διατηρήσει περαιτέρω τη συμμετοχή της στην Εταιρεία για χρονικό διάστημα έξι (6) μηνών από την έναρξη διαπραγματεύσεως των νέων μετοχών.

2Δ. Τιμή έκδοσης

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας προτείνει η τιμή διάθεσης των νέων μετοχών όπως οριστεί σε €4,80 ανά νέα μετοχή, δηλαδή σε τιμή υψηλότερη από την ονομαστική αξία εκάστης μετοχής της Εταιρίας η οποία είναι €2,13. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας προτείνει στη Γενική Συνέλευση όπως η κατά τα ως άνω τιμή έκδοσης των νέων μετοχών μπορεί να είναι ανώτερη της χρηματιστηριακής τιμής κατά την αποκοπή του δικαιώματος προτίμησης ή άλλο κρίσιμο κατά τις ισχύουσες διατάξεις χρόνο.

ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ
17/10/2013