

EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Γ.Ε.ΜΗ. 000239101000
ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ 11/352/21.9.2005
ΕΔΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: Λεωφόρος Κηφισίας 117, Μαρούσι, Τ.Κ. 15124

Γνωστοποιείται, 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 τρεις νέες μετοχές για κάθε δύο παλαιές, όπου έγινε βάση των αποφάσεων των Έκτακτων Γενικών Συνελεύσεων που πραγματοποιήθηκαν στις 3.9.2007 και 15.10.2007, αντίστοιχα, αντιλήθηκαν κεφάλαια συνολικού ποσού €322.745 χιλ. (συνολικά ποσού €329.400 χιλ. μείον τα έξοδα έκδοσης ύψους €6.655 χιλ.). Από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου εκδόθηκαν 36.600.000 κοινές μετοχές με τιμή εκδόσεως €9 έκαστη, οι οποίες εισήχθησαν 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 αντιληθέντα κεφάλαια, διατέθηκαν σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από το Ενημερωτικό Δελτίο μέχρι **31.12.2013** ως ακολούθως:

ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΧΡΗΣΗΣ ΕΣΟΔΩΝ ΑΥΞΗΣΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

(Ποσά σε χιλιάδες €)	ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ Β' Εξάμηνο 2007	ΔΙΑΤΕΘΕΝΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ							Σύνολο Διάθεσης 31/12/2013	Υπόλοιπο προς Διάθεση
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013		
Επένδυση σε Ακίνητα Εισοδήματος με Χρήση ως Επαγγελματική Στέγη ή άλλο Επαγγελματικό ή Βιομηχανικό Σκοπό		52.312	45.208	50.647	1.214	6.675	-	-	156.056	
Επιστροφή από τον τελικό υπολογισμό της αξίας της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.»	322.745	-	-	(425)	-	-	-	-	(425)	123.115
Καταβολή από τον τελικό υπολογισμό της αξίας Ουγατρικών Αποπληρωμή δανείων		-	-	-	434	-	-	-	434	
		30.000	13.565	-	-	-	-	-	43.565	
Σύνολο	322.745	82.312	58.773	50.222	1.648	6.675	-	-	199.630	123.115

- Σημειώσεις:**
- 1 Το τελικό ποσό των καθαρών εσόδων της έκδοσης ανήλθε σε €322.745 χιλ.. Το ποσό αυτό υπερβαίνει αυτό του δηλωθέντος στο Ενημερωτικό Δελτίο κατά €646 χιλ., λόγω των μειωμένων εξόδων έκδοσης τα οποία τελικά ανήλθαν σε €6.655 χιλ..
 - 2 Στις 24 Δεκεμβρίου 2007, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την απόκτηση ενέντα ακινήτων τα οποία περιλαμβάνουν καταστήματα και γραφεία στην Αθήνα, τη Λάρισσα και το Ηράκλειο από τη μητρική εταιρεία συνολικού κόστους €51.630 χιλ., για το οποίο χρησιμοποιήθηκε μέρος των αδιάθετων αντιληθέντων κεφαλαίων. Επίσης, στις 24 Δεκεμβρίου 2007, η Εταιρεία αποπλήρωσε εκκρεμείς δανειακές της υποχρεώσεις ύψους €30.000 χιλ..
 - 3 Στις 28 Δεκεμβρίου 2007, η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση ενός εμπορικού ακινήτου επένδυσης στο Κίεβο έναντι συνολικού τιμήματος €5.503 χιλ.. Σύμφωνα με το προσύμφωνο, η Εταιρεία κατέβαλε το 2007 προκαταβολή ύψους €682 χιλ..
 - 4 Στις 8 Ιανουαρίου 2008, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας διαχείρισης & εκμετάλλευσης ακίνητης περιουσίας με την επωνυμία «Καλαμπόκης Τουρς & Κάμπος Α.Ε.», ιδιοκτήτριας ακινήτου στο Δήμο Σχηματρίου του Νομού Βοιωτίας, έναντι τιμήματος €5.350 χιλ.. Η Εταιρεία κατέβαλε ποσό €3.917 χιλ., συμφωνηθέν τίμημα μείον υποχρεώσεις και δάνεια, ποσό το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντιληθέντα κεφάλαια.
 - 5 Στις 18 Ιανουαρίου 2008, η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση 2 ακινήτων με χρήση καταστήματος επί της Λεωφόρου Κηφισίας από την εταιρεία Pasa Development S.A., έναντι συνολικού τιμήματος €16.272 χιλ. (συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους €257 χιλ.), ποσό το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντιληθέντα κεφάλαια.
 - 6 Στις 15 Μαρτίου 2008, η Εταιρεία προχώρησε στην υπογραφή του οριστικού συμβολαίου και κατέβαλε ποσό ύψους €5.069 χιλ. (συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους €245 χιλ.), το οποίο χρηματοδοτήθηκε απ τα αδιάθετα αντιληθέντα κεφάλαια.
 - 7 Στις 27 Μαρτίου 2008, η Εταιρεία προέβη σε αποπληρωμή σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης για την απόκτηση ακινήτου και κατέβαλε ποσό €13.565 χιλ., το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντιληθέντα κεφάλαια. Για την μεταβίβαση του ακινήτου στην εταιρεία πρόεκυψαν έξοδα (συμβολαιογραφικά, δικηγορικά, κ.λ.π.) ύψους €216 χιλ. τα οποία χρηματοδοτήθηκαν από τα αδιάθετα αντιληθέντα κεφάλαια.
 - 8 Στις 15 Απριλίου 2008, η Εταιρεία προέβη στην απόκτηση ενός εμπορικού ακινήτου στα Τρίκαλα έναντι συνολικού τιμήματος €3.203 χιλ. (συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους €53 χιλ.), το οποίο χρηματοδοτήθηκε απο τα αδιάθετα αντιληθέντα κεφάλαια.
 - 9 Στις 7 Μαΐου 2008, η Εταιρεία υπέγραψε προσύμφωνο για την απόκτηση του 100% των μετοχών της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.» από την Demand A.E. Με το προσύμφωνο απόκτησης των μετοχών της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη ΑΕ» συμφωνήθηκε να καταβληθεί προκαταβολή €10.000 χιλ η οποία καταβλήθηκε την 1 Ιουλίου 2008. Το συνολικό τίμημα (συμπεριλαμβανομένης της προκαταβολής) έχει συμφωνηθεί στα €50.350 χιλ. για την περίπτωση που η υπό απόκτηση εταιρεία δεν θα έχει οφειλές και άλλες υποχρεώσεις προς τρίτους.
 - 10 Στις 4 Ιουνίου 2008, η Εταιρεία προχώρησε στην απόκτηση του 99,99% του μετοχικού κεφαλαίου ρουμανικής εταιρείας με την επωνυμία «Retail Development S.A.», ιδιοκτήτρια ακινήτου στο Ιάσιο, Ρουμανία, έναντι τιμήματος €14.500 χιλ.. Η Εταιρεία κατέβαλε ποσό €4.152 χιλ., συμφωνηθέν τίμημα μείον υποχρεώσεις και δάνεια (ποσό το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντιληθέντα κεφάλαια).
 - 11 Στις 8 Αυγούστου 2007, η Εταιρεία είχε υπογράψει προσύμφωνο για την απόκτηση 99,99% του μετοχικού κεφαλαίου ρουμανικής εταιρείας Sefenco Development S.A., η οποία κατέχει κτίριο γραφείων στο Βουκουρέστι.
 - 12 Στις 31 Ιουλίου 2008 υπογράφηκε το οριστικό συμφωνητικό και η Εταιρεία κατέβαλε ποσό ύψους €2.263 χιλ. (μέρος του συνολικού τιμήματος εξαγοράς), το οποίο χρηματοδοτήθηκε από τα αδιάθετα αντιληθέντα κεφάλαια.
 - 13 Ποσό ύψους € 116 χιλ. αφορά σε έξοδα κτήσεως ακινήτων (δικηγορικά, συμβολαιογραφικά κλπ), που απέκτησε η Εταιρεία με τα αντιληθέντα κεφάλαια κατά τη διάρκεια της χρήσης 2007.
 - 14 Στις 27 Φεβρουαρίου 2009, η Εταιρεία σύναψε συμβόλαιο αγοράς από την ICAP Group Ανώνυμη Εταιρεία – Επιχειρηματική Πληροφόρηση, Σύμβουλοι Διοίκησης και Υπηρεσίες προς Επιχειρήσεις κτίριο γραφείων που βρίσκεται στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού Παπαδιαμαντοπούλου 7. Το κτίριο αποτελείται από γραφειακούς χώρους επιφάνειας 1.281,5τ.μ. και βοηθητικούς χώρους επιφάνειας 238,03τ.μ. Το συνολικό τίμημα για την αγορά του ακινήτου ανήλθε σε € 4.000 χιλ έναντι εκτιμηθείσας αξίας η οποία προσδιορίστηκε στη σχετική έκθεση του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.) και η οποία ανήλθε περίπου σε € 4.034 χιλ..
 - 15 Στις 29 Σεπτεμβρίου 2009, προχώρησε στην αγορά τριών καταστημάτων τεχνικού και οικιακού εξοπλισμού, μισθωμένα στην Praktiker Hellas θυγατρική της πολυεθνικής γερμανικής αλυσίδας Praktiker AG. Το τίμημα για την απόκτηση των τριών ακινήτων ανήλθε στα €46.647 χιλ. και καταβλήθηκε από τα κεφάλαια που αντιλήθηκαν από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου (συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους €647).
 - 16 Στις 29 Δεκεμβρίου 2009, η Εταιρεία προχώρησε στην ολοκλήρωση της εξαγοράς του 100% των μετοχών της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.», ιδιοκτήτριας ενός ακινήτου. Το τίμημα για την απόκτηση των μετοχών της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.» ανήλθε στο ποσό των € 9,9εκ. Οι καθαρές υποχρεώσεις της εταιρείας ανέρχονται σε € 27,4 εκ.. Σύμφωνα με σχετική εκτίμηση που διενήργησε το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.), η εκτιμηθείσα αξία του ακινήτου ανέρχεται στα € 39,1 εκ.. Ποσό € 425 χιλ. επιστράφηκε στην Εταιρεία από τον τελικό υπολογισμό της αξίας της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.».
 - 17 Στις 30 Απριλίου 2010, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά τμήματος του ακινήτου που βρίσκεται επί της οδού Παπαδιαμαντοπούλου 7, στην Αθήνα. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία απέκτησε ισόγειο πλέον χώρων βοηθητικής χρήσης συνολικής επιφάνειας 385 τ.μ. και 36 θέσεις στάθμευσης σε τρία υπόγεια επίπεδα. Το τίμημα της αγοράς ανήλθε σε €1.214 χιλ. (συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους €14 χιλ.). Σύμφωνα με εκτίμηση που διενήργησε το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.) η αξία του ακινήτου ανέρχεται σε €1.300 χιλ..
 - 18 Στις 27 Σεπτεμβρίου 2010, ποσό €250 χιλ που αφορούσε κατασκευαστικές εργασίες για την Εταιρεία «Reco Real Property A.D» πληρώθηκε από τον αγοραστή και βάσει σύμβασης προστέθηκε στο τελικό τίμημα για την αγορά της εταιρείας και αύξησε το κόστος συμμετοχής.
 - 19 Στις 10 Δεκεμβρίου 2010, ποσό €184 χιλ. το οποίο είχε μειώσει το αρχικό τίμημα της εξαγοράς της εταιρείας «Ταύρος Πρότυπη Ανάπτυξη Α.Ε.» για τυχόν μελλοντικά κόστη επιστράφηκε στην πωλήτρια εταιρεία.
 - 20 Στις 13 Μαΐου 2011, η εταιρεία προχώρησε στην αγορά τμήματος των ακινήτων που βρίσκονται επί της οδού Θέωνος 8 και 10, στην Πλατεία Συντάγματος. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία απέκτησε συνολικά 1.314 τ.μ. γραφειακών χώρων στον 2ο και 3ο όροφο και 451,5 τ.μ. βοηθητικών χώρων στα παραπάνω ακίνητα. Οι χώροι των γραφείων είναι μισθωμένοι από την EFG Eurobank Ergasias Α.Ε ενώ οι βοηθητικοί χώροι από την Lambda Estate Development. Το τίμημα της αγοράς ανήλθε σε € 6.675 χιλ. (συμπεριλαμβανομένων δικηγορικών και συμβολαιογραφικών εξόδων ύψους € 102 χιλ.).
 - 21 Σύμφωνα με το ενημερωτικό δελτίο της Αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της 15ης Νοεμβρίου 2007, το μεγαλύτερο μέρος των αντιληθέντων κεφαλαίων είχαν προσδιορισθεί να χρησιμοποιηθούν εντός 24 μηνών από την τελική κάλυψη της αύξησης. Έκτοτε, ποσό €123.115 χιλ. δεν έχει χρησιμοποιηθεί ακόμα εξαιτίας έλλειψης κατάλληλων επενδυτικών ευκαιριών.
 - 22 Το υπόλοιπο προς διάθεση ύψους €123.115 χιλ. έχει τοποθετηθεί προσωρινά σε βραχυπρόθεσμες επενδύσεις (προθεσμιακές καταθέσεις), όπως αναφέρεται στις Ενοποιημένες και Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2013.

Μαρούσι, 13 Φεβρουαρίου 2014

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών

Νικόλαος Α. Μπέρτσος
Α.Δ.Τ. ΑΗ 023829

Γεώργιος Χρυσικός
Α.Δ.Τ. Ν 161578

Παναγιώτης Αριστέιδης Βάρφης
Α.Δ.Τ. Ξ 163166

Έκθεση Ενημερώσεων από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντιληθέντων Κεφαλαίων»

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «**EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**»

Σύμφωνα με την εντολή που λάβαμε από το Διοικητικό Συμβούλιο της «EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (η Εταιρεία), διενεργήσαμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες στο πλαίσιο όσων προβλέπονται από το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών, και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς, σχετικά με την Έκθεση Διάθεσης των Αντιληθέντων Κεφαλαίων της Εταιρείας, που αφορά στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών, που διενεργήθηκε το 2007. Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για τη σύνταξη της προαναφερόμενης Έκθεσης. Αναλάβαμε αυτή την εργασία σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, το οποίο ισχύει σε «Αναθέσεις Εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Ευθύνη μας είναι να εκτελούμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες και να σας γνωστοποιήσουμε τα ευρήματά μας.

Διαδικασίες:

1. Συγκρίναμε τα ποσά που αναφέρονται ως εκταμειώσεις στην επισυναπτόμενη «Έκθεση Διάθεσης Αντιληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με Καταβολή Μετρητών», με τα αντίστοιχα ποσά που έχουν αναγνωρισθεί στα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας, κατά τη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται.
2. Εξετάσαμε την πληρότητα της Έκθεσης και τη συνέπεια του περιεχομένου 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 ανά κατηγορία χρήσης/επένδυσης ποσά που εμφανίζονται ως εκταμειώσεις στην επισυναπτόμενη «Έκθεση Διάθεσης Αντιληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με Καταβολή Μετρητών», προκύπτουν από τα βιβλία 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 οικείο Ενημερωτικό Δελτίο και τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη τα αναφερόμενα στην σημείωση 20 της επισυναπτόμενης Έκθεσης Διάθεσης Αντιληθέντων Κεφαλαίων.

Με δεδομένο ότι η διενεργηθείσα εργασία, δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω. Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή είχαμε εκτελέσει έλεγχο ή επισκόπηση ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψη μας και άλλα θέματα, πέραν των αναφερομένων στην προηγούμενη παράγραφο.

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στα πλαίσια της τήρησης των υποχρεώσεων της προς το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών, καθώς και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για άλλους σκοπούς αφού περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις οικονομικές καταστάσεις που συνέταξε η Εταιρεία για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2013 μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2013, για τις οποίες αναμένεται να εκδώσουμε ξεχωριστή Έκθεση Ελέγχου.

Αθήνα, 14 Φεβρουαρίου 2014
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία,
Λεωφ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Κυριάκος Ριπής
ΑΜ ΣΟΕΛ
12111

