

**ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ «EUROBANK PROPERTIES  
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»  
ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 9 ΤΟΥ Ν. 3016/2002 ΚΑΙ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 289 ΤΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ  
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΟΥ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ  
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΚΤΑΚΤΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ 3<sup>ης</sup> ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2007**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ (η «**Εταιρεία**») κατά την από 6/8/07 συνεδρίασή του αποφάσισε να προτείνει στην Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου με καταβολή μετρητών ποσού €350 εκ. περίπου και έκδοση νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €2,13 η κάθε μια (οι «**Νέες Μετοχές**»), με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των υφιστάμενων μετόχων.

Στο πλαίσιο της ως άνω πρότασής του, το Διοικητικό Συμβούλιο συντάσσει την παρούσα έκθεση, σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν. 3016/2002 και το άρθρο 289 του Κανονισμού Λειτουργίας του Χρηματιστηρίου Αθηνών («**Χ.Α.**»), και ενημερώνει τους κ.κ. μετόχους της Εταιρείας σχετικά με τα ακόλουθα ζητήματα:

**1 Απολογισμός χρήσης αντληθέντων κεφαλαίων από την προηγούμενη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας**

Σύμφωνα με το άρθρο 275 του Κανονισμού Λειτουργίας Χ.Α. και την υπ' αριθμ. 33/24-11-05 απόφαση του Δ.Σ. του Χ.Α., η Εταιρεία έχει υποβάλει στο Χ.Α. από 26 Ιουλίου 2007 ενημερωμένο Πίνακα Χρήσης Αντληθέντων Κεφαλαίων αναφορικά με τη χρήση (έως και 30 Ιουνίου 2007) των κεφαλαίων που αντλήθηκαν δια της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου, η οποία αποφασίστηκε με την από 7-2-2006 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.

Έως και το Α' τρίμηνο του 2007 η Εταιρεία προέβη σε πολυάριθμες επενδύσεις. Ειδικότερα, στις 19 Ιουνίου 2006, αγόρασε ένα κτιριακό συγκρότημα γραφείων 12.083 τ.μ. στην περιοχή του Μοσχάτου έναντι ποσού €10.263 χιλ. Στις 7 Ιουλίου 2006, προχώρησε στην αγορά τριών κτιρίων στη Νέα Ιωνία Αττικής, συνολικής επιφάνειας 15.427,86 τ.μ., με πολεοδομική χρήση γραφείων, καταστήματος, συνεδριακού χώρου και θέσεων στάθμευσης έναντι €27.698 χιλ. Τέλος, στις 14 Δεκεμβρίου 2006, η Εταιρεία προέβη σε αγορά ακινήτου στα Βριλήσσια Αττικής, εμβαδού 393,35 τ.μ., έναντι €2.206 χιλ. Το συνολικό τίμημα που αντιστοιχεί στις ανωτέρω αγορές έχει ήδη καταβληθεί από την Εταιρεία.

Εντός του Β' τριμήνου του 2007, όπως προκύπτει και από τον Πίνακα Χρήσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, η Εταιρεία απέκτησε ένα πρώην βιομηχανικό συγκρότημα κτιρίων (πρώην

εργοστάσιο ΑΝΑΤΟΛΙΑ) για μελλοντική χρήση γραφείων, το οποίο βρίσκεται επί της Λεωφόρου Βυζαντίου και Καχραμάνογλου στη Νέα Ιωνία Αττικής έναντι συνολικού κόστους κτήσης €24.377 χιλ. Μέχρι σήμερα η Εταιρεία κατέβαλε €10.377 χιλ. τα οποία αναλύονται σε προκαταβολή τιμήματος €10.000 χιλ. και €377 χιλ. ως έξοδα κτήσης (όπως συμβολαιογραφικά, δικηγορικά κλπ). Το υπόλοιπο του τιμήματος, ήτοι, € 14.000 χιλ., θα αποπληρωθεί τμηματικά μέχρι και το Νοέμβριο 2007, ημερομηνία ολοκλήρωσης έργων που πραγματοποιούνται από τις πωλήτριες εταιρείες για την αλλαγή χρήσης και την αναβάθμιση των ακινήτων, ώστε να διαμορφωθεί για χρήση γραφείων. Μετά την καταβολή της προκαταβολής (€10.377 χιλ.) υπολείπετο €28.374 χιλ. προς διάθεση (βλ. Πίνακα Χρήσης Αντληθέντων Κεφαλαίων του Α' και Β' τριμήνου 2007).

Μετά το πέρας της ανωτέρω εξαμηνιαίας περιόδου, η Εταιρεία προέβη και σε άλλες επενδύσεις που παρατίθενται κατωτέρω.

Ειδικότερα, στις 23 Ιουλίου 2007, η Εταιρεία προχώρησε στην αγορά δύο καταστημάτων στην Κυψέλη Αττικής συνολικής επιφάνειας 791,18 τ.μ έναντι συνολικού τιμήματος €4.325 χιλ, το οποίο καταβλήθηκε ολοσχερώς χρησιμοποιώντας κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την εισαγωγή της Εταιρείας στο Χ.Α.

Στις 26 Ιουλίου 2007, η Εταιρεία συνήψε συμφωνία για την αγορά του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Σερβικής ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία RECO REAL PROPERTY AD, η οποία έχει στην ιδιοκτησία της ένα κτίριο μεικτής χρήσης (γραφεία – καταστήματα) στο κέντρο του Βελιγραδίου. Το συμφωνηθέν μέγιστο συνολικό τίμημα ανέρχεται σε €22.630 χιλ., το οποίο, όμως, ενδέχεται να μειωθεί κατά το ποσό των τυχόν υποχρεώσεων που θα έχει η RECO REAL PROPERTY AD στο χρόνο της καταβολής. Από το συμφωνηθέν τίμημα, €15.000 χιλ. θα καταβληθούν κατά τη μεταβίβαση των μετοχών της RECO REAL PROPERTY AD στην Εταιρεία ενώ το υπόλοιπο (απομειούμενο ως ανωτέρω) θα καταβληθεί μόλις ολοκληρωθούν οι εργασίες και παραδοθούν τα μίσθια στους μισθωτές.

Όσον αφορά κάποιες από τις προαναφερθείσες επενδύσεις, το τίμημα (ή μέρος του) έχει πιστωθεί και θα καταβληθεί σε μεταγενέστερο χρόνο. Το συνολικό πιστωθέν τίμημα ανέρχεται, κατά το μέγιστο, σε €36.630 χιλ. αναλυόμενο σε, αφενός, €14.000 χιλ. ως υπόλοιπο για την αγορά του κτιρίου «Ανατόλια» και, αφετέρου, σε ποσό έως €22.630 χιλ. (τυχόν μειούμενο ως ανωτέρω) για την επένδυση στην RECO REAL PROPERTY AD. Εκ του συνολικού πιστωθέντος τιμήματος, ποσό €24.049 χιλ. θα χρηματοδοτηθεί με κεφάλαια που αντλήθηκαν κατά την εισαγωγή της Εταιρείας στο Χ.Α. ενώ το υπόλοιπο, ποσό €12.581 χιλ. (ή τυχόν μικρότερο, κατά τα ανωτέρω) θα χρηματοδοτηθεί από υφιστάμενα διαθέσιμα της Εταιρείας.

Το συνολικό τίμημα των ανωτέρω επενδύσεων (αθροιζόμενο με το υπόλοιπο της επένδυσης στο «Ανατόλια» ήτοι €14.000 χιλ.), όταν καταβληθεί πλήρως, θα εξαντλήσει όλα τα κεφάλαια από την ανωτέρω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας που αντλήθηκαν κατά την πρώτη εισαγωγή των μετοχών της στο Χ.Α.

## **2 Επενδυτικό Σχέδιο**

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

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

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

## **3 Δεσμεύσεις Βασικών Μετόχων**

Οι βασικοί μέτοχοι της Εταιρείας, ήτοι οι μέτοχοι που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα τουλάχιστον 5% του μετοχικού της κεφαλαίου και οι οποίοι ταυτόχρονα συμμετέχουν και στη διοίκηση της Εταιρείας (ανώτατα διευθυντικά στελέχη, μέλη ΔΣ), ανακοινώνουν τα ακόλουθα:

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

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

#### **4 Τιμή Διάθεσης**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας προτείνει η τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών να δύναται να υπερβαίνει τη χρηματιστηριακή τους τιμή κατά το χρόνο αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης.

Αφού συνετάχθη η παρούσα έκθεση, ενεκρίθη ομόφωνα από όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ  
Νέα Ιωνία, 6 Αυγούστου 2007