



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

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ

ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΔΥΑΣΜΕΝΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ Α) 5.510.066 ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΑΠΟ ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΚΑΙ Β) 1.100.000 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΤΗΣ REIB EUROPE INVESTMENTS LIMITED, ΜΕ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΜΕ ΔΙΑΘΕΣΗ ΣΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ, Η ΟΠΟΙΑ ΔΕΝ ΑΠΟΤΕΛΕΙ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ, ΣΕ ΕΙΔΙΚΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ ΚΑΙ ΣΕ ΛΙΓΟΤΕΡΟ ΑΠΟ 100 ΦΥΣΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΟΔΗΓΙΑ 2003/71/ΕΚ ΠΕΡΙ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟΥ ΔΕΛΤΙΟΥ, ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΣΕ ΕΙΔΙΚΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ ("Q.I.B") ΣΤΙΣ Η.Π.Α. ΥΠΟ ΤΗΝ ΕΝΝΟΙΑ ΤΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ 144Α ΤΟΥ U.S. SECURITIES ACT ΤΟΥ 1933, ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΣΤΗΝ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ «ΜΕΓΑΛΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ» ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΞΙΩΝ ΤΟΥ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ

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

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

Σε περίπτωση που υπάρξουν Προσφερόμενες Μετοχές για τις οποίες δεν θα έχει εκδηλωθεί ενδιαφέρον, ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος της Εγχώριας Προσφοράς και ο Διαχειριστής του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς, οι Κύριοι Ανάδοχοι και οι Λοιποί Ανάδοχοι θα έχουν υποχρέωση να αγοράσουν τις μετοχές αυτές.

Επιπρόσθετα, ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος της Εγχώριας Προσφοράς και ο Διαχειριστής του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς, οι Κύριοι Ανάδοχοι και οι Λοιποί Ανάδοχοι έχουν το δικαίωμα της προαίρεσης αγοράς (Greenshoe Option) έως 680.000 υφιστάμενων μετοχών («Πρόσθετες Μετοχές») κυριότητας της REIB Europe Investments Limited δυνάμει ρήτρας επιπρόσθετης κατανομής μετοχών (Overallotment Facility) για την κάλυψη τυχόν αυξημένης ζήτησης.

Ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος της Εγχώριας Προσφοράς και ο Διαχειριστής του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς, οι Κύριοι Ανάδοχοι και οι Λοιποί Ανάδοχοι δεν θα έχουν υποχρέωση να αγοράσουν τις Πρόσθετες Μετοχές σε περίπτωση που δεν εκδηλωθεί ενδιαφέρον για τις εν λόγω μετοχές.

ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΗΣ ΚΥΡΙΟΣ ΑΝΑΔΟΧΟΣ ΤΗΣ ΕΓΧΩΡΙΑΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ



ΚΥΡΙΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ



ΛΟΙΠΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ

ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ, ΒΕΤΑ ΑΧΕΠΕΥ,
Γ.Α. ΠΕΡΒΑΝΑΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ, ΕΓΝΑΤΙΑ FINANCE ΑΧΕΠΕΥ, ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ,
ΕΘΝΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕ, ΕFG EUROBANK ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ, EUROCORP ΑΕΠΕΥ,
ΚΥΚΛΟΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ, ΛΑΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ (ΕΛΛΑΣ), MERIT ΑΧΕΠΕΥ, Π & Κ CAPITAL ΑΕΠΕΥ,
ΠΕΝΤΕΔΕΚΑΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ, ΠΗΓΑΣΟΣ ΑΧΕΠΕΥ, ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΤΤΙΚΗΣ,
ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΒΑΒΑΝΚ, ΤΡΑΠΕΖΑ PROBANK, ΩΜΕΓΑ ΤΡΑΠΕΖΑ

17 ΜΑΡΤΙΟΥ, 2006



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

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ

ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΔΥΑΣΜΕΝΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ Α) 5.510.066 ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΑΠΟ ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΚΑΙ Β) 1.100.000 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΤΗΣ REIB EUROPE INVESTMENTS LIMITED, ΜΕ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΚΑΙ ΜΕ ΔΙΑΘΕΣΗ ΣΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ, Η ΟΠΟΙΑ ΔΕΝ ΑΠΟΤΕΛΕΙ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ, ΣΕ ΕΙΔΙΚΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ ΚΑΙ ΣΕ ΛΙΓΟΤΕΡΟ ΑΠΟ 100 ΦΥΣΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΟΔΗΓΙΑ 2003/71/ΕΚ ΠΕΡΙ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟΥ ΔΕΛΤΙΟΥ, ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΣΕ ΕΙΔΙΚΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ ("Q.I.B") ΣΤΙΣ Η.Π.Α. ΥΠΟ ΤΗΝ ΕΝΝΟΙΑ ΤΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ 144Α ΤΟΥ U.S. SECURITIES ACT ΤΟΥ 1933, ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΣΤΗΝ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ «ΜΕΓΑΛΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ» ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΞΙΩΝ ΤΟΥ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ

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

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

Σε περίπτωση που υπάρξουν Προσφερόμενες Μετοχές για τις οποίες δεν θα έχει εκδηλωθεί ενδιαφέρον, ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος της Εγχώριας Προσφοράς και ο Διαχειριστής του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς, οι Κύριοι Ανάδοχοι και οι Λοιποί Ανάδοχοι θα έχουν υποχρέωση να αγοράσουν τις μετοχές αυτές.

Επιπρόσθετα, ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος της Εγχώριας Προσφοράς και ο Διαχειριστής του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς, οι Κύριοι Ανάδοχοι και οι Λοιποί Ανάδοχοι έχουν το δικαίωμα της προαίρεσης αγοράς (Greenshoe Option) έως 680.000 υφιστάμενων μετοχών («Πρόσθετες Μετοχές») κυριότητας της REIB Europe Investments Limited δυνάμει ρήτρας επιπρόσθετης κατανομής μετοχών (Overallotment Facility) για την κάλυψη τυχόν αυξημένης ζήτησης.

Ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος της Εγχώριας Προσφοράς και ο Διαχειριστής του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς, οι Κύριοι Ανάδοχοι και οι Λοιποί Ανάδοχοι δεν θα έχουν υποχρέωση να αγοράσουν τις Πρόσθετες Μετοχές σε περίπτωση που δεν εκδηλωθεί ενδιαφέρον για τις εν λόγω μετοχές.

ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΗΣ ΚΥΡΙΟΣ ΑΝΑΔΟΧΟΣ ΤΗΣ ΕΓΧΩΡΙΑΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ



ΚΥΡΙΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ



ΛΟΙΠΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ

ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ, ΒΕΤΑ ΑΧΕΠΕΥ,
Γ.Α. ΠΕΡΒΑΝΑΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ, ΕΓΝΑΤΙΑ FINANCE ΑΧΕΠΕΥ, ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ,
ΕΘΝΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕ, ΕFG EUROBANK ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ, EUROCORP ΑΕΠΕΥ,
ΚΥΚΛΟΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ, ΛΑΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ (ΕΛΛΑΣ), MERIT ΑΧΕΠΕΥ, Π & Κ CAPITAL ΑΕΠΕΥ,
ΠΕΝΤΕΔΕΚΑΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ, ΠΗΓΑΣΟΣ ΑΧΕΠΕΥ, ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΤΤΙΚΗΣ,
ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΒΑΒΑΝΚ, ΤΡΑΠΕΖΑ PROBANK, ΩΜΕΓΑ ΤΡΑΠΕΖΑ

17 ΜΑΡΤΙΟΥ, 2006

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1 ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	6
1.1 ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ	7
1.1.1 Επιχειρηματική δραστηριότητα	7
1.1.2 Επιχειρηματικά πλεονεκτήματα	9
1.1.3 Επιχειρηματική στρατηγική	10
1.1.4 Διοίκηση	10
1.1.5 Μέτοχοι	11
1.1.6 Συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες	11
1.1.6.1 Συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες χρήσεων 2003-2004 βάσει του Ελληνικού Γενικού Λογιστικού Σχεδίου και του Κ.Ν. 2190/1920	11
1.1.6.2 Συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες χρήσης 2005 βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.)	13
1.2 ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΝΔΥΑΣΜΕΝΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	15
1.3 ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΟ ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ	19
1.4 ΛΟΓΟΙ ΤΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΚΑΙ ΧΡΗΣΗ ΤΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	19
2 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	22
2.1 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΚΑΙ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	22
2.2 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΟΝ ΚΛΑΔΟ, ΣΤΟΝ ΟΠΟΙΟ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΠΟΙΕΙΤΑΙ Η ΕΤΑΙΡΙΑ	27
2.3 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΣΥΝΔΥΑΣΜΕΝΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΤΙΜΗ ΤΗΣ ΜΕΤΟΧΗΣ	31
3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	33
3.1 ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ 2003-2004 ΑΠΟ ΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΟΥ ΣΥΝΤΑΧΘΗΚΑΝ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ Ε.Γ.Λ.Σ. ΚΑΙ ΤΟΥ Κ.Ν. 2190/1920	33
3.2 ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ 2005 ΑΠΟ ΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΟΥ ΣΥΝΤΑΧΘΗΚΑΝ ΒΑΣΕΙ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ (Δ.Π.Χ.Π.)	35
3.3 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ ΤΟΥ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟΥ ΔΕΛΤΙΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΣ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	37
3.3.1 Υπεύθυνα πρόσωπα	37
3.3.2 Νομικός έλεγχος	39
3.3.3 Έκτακτος οικονομικός και λογιστικός έλεγχος	42
3.3.4 Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές – Λογιστές	45
3.3.5 Έγγραφα στη διάθεση του κοινού	46
3.3.6 Έγγραφα μέσω Παραπομπής	47
3.3.7 Φορολογικός έλεγχος	47
3.4 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΚΔΟΤΗ	53
3.4.1 Ιστορικό και ανάπτυξη του Εκδότη	53
3.4.2 Σημαντικά γεγονότα στην εξέλιξη της Εταιρίας	53
3.4.3 Αναδιάρθρωση ενόψει της μετατροπής σε Α.Ε.Ε.Α.Π. – παράγοντες που επηρεάζουν τα αποτελέσματα των εργασιών και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας	55
3.5 ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ	62
3.5.1 Αντικείμενο δραστηριότητας	62
3.5.2 Επενδυτικός στόχος και πολιτική	62
3.5.3 Επενδύσεις κινητών αξιών	65
3.5.4 Πωλήσεις	65
3.5.5 Επιχειρηματική στρατηγική	65

3.5.6	Ιδιαίτερες Συνθήκες του Κλάδου Εταιριών Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου	67
3.5.7	Επενδυτικοί περιορισμοί και επενδυτικά όρια	79
3.5.8	Επενδυτική λειτουργία της Εταιρίας	81
3.5.9	Εκτίμηση αξίας ακινήτων της Εταιρίας	82
3.5.9.1	Έκθεση εκτίμησης αξίας ακινήτων του Σ.Ο.Ε.	82
3.5.9.2	Έκθεση εκτίμησης της Savills Ελλάς Ε.Π.Ε.	86
3.5.10	Κατάσταση Επενδύσεων 31.12.2005	87
3.5.11	Περιγραφή του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της Εταιρίας	88
3.5.11.1	Γενική Επισκόπηση των ακινήτων της Εταιρίας	91
3.5.11.2	Γενική Επισκόπηση των μισθώσεων των ακινήτων της Εταιρίας	95
3.5.11.3	Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας ανά γεωγραφική περιοχή	97
3.5.11.4	Το Χαρτοφυλάκιο ανά τομέα αγοράς	98
3.5.11.5	Οι κυριότεροι μισθωτές του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας	99
3.5.11.6	Γεωγραφική Κατανομή Μισθώσεων για τις χρήσεις 2003-2005	100
3.5.11.7	Περιγραφές μεμονωμένων ακινήτων	100
3.5.12	Πωλήσεις ακινήτων	117
3.5.13	Πληροφορική	117
3.5.14	Μάρκετινγκ	117
3.5.15	Άλλα περιουσιακά στοιχεία	117
3.5.16	Επισκόπηση του κλάδου δραστηριότητας της Εταιρίας	117
3.5.16.1	Επισκόπηση της Αγοράς	118
3.5.17	Ανταγωνισμός	126
3.6	ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ	128
3.6.1	Σύμβαση μεταξύ των Υφιστάμενων Μετόχων	128
3.6.2	Συμβάσεις με το Βασικό Μέτοχο	129
3.6.2.1	Η Σύμβαση Παροχής Συμβουλευτικών και Διοικητικών Υπηρεσιών	129
3.6.2.2	Λοιπές Συμβάσεις με τον Βασικό Μέτοχο	133
3.6.3	Συμβάσεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	134
3.6.4	Πιστωτικές – Δανειακές Συμβάσεις	138
3.6.5	Εγγυητικές Επιστολές - Εγγυήσεις	138
3.6.6	Αμοιβές που συνδέονται με υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στην Εταιρία βάσει συμφωνιών	138
3.7	ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ	139
3.7.1	Ο Όμιλος Eurobank	139
3.7.2	Θυγατρικές και Συνδεδεμένες εταιρίες	141
3.8	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ 2003-2004	
	ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ Ν. 2190/1920	142
3.8.1	Χρηματοοικονομικές πληροφορίες αποτελεσμάτων	143
3.8.2	Εξέλιξη Εργασιών – Αποτελεσμάτων	144
3.8.3	Χρηματοοικονομικές πληροφορίες Ισολογισμών	153
3.8.4	Ανάλυση πληροφοριών σημαντικών στοιχείων Ισολογισμού	154
3.8.5	Επενδύσεις χρήσεων 2003-2004	166
3.8.6	Χρηματοοικονομικές πληροφορίες Ταμειακών Ροών	170
3.8.7	Χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τις μεταβολές της Καθαρής Θέσης των χρήσεων 2003-2004	171
3.8.8	Προσαρτήματα	171

3.9 ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ 2005 ΒΑΣΕΙ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ (Δ.Π.Χ.Π.)	172
3.9.1 Εισαγωγή	172
3.9.2 Επισκόπηση της λειτουργίας και της οικονομικής κατάστασης της Εταιρίας και προοπτικές	173
3.9.3 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες ενοποιημένων αποτελεσμάτων	175
3.9.4 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες ισολογισμών σε ενοποιημένη βάση	183
3.9.5 Ανάλυση των κερδών προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) και της Εσωτερικής Αξίας της Μετοχής (NAV)	187
3.9.6 Επενδύσεις χρήσης 2005	190
3.9.7 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες ενοποιημένων ταμειακών ροών	191
3.9.8 Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων σε ενοποιημένη βάση	192
3.9.9 Λογιστικές αρχές και επεξηγηματικές σημειώσεις	192
3.10 ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΤΩΝ ΔΙΑΦΟΡΩΝ ΜΕΤΑΞΥ Δ.Π.Χ.Π. ΚΑΙ Ε.Γ.Λ.Σ	192
3.11 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	203
3.12 ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΗ ΔΙΑΘΡΩΣΗ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΑΘΑΡΟ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΧΡΕΟΣ	206
3.13 ΔΗΛΩΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΤΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΙΝΗΣΗΣ	207
3.14 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ή ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	207
3.15 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΟΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	208
3.15.1 Εταιρίες με κοινή Διοίκηση	208
3.15.2 Αμοιβές και Οφέλη	209
3.15.3 Συναλλαγές με το βασικό μέτοχο	209
3.15.4 Συναλλαγές με θυγατρικές και συγγενείς εταιρίες	210
3.15.5 Συναλλαγές με μέλη του ομίλου EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.	211
3.16 ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΙ ΕΠΟΠΤΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΚΑΙ ΑΝΩΤΕΡΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΣΤΕΛΕΧΗ	214
3.16.1 Διοικητικό Συμβούλιο, ανώτερα διοικητικά και διευθυντικά στελέχη	215
3.17 ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ	219
3.18 ΠΡΟΛΗΨΗ ΚΑΙ ΠΑΡΕΜΠΟΔΙΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ, ΠΟΥ ΣΥΝΔΕΟΝΤΑΙ ΜΕ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ ΕΓΚΛΗΜΑΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ	223
3.19 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ	224
3.19.1 Ο ρόλος της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E.	224
3.19.2 Συμφέροντα της Διοίκησης και Ορισμένες Συναλλαγές	225
3.19.3 Συμβάσεις με τα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα και ανώτερα διοικητικά στελέχη της Εταιρίας	225
3.19.4 Δηλώσεις μελών διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων καθώς και ανώτερων διοικητικών στελεχών.	225
3.19.5 Αμοιβές και οφέλη	227
3.19.6 Οφέλη που λαμβάνονται από τρίτα μέρη για την παροχή υπηρεσιών στην Εταιρία	229
3.19.7 Συμμετοχές των μελών των Διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και των ανωτέρων διοικητικών στελεχών στη διοίκηση ή/και στο κεφάλαιο άλλων εταιριών	229
3.20 ΟΡΓΑΝΟΓΡΑΜΜΑ	234
3.21 ΥΠΑΛΛΗΛΟΙ- ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ	235
3.22 ΜΕΤΟΧΟΙ	236
3.23 ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ	240
3.24 ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	242
3.24.1 Μετοχικό κεφάλαιο	242
3.24.1.1 Καταβεβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο	242
3.24.1.2 Εξέλιξη του Μετοχικού Κεφαλαίου	242
3.24.2 Καταστατικό	245

4 ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ	248
4.1 ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	248
4.1.1 Λόγοι της Προσφοράς και χρήση των εσόδων	248
4.2 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΙΣ ΚΙΝΗΤΕΣ ΑΞΙΕΣ ΠΟΥ ΕΙΣΑΓΟΝΤΑΙ ΠΡΟΣ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗ	249
4.2.1 Γενικά Στοιχεία Συνδυασμένης Προσφοράς	249
4.2.2 Συνοπτικά στοιχεία Συνδυασμένης Προσφοράς	250
4.2.3 Τιμή Διάθεσης	252
4.2.4 Διαδικασία διάθεσης των Προσφερόμενων Μετοχών	253
4.2.4.1 Διαδικασία διάθεσης των Προσφερόμενων Μετοχών με Δημόσια Προσφορά σε Μη Ειδικούς Επενδυτές	253
4.2.4.2 Διάθεση Μετοχών σε Ειδικούς Επενδυτές μέσω της Εγχώριας Προσφοράς	254
4.2.5 Γενικά στοιχεία κατανομής των Προσφερόμενων Μετοχών	255
4.2.5.1 Κατανομή των Μετοχών στους Ειδικούς Επενδυτές στα πλαίσια της Εγχώριας Προσφοράς	256
4.2.5.2 Κατανομή των Μετοχών στους Μη Ειδικούς Επενδυτές στα πλαίσια της Εγχώριας Προσφοράς	257
4.2.6 Αναμενόμενο Χρονοδιάγραμμα	257
4.2.7 Σταθεροποίηση της Τιμής της Μετοχής	258
4.3 ΚΑΤΟΧΟΙ ΠΟΥ ΠΩΛΟΥΝ ΚΙΝΗΤΕΣ ΑΞΙΕΣ	259
4.4 ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ, ΑΝΑΔΟΧΟΙ ΚΑΙ ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ	260
4.5 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΑΔΟΧΗ	263
4.6 ΔΙΑΣΠΟΡΑ ΜΕΤΟΧΩΝ	265
4.7 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	265
4.7.1 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΕΤΟΧΩΝ	266
4.7.1.1 Γενικά	266
4.7.1.2 Δικαίωμα Μερίσματος	266
4.7.1.3 Δικαιώματα Ψήφου	266
4.7.1.4 Δικαιώματα Προτίμησης	267
4.7.1.5 Δικαίωμα στο Προϊόν της Εκκαθάρισης	267
4.7.1.6 Δικαιώματα Μειοψηφίας	268
4.7.1.7 Διαπραγματευσιμότητα των μετοχών	268
4.7.2 Προτάσεις Εξαγοράς	268
4.7.3 Φορολογία Μερισμάτων	268
5 ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΩΝ ΟΡΩΝ ΚΛΑΔΟΥ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	269
6 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	271
6.1 ΟΙ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΕΣ ΑΠΟ ΤΟ Δ.Σ. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2005 ΠΟΥ ΣΥΝΤΑΧΘΗΚΑΝ ΒΑΣΕΙ ΤΩΝ Δ.Π.Χ.Π.	272
6.2 ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΤΗΣ 31.12.2005, Η ΟΠΟΙΑ ΣΥΝΤΑΧΘΗΚΕ ΣΤΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΤΗΣ ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΣΤΟ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ	344

Το παρόν Ενημερωτικό Δελτίο αφορά στη Δημόσια Προσφορά μετοχών της ανώνυμης εταιρίας με την επωνυμία «EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (στο εξής η «Eurobank Properties» ή η «Εταιρία» ή «ο Εκδότης») στην Ελλάδα (στο εξής «Εγχώρια Προσφορά» ή «Δημόσια Προσφορά») και την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας στην κατηγορία «Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης» της Αγοράς Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών, έχει συνταχθεί σύμφωνα με την ισχύουσα ελληνική νομοθεσία και έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς μόνον όσον αφορά την κάλυψη των αναγκών πληροφόρησης του επενδυτικού κοινού, όπως αυτές καθορίζονται από τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΚ) 809/2004 της Επιτροπής της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Σχετικά με τη διάθεση στο Εξωτερικό, η οποία δεν αποτελεί Δημόσια Προσφορά, σε Ειδικούς Επενδυτές και σε λιγότερο από 100 φυσικά πρόσωπα σύμφωνα με την οδηγία 2003/71/ΕΚ περί Ενημερωτικού Δελτίου, καθώς και σε Ειδικούς Επενδυτές ("Q.I.B") στις Η.Π.Α. υπό την έννοια του Κανονισμού 144Α του U.S. Securities Act του 1933 (στο εξής «Διεθνής Προσφορά» ή «Διάθεση στο Εξωτερικό»), έχει συνταχθεί, παρέχοντας αντίστοιχη πληροφόρηση στους επενδυτές, Ενημερωτικό Δελτίο στην αγγλική (το οποίο δεν έχει υποβληθεί για έγκριση στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς ή σε άλλη εποπτική αρχή), βάσει του οποίου γίνεται η Διάθεση στο Εξωτερικό μέσω του Διαχειριστή του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς, Citigroup Global Capital Markets Limited.

Το παρόν Περιληπτικό Σημείωμα περιλαμβάνει συνοπτικές πληροφορίες για την Εταιρία και για την παρούσα Δημόσια Προσφορά, καθώς και ορισμένους σημαντικούς παράγοντες κινδύνου που πρέπει να ληφθούν υπόψη σε σχέση με πιθανή επένδυση στις Προσφερόμενες Μετοχές (δηλ. στις μετοχές (νέες και υφιστάμενες) που προσφέρονται στα πλαίσια εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Το παρόν Περιληπτικό Σημείωμα αποτελεί εισαγωγή του Ενημερωτικού Δελτίου. Κάθε επενδυτής πρέπει να βασίσει οποιαδήποτε επενδυτική απόφασή του για κινητές αξίες στην εξέταση του Ενημερωτικού Δελτίου ως συνόλου.

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

Η παρούσα συνδυασμένη προσφορά (στο εξής η «Συνδυασμένη Προσφορά») συνίσταται σε Δημόσια Προσφορά στην Ελλάδα («Εγχώρια Προσφορά» ή «Δημόσια Προσφορά») καθώς και σε Διάθεση στο Εξωτερικό: α) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, που θα προέλθουν από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, και β) υφιστάμενων κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρίας κυριότητας της Real Estate Investment Banking Europe Investments Limited (εφεξής «REIB Europe Investments Limited» ή «Πωλητής Μέτοχος»), η οποία ελέγχεται εμμέσως σε ποσοστό 100% από την Τράπεζα Deutsche Bank AG μέσω άλλων 100% θυγατρικών της (στο εξής η «Συνδυασμένη Προσφορά»).

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

- το σχέδιο της Εταιρίας να μειώσει τα λειτουργικά της έξοδα μέσω της διαρκούς ενίσχυσης των μακροχρόνιων σχέσεων με τους μισθωτές της με σκοπό την επίτευξη συνεχών ανανεώσεων των μισθώσεων στις τιμές της αγοράς, τη μείωση των χώρων που αυτή τη στιγμή δεν έχουν εκμισθωθεί, τη μείωση των εξόδων μιας εκ νέου μίσθωσης και την αξιοποίηση των αναγκών επέκτασης των υφισταμένων μισθωτών της,
- η πρόθεση της Εταιρίας να διανέμει το μεγαλύτερο μέρος των διανεμητέων καθαρών κερδών της ως μερίσματα,

- η πρόθεση της Εταιρίας να μεταβιβάζει ακίνητα, όταν προκύπτουν ευκαιρίες στην αγορά που συνάδουν με τους επενδυτικούς στόχους και την επενδυτική πολιτική της Εταιρίας,
- η πεποίθηση της Εταιρίας ότι η δομή της από άποψη εταιρικής διακυβέρνησης προστατεύει επαρκώς τους μετόχους μειοψηφίας από συγκρούσεις συμφερόντων που ενδέχεται να προκύψουν ως αποτέλεσμα της σημαντικής επιρροής της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E., η οποία είναι ο βασικός της μέτοχος και Σύμβουλός της,
- η πρόθεση της Εταιρίας να συνεχίσει να αξιοποιεί τη σχέση της με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. και
- η πρόθεση της Εταιρίας να προχωρήσει σε επιλεκτικές εξαγορές ακινήτων υψηλής εμπορικότητας και προβολής στην Ελλάδα.

Οι δηλώσεις αυτές (που αφορούν το μέλλον και τις προοπτικές της Εταιρίας και του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται) αντικατοπτρίζουν την άποψη της Εταιρίας σήμερα σχετικά με μελλοντικά γεγονότα και υπόκεινται σε ορισμένους κινδύνους και παραδοχές. Πολλοί παράγοντες μπορούν να οδηγήσουν τα πραγματικά αποτελέσματα, ή/και την απόδοση της Εταιρίας να διαφέρουν ουσιαστικά από τα μελλοντικά αποτελέσματα, ή/και απόδοση ή/και επιτεύγματα που ενδέχεται να διατυπώνονται άμεσα ή έμμεσα στις εν λόγω δηλώσεις.

Οι εν λόγω παράγοντες περιλαμβάνουν, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, τις προσδοκίες της Εταιρίας σχετικά με:

- τη διανομή του μεγαλύτερου μέρους των διανεμητέων καθαρών κερδών της ως μερίσματα
- τον ανταγωνισμό με άλλες εταιρίες,
- τη λύση, ή τη μη ανανέωση της σύμβασης παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών,
- τον εντοπισμό κατάλληλων επενδύσεων,
- τη διατήρηση σταθερής συνεργασίας με αξιόπιστους και υψηλής ποιότητας μισθωτές,
- την ελληνική αγορά ακινήτων,
- αλλαγές στη φορολογική ή άλλη νομοθεσία και στο ρυθμιστικό πλαίσιο της Ελλάδας, της Ευρωπαϊκής Ένωσης και άλλων κρατών, στα οποία ενδέχεται να επεκταθεί η Εταιρία,
- τις γενικές οικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα και στο εξωτερικό, και
- την απόδοση του Χρηματιστηρίου Αθηνών και άλλων Κεφαλαιαγορών.

Εάν επέλθουν ένας ή περισσότεροι τέτοιοι κίνδυνοι ή εάν ορισμένες υποκείμενες παραδοχές αποδειχθούν εσφαλμένες, η χρηματοοικονομική κατάσταση, ή/και τα αποτελέσματα οι προοπτικές της Εταιρίας μπορεί να διαφοροποιηθούν ουσιαστικά από αυτά που αναφέρονται άμεσα ή έμμεσα στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο ως τα αποτελέσματα και τις προοπτικές που η Εταιρία αναμένει, θεωρεί, εκτιμά ή προσδοκά να έχει.

Η Εταιρία δεν προτίθεται και δεν αναλαμβάνει οποιαδήποτε ευθύνη για την επικαιροποίηση των πληροφοριών του κλάδου δραστηριότητάς της, όπως αυτές αναφέρονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο.

1.1 ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ

1.1.1 Επιχειρηματική δραστηριότητα

Η Εταιρία είναι μία από τις σημαντικότερες Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία στην Ελλάδα. Έχει στην κυριότητά της και διαχειρίζεται ενεργά ένα ποικίλης σύνθεσης χαρτοφυλάκιο εμπορικών ακινήτων υψηλού προφίλ, τα οποία βρίσκονται στις κύριες αστικές περιοχές της Ελλάδας και τα οποία εκμισθώνει κυρίως σε υψηλής αναγνωρισιμότητας εταιρίες.

Οι δύο μεγαλύτεροι μισθωτές της Εταιρίας είναι ο όμιλος Eurobank¹, ένας από τους κορυφαίους ομίλους χρηματοοικονομικών υπηρεσιών στην Ελλάδα, που συνεισέφερε περίπου το 41,9% των συνολικών ετησιοποιημένων

¹ Για τις ανάγκες του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, όπου γίνεται αναφορά στον «όμιλο Eurobank» περιλαμβάνονται – για τη χρήση 2005 - οι εταιρίες: Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., Private Sea Projects A.E., Sete Technical Services S.A., Sete Yacht Management S.A., Private Sea Yachting A.E., Hellas on Line A.E., Λότζικ Ντάτα Ινφορμείσον Σύστεμς A.E., Ζήνων Ακίνητα A.E., Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων A.E. και την Φιλοξένια 04 A.E. Από το 2006 οι εταιρίες Hellas on Line A.E., Λότζικ Ντάτα Ινφορμείσον Σύστεμς A.E., Ζήνων Ακίνητα A.E. δεν ανήκουν στον όμιλο Eurobank.

μισθωμάτων άνευ χαρτοσήμου την 31η Δεκεμβρίου 2005 και ο όμιλος Μαρινόπουλου², μεγάλος ελληνικός όμιλος εταιριών λιανικού εμπορίου που συνεισέφερε περίπου το 35,9% των συνολικών επτισοποιημένων μισθωμάτων άνευ χαρτοσήμου την 31η Δεκεμβρίου 2005³. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E, η REIB Europe Investments Limited (η οποία ελέγχεται εμμέσως σε ποσοστό 100% από την Τράπεζα Deutsche Bank AG, μέσω άλλων 100% θυγατρικών της) και η Lamda Estate Development Ανώνυμη Κτηματική Τεχνική Υπηρεσιών και Αντιπροσωπειών Εταιρία (εταιρία ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας και μέλος του Ομίλου Λάτση) κατέχουν επί του παρόντος το συνολικό μετοχικό της κεφάλαιο. Με την ολοκλήρωση της Συνδυασμένης Προσφοράς και με την παραδοχή ότι θα ασκηθεί το δικαίωμα πρόσθετης κατανομής (overallotment option) στο σύνολό της, η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., η REIB Europe Investments Limited και η Lamda Estate Development Ανώνυμη Κτηματική Τεχνική Υπηρεσιών και Αντιπροσωπειών Εταιρία θα συνεχίσουν να είναι οι μέτοχοι πλειοψηφίας της Εταιρίας, κατέχοντας και οι τρεις μαζί το 70,1% του συνόλου των μετοχών της.

Την 31η Δεκεμβρίου 2005, το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρίας απαρτιζόταν από 27 εμπορικά ακίνητα που βρίσκονται κυρίως στη ευρύτερη περιοχή των Αθηνών, και σε άλλες μεγάλες πόλεις όπως, η Θεσσαλονίκη, η Πάτρα και τα Ιωάννινα. Την 31η Δεκεμβρίου 2005, το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της περιλάμβανε συνολική μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια 165.307 τετραγωνικών μέτρων (στο εξής «τ.μ.») και εκτιμηθείσα αξία περίπου € 271.322 χιλ. σύμφωνα με τη σχετική έκθεση εκτίμησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας, η οποία διενεργήθηκε από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (εφεξής «Σ.Ο.Ε.»).

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται οι συνολικές μικτές εκμισθώσιμες επιφάνειες του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας βάσει επισκόπησης των τίτλων των ακινήτων της Εταιρίας την 31η Δεκεμβρίου 2005 ανά περιοχή και τύπο ακινήτου.

Περιοχή	Γραφεία	Εμπορικά Καταστήματα (σε τ.μ., εκτός των ποσοστών)	Αποθήκες/ Άλλα	Σύνολο	Σύνολο (%)
Κέντρο Αθήνας	4.187	7.527	1.108	12.822	7,8%
Ευρύτερη Περιοχή Αθηνών	87.338	2.787	10.935	101.060	61,1%
Συνολικά για την Αθήνα	91.525	10.314	12.043	113.882	68,9%
Υπόλοιπη Ελλάδα	573	4.217	46.635	51.425	31,1%
Σύνολο	92.098	14.531	58.678	165.307	
Σύνολο (%)	55,7%	8,8%	35,5%	-	100,0%

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

Στον ακόλουθο πίνακα φαίνονται οι συνολικές εκτιμηθείσες αξίες του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας με βάση την αποτίμηση του Σ.Ο.Ε. την 31η Δεκεμβρίου 2005 ανά περιοχή και τύπο ακινήτου:

Περιοχή	Γραφεία ⁽¹⁾	Εμπορικά Καταστήματα (σε χιλ. ευρώ, εκτός των ποσοστών)	Αποθήκες/ Άλλα ⁽²⁾	Σύνολο	Σύνολο (%)
Κέντρο Αθήνας	12.447	34.661	748	47.856	17,7%
Ευρύτερη Περιοχή Αθηνών	149.067	8.817	11.213	169.097	62,3%
Συνολικά για την Αθήνα	161.514	43.478	11.961	216.953	80,0%
Υπόλοιπη Ελλάδα	1.159	11.420	41.790	54.369	20,0%
Σύνολο	162.673	54.898	53.751	271.322	100,0%
Σύνολο (%)	60,0%	20,2%	19,8%	-	-

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

⁽¹⁾ Αναφορικά με ακίνητα για μικτή χρήση λιανικού εμπορίου - γραφείων, η συνολική αξία με βάση την αποτίμηση του Σ.Ο.Ε. έχει επιμεριστεί με βάση την μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια ανά τύπο χρήσης.

⁽²⁾ Συμπεριλαμβανομένων θέσεων στάθμευσης.

² Για τις ανάγκες του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, όπου γίνεται αναφορά στον «όμιλο Μαρινόπουλου» περιλαμβάνονται οι εταιρίες: Αδελφοί Μαρινόπουλοι Α.Ε., Φαμάρ Α.Β.Ε., ΔΙΑ Hellas Α.Ε., Carrefour Μαρινόπουλος Α.Ε., Μαρινόπουλος Α.Β.Ε.Τ.Ε., Sephora Μαρινόπουλος Α.Ε.Ε., Μαρινόπουλος Εταιρία Καφέ Α.Ε..

³ Όπου αναφέρεται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο ο όρος «επτισοποιημένα μισθώματα» εννοείται «τα «επτισοποιημένα μισθώματα άνευ χαρτοσήμου την 31.12.2005», τα οποία είναι το αποτέλεσμα του πολλαπλασιασμού του μηνιαίου μισθώματος ανά ακίνητο την 31.12.2005 επί δώδεκα (12) μήνες, χωρίς αναπροσαρμογή βάσει ΔΤΚ».

Για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2005 έχουν συνταχθεί οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (στο εξής «Δ.Π.Χ.Π.»). Σύμφωνα με τις εν λόγω οικονομικές καταστάσεις, κατά το έτος 2005, τα έσοδα της Εταιρίας διαμορφώθηκαν σε € 16.864 χιλ. και τα κέρδη προ φόρων διαμορφώθηκαν σε € 18.809 χιλ. Σε ενοποιημένο επίπεδο, τα έσοδα χρήσης και τα κέρδη προ φόρων διαμορφώθηκαν σε € 16.864 χιλ. και € 15.771 χιλ. αντίστοιχα.

1.1.2 Επιχειρηματικά πλεονεκτήματα

Η Εταιρία πιστεύει ότι διαθέτει τα εξής πλεονεκτήματα:

Χαρτοφυλάκιο Ακινήτων Υψηλής Ποιότητας

Η Εταιρία διαθέτει ένα από τα μεγαλύτερα χαρτοφυλάκια ακινήτων στην Ελλάδα υπό ενεργή διαχείριση. Το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της αποτελείται κυρίως από κτίρια προσφάτως κατασκευασθέντα ή προσφάτως ανακαινισθέντα με σύγχρονη υποδομή που βρίσκονται στις καλύτερες αστικές περιοχές και μισθώνονται σε υψηλής αναγνωρισιμότητας εταιρίες δυνάμει μακροχρόνιων συμβάσεων μίσθωσης. Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρίας περιλαμβάνει ακίνητα σε ολόκληρη την Ελλάδα, η πλειονότητα των οποίων βρίσκεται στην Αθήνα, την πιο σημαντική αγορά ακινήτων στη χώρα, που έχει την μεγαλύτερη ρευστότητα. Τα υπόλοιπα ακίνητα βρίσκονται σε άλλες μεγάλες πόλεις, όπως η Θεσσαλονίκη, η Πάτρα και τα Ιωάννινα. Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας διαφοροποιείται ανά τύπο ακινήτων με το 55,7% της μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας του χαρτοφυλακίου της να αποτελείται από χώρους γραφείων, το 35,5% από αποθήκες και βιομηχανικούς χώρους και το 8,8% να αποτελείται από χώρους λιανικής (εμπορικά καταστήματα). Το 2005 το ποσοστό πληρότητας των ακινήτων της Εταιρίας διαμορφώθηκε σε 98,5% περίπου (μη υπολογιζόμενων των ακινήτων που χρησιμοποιεί η Εταιρία (ακίνητο επί της οδού Λαοδικείας), ή διατίθενται προς πώληση (ακίνητο στα Σπάτα).

Ισχυρή και Σταθερή Ομάδα Μισθωτών

Η Εταιρία πιστεύει ότι το σύνολο των μισθωτών της περιλαμβάνει κυρίως καλά εδραιωμένες, υψηλής φερεγγυότητας εταιρίες προερχόμενες από ποικίλους κλάδους δραστηριότητας όπως οι χρηματοοικονομικές υπηρεσίες, ο κλάδος της λιανικής, της πληροφορικής, της ναυτιλίας και των logistics. Επιπρόσθετα, η πολιτική της Εταιρίας ως προς τη σύναψη μακροχρόνιων μισθώσεων που είναι προσαρμοσμένες στις ανάγκες των μισθωτών της, της έχει επιτρέψει την δημιουργία ισχυρών σχέσεων μαζί τους. Η Εταιρία πιστεύει ότι αυτή η πολιτική θα οδηγήσει σε υψηλά επίπεδα ανανέωσης των μισθώσεων, υψηλά επίπεδα πληρότητας και, κατά συνέπεια, σε σταθερά έσοδα από μισθώματα.

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

Η Εταιρία πιστεύει ότι η στρατηγική της συνεργασία με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., η οποία είναι ο κύριος μέτοχος και σύμβουλος της βάσει σχετικής σύμβασης παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών, της παρέχει σημαντικό ανταγωνιστικό πλεονέκτημα. Επιπρόσθετα, επωφελείται από το γεγονός της εκπροσώπησης της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. στο διοικητικό της συμβούλιο και στην επενδυτική της επιτροπή, γεγονός που της παρέχει μία επιπλέον πηγή εξειδικευμένων γνώσεων σχετικά με τον κλάδο ακινήτων και της επιτρέπει να αξιοποιήσει περαιτέρω τους πόρους ενός εκ των πιο επιτυχημένων και έμπειρων επενδυτών στην ελληνική αγορά ακινήτων. Δυνάμει της ως άνω σύμβασης παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., η Εταιρία έχει επίσης το δικαίωμα πρώτης προσφοράς σε όλες τις μελλοντικές ευκαιρίες απόκτησης ακινήτων που ο σύμβουλος της Εταιρίας εντοπίζει ως ακίνητα προς επένδυση στην Ελλάδα με την επιφύλαξη ορισμένων εξαιρέσεων.

Εμπειρία ανώτερων διευθυντικών στελεχών και μελών του Διοικητικού της Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής

Τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου, τα ανώτερα διευθυντικά στελέχη και η επενδυτική της επιτροπή έχουν σημαντική εμπειρία στην ελληνική αγορά ακινήτων και έχουν συμμετάσχει στην ανάπτυξη, εξαγορά και διαχείριση πολυάριθμων εμπορικών ακινήτων. Οι σημαντικές γνώσεις των ανωτέρω διευθυντικών στελεχών, των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρίας για την Ελληνική αγορά ακινήτων της παρέχουν ανταγωνιστικό πλεονέκτημα στον εντοπισμό και στην αξιοποίηση των τάσεων της αγοράς και των επενδυτικών ευκαιριών στον ελληνικό κλάδο των εμπορικών ακινήτων.

1.1.3 Επιχειρηματική στρατηγική

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

- Ενεργή διαχείριση του υφισταμένου χαρτοφυλακίου των ακινήτων της, μέσω της ενίσχυσης των μακροχρόνιων σχέσεων με τους μισθωτές της, βελτιστοποίησης της σύνθεσης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της και της πώλησης ορισμένων ακινήτων όταν προκύπτουν ευκαιρίες στην αγορά που συνάδουν με τους επενδυτικούς στόχους και την πολιτική της Εταιρίας, συμπεριλαμβανομένης και της πολιτικής της Εταιρίας για την εκ νέου επένδυση των κεφαλαίων της σε ακίνητα με δυνητικές υψηλότερες αποδόσεις.
- Τακτική επιλεκτικών αποκτήσεων ακινήτων, σε σημεία υψηλής εμπορικότητας και προβολής εντός της Ελλάδας.
- Συνεχής αξιοποίηση της σχέσης της Εταιρίας με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., η οποία είναι στρατηγικός της εταίρος, σύμβουλος και, ως μέλος του ομίλου Eurobank, μεγαλύτερος μισθωτής της. Σημειώνεται ότι παρά τη στενή σχέση της με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., και τη σημαντική της επιρροή στη διοίκηση και στην Επενδυτική της Επιτροπή, η διαπραγμάτευση των μισθώσεων με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. (συμπεριλαμβανομένων των εταιριών του Ομίλου της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E., με τις οποίες συνεργάζεται η Εκδότρια), έχει γίνει στο παρελθόν και θα συνεχίσει να γίνεται με αντικειμενικότητα και σε τιμές αγοράς. Περαιτέρω η Εταιρία πιστεύει ότι η δομή της εταιρικής διακυβέρνησής της προστατεύει επαρκώς τους μετόχους μειοψηφίας από πιθανές συγκρούσεις συμφερόντων που προκύπτουν από τη σχέση της με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
- Διατήρηση μίας ελκυστικής πολιτικής μερισμάτων: Η Εταιρία σκοπεύει να διανείμει το μεγαλύτερο μέρος των διανεμητέων καθαρών κερδών της σε μερίσματα. Ως αποτέλεσμα του ευνοϊκού φορολογικού της καθεστώτος, ως ελληνικής Ανώνυμης Εταιρίας Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (στο εξής «Α.Ε.Α.Π.»), των ελκυστικών της μεικτών αποδόσεων από μισθώσεις (κατά μέσο όρο περίπου 8,0%) και των μακροχρόνιων συμβάσεων μίσθωσης με μισθωτές υψηλής ποιότητας, η Εταιρία εκτιμά ότι έχει ισχυρά και σταθερά επίπεδα ταμειακών ροών, που πιστεύει ότι θα της επιτρέψουν να διατηρήσει μία ελκυστική μερισματική πολιτική.

1.1.4 Διοίκηση

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας αποτελείται από 7 (επτά) μέλη, δύο (2) εκτελεστικά και πέντε (5) μη εκτελεστικά μέλη εκ των οποίων δύο (2) μέλη, ο κ. Σπ. Μακρυδάκης και ο κ. Δ. Σερμπέτης είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Ν.3016/2002.

Συγκεκριμένα, το σημερινό Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, εξελέγη από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 24.8.2005, συγκροτήθηκε σε σώμα σύμφωνα με την από 24.8.2005 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου (δημοσιεύθηκε στο υπ' αριθμ. 11770/14.11.2005 Φ.Ε.Κ. (τ. Α.Ε. & Ε.Π.Ε.) και αποτελείται από τα ακόλουθα μέλη:

Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ.	Επάγγελμα	Διεύθυνση κατοικίας
Χαράλαμπος Κύρκος του Μαργαρίτη	Πρόεδρος Δ.Σ. – Μη Εκτελεστικό Μέλος	Τραπεζικός Υπάλληλος	Π. Μπακογιάννη 32B, Κηφισιά
Λάμπρος Αναγνωστόπουλος του Γεωργίου	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.– Μη Εκτελεστικό Μέλος	Ιδιωτικός Υπάλληλος	Παραρρηγοπούλου 32, Παλαιό Ψυχικό
Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Εκτελεστικό Μέλος	Τραπεζικός Υπάλληλος	Εκάτης 11–13, Χαλάνδρι (Πάτημα)
Νικόλαος Γαλέτας του Ιωάννου	Εκτελεστικό Μέλος	Ιδιωτικός Υπάλληλος	Κλεοβούλως 34, Ζωγράφου
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Ιδιωτικός Υπάλληλος	28 Crawford str., Λονδίνο (Αγγλία)
Σπυρίδων Μακρυδάκης του Γεωργίου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	Ιδιωτικός Υπάλληλος	Μ. Κουνδούρου 52, Πειραιάς
Δημήτριος Σερμπέτης του Χρήστου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	Ιδιωτικός Υπάλληλος	Κριεζή 13, Χαλάνδρι

Η θητεία του ως άνω Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 24.8.2008 και παρατείνεται αυτοδικαίως έως την Τακτική Γενική Συνέλευση, που θα συνέλθει εντός του έτους 2009.

1.1.5 Μέτοχοι

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρίας πριν και μετά την παρούσα προσφορά μετοχών, με βάση τα Βιβλία Μετόχων – Μετοχών και του Πίνακα Μετόχων της από 7.2.2006 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρίας:

ΜΕΤΟΧΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	Πριν την προσφορά ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΨΗΦΟΥ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	Μετά την προσφορά ¹ ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΨΗΦΟΥ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ
Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.	13.389.646	13.389.646	70,88%	13.389.646	13.389.646	54,88%
REIB Europe Investments Limited	3.007.468	3.007.468	15,92%	1.907.468	1.907.468	7,82%
Lamda Development Ανώνυμη Εταιρία Συμμετοχών και Αξιοποιήσεων Ακινήτων	2.492.820	2.492.820	13,20%	2.492.820	2.492.820	10,22%
Επενδυτικό Κοινό	0	0	0,00%	6.610.066	6.610.066	27,09%
ΣΥΝΟΛΟ	18.889.934	18.889.934	100,00%	24.400.000	24.400.000	100,00%

¹ υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης της Συνδυασμένης Προσφοράς.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρίας πριν και μετά την παρούσα προσφορά μετοχών και την επιπλέον κατανομή των Πρόσθετων Μετοχών (Overallotment Facility):

ΜΕΤΟΧΟΣ	Πριν την προσφορά			Μετά την προσφορά και την Κατανομή των Πρόσθετων Μετοχών (Overallotment Facility) ¹		
	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΨΗΦΟΥ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΨΗΦΟΥ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ
Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.	13.389.646	13.389.646	70,88%	13.389.646	13.389.646	54,88%
REIB Europe Investments Limited	3.007.468	3.007.468	15,92%	1.227.468	1.227.468	5,03%
Lamda Development Ανώνυμη Εταιρία Συμμετοχών και Αξιοποιήσεων Ακινήτων	2.492.820	2.492.820	13,20%	2.492.820	2.492.820	10,22%
Επενδυτικό Κοινό	0	0	0,00%	6.610.066	6.610.066	27,09%
Δικαίωμα Επιπρόσθετης Μετοχών (Overallotment Facility)	0	0	0,00%	680.000	680.000	2,79%
Επενδυτικό Κοινό	0	0	0,00%	7.290.066	7.290.066	29,88%
ΣΥΝΟΛΟ	18.889.934	18.889.934	100,00%	24.400.000	24.400.000	100,00%

¹ υπό την παραδοχή της πλήρους διάθεσης των πρόσθετων μετοχών

1.1.6 Συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες

1.1.6.1 Συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες χρήσεων 2003-2004 βάσει του Ελληνικού Γενικού Λογιστικού Σχεδίου και του Κ.Ν. 2190/1920

Οι ακόλουθες χρηματοοικονομικές πληροφορίες των χρήσεων 2003 και 2004 προέρχονται από τις εταιρικές καταστάσεις, οι οποίες έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή, κ. Δημήτρη Ντζανάτο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 11521) της ελεγκτικής εταιρίας Grant Thornton Certified Auditors A.E., Βασιλέως Κωνσταντίνου 44, τηλ. 210 7253315, και παρατίθενται στην Ιστοσελίδα του εκδότη. Οι εν λόγω καταστάσεις συντάχθηκαν από την Εταιρία για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Παραρτήματος Ι της ενότητας 20.1 του Κανονισμού 809/2004 της Επιτροπής της Ευρωπαϊκής Ένωσης, βάσει του Ελληνικού Γενικού Λογιστικού Σχεδίου (Ε.Γ.Λ.Σ.), του Ν. 2190/1920 και εγκρίθηκαν με την υπ' αριθ. 317/07.02.2006 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Eurobank Properties A.E.E.A.Π.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ (σε χιλ. ευρώ)*	2003	2004
Σύνολο Κύκλου Εργασιών	18.381	19.263
Μικτό κέρδος (προ αποσβέσεων) ⁽¹⁾	13.460	13.685
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	1.648	954
Σύνολο	15.108	14.639
Λειτουργικό αποτέλεσμα (προ αποσβέσεων) ⁽¹⁾	14.055	13.954
Έκτακτα Αποτελέσματα	199	2.780
Κέρδη προ τόκων, αποσβέσεων και φόρων	13.519	16.686
Κέρδη προ αποσβέσεων και φόρων	8.779	12.280
Κέρδη προ φόρων χρήσης	4.430	7.931
Κέρδη μετά από φόρους χρήσης, λοιπούς φόρους και αμοιβές Δ.Σ. ⁽²⁾	1.514	3.876
Κέρδη μετά από φόρους χρήσης και λοιπούς φόρους, αμοιβές Δ.Σ. και φόρους φορ. ελέγχου προηγ. χρήσεων ^(2 & 3)	1.462	2.710
Κέρδη μετά από φόρους χρήσης και λοιπούς φόρους, αμοιβές Δ.Σ., φόρους φορ. ελέγχου προηγ. χρήσεων και αναλογία μετόχων μειοψηφίας ^(2 & 3)	1.462	2.710
Στοιχεία Κατάστασης Ταμειακών Ροών:		
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες	5.198	12.380
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες	3.605	3.416
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες	(4.996)	(12.186)
Συνολικό Μέρισμα	1.830	3.026

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ (σε χιλ. ευρώ)*	2003	2004
Αναπόσβεστα έξοδα εγκατάστασης	3.938	2.046
Σύνολο Πάγιου Ενεργητικού	133.551	134.033
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	10.643	11.546
Μεταβατικοί Λογαριασμοί Ενεργητικού	60	0
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	148.192	147.626
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	37.210	37.511
Προβλέψεις	55	266
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	57.971	57.971
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	51.811	49.086
Μεταβατικοί Λογαριασμοί Παθητικού	1.145	2.792
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	148.192	147.626
Σταθμισμένος Αριθμός Μετοχών ⁽⁴⁾	7.038.082	7.038.082

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ ⁽⁵⁾ (ποσά σε ευρώ)	2003	2004
Κέρδη προ Αποσβέσεων και Φόρων	1,25	1,74
Κέρδη προ Φόρων Χρήσης	0,63	1,13
Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης & Αμοιβές Δ.Σ. ⁽²⁾	0,22	0,55
Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης, Αμοιβές Δ.Σ. & Φόρους Φορ. Ελέγχου Προηγούμενων Χρήσεων ^(2 & 3)	0,21	0,39
Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης, Αμοιβές Δ.Σ., Φόρους Φορ. Ελέγχου Προηγούμενων Χρήσεων και Αναλογία Μετοχών Μειοψηφίας ^(2 & 3)	0,21	0,39
Μέρισμα	0,26	0,43
Λογιστική Αξία μετοχής ⁽⁶⁾	5,29	5,33

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

⁽¹⁾ Κατά τη διετία 2003-2004, οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων έχουν ενσωματωθεί πλήρως στο λειτουργικό κόστος και εμφανίζονται στο κόστος πωληθέντων. Για τον υπολογισμό του μικτού κέρδους και του λειτουργικού αποτελέσματος έχουν αφαιρεθεί οι ενσωματωμένες αποσβέσεις.

⁽²⁾ Δεν υπάρχουν αμοιβές μελών του Δ.Σ. της Εταιρίας.

⁽³⁾ Τα αποτελέσματα του φορολογικού ελέγχου προηγούμενων χρήσεων εμφανίζονται στη χρήση την οποία επιβάρυναν.

⁽⁴⁾ Ο σταθμισμένος αριθμός μετοχών έχει αναπροσαρμοστεί με βάση την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου που έγινε τον Αύγουστο του 2005 και τη σημερινή ονομαστική αξία της μετοχής. Ο σταθμισμένος αριθμός μετοχών έχει υπολογιστεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 33 (IAS 33).

⁽⁵⁾ Τα στοιχεία ανά μετοχή έχουν υπολογιστεί με βάση το σταθμισμένο αριθμό μετοχών. Ο σταθμισμένος αριθμός μετοχών έχει υπολογιστεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 33 (IAS 33).

⁽⁶⁾ Η λογιστική αξία της μετοχής έχει υπολογιστεί με βάση τα Ίδια Κεφάλαια και τον αριθμό μετοχών τέλους χρήσης.

1.1.6.2 Συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες χρήσης 2005 βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.)

Η Εταιρία συντάσσει τις ετήσιες και περιοδικές ενοποιημένες καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.) από την 1.1.2005. Οι ακόλουθες χρηματοοικονομικές πληροφορίες προέρχονται από τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2005, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), έχουν ελεγχθεί από την ελεγκτική εταιρία, PricewaterhouseCoopers A.E.E., Λ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι, τηλ.: 210 6874400, και παρατίθενται στην Ιστοσελίδα του εκδότη. Οι εν λόγω καταστάσεις εγκρίθηκαν με την υπ' αριθ. 317/7.2.2006 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Eurobank Properties A.E.E.A.Π.

Λόγω της αναδιάρθρωσης της Εταιρίας, ορισμένα στοιχεία των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων χρήσεων 2004 και 2005 δεν είναι συγκρίσιμα και δεν θα είναι, κατ' ανάγκη, συγκρίσιμα με τα στοιχεία των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας σε μελλοντικές περιόδους.

Σημειώνεται ότι δεν έχει διενεργηθεί έκτακτος οικονομικός και λογιστικός έλεγχος επί των οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2005.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ (σε χιλ. ευρώ)*	2004	2005
Έσοδα	16.003	16.864
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	2.955	7.269
Διαχειριστικά έξοδα	-	(1.351)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(636)	(645)
Λειτουργικά κέρδη	17.421	18.310
Κέρδη προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	10.047	15.771
Καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	10.761	24.033
Στοιχεία Κατάστασης Ταμειακών Ροών:		
Καθαρές Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες	4.281	7.735
Καθαρές Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες	4.701	(52.734)
Καθαρές Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες	(4.243)	72.719
Άλλες Χρηματοοικονομικές πληροφορίες:		
Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες ⁽¹⁾	18.244	18.867
Αναπροσαρμοσμένα Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες ⁽¹⁾	14.488	14.250
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO) ⁽²⁾	6.637	8.553
Συνολικό Διανεμηθέν Μέρισμα	3.027⁽³⁾	Μ/Δ

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Μ/Δ: Μη Διαθέσιμα

⁽¹⁾ Τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες πλέον αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων και χρηματοοικονομικά έξοδα μείον πιστωτικός φόρος εισοδήματος. Το αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες υπολογίζεται ως EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες πλέον τη ζημία από πώληση συμμετοχής σε κοινοπραξία, μείον λοιπά έσοδα (μη επαναλαμβανόμενο μέρος), μερίδιο κέρδους από συμμετοχή σε κοινοπραξία, καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία και κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων. Για την συμφωνία των εσόδων με το EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες και το αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (βλ. σχετικά ενότητα 3.9.5, «Ανάλυση των κερδών προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες και των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO)», του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

⁽²⁾ Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO) υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες πλέον αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων και επίδραση συνολικών μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων, μείον Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, μερίδιο κέρδους από συμμετοχή σε κοινοπραξία, φορολογική επίδραση από αναπροσαρμογές σε στοιχεία μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων και αντιλογισμό αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων. Σχετικά με τη λογιστικοποίηση των φόρων δείτε τις Σημειώσεις 16 και 23 των Οικονομικών Καταστάσεων. Για τον υπολογισμό του FFO από το αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, τον υπολογισμό του καθαρού χρηματοοικονομικού κόστους και του αναπροσαρμοσμένου φορολογικού οφέλους που χρησιμοποιούνται στον υπολογισμό και στην συμφωνία του FFO με τα κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (βλ. σχετικά ενότητα 3.9.5, «Ανάλυση των κερδών προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες και των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO)», του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

⁽³⁾ Στις 30 Δεκεμβρίου 2004, η Εταιρεία πλήρωσε μέρισμα € 1.830 χιλ. (€ 0,26 ανά μετοχή) από τα κέρδη της χρήσης 2003 κατόπιν εγκρίσεως από την τακτική γενική συνέλευση στις 30 Ιουνίου 2004. Στις 3 Δεκεμβρίου 2004, η διοίκηση της εταιρείας ανακοίνωσε ότι στις 10 Δεκεμβρίου 2004 θα διανέμει προμέρισμα ύψους € 2.042 χιλ. (€ 0,29 ανά μετοχή) από τα κέρδη της χρήσης 2004. Το προμέρισμα πληρώθηκε στους μετόχους στις 10 Δεκεμβρίου 2004. Στις 9 και 10 Οκτωβρίου 2005, η Εταιρεία πλήρωσε τελικό μέρισμα ύψους € 985 χιλ. (€ 0,14 ανά μετοχή) για τη χρήση 2004 κατόπιν εγκρίσεως από την τακτική γενική συνέλευση στις 30 Ιουνίου 2005.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ (σε χιλ. ευρώ)*	2004	2005
Επενδύσεις σε ακίνητα	203.355	213.417
Ενσώματα πάγια στοιχεία	1.344	54.804
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	3.334	4.500
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10.262	37.982
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	13.596	42.482
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	224.412	310.792
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	80.010	258.968
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	93.113	41.149
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	50.970	10.385
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	224.412	310.792
Άλλες Χρηματοοικονομικές πληροφορίες:		
Εσωτερική Αξία της Μετοχής (NAV) ⁽⁴⁾	M/Δ	14,05
Σταθμισμένος Αριθμός Μετοχών ⁽⁵⁾	7.038.082	11.454.115
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ ⁽⁶⁾ (ποσά σε ευρώ)*	2004	2005
Καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες ⁽⁷⁾	1,53	2,10
Καθαρά κέρδη χρήσης από διακοπτόμενες δραστηριότητες ⁽⁷⁾	0,57	0,00
Μέρισμα ανά μετοχή ⁽⁸⁾	0,43	M/Δ
Λογιστική Αξία μετοχής ⁽⁹⁾	11,37	13,71

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

M/Δ: Μη Διαθέσιμα

⁽⁴⁾ Όπως αναφέρεται στην Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2005, η οποία έχει προετοιμαστεί στα πλαίσια της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Η Εσωτερική Αξία της Μετοχής (NAV) υπολογίζεται ως το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων πλέον την αποαναγνώριση πρόβλεψης ελαχίστου νομίμου μερίσματος, πλέον την υπεραξία ενσώματων περιουσιακών στοιχείων πλέον την απαναγνώριση του αναβαλλόμενου εσόδου από χρηματοδοτική μίσθωση. Η Εταιρία αποαναγνώρισε πρόβλεψη για το ελάχιστο νόμιμο μέρισμα διότι κατά την ημερομηνία σύνταξης της κατάστασης επενδύσεων δεν έχει εγκριθεί από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Επιπρόσθετα, η αναπροσαρμογή των ιδίων κεφαλαίων ως προς την υπεραξία ενσώματων περιουσιακών στοιχείων, αφορά στην αναπροσαρμογή των ιδίων κεφαλαίων με τη διαφορά της εμπορικής αξίας όπως προσδιορίσθηκε από το ΣΟΕ και του αναπόσβεστου κόστους, όπως εμφανίζεται στη λογιστική κατάσταση της Εταιρίας.

⁽⁵⁾ Ο σταθμισμένος αριθμός μετοχών έχει αναπροσαρμοστεί με βάση την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου που έγινε τον Αύγουστο του 2005 και τη σημερινή ονομαστική αξία της μετοχής. Ο σταθμισμένος αριθμός μετοχών έχει υπολογιστεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 33 (IAS 33).

⁽⁶⁾ Τα στοιχεία ανά μετοχή έχουν υπολογιστεί με βάση το σταθμισμένο αριθμό μετοχών. Ο σταθμισμένος αριθμός μετοχών έχει υπολογιστεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 33 (IAS 33).

⁽⁷⁾ Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη με το σταθμισμένο μέσο όρο των υφιστάμενων κοινών μετοχών. Ο σταθμισμένος αριθμός μετοχών έχει υπολογιστεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 33 (IAS 33).

⁽⁸⁾ Το ποσό του 2004 αφορά το συνολικό διανεμηθέν μέρισμα ανά μετοχή για τη χρήση 2004. Η Εταιρία αναμένεται να δηλώσει το πρώτο της μέρισμα μετά την ολοκλήρωση της Συνδυασμένης Προσφοράς, τον Ιούνιο του 2006. Οι νέες μετοχές που θα εκδοθούν από την προσφορά θα έχουν δικαίωμα να λάβουν μέρισμα για την οικονομική χρήση του 2005. Για περισσότερες πληροφορίες όσον αφορά τη μερισματική πολιτική (βλ. σχετικά ενότητα 3.23, «Μερισματική Πολιτική» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

⁽⁹⁾ Η λογιστική αξία της μετοχής έχει υπολογιστεί με βάση τα Ίδια Κεφάλαια και τον αριθμό μετοχών τέλους χρήσης.

1.2 ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΝΔΥΑΣΜΕΝΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας την 7.2.2006 αποφάσισε, μεταξύ άλλων θεμάτων, τα ακόλουθα:

- Την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας στην Αγορά Αξιών του Χ.Α. (κατηγορία «Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης») με Δημόσια Προσφορά και Ιδιωτική Τοποθέτηση των μετοχών της.
- Την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των € 11.736.440,58 με καταβολή μετρητών και έκδοση 5.510.066 νέων μετοχών, ονομαστικής αξίας € 2,13 η καθεμία, καλυπτόμενη με Δημόσια Εγγραφή στην Ελλάδα και Ιδιωτική Τοποθέτηση στο εξωτερικό, και αντίστοιχη κατάργηση, σύμφωνα με το άρθρο 13 παρ. 6 κ.ν. 2190/1920, του δικαιώματος προτιμίας των παλαιών μετόχων, που προβλέπουν τα άρθρα 13 παρ. 5 κ.ν. 2190/1920 και 11 παρ. 2 του Καταστατικού της Εταιρίας, οι οποίες θα είναι κοινές με ψήφο, ονομαστικές και θα έχουν δικαίωμα απόληψης μερίσματος στα κέρδη της χρήσης 2005,
- Σύμφωνα με σχετική επιστολή της REIB Europe Investments Limited την προσφορά με Δημόσια Διάθεση στην Ελλάδα και Ιδιωτική Τοποθέτηση στο εξωτερικό α) 1.100.000 υφισταμένων κοινών με ψήφο ονομαστικών μετοχών της Εταιρίας και β) μέχρι 680.000 επιπρόσθετων υφιστάμενων μετοχών κυριότητας της ως άνω μετόχου εταιρίας, που αντιστοιχούν στο δικαίωμα αγοράς (greenshoe option), που παραχώρησε η ως άνω μέτοχος εταιρία στους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους, εταιρίες «EFG Telesis Finance Ανώνυμη Εταιρία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών» και «Citigroup Global Markets Limited», ώστε αυτοί να τις διαθέσουν σε τελικούς επενδυτές (στην ίδια τιμή διάθεσης με τις εξ αυξήσεως νέες μετοχές) για την κάλυψη τυχόν αυξημένης ζήτησης κατά την εγχώρια και Διεθνή Προσφορά,
- Την εξουσιοδότηση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για τη ρύθμιση όλων των λεπτομερειών και των τεχνικών θεμάτων, που σχετίζονται με την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών (κατηγορία «Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης»).

Συνοπτικά οι όροι της Συνδυασμένης Προσφοράς παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ		
ΑΡΙΘΜΟΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ	18.889.934	Κοινές ονομαστικές
ΕΚΔΟΣΗ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ		
Με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών	5.510.066	Κοινές ονομαστικές
Με Δημόσια Προσφορά στην Ελλάδα και διάθεση στο Εξωτερικό, η οποία δεν αποτελεί Δημόσια Προσφορά, σε Ειδικούς Επενδυτές και σε λιγότερο από 100 φυσικά πρόσωπα σύμφωνα με την οδηγία 2003/71/ΕΚ περί Ενημερωτικού Δελτίου, καθώς και σε Ειδικούς Επενδυτές ("Q.I.B") στις Η.Π.Α. υπό την έννοια του Κανονισμού 144Α του U.S. Securities Act του 1933 («Διεθνής Προσφορά» ή «Διάθεση στο Εξωτερικό»)		
ΠΩΛΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ		
Κυριότητας της REIB EUROPE INVESTMENTS LIMITED (εφεξής ο «Πωλητής Μέτοχος»)	1.100.000	Κοινές ονομαστικές
Με Δημόσια Προσφορά στην Ελλάδα και διάθεση στο Εξωτερικό, η οποία δεν αποτελεί Δημόσια Προσφορά, σε Ειδικούς Επενδυτές και σε λιγότερο από 100 φυσικά πρόσωπα σύμφωνα με την οδηγία 2003/71/ΕΚ περί Ενημερωτικού Δελτίου, καθώς και σε Ειδικούς Επενδυτές ("Q.I.B") στις Η.Π.Α. υπό την έννοια του Κανονισμού 144Α του U.S. Securities Act του 1933 («Διεθνής Προσφορά» ή «Διάθεση στο Εξωτερικό»)		
ΣΥΝΟΛΟ ΜΕΤΟΧΩΝ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ (εφεξής οι «Προσφερόμενες Μετοχές» ή η «Συνδυασμένη Προσφορά»)	6.610.066	Κοινές ονομαστικές
ΣΥΝΟΛΟ ΜΕΤΟΧΩΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΟ Χ.Α	24.400.000	Κοινές ονομαστικές
Ονομαστική Αξία Μετοχής		€ 2,13
Εσωτερική Αξία της Μετοχής (NAV) ⁽¹⁾	€ 14,05	
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΜΕΓΕΘΗ^{(2) (3)}		
Καθαρά κέρδη από συνεχιζόμενες δραστηριότητες χρήσης 2005/ μετοχή	€ 2,10	

Μέρισμα

Οι προσφερόμενες (νέες και υφιστάμενες) μετοχές θα δικαιούνται μέρισμα από τα κέρδη της χρήσεως 2005, σύμφωνα με την από 7.2.2006 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας.

Την 10.3.2006 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας αποφάσισε ομόφωνα για την εταιρική χρήση 1.1.2005 - 31.12.2005, την τρέχουσα εταιρική χρήση και για τις μελλοντικές εταιρικές χρήσεις, να προτείνει στη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας τη διανομή μερίσματος σε ποσοστό τουλάχιστον 85% με 90% επί των διανεμητέων καθαρών κερδών της Εταιρίας, υπό τους περιορισμούς της οικείας νομοθεσίας και υπό την προϋπόθεση ότι (α) η διανομή αυτή θα είναι εφικτή από την ταμειακή και την εν γένει οικονομική κατάσταση της Εταιρίας και (β) η επιχειρηματική πολιτική της Εταιρίας δεν θα επιβάλλει τον σχηματισμό αποθεματικών για την αγορά ακινήτων.

Δεν μπορεί να υπάρξει ακριβής καθορισμός του ποσού μερίσματος που θα διανέμεται στο μέλλον, ούτε μπορούν να προκαταληφθούν μελλοντικές αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης.

Μονάδα Διαπραγμάτευσης

Τίτλος μίας (1) μετοχής

Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος της Εγχώριας Προσφοράς και

Σύμβουλος Έκδοσης

EFG TELESIS FINANCE ΑΕΠΕΥ

Κύριοι Ανάδοχοι

ΤΡΑΠΕΖΑ EFG EUROBANK ERGASIAS, ALPHA BANK, ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

Λοιποί Ανάδοχοι

ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, ΑΡΤΙΟΝ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ, ΒΕΤΑ ΑΧΕΠΕΥ, Γ.Α. ΠΕΡΒΑΝΑΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ, ΕΓΝΑΤΙΑ FINANCE ΑΧΕΠΕΥ, ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ, ΕΘΝΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕ, EFG EUROBANK ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ, EUROCORP ΑΕΠΕΥ, ΚΥΚΛΟΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ, ΛΑΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ (ΕΛΛΑΣ), MERIT ΑΧΕΠΕΥ, Π & Κ CAPITAL ΑΕΠΕΥ, ΠΕΝΤΕΔΕΚΑΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ, ΠΗΓΑΣΟΣ ΑΧΕΠΕΥ, ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΤΤΙΚΗΣ, ΤΡΑΠΕΖΑ NOVABANK, ΤΡΑΠΕΖΑ PROBANK, ΩΜΕΓΑ ΤΡΑΠΕΖΑ

¹ Όπως αναφέρεται στην Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2005, η οποία έχει προετοιμαστεί στα πλαίσια της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Η Εσωτερική Αξία της Μετοχής (NAV) υπολογίζεται ως το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων πλέον την αποαναγνώριση πρόβλεψης ελαχίστου νομίμου μερίσματος, πλέον την υπεραξία ενσώματων περιουσιακών στοιχείων πλέον την αποαναγνώριση του αναβαλλόμενου εσόδου από χρηματοδοτική μίσθωση. Η Εταιρία αποαναγνώρισε πρόβλεψη για το ελάχιστο νόμιμο μέρισμα διότι κατά την ημερομηνία σύνταξης της κατάστασης επενδύσεων δεν έχει εγκριθεί από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Επιπρόσθετα, η αναπροσαρμογή των ιδίων κεφαλαίων ως προς την υπεραξία

ενσώματων περιουσιακών στοιχείων, αφορά στην αναπροσαρμογή των ιδίων κεφαλαίων με τη διαφορά της εμπορικής αξίας όπως προσδιορίστηκε από το ΣΟΕ και του αναπόσβεστου κόστους, όπως εμφανίζεται στη λογιστική κατάσταση της Εταιρίας.

² Τα ενοποιημένα μεγέθη χρήσης έχουν υπολογισθεί με βάση τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2005, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π.

³ Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα κέρδη με το σταθμισμένο μέσο όρο των κοινών μετοχών το 2005 (11.454.115 μετοχές). Ο σταθμισμένος αριθμός μετοχών έχει υπολογιστεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 33 (IAS 33).

Στην Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας, στις 7.2.2006, αποφασίστηκε η εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας για διαπραγμάτευση στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών (Κατηγορία Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης) με, αφενός, αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας με καταβολή μετρητών, έκδοση νέων μετοχών και κατάργηση του προβλεπόμενου από τα άρθρα 13 παρ. 5 του Κ.Ν. 2190/1920 και 11 παρ. 2 του Καταστατικού της Εταιρίας δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων, που θα καλυφθεί με Δημόσια Εγγραφή στην Ελλάδα και Ιδιωτική Τοποθέτηση στο εξωτερικό και, αφετέρου, με Δημόσια Διάθεση υφιστάμενων μετοχών κυριότητας της REIB Europe Investments Limited στην Ελλάδα και Ιδιωτική Τοποθέτηση στο εξωτερικό.

Περαιτέρω, η REIB Europe Investments Limited προς το σκοπό διευκόλυνσης πράξεων σταθεροποίησης επί των μετοχών της Εταιρίας έχει ήδη, συνομολογήσει με τον Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο της Εγχώριας Προσφοράς και τον Διαχειριστή του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς, για λογαριασμό των Αναδόχων, ρήτρα επιπρόσθετης κατανομής μετοχών (overallotment facility) και τους έχει παραχωρήσει δικαίωμα προαίρεσης αγοράς (greenshoe option) μέχρι 680.000 επιπρόσθετων μετοχών της Εταιρίας κυριότητας της REIB Europe Investments Limited (εφεξής οι «Πρόσθετες Μετοχές»), ώστε οι τελευταίοι να τις διαθέσουν σε τελικούς επενδυτές για την κάλυψη τυχόν αυξημένης ζήτησης κατά την Εγχώρια και τη Διεθνή Προσφορά. Η τιμή και ο χρόνος μεταβίβασης των Πρόσθετων Μετοχών αυτών στους επενδυτές θα είναι ίδιοι με αυτές των υπολοίπων Προσφερόμενων Μετοχών της Εγχώριας και της Διεθνούς Προσφοράς.

Αν διατεθούν και οι 680.000 Πρόσθετες Μετοχές της Εταιρίας κατά τα ανωτέρω, το σύνολο των Προσφερομένων Μετοχών θα ανέλθει σε 7.290.066 κοινές ονομαστικές μετοχές.

Εφόσον διατεθούν οι Πρόσθετες Μετοχές, δυνάμει της ρήτρας επιπρόσθετης κατανομής μετοχών (overallotment) και του δικαιώματος προαίρεσης αγοράς (greenshoe option), ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος της Εγχώριας Προσφοράς, σε συνεννόηση με τον Διαχειριστή του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς, θα προβεί, άπαξ ή κατά διαστήματα σε χρηματιστηριακές πράξεις στο Χ.Α. με σκοπό τη σταθεροποίηση της χρηματιστηριακής τιμής της μετοχής, σε περίπτωση που θεωρείται ότι είναι σημαντικά χαμηλότερη από την τιμή που αντιστοιχεί στα δεδομένα της αγοράς και στην οικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της Εταιρίας κατά τη διάρκεια του χρονικού διαστήματος που θα ξεκινά από την ημέρα που οι επενδυτές θα δύνανται να διαπραγματευτούν τις Προσφερόμενες Μετοχές και θα λήγει τριάντα (30) ημερολογιακές ημέρες μετά την έναρξη διαπραγμάτευσης των Προσφερόμενων Μετοχών.

Ο ανώτατος αριθμός των μετοχών που θα μπορεί να αγοραστεί μέσω πράξεων σταθεροποίησης δεν θα υπερβεί τον αριθμό των μετοχών που θα διατεθούν δυνάμει της ρήτρας επιπρόσθετης κατανομής μετοχών και του δικαιώματος αγοράς επιπρόσθετων μετοχών. Δηλαδή στην περίπτωση που διατεθούν το σύνολο των ανωτέρω 680.000 Πρόσθετων Μετοχών, ο αριθμός των μετοχών που θα μπορεί να αγοραστεί μέσω πράξεων σταθεροποίησης δεν θα υπερβεί τις 680.000 μετοχές.

Προ της παρούσας προσφοράς η REIB Europe Investments Limited κατείχε ποσοστό περίπου 15,92% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας. Μετά την επιτυχή έκβαση της Προσφοράς το ποσοστό συμμετοχής της REIB Europe Investments Limited θα διαμορφωθεί περίπου σε 7,82% εάν δεν διατεθούν οι Πρόσθετες Μετοχές ή σε 5,03% εάν διατεθεί το σύνολο των Πρόσθετων Μετοχών.

Ο αριθμός των Προσφερομένων Μετοχών μεταξύ της Εγχώριας και της Διεθνούς Προσφοράς, έχει κατ'αρχήν επιμερισθεί κατ'αντιστοιχία με το ποσοστό εγγύησης κάλυψης που έχει αναλάβει το Εγχώριο Σχήμα Αναδόχων (περίπου 52%) και ο Διαχειριστής του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς (περίπου 48%). Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την εγγύηση κάλυψης δείτε την ενότητα 4.4 του παρόντος Ενημ.Δελτίου. Σημειώνεται ότι ο τελικός επιμερισμός των Προσφερόμενων Μετοχών μεταξύ της Εγχώριας και της Διεθνούς Προσφοράς, ο οποίος σήμερα έχει ορισθεί σε περίπου 52% και 48% αντίστοιχα, μπορεί να διαφοροποιηθεί μετά τη λήξη της Συνδυασμένης Προσφοράς κατά την διακριτική ευχέρεια του Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου της Εγχώριας Προσφοράς και του Δια-

χειριστή του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς, σε συνεννόηση με την Εταιρία και τον Πωλητή Μέτοχο με βάση τη ζήτηση που θα εκδηλωθεί σε κάθε προσφορά.

Σημειώνεται ότι στην περίπτωση διαφορετικού τελικού επιμερισμού σύμφωνα με τα ανωτέρω δεν υπάρχει υποχρέωση αναλογικής κατανομής των Προσφερόμενων Μετοχών στις επιμέρους προσφορές για την αντίστοιχη ικανοποίηση της ζήτησης.

Επίσης από τις Προσφερόμενες Μετοχές που θα κατανεμηθούν στην Εγχώρια Προσφορά, ο αριθμός των Προσφερόμενων Μετοχών που θα κατανεμηθεί σε Μη Ειδικούς Επενδυτές και ο αριθμός των Προσφερόμενων Μετοχών που θα κατανεμηθεί σε Ειδικούς Επενδυτές, θα προσδιοριστεί με βάση τη ζήτηση που θα προσδιοριστεί σε κάθε κατηγορία επενδυτών.

Περαιτέρω, οι υφιστάμενοι μέτοχοι της Εταιρίας με ποσοστό τουλάχιστον 5% επί του συνόλου των μετοχών της Εταιρίας (Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., REIB Europe Investments Limited και Lamda Development Ανώνυμη Εταιρία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων) δηλώνουν ότι κατά τους πρώτους έξι μήνες από την έναρξη διαπραγμάτευσης δεν θα προσφέρουν, πωλήσουν, δε θα συνάψουν σύμβαση πώλησης ή θα διαθέσουν με άλλο τρόπο μετοχές της Εταιρίας που θα κατέχουν κατά την έναρξη της διαπραγμάτευσης, (ή δε θα συμμετάσχουν σε συναλλαγή της οποίας το αποτέλεσμα να είναι ή να αναμένεται να είναι η διάθεση (είτε η διάθεση καθ' εαυτή είτε ως αποτέλεσμα συναλλαγής που ισοδυναμεί με διάθεση στα πλαίσια διακανονισμού σε χρήμα ή λόγω άλλης πράξης) είτε από τις ίδιες ή εκ μέρους άλλων συνδεδεμένων με αυτές νομικών προσώπων) άμεσα ή έμμεσα ή δεν θα ανακοινώσουν την προσφορά άλλων κοινών μετοχών της Εταιρίας ή τυχόν άλλων χρεογράφων ή αξιογράφων μετατρέψιμων σε, ή ανταλλάξιμων με, μετοχές της Εταιρίας.

Ως προς την REIB Europe Investments Limited, από την ανωτέρω δέσμευση εξαιρείται τυχόν διάθεση μετοχών της Εταιρίας, σημερινής κυριότητας της REIB Europe Investments Limited, προς ικανοποίηση των απαιτήσεων της ενεχυρούχου δανειστικής της, EFG Eurobank Ergasias A.E., δυνάμει της μεταξύ τους σύμβασης δανείου ή άλλης εξασφαλιστικής σύμβασης με αντικείμενο μετοχές της Εταιρίας που έχει ή ενδέχεται να συναφθεί μεταξύ τους στο μέλλον.

Ως προς την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., στην ανωτέρω δέσμευση συμπεριλαμβάνεται και η διάθεση μετοχών της Εταιρίας σημερινής κυριότητας της REIB Europe Investments Limited ως αποτέλεσμα πράξεων αναγκαστικής εκτέλεσης, προς ικανοποίηση των απαιτήσεων της ενεχυρούχου δανειστικής της, Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E., δυνάμει της μεταξύ τους σύμβασης δανείου ή άλλης εξασφαλιστικής σύμβασης με αντικείμενο μετοχές της Εταιρίας που ενδέχεται να συναφθεί μεταξύ τους στο μέλλον.

Επιπλέον, κατά τους πρώτους δώδεκα μήνες από την έναρξη διαπραγμάτευσης στο Χρηματιστήριο Αθηνών η Εταιρία δεσμεύεται στον Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο της Εγχώριας Προσφοράς και τον Διαχειριστή του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς ότι, χωρίς τη συναίνεση των τελευταίων, δεν θα προσφέρει, πωλήσει, δεν θα συνάψει σύμβαση πώλησης ή θα διαθέσει, άμεσα ή έμμεσα, με άλλο τρόπο μετοχές της που θα κατέχει κατά την ημέρα έναρξης της διαπραγμάτευσης (ή δεν θα συμμετάσχει σε συναλλαγή της οποίας το αποτέλεσμα να είναι ή να αναμένεται να είναι η διάθεση (είτε η διάθεση καθ' εαυτή είτε ως αποτέλεσμα συναλλαγής που ισοδυναμεί με διάθεση στα πλαίσια διακανονισμού σε χρήμα ή λόγω άλλης πράξης) είτε από την ίδια ή εκ μέρους της ή εκ μέρους άλλου συνδεδεμένου με αυτή νομικού προσώπου)), δεν θα ανακοινώσει την προσφορά άλλων κοινών μετοχών της ή τυχόν άλλων χρεογράφων ή αξιογράφων μετατρέψιμων σε, ή ανταλλάξιμων με, κοινές μετοχές της. Από την ανωτέρω δέσμευση εξαιρείται τυχόν αύξηση μετοχικού κεφαλαίου που απαιτείται από την οικεία νομοθεσία.

Δεν υπάρχουν περιορισμοί στην ελεύθερη διαπραγμάτευση των κινητών αξιών (βλ. σχετικά ενότητα 3.23, «Μέτοχοι» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

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

1.3 ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΟ ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

Το αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα της Συνδυασμένης Προσφοράς και της εισαγωγής των Μετοχών της Εταιρίας στην Αγορά Αξιών του Χ.Α. είναι το ακόλουθο:

Ημερομηνία	Γεγονός
17 Μαρτίου	Έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς
23 Μαρτίου	Δημοσίευση στον Ημερήσιο Τύπο, καθώς και στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών του τρόπου και τόπου διάθεσης του Ενημερωτικού Δελτίου.
28 Μαρτίου	Ανακοίνωση δεσμευτικού εύρους τιμών για τη Συνδυασμένη Προσφορά
29 Μαρτίου	Έναρξη Δημόσιας Προσφοράς
31 Μαρτίου	Λήξη Δημόσιας Προσφοράς
3 Απριλίου	Ανακοίνωση Τιμής Διάθεσης, οριστικοποίηση μεγέθους επιμέρους προσφορών και κατανομή Προσφερομένων Μετοχών.
5 Απριλίου	Αποδέσμευση κεφαλαίων και καταβολή αντιτίμου των κατανεμηθεισών από τους Ειδικούς και Μη Ειδικούς Επενδυτές
6 Απριλίου	Έγκριση από το Δ.Σ. του Χ.Α. της διασποράς και της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας στο Χ.Α.
7 Απριλίου	Χρηματιστηριακή συναλλαγή μεταβίβασης των Πρόσθετων Μετοχών στο επενδυτικό κοινό
10 Απριλίου	Πίστωση των μετοχών στους λογαριασμούς αξιών των επενδυτών.
12 Απριλίου	Έναρξη διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρίας στο Χ.Α.

Το χρονοδιάγραμμα εξαρτάται από αρκετούς αστάθμητους παράγοντες και ενδέχεται να μεταβληθεί, στην περίπτωση αυτή θα υπάρξει σχετική ανακοίνωση στον Τύπο.

Βάσει του Κανονισμού Αναδοχών και της εγκυκλίου 23 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών από τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς, θα εκδοθεί από τον Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο ανακοίνωση για την έκβαση της Συνδυασμένης Προσφοράς, η οποία θα δημοσιευθεί στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών του Χρηματιστηρίου Αθηνών και θα αναφέρει:

- 1) Τον αριθμό των μετοχών που προσφέρθηκαν και τα συνολικά κεφάλαια που συγκεντρώθηκαν.
- 2) Την τιμή διάθεσης ανά κατηγορία επενδυτή.
- 3) Τον γενικό συντελεστή κάλυψης της προσφοράς, τον αριθμό των προσφερόμενων μετοχών για τον οποίο εκδηλώθηκε ζήτηση ανά κατηγορία επενδυτών (Μη Ειδικοί / Ειδικοί) και τον αριθμό καθώς και το ποσοστό των προσφερόμενων μετοχών που τελικά κατανεμήθηκαν στην κάθε κατηγορία επενδυτών.
- 4) Στοιχεία σχετικά με την κατανομή των προσφερόμενων μετοχών στην Εγχώρια και τη Διεθνή Προσφορά.

1.4 ΛΟΓΟΙ ΤΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΚΑΙ ΧΡΗΣΗ ΤΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρίας (άρθρο 7, παρ. 3) και την ισχύουσα νομοθεσία (Ν. 2778/1999, άρθρο 23, παρ. 1) που διέπουν την λειτουργία της, η Εταιρία υποχρεούται να υποβάλει αίτηση εισαγωγής των μετοχών της στο Χρηματιστήριο Αθηνών εντός ενός (1) έτους από την ολοκλήρωση της διαδικασίας μετατροπής της σε εταιρία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία. Σε αντίθετη περίπτωση, η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς ανακαλεί υποχρεωτικά την άδεια λειτουργίας της και η Εταιρία τίθεται υπό εκκαθάριση.

Βάσει των ανωτέρω, η από 7.2.2006 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας, αποφάσισε την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας στην Αγορά Αξιών του Χ.Α. (κατηγορία «Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης») με δημόσια προσφορά και ιδιωτική τοποθέτηση των μετοχών της και την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των € 11.736.440,58 με καταβολή μετρητών και έκδοση 5.510.066 νέων μετοχών, ονομαστικής αξίας € 2,13 η καθεμία, καλυπτόμενη με Δημόσια Εγγραφή στην Ελλάδα και Ιδιωτική Τοποθέτηση στο εξωτερικό, και αντίστοιχη κατάργηση του δικαιώματος προτιμήσεως των παλαιών μετόχων, που προβλέπουν τα άρθρα 13 παρ. 5 κ.ν. 2190/1920 και 11 παρ. 2 του Καταστατικού της Εταιρίας, οι οποίες (νέες μετοχές) θα είναι κοινές με ψήφο, ονομαστι-

κές και θα έχουν δικαίωμα απόληψης μερίσματος στα κέρδη της χρήσης 2005, υπό την προϋπόθεση ότι η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων για την εν λόγω χρήση θα λάβει χώρα μετά την πίστωση των μερίδων των δικαιούχων επενδυτών στο Σύστημα Άϋλων Τίτλων του Κεντρικού Αποθετηρίου Αξιών. Επίσης, η ως άνω Έκτακτη Γενική Συνέλευση αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας μέχρι του ποσού της κάλυψης αν η κάλυψη του μετοχικού κεφαλαίου δεν είναι πλήρης, τον ορισμό προθεσμίας για την κάλυψη της ανωτέρω αύξησης σε 4 μήνες από την 7.2.2006, ήτοι μέχρι την 7.6.2006, και τη σχετική τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρίας.

Ο θεμελιώδης επενδυτικός στόχος της Εταιρίας είναι η δημιουργία, μακροπρόθεσμα, υπεραξίας για τους μετόχους της. Η Εταιρία επιδιώκει την επίτευξη του στόχου αυτού μέσα από:

1. Μια συνολική επενδυτική στρατηγική που εστιάζει στην απόκτηση εμπορικών ακινήτων υψηλού προφίλ σε προνομιακή θέση (prime commercial property) στην Ελλάδα, με έμφαση στα ακόλουθα χαρακτηριστικά:

- Ελκυστικές και εξασφαλισμένες μισθωτικές αποδόσεις
- Ταμειακές εισροές με ρυθμό αύξησης ίσο ή μεγαλύτερο από τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ)
- Σαφείς ενδείξεις για μελλοντική υπεραξία
- Εγχώριοι και διεθνείς μισθωτές υψηλής αναγνωρισιμότητας και φερεγγυότητας

2. Μια συνολική στρατηγική διαχείρισης χαρτοφυλακίου με έμφαση στη μεγιστοποίηση της απόδοσης και στη συνεπή διαχείριση των σχετιζομένων κινδύνων, που θα επιδιώκει τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:

- Διασπορά (diversification) των επενδύσεων ως προς το είδος ακινήτου, την τοποθεσία και τους μισθωτές
- Αποτελεσματική διαχείριση των μισθώσεων και διασφάλιση της διαρκούς συνεργασίας με τους μισθωτές με στόχο την εξασφάλιση υψηλών ποσοστών πληρότητας των ακινήτων
- Υψηλού επιπέδου τεχνική διαχείριση των κτιρίων με σκοπό την εξασφάλιση της ορθής συντήρησης των ακινήτων της Εταιρίας, την υπεραξία και την ελαχιστοποίηση του κόστους
- Συνεχή παρακολούθηση του προφίλ κινδύνου / απόδοσης και των τάσεων της κτηματαγοράς και προσδιορισμό ενεργειών βελτίωσης

Με σκοπό τη διασφάλιση των παραπάνω, η Εταιρία λαμβάνει υπ' όψιν της έναν αριθμό παραγόντων κατά την αξιολόγηση και τον έλεγχο (due diligence) των πιθανών επενδύσεων, ενδεικτικά αναφέρονται ως ακολούθως:

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

- εναπομείνασα διάρκεια μίσθωσης των υφισταμένων μισθωτών, με προτίμηση προς μισθώσεις με μεγάλη εναπομείνασα διάρκεια
- άλλα χαρακτηριστικά υφισταμένων μισθωτών, συμπεριλαμβανομένης της ανταγωνιστικότητας των όρων μίσθωσης, και
- αναμενόμενη μελλοντική αντιμετώπιση δυνάμει των εφαρμοστέων φορολογικών νόμων και κανονισμών

Σύμφωνα με το άρθρο 9 ν. 3016/2002 και αναφορικά με τον προορισμό και την χρήση των κεφαλαίων, που θα αντληθούν από τη Συνδυασμένη Προσφορά της Εταιρίας σημειώνονται τα ακόλουθα:

Η Εταιρία θα επενδύσει τα κεφάλαια που θα αντληθούν από τη Συνδυασμένη Προσφορά σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.2778/1999 περί επενδύσεων των Ανωύμων Εταιριών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και σύμφωνα με την επενδυτική της πολιτική, όπως σχετικά αναφέρεται στις ενότητες 3.5.2 «Επενδυτικός Στόχος και Πολιτική» και 3.5.5, «Επιχειρηματική Στρατηγική» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου. Τέλος, προτίθεται να χρησιμοποιήσει το σημαντικότερο μέρος των αντληθουσών κεφαλαίων σε διάστημα 24 μηνών από την ημερομηνία που θα είναι διαθέσιμα στην Εταιρία.

Ενδεικτικά αναφέρεται ότι η Εταιρία σήμερα βρίσκεται σε διαδικασία μη δεσμευτικών συζητήσεων και διαπραγματεύσεων για την απόκτηση δώδεκα (12) ακινήτων, τα οποία έχουν χρήση γραφείων και εμπορικών καταστημάτων, συνολικής εκτιμώμενης αξίας € 115.000 χιλ., περίπου. Η έκβαση των εν λόγω συζητήσεων ή διαπραγματεύσεων δε μπορεί να προεξοφληθεί. Το σύνολο των προαναφερθέντων δώδεκα ακινήτων δεν υπόκειται σε Φόρο Προστιθέμενης Αξίας.

Η στρατηγική της Εταιρίας για τη μελλοντική ανάπτυξή της είναι να συνεχίσει να αποκτά υψηλής ποιότητας χώρους γραφείων και καταστημάτων, αποθηκευτικούς και βιομηχανικούς χώρους σε τοποθεσίες υψηλής εμπορικότητας και προβολής στην Ελλάδα, εφόσον το επιτρέπουν οι συνθήκες τόσο της κεφαλαιαγοράς όσο και της αγοράς ακινήτων. Δεν αποκλείεται η επένδυση και σε πιο εξειδικευμένους τύπους ακινήτων όπως συνεδριακά κέντρα, εμπορικά κέντρα κ.λ.π.

Η Διοίκηση της Εταιρίας δεσμεύεται να ενημερώνει ανά τρίμηνο τη Διοίκηση του Χρηματιστηρίου Αθηνών και της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς σύμφωνα με τις αποφάσεις 33/24.11.2005 του Δ.Σ. του Χ.Α. και 17/336/21.04.2005 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς σχετικά με τη χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων. Η ενημέρωση του επενδυτικού κοινού για τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων γίνεται μέσω της ηλεκτρονικής ιστοσελίδας του Χ.Α., της Εταιρίας και του Ημερήσιου Δελτίου Τιμών του Χ.Α.

Η επένδυση στις κοινές ονομαστικές μετοχές της Εταιρίας 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 παρακάτω, πριν επενδύσουν σε αυτές τις μετοχές. Εάν όντως επέλθει οποιοσδήποτε από τους κινδύνους που περιγράφονται παρακάτω, η Εταιρία, η χρηματοοικονομική της θέση ή τα λειτουργικά αποτελέσματά της ενδέχεται να επηρεαστούν δυσμενώς και ουσιωδώς και, ανάλογα, μπορεί να σημειωθεί πτώση στην αξία και την τιμή διαπραγμάτευσης των κοινών ονομαστικών μετοχών της, οδηγώντας σε απώλεια του συνόλου ή μέρους οποιασδήποτε επένδυσης στις μετοχές αυτές. Επιπρόσθετα, οι κίνδυνοι που περιγράφονται παρακάτω μπορεί να μην είναι οι μόνοι που ενδεχομένως να αντιμετωπίσει η Εταιρία. Πρόσθετοι κίνδυνοι που επί του παρόντος η Εταιρία δεν γνωρίζει ή που θεωρεί επουσιώδεις, μπορεί επίσης να επιδράσουν δυσμενώς στις επιχειρηματικές της δραστηριότητες.

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

Η μεγάλη πλειοψηφία του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας εκμισθώνονται σε δύο ομίλους μισθωτών, γεγονός που καθιστά τη χρηματοοικονομική της θέση ευάλωτη στην καταγγελία των συμβάσεων μίσθωσης από οποιονδήποτε εκ των δύο μισθωτών

Περίπου το 77,7% των ετσιοποιημένων μισθωμάτων άνευ χαρτοσήμου την 31^η Δεκεμβρίου 2005 προκύπτουν από την είσπραξη μισθωμάτων από δύο ομάδες μισθωτών, τον όμιλο Eurobank¹, που συνεισφέρει περίπου το 41,9% των εσόδων της Εταιρίας από συνολικά ετσιοποιημένα μισθώματα άνευ χαρτοσήμου κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2005 και τον όμιλο Μαρινόπουλου², που συνεισφέρει περίπου το 35,9% των συνολικών ετσιοποιημένων μισθωμάτων άνευ χαρτοσήμου, κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2005 (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.11.5, «Οι κυριότεροι μισθωτές του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Σημειώνεται ότι τα ετσιοποιημένα μισθώματα άνευ χαρτοσήμου περιλαμβάνουν τα μισθώματα για το ακίνητο στη Νέα Ιωνία, για το οποίο συνήφθη σύμβαση μίσθωσης 20ετούς διάρκειας με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. με έναρξη την 1^η Απριλίου 2006. Το ακίνητο επί του παρόντος υπόκειται σε αναδιαμόρφωση με βάση τις απαιτούμενες από το μισθωτή προδιαγραφές. Η Εταιρία δεν εισπράττει μισθώματα για το ακίνητο μέχρι την έναρξη της μίσθωσης. Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι η καταγγελία ορισμένων ή όλων των συμβάσεων μίσθωσης από οποιονδήποτε εκ των δύο Ομίλων μισθωτών δεν θα επηρέαζε δυσμενώς τα έσοδα της Εταιρίας από μισθώματα, ούτε ότι η Εταιρία θα μπορούσε να βρει παρόμοιους, κατάλληλους μισθωτές προς αντικατάσταση των υπαρχόντων. Επιπρόσθετα, δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι οποιαδήποτε από τα νομικά πρόσωπα που περιλαμβάνονται στον όμιλο Eurobank ή στον όμιλο Μαρινόπουλου δεν θα μεταφερθούν σε άλλο χώρο, ή δεν θα διαπραγματευτούν νέους ευνοϊκότερους όρους μίσθωσης. Οποιοδήποτε από τα δύο αυτά ενδεχόμενα θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς και ουσιωδώς τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας και τα αποτελέσματα των εργασιών της.

¹Ο όμιλος Eurobank περιλαμβάνει κατά τη χρήση 2005 τους ακόλουθους μισθωτές - νομικά πρόσωπα: Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., Private Sea Projects A.E., Sete Technical Services S.A., Sete Yacht Management S.A., Private Sea Yachting A.E., Hellas on Line A.E., Λότζικ Ντάτα Ινφορμείσον Σύστημα A.E., Ζήνων Ακίνητα A.E., Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων A.E. και την Φιλοξενία '04 A.E. Από το 2006 οι εταιρίες Hellas on Line A.E., Λότζικ Ντάτα Ινφορμείσον Σύστημα A.E., Ζήνων Ακίνητα A.E. δεν ανήκουν στον Όμιλο της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E.

²Ο όμιλος Μαρινόπουλου περιλαμβάνει τους ακόλουθους μισθωτές - νομικά πρόσωπα: Αδελφοί Μαρινόπουλοι A.E., Φαμάρ A.B.E., DIA Hellas A.E., Carrefour Μαρινόπουλος A.E., Μαρινόπουλος A.B.E.T.E., Sephora Μαρινόπουλος A.E.E., Μαρινόπουλος Εταιρία Καφέ A.E.

Η Εταιρία υπόκειται στον πιστωτικό κίνδυνο των μισθωτών της καθώς και στην ικανότητά τους να καταβάλουν το μίσθωμα, η οποία εξαρτάται από τα οικονομικά αποτελέσματά τους και την απόδοσή τους

Η Εταιρία υπόκειται στον πιστωτικό κίνδυνο των μισθωτών της. Δεν μπορούν να υπάρξουν εγγυήσεις ότι οι μισθωτές της δεν θα παραβούν τις υποχρεώσεις τους από τις συμβάσεις μίσθωσης και ότι δεν θα παύσουν τις πληρωμές τους προς την Εταιρία. Ιδιαίτερως οι μισθωτές της μπορεί να παραβούν τις υποχρεώσεις τους από τις συμβάσεις μίσθωσής τους για περιορισμένα χρονικά διαστήματα, οπότε, ακόμα και στην περίπτωση είσπραξης τελικά των μισθωμάτων αυτών, μπορεί να επηρεαστούν δυσμενώς τα αποτελέσματα των εργασιών της Εταιρίας για τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο. Επιπλέον, σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο χρειάζονται συνήθως ένα έως τρία χρόνια για την έξωση υπερήμερων μισθωτών, γεγονός που μπορεί να επηρεάσει δυσμενώς την ικανότητα της Εταιρίας να αντικαταστήσει άμεσα τους παλαιούς με νέους μισθωτές καθώς επίσης μπορεί να επηρεάσει δυσμενώς τα αποτελέσματα των εργασιών της Εταιρίας. 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 το μίσθωμα. Η ζήτηση για γραφειακούς χώρους προς μίσθωση από εταιρίες εξαρτάται ιδιαίτερως από τα πρόσφατα αποτελέσματά τους και την εκτίμησή τους για τη μελλοντική απόδοσή τους. Αρνητικά χρηματοοικονομικά αποτελέσματα ή αρνητικές προβλέψεις απόδοσης είναι πιθανό να έχουν ως συνέπεια οι μισθωτές-νομικά πρόσωπα να επιδιώξουν να μειώσουν τα έξοδά τους για ακίνητα με συνεπαγόμενες δυσμενείς επιδράσεις στην Εταιρία, παρ' όλο που οι περισσότερες μισθώσεις της είναι ορισμένου χρόνου. Επιπρόσθετα, αφερέγγυοι μισθωτές μπορεί να επιδιώξουν να προστατευτούν δυνάμει της κείμενης νομοθεσίας για τη συλλογική ικανοποίηση των μισθωτών, γεγονός που θα μπορούσε να οδηγήσει σε πρόωπη λύση των συμβάσεων μίσθωσης, με αποτέλεσμα πιθανή μείωση των εσόδων της Εταιρίας από μισθώματα. Η απώλεια των εσόδων από μισθώματα από τους μισθωτές της και η αδυναμία αντικατάστασης των μισθωτών αυτών μπορεί να επηρεάσει δυσμενώς τα αποτελέσματα των εργασιών της Εταιρίας και την ικανότητά της να καλύπτει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις.

Η Εταιρία μπορεί να μην είναι σε θέση να ανανεώσει μισθώσεις ή να εκμισθώσει τους κενούς χώρους έγκαιρα ή με ελκυστικούς όρους, γεγονός που μπορεί να επηρεάσει δυσμενώς την απόδοση των εργασιών της

Συμβάσεις μίσθωσης που αντιπροσωπεύουν περίπου το 76,1% των συνολικών επτιστοιχημένων μισθωμάτων της Εταιρίας χωρίς χαρτόσημο την 31^η Δεκεμβρίου 2005, λήγουν μεταξύ 2011 και 2017. Οι υφιστάμενοι μισθωτές μπορεί να μην ανανεώσουν τις συμβάσεις μίσθωσης κατά την λήξη τους. Επίσης, οι υφιστάμενοι μισθωτές μπορεί να προσπαθήσουν να καταγγείλουν τις συμβάσεις τους πριν τη λήξη τους. Σε περιπτώσεις μη ανανέωσης ή καταγγελιών, η Εταιρία μπορεί να μην είναι σε θέση να βρει κατάλληλους μισθωτές προς αντικατάσταση των προηγούμενων, και, κατά συνέπεια, να χάσει σημαντική πηγή εσόδων και να επιβαρυνθεί με πρόσθετα έξοδα μέχρι την εκ νέου εκμίσθωση του ακινήτου. Αυτές οι δαπάνες μπορεί να περιλαμβάνουν το κόστος νομικών υπηρεσιών, υπηρεσιών εκτίμησης και λοιπών υπηρεσιών για την εκ νέου εκμίσθωση, κόστος συντήρησης, ασφαλιστικής κάλυψης και διαφημιστικής προβολής (μάρκετινγκ). Επιπρόσθετα, η Εταιρία μπορεί να μην είναι σε θέση να βρει έγκαιρα ένα μισθωτή προς αντικατάσταση του υφισταμένου ή οι όροι ανανέωσης κάποιας σύμβασης μίσθωσης ή μιας νέας σύμβασης μίσθωσης ενδέχεται να είναι λιγότερο ευνοϊκοί από τους όρους της υφιστάμενης μίσθωσης. Εάν τα ακίνητα παραμείνουν αμίσθωτα για μεγάλο χρονικό διάστημα, η Εταιρία θα έχει μειωμένα έσοδα, γεγονός που θα έχει σαν αποτέλεσμα, μεταξύ άλλων, τη διανομή μικρότερου μερίσματος για τους μετόχους της. Επιπρόσθετα, η αξία μεταπώλησης κάποιου ακινήτου μπορεί να μειωθεί, επειδή η αγοραία αξία ενός συγκεκριμένου ακινήτου εξαρτάται κυρίως από το ύψος των μισθωμάτων που είναι δυνατόν να αποφέρει.

Η Εταιρία ανταγωνίζεται τρίτους για εύρεση μισθωτών και την απόκτηση ακινήτων

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

Η Εταιρία μπορεί να επηρεαστεί δυσμενώς από καθυστερήσεις ή αδυναμίες ανεύρεσης κατάλληλων επενδύσεων

Η Εταιρία μπορεί να επηρεαστεί δυσμενώς από καθυστερήσεις ή αδυναμίες ανεύρεσης κατάλληλων επενδύσεων. Στην περίπτωση που αντιμετωπίσει καθυστέρηση στην επιλογή και αγορά ακινήτων ή δεν είναι σε θέση να βρει κατάλληλα ακίνητα προς αγορά, αυτό θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς και ουσιαστικά τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας και την ικανότητά της να καταβάλει μερίσματα στους μετόχους της.

Ενδέχεται να υπάρξουν αυξήσεις στα λειτουργικά και λοιπά έξοδα

Τα λειτουργικά και λοιπά έξοδα 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 άλλα έξοδα περιλαμβάνουν: τροποποιήσεις στους νόμους, κανονισμούς ή κυβερνητικές πολιτικές (περιλαμβανομένων εκείνων που σχετίζονται με την υγιεινή και ασφάλεια) που αυξάνουν το κόστος συμμόρφωσης, αυξήσεις στις αμοιβές για την παροχή συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών κατά την ανανέωση του συμφωνητικού παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών με την Eurobank, αυξήσεις στα ασφάλιστρα, μη προβλέψιμες αυξήσεις στο κόστος συντήρησης των ακινήτων, και προβλήματα που επηρεάζουν τα ακίνητα και χρήζουν αποκατάστασης, με αποτέλεσμα απρόβλεπτες κεφαλαιουχικές δαπάνες. Αυτές οι αυξήσεις θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς και ουσιαστικά τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας και την ικανότητα καταβολής μερισμάτων στους μετόχους της.

Η Εταιρία δεν έχει ιστορικό λειτουργίας ως Α.Ε.Ε.Α.Π. ή λειτουργίας υπό τη νέα διοικητική της δομή

Η Εταιρία έχει εφαρμόσει μία νέα διοικητική δομή για τη διευκόλυνση της λειτουργίας της ως Α.Ε.Ε.Α.Π. Ως Α.Ε.Ε.Α.Π. βασίζεται στην επιτροπή επενδύσεων της για την επίβλεψη και διαχείριση του χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας με βάση τις επενδυτικές εισηγήσεις και συμβουλές στρατηγικής που παρέχει ο σύμβουλος της. Δεν υπάρχει προηγούμενο ιστορικό λειτουργίας της Εταιρίας ως Α.Ε.Ε.Α.Π. ή λειτουργίας υπό αυτήν τη νέα δομή διαχείρισης και η κυριότητα και διαχείριση του χαρτοφυλακίου της πριν τη Συνδυασμένη Προσφορά μπορεί να μην είναι ενδεικτική της απόδοσής της στο μέλλον.

Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. ενδέχεται να αντιμετωπίσει θέματα σύγκρουσης συμφερόντων σχετικά με τη θέση της ως μέτοχος πλειοψηφίας, πάροχος χρηματοδοτήσεων, σύμβουλος της Εταιρίας και ως ο μεγαλύτερος μισθωτής της

Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. είναι μέτοχος πλειοψηφίας, πάροχος χρηματοδοτήσεων καθώς και σύμβουλος της Εταιρίας και, ως μέλος του ομίλου Eurobank ο μεγαλύτερος μισθωτής της. Λόγω των πολλαπλών αυτών ιδιοτήτων της μπορεί να ανακύψουν θέματα σύγκρουσης συμφερόντων κατά τις συναλλαγές της με αυτή (βλ. σχετική ενότητα 3.19, «Σύγκρουση συμφερόντων του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου»).

Επιπρόσθετα, ο κ. Καρυτινός, ο οποίος είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας και μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής της, είναι επίσης και ο επικεφαλής του Τομέα των Ακινήτων της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. Ο κ. Κύρκος, ο οποίος είναι Πρόεδρος του Δ.Σ. της Εταιρίας απασχολείται από την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. Οι υποχρεώσεις του κ. Καρυτινού και του κ. Κύρκου έναντι της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε ενέργειες ή παραλείψεις που να είναι δυνητικά επιζήμιες ως προς τις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρίας. (Σχετικά με το θέμα της σύγκρουσης συμφερόντων και τους λόγους για τους οποίους περιορίζεται σημαντικά η πιθανότητα μία τέτοια σύγκρουση συμφερόντων να επηρεάσει αρνητικά τις λειτουργίες της Εταιρίας βλ. ενότητα 3.19.1, «Ο ρόλος της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου»).

Τα συμφέροντα των μετόχων πλειοψηφίας της ενδέχεται να διαφέρουν από αυτά των άλλων μετόχων της Εταιρίας

Με την ολοκλήρωση της Συνδυασμένης Προσφοράς και υποθέτοντας ότι έχει ασκηθεί και το δικαίωμα επιπρόσθετης κατανομής μετοχών (overallotment option), η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., η REIB Europe Investments

Limited, η οποία ελέγχεται εμμέσως σε ποσοστό 100% από την Τράπεζα Deutsche Bank AG μέσω άλλων 100% θυγατρικών της, και η Lamda Development A.E., θα εξακολουθούν να είναι οι μέτοχοι πλειοψηφίας της Εταιρίας, με ποσοστό συνολικά περίπου 70,1% όλων των κοινών της μετοχών. Οι μέτοχοι πλειοψηφίας της Εταιρίας θα μπορούσαν να καθορίσουν τη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της και θα μπορούσαν μέσω των δικαιωμάτων ψήφου τους να ελέγχουν τις επιχειρηματικές της δραστηριότητες. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με ένα συμφωνητικό μετόχων μεταξύ των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρίας, οποιοσδήποτε από τη REIB Europe Investments Limited ή τη Lamda Development A.E. κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού της κεφαλαίου έχει το δικαίωμα να διορίσει ένα μέλος του Διοικητικού της Συμβουλίου. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. δυνάμει της πλειοψηφικής της συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας δικαιούται να διορίσει τα υπόλοιπα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας δεν μπορεί, σε καμία περίπτωση, να έχει περισσότερα από επτά μέλη. Στο βαθμό που τα συμφέροντα των μετόχων πλειοψηφίας μπορεί να διαφέρουν από αυτά των άλλων μετόχων της Εταιρίας, οι άλλοι μέτοχοι μπορεί να βρεθούν σε μειονεκτική θέση από τυχόν ενέργειες που ενδέχεται να επιδιώξουν οι μέτοχοι πλειοψηφίας. Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την θέση της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. σε σχέση με την Εταιρία (βλ. σχετικά ενότητα 3.22, «Μέτοχοι», του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

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

Υπάρχουν πολλοί παράγοντες που μπορούν να επηρεάσουν τη δυνατότητα και το χρόνο διανομής των μερισμάτων προς τους μετόχους. Το ποσό των μετρητών που διατίθεται για μερίσματα επηρεάζεται από πολλούς παράγοντες και μεταβλητές, όπως η απόδοση της Εταιρίας και το επίπεδο των λειτουργικών εξόδων της. Τα μετρητά που διατίθενται στην πραγματικότητα ως μερίσματα μπορεί να διαφέρουν σημαντικά από τυχόν εκτιμήσεις. Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι η Εταιρία θα είναι σε θέση να καταβάλει ή να συνεχίσει να καταβάλει μερίσματα ή ότι αυτά τα μερίσματα 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 μερισμάτων προς τους μετόχους. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας έχει λάβει απόφαση σχετικά με την μερισματική πολιτική της Εταιρίας και τις προτάσεις του προς τις Τακτικές Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων. Ωστόσο, δεν μπορεί να υπάρξει ακριβής καθορισμός του ποσού μερίσματος που θα διανέμεται στο μέλλον, ούτε μπορούν να προκαταληφθούν μελλοντικές αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης. Για την περιγραφή των παραγόντων που μπορεί να επηρεάσουν τη διαθεσιμότητα και το χρόνο της καταβολής προς τους μετόχους των μερισμάτων σε μετρητά (βλ. σχετικά ενότητα 3.23, «Μερισματική Πολιτική» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Η συγκέντρωση των ακινήτων της Εταιρίας γεωγραφικά, την καθιστά ευάλωτη σε αλλαγές στις οικονομικές και λοιπές συνθήκες στην Ελλάδα, κυρίως στην περιοχή των Αθηνών

Όλα τα έσοδα της Εταιρίας προκύπτουν από ή σχετίζονται με τις λειτουργίες της στον κλάδο ακινήτων στην Ελλάδα. Επί του παρόντος, όλα τα ακίνητα της Εταιρίας βρίσκονται στην Ελλάδα, με το 61% των ακινήτων (βάσει μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας) να βρίσκεται στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.11. «Περιγραφή του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της Εταιρίας» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Κατά συνέπεια, ρυθμιστικές αλλαγές, τυχόν ύφεση της Ελληνικής οικονομίας γενικότερα, της Ελληνικής αγοράς ακινήτων γενικά ή της αγοράς ακινήτων της Αθήνας 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, μπορεί να επηρεάσουν δυσμενώς τα αποτελέσματα των εργασιών της Εταιρίας, τη χρηματοοικονομική της θέση και την αξία των ακινήτων της σε μεγαλύτερο βαθμό από ότι εάν η Εταιρία είχε καταναίμει τις επενδύσεις της κατά τρόπο ώστε να είχαν συμπεριληφθεί ακίνητα σε μεγαλύτερη γεωγραφική έκταση.

Προσφάτως αποκτηθέντα ακίνητα μπορεί να μην αποφέρουν ως επενδύσεις τις αποδόσεις που αναμένει η Εταιρία

Όταν η Εταιρία αποφασίζει εάν θα αγοράσει ένα συγκεκριμένο ακίνητο, μπορεί να ορίσει παραδοχές αναφορικά με την προσδοκώμενη μελλοντική απόδοση του εν λόγω ακινήτου. Συγκεκριμένα, εκτιμά την απόδοση της επένδυσης

2 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

με βάση το αναμενόμενο ποσοστό πληρότητας και το ύψος των μισθωμάτων. Εάν η εκτιμώμενη απόδοση επένδυσης αποδειχθεί ανακριβής, και το ακίνητο δεν έχει τη δυνατότητα να επιτύχει το προσδοκώμενο ποσοστό πληρότητας και ύψος μισθωμάτων, η Εταιρία μπορεί να μην έχει την απόδοση που αναμένει κατά την ανάλυση της επένδυσής της. Εάν ένα ή περισσότερα από αυτά τα νέα ακίνητα δεν έχουν την αναμενόμενη απόδοση ή εάν δεν είναι δυνατή η επιτυχημένη ενσωμάτωση των νέων ακινήτων στις υφιστάμενες δραστηριότητες της Εταιρίας, η χρηματοοικονομική απόδοσή της ενδέχεται να επηρεαστεί δυσμενώς.

Η Εταιρία μπορεί να επιβαρυνθεί με πρόσθετα έξοδα κατά την απόκτηση ακινήτων που είναι ημιτελή

Η Εταιρία έχει αγοράσει και σκοπεύει να συνεχίσει να αγοράζει κυρίως υπάρχοντα κτίρια ή κτίρια πρόσφατης κατασκευής. Ενδέχεται να υπάρξουν περιπτώσεις που η Εταιρία αγοράζει ακίνητα υπό κατασκευή. Η αδυναμία ολοκλήρωσης τους εκ μέρους του κατασκευαστή μπορεί να οδηγήσει τους μισθωτές να καταγγείλουν τις συμβάσεις μίσθωσής τους, με ενδεχόμενη συνέπεια η Εταιρία να μη δύναται να συνάψει συμβάσεις με νέους μισθωτές. Αυτές οι ενέργειες μπορεί να αυξήσουν τα έξοδα της Εταιρίας ή να την υποχρεώσουν να προβεί σε νομικές ενέργειες για να αναστρέψει την αγορά του ακινήτου, να υποχρεώσει τον αντισυμβαλλόμενο σε παροχή ή να ασκήσει αγωγή για αποζημίωση. Τυχόν τέτοιες νομικές ενέργειες μπορεί να οδηγήσουν την Εταιρία σε αυξημένα έξοδα.

Η Εταιρία για την επιτυχία των δραστηριοτήτων της βασίζεται στην εμπειρία και στις ικανότητες του προσωπικού του συμβούλου της, στην επενδυτική της επιτροπή και στην ανώτερη διοίκηση της για την επιτυχία των επιχειρηματικών της δραστηριοτήτων

Η διαχείριση και οι λειτουργίες της Εταιρίας εξαρτώνται από την συνεισφορά του προσωπικού του συμβούλου της, της επενδυτικής επιτροπής της, και της ανώτερης διοίκησής της. Η απώλεια των υπηρεσιών οποιονδήποτε εξ αυτών των μερών θα μπορούσε να έχει αρνητικό αντίκτυπο στις επιχειρηματικές δραστηριότητές της, στην χρηματοοικονομική της θέση και στα αποτελέσματα των εργασιών της.

Η καταγγελία ή μη ανανέωση της σύμβασης παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών μπορεί να έχει δυσμενή επίδραση στα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα και στα αποτελέσματα των εργασιών της Εταιρίας

Σε περίπτωση καταγγελίας ή μη ανανέωσης της σύμβασης παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών, η Εταιρία θα υπόκειται σε έναν αριθμό κινδύνων. Υπάρχει ο κίνδυνος ο σύμβουλος της να καταγγείλει τη σύμβαση παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών χωρίς να βρεθεί κατάλληλος σύμβουλος προς αντικατάστασή του σε εμπορικά αποδεκτούς όρους (ειδικά αναφορικά με την αμοιβή). Ο σύμβουλος της πρέπει να την ειδοποιήσει, στις περισσότερες περιπτώσεις, 120 ημέρες πριν την καταγγελία ή τη μη ανανέωση της σύμβασης παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών, ωστόσο, αυτό το χρονικό διάστημα ενδέχεται να μην επαρκεί για την ανεύρεση κατάλληλου αντικαταστάτη, γεγονός που θα μπορούσε να προκαλέσει προβλήματα στην λειτουργία της Εταιρίας και στην αγορά πρόσθετων ακινήτων. Επιπρόσθετα, δεν μπορούν να υπάρξουν εγγυήσεις ότι οποιοσδήποτε σύμβουλος τον αντικαταστήσει θα της παράσχει συμβουλευτικές ή διοικητικές υπηρεσίες υπό συγκρίσιμους ή εμπορικά αποδεκτούς όρους. Βραχυπρόθεσμα, η καταγγελία ή μη ανανέωση της σύμβασης παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών μπορεί να επηρεάσει δυσμενώς τη χρηματοοικονομική θέση και τα αποτελέσματά των εργασιών της.

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

Μπορεί οι φορολογικές ελαφρύνσεις που παρέχονται στην Εταιρεία λόγω της οργάνωσής της ως Α.Ε.Ε.Α.Π. να επηρεαστούν από αλλαγές στη φορολογική νομοθεσία ή την ερμηνεία της. Τέτοιες αλλαγές στη φορολογική νομοθεσία της Ελλάδος ή της Ευρωπαϊκής Ένωσης μπορεί: να αντισταθμίζουν τα οφέλη που απολαμβάνει 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. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με την πρόσφατη φορολογική νομοθεσία, η Εταιρία ενδέχεται να υποβληθεί στο καθεστώς του

φόρου αυτόματου υπερτιμήματος. Εάν επέλθει αρνητική μεταβολή στο φορολογικό καθεστώς της Εταιρείας, μπορεί να επηρεαστούν δυσμενώς τα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα, τα αποτελέσματα των εργασιών της και το καθαρό ποσό των καταβλητέων μερισμάτων. (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.6, «Ιδιαίτερες Συνθήκες του Κλάδου Εταιριών Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου», υποενότητα «Φορολογία και Μερίσματα»).

Ορισμένες διατάξεις των συμβάσεων μίσθωσης της Εταιρίας θα μπορούσαν να αμφισβητηθούν με βάση το Ελληνικό δίκαιο

Η Ελληνική νομοθεσία περί εμπορικών μισθώσεων (Προεδρικό Διάταγμα 34/1995) περιέχει ορισμένες διατάξεις που αποσκοπούν στην παροχή ειδικών δικαιωμάτων και προστασίας στους μισθωτές. Για παράδειγμα, η σύμβαση μίσθωσης, ισχύει τουλάχιστον για 12 έτη και ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης μετά από περίοδο δύο ετών με προηγούμενη ειδοποίηση έξι μηνών και την καταβολή μισθωμάτων τεσσάρων μηνών. Οι συμβαλλόμενοι στη σύμβαση μίσθωσης μπορούν να συμφωνήσουν να παραιτηθούν αυτών των δικαιωμάτων, εφόσον μεταξύ άλλων, η σχετική συμφωνία υπογραφεί μετά την ημερομηνία του αρχικού μισθωτηρίου συμβολαίου (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.6, «Ιδιαίτερες Συνθήκες του Κλάδου Εταιριών Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Τέτοιες παραιτήσεις από δικαιώματα έχουν συμπεριληφθεί σε αρκετές συμβάσεις μίσθωσης της Εταιρίας. Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι ένα ελληνικό δικαστήριο θα αναγνωρίσει την ισχύ τέτοιων παραιτήσεων, κάτι που θα μπορούσε να επηρεάσει τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρίας και τα αποτελέσματα των εργασιών της.

2.2 ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΟΝ ΚΛΑΔΟ, ΣΤΟΝ ΟΠΟΙΟ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΠΟΙΕΙΤΑΙ Η ΕΤΑΙΡΙΑ

Η εκτίμηση των ακινήτων είναι εγγενώς υποκειμενική και αβέβαιη

Η εκτίμηση των ακινήτων είναι εγγενώς υποκειμενική και αβέβαιη λόγω της ξεχωριστής φύσης κάθε ακινήτου και της αναγκαιότητας να χρησιμοποιηθούν εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά, μεταξύ άλλων, με την απόδοση και το ποσοστό πληρότητας της ακίνητης περιουσίας. Ως εκ τούτου, οι εκτιμήσεις ενέχουν το στοιχείο της αβεβαιότητας και της ρευστότητας και ενδέχεται να μεταβάλλονται από τη μία περίοδο εκτίμησης στην άλλη. Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. η Εταιρία οφείλει να προβαίνει σε αποτίμηση της ακίνητης περιουσίας της κατά το τέλος κάθε εταιρικής χρήσης το οποίο έχει ως αποτέλεσμα τα σχετικά κονδύλια να υπόκεινται στο ενδεχόμενο σημαντικών μεταβολών και αβεβαιότητας εξαιτίας της εγγενούς ρευστότητας της εκτίμησης ακίνητης περιουσίας. Αυτό ενδέχεται να επηρεάσει σημαντικά την οικονομική κατάσταση της Εταιρίας και τα αποτελέσματα των εργασιών της.

Επιπρόσθετα, δυνάμει του ελληνικού κανονιστικού πλαισίου των Α.Ε.Ε.Α.Π., δεν μπορεί να πωληθεί κανένα περιουσιακό στοιχείο σε τιμή χαμηλότερη, ώστε να αγοραστεί σε υψηλότερη από την αγοραία αξία του όπως αυτή καθορίζεται από το ΣΟΕ, γεγονός που θα μπορούσε να έχει δυσμενή αντίκτυπο στην ικανότητα της Εταιρίας να διαθέσει τα ακίνητά της κατά τρόπο συνεπή με τους επενδυτικούς της στόχους και πολιτικές. Οι εκθέσεις εκτίμησης και τα συναφή στοιχεία που περιλαμβάνονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο συντάχθηκαν επί τη βάση παραδοχών που ενδεχόμενα να αποδειχθούν ανακριβείς. Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι αυτές οι εκτιμήσεις των ακινήτων της Εταιρίας θα αντικατοπτρίζουν τις πραγματικές τιμές πώλησης ή το ύψος των μισθωμάτων όταν πραγματοποιούνται τέτοιες πωλήσεις ή μισθώσεις σχετικά σύντομα μετά τη συναφή ημερομηνία εκτίμησης.

Η Εταιρία μπορεί να επηρεάζεται δυσμενώς από την έλλειψη ρευστότητας των επενδύσεων σε ακίνητα

Τα ακίνητα, όπως αυτά στα οποία έχει ήδη επενδύσει η Εταιρία και στα οποία ίσως επενδύσει στο μέλλον έχουν, σχετικά μικρή ρευστότητα. Τέτοια έλλειψη ρευστότητας μπορεί να επηρεάσει την ικανότητα της Εταιρίας να διαφοροποιήσει το χαρτοφυλάκιό της ή να διαθέσει ή να ρευστοποιήσει μέρος του χαρτοφυλακίου της εγκαίρως και σε ικανοποιητικές τιμές σε συνάρτηση με τις αλλαγές των συνθηκών της οικονομίας, της αγοράς ακινήτων ή άλλων συνθηκών εν γένει. Αυτό θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρίας και τα αποτελέσματα των εργασιών της, με συνεπαγόμενη δυσμενή επίδραση επί της αγοραίας αξίας των κοινών μετοχών της ή επί της ικανότητάς της να καταβάλει τα αναμενόμενα μερίσματα στους μετόχους της.

Η ελληνική αγορά ακινήτων χαρακτηρίζεται από έλλειψη στατιστικών και λοιπών συναφών στοιχείων για την αγορά, σε σύγκριση με άλλες ώριμες αγορές ακινήτων

Η ελληνική αγορά ακινήτων σε σύγκριση με αυτή άλλων ώριμων αγορών ακινήτων χαρακτηρίζεται από περιορισμένο αριθμό στοιχείων και ερευνών που διατίθενται δημοσίως. Τα τελευταία χρόνια, ένας μικρός αριθμός ιδιωτικών φορέων ξεκίνησε να εκδίδει στατιστικά και άλλα ερευνητικά στοιχεία αναφορικά με την ελληνική αγορά ακινήτων, αλλά το εύρος των στοιχείων αυτών είναι μικρότερο και τείνει να είναι λιγότερο ομοιογενές από ότι σε άλλες ώριμες αγορές ακινήτων, κυρίως λόγω της σχετικά μικρής περιόδου κατά την οποία δημοσιεύονται τα στοιχεία αυτά, της έλλειψης διαφάνειας στον ελληνικό τομέα ακινήτων, της περιορισμένης πρόσβασης σε δημόσια και ιδιωτικά δεδομένα και της έλλειψης δημοσίων αρχείων αναφορικά με τις τιμές πώλησης ακινήτων στην Ελλάδα. Η σχετική έλλειψη στατιστικών και άλλων ερευνητικών δεδομένων καθιστά πιο δύσκολη την αξιολόγηση των αγοραίων αξιών των ακινήτων στην Ελλάδα.

Η Ελλάδα δεν έχει κεντρικό σύστημα κτηματολογίου, γεγονός που δυσχεραίνει την απόδειξη της ύπαρξης δικαιωμάτων επί ορισμένων ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας

Το σύστημα δημοσιότητας δικαιωμάτων επί ακινήτων στην Ελλάδα δεν είναι κεντρικό και βρίσκεται σε έντυπη μορφή, με αποτέλεσμα να μην είναι εύκολη η αναζήτηση στοιχείων σε αυτό, και τα όρια ακινήτων καταχωρημένων βάσει αυτού του συστήματος δημοσιότητας δικαιωμάτων επί ακινήτων δεν έχουν διασταυρωθεί με αυτά άλλων καταχωρημένων ακινήτων, πράγμα που καθιστά τα δικαιώματα επί ακινήτων στην Ελλάδα ευάλωτα σε διεκδικήσεις κυριότητας και ισχυρισμούς παράνομης μεταβίβασης για περίοδο 20 ετών. Επιπρόσθετα, οι τίτλοι για την πλειοψηφία των καταχωρημένων ακινήτων στην Ελλάδα κινδυνεύουν από καταστροφή ολική ή μερική, κλοπή, απώλεια οριστική ή προσωρινή λόγω εσφαλμένης τοποθέτησης, καθώς δεν υπάρχουν αντίγραφα στα αρχεία των υποθηκοφυλακείων ή κτηματολογικών γραφείων. Αν και το εθνικό κτηματολόγιο στην Ελλάδα αναβαθμίζεται στην παρούσα φάση σε ένα κεντρικό σύστημα σε ηλεκτρονική μορφή, αυτή η αναβάθμιση μπορεί να χρειαστεί χρόνια για να ολοκληρωθεί, και οι τίτλοι επί των ακινήτων του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας μπορεί να παραμείνουν ευάλωτοι στο ενδιάμεσο χρονικό διάστημα.

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

Βάσει της ελληνικής περιβαλλοντικής νομοθεσίας, διαταγμάτων και κανονισμών, υφιστάμενοι ή πρώην κύριοι ακινήτων μπορεί να ευθύνονται για τα έξοδα απομάκρυνσης ή αποκατάστασης συνεπειών από επικίνδυνες ή τοξικές ουσίες που βρίσκονται επί, υπό ή εντός των ακινήτων. Τα έξοδα αυτά ενδέχεται να είναι σημαντικά. Δυνάμει των νόμων αυτών ενδέχεται να θεμελιώνεται αντικειμενική ευθύνη σχετικά με την παρουσία αυτών των επιβλαβών ή τοξικών ουσιών. Η περιβαλλοντική νομοθεσία μπορεί να επιβάλλει περιορισμούς στη χρήση 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 για τη μη συμμόρφωση και μπορεί να εφαρμοστούν από κρατικούς φορείς ή, σε ορισμένες περιστάσεις, από ιδιώτες. Υπάρχει το ενδεχόμενο τρίτοι να ζητήσουν αποζημίωση από την Εταιρία για προσωπική βλάβη ή ζημία των περιουσιακών τους στοιχείων που συνδέεται με την έκθεση στις εκλυθείσες αυτές επικίνδυνες ουσίες. Το κόστος υπεράσπισης της Εταιρίας στα πλαίσια αυτών των αγωγών αποζημίωσης, συμμόρφωσης με τις απαιτήσεις των περιβαλλοντικών νομοθετικών ρυθμίσεων, αποκατάστασης περιουσιακών στοιχείων που μολύνθηκαν από τέτοιες ουσίες, ή καταβολής αποζημίωσης σε αγωγές για προσωπική 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 να πουλήσει ή να μισθώσει κάποιο ακίνητο.

Τα αποτελέσματα των εργασιών της Εταιρίας μπορεί να επηρεαστούν δυσμενώς από κανονιστικές αλλαγές και νέους νόμους και κανονισμούς, περιλαμβανομένων 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 δραστηριότητές της θα συμμορφώνονται πάντοτε και πλήρως 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 τους, θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς και ουσιαστικά τις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρίας, τη λειτουργία και τη χρηματοοικονομική της απόδοση.

Ιδιαίτερως η Ευρωπαϊκή Ένωση αναμένεται να εφαρμόσει νέα πρότυπα αναφορικά με τις προδιαγραφές ακινήτων, που θα απαιτούσαν μελλοντικά την αναβάθμιση ορισμένων κτιρίων στο χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρίας, και δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι η Εταιρία θα μπορούσε να συμμορφωθεί με αυτά τα πρότυπα, γεγονός που θα μπορούσε να έχει δυσμενές αντίκτυπο στα αποτελέσματα των εργασιών της.

Οι αποφάσεις των πολεοδομικών αρχών μπορούν να επηρεαστούν από πολιτικές, τοπικές και άλλες παραμέτρους πέραν των όσων προβλέπονται από τους νόμους που διέπουν τη χωροταξία. Επιπρόσθετα, οι αποφάσεις μπορεί να ακυρωθούν από το Συμβούλιο Επικρατείας (που είναι το ανώτατο διοικητικό δικαστήριο της Ελλάδας) και οποιοσδήποτε έχει έννομο συμφέρον μπορεί επίσης να καταφύγει στα διοικητικά δικαστήρια για την ακύρωση αποφάσεων.

Η Εταιρία υπόκειται επίσης στους περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς που ισχύουν στην Ελλάδα (περιλαμβανομένων ορισμένων ρυθμίσεων της Ευρωπαϊκής Ένωσης) με βάση τους οποίους μπορεί να θεμελιωθεί ευθύνη της Εταιρίας για το κόστος αφαίρεσης ή αποκατάστασης συνεπειών επικίνδυνων ή τοξικών ουσιών επί, υπό ή εντός των ακινήτων της, καθώς και για άλλα συναφή έξοδα (συμπεριλαμβανομένων διοικητικών προστίμων). Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι οι νόμοι ή οι κανονισμοί που εφαρμόζονται στην Ελλάδα (ή τυχόν ρυθμίσεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης) ή η ερμηνεία ή η εκτέλεση ή η αλλαγή των υφισταμένων νόμων ή κανονισμών, δεν θα υποχρεώσουν την Εταιρία να αναλάβει πρόσθετες δαπάνες ή δεν θα επηρεάσουν δυσμενώς με άλλο τρόπο τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της, γεγονός που θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς τα αποτελέσματα των εργασιών της και τη χρηματοοικονομική θέση της.

Σύμφωνα με το Ελληνικό δίκαιο μια πώληση ή μεταβίβαση ακινήτου προς την Εταιρία μπορεί να ακυρωθεί υπό ορισμένες συνθήκες, γεγονός που θα είχε αρνητικό αντίκτυπο στην ικανότητα της Εταιρίας να αποκτήσει ή να διατηρήσει ακίνητα

Σύμφωνα με το Ελληνικό δίκαιο, η πώληση ή μεταβίβαση ακινήτου προς την Εταιρία μπορεί να ακυρωθεί εάν, μεταξύ άλλων, (i) ο μεταβιβάζων κατά τη χρονική στιγμή πώλησης ή μεταβίβασης του ακινήτου ήταν αφερέγγυος ή η μεταβίβαση αυτού του ακινήτου τον οδήγησε σε αφερεγγυότητα και (ii) η Εταιρία γνώριζε ή θα έπρεπε να γνωρίζει για την αφερεγγυότητα. Το μέτρο της αφερεγγυότητας για τους σκοπούς των εν λόγω διατάξεων θα διαφέρει ανάλογα με τη διάταξη που θα εφαρμοστεί σε κάθε περίπτωση για να καθοριστεί εάν συνέτρεξε περίπτωση παράνομης μεταβίβασης. Γενικά, όμως, ο μεταβιβάζων θα θεωρείται αφερέγγυος εάν:

- το σύνολο των χρεών του, περιλαμβανομένων των μελλοντικών ή υπό αίρεση υποχρεώσεών του, είναι μεγαλύτερο από τη εύλογη αξία μεταβίβασης όλων των περιουσιακών του στοιχείων, ή
- εάν η παρούσα εύλογη αξία μεταβίβασης των περιουσιακών του στοιχείων είναι μικρότερη από το ποσό που απαιτείται να καταβάλει για τις πιθανές υποχρεώσεις αποπλήρωσης υφισταμένων χρεών, συμπεριλαμβανομένων των μελλοντικών ή υπό αίρεση υποχρεώσεών του, όπως αυτές θα καθίστανται ληξιπρόθεσμες απαιτητές, ή
- δεν μπορεί να πληρώσει τα χρέη του όταν καθίστανται ληξιπρόθεσμα και απαιτητά.

Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι μελλοντικές αγορές ακινήτων της Εταιρίας δεν θα ακυρωθούν από ελληνικό δικαστήριο. Τυχόν ακυρώσεις μεταβιβάσεων θα επηρέαζαν δυσμενώς την στρατηγική εξαγορών της Εταιρίας, τις επιχειρηματικές της δραστηριότητες ή τα αποτελέσματα των εργασιών της.

Η Εταιρία μπορεί να υποστεί υλικές ζημιές το ύψος των οποίων να υπερβαίνει τις ασφαλιστικές αποζημιώσεις της

Τα ακίνητα της Εταιρίας μπορεί να υποστούν υλικοτεχνικές ζημιές λόγω πυρκαγιάς ή άλλων αιτιών, που οδηγούν σε ζημιές (συμπεριλαμβανομένης της απώλειας μισθωμάτων) οι οποίες μπορεί να μην αποζημιώνονται, είτε πλήρως είτε μερικώς, από την ασφάλιση. Επιπρόσθετα, σχετικά με ορισμένα είδη κινδύνου (όπως κίνδυνος πολέμου, και, σεισμός κατά τη διάρκεια τεχνικών εργασιών) στην ασφαλιστική αγορά δεν προσφέρεται κάλυψη, προσφέρεται περιορισμένη κάλυψη ή το κόστος τέτοιας ασφάλισης ενδέχεται να είναι απαγορευτικό σε σύγκριση με τον κίνδυνο. Επιπλέον, στο μέλλον στην ασφαλιστική αγορά ενδέχεται να παύσει να είναι διαθέσιμη κάλυψη, μερικώς ή ολικώς, για ορισμένους κινδύνους για τους οποίους η Εταιρεία επί του παρόντος είναι ασφαλισμένη. Εάν η Εταιρία υποστεί κάποια ανασφάλιστη ζημία ή απώλεια πέραν του ορίου ασφάλισης, θα μπορούσε να χάσει το κεφάλαιο που επένδυσε στο πληγέν ακίνητο, καθώς και τον αναμενόμενο κύκλο εργασιών από αυτό το ακίνητο. Επιπρόσθετα, θα μπορούσε να καταστεί υπεύθυνη για την αποκατάσταση ζημιών που προκαλούνται από κινδύνους εκτός ασφαλιστικής κάλυψης. Θα μπορούσε επίσης να εξακολουθεί να ευθύνεται για τυχόν χρέη ή άλλες υποχρεώσεις που σχετίζονται με αυτό το ακίνητο. Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι δεν θα υπάρξουν στο μέλλον ουσιώδεις ζημιές το ύψος των οποίων να υπερβαίνει τις ασφαλιστικές αποζημιώσεις της Εταιρίας.

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

Οι σεισμοί και άλλες φυσικές καταστροφές, όπως πυρκαγιές δασών και πλημμύρες, μπορεί να επηρεάσουν την αξία του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας, τη λειτουργία της και την κερδοφορία της. Η πιθανότητα καταστροφών ή ζημιών από σεισμούς είναι γενικά υψηλότερη στην Ελλάδα από ό,τι σε άλλα μέρη της Ευρώπης. Τέτοια γεγονότα θα μπορούσαν να προκαλέσουν ζημιές στα ακίνητα της Εταιρίας, ή να τα καταστρέψουν με ενδεχόμενες ζημιές που να ξεπερνούν την ασφαλιστική της κάλυψη και ενδεχόμενη μείωση των εσόδων της Εταιρίας από μισθώματα, ή μείωση των ταμειακών ροών. Αυτά τα γεγονότα μπορούν να έχουν επίσης ως αποτέλεσμα αυξημένες διακυμάνσεις ή ζημία στην Ελληνική Κεφαλαιαγορά και οικονομία. Δυσμενείς οικονομικές συνθήκες μπορούν να επηρεάσουν τα επίπεδα ζήτησης των μισθωτών και την ικανότητα των μισθωτών να καταβάλλουν το μίσθωμα, γεγονός που θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς και ουσιωδώς τα αποτελέσματα των εργασιών της Εταιρίας και τη χρηματοοικονομική θέση της, καθώς και την ικανότητά της να προβεί σε διάθεση μερισμάτων προς τους μετόχους της, και μπορεί να οδηγήσει σε διακυμάνσεις της τιμής διαπραγμάτευσης των κοινών μετοχών της.

Τρομοκρατικές επιθέσεις και άλλες πράξεις βίας ή πολέμου μπορεί να επηρεάσουν οποιαδήποτε αγορά όπου διαπραγματεύονται οι κοινές μετοχές της Εταιρίας, τις αγορές όπου δραστηριοποιείται η Εταιρία, τις λειτουργίες της και την κερδοφορία της

Οι τρομοκρατικές επιθέσεις μπορούν να επηρεάσουν αρνητικά τις λειτουργίες της Εταιρίας και τις αποδόσεις προς τους μετόχους της. Αυτές οι επιθέσεις ή ένοπλες συρράξεις μπορεί να επηρεάσουν άμεσα την αξία των ακινήτων της μέσω ζημιών, καταστροφής, απώλειας ή αύξησης των εξόδων ασφάλειας, και μπορεί να επηρεάσουν την πρόθεση νέων μισθωτών να μισθώσουν κάποιο ακίνητο και τους υφιστάμενους μισθωτές να ανανεώσουν τις μισθώσεις τους. Η ασφαλιστική κάλυψη κατά της τρομοκρατίας που διαθέτει η Εταιρία μπορεί να μην επαρκεί για την κάλυψη των ζημιών επί των ακινήτων της ως αποτέλεσμα τρομοκρατικών επιθέσεων. Επιπρόσθετα, ορισμένες ζημιές που είναι αποτέλεσμα γεγονότων τέτοιου τύπου δεν επιδέχονται ασφαλιστικής κάλυψης και άλλα γεγονότα δεν καλύπτονται από την υφιστάμενη ασφάλισή της κατά της τρομοκρατίας. Πρόσθετη ασφάλιση κατά της τρομοκρατίας μπορεί να μη διατίθεται σε εύλογη τιμή ή ακόμα και καθόλου.

Οποιαδήποτε τέτοια γεγονότα μπορούν να έχουν ως αποτέλεσμα αυξημένες διακυμάνσεις ή ζημία στην ελληνική και τις διεθνείς κεφαλαιαγορές και οικονομία. Δυσμενείς οικονομικές συνθήκες μπορούν να επηρεάσουν την ικανότητα των μισθωτών να καταβάλουν το μίσθωμα, γεγονός που θα μπορούσε να επηρεάσει δυσμενώς και ουσιωδώς τα αποτελέσματα των εργασιών της Εταιρίας και τη χρηματοοικονομική θέση της, καθώς και την ικανότητά της να προβεί σε διάθεση μερισμάτων προς τους μετόχους της, και μπορεί να οδηγήσει σε διακυμάνσεις της τιμής διαπραγμάτευσης των κοινών μετοχών της.

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

Το Χρηματιστήριο Αθηνών έχει χαμηλότερη ρευστότητα και παρουσιάζει εντονότερες διακυμάνσεις από άλλα χρηματιστήρια

Η μόνη αγορά διαπραγμάτευσης των κοινών μετοχών της Εταιρίας θα είναι το Χρηματιστήριο Αθηνών. Το Χρηματιστήριο Αθηνών έχει χαμηλότερη ρευστότητα σε σχέση με άλλες σημαντικές αγορές στην υπόλοιπη Ευρώπη και τις Ηνωμένες Πολιτείες. Ως εκ τούτου, οι κάτοχοι των κοινών μετοχών της Εταιρίας ίσως να αντιμετωπίσουν κάποιες δυσκολίες στη αγορά και πώλησή τους, ειδικά στην περίπτωση που επιθυμούν να συναλλαγούν σε μεγάλους όγκους. Η τιμή διαπραγμάτευσης των κοινών μετοχών της Εταιρίας ενδέχεται να επηρεαστεί δυσμενώς από την πώληση σημαντικού αριθμού κοινών μετοχών της από την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., REIB Europe Investments Limited ή Lamda Development A.E. ή από την εντύπωση ότι μπορεί να γίνει μία τέτοια πώληση.

Επισημαίνεται ότι μετά από τη Συνδυασμένη Προσφορά μετοχών και υποθέτοντας την πλήρη άσκηση του δικαιώματος επιπρόσθετης κατανομής για την κάλυψη αυξημένης ζήτησης (overallotment) οι εταιρίες Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., REIB Europe Investments Limited, η οποία ελέγχεται εμμέσως 100% από την Τράπεζα Deutsche Bank AG μέσω άλλων 100% θυγατρικών της και Lamda Development A.E. θα κατέχουν περίπου 54,9%, 5,0% και 10,2% αντίστοιχα, του μετοχικού της κεφαλαίου. Οι μελλοντικές πωλήσεις στην χρηματιστηριακή αγορά σημαντικού αριθμού μετοχών της από οποιονδήποτε μεγάλο μέτοχο ή ομάδα μετόχων, ή ακόμα και η εντύπωση ότι θα μπορούσε να γίνει μία τέτοια πώληση, θα μπορούσε να επηρεάσει την τιμή διαπραγμάτευσης των κοινών μετοχών της Εταιρίας.

Στο παρελθόν, οι τιμές διαπραγμάτευσης των εισηγμένων αξιών στο Χρηματιστήριο Αθηνών είχαν παρουσιάσει σημαντικές διακυμάνσεις όχι όμως απαραίτητα, υψηλότερη από αυτή άλλων χρηματιστηρίων. Αυτά τα χαρακτηριστικά του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως και άλλα χαρακτηριστικά του γνωρίσματα, έχουν επηρεάσει στο παρελθόν και ίσως να επηρεάσουν στο μέλλον την τιμή διαπραγμάτευσης και τη ρευστότητα των μετοχών των εταιριών που έχουν εισαχθεί στο Χρηματιστήριο Αθηνών, συμπεριλαμβανομένης της τιμής διαπραγμάτευσης και της ρευστότητας των κοινών μετοχών της Εταιρίας.

Η τιμή της κοινής μετοχής της Εταιρίας ενδέχεται να παρουσιάσει διακυμάνσεις

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

- οι γενικές οικονομικές συνθήκες
- προσλήψεις ή αποχωρήσεις βασικών στελεχών της διοίκησής της
- αλλαγές στις εκτιμήσεις των ακινήτων της
- δημοσιεύματα αναφορικά με τα έσοδά της και άλλα δημοσιεύματα στον τύπο και
- διακυμάνσεις στα έσοδα της

Αυτές οι διακυμάνσεις στην αγορά ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς την τιμή διαπραγμάτευσης των κοινών μετοχών της Εταιρίας ανεξάρτητα από την πραγματική της απόδοση, και η τιμή διαπραγμάτευσης των κοινών μετοχών της μπορεί να διαφέρει σημαντικά από την υποκείμενη καθαρή αξία των περιουσιακών της στοιχείων.

Επιπρόσθετα, η εισαγωγή της στο Χρηματιστήριο Αθηνών δεν πρέπει να εκλαμβάνεται ως ένδειξη ύπαρξης μίας ρευστής αγοράς για τις κοινές μετοχές της Εταιρίας. Πριν την εισαγωγή της στο Χρηματιστήριο Αθηνών, δεν γινόταν διαπραγμάτευση των κοινών μετοχών της σε κάποια δημόσια αγορά κεφαλαίων και δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι θα υπάρξει ενδιαφέρον για τη διαπραγμάτευση των κοινών μετοχών της ή ότι εάν, υπάρξει, θα διατηρηθεί. Η τιμή διαπραγμάτευσης των κοινών μετοχών της Εταιρίας μπορεί να αυξηθεί αλλά και να μειωθεί.

Μελλοντικές εκδόσεις μετοχών μπορεί να έχουν ως αποτέλεσμα τη μείωση του ποσοστού συμμετοχής των υπαρχόντων μετόχων και να οδηγήσουν σε μείωση της τιμής των κοινών μετοχών της Εταιρίας

Η Εταιρία ενδέχεται να εκδώσει πρόσθετες κοινές μετοχές σε μεταγενέστερη Δημόσια Προσφορά ή ιδιωτική τοποθέτηση, και αν υπάρξει σχετική απόφαση της γενικής συνέλευσης των μετόχων, ενδέχεται αυτές οι κοινές μετοχές να προσφερθούν με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης. Κάτω από αυτές τις συνθήκες, μπορεί να μην είναι εφικτό για τους υφιστάμενους μετόχους να συμμετάσχουν σε όλες τις μελλοντικές εκδόσεις κοινών μετοχών της Εταιρίας, γεγονός που μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα τη μείωση του ποσοστού συμμετοχής των υπαρχόντων μετόχων. Επιπρόσθετα, η έκδοση πρόσθετων κοινών μετοχών από την Εταιρία, ή η πιθανότητα να προβεί η Εταιρία σε τέτοια έκδοση, μπορεί να προκαλέσει πτώση στην τιμή διαπραγμάτευσης των υφισταμένων κοινών μετοχών της Εταιρίας.

3.1 ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ 2003-2004 ΑΠΟ ΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΟΥ ΣΥΝΤΑΧΘΗΚΑΝ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ Ε.Γ.Λ.Σ. ΚΑΙ ΤΟΥ Κ.Ν. 2190/1920

Οι ακόλουθες χρηματοοικονομικές πληροφορίες των χρήσεων 2003 και 2004 προέρχονται από τις εταιρικές καταστάσεις, οι οποίες έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή, κ. Δημήτρη Ντζανάτο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 11521) της ελεγκτικής εταιρίας Grant Thornton Certified Auditors A.E., Βασιλέως Κωνσταντίνου 44, τηλ. 210 7253315, και παρατίθενται στην Ιστοσελίδα του εκδότη. Οι εν λόγω καταστάσεις συντάχθηκαν από την Εταιρία για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Παραρτήματος Ι της ενότητας 20.1 του Κανονισμού 809/2004 της Επιτροπής της Ευρωπαϊκής Ένωσης, βάσει του Ελληνικού Γενικού Λογιστικού Σχεδίου (Ε.Γ.Λ.Σ.), του Ν. 2190/1920 και εγκρίθηκαν με την υπ' αριθμ. 317/07.02.2006 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ (σε χιλ. ευρώ)*	2003	2004
Σύνολο Κύκλου Εργασιών	18.381	19.263
Μικτό κέρδος (προ αποσβέσεων) ⁽¹⁾	13.460	13.685
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	1.648	954
Σύνολο	15.108	14.639
Λειτουργικό αποτέλεσμα (προ αποσβέσεων) ⁽¹⁾	14.055	13.954
Έκτακτα Αποτελέσματα	199	2.780
Κέρδη προ τόκων, αποσβέσεων και φόρων	13.519	16.686
Κέρδη προ αποσβέσεων και φόρων	8.779	12.280
Κέρδη προ φόρων χρήσης	4.430	7.931
Κέρδη μετά από φόρους χρήσης, λοιπούς φόρους και Αμοιβές Δ.Σ. ⁽²⁾	1.514	3.876
Κέρδη μετά από φόρους χρήσης και λοιπούς φόρους, αμοιβές Δ.Σ. και φόρους φορ. ελέγχου προηγ. χρήσεων ^(2 & 3)	1.462	2.710
Κέρδη μετά από φόρους χρήσης και λοιπούς φόρους, αμοιβές Δ.Σ., φόρους φορ. ελέγχου προηγ. χρήσεων και αναλογία μετόχων μειοψηφίας (2 & 3)	1.462	2.710
Στοιχεία Κατάστασης Ταμειακών Ροών:		
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες	5.198	12.380
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες	3.605	3.416
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες	(4.996)	(12.186)
Συνολικό Μέρισμα	1.830	3.026
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ (σε χιλ. ευρώ)*		
Αναπόσβεστα έξοδα εγκατάστασης	3.938	2.046
Σύνολο Πάγιου Ενεργητικού	133.551	134.033
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	10.643	11.546
Μεταβατικοί Λογαριασμοί Ενεργητικού	60	0
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	148.192	147.626
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	37.210	37.511
Προβλέψεις	55	266
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	57.971	57.971
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	51.811	49.086
Μεταβατικοί Λογαριασμοί Παθητικού	1.145	2.792
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	148.192	147.626
Σταθμισμένος Αριθμός Μετοχών ⁽⁴⁾	7.038.082	7.038.082

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ ⁽⁵⁾ (ποσά σε ευρώ)	2003	2004
Κέρδη προ Αποσβέσεων και Φόρων	1,25	1,74
Κέρδη προ Φόρων Χρήσης	0,63	1,13
Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης & Αμοιβές Δ.Σ. ⁽²⁾	0,22	0,55
Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης, Αμοιβές Δ.Σ. & Φόρους Φορ. Ελέγχου Προηγούμενων Χρήσεων ^(2 & 3)	0,21	0,39
Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης, Αμοιβές Δ.Σ., Φόρους Φορ. Ελέγχου Προηγούμενων Χρήσεων και Αναλογία Μετόχων Μειοψηφίας ^(2 & 3)	0,21	0,39
Μέρισμα	0,26	0,43
Λογιστική Αξία μετοχής ⁽⁶⁾	5,29	5,33

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

⁽¹⁾ Κατά τη διετία 2003-2004 οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων έχουν ενσωματωθεί πλήρως στο λειτουργικό κόστος και εμφανίζονται στο κόστος πωληθέντων. Για τον υπολογισμό του μικτού κέρδους και του λειτουργικού αποτελέσματος έχουν αφαιρεθεί οι ενσωματωμένες αποσβέσεις.

⁽²⁾ Δεν υπάρχουν αμοιβές μελών του Δ.Σ. της Εταιρίας.

⁽³⁾ Τα αποτελέσματα του φορολογικού ελέγχου προηγούμενων χρήσεων εμφανίζονται στη χρήση την οποία επιβάρυναν.

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

⁽⁵⁾ Τα στοιχεία ανά μετοχή έχουν υπολογιστεί με βάση το σταθμισμένο αριθμό μετοχών. Ο σταθμισμένος αριθμός μετοχών έχει υπολογιστεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 33 (IAS 33).

⁽⁶⁾ Η λογιστική αξία της μετοχής έχει υπολογιστεί με βάση τα Ίδια Κεφάλαια και τον αριθμό μετοχών τέλους χρήσης.

Όπως προκύπτει από τους ανωτέρω πίνακες, ο κύκλος εργασιών της Εταιρίας διαμορφώθηκε σε € 19.263 χιλ. το 2004 έναντι € 18.381 το 2003, σημειώνοντας αύξηση της τάξης του 4,8% περίπου. Για τη χρήση 2004, τα έσοδα από ενοίκια αποτελούν τη σημαντικότερη πηγή εσόδων της Εταιρίας (75,4% επί του συνολικού κύκλου εργασιών). Τα κέρδη προ φόρων διαμορφώθηκαν σε € 7.931 χιλ. το 2004 έναντι € 4.430 χιλ. το 2003, σημειώνοντας αύξηση της τάξης του 79%, η οποία οφείλεται κυρίως στα έκτακτα κέρδη ύψους € 5.586 χιλ. από την πώληση του κλάδου εκτιμήσεων και μεσιτείας που πραγματοποιήθηκε το 2004. Το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρίας στις 31.12.2004 διαμορφώθηκε σε € 37.511 χιλ. έναντι € 37.210 χιλ. την 31.12.2003. Με την από 31.12.2004 έκθεση εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρίας, η συνολική εκτιμηθείσα αξία των 27 ακινήτων, προσδιορίστηκε από το Σ.Ο.Ε. σε € 204.561 χιλ.

3.2 ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ 2005 ΑΠΟ ΤΙΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΟΥ ΣΥΝΤΑΧΘΗΚΑΝ ΒΑΣΕΙ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ (Δ.Π.Χ.Π.)

Η Εταιρία συντάσσει τις ετήσιες και περιοδικές ενοποιημένες καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.) από την 1.1.2005. Οι ακόλουθες χρηματοοικονομικές πληροφορίες προέρχονται από τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2005, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), έχουν ελεγχθεί από την ελεγκτική εταιρία, PriceWaterhouseCoopers Α.Ε.Ε. Λ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι, τηλ.: 210 6874400, και παρατίθενται στην ιστοσελίδα της Εταιρίας. Οι εν λόγω καταστάσεις εγκρίθηκαν με την υπ' αριθ. 317/7.2.2006 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας.

Λόγω της αναδιάρθρωσης της Εταιρίας, ορισμένα στοιχεία των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων χρήσεων 2004 και 2005 δεν είναι συγκρίσιμα και δεν θα είναι, κατ' ανάγκη, συγκρίσιμα με τα στοιχεία των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας σε μελλοντικές περιόδους.

Σημειώνεται ότι δεν έχει διενεργηθεί έκτακτος οικονομικός και λογιστικός έλεγχος επί των οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2005.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ (σε χιλ. ευρώ)*	2004	2005
Έσοδα	16.003	16.864
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	2.955	7.269
Διαχειριστικά έξοδα	-	(1.351)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(636)	(645)
Λειτουργικά κέρδη	17.421	18.310
Κέρδη προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	10.047	15.771
Καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	10.761	24.033
Στοιχεία Κατάστασης Ταμειακών Ροών:		
Καθαρές Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες	4.281	7.735
Καθαρές Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες	4.701	(52.734)
Καθαρές Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες	(4.243)	72.719
Άλλες Χρηματοοικονομικές πληροφορίες:		
Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες ⁽¹⁾	18.244	18.867
Αναπροσαρμοσμένα Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες ⁽¹⁾	14.488	14.250
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO) ⁽²⁾	6.637	8.553
Συνολικό Διανεμηθέν Μέρισμα	3.027 ⁽³⁾	Μ/Δ

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Μ/Δ: Μη Διαθέσιμα

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ (σε χιλ. ευρώ)*	2004	2005
Επενδύσεις σε ακίνητα	203.355	213.417
Ενσώματα πάγια στοιχεία	1.344	54.804
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	3.334	4.500
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10.262	37.982
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	13.596	42.482
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	224.412	310.792
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	80.010	258.968
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	93.113	41.149
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	50.970	10.385
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	224.412	310.792
Άλλες Χρηματοοικονομικές πληροφορίες:		
Εσωτερική Αξία της Μετοχής (NAV) ⁽⁴⁾	M/Δ	14,05
Σταθμισμένος Αριθμός Μετοχών ⁽⁵⁾	7.038.082	11.454.115
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ ⁽⁶⁾ (ποσά σε ευρώ)*	2004	2005
Καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες ⁽⁷⁾	1,53	2,10
Καθαρά κέρδη χρήσης από διακοπόμενες δραστηριότητες ⁽⁷⁾	0,57	0,00
Μέρισμα ανά μετοχή ⁽⁸⁾	0,43	M/Δ
Λογιστική Αξία Μετοχής ⁽⁹⁾	11,37	13,71

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

M/Δ: Μη Διαθέσιμα

⁽¹⁾ Τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες πλέον αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων και χρηματοοικονομικά έξοδα μείον πιστωτικές φόρος εισοδήματος. Το αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες υπολογίζεται ως EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες πλέον τη ζημία από πώληση συμμετοχής σε κοινοπραξία, μείον λοιπά έσοδα (μη επαναλαμβανόμενο μέρος), μερίδιο κέρδους από συμμετοχή σε κοινοπραξία, καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία και κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων. Για την συμφωνία των εσόδων με το EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες και το αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (βλ. σχετικά ενότητα 3.9.5, «Ανάλυση των κερδών προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες και των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO)», του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

⁽²⁾ Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO) υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες πλέον αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων και επίδραση συνολικών μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων, μείον Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, μερίδιο κέρδους από συμμετοχή σε κοινοπραξία, φορολογική επίδραση από αναπροσαρμογές σε στοιχεία μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων και αντιλογισμό αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων. Σχετικά με τη λογιστικοποίηση των φόρων δείτε τις Σημειώσεις 16 και 23 των Οικονομικών Καταστάσεων. Για τον υπολογισμό του FFO από το αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, τον υπολογισμό του καθαρού χρηματοοικονομικού κόστους και του αναπροσαρμοσμένου φορολογικού οφέλους που χρησιμοποιούνται στον υπολογισμό και στην συμφωνία του FFO με τα κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (βλ. σχετικά ενότητα 3.9.5, «Ανάλυση των κερδών προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες και των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO)», του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

⁽³⁾ Στις 30 Δεκεμβρίου 2004, η Εταιρεία πλήρωσε μέρισμα € 1.830 χιλ. (€ 0,26 ανά μετοχή) από τα κέρδη της χρήσης 2003 κατόπιν εγκρίσεως από την τακτική γενική συνέλευση στις 30 Ιουνίου 2004. Στις 3 Δεκεμβρίου 2004, η διοίκηση της εταιρείας ανακοίνωσε ότι στις 10 Δεκεμβρίου 2004 θα διανείμει προμέρισμα ύψους € 2.042 χιλ. (€ 0,29 ανά μετοχή) από τα κέρδη της χρήσης 2004. Το προμέρισμα πληρώθηκε στους μετόχους στις 10 Δεκεμβρίου 2004. Στις 9 και 10 Οκτωβρίου 2005, η Εταιρεία πλήρωσε τελικό μέρισμα ύψους € 985 χιλ. (€ 0,14 ανά μετοχή) για τη χρήση 2004 κατόπιν εγκρίσεως από την τακτική γενική συνέλευση στις 30 Ιουνίου 2005.

⁽⁴⁾ Όπως αναφέρεται στην Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2005, η οποία έχει προετοιμαστεί στα πλαίσια της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Η Εσωτερική Αξία της Μετοχής (NAV) υπολογίζεται ως το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων πλέον την αποαναγνώριση πρόβλεψης ελαχίστου νομίμου μερίσματος, πλέον την υπεραξία ενσώματων περιουσιακών στοιχείων πλέον την απαναγνώριση του αναβαλλόμενου εσόδου από χρηματοδοτική μίσθωση. Η Εταιρία αποαναγνώρισε πρόβλεψη για το ελάχιστο νόμιμο μέρισμα διότι κατά την ημερομηνία σύνταξης της κατάστασης επενδύσεων δεν έχει εγκριθεί από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Επιπρόσθετα, η αναπροσαρμογή των ιδίων κεφαλαίων ως προς την υπεραξία ενσώματων περιουσιακών στοιχείων, αφορά στην αναπροσαρμογή των ιδίων κεφαλαίων με τη διαφορά της εμπορικής αξίας όπως προσδιορίστηκε από το Σ.Ο.Ε. και του αναπόσβεστου κόστους, όπως εμφανίζεται στη λογιστική κατάσταση της Εταιρίας.

⁽⁵⁾ Ο σταθμισμένος αριθμός μετοχών έχει αναπροσαρμοστεί με βάση την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου που έγινε τον Αύγουστο του 2005 και τη σημερινή ονομαστική αξία της μετοχής. Ο σταθμισμένος αριθμός μετοχών έχει υπολογιστεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 33 (IAS 33).

⁽⁶⁾ Τα στοιχεία ανά μετοχή έχουν υπολογιστεί με βάση το σταθμισμένο αριθμό μετοχών. Ο σταθμισμένος αριθμός μετοχών έχει υπολογιστεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 33 (IAS 33).

⁽⁷⁾ Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη με το σταθμισμένο μέσο όρο των υφιστάμενων κοινών μετοχών. Ο σταθμισμένος αριθμός μετοχών έχει υπολογιστεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 33 (IAS 33).

⁽⁸⁾ Το ποσό του 2004 αφορά το συνολικό διανεμηθέν μέρισμα ανά μετοχή για τη χρήση 2004. Η Εταιρία αναμένεται να δηλώσει το πρώτο της μέρισμα μετά την ολοκλήρωση της Συνδυασμένης Προσφοράς, τον Ιούνιο του 2006. Οι νέες μετοχές που θα εκδοθούν από την προσφορά θα έχουν δικαίωμα να λάβουν μέρισμα για την οικονομική χρήση του 2005. Για περισσότερες πληροφορίες όσον αφορά τη Μερισματική Πολιτική (βλ. σχετικά ενότητα 3.23, «Μερισματική Πολιτική» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

⁽⁹⁾ Η λογιστική αξία της μετοχής έχει υπολογιστεί με βάση τα Ίδια Κεφάλαια και τον αριθμό μετοχών τέλους χρήσης.

Όπως προκύπτει από τους ανωτέρω πίνακες, τα έσοδα της Εταιρίας σε ενοποιημένη βάση διαμορφώθηκαν σε € 16.864 χιλ. το 2005 έναντι € 16.003 χιλ. το 2004, παρουσιάζοντας αύξησης της τάξης του 5,4% η οποία οφείλεται κυρίως στην ετήσια επανεκτίμηση των εσόδων από μισθώματα σύμφωνα με τους όρους της μίσθωσης με αναφορά στο Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) συν, σε ορισμένες περιπτώσεις, ένα ποσοστό μέχρι 2%. Τα ενοποιημένα καθαρά κέρδη για το 2005 αυξήθηκαν κατά 62% και διαμορφώθηκαν σε € 24.033 χιλ. έναντι € 14.801 χιλ. το 2004. Η σημαντική αυτή αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του καθαρού κέρδους από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογη αξία, στα μειωμένα χρηματοοικονομικά έξοδα και στον αντιλογισμό της καθαρής αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης. Τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρίας σε ενοποιημένη βάση την 31.12.2005 ανήλθαν σε € 258.968 χιλ. έναντι € 80.010 χιλ. 2004, παρουσιάζοντας αύξηση της τάξης του 224%. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά € 159.722 χιλ. (μετά από έξοδα έκδοσης ύψους € 278 χιλ.) που πραγματοποιήθηκε τον Αύγουστο του 2005. Με την από 31.12.2005 έκθεση εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρίας, η συνολική εκτιμηθείσα αξία των 27 ακινήτων, προσδιορίστηκε από το Σ.Ο.Ε. σε € 271.323 χιλ.

3.3 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ ΤΟΥ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟΥ ΔΕΛΤΙΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΣ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

3.3.1 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 εμπεριστατωμένο 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 κοινές ονομαστικές μετοχές της.

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

Οι επενδυτές που ενδιαφέρονται για περισσότερες πληροφορίες θα μπορούν να απευθύνονται τις εργάσιμες ημέρες και ώρες στα γραφεία:

- Του Συμβούλου και Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου της Εγχώριας Προσφοράς, EFG Telesis Finance Α.Ε.Π.Ε.Υ., Φιλελλήνων 10, 105 57 Αθήνα, τηλ.: 210-3721800 (αρμόδιοι κα Φ. Νικολάου, κος Δ. Λεκάκης, κος Κ. Δερμάνης και κα Μ. Ααρών).
- Της Εταιρίας Eurobank Properties, Λαοδικείας 16 & Νυμφαίου, Ιλίσια, (αρμόδιες κα Θηρεσία Μεσσάρη, 210-74.53.403 και κα Άννα Χαλκιαδάκη, τηλ. 210-74.53.106).

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 της Ευρωπαϊκής Ένωσης και η οποία αφορά στην Εταιρία και στην παρούσα προσφορά των μετοχών της.

Η Εταιρία και ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος βεβαιώνουν ότι η Εταιρία πληροί τις προϋποθέσεις εισαγωγής στο Χρηματιστήριο Αθηνών σύμφωνα με το Ν. 3371/2005 και σύμφωνα με τον Κανονισμό του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Το Χ.Α. κατά την από 2.3.2006 συνεδρίαση του Δ.Σ. ενέκρινε την αίτηση της Εταιρίας για την εισαγωγή των μετοχών της στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών μετά την διαπίστωση της πλήρωσης των προϋποθέσεων εισαγωγής, πλην της προϋπόθεσης της επαρκούς διασποράς, η οποία θα επιτευχθεί μέσω της Δημόσιας Προσφοράς. Η Εταιρία θα ενταχθεί στην κατηγορία «Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης» της Αγοράς Αξιών.

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

Για τις ανάγκες της Διεθνούς Προσφοράς έχει συνταχθεί διεθνές ενημερωτικό δελτίο, για το οποίο δεν απαιτείται έγκριση από τις αρμόδιες αρχές στην Ελλάδα.

Η Εταιρία, ο Πωλητής Μέτοχος (REIB Europe Investments Limited) και τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της είναι υπεύθυνοι για το περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου και για το σύνολο των οικονομικών καταστάσεων που έχουν περιληφθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρίας και αποτελούν περιεχόμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου. Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2005, οι οποίες έχουν συνταχθεί βάσει των Δ.Π.Χ.Π., έχουν περιληφθεί και στο Παράρτημα του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Οι οικονομικές καταστάσεις για τις χρήσεις 2003 και 2004 της Εταιρίας, οι οποίες συντάχθηκαν για τους σκοπούς του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Παραρτήματος Ι της ενότητας 20.1 του Κανονισμού 809/2004 της Επιτροπής της Ευρωπαϊκής Ένωσης, βάσει του Ε.Γ.Λ.Σ. και του Κ.Ν. 2190/1920, εγκρίθηκαν με την υπ' αριθμ. 317/07.02.2006 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Eurobank Properties Α.Ε.Α.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Δημήτρη Ντζανάτο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 11521) της ελεγκτικής εταιρίας Grant Thornton Certified Auditors Α.Ε., Βασιλέως Κωνσταντίνου 44, τηλ. 210 7253315.

Οι οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2005 (σε εταιρικό και ενοποιημένο επίπεδο) συντάχθηκαν από την Εταιρία βάσει των Δ.Π.Χ.Π., εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 07.02.2006 και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή Κυριάκο Ριρή (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 12111), της εταιρίας ορκωτών ελεγκτών PriceWaterhouseCoopers Α.Ε.Ε., Λ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι, τηλ.: 210 6874400. Σημειώνεται ότι δεν έχει διενεργηθεί έκτακτος οικονομικός και λογιστικός έλεγχος επί των οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2005.

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

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

Η διεύθυνση των ανωτέρω είναι η διεύθυνση της Εταιρίας, Λαοδικείας 16 Αθήνα, τηλ.: 210 7453400.

Τα φυσικά πρόσωπα που επιμελήθηκαν τα της σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, ο Πωλητής Μέτοχος, ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος και Σύμβουλος Έκδοσης, EFG Telesis Finance Α.Ε.Π.Ε.Υ., οι Κύριοι Ανάδοχοι και οι λοιποί Ανάδοχοι, 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 σύμφωνες με την πραγματικότητα και δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα μπορούσαν να αλλοιώνουν το περιεχόμενό του.

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

Επιπρόσθετα, η EFG Telesis Finance Α.Ε.Π.Ε.Υ., Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος και Σύμβουλος Έκδοσης, δηλώνει υπεύθυνα ότι, μετά από πρόσφατους και προσηκόντως επιμελείς ελέγχους (νομικό, λογιστικό και οικονομικό έλεγχο

χο), που διενεργήθηκαν με δική τους πρωτοβουλία από νομικούς και ορκωτούς ελεγκτές λογιστές που δεν συνδέονται με την Εταιρία, οι δηλώσεις και τα στοιχεία που περιέχονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο είναι πλήρη και ακριβή. Παρατηρήσεις οι οποίες προέκυψαν από τους παραπάνω ελέγχους έχουν περιληφθεί στο Ενημερωτικό Δελτίο κατά την αξιολόγηση του Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου. Οι σχετικές εκθέσεις του νομικού και λογιστικού και οικονομικού ελέγχου βρίσκονται στα γραφεία του Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου και είναι διαθέσιμες σε οποιονδήποτε ενδιαφερόμενο επενδυτή.

Ο Σύμβουλος Έκδοσης και Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος της Εγχώριας Προσφοράς, EFG Telesis Finance A.E.Π.Ε.Υ., καθώς και τα πρόσωπα που ενεργούν για λογαριασμό του, δηλώνουν ότι δεν έχουν συμφέροντα τα οποία δύναται να επηρεάσουν σημαντικά την παρούσα Συνδυασμένη Προσφορά με την εξαίρεση των αμοιβών που θα λάβουν με την επιτυχή ολοκλήρωση της παρούσας Εγχώριας Προσφοράς (βλ. σχετικά ενότητες 4.4, «Σύμβουλοι, Ανάδοχοι και Δαπάνες Προσφοράς» και 4.5, «Πληροφορίες σχετικά με την Αναδοχή» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου) και του γεγονότος ότι η EFG Telesis Finance A.E.Π.Ε.Υ. ανήκει στον Όμιλο της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E., η οποία είναι ο μέτοχος πλειοψηφίας, ο Σύμβουλος και ο κυριότερος μισθωτής της Εταιρίας (συμπεριλαμβανομένων των εταιριών του Ομίλου της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E.).

3.3.2 Νομικός έλεγχος

Ο Νομικός Έλεγχος της Εταιρίας και της απορροφηθείσας εντός του 2005 θυγατρικής της Ελληνικές Επιχειρήσεις Διεθνούς Εμπορίου και Αναπτύξεως Ανώνυμη Εταιρία (στο εξής «ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε.»), για την έως 10.02.2006 χρονική περίοδο, διενεργήθηκε από την Δικηγορική Εταιρία Καρατζά και Συνεργάτες, (Α.Μ.Δ.Σ.Α. 80013), οδός Ομήρου 8, Αθήνα, τηλ.: 210 - 3713600, η οποία δε συνδέεται και δε διατηρεί οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση με την Εταιρία υπό την παρατήρηση ότι η Δικηγορική Εταιρία Καρατζά και Συνεργάτες έχει κατά καιρούς παράσχει νομική υποστήριξη σε εκάστοτε εκ των βασικών μετόχων της Εταιρίας ή/και συνδεδεμένων με αυτούς ή/και με την Εταιρία προσώπων (υπό την έννοια του άρθρου 42ε παράγραφος 5 του Ν. 2190/1920), παρέχει τέτοιες υπηρεσίες σε αυτά τα πρόσωπα και ενδέχεται να παράσχει αντίστοιχες υπηρεσίες στο μέλλον. Ο Νομικός Έλεγχος, έλαβε υπόψη τα έγγραφα, πιστοποιητικά και τα λοιπά στοιχεία που παρασχεθήκαν από την Εταιρία και διενεργήθηκε στα πλαίσια και για τους σκοπούς του Ν. 3401/2005 και του Κανονισμού ΕΚ 809/2004 της Επιτροπής της Ευρωπαϊκής Ένωσης, όπως αυτός έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

Η έκθεση του Νομικού Ελέγχου βρίσκεται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.3.5, «Έγγραφα στη διάθεση του κοινού»).

Τα βασικά συμπεράσματα της έκθεσης Νομικού Ελέγχου είναι τα εξής:

- «Η νομική κατάσταση της Εταιρίας είναι σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς στους οποίους υπόκειται, όσον αφορά στην ίδρυσή της και στην καταστατική της λειτουργία, συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά, των νόμων 2190/1920 και 2778/1999.
- Το Καταστατικό της Εταιρίας δεν παραβιάζει τις διατάξεις των νόμων 2190/1920 και 2778/1999.
- Η νομική κατάσταση των μετοχών της Εταιρίας είναι σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς, στους οποίους υπόκεινται.
- Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας, ύψους € 40.235.559,42, είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο.
- Κατά τον έλεγχο για την ύπαρξη ελαττωμάτων, που τυχόν καθιστούν κάποια απόφαση Γενικής Συνέλευσης άκυρη ή ακυρώσιμη, ο οποίος έγινε με βάση το άρθρο 35α Κ.Ν. 2190/1920 για την ακυρότητα, και τα άρθρα 35β και 35γ Κ.Ν. 2190/1920 για τη ακυρώσιμη, δεν διαπιστώθηκε κάποιο τέτοιο ελάττωμα, ενώ επισημαίνεται και η διετής προθεσμία, εντός της οποίας μπορεί να προβληθούν τυχόν ακυρότητες των αποφάσεων των Γενικών Συνελεύσεων, σύμφωνα με το άρθρο 35α παρ. 2 του Κ.Ν. 2190/1920, η οποία προθεσμία υπερκαλύπτει και το πρόβλημα των ακυρώσιμων αποφάσεων των Γενικών Συνελεύσεων, κατά το άρθρο 35γ παρ. 2 του Κ.Ν. 2190/1920.
- Η Εταιρία δεν τελεί σε κατάσταση πτώχευσης ή υπό αναγκαστική διαχείριση, ούτε εκκρεμούν κατά της Εταιρίας αιτήσεις πτώχευσης. Η άδεια λειτουργίας της δεν έχει ανακληθεί και δεν έχει ληφθεί απόφαση περί λύσης ή εκκαθάρισής της.
- Η Εταιρία είναι φορολογικά ενήμερη έναντι του ελληνικού Δημοσίου και ασφαλιστικά ενήμερη έναντι των οικείων ασφαλιστικών φορέων.

- Η Εταιρία έχει συμμορφωθεί προς τις διατάξεις για την εταιρική διακυβέρνηση, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.
- Σχετικά με τη νομιμότητα της διαδικασίας, που προηγήθηκε της αίτησης εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας στην Αγορά Αξιών του Χ.Α. και δη στην κατηγορία «Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης», νομίμως και εγκύρως αποφασίσθηκε αυτή (η εισαγωγή) από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας της 7.2.2006 και, στο μέτρο που αποτέλεσαν αντικείμενο του νομικού ελέγχου μας, όπως αυτός αποτυπώνεται στην Έκθεση, πληρούνται οι προϋποθέσεις εισαγωγής.
- Οι μετοχές της Εταιρίας είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμες, ενώ οι νέες μετοχές που θα εκδοθούν απαλλάσσονται παντός φόρου, τέλους, τέλους χαρτοσήμου, εισφοράς, δικαιώματος ή οποιασδήποτε άλλης επιβάρυνσης υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου και γενικά τρίτων, σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 1 εδ. α' Ν. 2778/1999, ως ισχύει.
- Δεν προέκυψαν νομικά ζητήματα, που θα μπορούσαν να επηρεάσουν ουσιωδώς και κατά δυσμενή τρόπο την εν γένει νομική κατάσταση της Εταιρίας, ούτε άλλα γεγονότα, που να εμποδίζουν από νομικής άποψης την αιτούμενη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας και την εισαγωγή των μετοχών της στην Αγορά Αξιών του Χ.Α. και δη στην κατηγορία «Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης», και εκτιμούμε ότι έχει τηρηθεί, όσον αφορά στα ελεγχθέντα θέματα, η προβλεπόμενη διαδικασία, που προηγείται της αίτησης εισαγωγής».

Από τις υφιστάμενες διοικητικές, δικαστικές ή διαιτητικές διαδικασίες (συμπεριλαμβανομένης κάθε τέτοιας διαδικασίας που, εξ όσων γνωρίζει η Εταιρία, εκκρεμεί ή ενδέχεται να κινηθεί εναντίον της Εταιρίας και της απορροφηθείσας θυγατρικής της Ελληνικές Επιχειρήσεις Διεθνούς Εμπορίου και Αναπτύξεως Ανώνυμη Εταιρία και έχει περιέλθει σε γνώση της Εταιρίας), όπως αυτές περιλαμβάνονται στην έκθεση του Νομικού Ελέγχου που διενεργήθηκε από τη Δικηγορική Εταιρία Καρατζά και Συνεργάτες, οι σημαντικότερες αφορούν στις προσφυγές και αιτήσεις συμβιβασμού της Εταιρίας ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών, οι οποίες κατατέθηκαν στο Διαπεριφερειακό Ελεγκτικό Κέντρο Αθηνών σε συνέχεια του φορολογικού ελέγχου της Εταιρίας και της ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε., (βλ. σχετικά ενότητα 3.3.7, «Φορολογικός Έλεγχος», του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Όπως αναφέρεται σχετικά στην έκθεση Νομικού Ελέγχου «ανάλογα με την έκβαση όλων των ως άνω προσφυγών, ενδέχεται να επηρεαστούν αρνητικά τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρίας, καθώς η Εταιρία ζητά την απαλλαγή της από την καταβολή συνολικού ποσού € 2.875.489,15, ποσό που, σε περίπτωση απόρριψης των ως άνω προσφυγών, θα αυξηθεί λόγω των νομίμων προσαυξήσεων». Η θέση της Εταιρίας σχετικά με τις ως άνω προσφυγές παρατίθεται στην ενότητα 3.3.7 «Φορολογικός Έλεγχος» υποενότητα «Τρόπος φορολόγησης της Εταιρίας κατά τη χρήση 2005 και λογιστικός χειρισμός προσφυγών της Εταιρίας (και της απορροφηθείσας ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε.)» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου. Επιπρόσθετα σημειώνεται ότι περισσότερες πληροφορίες για την ασφαλιστική κάλυψη της Εταιρίας παρατίθεται στην έκθεση νομικού ελέγχου (βλ. σχετικά ενότητα 3.3.5, «Εγγραφα στη διάθεση του κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Η Διοίκηση της Εταιρίας βεβαιώνει ότι για περίοδο τουλάχιστον δώδεκα μηνών, καθόσον γνωρίζει δεν εκκρεμεί ή ενδέχεται να κινηθεί διοικητική, δικαστική ή διαιτητική διαδικασία (συμπεριλαμβανομένης κάθε παρόμοιας διαδικασίας που εκκρεμεί ή ενδέχεται να κινηθεί κατά της Εταιρίας και της απορροφηθείσας θυγατρικής της Ελληνικές Επιχειρήσεις Διεθνούς Εμπορίου και Αναπτύξεως Ανώνυμη Εταιρία και έχει περιέλθει σε γνώση της Εταιρίας) η οποία μπορεί να έχει ή να είχε προσφάτως σημαντικές επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική κατάσταση ή στην κερδοφορία της Εταιρίας, πέραν των προσφυγών και αιτήσεων συμβιβασμού της Εταιρίας ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών, οι οποίες κατατέθηκαν στο Διαπεριφερειακό Ελεγκτικό Κέντρο Αθηνών σε συνέχεια του φορολογικού ελέγχου της Εταιρίας και της ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε., εάν δεν ευδοκιμήσουν (βλ. σχετικά ενότητα 3.3.7, «Φορολογικός Έλεγχος», του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με το σύνολο των εκκρεμών δικαστικών υποθέσεων και των παρατηρήσεων που αφορούν στα ασφαλιστήρια συμβόλαια της Εταιρίας, παρακαλούμε δείτε σχετικά την έκθεση του Νομικού Ελέγχου, η οποία είναι στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.6, «Ιδιαίτερες Συνθήκες του Κλάδου Εταιριών Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου» υποενότητα «Ασφάλιση» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Σε ό,τι αφορά τις περιπτώσεις εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 23α του Κ.Ν. 2190/1920, στην έκθεση Νομικού Ελέγχου αναφέρονται, μεταξύ άλλων, τα εξής:

¹ Δεν είναι ανάγκη η συναλλαγή να γίνει μόνο με πρόσωπο, που τυπικά φέρει τον τίτλο διοικητή ή διευθυντή, αρκεί ο συναλλασσόμενος να ασκεί ουσιαστικά διοίκηση (βλ. Ν. Ρόκας: Εμπορικές Εταιρείες).

«Το άρθρο 23α Κ.Ν. 2190/1920 ρητώς προβλέπει ότι: «Οποιοσδήποτε άλλες συμβάσεις της εταιρείας (πλην των δανείων) με τους ιδρυτές, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τους γενικούς διευθυντές ή διευθυντές¹ αυτής, συγγενείς αυτών μέχρι και του τρίτου βαθμού εξ αίματος ή αγχιστείας συμπεριλαμβανομένων ή συζύγους των ανωτέρω είναι άκυρες άνευ προηγουμένης ειδικής εγκρίσεως αυτών υπό της γενικής συνελεύσεως των μετόχων [...]. Η απαγόρευση αυτή δεν ισχύει προκειμένου περί συμβάσεως μη εξερχομένης των ορίων της τρεχούσης συναλλαγής της εταιρίας μετά των πελατών της».

Οι διατάξεις αυτές αναφέρονται προδήλως σε συναλλαγές που διενεργούνται από μέλη του διοικητικού συμβουλίου της εταιρίας για δικό τους λογαριασμό και όχι για λογαριασμό τρίτου ή άλλης εταιρίας, την οποία εκπροσωπούν συγχρόνως ή στην οποία μετέχουν απλώς ως εταίροι.

Στα πλαίσια αυτά η γραμματολογική και συσταλτική ερμηνεία της ως άνω διάταξης υπαγορεύει την υποχρέωση έγκρισης από τη γενική συνέλευση αποκλειστικά και μόνο των συμβάσεων που συνάπτονται με τα ως άνω περιοριστικά αναφερόμενα πρόσωπα. Την ερμηνεία αυτή υιοθετεί και εφαρμόζει η Εταιρία.

Ωστόσο, έχει γίνει δεκτό από την ελληνική νομολογία (ΕΠ 1327/87) και υποστηρίζεται από τη θεωρία (βλ. Ν. Ρόκας: Εμπορικές Εταιρίες, Ε. Περάκη: Το δίκαιο της ανώνυμης εταιρείας, Γκολογκίνα - Οικονόμου: Συμβάσεις της ανώνυμης εταιρείας με μέλη της διοίκησης της) ότι στην υποχρέωση του άρθρου 23α Κ.Ν. 2190/1920 υπάγονται και οι περιπτώσεις που τα προαναφερθέντα πρόσωπα επιτυγχάνουν τη σύναψη συναλλαγής με την ανώνυμη εταιρεία μέσω "παρένθετου προσώπου". Τέτοια περίπτωση υπάρχει όταν εμφανίζεται ως αντισυμβαλλόμενη άλλη ανώνυμη εταιρία ή ε.π.ε., στην οποία όμως κύριος ή μοναδικός μέτοχος της ανώνυμης εταιρίας ή μοναδικός εταίρος της ε.π.ε. είναι μέλος του διοικητικού συμβουλίου της ανώνυμης εταιρίας, καθώς και σε περιπτώσεις συναλλαγών ανάμεσα σε ανώνυμες με κοινή διοίκηση ή σε ανώνυμη εταιρία με προσωπικές εταιρίες, στις οποίες ο ομόρρυθμος εταίρος είναι μέλος του διοικητικού συμβουλίου.

Δεν έχει αποσαφηνιστεί ποια από τις δυο ερμηνείες είναι η επικρατέστερη.

Επίσης, εντός του εννοιολογικού προσδιορισμού του ιδρυτή, κατά μια διασταλτική τελεολογική ερμηνεία του όρου, εμπίπτει και ο βασικός μέτοχος της εταιρίας. Υπό το πρίσμα αυτό, θεωρούνται ότι υπάγονται στην υποχρέωση έγκρισης από τη γενική συνέλευση και οι συναλλαγές μεταξύ της θυγατρικής ανώνυμης εταιρίας με τη μητρική της, όπως και οι συναλλαγές μεταξύ δυο θυγατρικών ίδιας μητρικής εταιρίας.

Επομένως, η σύναψη συμβάσεων μεταξύ μητρικής και θυγατρικής εταιρίας (ή των συνδεδεμένων με αυτές εταιρειών, κατά τη διασταλτική ερμηνεία) οφείλει να λάβει την προηγούμενη έγκριση της γενικής συνέλευσης των μετόχων τους, σύμφωνα με το άρθρο 23α του Ν. 2190/1920, εκτός αν οι εν λόγω συμβάσεις συνάπτονται στα πλαίσια των συνήθων συναλλαγών των συμβαλλόμενων μερών».

Σχετικά με έναν αριθμό συμβάσεων που έχουν συναφθεί μεταξύ της Εταιρίας με συνδεδεμένες εταιρίες, όπως με την εταιρία «ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΦΓ EUROBANK ERGASIAS A.E.» και λοιπές εταιρίες του ομίλου αυτής, το αντικείμενο των οποίων είναι κυρίως η αγοραπωλησία μετοχών και άλλων περιουσιακών στοιχείων, η έκθεση Νομικού Ελέγχου αναφέρει ότι «δεν μπορεί να γίνει δεκτό, άνευ ουδεμιάς αμφιβολίας, ότι αποτελούν συμβάσεις συναφθείσες στα πλαίσια των συνήθων συναλλαγών. Επομένως, θα έπρεπε να έχουν προεγκριθεί με βάση το άρθρο 23α Κ.Ν. 2190/1920 από τη γενική συνέλευση των μετόχων των εκάστοτε συμβαλλόμενων εταιριών.

Από τον έλεγχο που διενεργήσαμε στα Πρακτικά των Γενικών Συνελεύσεων της Εταιρίας και διαπιστώσαμε ότι δεν έχει δοθεί καμία έγκριση κατ' άρθρο 23α Κ.Ν. 2190/1920 ή άλλως από τη Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας σχετικά με τη σύναψη των ως άνω 14 συμβάσεων. Η παράλειψη αυτή, σύμφωνα πάντα με τη διασταλτική ερμηνεία του άρθρου 23α Κ.Ν. 2190/1920, καθιστά τις εν λόγω συμβάσεις άκυρες, δεδομένου ότι έχουν συναφθεί μεταξύ της Εταιρίας και της μητρικής της εταιρίας ή εταιρίας συνδεδεμένης με τη μητρική της. Παραταύτα, θεωρούμε ότι στις υπό εξέταση περιπτώσεις συντρέχουν τα ακόλουθα περιστατικά, τα οποία καθιστούν την ακυρότητα τυπική και όχι ουσιαστική:

α. Η ακυρότητα μπορεί να εγερθεί μόνον από πρόσωπο, το οποίο θα έχει έννομο συμφέρον.

β. Η επίκληση της ακυρότητας από τη μητρική εταιρία ή τη συνδεδεμένη αυτής θεωρούμε ότι δεν είναι σύννομη, καθ' ότι προσκρούει στην αναγκαστικού δικαίου διάταξη του άρθρου 281 του Αστικού Κώδικα - δεδομένου ότι την επιρροή ως προς την κατάρτιση των υπό εξέταση συμβάσεων ασκεί η μητρική εταιρία (και κατ' επέκταση η συνδεδεμένη αυτής).

- γ. Η επίκληση της ακυρότητας από την Εταιρία θεωρούμε ότι θα γίνει, μόνον εάν αυτή είναι προς το όφελος της Εταιρίας - επομένως, δεν πρόκειται να προκαλέσει ζημία σε αυτή.
- δ. Η επίκληση της ακυρότητας από τρίτο πρόσωπο μπορεί να γίνει, μόνον εφ' όσον ο τρίτος έχει άμεσο και απτό έννομο συμφέρον από την ακύρωση της σύμβασης. Επομένως, η απλή επίκληση της προσβολής της δημόσιας τάξης δεν είναι ικανοποιητική βάση εννόμου συμφέροντος.
- ε. Οι ποινικές ευθύνες του άρθρου 58 Κ.Ν. 2190/1920 εφαρμόζονται μόνον ως προς τη συστατική ερμηνεία του άρθρου. Επομένως, δεν υφίστανται ποινικές κυρώσεις σε σχέση με την παράβαση του άρθρου 23α Κ.Ν. 2190/1920 ως προς τις ανωτέρω συμβάσεις. Παραταύτα, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας εξακολουθούν να ευθύνονται από αδικοπραξία έναντι της Εταιρίας - εφ' όσον μπορεί να υποστηριχθεί ότι η Εταιρία υπέστη ζημία από την υπό εξέταση συναλλαγή.
- στ. Η τυχόν αναγνώριση της ακυρότητας των εν λόγω συμβάσεων δεν θα έχει φορολογικές κυρώσεις. Επίσης, δεν θα έχει επιπτώσεις στον χαρακτηρισμό της Εταιρίας ως εταιρίας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία του Ν. 2778/1999, παρότι, στην περίπτωση ακυρότητας και συνεπαγόμενης αναστροφής των σχετικών πωλήσεων, η Εταιρία θα υποχρεούται άμεσα να προβεί σε εκ νέου πώληση των συγκεκριμένων συμμετοχών, σύμφωνα με τους περιορισμούς του Ν. 2778/1999».

Αν και ως προς τις προαναφερθείσες 14 συμβάσεις η Εταιρία πιστεύει ότι δεν συντρέχει περίπτωση εφαρμογής του άρθρου 23° του Ν 2190/1920, η Εταιρία λαμβάνοντας υπόψη τη δυνατότητα επανασύναψης των ανωτέρω συμβάσεων υπό τους όρους του άρθρου 23° του Ν 2190/1920, εκτιμά ότι σε περίπτωση ενδεχόμενης εφαρμογής του δεν θα επέλθει δυσμενής μεταβολή στη χρηματοοικονομική και νομική της κατάσταση.

Ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος, λαμβάνοντας υπόψη:

- α) την ανωτέρω άποψη του Δικηγορικού Γραφείου Καρατζά και Συνεργάτες,
- β) το γεγονός ότι στα συμπεράσματα της έκθεσης του Νομικού Ελέγχου της Εταιρίας δεν γίνεται οποιαδήποτε αναφορά που θα μπορούσε να θέσει υπό αμφισβήτηση την πλήρωση των προϋποθέσεων εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας στο Χ.Α., ενώ αναφέρεται ρητά ότι «δεν προέκυψαν νομικά ζητήματα που θα μπορούσαν να επηρεάσουν ουσιαστικά και κατά δυσμενή τρόπο την εν γένει νομική κατάσταση της Εταιρίας», και
- γ) το γεγονός ότι δεν του έχει γνωστοποιηθεί άλλο γεγονός βάσει του οποίου η δική του δυνατότητα ορθής εκτίμησης επί του συγκεκριμένου θέματος θα μπορούσε να διαφοροποιηθεί από αυτά που αναφέρονται στην έκθεση Νομικού Ελέγχου,

εκτιμά ότι, η ακυρότητα εάν τυχόν υφίσταται σύμφωνα με την έκθεση Νομικού Ελέγχου είναι τυπική και όχι ουσιαστική. Για περισσότερες πληροφορίες δείτε σχετικά την έκθεση Νομικού Ελέγχου, η οποία βρίσκεται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.3.5, «Έγγραφα στη διάθεση του κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Τα συμπεράσματα και η πληροφόρηση που παρέχεται στην έκθεση Νομικού Ελέγχου που διενεργήθηκε από τη Δικηγορική Εταιρεία Καρατζά και Συνεργάτες περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο κατόπιν σχετικής συναίνεσης της προαναφερθείσας Δικηγορικής Εταιρίας με τη σύμφωνη γνώμη της Εταιρίας, η οποία βεβαιώνει ότι οι πληροφορίες αυτές έχουν αναπαραχθεί πιστά από την πρωτότυπη έκθεση του Νομικού Ελέγχου και ότι, εξ όσων η Εταιρία γνωρίζει και είναι σε θέση να βεβαιώσει, κατά την αναπαραγωγή της εν λόγω έκθεσης στο Ενημερωτικό Δελτίο, δεν υπήρξαν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες στο Ενημερωτικό Δελτίο πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

3.3.3 Έκτακτος οικονομικός και λογιστικός έλεγχος

Ο Έκτακτος Οικονομικός και Λογιστικός Έλεγχος των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας και της απορροφηθείσας θυγατρικής εταιρίας Ελληνικές Επιχειρήσεις Διεθνούς Εμπορίου και Αναπτύξεως Ανώνυμη Εταιρία (στο εξής «ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε.»), των χρήσεων 2002-2004 που συντάχθηκαν από την Εταιρία βάσει του Ε.Γ.Λ.Σ. και Ν. 2190/1920 για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Παραρτήματος Ι της ενότητας 20.1 του Κανονισμού 809/2004 της Επιτροπής της Ευρωπαϊκής Ένωσης, διενεργήθηκε, για λογαριασμό του Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου, EFG Telesis Finance Α.Ε.Π.Ε.Υ., από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Δημήτρη Ντζανάτο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 11521) της ελεγκτικής εταιρίας Grant Thornton Certified Auditors Α.Ε., Βασιλέως Κωνσταντίνου 44, τηλ. 210 7253315, η οποία δεν συνδέεται και δεν διατηρεί οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση με την Εταιρία,

με την εξαίρεση της αμοιβής που θα λάβει στα πλαίσια του έκτακτου οικονομικού και λογιστικού ελέγχου. Η εν λόγω έκθεση του Έκτακτου Οικονομικού και Λογιστικού Ελέγχου βρίσκεται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. ενότητα 3.3.5, «Εγγραφα στη διάθεση του κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Επίσης, ο Ορκωτός Ελεγκτής - Λογιστής, κ. Δημήτριος Ντζανάτος (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 11521) που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο της Εταιρίας εξέτασε και την Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2005, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στον Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου, στα πλαίσια εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Σημειώνεται ότι οι οικονομικές καταστάσεις χρήσης 2005 (εταιρικές και ενοποιημένες) δεν έχουν ελεγχθεί από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Οι εν λόγω οικονομικές καταστάσεις και τα πιστοποιητικά ελέγχου βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. ενότητα 3.3.5, «Εγγραφα στη διάθεση του κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Επιπρόσθετα, τα πιστοποιητικά ελέγχου παρατίθενται αυτούσια παρακάτω.

Συμπεράσματα Έκτακτου Οικονομικού και Λογιστικού Ελέγχου

Ακολούθως παρατίθενται τα σημαντικότερα συμπεράσματα που αναφέρονται στην Έκθεση Οικονομικού και Λογιστικού Ελέγχου που διενεργήθηκε από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Δημήτρη Ντζανάτο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 11521) της εταιρίας Grant Thornton Certified Auditors A.E. για λογαριασμό του Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου της Εγχώριας Προσφοράς:

- «Η Εταιρία διαθέτει επαρκές και αξιόπιστο σύστημα εσωτερικού ελέγχου, σύμφωνα με το Ν. 3016/2002 για την εταιρική διακυβέρνηση, όπως ισχύει.
- Όλα τα οικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στο ενημερωτικό δελτίο και στο έντυπο εταιρικού προφίλ και αφορούν τις οικονομικές καταστάσεις των χρήσεων 2003 και 2004 βάσει του Ε.Γ.Λ.Σ. έχουν απεικονιστεί σωστά και είναι σύμφωνα με το περιεχόμενο της παρούσας έκθεσης.
- Η Εταιρία έχει εξασφαλίσει επαρκή ασφαλιστική κάλυψη για την αξία των ενσώματων ακινητοποιήσεων της.
- Υπάρχει επάρκεια ασφαλιστικής κάλυψης για τους κινδύνους που συνδέονται άμεσα με τη δραστηριότητα της Εταιρίας και η επέλευση των οποίων μπορεί να επηρεάσει ουσιαστικά την οικονομική της κατάσταση.
- Με βάση τα στοιχεία της 31.12.2005 της Κατάστασης Επενδύσεων, η Εταιρία, ως εταιρία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, πληροί τις προϋποθέσεις του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, και των σχετικών με τον Ν. 2778/1999 αποφάσεων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως αυτή συντάχθηκε για τις ανάγκες του Ενημερωτικού Δελτίου.
- Ελέγξαμε τους συνημμένους πίνακες Κεφαλαιακής Διάρθρωσης και Καθαρού Χρηματοοικονομικού Χρέους, όπως αυτοί συντάχθηκαν για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου και βεβαιώνουμε την ορθότητα τους.
- Η Εταιρία έχει ελεγχθεί φορολογικά για όλα τα αντικείμενα φορολογικού ελέγχου για όλες τις χρήσεις. Η μόνη ανέλεγκτη φορολογική χρήση, είναι η τρέχουσα χρήση 2005. Σημειώνεται ότι με τα αποτελέσματα του φορολογικού ελέγχου των χρήσεων 1999 - 2004, που πραγματοποιήθηκε στη χρήση 2005, έχουν γίνει οι σχετικές αναμορφώσεις στις οικονομικές καταστάσεις και ότι από τον έλεγχο δεν προέκυψε θέμα μη ειλικρίνειας ή ανακρίβειας των βιβλίων.

Βεβαιώνεται ότι τα Φύλλα Φορολογικού Ελέγχου από τα οποία προκύπτει ο Φορολογικός Έλεγχος της εταιρίας Eurobank Properties A.E.E.A.Π. και της ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε. για τις χρήσεις 1999 - 2004 και 2001 - 2004 αντίστοιχα, και για όλα τα αντικείμενα του ελέγχου, είναι οριστικά, αληθή και ακριβή.

- Η Εταιρία έχει εκπληρώσει τις τρέχουσες φορολογικές της υποχρεώσεις προς τις αρμόδιες αρχές».

Τα συμπεράσματα και η πληροφόρηση που παρέχεται στην έκθεση του Έκτακτου Οικονομικού και Λογιστικού Ελέγχου που διενεργήθηκε από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Δημήτρη Ντζανάτο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 11521) της ελεγκτικής εταιρίας Grant Thornton Certified Auditors A.E., περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο κατόπιν σχετικής συναίνεσης της προαναφερθείσας ελεγκτικής εταιρίας, με τη σύμφωνη γνώμη της Εταιρίας, η οποία βεβαιώνει ότι οι πληροφορίες αυτές έχουν αναπαραχθεί πιστά από την πρωτότυπη έκθεση του Έκτακτου Οικονομικού και Λογιστικού Ελέγχου και ότι, εξ όσων η Εταιρία γνωρίζει και είναι σε θέση να βεβαιώσει, κατά την αναπαραγωγή της εν λόγω έκθεσης στο Ενημερωτικό Δελτίο, δεν υπήρξαν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες στο Ενημερωτικό Δελτίο πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

Πιστοποιητικά του Έκτακτου Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή

Στη συνέχεια παρατίθενται αυτούσια τα πιστοποιητικά του Ορκωτού Ελεγκτή - Λογιστή του Δημήτριου Ντζανάτου (Α.Μ.Σ.Ο.Ε. 11521) της εταιρίας Grant Thornton Certified Auditors A.E., Βασιλέως Κωνσταντίνου 44, Αθήνα τηλ. 210 7253315, ο οποίος διενήργησε τον Έκτακτο Οικονομικό και Λογιστικό Έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας των χρήσεων 2003 και 2004 οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία βάσει του Ε.Γ.Λ.Σ. και Ν. 2190/1920 για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Παραρτήματος Ι της ενότητας 20.1 του Κανονισμού 809/2004 της Ευρωπαϊκής Ένωσης:

Eurobank Properties A.E.E.A.Π.

Εταιρική Χρήση 2003

«Ελέγξαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, το σχετικό Προσάρτημα, καθώς και τον πίνακα μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και την Κατάσταση Ταμειακών Ροών της Ανώνυμης Εταιρίας Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία «EUROBANK PROPERTIES», της εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2003 σύμφωνα με τις διατάξεις του παραρτήματος Ι της ενότητας 20.1 του Κανονισμού 809/2004 της Επιτροπής της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Οι Οικονομικές καταστάσεις αυτές συντάχθηκαν με βάση το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο και τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920, στα πλαίσια των υποχρεώσεων που επιβάλλονται από τον Κανονισμό 809/2004 της Επιτροπής της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η ευθύνη της σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων βαρύνει τη διοίκηση της Εταιρίας. Η δική μας ευθύνη περιορίζεται στη διαμόρφωση και τη διατύπωση γνώμης επί των οικονομικών καταστάσεων, εδραιωμένης στο διενεργηθέντα έλεγχο.

Ο έλεγχός μας διενεργήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 περί Ανωνύμων Εταιριών και τα Ελληνικά Ελεγκτικά Πρότυπα, που είναι εναρμονισμένα με τα Διεθνή Πρότυπα της Ελεγκτικής. Τα Πρότυπα αυτά απαιτούν το σχεδιασμό και την εκτέλεση του ελεγκτικού έργου κατά τρόπο που να διασφαλίζει εύλογη βεβαιότητα ότι οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδεις ανακρίβειες και παραλείψεις. Ο έλεγχος περιλαμβάνει την εξέταση, σε δειγματοληπτική βάση, αποδεικτικών στοιχείων που να στηρίζουν τα ποσά και τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις. Ο έλεγχος επίσης περιλαμβάνει την αξιολόγηση των λογιστικών αρχών που ακολουθήθηκαν, των εκτιμήσεων της διοίκησης της Εταιρίας και γενικότερα, της παρουσίας των δεδομένων στις οικονομικές καταστάσεις. Πιστεύουμε ότι ο έλεγχος που διενεργήθηκε παρέχει επαρκή βάση για τη διαμόρφωση του πιστοποιητικού μας.

Κατά τη γνώμη μας, οι προαναφερόμενες οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν την πραγματική και ακριβοδίκαιη οικονομική θέση της εταιρίας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2003 και τα αποτελέσματα των εργασιών της, καθώς και τις μεταβολές των Ιδίων Κεφαλαίων και τις ταμειακές ροές της εταιρίας, της χρήσεως που έληξε αυτήν την ημερομηνία, σύμφωνα με τα Λογιστικά Πρότυπα που προδιαγράφονταν από το Ε.Γ.Λ.Σ. και τον Κ.Ν. 2190/1920 για τη χρήση 2003.»

Εταιρική Χρήση 2004

«Ελέγξαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, το σχετικό Προσάρτημα, καθώς και τον πίνακα μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και την Κατάσταση Ταμειακών Ροών της Ανώνυμης Εταιρίας Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία «EUROBANK PROPERTIES», της εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2004 σύμφωνα με τις διατάξεις του παραρτήματος Ι της ενότητας 20.1 του Κανονισμού 809/2004 της Επιτροπής της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Οι Οικονομικές καταστάσεις αυτές συντάχθηκαν με βάση το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο και τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920, στα πλαίσια των υποχρεώσεων που επιβάλλονται από τον Κανονισμό 809/2004 της Επιτροπής της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η ευθύνη της σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων βαρύνει τη διοίκηση της εταιρίας. Η δική μας ευθύνη περιορίζεται στη διαμόρφωση και τη διατύπωση γνώμης επί των οικονομικών καταστάσεων, εδραιωμένης στο διενεργηθέντα έλεγχο.

Ο έλεγχός μας διενεργήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 περί Ανωνύμων Εταιριών και τα Ελληνικά Ελεγκτικά Πρότυπα, που είναι εναρμονισμένα με τα Διεθνή Πρότυπα της Ελεγκτικής. Τα Πρότυπα αυτά απαιτούν το σχεδιασμό και την εκτέλεση του ελεγκτικού έργου κατά τρόπο που να διασφαλίζει εύλογη βεβαιότητα ότι οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδεις ανακρίβειες και παραλείψεις. Ο έλεγχος περιλαμβάνει την εξέταση, σε δειγματοληπτική βάση, αποδεικτικών στοιχείων που να στηρίζουν τα ποσά και τις πληροφορίες που

περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις. Ο έλεγχος επίσης περιλαμβάνει την αξιολόγηση των λογιστικών αρχών που ακολουθήθηκαν, των εκτιμήσεων της διοίκησης της Εταιρίας και, γενικότερα, της παρουσίασης των δεδομένων στις οικονομικές καταστάσεις. Πιστεύουμε ότι ο έλεγχος που διενεργήθηκε παρέχει επαρκή βάση για τη διαμόρφωση του πιστοποιητικού μας.

Κατά τη γνώμη μας, οι προαναφερόμενες οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν την πραγματική και ακριβοδίκαιη οικονομική θέση της εταιρίας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2004 και τα αποτελέσματα των εργασιών της, καθώς και τις μεταβολές των Ιδίων Κεφαλαίων και τις ταμειακές ροές της εταιρίας, της χρήσεως που έληξε αυτήν την ημερομηνία, σύμφωνα με τα Λογιστικά Πρότυπα που προδιαγράφονταν από το Ε.Γ.Λ.Σ. και τον Κ.Ν. 2190/1920 για τη χρήση 2004».

3.3.4 Τακτικοί Ορκωτοί Ελεγκτές - Λογιστές

Η Εταιρία ελέγχεται από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Τον έλεγχο των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων των χρήσεων 2003-2004 της Eurobank Properties, οι οποίες συντάχθηκαν βάσει του Ε.Γ.Λ.Σ. διενήργησε ο Ορκωτός Ελεγκτής - Λογιστής κ. Κυριάκος Ριρής (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 12111), της εταιρίας ορκωτών ελεγκτών PriceWaterhouseCoopers Α.Ε.Ε., Λ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι, τηλ.: 210 6874400. Οι εν λόγω οικονομικές καταστάσεις βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.3.5, «Έγγραφα στη διάθεση του κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Ο Ορκωτός Ελεγκτής - Λογιστής των οικονομικών καταστάσεων της εκδότριας για τις χρήσεις 2002-2004 δηλώνει ότι δεν υπήρξαν διαφωνίες μεταξύ του ιδίου και της Διοίκησης της Εταιρίας, καθώς και ότι η Εταιρία διαθέτει επαρκές σύστημα εσωτερικού ελέγχου. Οι βεβαιώσεις αυτές συμπεριλαμβάνονται στο παράρτημα του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Τον έλεγχο των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων των χρήσεων 2003-2004 της ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε., οι οποίες συντάχθηκαν βάσει του Ε.Γ.Λ.Σ. διενήργησε ο Ορκωτός Ελεγκτής - Λογιστής κ. Κυριάκος Ριρής (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 12111), της εταιρίας ορκωτών ελεγκτών PriceWaterhouseCoopers Α.Ε.Ε., Λ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι, τηλ.: 210 6874400. Οι εν λόγω οικονομικές καταστάσεις βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.3.5, «Έγγραφα στη διάθεση του κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Τα σχετικά πιστοποιητικά του ελέγχου των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας και της ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε. των χρήσεων 2003 - 2004, οι οποίες συντάχθηκαν βάσει του Ε.Γ.Λ.Σ. είναι διαθέσιμα στα γραφεία της Εταιρίας, Λαοδικείας αρ. 16 και Νυμφαίου, Ιλίσια, 11528 Αθήνα, και βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. ενότητα 3.3.5, «Έγγραφα στη διάθεση του κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Άλλες πληροφορίες στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρίας, πλην των πληροφοριών που είναι διαθέσιμες στη συγκεκριμένη διεύθυνση, δεν αποτελούν μέρος του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων των χρήσεων 2004 και 2005, οι οποίες συντάχθηκαν βάσει των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (στο εξής «Δ.Λ.Π.») και των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (στο εξής «Δ.Π.Χ.Π.») διενήργησε ο Ορκωτός Ελεγκτής - Λογιστής κ. Κυριάκος Ριρής (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 12111), της εταιρίας ορκωτών ελεγκτών PriceWaterhouseCoopers Α.Ε.Ε., Λ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι, τηλ.: 210 6874400. Οι οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2005, σε εταιρικό επίπεδο, έχουν συνταχθεί με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. και βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. ενότητα 3.3.6, «Έγγραφα μέσω παραπομπής» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Αντίστοιχα, οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2005, οι οποίες συντάχθηκαν βάσει των Δ.Π.Χ.Π. και το σχετικό πιστοποιητικό ελέγχου παρατίθενται στο Παράρτημα του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου και βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. ενότητα 3.3.6, «Έγγραφα μέσω παραπομπής» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Άλλες πληροφορίες στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρίας, πλην των πληροφοριών που είναι διαθέσιμες στη συγκεκριμένη διεύθυνση, δεν αποτελούν μέρος του παρόντος ενημερωτικού δελτίου.

Έκθεση Ελέγχου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2005 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρία με βάση τα Δ.Π.Χ.Π.

«Ελέξαμε το συνημμένο ενοποιημένο ισολογισμό του Ομίλου της Eurobank Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επεν-

δύσεων Ακίνητης Περιουσίας («Όμιλος») στις 31 Δεκεμβρίου 2005 και τις σχετικές ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων, ταμειακών ροών και μεταβολών ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου της εταιρικής χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2005. Η ευθύνη της σύνταξης των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων βαρύνει τη διοίκηση της Εταιρείας. Η δική μας ευθύνη περιορίζεται στη διαμόρφωση και τη διατύπωση γνώμης επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων με βάση το διενεργηθέντα έλεγχο.

Ο έλεγχός μας διενεργήθηκε σύμφωνα με τα Ελληνικά Ελεγκτικά Πρότυπα που είναι εναρμονισμένα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν το σχεδιασμό και την εκτέλεση του ελεγκτικού έργου κατά τρόπο που διασφαλίζει με εύλογη βεβαιότητα ότι οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδεις ανακρίβειες και παραλείψεις. Ο έλεγχος περιλαμβάνει την εξέταση, σε δειγματοληπτική βάση, αποδεικτικών στοιχείων που υποστηρίζουν τα ποσά και τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις. Ο έλεγχος επίσης περιλαμβάνει την αξιολόγηση των λογιστικών αρχών που ακολουθήθηκαν, των εκτιμήσεων της διοίκησης της Εταιρείας και γενικότερα της παρουσίας των δεδομένων στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Πιστεύουμε ότι ο έλεγχος που διενεργήθηκε παρέχει επαρκή βάση για τη διαμόρφωση της γνώμης μας.

Κατά τη γνώμη μας, οι προαναφερόμενες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν ακριβοδίκαια την οικονομική θέση του Ομίλου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2005, καθώς και τα αποτελέσματα των εργασιών του και τις ταμειακές ροές του Ομίλου της χρήσης που έληξε αυτή την ημερομηνία, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Επιπλέον, κατά τη γνώμη μας, οι προαναφερόμενες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν ακριβοδίκαια την οικονομική θέση του Ομίλου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2005, καθώς και τα αποτελέσματα των εργασιών του και τις ταμειακές ροές της χρήσης που έληξε αυτή την ημερομηνία, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης όπως αυτά εκδίδονται από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων».

3.3.5 Έγγραφο 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 Εταιρείας είναι διαθέσιμο στα γραφεία της Εταιρείας, Λαοδικείας αρ. 16 και Νυμφαίου, Ιλίσια, 11528, Αθήνα.
- Οι εγκεκριμένες από τις Τακτικές Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων, δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας των χρήσεων 2003 - 2004, που έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Κυριάκο Ριρή (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 12111) της ελεγκτικής εταιρείας ορκωτών ελεγκτών PriceWaterhouseCoopers Α.Ε.Ε. και που συντάχθηκαν βάσει του Ε.Γ.Λ.Σ. και τα αντίστοιχα πιστοποιητικά ελέγχου θα βρίσκονται στην ηλεκτρονική διεύθυνση της <http://www.eurobankproperties.gr>

Άλλες πληροφορίες στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας, πλην των πληροφοριών που είναι διαθέσιμες στη συγκεκριμένη διεύθυνση, δεν αποτελούν μέρος του παρόντος ενημερωτικού δελτίου.

- Τα πρακτικά της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας της 7.2.2006, η οποία αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και την εισαγωγή των μετοχών της εκδότριας στην κατηγορία «Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης» της Αγοράς Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών είναι διαθέσιμα στα γραφεία της Εταιρείας, Λαοδικείας αρ. 16 και Νυμφαίου, Ιλίσια, 11528, Αθήνα.
- Οι εγκεκριμένες από τις Τακτικές Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων, δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις της απορροφηθείσας θυγατρικής εταιρείας ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε. των χρήσεων 2003-2004, που έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Κυριάκο Ριρή (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 12111) της ελεγκτικής εταιρείας ορκωτών ελεγκτών PriceWaterhouseCoopers Α.Ε.Ε. και που συντάχθηκαν βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης θα είναι διαθέσιμα στα γραφεία της Εταιρείας, Λαοδικείας αρ. 16 και Νυμφαίου, Ιλίσια, 11528, Αθήνα.
- Οι εγκεκριμένες από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας οικονομικές καταστάσεις των χρήσεων 2003 - 2004 της απορροφηθείσας θυγατρικής εταιρείας ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε., οι οποίες έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή, κ. Δημήτρη Ντζανάτο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 11521), της ελεγκτικής εταιρείας Grant Thornton Certified Auditors Α.Ε. Οι εν λόγω οικονομικές καταστάσεις συντάχθηκαν για τους σκοπούς του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Παραρτήματος Ι της ενότητας 20.1 του Κανονισμού 809/2004 της Επιτροπής

της Ευρωπαϊκής Ένωσης, βάσει του Ε.Γ.Λ.Σ. και του Κ.Ν. 2190/1920. Οι εν λόγω οικονομικές καταστάσεις και τα αντίστοιχα πιστοποιητικά ελέγχου είναι διαθέσιμα στα γραφεία της Εταιρίας, Λαοδικείας αρ. 16 και Νυμφαίου, Ιλίσια, 11528, Αθήνα.

- Η κατάσταση επενδύσεων με ημερομηνία 31.12.2005, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στον Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου και για την οποία έχει εκδοθεί έκθεση βάσει προσυμφωνημένων διαδικασιών από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Κυριάκο Ριρή (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 12111), της εταιρίας ορκωτών ελεγκτών PriceWaterhouseCoopers Α.Ε.Ε., Λ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι, τηλ.: 210 6874400 και το σχετικό πιστοποιητικό ελέγχου είναι διαθέσιμα στο Παράρτημα του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου καθώς και στην ηλεκτρονική διεύθυνση της <http://www.eurobankproperties.gr>
- Οι εκθέσεις εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρίας που διενεργήθηκαν από το Σ.Ο.Ε. με ημερομηνίες εκτίμησης: την 31.12.2003, την 31.12.2004, την 31.12.2005 είναι διαθέσιμες στα γραφεία της Εταιρίας, Λαοδικείας αρ. 16 και Νυμφαίου, Ιλίσια, 11528, Αθήνα.
- Η έκθεση εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρίας που διενεργήθηκε από τη SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ε.Π.Ε., με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2005, είναι διαθέσιμη στα γραφεία της Εταιρίας, Λαοδικείας αρ. 16 και Νυμφαίου, Ιλίσια, 11528, Αθήνα.
- Η έκθεση του Έκτακτου Οικονομικού και Λογιστικού Ελέγχου που διενεργήθηκε από τον κ. Δημήτρη Ντζανάτο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 11521) της ελεγκτικής εταιρίας Grant Thornton Certified Auditors Α.Ε., είναι διαθέσιμη στα γραφεία της Εταιρίας και του Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου.
- Η έκθεση Έκτακτου Νομικού Ελέγχου της Δικηγορική Εταιρία Καρατζά και Συνεργάτες είναι διαθέσιμη στα γραφεία της Εταιρίας και του Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου της Εγχώριας Προσφοράς.

3.3.6 Έγγραφα μέσω Παραπομπής

- Οι εγκεκριμένες από το Δ.Σ. οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2005 (σε εταιρικό και ενοποιημένο επίπεδο) που έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Κυριάκο Ριρή (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 12111) της ελεγκτικής εταιρίας ορκωτών ελεγκτών PriceWaterhouseCoopers Α.Ε.Ε. και που συντάχθηκαν βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης είναι διαθέσιμες στην κάτωθι ηλεκτρονική διεύθυνση της <http://www.eurobankproperties.gr>
- Οι εγκεκριμένες από το Δ.Σ. της Εταιρίας οικονομικές καταστάσεις για τις χρήσεις 2003 - 2004, που έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή, κ. Δημήτρη Ντζανάτο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 11521), της ελεγκτικής εταιρίας Grant Thornton Certified Auditors Α.Ε. και που συντάχθηκαν για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Παραρτήματος Ι της ενότητας 20.1 του Κανονισμού 809/2004 της Επιτροπής της Ευρωπαϊκής Ένωσης, βάσει του Ε.Γ.Λ.Σ. και του Κ.Ν. 2190/1920. Οι οικονομικές καταστάσεις και τα αντίστοιχα πιστοποιητικά ελέγχου είναι διαθέσιμες στην κάτωθι ηλεκτρονική διεύθυνση της <http://www.eurobankproperties.gr>

3.3.7 Φορολογικός έλεγχος

Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

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

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

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

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

* Ο ανωτέρω πίνακας περιλαμβάνεται στην έκθεση του έκτακτου οικονομικού και λογιστικού ελέγχου που διενεργήθηκε από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Δημήτρη Ντζανάτο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 11521) της ελεγκτικής εταιρίας Grant Thornton Certified Auditors Α.Ε.

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

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

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

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

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

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

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

Η Εταιρία κατέθεσε προσφυγή κατά του Ελληνικού Δημοσίου με την οποία προσφυγή ζητούνται η εξαφάνιση λογιστικών διαφορών συνολικού ύψους € 2.744.788,86 καθώς και η απαλλαγή από τον πρόσθετο φόρο ύψους € 1.136.126,02. Η Εταιρία την 31.01.2006 κατέβαλε ποσό € 119.124 για κατάθεση της εν λόγω προσφυγής. Η Διοίκηση της Εταιρίας, στηριζόμενη στη γνώμη των συμβούλων της για φοροτεχνικά θέματα, εκτιμά ότι υπάρχει σοβαρή βάση αμφισβήτησης για την παραπάνω φορολογική διαφορά.

Σε ότι αφορά τα αποτελέσματα του ανωτέρω φορολογικού ελέγχου η έκθεση Νομικού Ελέγχου αναφέρει τα εξής:

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

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

- την εξαφάνιση του ως άνω Φύλλου Ελέγχου ως προς τις υπόλοιπες λογιστικές διαφορές ύψους € 2.744.788,86, που προστέθηκαν στα αποτελέσματά της από τον φορολογικό έλεγχο με την αιτιολογία ότι το ποσό αυτό αποτελεί ποινή για τη μη τήρηση συμβατικής υποχρέωσης και όχι ζημία, ως θεώρησε η Εταιρία, από παράγωγο χρηματοοικονομικό προϊόν για την κάλυψη κινδύνων δυνάμει της από 11.4.2002 ISDA Master Agreement 1992 (multicurrency - cross border) - σύμβασης ανταλλαγής (swaps) υποχρεώσεων με αντικείμενο επιτόκιο - με την εταιρία «Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.», και
- την απαλλαγή της από τον υπόλοιπο πρόσθετο φόρο ύψους € 1.136.126,02.

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

Όπως αναφέρεται σχετικά στον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο που διενεργήθηκε από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή, κ. Δημήτρη Ντζανάτο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 11521) της ελεγκτικής εταιρίας Grant Thornton Certified Auditors A.E., για λόγους συντηρητικότητας οι οικονομικές καταστάσεις που έχουν συνταχθεί από την Εταιρία βάσει του Ε.Γ.Λ.Σ. και του Ν. 2190/1920 για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Παραρτήματος Ι της ενότητας 20.1 του Κανονισμού 809/2004 της Επιτροπής της Ευρωπαϊκής Ένωσης, αναμορφώθηκαν με το σύνολο των διαπιστώσεων του φορολογικού ελέγχου (€ 1.580.680).

Επιπρόσθετα, ο Ορκωτός Ελεγκτής - Λογιστής, κ. Δημήτρης Ντζανάτος στην έκθεσή του αναφέρει τα εξής:

«Στον λογαριασμό του ισολογισμού «Διαφορές Φορολογικού Ελέγχου» εμφανίζεται ο φόρος που αναλογεί στην αντίστοιχη χρήση.

Στο λογαριασμό της καθαρής θέσης «Αποτελέσματα σε νέο» και αντίστοιχα στους μεταβατικούς λογαριασμούς του παθητικού εμφανίζεται:

- για τη χρήση 2002, ποσό € 363.555,33, το οποίο αφορά στον φόρο που καλείται η Εταιρία να καταβάλλει για τις χρήσεις 2000 - 2002
- για τις χρήσεις 2003 και 2004, ποσά € 51.513 και € 1.165.612, τα οποία αφορούν στο φόρο που καλείται να καταβάλλει η Εταιρία για τις αντίστοιχες χρήσεις».

ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε.

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

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

Σύμφωνα με τα φύλλα ελέγχου που επιδόθηκαν κατά τον φορολογικό έλεγχο των χρήσεων 2001-2004 προέκυψαν λογιστικές διαφορές συνολικού ύψους € 847 χιλ. και επιβλήθηκαν φόροι, πρόστιμα και προσαυξήσεις συνολικού ποσού € 1.739 χιλ. περίπου.

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

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

* Ο ανωτέρω πίνακας περιλαμβάνεται στην έκθεση του έκτακτου οικονομικού και λογιστικού ελέγχου που διενεργήθηκε από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Δημήτρη Νιζανάτο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Α. 11521) της ελεγκτικής εταιρίας Grant Thornton Certified Auditors A.E.

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

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

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

Σε ότι αφορά τα αποτελέσματα του ανωτέρω φορολογικού ελέγχου η έκθεση Νομικού Ελέγχου αναφέρει τα εξής:

«Τέθηκαν υπ' όψιν μας:

- οι από 22.11.2005 προσφυγές της Εταιρίας ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών, οι οποίες κατατέθηκαν στο Διαπεριφερειακό Ελεγκτικό Κέντρο Αθηνών την 30.11.2005, κατά του Ελληνικού Δημοσίου και των ως άνω υπ' αριθμ. 978/2.11.2005, 522/2.11.2005 και 145/2.11.2005 Φύλλων Ελέγχου Φορολογίας Εισοδήματος της ΕΛΔΕΠΑ για τις χρήσεις 2002, 2003 και 2004 αντίστοιχα, με τα οποία καταλογίστηκαν υπόλοιπο φόρου, χαρτόσημο 3% επί μισθωμάτων, πρόσθετος φόρος λόγω μη δήλωσης, πρόσθετο ποσοστό φόρου λόγω ανακρίβειας στη διαφορά, εισφορά υπέρ Ο.Γ.Α. 20% στα τέλη χαρτοσήμου και πρόσθετη εισφορά Ο.Γ.Α. χαρτοσήμου λόγω μη δήλωσης 105% συνολικού ύψους € 203.660,57, με τις οποίες προσφυγές ζητούνται η εξαφάνιση των ως άνω Φύλλων Ελέγχου, η αναγνώριση ως ειλικρινών των σχετικών δηλώσεων φόρου εισοδήματος της ΕΛΔΕΠΑ για τις εν λόγω χρήσεις και η απαλλαγή της Εταιρίας από τα επιπλέον βεβαιωθέντα ποσά συνολικού ύψους € 203.660,57, καθώς οι αποθήκες - ψυκτικοί θάλαμοι της Εταιρίας στα Οινόφυτα Βοιωτίας, 57ο χλμ. Εθνικής Οδού Αθηνών - Λαμίας, θέση «Μαδερό» χαρακτηρίστηκαν από τον φορολογικό έλεγχο ως απλές αποθήκες και όχι βιομηχανικές εγκαταστάσεις - ψυκτικοί θάλαμοι, με αποτέλεσμα τα καταβληθέντα μισθώματα να υπόκεινται σε τέλος χαρτοσήμου και όχι Φ.Π.Α., όπως αντίθετα υποστηρίζει η Εταιρία, και

- οι από 22.11.2005 προσφυγές της Εταιρίας ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών, οι οποίες κατατέθηκαν στο Διαπεριφερειακό Ελεγκτικό Κέντρο Αθηνών την 30.11.2005, κατά του Ελληνικού Δημοσίου και των ως άνω υπ' αριθμ. 273/2.11.2005, 341/2.11.2005, 377/2.11.2005 και 166/2.11.2005 Πράξεων Προσδιορισμού Φ.Π.Α. για τις χρήσεις 2001, 2002, 2003 και 2004 αντίστοιχα, με τα οποία καταλογίστηκε οφειλόμενο ποσό Φ.Π.Α. συνολικού ύψους € 1.535.702,56, με τις οποίες προσφυγές ζητούνται η εξαφάνιση των ως άνω Πράξεων Προσδιορισμού Φ.Π.Α., η αναγνώριση ως ειλικρινών των σχετικών δηλώσεων Φ.Π.Α. της ΕΛΔΕΠΑ για τις εν λόγω χρήσεις και η απαλλαγή της Εταιρίας από το επιπλέον βεβαιωθέν ποσό Φ.Π.Α. συνολικού ύψους € 1.535.702,56, καθώς οι αποθήκες - ψυκτικοί θάλαμοι της Εταιρίας στα Οινόφυτα Βοιωτίας, 57ο χλμ. Εθνικής Οδού Αθηνών - Λαμίας, θέση «Μαδερό» χαρακτηρίστηκαν από τον φορολογικό έλεγχο ως απλές αποθήκες και όχι βιομηχανικές εγκαταστάσεις - ψυκτικοί θάλαμοι, με αποτέλεσμα τα καταβληθέντα μισθώματα να υπόκεινται σε τέλος χαρτοσήμου και να μην θεωρούνται ως εκροές μη παρέχουσες δικαίωμα έκπτωσης του Φ.Π.Α. των χρησιμοποιηθεισών για τις εκροές αυτές επενδύσεων και εισροών, όπως αντίθετα υποστηρίζει η Εταιρία.

Σχετικά τέθηκε υπ' όψιν μας η από 18.11.2005 επιστολή του δικηγόρου κ. Εμ. Θεοφανόπουλου προς την εταιρία «PRICEWATERHOUSECOOPERS A.E.», σύμφωνα με την οποία στις ως άνω προσφυγές της Εταιρίας υπάρχει ισχυρή νομική βάση για την ακύρωση των ως άνω φύλλων ελέγχου φόρου εισοδήματος και των πράξεων προσδιορισμού Φ.Π.Α..

Όπως αναφέρεται στον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο που διενεργήθηκε από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή, κ. Δημήτρη Ντζανάτο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 11521) της ελεγκτικής εταιρίας Grant Thornton Certified Auditors A.E., για λόγους συντηρητικότητας οι οικονομικές καταστάσεις που έχουν συνταχθεί από την Εταιρία βάσει του Ε.Γ.Λ.Σ. και του Ν. 2190/1920 για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Παραρτήματος Ι της ενότητας 20.1 του Κανονισμού 809/2004 της Επιτροπής της Ευρωπαϊκής Ένωσης, αναμορφώθηκαν με το σύνολο των διαπιστώσεων του φορολογικού ελέγχου (€ 1.739.363).

Επιπρόσθετα, ο Ορκωτός Ελεγκτής - Λογιστής, κ. Δημήτρης Ντζανάτος στην έκθεσή του αναφέρει τα εξής:

«Οι αναμορφώσεις μας για το συγκεκριμένο και σχετικά σύνθετο ζήτημα, αφορούν:

- Την μεταφορά του συνόλου της απαίτησης για Φ.Π.Α. εισροών που αφορούσε την επένδυση, ποσού € 1.799.259,53 με χρέωση του κόστους του ακινήτου.
- Την μεταφορά της υποχρέωσης για Φ.Π.Α. εκροών ποσού € 897.087,50, στους λογαριασμούς των υποχρεώσεων προς το δημόσιο
- Την πίστωση και το κλείσιμο του υπολοίπου που εμφανίζεται σαν απαίτηση από το δημόσιο για μη συμψηφισμένο Φ.Π.Α. εισροών ποσού € 902.172.03.
- Την επιβάρυνση των αποτελεσμάτων σε νέο (χρέωση) με πίστωση των υποχρεώσεων προς το δημόσιο, για το χαρτόσημο και τα πρόστιμα (που αφορούν κυρίως Φ.Π.Α.) ποσού € 1.198, για το πριν την 1.1.2002 διάστημα.
- Την επιβάρυνση των αποτελεσμάτων των χρήσεων 2002, 2003 και 2004 με συνολικό ποσό € 1.023.471, με αντίστοιχη πίστωση των υποχρεώσεων στο δημόσιο και μείωση των αποτελεσμάτων σε νέο.
- Την απόσβεση του Φ.Π.Α. εισροών που μεταφέρθηκε στα πάγια, από τη χρήση που αυτός λογίσθηκε σαν απαίτηση από το δημόσιο».

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

Τρόπος φορολόγησης της Εταιρίας

Σύμφωνα με την από 2.12.2005 απάντηση (αρ. Πρωτ. 1101628/11349/B0012) του υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών σε ερώτημα της Εταιρίας σχετικά με τον τρόπο φορολόγησης, η Εταιρία μέχρι και πριν μετατραπεί σε Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (29 Σεπτεμβρίου 2005) φορολογείτο, ως ανώνυμη εταιρία, βάσει των διατάξεων του Ν. 2238/1994 (Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος) και η φορολογική υποχρέωση υπολογιζόταν βάσει των κερδών της Εταιρίας.

Από τις 29 Σεπτεμβρίου 2005, ημερομηνία μετατροπής σε Α.Ε.Ε.Α.Π. και συνεπώς ένταξης στο ειδικό καθεστώς του Ν. 2778/1999, η Εταιρία υποχρεούται σε καταβολή φόρου τρία τοις χιλίοις (0,3%) ετησίως, που υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεων της, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνι-

αίους πίνακες επενδύσεων που προβλέπονται από την παρ. 1 του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999.

Συνεπώς, για το χρονικό διάστημα από 1.1.2005 έως 28.9.2005, η Εταιρία φορολογήθηκε βάσει των γενικών διατάξεων του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος περί ανωνύμων εταιριών, ενώ για το χρονικό διάστημα από 29.9.2005 έως 31.12.2005, η Εταιρία φορολογήθηκε βάσει των διατάξεων της παρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999 περί Εταιριών Επενδύσεων σε ακίνητη Περιουσία και θα συνεχίζει να φορολογείται για μελλοντικές χρήσεις βάσει των προαναφερθέντων διατάξεων του Ν. 2778/1999.

Λογιστικός χειρισμός προσφυγών

Όπως αναφέρεται σχετικά στην έκθεση του Νομικού Ελέγχου, ανάλογα με την έκβαση όλων των προσφυγών που αναφέρθηκαν ανωτέρω, ενδέχεται να επηρεαστούν αρνητικά τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρίας, καθώς η Εταιρία ζητά την απαλλαγή της από την καταβολή συνολικού ποσού € 2.875.489,15, ποσό που, σε περίπτωση απόρριψης των ως άνω προσφυγών, θα αυξηθεί λόγω των νομίμων προσαυξήσεων.

Σε ότι αφορά το λογιστικό χειρισμό των εν λόγω προσφυγών, η σημείωση 27 των οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2005, οι οποίες 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., σημειώνονται τα εξής:

«Ο Όμιλος δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2005. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις για την ανέλεγκτη φορολογικά χρήση και θεωρεί ότι έχουν ήδη γίνει επαρκείς προβλέψεις στις παρούσες οικονομικές καταστάσεις.

Κατά τη διάρκεια του Νοεμβρίου 2005, οι φορολογικές αρχές κατέληξαν ότι η Εταιρία και η ΕΛΔΕΠΑ θα επιβαρυνθούν με επιπλέον φόρο εισοδήματος, Φ.Π.Α. και πρόστιμα συνολικού ύψους € 3.320 χιλ. σε σχέση με έλεγχο που διενεργήθηκε αναφορικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις έως και 31 Δεκεμβρίου 2004. Η Διοίκηση της Εταιρίας, στηριζόμενη στη γνώμη των συμβούλων της για φοροτεχνικά θέματα, εκτιμά ότι υπάρχει σοβαρή βάση αμφισβήτησης και θα προβεί ένδικο σε διεκδίκηση ακύρωσης του επιπλέον φόρου εισοδήματος, Φ.Π.Α. και προστίμων και μέχρι ποσού € 2.874 χιλ. Το υπόλοιπο ποσό ύψους € 446 χιλ. θα γίνει αποδεκτό και θα αποδοθεί σε μελλοντικές περιόδους. Η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν απαιτείται επιπλέον πρόβλεψη για τα παραπάνω ποσά καθώς έχουν ήδη γίνει επαρκείς προβλέψεις σε κάθε μία από τις χρήσεις που ελέγχθηκαν σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές της Εταιρίας».

Το ποσό των φορολογικών πορισμάτων που έγινε αποδεκτό από την Εταιρία και που ανέρχεται σε € 446 χιλ. αποτελεί υποχρέωση που αναγνωρίζεται με βάση τα Δ.Λ.Π. Εν τούτοις, δεν είναι απαραίτητο η Εταιρία να αναγνωρίσει επιπλέον ποσά από τις υπάρχουσες υποχρεώσεις στις οικονομικές καταστάσεις, καθώς η Διοίκηση διενεργεί εκτιμήσεις των φορολογικών και άλλων σημαντικών κινδύνων σε τακτά διαστήματα και προκειμένου να κατασταλούν τέτοιοι κίνδυνοι διενεργούνται οι απαραίτητες προβλέψεις για πιθανές υποχρεώσεις, σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές της Εταιρίας.

Αντιθέτως, το υπό αμφισβήτηση ποσό του φορολογικού πορίσματος που ανέρχεται σε € 2,9 εκατ. περίπου δεν ικανοποιεί τα κριτήρια αναγνώρισης υποχρέωσης κατά το Δ.Λ.Π. 37 καθώς, βάση των επιχειρημάτων της διοίκησης και των εξωτερικών φοροτεχνικών της συμβούλων, δεν είναι πιθανόν ότι η Εταιρία θα υποχρεωθεί να πληρώσει τους επιπλέον αυτούς φόρους.

Επομένως, το υπό αμφισβήτηση ποσό αφορά σε ενδεχόμενη υποχρέωση που δεν αναγνωρίζεται ως υποχρέωση κατά το Δ.Λ.Π. 37, αλλά δεν απαλλάσσει την Εταιρία από την υποχρέωση γνωστοποίησης με δεδομένο ότι η συγκεκριμένη υποχρέωση δύναται να αποτελέσει μελλοντική εκροή της Εταιρίας.

Θέση της Εταιρίας σχετικά με τις ως άνω προσφυγές

Η διοίκηση της Εταιρίας, βάσει συμβουλής από το νομικό της σύμβουλο επί φορολογικών θεμάτων, πιστεύει ότι οι ως άνω καταλογισθέντες πρόσθετοι φόροι μπορούν να αμφισβητηθούν επιτυχώς ενώπιον δικαστικής αρχής σύμφωνα με την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία ερμηνευόμενη συνεντός και ευλόγως και ως εκ τούτου δεν έχει αναγνωρίσει πρόβλεψη για το ποσό αυτό στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας που συντάχθηκαν βάσει Δ.Π.Χ.Π. Η διοίκηση της Εταιρίας, βάσει συμβουλής από το νομικό της σύμβουλο επί φορολογικών θεμάτων, πιστεύει ότι είναι πιθανή η ευδοκίμηση των ανωτέρω προσφυγών κατά του Ελληνικού Δημοσίου και σκοπεύει να την επιδιώξει επισταμένα. Εντούτοις, δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι οι προσφυγές της Εταιρίας θα ευδοκιμήσουν και, στην περι-

πώση αυτή, η Εταιρία ενδέχεται να υποχρεωθεί να αναγνωρίσει προβλέψεις στις οικονομικές της καταστάσεις υπό Δ.Π.Χ.Π. και τελικά να καταβάλει όλο ή μέρος του επίδικου ποσού στο Ελληνικό Δημόσιο. Αυτά τα γεγονότα ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τη χρηματοοικονομική της κατάσταση, τα αποτελέσματα των εργασιών της και τη δυνατότητα καταβολής μερισμάτων από αυτή.

3.4 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΚΔΟΤΗ

3.4.1 Ιστορικό και ανάπτυξη του Εκδότη

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

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

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

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του Καταστατικού της, ο σκοπός της Εταιρίας σήμερα είναι αποκλειστικά η διαχείριση χαρτοφυλακίου κινητών αξιών και ακίνητης περιουσίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 «περί Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας-Εταιριών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλων διατάξεων», όπως εκάστοτε ισχύει.

Η Εταιρία εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η οποία έχει χορηγήσει και την υπ' αριθμ. 11/352/21.9.2005 άδεια λειτουργίας της. Η εν γένει λειτουργία της Εταιρίας διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 21 - 31 του Ν. 2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας - Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις», όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από τους Ν. 2892/2001 και 2992/2002, καθώς και από τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920.

Το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας της συμπληρώνεται από κανονιστικές διατάξεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών, όπως οι υπ' αριθμ. 7/249/25.07.2002, 7/259/19.12.2002, 8/259/19.12.2002 και 13/350/31.8.2005 Αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν.

Τα γραφεία της Εταιρίας είναι ιδιόκτητα, βρίσκονται επί της οδού Λαοδικείας αρ. 16 και Νυμφαίου, Ιλίσια, 11528, Αθήνα, τηλ. 210 7453400 και περιλαμβάνουν 170 τ.μ. γραφειακών χώρων κυριότητας της Εταιρίας.

3.4.2 Σημαντικά γεγονότα στην εξέλιξη της Εταιρίας

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

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

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

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

Το έτος 2000, η εταιρική επωνυμία της Εταιρίας άλλαξε σε EFG Eurobank Properties Α.Ε. Διαχείρισης Ακινήτων και το αντικείμενο των επιχειρηματικών της δραστηριοτήτων διευρύνθηκε για να περιλάβει την παροχή πλήρους φάσμα-

τος υπηρεσιών σχετιζόμενων με ακίνητα προς τρίτους, όπως εκτιμήσεις ακινήτων, συμβουλευτικές υπηρεσίες για επενδύσεις σε ακίνητα, διαχείριση περιουσίας, μεσιτεία, χρηματοδότηση έργων (project finance), υπηρεσίες ακινήτων προς εταιρίες, διαχείριση έργων και διαχείριση ακινήτων.

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

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

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

Επιπρόσθετα, το έτος 2002 υπέγραψε προσύμφωνα αγοράς δύο ακινήτων συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 26.876 τ.μ. Τα οριστικά συμβόλαια των εν λόγω ακινήτων υπογράφηκαν το Σεπτέμβριο του 2005.

Για περισσότερες πληροφορίες επί των ακινήτων της Εταιρίας βλέπετε σχετικά ενότητα 3.5, «Επισκόπηση της Επιχειρηματικής Δραστηριότητας» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

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

- μεταβίβασε τον κλάδο μεσιτείας και εκτιμήσεων ακινήτων στην Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Ανώνυμη Εταιρία, η οποία ανήκει στον όμιλο εταιριών της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. και
- διέκοψε την παροχή λοιπών συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας.

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

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

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

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

Τον ίδιο μήνα, η Εταιρία υπέγραψε προσύμφωνο αγοράς ενός ακινήτου συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 37.966 τ.μ. στη Νέα Ιωνία Αττικής. Τα οριστικά συμβόλαια του εν λόγω ακινήτου υπογράφηκε το Σεπτέμβριο του 2005. Η Εταιρία αγόρασε το ακίνητο της Νέας Ιωνίας έναντι τιμήματος € 52 εκατ. χρησιμοποιώντας μέρος των εσόδων από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου χωρίς κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων που πραγματοποιήθηκε τον Αύγουστο του 2005, όπως αναφέρθηκε σχετικά ανωτέρω.

3.4.3 Αναδιάρθρωση ενόψει της μετατροπής σε Α.Ε.Ε.Α.Π. - παράγοντες που επηρεάζουν τα αποτελέσματα των εργασιών και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας

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

Μεταβίβαση του κλάδου μεσιτείας και εκτιμήσεως και διακοπή λοιπών συμβουλευτικών υπηρεσιών

Το Δεκέμβριο του 2004 η Εταιρία προέβη στη μεταβίβαση του κλάδου μεσιτείας και εκτιμήσεως. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με το από 1.12.2004 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της Εταιρίας (πωλήτρια) και της Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Ανώνυμη Εταιρία (αγοράστρια) η Εταιρία προέβη στην πώληση, εκχώρηση και μεταβίβαση προς την αγοράστρια του κλάδου μεσιτείας και εκτιμήσεως, οι εργασίες του οποίου συνίστανται στις εξής: μεσολάβηση για τη σύναψη συμβάσεων αγοράς, πώλησης, ανταλλαγής, μίσθωσης ακινήτων, παραχώρησης ακινήτων προς οικοδόμηση με αντιπαροχή ή υπόδειξη ευκαιριών για τη σύναψη τέτοιων συμβάσεων, καθώς και διενέργεια τεχνικών ελέγχων και εκτιμήσεων ακινήτων και παροχή τεχνικών συμβούλων σχετικά με ακίνητα (στο εξής «ο Κλάδος»).

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

Ο Κλάδος πωλήθηκε, εκχωρήθηκε και μεταβιβάστηκε όπως αυτός ίσχυε κατά το κλείσιμο των εργασιών της 1.12.2004. Στο πλαίσιο της πώλησης και μεταβίβασης Κλάδου:

- μεταβιβάστηκε και παραδόθηκε στην αγοράστρια κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή ολόκληρος ο κινητός εξοπλισμός του Κλάδου. Ως προς τον μεταβιβαζόμενο εξοπλισμό πληροφορικής, πέραν των καθαρώς μηχανικών μερών, δηλαδή του εξοπλισμού των μεταβιβαζόμενων ηλεκτρονικών υπολογιστών (hardware), η Εταιρία πώλησε, μεταβίβασε και παρέδωσε την άδεια χρήσης των λογισμικών λειτουργικών συστημάτων, τα οποία είχε εγκαταστήσει η Εταιρία για την εξυπηρέτηση των εργασιών του Κλάδου. Αναφορικά με τη συντήρηση λογισμικών, η Εταιρία μεταβίβασε στην αγοράστρια τις έννομες σχέσεις, που απορρέουν από την από 27.11.2000 σύμβαση που είχε καταρτίσει με την εταιρία «ΜΑΪΚΡΟΚΟΥΕΣΤ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ε.Π.Ε.», σχετικές με τη χρήση και συντήρηση λογισμικών, και κατά συνέπεια η αγοράστρια υπεισέλθε στη θέση της Εταιρίας στο σύνολο των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων της Εταιρίας από τις σχέσεις αυτές.
- Η Εταιρία μεταβίβασε στην αγοράστρια τις έννομες σχέσεις της, τόσο στην ενεργητική, όσο και στην παθητική τους μορφή, και συγκεκριμένα το σύνολο των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων της που απορρέουν από τις μεσιτικές συμβάσεις, στις οποίες υπεισέρχεται από την ημέρα της υπογραφής της σύμβασης η αγοράστρια στη θέση της Εταιρίας. Ειδικότερα, μεταβιβάστηκαν στο σύνολό τους στην αγοράστρια οι έννομες σχέσεις, που απορρέουν από τις ακόλουθες συμβάσεις: (α) την από 25.7.2001 σύμβαση παροχής κτηματομεσιτικών υπηρεσιών μεταξύ της Εταιρίας και της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E., (β) την από 18.1.2002 σύμβαση παροχής κτηματομεσιτικών υπηρεσιών μεταξύ της Εταιρίας και της EUROBANK CARDS - Προϊόντα Καταναλωτικής Πίστης και Συναφείς Υπηρεσίες Α.Ε.
- Η Εταιρία μεταβίβασε στην αγοράστρια τις ακόλουθες συμβάσεις: (α) την από 23.1.2001 σύμβαση παροχής υπηρεσιών εκτίμησης ακινήτων μεταξύ της Εταιρίας και της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E., και (β) την από 29.1.2002 σύμβαση παροχής υπηρεσιών εκτίμησης ακινήτων μεταξύ της Εταιρίας και της EFG Eurobank Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε., στη θέση της οποίας υπεισέλθε εν συνεχεία ως καθολική διάδοχος συνεπεία συγχωνεύσεως, η EFG Eurobank Ergasias Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Ανώνυμη Εταιρία. Τόσο η «Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.», όσο και η «EFG Eurobank Ergasias Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Ανώνυμη Εταιρία» έχουν συναινέσει στις ως άνω μεταβιβάσεις με σχετικές επιστολές.
- Για της μεταβιβάσεως του Κλάδου και από την ημερομηνία αυτής, όλα τα υφιστάμενα δικαιώματα και υποχρεώσεις που είχε η Εταιρία από το σύνολο των 30 υπαλλήλων, που απασχολούσε στον υπό μεταβίβαση Κλάδο

3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

δυνάμει συμβάσεων εξαρτημένης εργασίας, μεταβιβάστηκαν στην αγοράστρια. Επίσης, μεταβιβάστηκαν στο σύνολό τους στην αγοράστρια οι έννομες σχέσεις που απέρρεαν από τις συμβάσεις δανείου σταθερού επιτοκίου μεταξύ της πωλήτριας και ορισμένων υπαλλήλων (εκ των ως άνω). Η αγοράστρια δέχθηκε επίσης τη συνέχιση των σχετικών με το ανωτέρω προσωπικό συμβάσεων ομαδικής ασφάλισης του προσωπικού της Εταιρίας.

- Η Εταιρία εκχώρησε στην αγοράστρια τις απαιτήσεις κατά πελατών του Κλάδου και τις υποχρεώσεις προς προμηθευτές του Κλάδου.

Επίσης, η Εταιρία διέκοψε την παροχή λοιπών συμβουλευτικών υπηρεσιών.

Στον παρακάτω πίνακα παραθέτονται τα οικονομικά στοιχεία και τα αποτελέσματα του κλάδου μεσιτείας και εκτιμήσεως για τις χρήσεις 2003-2004 σύμφωνα με το Ε.Γ.Λ.Σ. και το Κ.Ν. 2190/1920. Τα στοιχεία αυτά είναι ελεγμένα από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Δ. Ντζανάτο και προέρχονται από την έκθεση του έκτακτου οικονομικού και λογιστικού ελέγχου που διενεργήθηκε από την ελεγκτική εταιρία Grant Thornton Certified Auditors A.E., Βασιλέως Κωνσταντίνου 44, Αθήνα, τηλ. 210 7253315.

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

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

Η Εταιρία συντάσσει τις ετήσιες και περιοδικές εταιρικές καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.) από την 1.1.2005. Οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις χρήσης 2005, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. έχουν ελεγχθεί από την ελεγκτική εταιρία, PriceWaterhouseCoopers A.E.E.

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

Συγχώνευση με απορρόφηση της ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε.

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

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

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

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

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

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

Συνεπώς, οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας με βάση τα Δ.Π.Χ.Π. σε εταιρική και ενοποιημένη βάση περιλαμβάνουν τα μεγέθη της ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε. - στοιχεία ενεργητικού και παθητικού, ταμειακές ροές, έσοδα και έξοδα από την 1.1.2004.

Πώληση συμμετοχών σε συνδεδεμένες και λοιπές επιχειρήσεις

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

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

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

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

Σύμφωνα με το από 28.7.2005 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της Εταιρίας και της εταιρίας Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Ανώνυμη Εταιρία (αγοράστρια) μεταβιβάστηκαν από την Εταιρία στην αγοράστρια 8.750 μετοχές της εταιρίας PROPINDEX ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΔΕΙΚΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, η οποία εδρεύει στην Αθήνα (Λ. Αμαλίας 48) και της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται σε € 77.500, διαιρούμενο σε 38.750 μετοχές ονομαστικής αξίας € 2. Οι μετοχές μεταβιβάστηκαν αντί συνολικού τιμήματος € 17.500, ήτοι € 2 ανά μετοχή. Το ως άνω συμφωνητικό θεωρήθηκε από τη Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε.Ε. Αθηνών την 4.8.2005.

Μεταβίβαση της συμμετοχής της Εταιρίας στην εταιρία ΑΠΟΜΩΝΙΕΣ ΑΚΤΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΧΕΡΣΑΙΟΥ ΚΑΙ ΘΑΛΑΣΣΙΟΥ ΧΩΡΟΥ

Σύμφωνα με το από 28.7.2005 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της Εταιρίας και της εταιρίας Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Ανώνυμη Εταιρία (αγοράστρια) μεταβιβάστηκαν από την Εταιρία στην αγοράστρια 7.600 μετοχές της εταιρίας Απολλώνιες Ακτές Ανώνυμη εταιρία Εκμετάλλευσης Χερσαίου και Θαλασσίου Χώρου, η οποία εδρεύει στο Δήμο Βούλας Αττικής, οδός Αλκυονίδων 4 και της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται σε € 1.890.120, διαιρούμενο σε 63.004 μετοχές ονομαστικής αξίας € 30. Οι μετοχές μεταβιβάστηκαν αντί συνολικού τιμήματος € 228.000. Το ως άνω συμφωνητικό θεωρήθηκε από τη Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε.Ε. Αθηνών την 4.8.2005.

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

Σύμφωνα με το από 28.7.2005 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της Εταιρίας και της εταιρίας Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Ανώνυμη Εταιρία (αγοράστρια) μεταβιβάστηκαν από την Εταιρία στην αγοράστρια 66.000 μετοχές της εταιρίας Φιλοξενία Θεατών, Επισκεπτών, Τουριστών Α.Ε., η οποία εδρεύει στην Αθήνα (Σταδίου 49) και της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται σε € 300.000, διαιρούμενο σε 300.000 μετοχές ονομαστικής αξίας € 1. Οι μετοχές μεταβιβάστηκαν αντί συνολικού τιμήματος € 10. Το ως άνω συμφωνητικό θεωρήθηκε από τη Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε.Ε. Αθηνών την 4.8.2005.

Μεταβίβαση της συμμετοχής της Εταιρίας στην ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΦΙΛΟΞΕΝΙΑ

Σύμφωνα με το από 28.7.2005 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της Εταιρίας και της εταιρίας Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Ανώνυμη Εταιρία (αγοράστρια) μεταβιβάστηκε από την Εταιρία στην αγοράστρια η συμμετοχή της Εταιρίας στην κοινοπραξία «ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΦΙΛΟΞΕΝΙΑ», ήτοι ποσοστό 51% στα κέρδη και στις ζημίες. Η Εταιρία πωλεί και μεταβιβάζει την ως άνω συμμετοχή της στην αγοράστρια, σύμφωνα με το από 19.9.2004 ιδιωτικό συμ-

φωνητικό, αντί συνολικού τιμήματος € 1. Τα μέρη ανέλαβαν της υποχρέωση ότι θα ενημερώσουν τα υπόλοιπα μέρη της κοινοπραξίας, καθώς και την εταιρία «Οργανωτική Επιτροπή Ολυμπιακών Αγώνων Α.Ε.» για την ως άνω μεταβίβαση. Το ως άνω συμφωνητικό θεωρήθηκε από τη Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε.Ε. Αθηνών την 29.7.2005.

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

Σύμφωνα με το από 28.7.2005 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της Εταιρίας και της εταιρίας Lamda Estate Development Ανώνυμη Κτηματική Τεχνική Υπηρεσιών και Αντιπροσωπειών Εταιρία (αγοράστρια) μεταβιβάστηκαν από την Εταιρία στην αγοράστρια 600.000 μετοχές της εταιρίας KRONOS PARKING Ανώνυμη Εταιρία Εκμετάλλευσης Σταθμών Αυτοκινήτων (πρώην CITY PARK Ανώνυμη Εταιρία Εκμετάλλευσης Σταθμών Αυτοκινήτων), η οποία εδρεύει στην Αθήνα (επί των οδών Λαοδικείας 16 και Νυμφαίου) και της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται σε € 3.000.000, διαιρούμενο σε 3.000.000 μετοχές ονομαστικής αξίας € 1. Οι μετοχές μεταβιβάστηκαν αντί συνολικού τιμήματος € 600.000, ήτοι € 1 ανά μετοχή. Το ως άνω συμφωνητικό θεωρήθηκε από τη Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε.Ε. Αθηνών την 4.8.2005.

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

Σύμφωνα με το από 5.8.2005 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της Εταιρίας και της εταιρίας Τράπεζα EFG Eurobank-Ergasias A.E. (αγοράστρια) μεταβιβάστηκαν από την Εταιρία στην αγοράστρια 20.610 μετοχές της εταιρίας ΓΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ, η οποία εδρεύει στην Αθήνα (επί των οδών Λαοδικείας 16 και Νυμφαίου) και της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται σε € 2.290.000, διαιρούμενο σε 229.000 μετοχές ονομαστικής αξίας € 10. Οι μετοχές μεταβιβάστηκαν αντί συνολικού τιμήματος € 575.439,34, ήτοι € 27,92 ανά μετοχή. Το ως άνω συμφωνητικό θεωρήθηκε από τη Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε.Ε. Αθηνών.

Μεταβίβαση της συμμετοχής της Εταιρίας στην εταιρία ΖΗΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ

Σύμφωνα με το από 5.8.2005 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της Εταιρίας και της εταιρίας Τράπεζα EFG Eurobank-Ergasias A.E. (αγοράστρια) μεταβιβάστηκαν από την Εταιρία στην αγοράστρια 901.800 μετοχές της εταιρίας ΖΗΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ, η οποία εδρεύει στην Αθήνα (Λαοδικείας 16) και της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται σε € 3.600.000, διαιρούμενο σε 3.600.000 μετοχές ονομαστικής αξίας € 1. Οι μετοχές μεταβιβάστηκαν αντί συνολικού τιμήματος € 901.800. Το ως άνω συμφωνητικό θεωρήθηκε από τη Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε.Ε. Αθηνών την 10.8.2005.

Επίσης, σύμφωνα με το από 5.8.2005 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της Εταιρίας και της εταιρίας REPEG HOLDINGS LUX SARL (αγοράστρια) μεταβιβάστηκαν από την Εταιρία στην αγοράστρια 360.000 μετοχές της εταιρίας ΖΗΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ, η οποία εδρεύει στην Αθήνα (Λαοδικείας 16) και της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται σε € 3.600.000, διαιρούμενο σε 3.600.000 μετοχές ονομαστικής αξίας € 1. Οι μετοχές μεταβιβάστηκαν αντί συνολικού τιμήματος € 360.000. Το ως άνω συμφωνητικό θεωρήθηκε από τη Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε.Ε. Αθηνών την 10.8.2005.

Τέλος, σύμφωνα με το από 5.8.2005 ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της Εταιρίας και της εταιρίας Lamda Development Ανώνυμη εταιρία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων (αγοράστρια) μεταβιβάστηκαν από την Εταιρία στην αγοράστρια 538.200 μετοχές της εταιρίας ΖΗΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ, η οποία εδρεύει στην Αθήνα (Λαοδικείας 16) και της οποίας το μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται σε € 3.600.000, διαιρούμενο σε 3.600.000 μετοχές ονομαστικής αξίας € 1. Οι μετοχές μεταβιβάστηκαν αντί συνολικού τιμήματος € 538.200. Το ως άνω συμφωνητικό θεωρήθηκε από τη Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε.Ε. Αθηνών την 10.8.2005.

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

Ως αποτέλεσμα, από τη μεταβίβαση των εταιριών: Ζήνων Ακίνητα Α.Ε., ΤΕΣΣΕΡΑ ΚΑΠΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΟΔΩΝ ΚΟΡΑΗ 2 ΚΑΙ ΣΤΑΔΙΟΥ 32-ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ, PROPINDEX ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΔΕΙΚΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, Απολλώνιες Ακτές Ανώνυμη Εταιρία Εκμετάλλευσης Χερσαίου και Θαλασσίου Χώρου,

KRONOS PARKING Ανώνυμη Εταιρία Εκμετάλλευσης Σταθμών Αυτοκινήτων» (πρώην «CITY PARK Ανώνυμη Εταιρία Εκμετάλλευσης Σταθμών Αυτοκινήτων») και ΓΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ, δεν προέκυψε κανένα κέρδος ή ζημία.

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

Όπως αναφέρεται σχετικά στον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας βάσει του Ε.Γ.Λ.Σ. και του Κ.Ν. 2190/1920, που διενεργήθηκε από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή, κ. Δημήτρη Ντζανάτο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 11521), της ελεγκτικής εταιρίας Grant Thornton Certified Auditors Α.Ε.,

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

δεν προέκυψε κανένα κέρδος ή ζημία.

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

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

- η συμμετοχή στην Κοινοπραξία Ζήνων Ακίνητα Α.Ε. στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις εμφανίζεται στο κονδύλι του ισολογισμού Συμμετοχή σε κοινοπραξίες. Από την πώληση δεν προέκυψε κέρδος ή ζημία, καθώς τα έσοδα από την πώληση ύψους € 1.800 χιλ. ήταν ίσα με τη λογιστική αξία της συμμετοχής κατά την ημερομηνία της πώλησης. Για περισσότερες πληροφορίες δείτε σχετικά σημείωση 8 των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων.
- η συμμετοχή στην Κοινοπραξία Ζήνων Ακίνητα Α.Ε. στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις εμφανίζεται στο κονδύλι του ισολογισμού Συμμετοχή σε κοινοπραξίες, και στα κονδύλια της κατάστασης αποτελεσμάτων Ζημιά από πώληση κοινοπραξίας και Μεριδίο Κέρδους από συμμετοχή σε κοινοπραξία. Για περισσότερες πληροφορίες δείτε σχετικά σημείωση 8 των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων και ενότητα 3.9.3, «Χρηματοοικονομικές πληροφορίες ενοποιημένων αποτελεσμάτων» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.
- Το αποτέλεσμα της πώλησης των λοιπών συμμετοχών εμφανίζεται στο κονδύλι της κατάστασης αποτελεσμάτων Λοιπά έσοδα. Το λογιστικό υπόλοιπο των εν λόγω συμμετοχών ανήλθε σε € 1.139 χιλ. την 31.12.2004. Οι συμμετοχές πωλήθηκαν στην αξία κτήσης τους (συνολικό τίμημα € 1.510 χιλ.) και από την πώληση προέκυψε το ανωτέρω κέρδος ύψους € 371 χιλ.

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

Εν όψει της μετατροπής της σε Α.Ε.Ε.Α.Π. και στα πλαίσια συμμόρφωσης της Εταιρίας με όσα ορίζονται στην κείμενη νομοθεσία των Α.Ε.Ε.Α.Π. στην από 11.8.2005 Α' Επαναληπτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά το ποσό των € 25.244 χιλ. με καταβολή μετρητών και έκδοση 11.851.852 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 2,13 εκάστη και τιμής διάθεσης προς € 13,50 εκάστη. Η συνολική υπέρ το άρτιο διαφορά από την έκδοση των νέων μετοχών ανήλθε στο ποσό € 134.478 χιλ. και περιλήφθηκε στο λογαριασμό «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο». Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε σε € 40.235 χιλ. και διαιρείται σε 18.889.934 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 2,13 εκάστης. Με τον τρόπο αυτό συγκεντρώθηκαν κεφάλαια συνολικού ύψους € 159.722 χιλ. (μετά από έξοδα έκδοσης ύψους € 278 χιλ.), το μεγαλύτερο μέρος των οποίων χρησιμοποιήθηκε για την αποπληρωμή υπολοίπων δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρίας συνολικού ύψους € 111 εκατ. τον Αύγουστο του 2005.

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

Επιπρόσθετα, διατήρησε δύο υφιστάμενες συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης και το Νοέμβριο του 2005 συνήψε σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης με την εταιρία EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E., δυνάμει της οποίας η Εταιρία άντλησε πρόσθετη χρηματοδότηση € 24,5 εκατ. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τις εν ισχύ συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης παρατίθενται στην ενότητα 3.6.3, «Συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

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

3.5 ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

3.5.1 Αντικείμενο δραστηριότητας

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

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

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

3.5.2 Επενδυτικός στόχος και πολιτική

Η Εταιρία απευθύνεται κυρίως σε μεσο-μακροπρόθεσμους επενδυτές στη χρηματιστηριακή αγορά, οι οποίοι επιδιώκουν κεφαλαιακή απόδοση και μερίσματα, χωρίς την ανάληψη υπερβολικού ρίσκου.

Ο θεμελιώδης επενδυτικός στόχος της Εταιρίας είναι η δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας για τους μετόχους της. Η Εταιρία αναμένει να πετύχει το στόχο αυτό μέσω μίας συνολικής στρατηγικής, επικεντρωμένης στις αποκτήσεις ακινήτων υψηλής εμπορικότητας και προβολής στην Ελλάδα, δίνοντας έμφαση σε ελκυστικές αποδόσεις από μισθώματα, σε εξαιρετικά φερέγγυους μισθωτές, στην αύξηση ταμειακών ροών ίσων προς ή μεγαλύτερων από το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή και στην αύξηση της αξίας των ακινήτων. Ενδέχεται η Εταιρία, μέσω συμμετοχής σε κοινοπραξίες ή σε άλλες μορφές σύμπραξης να αποκτά από κοινού με άλλα νομικά πρόσωπα δικαιώματα επί ακινήτων, με την επιφύλαξη των διατάξεων της νομοθεσίας των Α.Ε.Ε.Α.Π.

Η στρατηγική της Εταιρίας για τη μελλοντική ανάπτυξή της είναι να συνεχίσει να αποκτά υψηλής ποιότητας γραφειοκούς, εμπορικούς, αποθηκευτικούς και βιομηχανικούς χώρους σε τοποθεσίες υψηλής εμπορικότητας και προβολής στην Ελλάδα, εφόσον το επιτρέπουν οι συνθήκες τόσο της κεφαλαιαγοράς όσο και της αγοράς ακινήτων. Επίσης ενδέχεται, από καιρού εις καιρόν, προγράμματα ανάπτυξης ή επέκτασης ορισμένων ακινήτων της και, ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς, να ολοκληρώσει την κατασκευή νέων ακινήτων σύμφωνα με το ρυθμιστικό πλαίσιο που διέπει τις ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.6, «Ιδιαίτερες Συνθήκες του Κλάδου Εταιριών Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Η Εταιρία πιστεύει ότι, μεταξύ άλλων παραγόντων και σχέσεων, η στρατηγική της, να επικεντρώνει το ενδιαφέρον της στον ελληνικό κλάδο, και η σημαντική γνώση των περιφερειακών αγορών ακινήτων της δίνουν ένα ανταγωνιστικό πλεονέκτημα στην αναγνώριση των τάσεων στον κλάδο ακινήτων και στην πρόσβαση και επιδίωξη επενδυτικών ευκαιριών σε ακίνητα υψηλής εμπορικότητας και προβολής σε ευνοϊκές τιμές στην Ελλάδα.

Την 31η Δεκεμβρίου 2005, περίπου το 55,7% της μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας του χαρτοφυλακίου της αποτελείται από γραφεία, το 35,5% από αποθήκες, βιομηχανικά και άλλα παρόμοια ακίνητα (π.χ. πρατήρια καυσίμων) και το 8,8% από εμπορικά καταστήματα. Για τον επιμερισμό, σε κάποιο βαθμό, του κινδύνου του χαρτοφυλακίου, διατηρούμενης ταυτόχρονα της προσήλωσης στην πραγματοποίηση επενδύσεων, το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρίας έχει επίσης σκόπιμα κατανεμηθεί γεωγραφικά σε ολόκληρη την Ελλάδα, με εμπορικά ακίνητα υψηλής εμπορικότητας και προβολής κυρίως σε μεγάλες πόλεις, όπως η Αθήνα, η Θεσσαλονίκη, η Πάτρα και τα Ιωάννινα.

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

- τρέχουσες και πιθανές εμπορικές ή βιομηχανικές χρήσεις του ακινήτου.
- κόστος κτήσης και τυχόν κόστος αναδιαμόρφωσης και αρχική ταμειακή εκροή σε σχέση με την στοχευόμενη απόδοση.
- δυνατότητα να αυξηθεί η αξία του ακινήτου.
- γεωγραφική περιοχή, με προτίμηση προς τις αστικές περιοχές υψηλού προφίλ, και το δημογραφικό προφίλ.
- τοποθεσία εντός εμπορικής περιοχής ή εγγύτητα σε περιοχές που αναπτύσσονται ταχύτατα.
- μέγεθος ακινήτου και σύνθεση μισθωτών.
- αξιοπιστία μισθωτών, συμπεριλαμβανομένης της φερεγγυότητας, με προτίμηση προς τους δημόσιους οργανισμούς και τις πολυεθνικές επιχειρήσεις ποικίλων κλάδων όπως χρηματοοικονομικές υπηρεσίες, εμπόριο, πληροφορική, ναυτιλία και logistics.
- κατάσταση, ποιότητα σχεδιασμού, εγκαταστάσεις, κατασκευή και άλλα φυσικά χαρακτηριστικά, με προτίμηση προς υψηλής ποιότητας κτίρια πρόσφατης κατασκευής ή ανακαινισμένα.
- τρέχουσες και αναμενόμενες οικονομικές συνθήκες των τοπικών και περιφερειακών αγορών ακινήτων.
- η παρουσία ή η εγγύτητα σε πιθανά περιβαλλοντικά προβλήματα.
- τρέχοντα και ιστορικά ποσοστά πληρότητας, με προτίμηση προς ακίνητα με υφιστάμενους μισθωτές ή μελλοντικούς μισθωτές που έχουν ήδη προσδιορισθεί.
- η εναπομείνουσα διάρκεια μίσθωσης των υφισταμένων μισθωτών, με προτίμηση προς μισθώσεις με μεγάλη εναπομείνουσα διάρκεια.
- άλλα χαρακτηριστικά υφισταμένων μισθωτών, συμπεριλαμβανομένης της ανταγωνιστικότητας των όρων μίσθωσης και
- αναμενόμενη μελλοντική αντιμετώπιση δυνάμει των εφαρμοστέων φορολογικών νόμων και κανονισμών.

Αν και επί του παρόντος χρηματοδοτεί τις επενδύσεις της σε ακίνητα με ίδια κεφάλαια, η Εταιρία μπορεί να προβεί σε επενδύσεις άλλης μορφής σε ακίνητα, συμπεριλαμβανομένων των κινητών αξιών εκδόσεως άλλων νομικών προσώπων που συμμετέχουν σε δραστηριότητες στον κλάδο των ακινήτων ή σε κινητές αξίες άλλων εκδοτών, υπό τους περιορισμούς της υφιστάμενης νομοθεσίας που αφορά στις Α.Ε.Ε.Α.Π. Η Εταιρία θα αξιολογεί τις πιθανές επενδύσεις σε κινητές αξίες εξετάζοντας, χωρίς περιορισμό, στα εξής: (i) το αντικείμενο και την εξειδίκευση των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων τέτοιων νομικών προσώπων, (ii) τον ισολογισμό, την κατάσταση αποτελεσμάτων και ταμειακών ροών του νομικού προσώπου, (iii) τα αναμενόμενα μερίσματα και την απόδοση των επενδύσεών της, και (iv) την αξιοπιστία των υφισταμένων μετόχων.

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

Η Εταιρία αναμένει να κρατήσει τα ακίνητά της ως μακροπρόθεσμες επενδύσεις και δεν έχει μέγιστη περίοδο διακράτησης τέτοιων επένδυσης. Ο στόχος της όταν αποφασίζει να πωλήσει ακίνητα (ή κινητές αξίες) είναι να μεγιστοποιήσει την κερδοφορία της επένδυσής της, λαμβάνοντας υπόψη τους στρατηγικούς της στόχους για μελλοντική ανάπτυξη.

Στόχοι και Προοπτικές

Η επένδυση σε ακίνητα σταθερού εισοδήματος αναπτύσσεται με σημαντικούς ρυθμούς στην Ελλάδα και ιδιαίτερα στα μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας της Εταιρίας, όπου η απόκτησή τους συνιστά μία αξιολογημένη εναλλακτική λύση επένδυσης, χωρίς τους κινδύνους ανάπτυξης και κατασκευής, και με αναμονή αποδόσεων από τη μίσθωση των ακι-

νήτων και την υπεραξία που τυχόν θα προκύψει από την πώλησή τους. Χαρακτηριστικό της διαρκώς αυξανόμενης βαρύτητας που αποδίδεται στην κτηματαγορά από όλες τις ευρωπαϊκές κυβερνήσεις είναι η εντεινόμενη δραστηριοποίηση του δημοσίου τομέα στην αγορά ακινήτων. Στην Ελλάδα, έχει αρχίσει να αποδίδεται έμφαση πλέον στην προσπάθεια αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας, όσον αφορά τα χαρτοφυλάκια μεγάλων εταιριών δημοσίου χαρακτήρα (ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΚΕΔ, ΓΑΙΑ, ΟΣΕ).

Ως σημαντικά έργα υποδομής που έχουν πραγματοποιηθεί, αναφέρονται ενδεικτικά:

- Το νέο διεθνές αεροδρόμιο των Σπάτων, που εγκαινιάστηκε το Μάρτιο του 2001 και εξυπηρετεί έναν τεράστιο όγκο επιβατών
- Η ζεύξη Ρίου-Αντιρρίου, που συνέδεσε την Πελοπόννησο με τη Δυτική Ελλάδα
- Το Μετρό των Αθηνών, που λειτουργεί, από τον Ιανουάριο του 2000, με δύο γραμμές και διαρκώς επεκτείνεται δίνοντας λύση στο έντονο κυκλοφοριακό πρόβλημα του κέντρου της Αθήνας
- Η Αττική οδός, που συνδέει την Ελευσίνα με το νέο διεθνές αεροδρόμιο, αλλάζοντας τα δεδομένα του οδικού χάρτη της Αττικής
- Η Εγνατία οδός, που συνδέει την Ελλάδα με την Τουρκία και τα Βαλκάνια, διευκολύνοντας κατά πολύ την πρόσβαση
- Ο κεντρικός άξονας Πάτρας - Αθήνας - Θεσσαλονίκης - Ευζώνων (ΠΑΘΕ) συνολικού μήκους 774 χλμ.

Τα ανωτέρω έργα έχουν συμβάλει αποφασιστικά στη βελτίωση των συνθηκών ζωής και εργασίας όχι μόνο στο κέντρο της Αθήνας αλλά και στην ευρύτερη περιοχή αναδεικνύοντας νέες αγορές ακινήτων (όπως των αξόνων της οδού Πειραιώς, της Λ. Βουλιαγμένης, της Λ. Συγγρού, του Θριάσιου πεδίου και της λεκάνης Μεσογείου) και προσδίδοντας υπεραξία σε ακίνητα γραφείων, καταστημάτων και αποθηκών που ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις των χρηστών.

Όσον αφορά το μέλλον, η δρομολόγηση σημαντικών έργων στην περιφέρεια θα χρηματοδοτηθεί αφενός από τον κρατικό προϋπολογισμό, με βάση εξαγγελίες που ήδη έχουν γίνει π.χ. υλοποίηση αναπτυξιακών έργων σε Ήπειρο, Θράκη και αφετέρου από τους πόρους που αναμένεται να εισρεύσουν από το Δ' Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης. Τονίζεται ότι το νέο νομικό πλαίσιο για τις συμπράξεις δημοσίου-ιδιωτικού τομέα αναμένεται να ενθαρρύνει περαιτέρω τις πρωτοβουλίες και για ιδιωτικές επενδύσεις.

Η ανάδειξη νέων επιχειρηματικών / εμπορικών κέντρων, μέσω και της εκτέλεσης σημαντικών έργων υποδομής, αναμένεται να προσφέρει σημαντική ώθηση στην παραγωγική και εμπορική δραστηριότητα γεωγραφικών περιοχών της περιφέρειας, δημιουργώντας τάση αυξανόμενης ζήτησης επαγγελματικών χώρων.

Τα βασικά κριτήρια της Εταιρίας, όσον αφορά τις επενδύσεις σε ακίνητα θα είναι:

- Η Εταιρία θα επενδύει σε ακίνητα τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν είτε για εμπορικό είτε για βιομηχανικό σκοπό, όπως δηλαδή κτίρια γραφείων, καταστήματα και εμπορικά κέντρα αλλά και ακίνητα ειδικών χρήσεων όπως υπεραγορές, ακίνητα ψυχαγωγίας (leisure), αποθηκευτικοί χώροι κ.ο.κ.
- Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας θα περιλαμβάνει ακίνητα σε διάφορες περιοχές της Ελλάδας, εστιάζοντας το ενδιαφέρον στις μεγαλύτερες πόλεις όπως Αθήνα, Θεσσαλονίκη, Πάτρα, Βόλος, Ηράκλειο Κρήτης, Ιωάννινα κ.α. Θα προτιμούνται σημεία υψηλής εμπορικότητας, με προοπτικές ανάπτυξης, ή τοποθεσίες που βρίσκονται κοντά σε γρήγορα αναπτυσσόμενες περιοχές.
- Θα λαμβάνεται υπόψη η αναμενόμενη απόδοση από την κάθε εξεταζόμενη επένδυση.
- Πριν την αγορά ενός ακινήτου θα πραγματοποιείται διεξοδικός τεχνικός και νομικός έλεγχος ώστε να διαπιστωθεί αν υπάρχουν προβλήματα. Θα ελέγχεται επίσης η κατάσταση των όψεων του ακινήτου, των εσωτερικών του χώρων, των εγκαταστάσεων και συστημάτων του κ.ο.κ. Γενικά θα προτιμούνται ακίνητα τα οποία είναι νεόδμητα ή πρόσφατα ανακαινισμένα.
- Κατάσταση μίσθωσης. Γενικά θα προτιμούνται ακίνητα τα οποία είναι μισθωμένα κατά την περίοδο αγοράς τους και θα εξετάζονται κατά περίπτωση τα παρακάτω:
- Αξιοπιστία μισθωτή. Θα προτιμούνται όσον είναι δυνατόν ανώνυμες εταιρίες, τράπεζες, πολυεθνικές εταιρίες, δημόσιοι οργανισμοί και γενικότερα μισθωτές οι οποίοι θα παρέχουν εγγυήσεις ως προς την παραμονή τους στο μίσθιο και ως προς την τήρηση των υποχρεώσεών τους.

- Υπολειπόμενη διάρκεια μέχρι τη λήξη της μίσθωσης. Θα προτιμούνται ακίνητα τα οποία έχουν μεγάλη υπολειπόμενη διάρκεια εφόσον οι όροι μίσθωσης είναι οι επιθυμητοί.
- Επίπεδο μισθώματος το οποίο να συμφωνεί με τα δεδομένα της αγοράς.
- Ικανοποιητικές - σε ποσοστό και σε συχνότητα - αναπροσαρμογές ενοικίου. Συνήθως οι αναπροσαρμογές γίνονται ετησίως και χρησιμοποιούν ως βάση τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) προσαυξημένες, σε ορισμένες περιπτώσεις, έως και 2% ποσοστιαίες μονάδες.
- Ευκολία διάθεσης του ακινήτου μετά τη λήξη των υφιστάμενων μισθώσεων.

Τα κριτήρια αυτά θα συμβάλλουν σημαντικά στη μείωση των κινδύνων που σχετίζονται με τις επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία όπως για παράδειγμα τον κίνδυνο να παραμένουν τα ακίνητα για μεγάλα χρονικά διαστήματα χωρίς μισθωτή, και έτσι θα εξασφαλίζεται σταθερό ετήσιο εισόδημα από μισθώματα.

3.5.3 Επενδύσεις κινητών αξιών

Η Εταιρία δεν προτίθεται να προχωρήσει άμεσα σε νέες επενδύσεις σε κινητές αξίες. Σε κάθε περίπτωση που προκύπτουν ευκαιρίες για τέτοιου είδους επενδύσεις, αυτές θα αξιολογούνται με βάση τα παρακάτω κριτήρια:

- Αντικείμενο της υπό εξέταση Εταιρίας
- Αξιολόγηση των θεμελιωδών μεγεθών της υπό εξέταση Εταιρίας όπως: ανάλυση στοιχείων ισολογισμού, αποτελεσμάτων χρήσεως και ταμειακών ροών
- Αναμενόμενη απόδοση σε εισόδημα (μερίσματα) και υπεραξία σε σχέση με το επενδεδυμένο κεφάλαιο (return on investment)
- Φερεγγυότητα μετοχικού σχήματος στο οποίο καλείται να συμμετάσχει η Εταιρία
- Ύψος επένδυσης έτσι ώστε να τηρούνται οι επιβαλλόμενοι από τη σχετική νομοθεσία περιορισμοί.

3.5.4 Πωλήσεις

Οι αποφάσεις για την πώληση ακινήτων και κινητών αξιών θα λαμβάνονται με σκοπό την επίτευξη της μέγιστης δυνατής υπεραξίας σε σχέση με την αξία κτήσης κάθε επένδυσης και σύμφωνα με τους περιορισμούς του Ν. 2778/1999. Θα λαμβάνονται υπόψη οι εκάστοτε συνθήκες της ελληνικής κτηματαγοράς και των κεφαλαιαγορών καθώς και οποιοσδήποτε προβλέψεις ανάπτυξης ή ύφεσης γενικότερα στην οικονομία αλλά και ειδικότερα στην κτηματαγορά.

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

3.5.5 Επιχειρηματική στρατηγική

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

Ενεργή Διαχείριση του Υφισταμένου Χαρτοφυλακίου Ακινήτων

Πρόθεση της Εταιρίας είναι να μεγιστοποιήσει την απόδοση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της μέσω της ενίσχυσης των μακροπρόθεσμων σχέσεων με τους μισθωτές της και της βελτιστοποίησης της σύνθεσης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της. Η Εταιρία σκοπεύει να συνεχίσει να ενισχύει τις μακροπρόθεσμες σχέσεις με τους μισθωτές της προκειμένου (i) να επιτύχει συνεχείς ανανεώσεις των μισθώσεων στα επίπεδα της αγοράς, (ii) να μειώσει τους αμίσθωτους χώρους και τα έξοδα της εκ νέου μίσθωσης, (iii) να αξιοποιήσει τυχόν μελλοντικά πιθανά αιτήματα επέκτασης των υφισταμένων μισθωτών της και (iv) να συνεχίσει να προσαρμόζει τις συμβάσεις μίσθωσης στις συγκεκριμένες ανάγκες

των μισθωτών της (για παράδειγμα, ορισμένες συμβάσεις μίσθωσης να έχουν τέτοιους όρους ώστε να επιτρέπεται στο μισθωτή να αναλάβει τις εργασίες ανακαίνισης σύμφωνα με τις επιχειρηματικές του ανάγκες). Επιπρόσθετα, η Εταιρία σκοπεύει να μεταβιβάσει ορισμένα ακίνητα, όταν προκύπτουν ευκαιρίες στην αγορά που να συνάδουν με τους επενδυτικούς στόχους και την πολιτική της Εταιρίας, συμπεριλαμβανομένης της πολιτικής της Εταιρίας για την εκ νέου επένδυση του κεφαλαίου της σε ακίνητα με εν δυνάμει μεγαλύτερες επενδυτικές αποδόσεις.

Επιδίωξη Επιλεκτικών Αποκτήσεων Εμπορικών Ακινήτων στην Ελλάδα

Η πρόθεση της Εταιρίας είναι να επεκτείνει το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της κυρίως μέσω επιλεκτικών αποκτήσεων βάσει όλων ή ορισμένων από τα παρακάτω κριτήρια: (i) υψηλής ποιότητας κτίρια με σύγχρονες υποδομές που βρίσκονται σε αστικές περιοχές υψηλής εμπορικότητας και προβολής, (ii) κτίρια με υφιστάμενους ή προσδιορισμένους μισθωτές, και (iii) ακίνητα με ελκυστική μισθωτική απόδοση. Η Εταιρία εκτιμά ότι ο πυρήνας των μελλοντικών της αποκτήσεων θα συνιστάται σε χώρους γραφείων, χώρους λιανικής και αποθηκευτικούς χώρους σε σημεία πρώτης διαλογής εντός της Ελλάδας. Η Εταιρία πιστεύει ότι οι σχέσεις της με τον κλάδο σε συνδυασμό με την στρατηγική της συνεργασία με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. της δίνουν σημαντικό πλεονέκτημα στην ανεύρεση και επιδίωξη ευκαιριών απόκτησης ακινήτων υψηλής εμπορικότητας και προβολής σε ευνοϊκές τιμές. Η Εταιρία σήμερα βρίσκεται σε διαδικασία μη δεσμευτικών συζητήσεων και διαπραγματεύσεων για την απόκτηση δώδεκα (12) ακινήτων, τα οποία έχουν χρήση γραφείων και εμπορικών καταστημάτων, συνολικής εκτιμώμενης αξίας € 115.000 χιλ. περίπου. Η έκβαση των εν λόγω συζητήσεων ή διαπραγματεύσεων δεν μπορεί να προεξοφληθεί. Η Εταιρία αναμένει ότι οι χρηματοοικονομικοί πόροι που απαιτούνται για τη χρηματοδότηση της βραχυπρόθεσμης έως μεσοπρόθεσμης στρατηγικής επενδύσεων της θα προκύψουν από τη Συνδυασμένη Προσφορά, από την πώληση ακινήτων που κατά την Εταιρία έχουν αξιοποιηθεί πλήρως και από τη σύναψη χρηματοδοτικών μισθώσεων, στο μέτρο που επιτρέπεται από το Ελληνικό δίκαιο. Σημειώνεται ότι η Εταιρία δύναται να συνάψει συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων, υπό την έννοια του Ν. 2778/1999, και σύμφωνα με τους περιορισμούς του Νόμου (βλ. σχετικά ενότητα «3.5.7 Επενδυτικοί Περιορισμοί και επενδυτικά όρια» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Συνεχής Αξιοποίηση της Σχέσης της Εταιρίας με τον όμιλο της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E.

Πρόθεση της Εταιρίας είναι να συνεχίσει να αξιοποιεί τη σχέση της με τον όμιλο της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. προκειμένου να μεγιστοποιεί την απόδοση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της. Ως στρατηγικός εταίρος και σύμβουλος της, η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. θα συνεχίσει να συνεισφέρει τις εξειδικευμένες γνώσεις της για την ελληνική αγορά ακινήτων που συντέιναν στην επιτυχία της Εταιρίας στο χρονικό διάστημα πριν την μετατροπή της σε Α.Ε.Α.Π. Ως ο μεγαλύτερος μισθωτής της, η Εταιρία αναμένει ότι η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. θα συνεχίσει να είναι σημαντική κινητήρια δύναμη ανάπτυξης του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της, όπως (i) καταδεικνύεται από την πρόσφατη αγορά ενός ακινήτου στην Νέα Ιωνία, Αθηνών, το μεγαλύτερο μέρος του οποίου εκμισθώνεται στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., και (ii) αναμένεται από το δικαίωμα πρώτης προσφοράς της Εταιρίας για σημαντικό μέρος των μελλοντικών επενδύσεων σε ακίνητα που έχει εντοπίσει η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. στην Ελλάδα. Το εν λόγω δικαίωμα πρώτης προσφοράς συμπεριλαμβάνει την πρώτη προσφορά στην Επενδυτική Επιτροπή της Εταιρίας ακινήτων που έχει εντοπίσει η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.

Ωστόσο, το δικαίωμα πρώτης προσφοράς δεν συμπεριλαμβάνει:

- Ακίνητα, που η Τράπεζα ή συνδεδεμένη με αυτήν εταιρία αποκτά με σκοπό την κάλυψη λειτουργικών αναγκών της,
- ακίνητα οφειλετών της Τράπεζας ή συνδεδεμένης με αυτήν εταιρίας, τα οποία αποκτά σε πλειστηριασμό,
- ακίνητα, που αποκτώνται από την εταιρία «EFG Eurobank Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε.» ή άλλη συνδεδεμένη με την Τράπεζα εταιρία χρηματοδοτικών μισθώσεων ή θυγατρική τους, στο πλαίσιο της συνήθους επιχειρηματικής τους δραστηριότητας, και
- ακίνητα, που δεν έχουν τα χαρακτηριστικά, που προβλέπονται από τις παραμέτρους επενδυτικής πολιτικής της Εταιρίας και την έκθεση επενδυτικής στρατηγικής της Εταιρίας.

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

Ergasias A.E. (συμπεριλαμβανομένων των εταιριών του ομίλου της Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., με τις οποίες συνεργάζεται η Εκδότρια), έχει γίνει στο παρελθόν και θα συνεχίσει να γίνεται με αντικειμενικότητα και σε τιμές αγοράς. Περαιτέρω η Εταιρία πιστεύει ότι η δομή της εταιρικής διακυβέρνησής της προστατεύει επαρκώς τους μετόχους μειοψηφίας από πιθανές συγκρούσεις συμφερόντων που προκύπτουν από τη σχέση της με τη Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.

Διατήρηση Ελκυστικής Πολιτικής Μερισμάτων

Η Εταιρία σκοπεύει να διανείμει το μεγαλύτερο μέρος των καθαρών κερδών της σε μερίσματα. Ως αποτέλεσμα του ευνοϊκού φορολογικού της καθεστώτος, ως Α.Ε.Ε.Α.Π., των ελκυστικών της μεικτών αποδόσεων από μισθώσεις (κατά μέσο όρο περίπου 8,0%) και των μακροχρόνιων συμβάσεων μίσθωσης με μισθωτές υψηλής ποιότητας, η Εταιρία εκτιμά ότι έχει ισχυρά και σταθερά επίπεδα ταμειακών ροών, που πιστεύει ότι θα της επιτρέψουν να διατηρήσει μία ελκυστική μερισματική πολιτική.

3.5.6 Ιδιαίτερες Συνθήκες του Κλάδου Εταιριών Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου

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

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. αδειοδοτούνται και παρακολουθούνται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Τον Οκτώβριο του 2004, η Εταιρία υπέβαλε αίτηση στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς επιδιώκοντας τη μετατροπή της σε Α.Ε.Ε.Α.Π. δυνάμει του Ν. 2778/1999 («Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας - Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και Άλλες Διατάξεις»), και το Δεκέμβριο του 2004, ως ένα περαιτέρω βήμα προς την κατεύθυνση της ικανοποίησης των νομικών απαιτήσεων για μεταβολή σε Α.Ε.Ε.Α.Π., μεταβίβασε τον κλάδο των υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας προς τρίτους στη Eurobank. Η αίτησή της εγκρίθηκε από την Ελληνική Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς στις 21 Σεπτεμβρίου 2005.

Δυνάμει του άρθρου 21 του Ν. 2778/1999, ο αποκλειστικός σκοπός μίας Α.Ε.Ε.Α.Π. είναι η διαχείριση χαρτοφυλακίου κινητών αξιών και ακίνητης περιουσίας κατά την έννοια του άρθρου 22 παράγραφος 2 του Ν. 2778/1999. Η λειτουργία της Εταιρίας διέπεται κυρίως από τις διατάξεις των άρθρων 21 έως 31 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει τροποποιημένος, συμπληρώνεται δε από τις διατάξεις του Ν. 2190/1920. Το θεσμικό πλαίσιο της υπόκειται επίσης σε διάφορες ρυθμιστικές διατάξεις, που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και τον Υπουργό Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, περιλαμβανομένων των Αποφάσεων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς υπ' αριθμ. 7/249/25.07.2002, 7/259/19.12.2002, 8/249/25.07.2002, 13/350/31.8.2005 και 8/259/19.12.2002. Τα κύρια χαρακτηριστικά αυτών των ρυθμιστικών απαιτήσεων περιγράφονται παρακάτω.

Δραστηριότητες της Α.Ε.Ε.Α.Π.

Η διαχείριση του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας γίνεται με σκοπό τη μεγιστοποίηση της συνολικής αξίας του. Η αξία των επενδύσεων της Α.Ε.Ε.Α.Π. αποτιμάται στο τέλος κάθε εταιρικής χρήσης και σχετική κατάσταση επενδύσεων δημοσιεύεται ανά εξάμηνο (εκτός της πρώτης κατάστασης επενδύσεων που μπορεί να είναι και για υπερεξάμηνη διάρκεια) από την Εταιρία προς το επενδυτικό κοινό η οποία περιλαμβάνει για κάθε ακίνητο δεδομένα περιγραφής, χρήσης, εμπορικής και αντικειμενικής αξίας κ.ο.κ. Η αποτίμηση διενεργείται από ορκωτό ελεγκτή λογιστή ο οποίος δεσμεύεται από την ειδική τακτική έκθεση που συντάσσεται κάθε φορά από ορκωτό εκτιμητή του Σ.Ο.Ε. και περιλαμβάνει τα ανωτέρω στοιχεία καθώς και άλλα στοιχεία τα οποία κρίνονται απαραίτητα.

Κατά την αγορά ή πώληση ακινήτων, η Α.Ε.Ε.Α.Π. δεσμεύεται από σχετική έκθεση εκτιμητή του Σ.Ο.Ε. για το υπό εξέταση ακίνητο. Στην μεν περίπτωση αγοράς ακινήτου, το τίμημα που θα καταβάλλει η Α.Ε.Ε.Α.Π. δεν μπορεί να είναι ανώτερο της αξίας που προσδιορίζεται από την παραπάνω έκθεση, στην δε περίπτωση πώλησης ακινήτου, το τίμημα που θα λάβει η Α.Ε.Ε.Α.Π. δεν μπορεί να είναι κατώτερο από την αξία που προσδιορίζεται.

Η βασική πηγή εσόδων των Α.Ε.Ε.Α.Π. προέρχεται από την είσπραξη ενοικίων. Επίσης σε περίπτωση που η Εταιρία έχει επενδύσει σε κινητές αξίες, άλλη πηγή εσόδων είναι τα μερίσματα που διανέμονται από τις εταιρίες στις οποίες κατέχει ποσοστό η Α.Ε.Ε.Α.Π.. Τέλος, η Εταιρία καταγράφει κέρδη αν κάποιο ακίνητο πουληθεί σε αξία μεγαλύτερη από την αξία κτήσης του ή την αναπόσβεστη αξία του εφόσον η Εταιρία πραγματοποιεί αποσβέσεις.

Πλεονεκτήματα επένδυσης σε Α.Ε.Ε.Α.Π. σε σχέση με την άμεση επένδυση σε ακίνητη περιουσία

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρίας οι επενδύσεις σε Α.Ε.Ε.Α.Π. παρουσιάζουν σημαντικά πλεονεκτήματα σε σχέση με την άμεση επένδυση σε ακίνητη περιουσία, τα σημαντικότερα των οποίων αναλύονται κατωτέρω:

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. απολαμβάνουν σημαντικά φορολογικά πλεονεκτήματα όπως π.χ. πλήρη απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης κατά την αγορά ακινήτων και από το φόρο μεγάλης ακίνητης περιουσίας, καθώς και εξάντληση κάθε λοιπής φορολογικής υποχρέωσης της εταιρίας προς το δημόσιο με την καταβολή ποσού 0,3% επί της αξίας των επενδύσεων της (μέσος όρος εξαμηνών αποτιμήσεων) πλέον των διαθεσίμων της στο τέλος κάθε χρήσης. Το ανωτέρω ευνοϊκό φορολογικό πλαίσιο των Α.Ε.Ε.Α.Π. δίνει τη δυνατότητα για υψηλές αποδόσεις μέσω των μερισμάτων που διανέμονται και τα οποία μπορεί να είναι κατά περίπτωση (ανάλογα με τη μερισματική πολιτική που ακολουθεί η κάθε εταιρία) μεγαλύτερα από τα μετά από φόρους μισθώματα που εισπράττονται από κάποιο ιδιώτη ιδιοκτήτη ενός ακινήτου. Παράλληλα, τονίζεται ότι για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. δε διενεργούνται αποσβέσεις, αλλά μόνο αποτιμήσεις της αξίας των ακινήτων από το Σ.Ο.Ε., και οι τυχόν υπεραξίες ή υποαξίες που διαμορφώνονται ενσωματώνονται στα αποτελέσματα.

Οι υψηλές αποδόσεις εξασφαλίζονται επίσης από την αποτελεσματικότερη διαχείριση των ακινήτων. Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. στελεχώνονται από πρόσωπα με τεχνογνωσία και εμπειρία ώστε να γίνεται η καλύτερη δυνατή διαχείριση του χαρτοφυλακίου τους.

Όσον αφορά τους κινδύνους που ενέχει η άμεση επένδυση σε ακίνητη περιουσία, αυτοί μειώνονται λόγω της διασποράς που υποχρεούται να έχει μία Α.Ε.Ε.Α.Π. στο χαρτοφυλάκιό της. Το νομοθετικό πλαίσιο ορίζει ότι η αξία κάθε ακινήτου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 25% της συνολικής αξίας των επενδύσεων της.

Σημαντικό πλεονέκτημα των Α.Ε.Ε.Α.Π., αποτελεί η δυνατότητα πώλησης των μετοχών της Α.Ε.Ε.Α.Π. και συνακόλουθης άμεσης ρευστοποίησης του επενδεδυμένου κεφαλαίου. Αντίθετα με τις δυσκολίες που μπορεί να παρουσιάζει η πώληση ή μίσθωση ενός ακινήτου, δεδομένων των επιπέδων προσφοράς και ζήτησης στην κτηματαγορά κάθε περίοδο, η συμμετοχή σε μια Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορεί να εξασφαλίσει τη ρευστότητα του κεφαλαίου στην επιθυμητή περίοδο, μέσω συναλλαγών στο Χρηματιστήριο Αθηνών ή κάποια αντίστοιχη αγορά. Επίσης, δίδεται η δυνατότητα συμμετοχής στην Α.Ε.Ε.Α.Π. ακόμα και σε επενδυτές με σχετικά μικρό διαθέσιμο κεφάλαιο το οποίο κάτω από άλλες συνθήκες δεν θα ήταν επαρκές για επένδυση σε ακίνητα.

Στα επόμενα χρόνια ο θεσμός των εταιριών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία αναμένεται να αναπτυχθεί σημαντικά και να αποτελέσει μια ιδιαίτερα δημοφιλή μορφή επένδυσης. Με δεδομένο δε το ενδιαφέρον που εκτιμάται ότι θα επιδείξουν για τη δημιουργία ανάλογων εταιριών μεγάλοι χρηματοοικονομικοί οργανισμοί, πολλοί από τους οποίους διαθέτουν σήμερα τεράστια ακίνητη περιουσία, είναι προφανές ότι η ανάπτυξη των Α.Ε.Ε.Α.Π. θα δημιουργήσει τον κύριο κορμό θεσμικών επενδυτών ακινήτων στην Ελλάδα και θα καθορίσει αποφασιστικά το μέλλον και την ανάπτυξη της κτηματαγοράς.

Αποτιμήσεις Επενδύσεων

Τα Άρθρα 22 και 27 του Ν. 2778/1999, όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 2992/2002, θέτουν το πλαίσιο αποτίμησης επενδύσεων που ισχύει για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα.

Δυνάμει των ρυθμίσεων του νομοθετικού πλαισίου περί αποτίμησης επενδύσεων, το χαρτοφυλάκιο των επενδύσεων της σε ακίνητα πρέπει να αποτιμάται στο τέλος κάθε χρήσης από ορκωτό εκτιμητή, που δεσμεύεται κάθε φορά από την ειδική έκθεση που συντάσσεται κάθε φορά για το σκοπό αυτό από εκτιμητή του Σ.Ο.Ε. (που λειτουργεί βάσει του άρθρου 15 του Ν. 820/1978), όπως εκάστοτε ισχύει. Ο ορκωτός εκτιμητής ορίζεται με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας, μαζί με τον ορκωτό ελεγκτή - λογιστή της.

Κατά το Άρθρο 22 του Ν. 2778/1999 πριν η Α.Ε.Ε.Α.Π. επενδύσει τα διαθέσιμα της που κατέχει σε ακίνητο ή σε δικαίωμα επί ακινήτου, προϋπόθεση είναι το συγκεκριμένο ακίνητο ή δικαίωμα επί ακινήτου να εκτιμηθεί από ορκωτό εκτιμητή του Σ.Ο.Ε. Η εκτίμηση λαμβάνει υπόψη όλα τα γεγονότα που μπορεί να επηρεάσουν την αξία του συγκεκριμένου ακινήτου προτού το ακίνητο αυτό περιληφθεί στο χαρτοφυλάκιό της. Το τίμημα που θα καταβάλει για την εξαγορά του ακινήτου ή του δικαιώματος επί του ακινήτου μπορεί να είναι χαμηλότερο από την αξία του ακινήτου, όπως αυτή προσδιορίζεται από τον εκτιμητή, αλλά δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερο από την εν λόγω εκτιμηθείσα αξία.

Οι ίδιες διατυπώσεις αποτίμησης ισχύουν κατά την μεταβίβαση ακινήτων από το χαρτοφυλάκιο των επενδύσεων της σε τρίτους. Παρομοίως, το τίμημα που εισπράττει για τη μεταβίβαση δεν μπορεί να είναι χαμηλότερο από την

αξία του ακινήτου όπως καθορίζεται στην αποτίμηση του εκτιμητή. Σε κάθε περίπτωση δεν επιτρέπεται η μεταβίβαση ή πώληση κάποιου ακινήτου, στο οποίο έχει επενδύσει τα διαθέσιμα της, πριν την παρέλευση 12 μηνών από την ημερομηνία απόκτησής του.

Εάν κατά την ετήσια αποτίμηση κάθε ακινήτου της εταιρίας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, στο τέλος μιας εταιρικής χρήσης, διαπιστωθεί υποτίμηση της αξίας του, σε σχέση με την αξία κτήσης του, η εταιρία υποχρεούται να σχηματίσει πρόβλεψη για τη ζημία που προκύπτει από την υποτίμηση, κατά παρέκκλιση του άρθρου 43 παρ. 5 περίπτωση ε' του Κ.Ν. 2190/1920.

Εάν κατά την ετήσια αποτίμηση κάθε ακινήτου της εταιρίας, στο τέλος μιας εταιρικής χρήσης, διαπιστωθεί ανατίμηση της αξίας του σε σχέση με την αξία κτήσης του, η εταιρία αναγράφει στις οικονομικές της καταστάσεις, ως αξία του ακινήτου, την αξία κτήσης του, ενώ η υπεραξία που διαπιστώνεται από την αποτίμηση, αναγράφεται σε ξεχωριστή πρόσθετη κατάσταση υπεραξιών ακινήτων, η οποία συνοδεύει τους ισολογισμούς της χρήσης της εταιρίας.

Η αποτίμηση των κινητών αξιών του χαρτοφυλακίου επενδύσεων της πραγματοποιείται σύμφωνα με την υπ' αριθμόν 13/350/31.08.2005 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 30 του Ν. 3371/2005. Εάν στο τέλος της οικονομικής χρήσης διαπιστωθεί από την αποτίμηση ότι υπήρξε ζημία συνδεόμενη με τις επενδύσεις της σε κινητές αξίες, μπορεί να καταγραφεί μία πρόβλεψη για το πλήρες ποσό της ζημίας.

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

Καταστάσεις Επενδύσεων

Σύμφωνα με το άρθρο 25 του Ν. 2778/1999, η Εταιρία είναι υποχρεωμένη να δημοσιεύει σε εξαμηνιαία βάση μία κατάσταση επενδύσεων που να παρέχει λεπτομέρειες των επενδύσεων της ταξινομημένες ανά κατηγορία. Αναφορικά με τα δικαιώματα από χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων (financial leasing) όπως και αναφορικά με τα δικαιώματα επικαρπίας ή ψιλής κυριότητας επί ακινήτων, η κατάσταση πρέπει να παρέχει πληροφορίες για την αξία του τίτλου των ακινήτων, καθώς και κάθε άλλη χρήσιμη πληροφορία που κρίνεται χρήσιμη για την αξιολόγηση των συγκεκριμένων επενδύσεων. Οι πληροφορίες αναφορικά με την αξία των επενδύσεων της πρέπει να βασίζονται σε μία αποτίμηση του Σ.Ο.Ε. και να ελέγχονται από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή. Η κατάσταση πρέπει να υποβάλλεται στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς εντός ενός μηνός από το τέλος της σχετικής εξαμηνιαίας περιόδου και να δημοσιεύεται σε δύο καθημερινές εφημερίδες.

Το ελάχιστο περιεχόμενο της έκθεσης επενδύσεων περιγράφεται στην Απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς υπ' αριθμόν 8/259/19.12.2002, που απαιτεί επίσης τη συμπερίληψη αναλυτικού λογαριασμού αποτελεσμάτων για τη σχετική περίοδο, ενός συγκριτικού πίνακα με τις μεταβολές στην ονομαστική αξία, στην καθαρή θέση και στην αγοραία αξία των μετοχών της κατά τη διάρκεια των τριών τελευταίων διαχειριστικών χρήσεων (και τη σχετική εξαμηνιαία περίοδο, κατά περίπτωση) και μίας περιγραφής της πολιτικής επενδύσεων της, με ιδιαίτερη έμφαση στην μεταγενέστερη της κατάστασης περίοδο.

Ασφάλιση

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999 και την Απόφαση υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η Εταιρία οφείλει να ασφαρίζεται, μεταξύ άλλων, για αστική ευθύνη έναντι τρίτων, πυρκαγιά, σεισμούς, πλημμύρες, κλοπή, τρομοκρατία και για λειτουργική ζημία, καθώς και ασφαλιστική κάλυψη για εκρήξεις και δυσμενείς καιρικές συνθήκες όπως αστραπές, για όλα τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της με κατάλληλους ασφαλιστικούς όρους και όρια ευθύνης του ασφαλιστή δεδομένου του ασφαλιστέου κινδύνου ζημίας, του κόστους της ασφαλιστικής κάλυψης, των νομοθετικών απαιτήσεων και της πρακτικής του κλάδου. Στην μεγάλη πλειοψηφία των μισθωτηρίων συμβολαίων, η Εταιρία ευθύνεται για την ασφάλιση των χώρων, ενώ ο μισθωτής ευθύνεται για την ασφάλιση του εξοπλισμού που υπάρχει στους χώρους αυτούς. Η διοίκηση της Εταιρίας εκτιμά ότι με την ολοκλήρωση της Συνδυασμένης Προσφοράς, τα ακίνητά της θα έχουν επαρκή ασφαλιστική κάλυψη, ως προς τους κινδύνους που περιγράφονται στην ενότητα 2, «Παράγοντες Κινδύνου» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Η Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. με την από 14.3.2006 επιστολή της Διοίκησης της, δηλώνει:

«Η Eurobank Properties A.E.E.A.Π. δηλώνει για τους σκοπούς της έκθεσης νομικού ελέγχου που συντάσσεται και του ενημερωτικού της δελτίου ότι αναφορικά με τα ασφαλιστήρια συμβόλαια των ακινήτων στα οποία επενδύει τα διαθέσιμά της συμμορφώνεται με τις διατάξεις της απόφασης υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και συγκεκριμένα:

A. Καλυπτόμενοι κίνδυνοι

Καλύπτονται οι παρακάτω κίνδυνοι:

1. Πυρκαγιά, κεραυνός, πυρκαγιά από δάσος, καπνός.
2. Σεισμός και/ή πυρκαγιά από σεισμό συμπεριλαμβανομένων των ζημιών στα θεμέλια.

Σημείωση: Στο ασφαλιστήριο περιουσίας του ακινήτου της Εταιρίας στη Νέα Ιωνία Αττικής, Φιλικής Εταιρείας, Ιωλκού, Παναγούλη και Σινιόσογλου, δεν καλύπτονται για το Κτίριο 2 ο σεισμός, η πυρκαγιά συνεπεία σεισμού καθώς (σύμφωνα με επιστολή του ασφαλιστικού πράκτορα της Εταιρείας) η ασφαλιστική αγορά δεν παρέχει τέτοιου είδους κάλυψη μέχρι να ολοκληρωθούν οι εργασίες ενίσχυσης του φέροντος οργανισμού του εν λόγω κτιρίου.

3. Έκρηξη (απλή - ευρεία) συμπεριλαμβανομένων των ζημιών στον ίδιο τον λέβητα/θερμοσίφωνα.
4. Τρομοκρατικές ενέργειες, στάσεις, απεργίες, πολιτικές ταραχές, κακόβουλος βλάβη, Βανδαλισμός.

Σημείωση: Σε σχέση με το ακίνητο της Εταιρίας επί της οδού Ερμού αρ. 33 - 35 και Φωκίωνος αρ. 6, η κάλυψη ζημιών που παρέχεται στην Εταιρία από τρομοκρατικές ενέργειες ανέρχεται σε ποσοστό 30% του συνολικού ασφαλιζομένου κεφαλαίου αλλά η Εταιρία έχει ήδη δώσει εντολή στις ασφαλιστικές εταιρίες «GENERALI HELLAS A.E.A.Z.» και «AIG ΕΛΛΑΣ Α.Ε.» μέσω του ασφαλιστικού πράκτορα Marsh LLC σχετικά με την επέκταση της εν λόγω ασφαλιστικής κάλυψης με σκοπό τη συμμόρφωση της Εταιρίας με την ως άνω απόφαση και αναμένει τη βεβαίωση ασφάλισης από αυτές στο άμεσο μέλλον.

5. Κλοπή δια ρήξεως ή αναρριχήσεως συμπεριλαμβανομένων των ζημιών που θα προξενηθούν στα ασφαλιζόμενα αντικείμενα συνεπεία των ενεργειών του κλέπτη/κλεπτών.
6. Βραχυκύκλωμα.
7. Θύελλα, πλημμύρα, καταιγίδα, βροχή, χαλάζι, παγετός, χιόνι.
8. Διάρρηξη και/ή υπερχείλιση και/ή διαρροή σωληνώσεων ύδρευσης, θέρμανσης, κλιματισμού, πυρόσβεσης και αποχέτευσης.
9. Ζημιές από καιρικά φαινόμενα ή από διάρρηξη στον ηλιακό θερμοσίφωνα και/ή κλιματιστικά μηχανήματα που βρίσκονται εκτός του κτιρίου.
10. Θραύση κρυστάλλων.
11. Κατάρρευση/Κατολίσθηση/Καθίζηση συνεπεία καλυπτομένων κινδύνων.

Σημείωση: Στο ασφαλιστήριο περιουσίας του ακινήτου της Εταιρίας στη Νέα Ιωνία Αττικής, Φιλικής Εταιρείας, Ιωλκού, Παναγούλη και Σινιόσογλου, δεν καλύπτονται για το Κτίριο 2 η κατάρρευση / καθίζηση / κατολίσθηση συνεπεία σεισμού, καθώς (σύμφωνα με επιστολή του ασφαλιστικού πράκτορα της Εταιρείας) η ασφαλιστική αγορά δεν παρέχει τέτοιου είδους κάλυψη μέχρι να ολοκληρωθούν οι εργασίες ενίσχυσης του φέροντος οργανισμού του εν λόγω κτιρίου.

12. Πτώση αεροσκαφών, πρόσκρουση οχήματος.

Β. Ασφαλιζόμενο Κεφάλαιο

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

Γ. Αστική ευθύνη και κάλυψη απώλειας ενοικίων

Καλύπτονται:

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

Σημείωση: Η ασφάλιση απώλειας ενοικίων του ακινήτου της Εταιρίας στη Νέα Ιωνία Αττικής, Φιλικής Εταιρίας, Ιωλκού, Παναγούλη και Σινιόσογλου θα τεθεί εν ισχύ την 1η Απριλίου 2006, όταν, δηλαδή, θα ξεκινήσει η Εταιρία να εισπράττει μισθώματα δυνάμει του από 29.12.2005 ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης από την «ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΦΓ EUROBANK ERGASIAS A.E.» οπότε και η Εταιρία θα προβεί σε πρόσθετη πράξη κάλυψης του ως άνω κινδύνου.

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

Δ. Διεξαγωγή εργασιών επί ακινήτου

Επειδή επί του ακινήτου της Εταιρίας στη Νέα Ιωνία Αττικής, Φιλικής Εταιρίας, Ιωλκού, Παναγούλη και Σινιόσογλου διεξάγονται επί του παρόντος εργασίες, το ακίνητο ασφαρίζεται κατά των κινδύνων ανέγερσης με σκοπό να καλυφθούν ενδεχόμενες υλικές ζημιές του έργου καθώς και ενδεχόμενες σωματικές βλάβες σε τρίτους.

Ε. Εγγυητικές επιστολές

Η Εταιρία έχει λάβει από τους εργολήπτες με τους οποίους έχει συνάψει συμβάσεις έργου και οι οποίες παραμένουν εν ισχύ εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης και κάλυψης προκαταβολών.»

Δανεισμός

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. επιτρέπεται να αποκτήσουν οφειλές μόνο μέσω δανεισμού από χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, το ποσό των οποίων δεν μπορεί να υπερβαίνει, αθροιστικά, το 25% των επενδύσεων των Α.Ε.Ε.Α.Π. σε ακίνητα (για τον εν λόγω υπολογισμό θα πρέπει να συμπεριλαμβάνονται τυχόν οφειλές που αναφέρονται στην επόμενη παράγραφο) και τα σχετικά κεφάλαια θα πρέπει να χρησιμοποιούνται μόνο για την αξιοποίηση των ακινήτων των Α.Ε.Ε.Α.Π. Το ποσό που δανείζονται για την αποπεράτωση των ακινήτων τους δεν μπορεί να ξεπερνάει το ποσό που προβλέπεται στο πρόγραμμα αποπεράτωσης. Σε μία Α.Ε.Ε.Α.Π. επιτρέπεται να παράσχει στους δανειστές της βάρη επί των κινητών ή ακινήτων περιουσιακών της στοιχείων (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.6, «Ιδιαίτερες Συνθήκες του Κλάδου Εταιριών Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου» υποενότητα «Ελληνική Νομοθεσία περί Ακινήτων» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Ως εξαίρεση των παραπάνω οι ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. δύνανται επίσης να χρηματοδοτήσουν την αγορά ακινήτων δανειζόμενες από χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, αλλά μόνο εφ' όσον τα αποκτηθέντα ακίνητα θα χρησιμοποιούνται για τις λειτουργικές τους ανάγκες και εφόσον το ποσό της οφειλής δεν υπερβαίνει από το 10% των ιδίων κεφαλαίων των Α.Ε.Ε.Α.Π. μείον το ποσό των συνολικών επενδύσεων σε ακίνητα. Για την εξασφάλιση των δανείων αυτών επιτρέπεται να συνιστώνται βάρη των ως άνω αποκτώμενων ακινήτων.

Φορολογία και Μερίσματα

Με εξαίρεση τη φορολογία επί ορισμένων εσόδων από τόκους, η Εταιρία ως Α.Ε.Ε.Α.Π., απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος επιχειρήσεων και υπόκειται μόνο σε έναν ετήσιο φόρο ίσο με το 0,3% επί της μέσης εκτιμηθείσας αξίας των επενδυτικών περιουσιακών στοιχείων (συμπεριλαμβανομένων των διαθέσιμων κεφαλαίων). Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της Εταιρίας και των μετόχων της, με την επιφύλαξη της παρακράτησης φόρου εισοδήματος επί των τόκων, ως αναλύεται παρακάτω.

Τα έσοδα από τόκους (στις περιπτώσεις που δεν απαλλάσσονται από φόρο) υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου από τον πληρωτή ή την τράπεζα που μεσολαβεί ανάλογα με το είδος και την προέλευση του τόκου. Οι τόκοι από οποιασδήποτε μορφής καταθέσεις (π.χ. σε τράπεζες, ταμειευτήρια, Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων), κρατικά γραμμάτια, ομόλογα, έντοκους τίτλους γενικώς και εταιρικά ομολογιακά δάνεια υπόκεινται επί του παρόντος σε φόρο σε ποσοστό 10%. Τόκοι από άλλες πηγές συνήθως υπόκεινται σε φόρο σε ποσοστό 20%. Με την παρακράτηση αυτή εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση των εταιριών επενδύσεων για τα εισοδήματα αυτά.

Η μεταβίβαση ακινήτων προς την Εταιρία απαλλάσσεται από κάθε φόρο, τέλος, φόρο μεταβίβασης ακινήτων, χαρτόσημο, εισφορά, δικαίωμα ή από τυχόν άλλες επιβαρύνσεις υπέρ του ελληνικού Δημοσίου, τυχόν νομικού προσώπου ή τρίτων εν γένει, με την εξαίρεση του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας σχετικά με το πεδίο εφαρμογής των οποίων υφίσταται επί του παρόντος ασάφεια, όπως επεξηγείται κατωτέρω. Τέλος, το χαρτοφυλάκιο επενδύσεων των ακινήτων της απαλλάσσεται από το Φόρο Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας που προβλέπεται στα άρθρα 21 έως 35 του Νόμου 2459/1997.

Όπως αναφέρθηκε, δεν είναι σαφές αν η Εταιρία θα υπαχθεί στο νεοεισαχθέν καθεστώς του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας ο οποίος υπολογίζεται σε ποσοστό 19% επί του τιμήματος αγοράς και καταλαμβάνει αποκτήσεις ακινήτων των οποίων η οικοδομική άδεια έχει εκδοθεί μετά την 1.1.2006 και πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτά ύστερα από την ανέγερση τους, σύμφωνα με τον Ν. 3427/2005.

Επίσης, όπως εκτέθηκε είναι αμφίβολο αν η Εταιρία θα υπαχθεί στο νεοεισαχθέν καθεστώς του Φόρου Αυτομάτου Υπερτιμήματος για τις πωλήσεις των ακινήτων της, το οποίο καταλαμβάνει, υπό όρους, μεταβιβάσεις ακινήτων που αποκτήθηκαν από το μεταβιβάζοντα μετά την 1η Ιανουαρίου 2006. Ο Φόρος Αυτομάτου Υπερτιμήματος επιβάλλεται επί της διαφοράς μεταξύ αξίας κτήσης και τιμής πώλησης (οι οποίες δεν δύνανται να είναι χαμηλότερες των αντίστοιχων αντικειμενικών αξιών, όπως καθορίζονται με νόμο) και υπολογίζεται με κλιμακωτό συντελεστή, ο οποίος εξαρτάται από την χρονική περίοδο που το πωλούμενο ακίνητο παρέμεινε στην κυριότητα του μεταβιβάζοντος, ως εξής:

- 20% αν η μεταβίβαση λάβει χώρα μέσα σε 5 έτη από την απόκτηση,
- 10% αν η εν λόγω χρονική περίοδος είναι μεγαλύτερη των 5 και μικρότερη των 15 ετών,
- 5% αν η ως άνω περίοδος είναι μεγαλύτερη των 15 και μικρότερη των 25 ετών, και
- δεν οφείλεται Φόρος Αυτομάτου Υπερτιμήματος μετά την πάροδο 25 ετών.

Δεδομένης της ασάφειας του φορολογικού καθεστώτος μετά τη δημοσίευση του Ν. 3427/2005, η Εταιρία απευθύνθηκε στο δικηγορικό γραφείο Ε. Θεοφανόπουλου, εξειδικευμένο σε ζητήματα φορολογικού δικαίου, σχετικά με την ερμηνεία των ανωτέρω διατάξεων. Αν και δεν είναι δυνατόν να προκαταληφθεί η θέση των αρμόδιων αρχών και ειδικότερα του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών, η άποψη του ανωτέρω δικηγορικού γραφείου είναι ότι, αφενός, ο Φόρος Αυτομάτου Υπερτιμήματος δεν επιβάλλεται σε μεταβιβάσεις ακινήτων που πραγματοποιούν οι Α.Ε.Α.Π. και, αφετέρου, ότι οποιοσδήποτε μεταβιβάσεις ακινήτων προς Α.Ε.Α.Π., για τις οποίες πληρούνται οι προϋποθέσεις υπαγωγής στο καθεστώς του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας, θα υπόκεινται σε Φόρο Προστιθέμενης Αξίας, εκτός αν η Ευρωπαϊκή Επιτροπή παράσχει σχετική εξαίρεση.

Πέραν των ανωτέρω και για την πλήρη αποσαφήνιση του ζητήματος η Εταιρία έχει υποβάλει ερώτημα στο Υπουργείο Οικονομικών σχετικά με την υπαγωγή της στο καθεστώς του Φόρου Αυτομάτου Υπερτιμήματος. Παρόλο που η Εταιρία δεν θα είναι υπόχρεη Φόρου Αυτομάτου Υπερτιμήματος επί της πώλησης των παρόντων ακινήτων της καθώς όλα αποκτήθηκαν από αυτήν πριν από την 1η Ιανουαρίου 2006, ενδέχεται, ανάλογα με την απάντηση της αρχής, να υποβληθεί στο καθεστώς του Φόρου Αυτομάτου Υπερτιμήματος σε σχέση με μελλοντικές επενδύσεις της σε ακίνητα.

Επιπρόσθετα, η Εταιρία σκοπεύει να υποβάλει στο άμεσο μέλλον και δεύτερο ερώτημα στο Υπουργείο Οικονομικών σχετικά με την υπαγωγή της στο καθεστώς του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας.

Εν αναμονή των απαντήσεων της αρχής, ενδέχεται να επέλθει αρνητική μεταβολή στο φορολογικό καθεστώς της Εταιρίας, γεγονός που μπορεί να επηρεάσει δυσμενώς τα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα, τα αποτελέσματα των εργασιών της Εταιρίας και το καθαρό ποσό των καταβλητέων μερισμάτων από αυτήν.

Πέραν των ανωτέρω, δεν υφίσταται άλλη πολιτική ή παράγοντας διοικητικού, φορολογικού ή νομισματικού ή πολιτικού χαρακτήρα που επηρέασε ή ενδέχεται να επηρεάσει σημαντικά κατά τρόπο άμεσο ή έμμεσο τις δραστηριότητες της Εταιρίας.

Σχετικά με την εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 3427/2005 η Δικηγορική Εταιρεία Καρατζά και Συνεργάτες, η οποία διενήργησε τον Νομικό Έλεγχο της Εταιρίας, σημειώνει τα εξής:

«Σύμφωνα με το Ν. 3427/2005, ο οποίος ισχύει από την 1.1.2006, προβλέπεται, μεταξύ άλλων:

- για κτίρια των οποίων η άδεια οικοδομής εκδόθηκε μετά την 1.1.2006 και εφ' όσον η αγορά γίνεται πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτά, η Εταιρία θα καταβάλει Φ.Π.Α. με συντελεστή 19% επί του τιμήματος αγοράς τους (ως πρώτη εγκατάσταση θεωρείται η πρώτη χρησιμοποίηση με οποιονδήποτε τρόπο των κτιρίων ύστερα από την ανέγερσή τους, όπως είναι η ιδιοκατοίκηση, η ιδιοχρηση, η μίσθωση ή άλλη χρήση, ενώ θεωρείται, επίσης, ότι πραγματοποιείται η πρώτη εγκατάσταση κατά το χρόνο που συμπληρώνεται πενταετία από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής αδείας),
- ο φόρος αυτομάτου υπερτιμήματος, ο οποίος εισήχθη σε αντικατάσταση του φόρου μεταβίβασης ακινήτων, επιβάλλεται στις πωλήσεις ακινήτων, που έχουν αποκτηθεί μετά την 1.1.2006, επί της διαφοράς μεταξύ αξίας κτήσης και τιμής πώλησης (οι οποίες δεν δύνανται να είναι χαμηλότερες των αντίστοιχων αντικειμενικών αξιών) με κλιμακωτό συντελεστή, ο οποίος εξαρτάται από την χρονική περίοδο που το πωλούμενο ακίνητο παρέμεινε στην κυριότητα του μεταβιβάζοντος, και προσδιορίζεται ως εξής:
 - 20%, αν η μεταβίβαση λάβει χώρα μέσα σε 5 έτη από την απόκτηση,
 - 10%, αν η εν λόγω χρονική περίοδος είναι μεγαλύτερη των 5 και μικρότερη των 15 ετών, και
 - 5% αν η ως άνω περίοδος είναι μεγαλύτερη των 15 και μικρότερη των 25 ετών,

ενώ για μεταβιβάσεις ακινήτων μετά την πάροδο 25 ετών δεν οφείλεται φόρος αυτομάτου υπερτιμήματος.

Εκ των ανωτέρω δεν είναι σαφές, αν η Εταιρία υπάγεται στον ανωτέρω φόρο, δεδομένου ότι είναι αμφισβητούμενο αν η εξάντληση της φορολογικής υποχρέωσης της Εταιρίας και των μετόχων της, που επέρχεται με την υπαγωγή της στον ειδικό τρόπο φορολόγησης του εισοδήματός της, σύμφωνα με τον Ν. 2778/1999 (με συντελεστή 3% ετησίως επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους, πλέον των διαθεσίμων) καταλαμβάνει και το φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος.

Για το εν λόγω θέμα, η Εταιρία, σύμφωνα με ενημέρωσή της, έχει υποβάλει σχετικό ερώτημα προς το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών. Σε κάθε περίπτωση, πάντως, η Εταιρία δεν θα υπαχθεί σε φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος, σε περίπτωση πώλησης των υφισταμένων σήμερα ακινήτων κυριότητάς της, δεδομένου ότι κανένα από αυτά δεν αποκτήθηκε μετά την 1.1.2006.

Θεωρούμε, τέλος, ότι ο Ν. 2778/1999 εισαγάγει ειδικές φορολογικές διατάξεις και δεν τροποποιείται από τον μεταγενέστερο, γενικό Ν. 3427/2005 και, επομένως, η εξάντληση της φορολογίας της Εταιρίας στο 3% ετησίως επί του μέσου όρου των επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων, θα πρέπει να ισχύει και μετά την 1.1.2006. Παραταύτα, λόγω του ότι ο Ν. 3427/2005 δεν περιέχει ρητή εξαίρεση των εταιριών του Ν. 2778/1999 από την υποχρέωση καταβολής φόρου αυτομάτου υπερτιμήματος (ενώ αντίθετα, εξαιρεί ρητά τις εταιρίες αυτές από το τέλος συναλλαγής), είναι απαραίτητη η παροχή διευκρίνισης επί του θέματος αυτού από το Υπουργείο Οικονομικών».

Λαμβάνοντας υπόψη τις γνωματεύσεις: α) του δικηγορικού γραφείου Ε. Θεοφανόπουλου, το οποίο είναι εξειδικευμένο σε ζητήματα φορολογικού δικαίου και β) τη γνωμάτευση της Δικηγορικής Εταιρίας Καρατζά και Συνεργάτες, η οποία διενήργησε τον Νομικό Έλεγχο της Εταιρίας, ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος EFG Telesis Finance Α.Ε.Π.Ε.Υ. δηλώνει ότι δεν του έχει γνωστοποιηθεί άλλο γεγονός βάσει του οποίου η δική του δυνατότητα ορθής εκτίμησης επί του συγκεκριμένου θέματος θα μπορούσε να διαφοροποιηθεί από αυτά που αναφέρουν οι ως άνω γνωματεύσεις των ειδικών.

Θεματοφύλακας

Σύμφωνα με το άρθρο 24 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, οι επενδύσεις της Εταιρίας, με εξαίρεση αυτές που αποτελούν την ακίνητη περιουσία της, κατατίθενται προς φύλαξη σε πιστωτικό ίδρυμα, που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα, με φυσική εγκατάσταση. Ο θεματοφύλακας μπορεί να αναθέτει τη φύλαξη κινητών αξιών σε άλλο πρόσωπο, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στον Ν. 3371/2005. Ο θεματοφύλακας ευθύνεται έναντι της Εταιρίας και των μετόχων της για κάθε πταίσμα κατά την ενάσκηση των καθηκόντων του.

Η Εταιρία επί του παρόντος δεν έχει επενδύσει σε κινητές αξίες και συνεπώς δεν υφίσταται ανάγκη ορισμού θεματοφύλακα. Εάν στο μέλλον υπάρξουν επενδύσεις σε κινητές αξίες, η Εταιρία δεσμεύεται ότι θα προβεί σε σύναψη

σύμβασης παροχής υπηρεσιών θεματοφυλακής και θα ενημερώσει σχετικά τις αρμόδιες αρχές, σύμφωνα με όσα ορίζονται σχετικά στον Ν. 2778/1999, όπως ισχύει.

Ελληνική Νομοθεσία περί Ακινήτων

Κυριότητα Ακινήτων στην Ελλάδα

Η κυριότητα είναι το εμπράγματο δικαίωμα που παρέχει πλήρη, άμεση και απόλυτη εξουσία επί ακινήτων. Η κυριότητα επί ακινήτων περιλαμβάνει όχι μόνο το έδαφος αλλά επεκτείνεται επίσης στα κτίρια που κατασκευάστηκαν επί του εδάφους και τα συστατικά και παραρτήματα αυτών. Επιπρόσθετα, περιλαμβάνει το δικαίωμα χρήσης του ακινήτου και το δικαίωμα διάθεσης αυτού. Η κυριότητα επί ακινήτου μπορεί να έχει τη μορφή ατομικής κυριότητας, εξ αδιαιρέτου συγκυριότητας ή συγκυριότητας. Η συγκυριότητα βασίζεται σε οποιαδήποτε υποκείμενη σχέση κοινωνίας που απορρέει είτε από το νόμο είτε από σύμβαση. Στην περίπτωση της εξ αδιαιρέτου συγκυριότητας, οι συγκύριοι δεν έχουν κυριότητα επί συγκεκριμένου μέρους του ακινήτου αλλά διαθέτουν ιδανικό μερίδιο κυριότητας επί της συγκυριότητας συνολικά. Η συγκυριότητα βασίζεται είτε: σε συμφωνία των συγκυρίων, μία μονομερή εν ζωή δικαιοπραξία ή διαθήκη του κυρίου του όλου ακινήτου, ή σε δικαστική απόφαση. Κάθε συγκύριος κατέχει συγκεκριμένο μέρος του ακινήτου (για παράδειγμα, έναν όροφο, ένα διαμέρισμα, ή ένα από τα κτίρια που βρίσκονται στο οικοπέδο), και έχει εξ αδιαιρέτου συγκυριότητα επί ορισμένων τμημάτων του ακινήτου (όπως της αυλής, των κοινόχρηστων χώρων, των υπερκειμένων και υποκειμένων του ακινήτου).

Μεταγραφή Τίτλου

Η Ελλάδα έχει ένα σύστημα μεταγραφής τίτλων σε περιφερειακά υποθηκοφυλακεία. Η κυριότητα επί ακινήτου αποκτάται με τη μεταγραφή στο σχετικό βιβλίο. Το ακίνητο αυτό καταχωρίζεται στη μερίδα του κυρίου κι όχι με βάση το ακίνητο, που καθιστά τον έλεγχο τίτλων ιδιαίτερος χρονοβόρο και δύσκολο. Το Ελληνικό Δημόσιο βρίσκεται σε διαδικασία αυτοματοποίησης και αναδιάρθρωσης του ελληνικού κτηματολογικού συστήματος, ώστε να είναι δυνατή η διεξαγωγή ερευνών με βάση συγκεκριμένο ακίνητο. Αναμένεται ότι αυτό θα διευκολύνει τη μεταβίβαση ακινήτων στην Ελλάδα.

Μεταβίβαση Ακινήτων στην Ελλάδα

Η κυριότητα ακινήτου συνήθως μεταβιβάζεται με σύμβαση, χρησικτησία ή δικαστική απόφαση. Όταν μεταβιβάζεται με σύμβαση, η κυριότητα ακινήτου αποκτάται με συμβολαιογραφική πράξη και μεταγραφή στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο.

Εμπράγματο Ασφάλεια επί Ακινήτων

Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία, η εμπράγματο ασφαλεία επί ακινήτων συνίσταται σε: (i) υποθήκη που συνίσταται είτε από το νόμο είτε με συμβολαιογραφική πράξη ή από τελεσίδικη δικαστική απόφαση και (ii) προσημείωση υποθήκης, που δεν αποτελεί καθ' εαυτή εμπράγματο ασφαλεία, παρά μόνο όταν πληρωθούν οι όροι της. Η υποθήκη εγγράφεται επί ακινήτου και εξασφαλίζει συγκεκριμένο ποσό.

Στην πράξη, επειδή τα συμβολαιογραφικά έξοδα για τη σύσταση υποθήκης ενδέχεται να είναι σημαντικά, οι συμμετέχοντες στην αγορά συνήθως επιλέγουν την οδό της «προσημείωσης υποθήκης», που είναι δικαίωμα υπό αίρεση το οποίο συστήνεται επί ακινήτου και που επιτρέπει στον δικαιούχο να τρέψει το δικαίωμα αυτού σε υποθήκη εάν υπάρξει σχετική τελεσίδικη δικαστική απόφαση.

Σε περίπτωση αθέτησης υποχρεώσεων του ενυπόθηκου οφειλέτη, ο ενυπόθηκος δανειστής δικαιούται όπως κάθε δανειστής να επιδιώξει την κατάσχεση και την μετέπειτα αναγκαστική εκποίηση του ενυπόθηκου ακινήτου με πλειστηριασμό, το εκπλειστηρίασμα από τον οποίο θα χρησιμοποιηθεί για την εξόφληση της ασφαλισμένης απαίτησης και των απαιτήσεων των δανειστών που συμμετέχουν στη διαδικασία πλειστηριασμού. Στην ελληνική νομοθεσία προβλέπεται ένα σύστημα που είναι γνωστό ως κατάταξη των δανειστών. Ο δανειστής που εξασφαλίζεται με εμπράγματο ασφαλεία ικανοποιείται κατά προτεραιότητα αναφορικά με τους εγχειρόγραφους δανειστές, με εξαίρεση ορισμένες κατηγορίες εγχειρόγραφων δανειστών (για παράδειγμα εργαζόμενοι, οι οποίοι κατατάσσονται πριν τους υπόλοιπους δανειστές).

Δουλείες

Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία η πραγματική δουλεία (αντίθετα προς την προσωπική δουλεία) είναι ένα περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε ακίνητο προς όφελος άλλου ακινήτου, με την οποία, στην περίπτωση της συνήθους δουλείας, ο κύριος του δουλεύοντος ακινήτου είναι υποχρεωμένος να ανέχεται ορισμένες πράξεις επέμβασης από τον κύριο του δεσπόζοντος ακινήτου. Εναλλακτικά, με την πραγματική δουλεία ο κύριος του δουλεύοντος ακινήτου να παραλείπει την άσκηση ορισμένων δικαιωμάτων που απορρέουν από την κυριότητα επί του δουλεύοντος ακινήτου.

Οι πιο συνηθισμένες πραγματικές δουλείες είναι: (i) δουλεία οδού, χορήγηση του δικαιώματος διέλευσης μέσα από ακίνητο με συγκεκριμένους όρους, (ii) δουλεία διοχέτευσης ή αποχέτευσης νερού και (iii) δουλεία μη παρεμπόδισης της θέας του δεσπόζοντος ακινήτου. Το αντικείμενο των δουλειών δεν ρυθμίζεται περιοριστικά επιτρέποντας πολλαπλές δουλείες να δημιουργηθούν υπέρ ενός ή περισσότερων ακινήτων.

Η πράξη σύστασης μιας δουλείας πρέπει να μεταγράφεται στο υποθηκοφυλακείο για να ισχύει η δουλεία έναντι τρίτων.

Ελληνική Νομοθεσία για τις Μισθώσεις

Στα πλαίσια της ελληνικής νομοθεσίας, οι μισθώσεις εν γένει ρυθμίζονται από τον ελληνικό Αστικό Κώδικα. Οι μισθώσεις ακινήτων που πρόκειται να χρησιμοποιηθούν για ορισμένες δραστηριότητες ή για την άσκηση ορισμένου επαγγέλματος ρυθμίζονται από το Προεδρικό Διάταγμα 34/1995 περί εμπορικών μισθώσεων και από τον ελληνικό Αστικό Κώδικα, στο βαθμό που το Προεδρικό Διάταγμα 34/1995 περί εμπορικών μισθώσεων δεν προβλέπει διαφορετικά. Η ελληνική νομοθεσία και ειδικά το Προεδρικό Διάταγμα 34/1995 περί εμπορικών μισθώσεων παρέχει σημαντική προστασία στο μισθωτή, συμπεριλαμβανομένων περιορισμών ως προς την ελάχιστη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης, ως προς τους λόγους καταγγελίας της μίσθωσης και τις διαδικασίες έξωσης, οι οποίες αποβλέπουν στην προστασία του μισθωτή. Η πλειονότητα των διατάξεων του Προεδρικού Διατάγματος 34/1995 περί εμπορικών μισθώσεων είναι αναγκαστικού δικαίου και τα συμβαλλόμενα μέρη δεν μπορούν να αποκλίνουν από αυτές κατά το χρόνο της υπογραφής της σύμβασης μίσθωσης, αλλά τέτοια απόκλιση είναι δυνατή μόνο δυνάμει μεταγενέστερης τροποποίησης αυτής, εκτός αν ο νόμος ορίζει διαφορετικά.

Οι συμβάσεις μίσθωσης εν γένει καταρτίζονται εγγράφως και πρέπει να θεωρηθούν από τις φορολογικές αρχές εντός 30 ημερών από την υπογραφή τους. Τα μέρη μίας σύμβασης μίσθωσης με διάρκεια μεγαλύτερη των εννέα ετών μπορεί να συμφωνήσουν στην κατάρτισή της με συμβολαιογραφικό έγγραφο που θα μεταγραφεί στο υποθηκοφυλακείο. Όταν μία σύμβαση μίσθωσης έχει λάβει βεβαία χρονολογία (επειδή, για παράδειγμα, την έχει θεωρήσει συμβολαιογράφος ή άλλος δημόσιος υπάλληλος ή επειδή το ουσιώδες περιεχόμενό της έχει αναφερθεί σε δημόσιο έγγραφο), τυχόν επόμενος κύριος του ακινήτου πρέπει να τηρήσει τους όρους της σύμβασης μίσθωσης παρά το γεγονός ότι περιορίζει την ίδια χρήση του ακινήτου, εκτός εάν έχει συμφωνηθεί διαφορετικά στην ως άνω σύμβαση μίσθωσης.

Με την επιφύλαξη των διατάξεων της σχετικής σύμβασης μίσθωσης, οι συγκύριοι ενός ακινήτου μπορεί να θεωρούνται από κοινού και εις ολόκληρον υπεύθυνοι έναντι του μισθωτή για την εκπλήρωση των υποχρεώσεών τους ως εκμισθωτές από τη σύμβαση μίσθωσης.

Ελάχιστη Διάρκεια των Συμβάσεων Εμπορικών Μισθώσεων

Οι συμβάσεις εμπορικών μισθώσεων ισχύουν για τουλάχιστον 12 έτη αλλά μπορούν να λυθούν με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βεβαίας χρονολογίας, (για παράδειγμα, επειδή η τροποποίηση έχει θεωρηθεί από συμβολαιογράφο, δημόσιο υπάλληλο ή το ουσιώδες περιεχόμενο τέτοιας τροποποίησης αναφέρεται σε δημόσιο έγγραφο).

Ύψος Μισθωμάτων και Προσαρμογές Μισθωμάτων

Το μίσθωμα μπορεί να καθοριστεί ελεύθερα από τους συμβαλλομένους στη σύμβαση εμπορικής μίσθωσης και αναπροσαρμόζεται κατά τα χρονικά διαστήματα και κατά το ύψος που ορίζεται στη σύμβαση. Σε περίπτωση που στη σύμβαση μίσθωσης δεν υπάρχει συμφωνία αναπροσαρμογής του μισθώματος ή η σχετική ρήτρα είναι άκυρη, το μίσθωμα αναπροσαρμόζεται μετά από δύο έτη από την έναρξη της σύμβασης μίσθωσης σε ποσοστό όχι κατώτερο από 6% της αντικειμενικής αξίας του μισθίου, όπως ορίζεται από την ελληνική νομοθεσία (4% για τους ακάλυ-

πτους χώρους), εκτός αν συντρέχουν εξαιρετικοί λόγοι που επιβάλλουν διαφορετική αναπροσαρμογή. Τυχόν μεταγενέστερη αναπροσαρμογή στις περιπτώσεις αυτές γίνεται ετησίως και ανέρχεται στο 75% της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (όπως αυτή υπολογίζεται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδος), του μήνα της προσαρμογής σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους. Το προσαυξημένο μίσθωμα καταβάλλεται μετά από έγγραφη ειδοποίηση του εκμισθωτή προς τον μισθωτή. Εάν το αναπροσαρμοσμένο μίσθωμα υπερβαίνει το διπλάσιο του προηγούμενως καταβαλλόμενου μισθώματος, το ήμισυ το ποσού που υπερβαίνει το διπλάσιο του προηγούμενου ποσού είναι καταβλητέο έξι μήνες μετά την ειδοποίηση του εκμισθωτή και το υπόλοιπο ένα έτος μετά από την ειδοποίηση αυτή (για παράδειγμα, εάν το προηγούμενο μίσθωμα ήταν € 50.000 και το νέο μίσθωμα είναι € 200.000, τότε το καταβλητέο μίσθωμα μετά την ειδοποίηση είναι € 100.000, μετά από έξι μήνες από την ειδοποίηση το καταβλητέο μίσθωμα είναι € 150.000 και μετά από ένα έτος από την ειδοποίηση το καταβλητέο μίσθωμα είναι € 200.000. Τυχόν νεότερη αναπροσαρμογή του μισθώματος θα υπολογίζεται επί του ποσού των € 200.000).

Συμβάσεις Υπομίσθωσης

Εκτός εάν συμφωνείται διαφορετικά στη σύμβαση μίσθωσης, ο μισθωτής δυνάμει μίας σύμβασης εμπορικής μίσθωσης δεν δικαιούται να παραχωρήσει τη χρήση του ακινήτου σε τρίτον. Κατ' εξαίρεση, τρία χρόνια μετά από την σύναψη της σύμβασης μίσθωσης, ο μισθωτής μπορεί να παραχωρήσει τη χρήση του μισθίου σε προσωπική εταιρία ή εταιρία περιορισμένης ευθύνης, στην οποία η συμμετοχή του μισθωτή είναι τουλάχιστον 35%. Οι εταίροι μίας τέτοιας προσωπικής εταιρίας ή εταιρίας περιορισμένης ευθύνης μπορούν να αλλάξουν μόνο μία φορά, εκτός εάν ο εκμισθωτής συναινέσει σε περαιτέρω μεταβολή. Σε περίπτωση υπομίσθωσης, καθώς και στην περίπτωση αλλαγής των εταίρων του υπομισθωτή, με απαίτηση του εκμισθωτή το μίσθωμα αυξάνεται κατά 20%.

Η υπομίσθωση εξαρτάται από την κύρια μίσθωση. Σε περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης μίσθωσης για οποιονδήποτε λόγο, λήγει επίσης η υπομίσθωση. Σε περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης υπομίσθωσης νωρίτερα λόγω της καταγγελίας της σύμβασης μίσθωσης, ο αρχικός μισθωτής μπορεί να ευθύνεται έναντι του υπομισθωτή για την αδυναμία παραχώρησης της χρήσης του μισθίου στον υπομισθωτή για την υπόλοιπη χρονική περίοδο.

Σε περίπτωση υπομίσθωσης, ο μισθωτής / υπεκμισθωτής παραμένει υπεύθυνος έναντι του εκμισθωτή για την τήρηση των υποχρεώσεων που απορρέουν από τη σύμβαση μίσθωσης.

Καταγγελία των Συμβάσεων Μίσθωσης

Σύμφωνα με τις διατάξεις του ελληνικού Αστικού Κώδικα, οι συμβάσεις μίσθωσης ορισμένου χρόνου λήγουν με την πάροδο αυτού του χρόνου, χωρίς να απαιτείται καταγγελία. Οι συμβάσεις μίσθωσης αορίστου χρόνου δύνανται να λήξουν με προηγούμενη καταγγελία εντός των χρονικών περιόδων που προβλέπονται από το νόμο. Ο μισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης πριν την πάροδο του συμφωνημένου χρόνου εάν (i) δεν του παραχωρήθηκε ή μεταγενέστερα του αφαιρέθηκε η χρήση του μισθίου, ή (ii) υπάρχει σπουδαίος λόγος που δικαιολογεί την καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης. Αντίθετα, ο εκμισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης εάν (i) ο μισθωτής καθυστερεί το μίσθωμα, οπότε πρέπει να επιδοθεί καταγγελία εντός συγκεκριμένης χρονικής περιόδου, (ii) ο μισθωτής κάνει κακή χρήση του ακινήτου ή δεν τηρεί τη συμπεριφορά που πρέπει απέναντι στους άλλους ενοίκους του ακινήτου. Κάθε αντισυμβαλλόμενος μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση αν συνομολογήθηκε για χρόνο περισσότερο από 30 έτη ή για όλη τη ζωή του εκμισθωτή ή του μισθωτή, αφότου περάσουν 30 έτη, σύμφωνα με τις διατάξεις για τη μίσθωση αορίστου χρόνου.

Επιπρόσθετα, οι συμβάσεις εμπορικών μισθώσεων μπορεί να καταγγελθούν για μια σειρά λόγων που παρατίθενται στο Προεδρικό Διάταγμα 34/1995 επί εμπορικών μισθώσεων όπως ισχύει. Ο μισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση δύο χρόνια μετά την έναρξη της μίσθωσης με έγγραφη καταγγελία προς τον εκμισθωτή. Στην περίπτωση αυτή, τα αποτελέσματα της καταγγελίας επέρχονται έξι μήνες από την καταγγελία και ο μισθωτής πρέπει να καταβάλει στον εκμισθωτή μισθώματα τεσσάρων μηνών ως αποζημίωση για την πρόωρη καταγγελία. Τα μέρη μιας σύμβασης εμπορικής μίσθωσης μπορούν να συμφωνήσουν να παραιτηθούν του δικαιώματος καταγγελίας και άλλων δικαιωμάτων που τους παρέχονται από την ελληνική νομοθεσία εφόσον, μεταξύ άλλων, υπογραφεί μεταγενέστερη συμφωνία μετά την ημερομηνία της αρχικής σύμβασης μίσθωσης. Τέτοιες παραιτήσεις υπάρχουν σε αρκετές από τις συμβάσεις μισθώσεων της Εταιρίας (βλ. σχετικά ενότητα 2, «Επενδυτικοί Κίνδυνοι» υποενότητα - «Ορισμένες διατά-

ξεις των συμβάσεων μίσθωσης της Εταιρίας θα μπορούσαν να αμφισβητηθούν με βάση το Ελληνικό δίκαιο» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Ένας εκμισθωτής μπορεί να καταγγείλει μία σύμβαση εμπορικής μίσθωσης (i) στην περίπτωση που ο μισθωτής υπεκμισθώνει το μίσθιο, σε αντίθεση με την απαγορευτική διάταξη του νόμου, εκτός εάν επιτρέπεται συμβατικά, ή (ii) μετά τη λήξη της συμφωνημένης διάρκειας της μίσθωσης, αλλά όχι πριν την παρέλευση τριών ετών (ή 18 μηνών σε ορισμένες περιπτώσεις) από την έναρξη της μίσθωσης, προκειμένου ο εκμισθωτής να χρησιμοποιήσει το μίσθιο για ορισμένες εμπορικές δραστηριότητες που προβλέπονται στο Προεδρικό Διάταγμα 34/1995 επί εμπορικών μισθώσεων. Τα αποτελέσματα της καταγγελίας για τον παραπάνω λόγο επέρχονται μετά την πάροδο έξι μηνών από την σχετική καταγγελία προς το μισθωτή, εκτός εάν το δικαστήριο, μετά από αίτηση του μισθωτή, παρατείνει το χρόνο για χρονικό διάστημα μέχρι έξι επιπλέον μηνών, ή (iii) μετά από συγκεκριμένες χρονικές περιόδους ανάλογα με τη διάρκεια της μίσθωσης, για την ανοικοδόμηση του ακινήτου. Κατ' αρχήν, τα αποτελέσματα της καταγγελίας για το λόγο αυτό επέρχονται μετά την πάροδο έξι μηνών από την σχετική καταγγελία προς τον μισθωτή, εκτός εάν το δικαστήριο, κατόπιν αίτησης του μισθωτή, παρατείνει το χρόνο για χρονικό διάστημα έξι επιπλέον μηνών, ή (iv) με προειδοποίηση τριών μηνών, στην περίπτωση που οι αρμόδιες αρχές χαρακτηρίσουν το ακίνητο ως ετοιμόρροπο και κατεδαφιστέο κατά μεγάλο και ουσιώδες μέρος του, ή (v) αν ο μισθωτής κηρυχθεί σε πτώχευση, από την ημερομηνία που η σχετική δικαστική απόφαση καταστεί τελεσίδικη, ή σε περίπτωση αίτησης πτώχευσης του μισθωτή, από την ημερομηνία δημοσίευσης της σχετικής δικαστικής απόφασης, και με προειδοποίηση τριών μηνών.

Εάν μία σύμβαση μίσθωσης λυθεί με πρωτοβουλία του εκμισθωτή λόγω της συμπλήρωσης της κατά το νόμο ελάχιστης δωδεκαετούς διάρκειας, ο εκμισθωτής οφείλει στο μισθωτή ένα ποσό ίσο με το καταβαλλόμενο κατά το χρόνο λήξης της μίσθωσης μίσθωμα 24 μηνών. Το ποσό αυτό είναι καταβλητέο στον αποχωρούντα μισθωτή ως αποζημίωση της άυλης εμπορικής αξίας που έχει προσδώσει η στέγαση του μισθωτή στο συγκεκριμένο μίσθιο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Ο εκμισθωτής υποχρεούται να καταβάλλει το ποσό αυτό πριν την απόδοση του μισθίου από το μισθωτή, αλλιώς ο μισθωτής δικαιούται να αρνηθεί την απόδοση του μισθίου στον εκμισθωτή. Υπάρχουν ορισμένες εξαιρέσεις στην υποχρέωση του εκμισθωτή να καταβάλει το παραπάνω ποσό, όπως, ενδεικτικά, στην περίπτωση που ο μισθωτής αποχωρήσει οικειοθελώς από το μίσθιο ή στην περίπτωση που ο εκμισθωτής δεν απαιτήσει δικαστικά την απόδοση του μισθίου από τον μισθωτή εντός εννέα μηνών από τη λήξη της σύμβασης μίσθωσης. Στη τελευταία δε περίπτωση, η σύμβαση μίσθωσης θεωρείται ότι έχει παραταθεί για τέσσερα έτη, μετά την πάροδο των οποίων δεν οφείλεται το παραπάνω ποσό της αποζημίωσης.

Ελληνική πολεοδομική και ρυμοτομική νομοθεσία

Η χωροταξία και ρυμοτόμηση στην Ελλάδα ρυθμίζονται κυρίως τόσο σε εθνικό, όσο και σε δημοτικό επίπεδο. Οι αρχές του νομοθετικού πλαισίου επικεντρώνονται στη διασφάλιση (i) της κατάλληλης και αναλογικής χρήσης της γης (συμπεριλαμβανομένης της κατανομής των διαφόρων χρήσεων), (ii) της υποστήριξης μίας αρμονικής και αναλογικής δημογραφικής και οικονομικής ανάπτυξης μέσω, μεταξύ άλλων, της καθιέρωσης αγροτικών, βιομηχανικών, οικιστικών και άλλων ζωνών, (iii) της προστασίας και διαφύλαξης των φυσικών πόρων και (iv) της διασφάλισης των εθνικών συμφερόντων.

Προκειμένου να κατασκευαστεί ένα νέο κτίριο, απαιτείται οικοδομική άδεια για τη συμμόρφωση με την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία. Η εν λόγω νομοθεσία μπορεί να επηρεάσει την ευχέρεια του ιδιοκτήτη προς εκμετάλλευση του οικοπέδου, επιβάλλοντας περιορισμούς για συγκεκριμένες περιοχές κυρίως αναφορικά με το εμβαδόν, το ύψος, τα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά ή την προτιθέμενη χρήση του ακινήτου.

Η παραβίαση της πολεοδομικής νομοθεσίας μπορεί να οδηγήσει (i) στην επιβολή προστίμων στους ιδιοκτήτες των κτιρίων που παραβιάζουν τη νομοθεσία, (ii) αποφάσεις για αλλαγές στο κτίριο ή (iii) σε ορισμένες περιστάσεις, στην κήρυξη του κτιρίου που παραβιάζει στη νομοθεσία ως κατεδαφιστέου. Η διοίκηση της Εταιρίας έχει λάβει τα απαραίτητα μέτρα για να πετύχει την ουσιαστική συμμόρφωση με την πολεοδομική και ρυμοτομική νομοθεσία και να διασφαλίσει ότι έχουν ληφθεί όλες οι απαραίτητες οικοδομικές άδειες και άλλες εγκρίσεις σε σχέση με κάθε ένα από τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στο παρόν. Όπως συνηθίζεται στον επιχειρηματικό τομέα όπου δραστηριοποιείται η Εταιρία, από καιρού εις καιρόν ένα ή περισσότερα από τα ακίνητα

της μπορεί να μην συμμορφώνονται πλήρως με τις διατάξεις της πολεοδομικής και ρυμοτομικής νομοθεσίας. Αν και δεν μπορεί να υπάρξουν εγγυήσεις σχετικά με τις συνέπειες τυχόν τέτοιων παραβάσεων, η διοίκησή της Εταιρίας πιστεύει ότι επί του παρόντος δεν υπάρχουν πιθανές παραβάσεις στο χαρτοφυλάκιο της, οι οποίες θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς και ουσιωδώς τη χρηματοοικονομική της θέση και τα αποτελέσματα των εργασιών της.

Σε ό,τι αφορά τυχόν παραβάσεις της πολεοδομικής νομοθεσίας, η Διοίκηση της Εταιρίας με την από 8.2.2006 δήλωσή της αναφέρει τα εξής σχετικά με το ακίνητο της Νέας Ιωνίας (Φιλικής Εταιρείας, Ιωλκού, Παναγούλη και Σινιόσσυλου): «σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 43.267/29.8.2005 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας - κανονισμό του συμβ/φου Αθηνών Β. Χρόνη και το υπ' αριθμ. 2181/30.9.2005 συμβόλαιο αγοραπωλησίας οριζοντίων ιδιοκτησιών σε συγκρότημα κτιρίων της συμβ/φου Αθηνών Αικ. Μαυρουδή (τίτλος κτήσης), ο μεσώροφος του Κτιρίου 4 έχει επιφάνεια 352,03 τ.μ., ενώ στην πραγματικότητα έχει επιφάνεια 1.359,98 τ.μ., ήτοι υφίσταται απόκλιση 1.007,95 τ.μ.»

Σε ό,τι αφορά τυχόν παραβάσεις της πολεοδομικής νομοθεσίας η Διοίκηση της Εταιρίας αναφέρει τα εξής: «Με την από 8-2-2006 επιστολή της Εταιρίας, η οποία περιλαμβάνεται στο σύνολό της στο Νομικό Έλεγχο, παρέχουμε ενημέρωση σχετικά με παραβάσεις της πολεοδομικής νομοθεσίας από την Εταιρία ή αποκλίσεις από τις επιφάνειες που αναφέρονται στους τίτλους κτήσης, τις πράξεις σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησίας και τις άδειες οικοδομής των κτιρίων κυριότητας της Εταιρίας ή των κτιρίων, που η Εταιρία κατέχει δυνάμει συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης. Από αυτές, η απόκλιση των 1.007,95 τ.μ. στο κτίριο της Νέας Ιωνίας θα μπορούσε να θεωρηθεί ως παράβαση εντός του νόμιμου όγκου του κτιρίου και η οποία δεν ενοχλεί αισθητικά και δεν διαπιστώνεται από εξωτερική θεώρηση. Σε περίπτωση εντοπισμού της, η Εταιρία ενδέχεται να υποχρεωθεί σε πληρωμή προστίμου ανέγερσης περίπου € 100.000 (εφάπαξ) και σε πληρωμή προστίμου διατήρησης περίπου € 20.000 ετησίως, κανένα από τα οποία δεν είναι πιθανό να επηρεάσει δυσμενώς και ουσιωδώς τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας».

Σε περίπτωση που τυχόν επιβεβαιωθεί παράβαση της πολεοδομικής νομοθεσίας ενδέχεται να υπάρξουν οι συνέπειες των διατάξεων των άρθρων 381 παρ. 1 και 382 παρ. 1 και 2 Π.Δ. της 14.7/27.7.1999 «Κώδικας βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας», ως ισχύει.

Ελληνική Νομοθεσία για την Υγιεινή και την Ασφάλεια

Βάσει της ελληνικής νομοθεσίας πρέπει να τηρούνται μέτρα και προφυλάξεις υγιεινής και ασφάλειας για όλα τα κτίρια. Η φύση και η έκτασή τους μπορεί να διαφέρουν ανάλογα με την τοποθεσία, τις συγκεκριμένες συνθήκες και τη χρήση. Ορισμένες χρήσεις, που χαρακτηρίζονται συνήθως από το στοιχείο του αυξημένου κινδύνου για το δημόσιο συμφέρον και το περιβάλλον (όπως εστιατόρια ή πρατήρια βενζίνης) μπορεί να επισύρουν πρόσθετες υποχρεώσεις υγιεινής και ασφάλειας.

Περιβαλλοντικές Ρυθμίσεις και Σχετικά Θέματα

Οι δραστηριότητες και τα ακίνητα της Εταιρίας, καθώς και τυχόν ακίνητα που μπορεί να αποκτήσει στο μέλλον, υπόκεινται σε διάφορους τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς, συμπεριλαμβανομένων τυχόν σχετικών κανόνων και κανονισμών της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η Εταιρία πιστεύει ότι συμμορφώνεται με όλους αυτούς τους κανόνες και κανονισμούς που είναι σε ισχύ και απαιτούνται για την εκμετάλλευση των ακινήτων της.

Όλα τα ακίνητα και οι δραστηριότητες που λαμβάνουν χώρα στα ακίνητα εντός της Ελλάδας υπόκεινται σε τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς νόμους και κανονισμούς που σχετίζονται με την περιβαλλοντική προστασία και την ανθρώπινη υγεία και ασφάλεια. Αυτοί οι νόμοι και κανονισμοί εν γένει διέπουν την ποιότητα του αέρα και του ύδατος, την ηχορύπανση, τις έμμεσες περιβαλλοντικές επιπτώσεις όπως, τη χρήση γης, προστασία των αρχαιολογικών χώρων και ευρημάτων, την αυξημένη δραστηριότητα των μηχανοκίνητων οχημάτων, τη διάθεση υγρών αποβλήτων, τις εκπομπές αερίων, τη διάθεση απορριμμάτων (συμπεριλαμβανομένων στερεών και επικίνδυνων απορριμμάτων), και την αποκατάσταση τυχόν ρύπανσης που σχετίζεται με απόβλητα. Οι ιδιοκτήτες ακινήτων συνήθως ευθύνονται για την παράβαση των νόμων και κανονισμών αυτών, αν και η ευθύνη που προκύπτει από ορισμένες δραστηριότητες, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που πραγματοποιούνται στα πλαίσια εμπορικής επιχείρησης, μπορεί να βαρύνει τους ασκούντες αυτές τις δραστηριότητες ανεξάρτητα από αν ο ασκών τη δραστηριότητα είναι κύριος του ακινήτου ή μισθωτής.

Οι ισχύοντες περιβαλλοντικοί νόμοι και κανονισμοί προβλέπουν τόσο πρόστιμα, όσο και άλλα διοικητικά μέτρα περιορισμών σε περίπτωση μη συμμόρφωσης και μπορεί να επιβάλλονται από τους δημόσιους φορείς, ή σε ορι-

σμένες περιστάσεις, από νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου. Άλλα διοικητικά μέτρα μπορεί να περιλαμβάνουν την ανάκληση σχετικών αδειών λειτουργίας. Προβλέπεται επίσης η δυνατότητα επιβολής ποινικών κυρώσεων κατά του Διοικητικού Συμβουλίου μίας εταιρίας. Ορισμένοι περιβαλλοντικοί νόμοι και αρχές του αγγλοσαξονικού δικαίου μπορούν να χρησιμοποιηθούν για να αποδοθεί ευθύνη για την εκπομπή και έκθεση σε επικίνδυνες ύλες, και τρίτοι μπορεί να επιδιώξουν αποζημίωση από τους ιδιοκτήτες ή τους διαχειριστές των ακινήτων για προσωπική σωματική βλάβη ή ζημία στο ακίνητο συνδεδεμένη με την έκθεση στις εκπεμπόμενες επικίνδυνες ουσίες. Οι κανόνες εταιρικής διακυβέρνησης στην Ελλάδα προβλέπουν επίσης αυξημένη ευθύνη για την αθέτηση των περιβαλλοντικών υποχρεώσεων που φέρει η Εταιρία. Το κόστος υπεράσπισης κατά των αξιώσεων ευθύνης, συμμόρφωσης με περιβαλλοντικές ρυθμιστικές απαιτήσεις, αποκατάστασης ακινήτου που έχει ρυπανθεί, ή αποκατάστασης προσωπικής σωματικής βλάβης μπορούν να επηρεάσουν δυσμενώς και ουσιαστικά τις επιχειρηματικές δραστηριότητες της Εταιρίας, τις εργασίες και τη χρηματοοικονομική της απόδοση. Επιπρόσθετα, η παρουσία τέτοιων επικίνδυνων ουσιών ή η αδυναμία σωστής αποκατάστασης, μπορεί επίσης να επηρεάσει δυσμενώς την ικανότητά της να πωλήσει ή να εκμισθώσει το ακίνητο.

Οι ισχύοντες περιβαλλοντικοί νόμοι και κανονισμοί μπορεί επίσης να επιβάλλουν περιορισμούς ως προς τον τρόπο χρήσης ενός ακινήτου ή τον τρόπο λειτουργίας μίας επιχείρησης, και οι εν λόγω περιορισμοί μπορεί να απαιτούν ουσιαστικά έξοδα ή να παρεμποδίσουν την Εταιρία από τη σύναψη μισθώσεων με υποψήφιους μισθωτές που ενδέχεται να εμπίπτουν στους νόμους αυτούς.

Μερικοί από αυτούς τους νόμους και κανονισμούς μπορεί να τροποποιηθούν στο μέλλον ώστε να απαιτούν συμμόρφωση με νέα ή πιο αυστηρά μέτρα. Η συμμόρφωση με νέους ή πιο αυστηρούς νόμους ή κανονισμούς ή η πιο αυστηρή ερμηνεία των υφισταμένων νόμων μπορεί να προκαλέσει την διενέργεια ουσιαστικών εξόδων από την Εταιρία. Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι οι μελλοντικοί νόμοι, διατάγματα και κανονισμοί δεν θα επιβάλλουν ιδιαίτερη περιβαλλοντική ευθύνη, ή ότι η υπάρχουσα κατάσταση των ακινήτων της από περιβαλλοντικής άποψης δεν θα επηρεαστεί από τις λειτουργίες των μισθωτών της, από την υφιστάμενη κατάσταση της γης, από επιχειρήσεις πέριξ των ακινήτων, ή από δραστηριότητες τρίτων που δεν έχουν σχέση με την Εταιρία. Επιπρόσθετα, υπάρχουν διάφοροι κανονισμοί πυροπροστασίας, υγιεινής και ασφάλειας και παρόμοιοι κανονισμοί με τους οποίους μπορεί η Εταιρία να κληθεί να συμμορφωθεί, και που μπορεί να αποτελέσουν τη βάση για να καταστεί η Εταιρία υπεύθυνη για την καταβολή προστίμων ή αποζημιώσεων για μη συμμόρφωση.

Η Εταιρία πιστεύει ότι οι δραστηριότητες και τα ακίνητά της συμμορφώνονται από κάθε ουσιαστική άποψη προς τους εφαρμοστέους τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς. Δεν έχουν κοινοποιηθεί στην Εταιρία από δημόσια αρχή, και δεν γνωρίζει άλλως, τυχόν περιπτώσεις ουσιαστικού μη συμμόρφωσης, ευθύνης ή αξίωσης σχετικής με τυχόν περιβαλλοντικούς νόμους ή κανονισμούς σε σχέση με οποιαδήποτε ακίνητα τα οποία αποτελούν επί του παρόντος ή στο παρελθόν μέρος του χαρτοφυλακίου της. Η Εταιρία δεν έχει καταγράψει στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις τυχόν ουσιαστική ευθύνη σε σχέση με περιβαλλοντικά ζητήματα. Ωστόσο, είναι πιθανό οι περιβαλλοντικές μελέτες που διαθέτει να μην αποκαλύπτουν όλες τις πιθανές περιβαλλοντικές ευθύνες. Είναι επίσης πιθανόν μεταγενέστερες έρευνες να εντοπίσουν δυσμενείς περιβαλλοντικές συνθήκες που έχουν προκύψει μετά την εκπόνηση των περιβαλλοντικών μελετών της ή ότι υφίστανται ουσιαστικές περιβαλλοντικές ευθύνες που σήμερα η Εταιρία δεν γνωρίζει.

3.5.7 Επενδυτικοί περιορισμοί και επενδυτικά όρια

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, όπως τροποποιήθηκε από το Ν. 2992/2002, η Εταιρία μπορεί να προβεί μόνο στις εξής επενδύσεις:

- τουλάχιστον το 80% των μετρητών, τραπεζικών καταθέσεων και πιστωτικών τίτλων ισοδύναμης ρευστότητας θα πρέπει να τοποθετούνται σε ακίνητη περιουσία,
- οι επενδύσεις σε μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις και πιστωτικούς τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας πρέπει να αντιστοιχούν τουλάχιστον στο 10% του συνολικού ενεργητικού της.
- οι επενδύσεις της σε κινητές αξίες και άλλες μορφές επενδύσεων που ορίζονται στο άρθρο 30 του Ν. 3371/2005 δεν μπορούν να υπερβούν το 10% του συνολικού ενεργητικού της, και

- τα κινητά και ακίνητα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται και χρησιμοποιούνται για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών αναγκών της Εταιρίας δεν μπορούν να υπερβαίνουν συνολικά το 10% του συνολικού ενεργητικού της κατά το χρόνο της απόκτησής τους.

Επίσης, σύμφωνα με το Ν. 2778/1999, η Εταιρία ως Α.Ε.Ε.Α.Π. πρέπει να επενδύσει σε ακίνητα, ευρισκόμενα στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου, και να αποκτήσει επί αυτών πλήρη ή ψιλή κυριότητα ή επικαρπία. Επιπρόσθετα, θα πρέπει να πληρούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις για κάθε ακίνητο του χαρτοφυλακίου της:

- το ακίνητο θα πρέπει (i) να μπορεί να χρησιμοποιηθεί άμεσα ως επαγγελματική στέγη ή για άλλο εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό, από μόνο του ή από κοινού με άλλα ακίνητα, ή (ii) να είναι υπό περάτωση ή επισκευή (π.χ. εργασίες συντήρησης, αναπαλαίωσης ή αλλαγής χρήσης), εφόσον μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τους παραπάνω σκοπούς στο άμεσο μέλλον. Με την ευθύνη του διοικητικού συμβουλίου της Α.Ε.Ε.Α.Π. κοινοποιείται στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς το πρόγραμμα των εργασιών αποπεράτωσης ή επισκευής, τα έξοδα των οποίων δεν πρέπει να ξεπερνούν, συνολικά, το 25% της συνολικής αξίας του ακινήτου μετά την αποπεράτωση ή επισκευή.
- το ακίνητο μπορεί να βρίσκεται σε κράτη άλλα από αυτά που αναφέρονται παραπάνω, εφόσον μπορεί να χρησιμοποιηθεί άμεσα για τους παραπάνω σκοπούς και εφόσον, αθροιστικά, η αξία αυτών των ακινήτων που βρίσκονται σε άλλα κράτη δεν υπερβαίνει το 10% των συνολικών επενδύσεων της Εταιρίας σε ακίνητα, και
- η συνολική αξία των ακινήτων που δεν έχουν αποκτηθεί κατά πλήρη κυριότητα από την Εταιρία και έχουν αγορασθεί ως επενδύσεις δεν πρέπει να υπερβαίνει το 10% του συνόλου των επενδύσεων της Εταιρίας σε ακίνητη περιουσία. Ωστόσο, η Εταιρία μπορεί να αποκτήσει δικαιώματα χρηματοδοτικής μίσθωσης υπό την έννοια ως επένδυση του Ν. 1665/1986, σύμφωνα με τους παραπάνω όρους, εφόσον αυτά τα δικαιώματα στο σύνολό τους δεν υπερβαίνουν σε αξία το 25% των ιδίων κεφαλαίων της και κάθε ένα από αυτά τα δικαιώματα δεν υπερβαίνει σε αξία το 10% των ιδίων κεφαλαίων της.

Η αξία κάθε ακινήτου που περιλαμβάνεται στο χαρτοφυλάκιο επενδύσεων της Εταιρίας δεν πρέπει να ξεπερνάει, κατά το χρόνο της απόκτησης, το 25% του συνόλου των επενδύσεών της.

Επιπλέον των ανωτέρω, οι επενδύσεις της Εταιρίας σε κινητές αξίες υπόκεινται στους ακόλουθους περιορισμούς:

- οι επενδύσεις σε κινητές αξίες του ιδίου εκδότη δεν πρέπει να υπερβαίνουν το 10% του ανώτατου επιτρεπόμενου ποσοστού επενδύσεων σε κινητές αξίες, ή το 50% του ανώτατου επιτρεπόμενου ποσοστού επενδύσεων σε κινητές αξίες στην περίπτωση που οι κινητές αξίες εκδόθηκαν ή έχει παρασχεθεί εγγύηση ως προς αυτές από κράτος μέλος της Ε.Ε. ή οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης κράτους μέλους του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου ή δημόσιο διεθνή οργανισμό, στον οποίο συμμετέχει κράτος μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου,
- τέτοιες επενδύσεις πρέπει να γίνουν σε κινητές αξίες τουλάχιστον έξι διαφορετικών εκδοτών,
- οι επενδύσεις σε κινητές αξίες, που εκδίδονται από εταιρίες με αντικείμενο δραστηριότητας τη κατασκευή, εκμετάλλευση ή ανάπτυξη ακινήτων δεν επιτρέπεται να ξεπερνούν, συνολικά, το 20% των επενδύσεων της Εταιρίας σε κινητές αξίες όπως ορίζεται στο άρθρο 30 του Ν. 3371/2005,
- οι επενδύσεις σε μερίδια άλλων οργανισμών συλλογικών επενδύσεων επιτρέπονται μόνο εάν οι συγκεκριμένοι οργανισμοί εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής είτε της Οδηγίας 85/611, είτε ισοδύναμης νομοθετικής ή κανονιστικής ρύθμισης άλλου κράτους μέλους του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου. Σε κάθε περίπτωση, η επένδυση σε κάθε ένα από τους ανωτέρω οργανισμούς δεν πρέπει να ξεπερνάει το 3% του συνολικού επιτρεπόμενου ποσού για επένδυση σε κινητές αξίες και οι συνολικές επενδύσεις της Εταιρίας σε αυτούς τους οργανισμούς δεν πρέπει να ξεπερνούν το 5% αυτού του ορίου.
- πρέπει να τηρούνται οι διατάξεις του άρθρου 30 και του άρθρου 31 του Ν. 3371/2005 (αναφορικά με τις επενδύσεις σε κινητές αξίες),
- Η Εταιρία απαγορεύεται να αποκτήσει δικαιώματα επί ακίνητης περιουσίας που αποτελεί μέρος των αποθεματικών ασφαλιστικής εταιρίας, και
- σύμφωνα με το άρθρο 31, παράγραφος 5 του Ν. 3371/2005, πρόσθετες ρυθμίσεις για επενδύσεις σε κινητές αξίες καθορίζονται από καιρόν εις καιρόν με αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Εάν παραβιαστούν οποιοδήποτε από τους παραπάνω περιορισμούς για λόγους ανεξάρτητους από τη Βούληση της Εταιρίας, η τελευταία υποχρεούται να λάβει όλα τα απαραίτητα μέτρα προκειμένου να συμμορφωθεί με το νομοθετικό πλαίσιο κατά το χρόνο της αποτίμησης της ακίνητης περιουσίας στο τέλος της επόμενης διαχειριστικής χρήσης.

3.5.8 Επενδυτική λειτουργία της Εταιρίας

Η επενδυτική λειτουργία και πολιτική της Εταιρίας σχεδιάζεται και υλοποιείται βάσει προκαθορισμένων κριτηρίων και διαδικασιών που συνδυάζουν τη διεθνή εμπειρία, αλλά και τη γνώση της ελληνικής πραγματικότητας. Ειδικότερα, η επενδυτική λειτουργία της Εταιρίας βασίζεται στους εξής άξονες:

- Εξέταση του μακροοικονομικού και μικροοικονομικού περιβάλλοντος ώστε να υπάρχει στενή παρακολούθηση της πορείας των αγορών ενδιαφέροντος (εγχώριες και διεθνείς κεφαλαιαγορές και κτηματαγορές)
- Ανάλυση ποιοτικών και ποσοτικών παραμέτρων που σχετίζονται με ακίνητη περιουσία και κινητές αξίες
- Παρακολούθηση της πορείας των επενδύσεων της Εταιρίας και σύγκριση με τις προσδοκώμενες αποδόσεις
- Διαρκής ενημέρωση σχετικά με τις εξελίξεις στην αγορά
- Ανάλυση που αφορά στην αναμενόμενη απόδοση, στον επενδυτικό ορίζοντα, στις συνθήκες της αγοράς, στη φερεγγυότητα των μισθωτών κ.α.
- Ενεργοποίηση της επιχειρηματικής στρατηγικής της Εταιρίας

Οι επιδιώξεις της επενδυτικής πολιτικής είναι οι ακόλουθες:

- επίτευξη ικανοποιητικής σχέσης κινδύνου-απόδοσης
- διαμόρφωση ευνοϊκών όρων μίσθωσης
- μεγιστοποίηση της ωφέλειας που απορρέει από το ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς λειτουργίας της
- εκμετάλλευση του θεσμικού επενδυτικού πλαισίου ανάπτυξης και εποπτείας της δραστηριότητάς της, με αποτέλεσμα η Εταιρία να παρουσιάζεται ως σημαντικός παράγοντας της συγκεκριμένης αγοράς εκμετάλλευσης ακινήτων.

Επενδυτική πολιτική

Η επενδυτική πολιτική χαράσσεται και υλοποιείται από τα ακόλουθα όργανα, τα οποία έχουν κατά περίπτωση συντονιστικό ή αποφασιστικό ρόλο:

- Διοικητικό Συμβούλιο
- Γενικός Διευθυντής
- Επενδυτική Επιτροπή

Μέλη Επενδυτικής Επιτροπής

Τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής έχουν οριστεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, ως ακολούθως:

- Γαλέτας Νικόλαος
- Καρυτινός Αριστοτέλης
- Αναγνωστόπουλος Λάμπρος
- Ράπτης Δημήτριος
- Επαμεινώνδας Πανάς

Σύμβουλος Επενδύσεων

Η Εταιρία έχει συνάψει σύμβαση παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. (εφεξής «Σύμβουλος») (βλ. σχετικά ενότητα 3.6.2, «Συμβάσεις με το Βασικό Μέτοχο» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Διεύθυνση Επενδύσεων

Έργο της Διεύθυνσης Επενδύσεων είναι η διασφάλιση της καλής λειτουργίας της Εταιρίας ως προς την ανάπτυξη και διαχείριση της Ακίνητης Περιουσίας, των κινητών αξιών και των διαθεσίμων. Στην εκτέλεση του ανωτέρω έργου της, τη Διεύθυνση Επενδύσεων υποστηρίζει, με παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών, η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.

Η Διεύθυνση Επενδύσεων έχει στελεχωθεί αρχικά από ένα άτομο με εμπειρία σε τομείς όπως αξιολόγηση επενδύσεων, διαχείριση ακίνητης περιουσίας και γενικότερα χρηματοοικονομικά θέματα.

Οι αρμοδιότητες της Διεύθυνσης Επενδύσεων παρουσιάζονται αναλυτικά στην ενότητα 3.18, «Εταιρική Διακυβέρνηση» υποενότητα «Διεύθυνση Επενδύσεων» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

3.5.9 Εκτίμηση αξίας ακινήτων της Εταιρίας

Στην παρούσα ενότητα παρατίθενται πληροφορίες σχετικά με τις εκθέσεις εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρίας από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών και τη Savills Ελλάς Ε.Π.Ε. Σημειώνεται ότι η προαναφερθείσα έκθεση της Savills Ελλάς Ε.Π.Ε. έχει προετοιμαστεί στα πλαίσια της παρούσας Συνδυασμένης Προσφοράς για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η Εταιρία είναι υποχρεωμένη να δημοσιεύει σε εξαμηνιαία βάση μια έκθεση επενδύσεων που να παρέχει λεπτομέρειες των επενδύσεων της ταξινομημένες ανά κατηγορία. Οι πληροφορίες αναφορικά με την αξία των επενδύσεων της πρέπει να βασίζονται σε μία αποτίμηση του Σ.Ο.Ε. και να υφίστανται σε έλεγχο από ορκωτό λογιστή.

3.5.9.1 Έκθεση εκτίμησης αξίας ακινήτων του Σ.Ο.Ε.

Το Σ.Ο.Ε. αποτελεί το θεσμοθετημένο εκτιμητικό οργανισμό της πολιτείας, το οποίο ιδρύθηκε με το Ν. 820/1978 και οι εκτιμήσεις του για τα ακίνητα των Εταιριών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, προβλέπονται από τους Νόμους 2778/1999 και 2992/2002.

Το Σ.Ο.Ε. είναι με βάση το Ν. 2515/1997, νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα το οποίο εποπτεύεται από τους Υπουργούς Οικονομίας - Οικονομικών και Δικαιοσύνης.

Η από 7.2.2006 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας όρισε τον κ. Χαράλαμπο Χαραλαμπόπουλο του Παναγιώτη, ορκωτό εκτιμητή Α΄ Τάξης του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών (Α.Μ.Σ.Ο.Ε. 11), ως τακτικό εκτιμητή. Η αμοιβή του ανωτέρω εκτιμητή θα καθοριστεί σύμφωνα με την ΥΑ 1032117/709/0001, όπως ισχύει, και με τις αποφάσεις του Εποπτικού Συμβουλίου του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών.

Το Σ.Ο.Ε. και τα μέλη του δεν συνδέονται και δεν διατηρούν οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση με την Εταιρία, πλην των δαπανών εκτίμησης που λαμβάνει το Σ.Ο.Ε. για την παροχή των εκτιμητικών υπηρεσιών.

Η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων της Εταιρίας κατά τις χρήσεις 2003, 2004 και 2005, προκύπτει από τις σχετικές εκθέσεις, που διενεργήθηκαν από το Σ.Ο.Ε., με στοιχεία:

- Φ.100/575/05.09.2005, με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2003 και αντικείμενο εκτίμησης τα είκοσι πέντε (25) ακίνητα του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εκδότριας
- Φ.100/575/05.09.2005, με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2004 και αντικείμενο εκτίμησης τα είκοσι πέντε (25) ακίνητα του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εκδότριας
- Φ.100/620/31.10.2005, με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2005 και αντικείμενο εκτίμησης τα είκοσι επτά (27) ακίνητα του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εκδότριας

Οι ανωτέρω εκθέσεις είναι στη διάθεση του επενδυτικού κοινού.

Στην σύνταξη των εκθέσεων εκτίμησης του Ορκωτού Εκτιμητή αναφέρονται τα ακόλουθα:

«Για την σύνταξη της έκθεσης ελήφθησαν υπόψη η κείμενη νομοθεσία, τα κάθε μορφής αντικειμενικά στοιχεία που μπορεί να επηρεάσουν την αξία των ακινήτων, καθώς και οι αρχές αποτιμητικής που ακολουθεί το Σ.Ο.Ε., ως μέλος της TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) και της IVSC (International Valuation Standards Committee), ενώ ακόμη έχουν ληφθεί υπόψη τα IFRS (International Financial Reporting Standards), το IVA 1

(International Valuation Application 1, Application for Financial Reporting) των IVS 2005, καθώς επίσης και το IAS 40, δεδομένου ότι πρόκειται, κατά κανόνα, για επενδυτικά ακίνητα.

Οι αξίες που εκτιμώνται αναφέρονται στην αγοραία αξία, και κατά κανόνα ανταποκρίνονται στη βέλτιστη χρήση των ακινήτων (Highest and Best Use - HABU) που απαρτίζουν το υπό εξέταση χαρτοφυλάκιο.

Στα διάφορα στοιχεία που ελήφθησαν υπόψη περιλαμβάνονται και εκείνα που προσκόμισαν στο Σ.Ο.Ε. οι ενδιαφερόμενοι, οι προγενέστερες εκτιμήσεις του Σ.Ο.Ε. για τα ίδια ακίνητα, καθώς και όσα προέκυψαν από τις αυτοψίες που πραγματοποιήσαν στα ακίνητα αρμόδιοι Ορκωτοί Εκτιμητές, κατά τη σύνταξη των αρχικών αντιστοίχων εκτιμήσεων των ακινήτων, με κρίσιμους χρόνους την 01.05.2004, την 31.12.2004 και 01.08.2005».

Όλες οι προαναφερθείσες εκθέσεις εκτίμησης διενεργήθηκαν από τον Ορκωτό Εκτιμητή κ. Χ. Χαραλαμπίδου (Α.Μ.Σ.Ο.Ε. 11) του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών, Έσλιν 3, 11523, Αθήνα τηλ. 210 6466383.

Σε όλες τις εκθέσεις του Σ.Ο.Ε. εφαρμόζονται οι ακόλουθες μέθοδοι εκτίμησης:

- «Η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων και
- Η μέθοδος DCF

Για κάθε ένα των ακινήτων, έχουν συνταχθεί αυτοτελείς εκθέσεις εκτίμησης, οι οποίες δεν περιέχουν αναλυτική περιγραφή, αλλά μόνο τα κύρια μετρητικά στοιχεία των ακινήτων, διότι ισχύουν οι περιγραφές των αρχικών εκτιμήσεων, ενώ περιέχουν πλήρη ανάπτυξη του εκτιμητικού μέρους.

Ειδικότερα, κατά την εκτίμηση με βάση τη μέθοδο DCF, και σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (Οδηγία Νο 9) η εμπορική αξία ενός ακινήτου, προκύπτει αθροιστικά από τις προβλέψεις των μελλοντικών καθαρών εσόδων από τα υφιστάμενα ή μελλοντικώς επιτευχθέντα μισθώματα (εάν είναι υπό ανάπτυξη / αποπεράτωση) από την εκμετάλλευσή του, πλέον μίας αξίας μεταπώλησης που θα έχει στο τέλος του χρονικού ορίζοντα που εξετάζεται η επένδυση.

Η εν λόγω μέθοδος βασίζεται σε ξεκάθαρες παραδοχές (explicit assumptions) όσον αφορά στα εισοδήματα και έξοδα εκμετάλλευσής του ακινήτου, τα ποσοστά κενότητας, την μελλοντική μεταβολή / αναπροσαρμογή του μισθώματος κ.λ.π. και εφαρμόζεται τόσο για ακίνητα αποπερατωμένα και μισθωμένα ή για ακίνητα υπό αποπεράτωση.

Μεθολογική Προσέγγιση Μεθόδου DCF

1) Πρόβλεψη Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.)

Εκτιμώντας τις οικονομικές συνθήκες που επικρατούν στην αγορά, θεωρείται ότι για την εξεταζόμενη περίοδο ο Δ.Τ.Κ. θα παραμείνει σταθερός ίσος με 3%.

2) Ποσοστό πληρότητας ακινήτου

Το εν λόγω ποσοστό υπολογίζεται για το σύνολο του ακινήτου και προκύπτει, βάσει έρευνας της αγοράς λαμβάνοντας υπόψη (i) τη διάρκεια που απαιτείται για την (επανα)μίσθωση του ακινήτου εφόσον αυτό είναι ελεύθερο καθώς και (ii) τον εκτιμώμενο αριθμό εναλλαγής μισθωτών για την εξεταζόμενη περίοδο.

Το ποσοστό πληρότητας του ακινήτου εφαρμόζεται μόνο επί των επιφανειών οι οποίες δεν δεσμεύονται κατά την εξεταζόμενη περίοδο βάσει μισθωτηρίου συμβολαίου.

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

Ο υπολογισμός των εισοδημάτων του ακινήτου προκύπτει από την Καθαρή Επιφάνεια προς Μίσθωση (Net Leasable Area - NLA) και όχι από τη Μικτή επιφάνεια του ακινήτου.

Στην περίπτωση που επιφάνειες του ακινήτου δεσμεύονται βάσει μισθωτηρίου συμβολαίου, το Σ.Ο.Ε. δέχεται ότι η μίσθωση είναι εγγυημένη και το μίσθωμα εισπράττεται για το σύνολο της διάρκειας του μισθωτηρίου εφόσον αυτή εμπίπτει εντός της εξεταζόμενης περιόδου.

Σε περίπτωση που το μισθωτήριο συμβόλαιο τερματίζει κατά τη διάρκεια της εξεταζόμενης περιόδου, θεωρείται ότι οι προς μίσθωση επιφάνειες μισθώνονται βάσει των επικρατούσων τιμών της αγοράς. Οι μελλοντικές επικρατούσες τιμές της αγοράς, θεωρείται ότι προκύπτουν βάσει των σημερινών τιμών (2005) αναπροσαρμοσμένες ετησίως βάσει Δ.Τ.Κ. + 1 %.

Σε περίπτωση που κατά την στιγμή της εκτίμησης υπάρχουν διαθέσιμες επιφάνειες προς μίσθωση, τότε αυτές μισθώνονται βάσει των επικρατούσων τιμών της αγοράς, αναπροσαρμοζόμενες ετησίως με Δ.Τ.Κ. + 1 %.

4) Υπολογισμός αξίας μεταπώλησης

Η αξία μεταπώλησης στο τέλος της εξεταζόμενης περιόδου, δεν λαμβάνει υπόψη τυχόν μισθωτήρια συμβόλαια εφόσον αυτά τερματίζουν μετά το πέρας αυτής και προκύπτει βάσει των δυνητικών εισοδημάτων του ακινήτου που αυτή προέρχεται από τις επικρατούσες τιμές της αγοράς. Η αξία μεταπώλησης υπολογίζεται αν τα δυνητικά εισοδήματα κεφαλαιοποιηθούν με το συντελεστή κεφαλαιοποίησης (exit yield).

5) Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (Exit Yield)

Ο συντελεστής βάσει του οποίου κεφαλαιοποιήθηκαν τα μελλοντικά εισοδήματα του ακινήτου μετά το πέρας της εξεταζόμενης περιόδου (exit yield) υπολογίστηκε λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου (χρήση, θέση, ηλικία), την αγορά στην οποία ανήκει και το εύρος των εργασιών που εκτιμάται ότι θα πραγματοποιηθούν στο μέλλον και εντός της εξεταζόμενης περιόδου. Το επιλεχθέν exit yield κυμαίνεται μεταξύ 0% και 1% των αποδόσεων που επικρατούν σήμερα στην αγορά.

6) Συντελεστής προεξόφλησης - Εσωτερικός βαθμός απόδοσης (I.R.R.)

Ο συντελεστής που χρησιμοποιήθηκε για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των μελλοντικών ταμειακών ροών που παράγονται από το ακίνητο υπολογίστηκε, λαμβάνοντας υπόψη την επικρατούσα απόδοση της αγοράς, το exit yield και την ετήσια μεταβολή των εισοδημάτων του ακινήτου.

7) Ανάλυση ευαισθησίας

Η ανάλυση ευαισθησίας έχει πραγματοποιηθεί ως προς την επίδραση που θα έχει στην αξία του ακινήτου, η μεταβολή κατά 10% (αύξηση και μείωση) της μεταβλητής (i) του ποσοστού πληρότητας του ακινήτου και (ii) του εσωτερικού βαθμού απόδοσης (I.R.R.).»

Στις από 31.12.2003, 31.12.2004 και 31.12.2005 εκθέσεις εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρίας, η συνολική εκτιμηθείσα αξία των είκοσι επτά (27) ακινήτων της Εταιρίας, προσδιορίστηκε από το Σ.Ο.Ε. σε € 200.158 χιλ., € 204.561 χιλ. και € 271.323 χιλ. αντίστοιχα.

Σύμφωνα με τις συστάσεις της Επιτροπής των Ευρωπαϊκών Αρχών Κεφαλαιαγοράς (παρ. 130 της CESR/05-054b) η έκθεση εκτίμησης θα πρέπει:

- i) να συντάσσεται από ανεξάρτητο ορκωτό εκτιμητή
- ii) να εμπεριέχει την ημερομηνία ή τις ημερομηνίες αυτοψίας του ακινήτου
- iii) να περιέχει λεπτομερή πληροφόρηση των σημαντικών ακινήτων απαραίτητη για το σκοπό της εκτίμησης
- iv) να εμπεριέχει την ημερομηνία σύνταξης και να παραθέτει τον χρόνο στον οποίο αναφέρεται η εκτίμηση για κάθε ακίνητο, η οποία δεν μπορεί να ξεπερνά τον ένα χρόνο από την ημερομηνία δημοσίευσης του Ενημερωτικού Δελτίου με την προϋπόθεση ότι η Εκδότρια Εταιρία βεβαιώνει στο Ενημερωτικό Δελτίο ότι δεν υπάρχουν σημαντικές αλλαγές από την ημερομηνία έκθεσης εκτίμησης.
- v) να περιέχει περιληψη όπου να αναφέρονται ξεχωριστά ο αριθμός των ακινήτων πλήρης κυριότητας και των ακινήτων που κατέχονται με συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης καθώς επίσης και το σύνολο των εκτιμηθεισών αξιών τους (οι αρνητικές αξίες θα πρέπει να παρατίθενται ξεχωριστά και να μην αθροίζονται με τις λοιπές εκτιμηθείσες αξίες; τα διακριτά σύνολα θα πρέπει να παρατίθενται για ακίνητα που εκτιμώνται με διαφορετικές μεθόδους).
- vi) να συμπεριλαμβάνει επεξήγηση των διαφορών της εκτιμηθείσας αξίας και της αντίστοιχης αξίας η οποία περιλαμβάνεται στις τελευταίες δημοσιευμένες ετήσιες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, εφ' όσον ισχύει.

Σύμφωνα με τα παραπάνω σημειώνεται ότι:

- i) Οι εκθέσεις εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2003, 31.12.2004 και 31.12.2005 έχουν συνταχθεί από το Σ.Ο.Ε. και βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.3.5, «Εγγραφα στη διάθεση του κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).
- ii) Σε ότι αφορά την έκθεση εκτίμησης που συντάχθηκε από το Σ.Ο.Ε. με ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2005 οι αυτοψίες στα περισσότερα των ακινήτων έγιναν την περίοδο από 31.10.2005 - 30.12.2005 και βρίσκεται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.3.5, «Εγγραφα στη διάθεση του κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Αντίστοιχη πληροφόρηση βρίσκεται στις εκθέσεις εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης

31.12.2003 και 31.12.2004 και οι οποίες βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.3.5, «Εγγραφα στη διάθεση του κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Η βεβαίωση της Εταιρίας παρατίθεται στην ενότητα 3.5.10, «Κατάσταση Επενδύσεων 31.12.2005» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

iii) Όλες οι πληροφορίες των ακινήτων που είναι απαραίτητες για το σκοπό της εκτίμησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας παρατίθενται στις εν λόγω εκθέσεις εκτίμησης του Σ.Ο.Ε. οι οποίες βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.3.5, «Εγγραφα στη διάθεση του κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

iv) Η σχετική πληροφόρηση παρατίθεται στις σχετικές εκθέσεις εκτίμησης του Σ.Ο.Ε. οι οποίες βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.3.5, «Εγγραφα στη διάθεση του κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

v) Η σχετική πληροφόρηση περιλαμβάνεται:

α) ως προς την εκτιμηθείσα αξία και αναλυτική παρουσίαση του χαρτοφυλακίου ακινήτων: στην κατάσταση επενδύσεων 31.12.2005 η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στο Ν. 2778/1999, όπως ισχύει και για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου, η οποία παρατίθεται στο παράρτημα του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου και βρίσκεται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.3.5, «Εγγραφα στη διάθεση του κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου) και

β) ως προς τις λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν σχετικά με τα ακίνητα της Εταιρίας: στις οικονομικές καταστάσεις 2005 που συντάχθηκαν βάση των Δ.Π.Χ.Π. και οι οποίες έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Κυριάκο Ριρή (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 12111), της εταιρίας ορκωτών ελεγκτών PriceWaterhouseCoopers Α.Ε.Ε. Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις 2005 παρατίθενται στο παράρτημα του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου και βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.3.5, «Εγγραφα στη διάθεση του κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Οι εταιρικές οικονομικές καταστάσεις 2005 βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.3.5, «Εγγραφα στη διάθεση του κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

vi) Η σχετική πληροφόρηση περιλαμβάνεται στην κατάσταση επενδύσεων 31.12.2005 η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στο Ν. 2778/1999, όπως ισχύει και για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου και η οποία παρατίθεται στο παράρτημα του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου και βρίσκεται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.3.5, «Εγγραφα στη διάθεση του κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Επίσης, σημειώνεται ότι η Κατάσταση Επενδύσεων με ημερομηνία 31.12.2005 (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.10 «Κατάσταση Επενδύσεων 31.12.2005» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου), η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στον Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, και για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου παρατίθεται στο παράρτημα του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου και βρίσκεται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.3.5, «Εγγραφα στη διάθεση του κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Η αποτίμηση ανά ακίνητο του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας, όπως αυτή περιλαμβάνεται στην από 31.12.2005 έκθεση εκτίμησης, παρατίθεται στην ενότητα 3.5.11.1 του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Οι ανωτέρω εκθέσεις εκτίμησης βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.3.5, «Εγγραφα στη διάθεση του κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Το Σ.Ο.Ε. συναινεί για την παράθεση περιλήψεων ή και του συνόλου, όλων των εκτιμήσεων που έχουν, κατά καιρούς, πραγματοποιηθεί από τα μέλη της, για τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο προς ενημέρωση των ενδιαφερομένων επενδυτών. Η Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. βεβαιώνει ότι οι ανωτέρω πληροφορίες έχουν αναπαραχθεί σωστά και ότι, εξ όσων γνωρίζει και είναι σε θέση να βεβαιώσει, 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.

3.5.9.2 Έκθεση εκτίμησης της Savills Ελλάς Ε.Π.Ε.

Η εταιρία «ΚΕΝΤΡΙΚΗ - ΕΚΤΙΜΗΤΕΣ & ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Ε.Π.Ε» της οποίας η εμπορική επωνυμία είναι “SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ε.Π.Ε” (στο εξής «Savills»), εδρεύει στην οδό Λουίζης Ριανκούρ 64, «Πύργος Απόλλων», 11523, Αθήνα, τηλ. 210 6996311. Η Savills συνέταξε έκθεση εκτίμησης μετά από σχετική εντολή της Εταιρίας στα πλαίσια της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η εταιρία είναι εγγεγραμμένη στα μητρώα του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών με αριθμό μητρώου 185392. Είναι επίσης καταχωρημένη στα Μητρώα του Πρωτοδικείου Αθηνών με Αριθμό Κατάθεσης: 10749 και Ειδικό Αριθμό Κατάθεσης: 3660. Φέρει Α.Φ.Μ 095422810 και αρμόδια Δ.Ο.Υ είναι η ΚΑ' Αθηνών.

Η Savills συστάθηκε την 7η Οκτωβρίου 1998 με το υπ' αριθμ.10499/7-10-98 Συμβόλαιο Σύστασης Εταιρίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Γρηγορίου Αριστοτέλη Κολυμπάρη και έχει διάρκεια δέκα (10) ετών.

Η νομική της μορφή είναι αυτή της Εταιρίας Περιορισμένης Ευθύνης (Ε.Π.Ε). Η νομοθεσία στην οποία υπάγεται η εταιρία είναι η Ελληνική καθώς χώρα σύστασης είναι η Ελλάδα.

Η έκθεση εκτίμησης αφορά τα 27 ακίνητα της Εταιρίας και έχει ως κρίσιμη ημερομηνία την 31η Δεκεμβρίου 2005. Η εκτίμηση διενεργήθηκε από τον Ορκωτό-Εκτιμητή Δημήτρη Μανουσάκη (Αριθμός Μητρώου του Βρετανικού Ινστιτούτου Πραγματογνωμόνων 1152810) της Savills Ελλάς Ε.Π.Ε.

Η Savills και ο αρμόδιος διαχειριστής και νόμιμος εκπρόσωπος αυτής, κ. Δημήτριος Μανουσάκης, Μέλος του Βρετανικού Ινστιτούτου Πραγματογνωμόνων, βεβαιώνουν ότι η εταιρία και οι συνεργάτες της δεν συνδέονται και δεν διατηρούν οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση με τη Eurobank Properties Α.Ε.Α.Π., με εξαίρεση των αμοιβών που λαμβάνουν στο πλαίσιο των παρεχόμενων υπηρεσιών εκτίμησης των ακινήτων αυτής.

Η Savills αποτελεί μέλος του οργανισμού Savills International από το 1998.

Στην σύνταξη της έκθεσης εκτίμησης του Ορκωτού Εκτιμητή της Savills Ελλάς Ε.Π.Ε. αναφέρονται τα ακόλουθα:

«Η εκτίμηση βασίζεται στα Πρότυπα και τις Οδηγίες (practice statements, guidance notes) του Βρετανικού Ινστιτούτου Πραγματογνωμόνων (Royal Institution of Chartered Surveyors), όπως αναλυτικά παρουσιάζονται στο σχετικό επαγγελματικό εγχειρίδιο (RICS Appraisal and Valuation Manual) του οποίου η τελευταία έκδοση πραγματοποιήθηκε τον Μάιο 2003 (the New Red Book) και τις όποιες παρεπόμενες διορθώσεις/αναθεωρήσεις αυτών έχουν γίνει. Οι εκτιμήσεις πραγματοποιήθηκαν από τον Δημήτρη Μανουσάκη Αρχιτέκτονα Μηχανικό, MSc Econ LSE, MRICS (1152810), μέλος TEE (54176), ο οποίος έχει πιστοποιηθεί ως κατάλληλος για αυτή την εργασία όπως αυτό αναφέρεται στο Practice Statement 1.1. Λαμβάνοντας υπ' όψη το σκοπό των εκτιμήσεων έχει ενσωματωθεί στις εκτιμήσεις τα περιγραφόμενα στις ισχύουσες μισθωτικές συμβάσεις, όπως αυτές περιγράφονται στις ξεχωριστές για κάθε ιδιοκτησία εκθέσεις εκτίμησης, που επισυνάπτονται στο παρόν Πιστοποιητικό.

Η εκτίμηση της κάθε ιδιοκτησίας έγινε με βάση την Αγοραία Αξία (Market Value), ο ορισμός της οποίας καθορίζεται στην Practice Statement 3.2 και είναι ο εξής:

Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο μία ιδιοκτησία θα μπορούσε να μεταβιβαστεί, κατά την ημερομηνία της εκτίμησης, μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, με άμεση συναλλαγή και εντός των πλαισίων της αγοράς, έπειτα από κατάλληλη έρευνα αγοράς και όπου οι δύο πλευρές ενήργησαν με γνώση, σφροσύνη και χωρίς εξαναγκασμό.

Για την ολοκλήρωση των εκτιμήσεων χρησιμοποιήθηκε η επενδυτική μέθοδος. Οι βασικές παράμετροι και υποθέσεις που χρησιμοποιήθηκαν παρατίθενται στο Παράρτημα 1. Οι Εκτιμητικές Παράμετροι παρουσιάζονται στο Παράρτημα 2.

Έπειτα από τις αυτοψίες και έχοντας υπ' όψη τα στοιχεία που της διατέθηκαν και αναφέρονται στις Εκθέσεις Εκτίμησης, η Savills έχει την άποψη ότι η Αγοραία Αξία των 27 ιδιοκτησιών του χαρτοφυλακίου, ιδιοκτησίας EFG EUROBANK PROPERTIES Α.Ε. είναι της τάξεως των: € 271.917 χιλ.

Για τους σκοπούς της εκτίμησης εκτιμήθηκε η Αγοραία Αξία κάθε ιδιοκτησίας χωριστά, χωρίς να λαμβάνεται υπ' όψη οποιαδήποτε πιθανή έκπτωση ή άλλου είδους συμφωνία προερχόμενη από διαπραγμάτευση σε περίπτωση πώλησης του συνόλου ή μέρους του χαρτοφυλακίου.

Η αποτίμηση ανά ακίνητο του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας, όπως αυτή περιλαμβάνεται στην από 31.12.2005 έκθεση εκτίμησης της Savills, παρατίθεται στην ενότητα 3.5.11.1 του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Η ανωτέρω έκθεση εκτίμησης της Savills βρίσκεται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.3.5, «Έγγραφα στη διάθεση του κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Τα συμπεράσματα της έκθεσης εκτίμησης με ημερομηνία 31.12.2005, περιλαμβάνονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο κατόπιν σχετικής της συναίνεσης με τη σύμφωνη γνώμη της Εταιρίας, η οποία βεβαιώνει ότι οι πληροφορίες αυτές έχουν αναπαραχθεί σωστά και ότι, εξ όσων η Εταιρία γνωρίζει και είναι σε θέση να βεβαιώσει, κατά την αναπαραγωγή των εν λόγω εκθέσεων στο Ενημερωτικό Δελτίο, δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαράγόμενες στο Ενημερωτικό Δελτίο πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

3.5.10 Κατάσταση Επενδύσεων 31.12.2005

Η Κατάσταση Επενδύσεων με ημερομηνία 31.12.2005, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στον Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, και για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου παρατίθεται στο παράρτημα του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου και βρίσκεται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.3.5, «Έγγραφα στη διάθεση του κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Την διενέργεια προσυμφωνημένων διαδικασιών για την εν λόγω κατάσταση επενδύσεων διενήργησε ο Ορκωτός Ελεγκτής - Λογιστής κ. Κυριάκος Ριρής (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 12111), της εταιρίας ορκωτών ελεγκτών PriceWaterhouseCoopers Α.Ε.Ε., Λ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι, τηλ.: 210 6874400.

Σύμφωνα με σχετική δήλωση της Εταιρίας μετά την 31.12.2005, ημερομηνία στην οποία αναφέρεται η τελευταία έκθεση εκτίμησης του Σ.Ο.Ε. (Φ.100/620/31.10.2005) δεν έχουν σημειωθεί σημαντικές και ουσιώδεις αλλαγές επί της εκτιμηθείσας αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας όπως αυτές περιλαμβάνονται στην προαναφερθείσα έκθεση εκτίμησης.

3.5.11 Περιγραφή του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της Εταιρίας

Την 31η Δεκεμβρίου 2005, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας περιελάμβανε 27 ακίνητα που αναφέρονται παρακάτω. Την 31η Δεκεμβρίου 2005, το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρίας είχε συνολική μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια 165.307 τ.μ. και αξία € 271,3 εκατ. με βάση την εκτίμηση του Σ.Ο.Ε. Σημειώνεται ότι η συνολική επιφάνεια που αναφέρεται στην Κατάσταση Επενδύσεων, η οποία συντάχθηκε στα πλαίσια της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας στο Χρηματιστήριο Αθηνών, περιλαμβάνει τη μικτή δομηθείσα επιφάνεια. Όλα τα ακίνητα της Εταιρίας βρίσκονται στην Ελλάδα, 16 εκ των οποίων στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών και τα υπόλοιπα 11 ακίνητα βρίσκονται σε άλλες μεγάλες πόλεις όπως η Θεσσαλονίκη, η Πάτρα και τα Ιωάννινα. Τα ακίνητά της αποτελούνται βάσει μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας από χώρους γραφείων (55,7%), αποθηκευτικούς, βιομηχανικούς και άλλους παρόμοιους χώρους (π.χ. πρατήρια καυσίμων) (35,5%), και χώρους εμπορικών καταστημάτων (8,8%). Η κατασκευή της πλειονότητας των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας ολοκληρώθηκε μετά το 1980, ενώ τέσσερα ακίνητα που αντιπροσωπεύουν το 55% της συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας της Εταιρίας έχουν κατασκευαστεί τα τελευταία 5 χρόνια.

Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας έχει ιστορικά χαμηλά ποσοστά αμίσθωτων χώρων και την 31η Δεκεμβρίου 2005, τα ακίνητά της ήταν μισθωμένα κατά ποσοστό περίπου 95,2%. Με εξαίρεση το ακίνητο επί της οδού Λαοδικείας (ένα μέρος του οποίου χρησιμοποιείται από την Εταιρία) και το ακίνητο στα Σπάτα (που διατίθεται προς πώληση), το ποσοστό πληρότητας του χαρτοφυλακίου της είναι 98,5%. Το σημαντικότερο μέρος των εσόδων της Εταιρίας προέρχεται από μισθώματα που λαμβάνονται δυνάμει μακροχρόνιων μισθώσεων. Για το σύνολο του έτους που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2005, τα συνολικά έσοδα από μισθώματα των ακινήτων της Εταιρίας ανήλθαν σε € 16.864 χιλ. και για το έτος που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2004, τα συνολικά έσοδα από μισθώματα ήταν € 16.003 χιλ. (συμπεριλαμβανομένων των εσόδων από μισθώματα για τους ψυκτικούς θαλάμους στα Οινόφυτα Βοιωτίας). Η Εταιρία εισέπραξε περίπου 53,7% των συνολικών εσόδων από μισθώματα για το 2005 από χώρους γραφείων, 24,2% περίπου από αποθηκευτικούς και βιομηχανικούς χώρους και 22,1% περίπου από χώρους εμπορικών καταστημάτων. Περίπου 81,8% των εσόδων της Εταιρίας από μισθώματα για το 2005 προήλθε από τρεις μισθωτές: τον ελληνικό όμιλο λιανικού εμπορίου Μαρινόπουλου¹ (44,3%), τον όμιλο Eurobank² (28,5%) και την CALR (μέλους του ομίλου εταιριών ACR) (9,0%). Η σταθμισμένη μέση διάρκεια των συμφωνητικών μίσθωσης του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας βάσει της συνολικής εκμισθωμένης επιφάνειας του χαρτοφυλακίου είναι περίπου 11 έτη. Περίπου το 55,9% των μισθώσεων της την 31η Δεκεμβρίου 2005 βάσει ετσιοποιημένων μισθωμάτων έχουν προβλέψεις για ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων άνευ χαρτοσήμου με βάση το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.

Στον ακόλουθο πίνακα φαίνονται οι συνολικές μεικτές εκμισθώσιμες επιφάνειες του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας βάσει μίας επισκόπησης των τίτλων των ακινήτων της Εταιρίας την 31η Δεκεμβρίου 2005 ανά περιοχή και τύπο ακινήτου.

Περιοχή	Γραφεία	Εμπορικά Καταστήματα	Αποθήκες/Άλλα	Σύνολο	Σύνολο (%)
(σε τ.μ., εκτός των ποσοστών)					
Κέντρο Αθήνας	4.187	7.527	1.108	12.822	7,8%
Ευρύτερη Περιοχή Αθηνών	87.338	2.787	10.935	101.060	61,1%
Συνολικά για την Αθήνα	91.525	10.314	12.043	113.882	68,9%
Υπόλοιπη Ελλάδα	573	4.217	46.635	51.425	31,1%
Σύνολο	92.098	14.531	58.678	165.307	
Σύνολο (%)	55,7%	8,8%	35,5%	-	100,0%

Τα στοιχεία του ανωτέρω πίνακα αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας.

¹ Για τις ανάγκες του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, όπου γίνεται αναφορά στον «όμιλο Μαρινόπουλου» περιλαμβάνονται οι εταιρίες: Αφοί Μαρινόπουλοι Συμμετοχών και Διοίκησης Επιχειρήσεων Α.Ε., Φαμάρ Α.Β.Ε., DIA Hellas Α.Ε., Carrefour Μαρινόπουλος Α.Ε., Μαρινόπουλος Α.Β.Ε.Τ.Ε., Sephora Μαρινόπουλος Α.Ε.Ε., Μαρινόπουλος Εταιρία Καφέ Α.Ε.Ε.

² Για τις ανάγκες του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, όπου γίνεται αναφορά στον «όμιλο Eurobank» περιλαμβάνονται - για τη χρήση 2005 - οι εταιρίες: Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias Α.Ε., Private Sea Projects Α.Ε., Sete Technical Services S.A., Sete Yacht Management S.A., Private Sea Yachting Α.Ε., Hellas on Line Α.Ε., Λότζικ Ντάτα Ινφορμείσον Σύστημα Α.Ε., Ζήνων Ακίνητα Α.Ε., Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε. και την Φιλοξένια 2004 Α.Ε. Από το 2006 οι εταιρίες Hellas on Line Α.Ε., Λότζικ Ντάτα Ινφορμείσον Σύστημα Α.Ε., Ζήνων Ακίνητα Α.Ε. δεν ανήκουν στον όμιλο της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias Α.Ε.

Στον ακόλουθο πίνακα φαίνονται οι συνολικές εκτιμηθείσες αξίες του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας με βάση την αποτίμηση του Σ.Ο.Ε. την 31η Δεκεμβρίου 2005 ανά περιοχή και τύπο ακινήτου:

Περιοχή	Γραφεία ⁽¹⁾	Εμπορικά Καταστήματα	Αποθήκες/Άλλα ⁽²⁾	Σύνολο (σε χιλ. ευρώ, εκτός των ποσοστών)	Σύνολο (%)
Κέντρο Αθήνας	12.447	34.661	748	47.856	17,7%
Ευρύτερη Περιοχή Αθηνών	149.067	8.817	11.213	169.097	62,3%
Συνολικά για την Αθήνα	161.514	43.478	11.961	216.953	80,0%
Υπόλοιπη Ελλάδα	1.159	11.420	41.790	54.369	20,0%
Σύνολο	162.673	54.898	53.751	271.322	100,0%
Σύνολο (%)	60,0%	20,2%	19,8%	-	-

Τα στοιχεία του ανωτέρω πίνακα αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας.

¹⁾ Αναφορικά με ακίνητα για μικτή χρήση λιανικού εμπορίου - γραφείων, η συνολική αξία με βάση την αποτίμηση του Σ.Ο.Ε. έχει επιμεριστεί με βάση την μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια ανά τύπο χρήσης.

²⁾ Συμπεριλαμβανομένων θέσεων στάθμευσης.

Τα στοιχεία των ανωτέρω δύο πινάκων δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή. Η Διοίκηση της Εταιρίας φέρει την ευθύνη για την ακρίβεια των εν λόγω στοιχείων.

Ο ακόλουθος πίνακας παραθέτει τα πέντε ακίνητα που απέφεραν τα περισσότερα έσοδα από μισθώματα κατά τη διάρκεια του έτους 2005:

Ακίνητο	Κυριότερος Μισθωτής	Συνολικά Έσοδα από Μισθώματα που Εισπράχθηκαν το 2005 (σε χιλ. ευρώ)	Ποσό Συνολικών Εσόδων από μισθώματα που εισπράχθηκαν το 2005
Αγίου Δημητρίου 63	Όμιλος Μαρινόπουλου ¹ Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.	3.889	23,1%
Οινόφυτα Βοιωτίας: Θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (Αποθήκες Ξηρού Φορτίου)	Όμιλος Μαρινόπουλου ²	2.030	12,0%
Αγίου Κωνσταντίνου 59-61	Όμιλος Eurobank ³ Ρεκίτ Μπενκίζερ Ελλάς Α.Ε., Αχιλλέας Κυριακόπουλος Α.Ε.	1.955	11,6%
Σωρού 8-10	Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε., Τιμ Ελλάς Τηλεπικοινωνίες Α.Ε.Β.Ε.	1.691	10,0%
Ερμού 33-35	Όμιλος Μαρινόπουλου ⁴	1.540	9,1%
Σύνολο		11.105	65,8%

Τα στοιχεία του ανωτέρω πίνακα αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

¹⁾ Αφορά στις εταιρίες: Αφοί Μαρινόπουλοι Α.Ε., Φαμάρ Α.Β.Ε., Dia Hellas Α.Ε., Carrefour Μαρινόπουλος Α.Ε., Μαρινόπουλος Α.Β.Ε.Τ.Ε., Sephora Μαρινόπουλος Α.Ε.Ε., Μαρινόπουλος Εταιρία Καφέ Α.Ε.

²⁾ Αφορά στην εταιρία Carrefour Μαρινόπουλος Α.Ε.

³⁾ Αφορά στις εταιρίες: EFG Eurobank Ergasias Α.Ε., Private Sea Projects Α.Ε., Sete Technical Services Α.Ε., Sete Yacht Management Α.Ε., Private Sea Yachting Α.Ε., Hellas on Line Α.Ε., Λότζικ Ντάτα Ινφορμείσον Σύστημα Α.Ε.

⁴⁾ Αφορά στην εταιρία Carrefour Μαρινόπουλος Α.Ε.

Την 31η Δεκεμβρίου 2005, τέσσερα μεμονωμένα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της αντιστοιχούσαν καθένα σε περισσότερο από το 10% της συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας: το ακίνητο επί των οδών Φιλικής Εταιρίας, Ιωλκού, Παναγούλη και Σινιόσσογλου 116 (23,0%), το ακίνητο επί της Αγίου Δημητρίου 63 (15,2%) η αποθήκη ξηρού φορτίου (ambient warehouse) στα Οινόφυτα Βοιωτίας, θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (17,8%) και οι ψυκτικοί θάλαμοι (chilled warehouse) στα Οινόφυτα Βοιωτίας, θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (10,4%).

3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Ο ακόλουθος πίνακας παραθέτει τα πέντε μεγαλύτερα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας βάσει μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας την 31η Δεκεμβρίου 2005:

Ακίνητο	Μισθωτής	Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τ.μ.)	Ποσοστό Συνολικής Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας
Φιλικής Εταιρίας, Ιωλκού, Παναγούλη και Σινιόσογλου 116	όμιλος Eurobank	37.966	23,0%
Οινόφυτα Βοιωτίας, θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (Αποθήκες ξηρού φορτίου)	όμιλος Μαρινόπουλου	29.412	17,8%
Αγίου Δημητρίου 63	όμιλος Μαρινόπουλου, όμιλος Eurobank	25.122	15,2%
Οινόφυτα Βοιωτίας, θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (ψυκτικοί θάλαμοι)	Συντονισμένες Δραστηριότητες Logistics Resources Μ.Ε.Π.Ε.	17.223	10,4%
Αγίου Κωνσταντίνου 59-61	όμιλος Eurobank, Ρεκίτ Μπενκίζέρ Ελλάς Α.Ε., Αχιλλέας Κυριακόπουλος Α.Ε.	11.513	7,0%
Σύνολο		121.235	73,4%

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Σημειώνεται ότι οπουδήποτε στην παρούσα ενότητα γίνεται αναφορά στην Eurobank, η αναφορά αυτή περιλαμβάνει τον όμιλο της Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. και συγκεκριμένα τις εταιρίες του Ομίλου με τις οποίες έχει συνεργασία σήμερα η Εταιρία, ήτοι τις εταιρίες Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., Private Sea Projects A.E., Sete Technical Services S.A., Sete Yacht Management S.A., Private Sea Yachting A.E., Hellas on Line A.E., Λότζικ Ντάτα Ινφορμείσον Σύστημα Α.Ε., Ζήνων Ακίνητα Α.Ε., Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε. και την Φιλοξενία 2004 Α.Ε. Οπουδήποτε στην παρούσα ενότητα γίνεται αναφορά στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., αυτή αφορά αποκλειστικά την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.

Σημειώνεται ότι από το 2006 οι εταιρίες Hellas on Line A.E., Λότζικ Ντάτα Ινφορμείσον Σύστημα Α.Ε., Ζήνων Ακίνητα Α.Ε. δεν ανήκουν στον όμιλο της Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.

Επίσης, οπουδήποτε στην παρούσα ενότητα γίνεται αναφορά στον όμιλο Μαρινόπουλου, η αναφορά αυτή περιλαμβάνει τις εταιρίες του ομίλου με τις οποίες έχει συνεργασία σήμερα η Εταιρία, ήτοι τις εταιρίες Αδελφοί Μαρινόπουλοι Συμμετοχών και Διοίκησης Α.Ε., Φαμάρ Α.Β.Ε., DIA Hellas A.E., Carrefour Μαρινόπουλος Α.Ε., Μαρινόπουλος Α.Β.Ε.Τ.Ε., Sephora Μαρινόπουλος Α.Ε.Ε. και Μαρινόπουλος Εταιρία Καφέ Α.Ε.

Επιπρόσθετα, όπου γίνεται αναφορά στην εταιρία CALR, αφορά την εταιρία Συντονισμένες Δραστηριότητες Logistics Resources Μονοπρόσωπη Ε.Π.Ε., η οποία είναι μέλος του ομίλου ACR.

3.5.11.1 Γενική Επισκόπηση των ακινήτων της Εταιρίας

Ο ακόλουθος πίνακας παραθέτει στοιχεία αναφορικά με τις εκτιμηθείσες αξίες των ακινήτων της Εταιρίας και το ποσοστό πληρότητας για κάθε ακίνητο του χαρτοφυλακίου της. Τα στοιχεία που περιέχονται στον πίνακα είναι αυτά της 31ης Δεκεμβρίου 2005:

Ακίνητο	Εκτιμηθείσα Αξία (ΕΥΡΩ)		Ποσοστό πληρότητας την 31η Δεκεμβρίου 2005 ⁽¹⁾
	Σ.Ο.Ε. ⁽²⁾	Savills ⁽³⁾	
Φιλικής Εταιρίας, Ιωλκού, Παναγούλη και Σινιόσσογλου 116	56.663.490	56.000.000	100% ⁽¹⁾
Αγ. Δημητρίου 63 (κτιριακό συγκρότημα)	42.362.252	42.470.000	100
Αγίου Κωνσταντίνου 59-61	28.625.886	29.790.000	98
Ερμού 33 - 35	24.665.746	25.320.000	100
Οινόφυτα Βοιωτίας: θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (Αποθήκες ξηρού φορτίου)	24.620.873	23.940.000	100
Οινόφυτα Βοιωτίας: θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (αποθήκες - ψυκτικοί θάλαμοι)	17.169.657	16.580.000	100
Σωρού 8 - 10	16.076.426	17.300.000	100
Σταδίου 49 - 49B	13.870.109	13.950.000	46,8
Ελ. Βενιζέλου 2	11.180.204	10.940.000	100
Λεωφ. Κηφισίας 117 και Αγ. Κωνσταντίνου	7.893.238	7.822.000	100
Λεωφ. Πικερμίου - Σπάτων, θέση Πρόκαλη	3.660.000	3.790.000	~ ⁽⁴⁾
Ίωνος Δραγούμη 22	3.525.312	3.437.000	100
Αγ. Ανδρέου 26, Όθωνος, Αμαλίας & Κολοκοτρώνη 1	2.936.538	2.737.000	100
Γράμμου και Αγ. Κωνσταντίνου 49	2.635.699	3.002.000	93,71
Λεωφ. Βουλιαγμένης 4 & Κοκκίνη	2.557.316	2.413.000	100
Βουλιαγμένης, Καλλιρρόης και Κοκκίνη	1.904.612	1.873.000	100
Αχαρνών 358 - 360	1.840.637	1.784.000	100
Δημητριάδος 171, Τοπάλη & Σκενδεράνη	1.726.010	1.575.000	100
Λαοδικείας 16 & Νυμφαίου	1.242.417	1.000.000	56,28 ⁽⁵⁾
28ης Οκτωβρίου 15	1.223.382	1.106.000	100
Κόνωνος 39 και Υμηττού 62	1.027.426	1.194.000	100
Πλατεία Δημοκρατίας 9	891.017	974.300	100
Καλλιρρόης 5 - Περραιβού 20 και Κοκκίνη 4	748.146	708.100	100
Γ. Τσεβά και Πινδάρου 100	741.431	701.700	100
Αιγαίου 77 ^A	643.056	662.900	100
Ελ. Βενιζέλου, Καραμουρτζούνη, Κριεζώτου & Φαρμακίδου	449.504	413.200	100
Β. Κωνσταντίνου 2 ⁽⁶⁾	442.579	433.600	100
Σύνολο / Μέσος Όρος	271.322.963	271.916.800	95,2%⁽⁷⁾

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

¹⁾ Το ποσοστό πληρότητας περιλαμβάνει μισθώσεις που συνήφθησαν την 30η Δεκεμβρίου 2005, με ημερομηνία έναρξης σε μελλοντικές περιόδους.

²⁾ Σύμφωνα με την αποτίμηση του Σ.Ο.Ε. στις 31.12.2005

³⁾ Σύμφωνα με την αποτίμηση της Savills στις 31.12.2005

⁴⁾ Αυτό το ακίνητο διατίθεται προς πώληση.

⁵⁾ Το υπόλοιπο 43,72% του ακινήτου αυτού χρησιμοποιείται από την Εταιρία.

⁶⁾ Στην Εταιρία ανήκουν τα 71,87% του ακινήτου.

⁷⁾ Με εξαίρεση τα ακίνητα επί της οδού Λαοδικείας, και στα Σπάτα, το συνολικό ποσοστό πληρότητας του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας είναι 98,5%.

Ο ακόλουθος πίνακας παραθέτει στοιχεία αναφορικά με τα μισθώματα που αποφέρει το κάθε ακίνητο του χαρτοφυλακίου της. Τα στοιχεία που περιέχονται στον πίνακα είναι αυτά της 31ης Δεκεμβρίου 2005:

Ακίνητο	Μηνιαίο μίσθωμα την 31.12.2005 (€)	Ετήσια έσοδα από μισθώματα χρήσης 2005 (€)	Ετσιοποιημένα Μισθώματα Άνευ Χαρτοσήμου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2005 ⁽¹⁾	Ετσιοποιημένα μισθώματα άνευ χαρτοσήμου κατά την 31.12.2005 βάσει συμβολαίων (€)	Εκτιμώμενη Αξία Ενοικίου ⁽²⁾
Φιλικής Εταιρίας, Ιωλκού, Παναγούλη και Σινιόσσογλου 116	355.266	-	4.263.191 ⁽¹⁾	3.200.313	4.479.600
Αγ. Δημητρίου 63 (κτιριακό συγκρότημα)	325.446	3.889.056	3.905.351	3.905.351	3.243.592
Αγίου Κωνσταντίνου 59-61 ⁽³⁾	158.175	1.955.075	1.898.096	1.898.096	1.688.648
Ερμού 33 - 35	133.331	1.539.762	1.599.976	1.599.976	1.716.000
Οινόφυτα Βοιωτίας: θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (Αποθήκες ξηρού φορτίου)	182.534	2.030.411	2.190.411	2.190.411	1.705.200
Οινόφυτα Βοιωτίας: θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (αποθήκες - ψυκτικοί θάλαμοι)	128.848	1.521.597	1.546.172	1.546.172	1.344.000
Σωρού 8 - 10 ⁽⁴⁾	145.463	1.691.028	1.745.558	1.745.558	1.191.600
Σταδίου 49 - 49B	55.621	691.685	667.447	667.448	963.600
Ελ. Βενιζέλου 2	86.101	1.031.900	1.033.215	1.033.215	789.720
Λεωφ. Κηφισίας 117 και Αγ. Κωνσταντίνου	59.902	717.361	718.829	718.829	465.600
Λεωφ. Πικερμίου - Σπάτων, θέση Πρόκαλη	- ⁽⁵⁾	- ⁽⁵⁾	- ⁽⁵⁾	- ⁽⁵⁾	- ⁽⁵⁾
Ίωνος Δραγούμη 22	21.733	260.800	260.800	260.800	195.600
Αγ. Ανδρέου 26, Όθωνος, Αμαλίας & Κολοκοτρώνη 1	16.300	195.600	195.600	195.600	220.800
Γράμμου και Αγ. Κωνσταντίνου 49	16.859	199.819	202.306	202.306	212.040
Λεωφ. Βουλιαγμένης 4 & Κοκκίνη	19.691	236.298	236.298	236.298	154.800
Βουλιαγμένης, Καλλιρρόης και Κοκκίνη	14.907	178.884	178.884	178.884	123.600
Αχαρνών 358 - 360	13.958	162.935	167.499	167.499	132.000
Δημητριάδος 171, Τοπάλη & Σκενδεράνη	10.595	127.140	127.140	127.140	105.240
Λαοδικείας 16 & Νυμφαίου	4.145	48.164	49.744	49.744	84.420
28ης Οκτωβρίου 15	10.100	67.887	121.200	121.200	39.480
Κόνωνος 39 και Υμηπτού 62	7.969	95.627	95.627	95.627	93.360
Πλατεία Δημοκρατίας 9	3.622	43.467	43.467	43.467	94.440
Καλλιρρόης 5 - Περραιβού 20 και Κοκκίνη 4	3.453	41.436	41.436	41.436	67.200
Γ. Τσεβά και Πινδάρου 100	2.536	30.427	30.427	30.427	66.120
Αιγαίου 77Α	4.166	49.987	49.987	49.987	52.560
Ελ. Βενιζέλου, Καραμουρτζούνη, Κριεζώτου & Φαρμακίδου	1.992	23.907	23.907	23.907	31.800
Β. Κωνσταντίνου 2 ⁽⁶⁾	2.864	34.366	34.366	34.366	35.363
Σύνολο / Μέσος Όρος	1.785.578	16.864.616	21.426.932	20.364.055	19.296.383

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

¹⁾ Τα «ετσιοποιημένα μισθώματα άνευ χαρτοσήμου την 31.12.2005» είναι το αποτέλεσμα του πολλαπλασιασμού του μηνιαίου μισθώματος ανά ακίνητο την 31.12.2005 επί δώδεκα (12) μήνες, χωρίς αναπροσαρμογή βάσει Δ.Τ.Κ., ενώ έχουν ληφθεί υπόψη τα μισθώματα του ακινήτου της Νέας Ιωνίας με την παραδοχή έναρξης μίσθωσης από 1.1.2006. Τα ετσιοποιημένα μισθώματα άνευ χαρτοσήμου αντικατοπτρίζουν μία όσο το δυνατόν πιο αντιπροσωπευτική εικόνα των εσόδων της Εταιρίας από μισθώματα σήμερα. Σε ότι αφορά το ακίνητο της Νέας Ιωνίας, στον ανωτέρω πίνακα περιλαμβάνεται συντηρητική εκτίμηση του ετσιοποιημένου μισθώματος άνευ χαρτοσήμου την 1η Ιανουαρίου 2006 (ύψους € 4.263.191), η οποία αφορά σε σύμβαση μίσθωσης 20ετούς διάρκειας με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., με έναρξη είσπραξης μισθωμάτων την 1η Απριλίου 2006. Το εν λόγω ακίνητο επί του παρόντος υπόκειται σε αναδιαμόρφωση με βάση τις απαιτούμενες προδιαγραφές του μισθωτή. Το ετσιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου για το ακίνητο αυτό θα διαφοροποιηθεί ανάλογα με το συνολικό κόστος αναδιαμόρφωσης του ακινήτου σύμφωνα με τις απαιτούμενες προδιαγραφές του μισθωτή και να ανέλθει μέχρι του ποσού των € 5.175.000. Η Εταιρία δεν εισπράττει έσοδα από μισθώματα για το ακίνητο μέχρι την έναρξη της μίσθωσης (1.4.2006). Το Σύνολο των Ετσιοποιημένων Μισθωμάτων άνευ Χαρτοσήμου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2005, περιλαμβάνει 6 συμβάσεις μίσθωσης με συνολικό ετσιοποιημένο μίσθωμα την 31.12.2005 ύψους € 1.802 χιλ., για τις οποίες επί της παρούσας λαμβάνει χώρα διαπραγμάτευση μεταξύ των ενδιαφερόμενων μισθωτών (ΤΙΜ Ελλάς Τηλεπικοινωνίες

A.E.B.E., PrivatSea Projects Ανώνυμος Εταιρία Ναυτιλιακών Εργασιών, Sete Yacht Management S.A., Privatsea Yachting Ανώνυμος Εταιρία Ναυτιλιακών Εργασιών και Hellas on Line Ανώνυμη Εταιρία Εμπορίας Συσκευών και Υπηρεσιών Τηλεπικοινωνίας και Πληροφορικής (2 συμβάσεις μίσθωσης)) και της Εταιρίας για την τροποποίηση των όρων μίσθωσης. Η σύμβαση μίσθωσης με την SETE Technical Services A.E. η οποία έληξε την 31.12.2005, δεν περιλαμβάνεται στο Σύνολο των Ετσιοποιημένων Μισθωμάτων άνευ Χαρτοσήμου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2005. Τα «ετσιοποιημένα μισθώματα άνευ χαρτοσήμου την 31.12.2005 βάσει συμβολαίων» περιλαμβάνουν μία ακόμα πιο συντηρητική εκτίμηση του του ετσιοποιημένου μισθώματος άνευ χαρτοσήμου την 1η Ιανουαρίου 2006 του ακινήτου της Νέας Ιωνίας, καθώς υπολογίζονται μισθώματα για 9 μήνες, δεδομένου ότι η Εταιρία θα ξεκινήσει να εισπράττει μισθώματα από το εν λόγω ακίνητο την 1η Απριλίου 2006.

²⁾ Η Εκτιμώμενη Αξία Ενοικίου (Estimated Rental Value - ERV) η οποία είναι κατά τη Savills ετήσια μισθωτική αξία ο ορισμός της οποίας γίνεται με βάση το Practice Statement 3.4 και είναι ο ακόλουθος: «Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο μία ιδιοκτησία ή μέρος αυτής μπορεί να ενοικιαστεί, την ημερομηνία της εκτίμησης, μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή, με ορθούς όρους ενοικίασης εντός των προβλεπόμενων πλαισίων της αγοράς, μετά από κατάλληλη έρευνα αγοράς και όπου οι δύο πλευρές ενήργησαν με γνώση, σωφροσύνη και χωρίς εξαναγκασμό.

³⁾ Όσον αφορά τις συμβάσεις μίσθωσης με τις εταιρίες: PrivatSea Projects Ανώνυμος Εταιρία Ναυτιλιακών Εργασιών, Sete Yacht Management S.A., Privatsea Yachting Ανώνυμος Εταιρία Ναυτιλιακών Εργασιών και Hellas on Line Ανώνυμη Εταιρία Εμπορίας Συσκευών και Υπηρεσιών Τηλεπικοινωνίας και Πληροφορικής (2 συμβάσεις μίσθωσης), επί της παρούσας λαμβάνει χώρα διαπραγμάτευση μεταξύ των ανωτέρω εταιριών και της Εταιρίας για την τροποποίηση των όρων μίσθωσης. Το συνολικό ετσιοποιημένο μίσθωμα των εν λόγω συμβάσεων μίσθωσης την 31.12.2005 ανέρχεται σε € 475 χιλ.

⁴⁾ Για τη σύμβαση μίσθωσης με την TIM Ελλάς Τηλεπικοινωνίες Α.Ε.Β.Ε., με Ετσιοποιημένο Μίσθωμα άνευ Χαρτοσήμου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2005 ύψους € 1.327 χιλ., επί της παρούσας λαμβάνει χώρα διαπραγμάτευση μεταξύ της TIM Ελλάς Τηλεπικοινωνιών Α.Ε.Β.Ε. και της Εταιρίας για την τροποποίηση των όρων μίσθωσης.

⁵⁾ Αυτό το ακίνητο διατίθεται προς πώληση.

⁶⁾ Στην Εταιρία ανήκουν τα 71,87% του ακινήτου.

Ο ακόλουθος πίνακας περιγράφει τα φυσικά χαρακτηριστικά όλων των ακινήτων τα οποία η Εταιρία κατέχει, ακόμη και δύναμει συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, την 31η Δεκεμβρίου 2005:

Ακίνητο	Τύπος Ακινήτου	Αριθμ. Κτιρίων	Θέση	Έτος Κτίσης	Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τ.μ.)				Κύριος Μισθωτής
					Γραφεία	Εμπορικό Κατάστημα	Λοιπά	Σύνολο	
Φιλικής Εταιρίας, Ιωλκού, Παναγούλη και Σινιόσoglou 116	Γραφεία, Χώροι Στάθμευσης	4	Αθήνα	2005 ⁽¹⁾	36.603	-	1.363	37.966	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
Αγ. Δημητρίου 63 (κτιριακό συγκρότημα)	Γραφεία	3	Αθήνα	2001 & 2005	25.122	-	-	25.122	Όμιλος Μαρινόπουλου ⁽²⁾
Αγίου Κωνσταντίνου 59-61	Γραφεία, Εμπορικό Κατάστημα	2	Αθήνα	2000	10.866	647	-	11.513	Hellas On Line, Λότζικ Ντάτα Ινφορμέσιον Σύστεμς Α.Ε., Όμιλος Sete
Ερμού 33 - 35	Εμπορικό Κατάστημα	1	Αθήνα	2002 ⁽¹⁾	-	4.641	-	4.641	Όμιλος Μαρινόπουλου ⁽²⁾
Οινόφυτα Βοιωτίας: θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (Αποθήκες ξηρού φορτίου)	Αποθηκευτικοί χώροι	1 ⁽³⁾	Οινόφυτα	2001	-	-	29.412	29.412	Όμιλος Μαρινόπουλου ⁽²⁾
Οινόφυτα Βοιωτίας: θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (αποθήκες - ψυκτικοί θάλαμοι)	Αποθηκευτικοί χώροι	1	Οινόφυτα	2001	-	-	17.223	17.223	CALR
Σωρού 8 - 10	Γραφεία, Χώροι Στάθμευσης	1 (κυριότητα τμήματος)	Αθήνα	2001	4.004	-	2.761	6.765	Μπάμπης Βωβός, TIM
Σταδίου 49 - 49B	Γραφεία, Εμπορικό Κατάστημα	1 ⁽³⁾	Αθήνα	2001	1.854	1.631	-	3.485	ΓΛΟΥ Α.Ε.
Ελ. Βενιζέλου 2	Γραφεία, Πρατήριο Καυσίμων	1	Αθήνα	1999	6.795	-	504	7.300	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., Shell Hellas
Λεωφ. Κηφισίας 117 & Αγ. Κωνσταντίνου	Γραφεία, Εμπορικό Κατάστημα	1	Αθήνα	2000	1.197	1.017	-	2.213	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.

3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Ακίνητο	Τύπος Ακινήτου	Αριθμ. Κτιρίων	Θέση	Έτος Κτίσης	Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τ.μ.)				Κύριος Μισθωτής
					Γραφεία	Εμπορικό Κατάστημα	Λοιπά	Σύνολο	
Λεωφ. Πικερμίου - Σπάτων, Θέση Πρόκαλη	Βιομηχανικός χώρος	1	Σπάτα	1999	-	-	5.363	5.363	-
Ίωνος Δραγούμη 22	Γραφεία, Εμπορικό Κατάστημα	1	Θεσσαλονίκη	1986 & 1997	573	594	-	1.167	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
Γράμμου και Αγ. Κωνσταντίνου 49	Γραφεία, Εμπορικό Κατάστημα, Χώροι Στάθμευσης	1	Αθήνα	2000	2.751	1.124	945	4.819 ⁽⁴⁾	Hyatt, P&G
Αγ. Ανδρέου 26	Εμπορικό Κατάστημα	1	Πάτρα	1987	-	1.107	-	1.107	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
Λεωφ. Βουλιαγμένης 4 & Κοκκίνη	Γραφεία	1	Αθήνα	2000	1.131	-	-	1.131	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
Βουλιαγμένης, Καλλιρρόης και Κοκκίνη	Γραφεία	1	Αθήνα	2000	811	-	-	811	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
Αχαρνών 358 - 360	Εμπορικό Κατάστημα	1 (κυριότητα τμήματος)	Αθήνα	2001	-	873	-	873	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
Δημητριάδος 171, Τοπάλη & Σκενδεράνη	Εμπορικό Κατάστημα	1 (κυριότητα τμήματος)	Βόλος	1988	-	341	-	341	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
Λαοδικείας 16 & Νυμφαίου	Γραφεία	1 (κυριότητα τμήματος)	Αθήνα	2000	391	-	-	391	Ζήνων, Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων
28ης Οκτωβρίου 15	Εμπορικό Κατάστημα	1 (κυριότητα τμήματος)	Ιωάννινα	1985	-	458	-	458	Δημήτριος Δημητρίου & ΣΙΑ Ε.Ε.
Κόνωνος 39 και Υμηπτού 62	Εμπορικό Κατάστημα	1 (κυριότητα τμήματος)	Αθήνα	1987	-	382	-	382	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
Πλατεία Δημοκρατίας 9	Εμπορικό Κατάστημα	1 (κυριότητα τμήματος)	Αγρίνιο	1995	-	383	-	383	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
Καλλιρρόης 5 -Περραιβού 20 και Κοκκίνη 4	Χώροι Στάθμευσης	1 (κυριότητα τμήματος)	Αθήνα	2000	-	-	1.108	1.108	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
Γ. Τσεβά και Πινδάρου 100	Εμπορικό Κατάστημα	1 (κυριότητα τμήματος)	Θήβα	1985	-	369	-	369	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
Αιγαίου 77Α	Εμπορικό Κατάστημα	1 (κυριότητα τμήματος)	Θεσσαλονίκη	1985	-	434	-	434	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
Κριεζώτου & Φαρμακίδου	Εμπορικό Κατάστημα	1 (κυριότητα τμήματος)	Χαλκίδα	1986	-	293	-	293	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
Β. Κωνσταντίνου 2	Εμπορικό Κατάστημα	1 (κυριότητα τμήματος)	Ξάνθη	1994	-	239	-	239 ⁽⁵⁾	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
Σύνολο				92.098	14.531	58.679	165.307		

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

⁽¹⁾ Η σύμβαση αγοράς για αυτό το ακίνητο οριστικοποιήθηκε και υπεγράφη το Σεπτέμβριο 2005.

⁽²⁾ Ο όμιλος Μαρινόπουλου περιλαμβάνει τις εταιρίες: Αδελφοί Μαρινόπουλοι Συμμετοχών και Διοίκησης Α.Ε., Φαμάρ Α.Β.Ε., DIA Hellas Α.Ε., Carrefour Μαρινόπουλος Α.Ε., Μαρινόπουλος Α.Β.Ε.Τ.Ε., Sephora Μαρινόπουλος Α.Ε.Ε., Μαρινόπουλος Εταιρία Καφέ Α.Ε.

⁽³⁾ Αυτό το ακίνητο είναι στην κατοχή της Εταιρίας λόγω σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με την EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.

⁽⁴⁾ 20% εξ αδιαιρέτου αυτού του ακινήτου είναι στην κατοχή της Εταιρίας λόγω σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με την Εμπορική Leasing A.E.

⁽⁵⁾ 71,87% εξ αδιαιρέτου αυτού του ακινήτου είναι στην ιδιοκτησία της Εταιρίας

3.5.11.2 Γενική Επισκόπηση των μισθώσεων των ακινήτων της Εταιρίας

Την 31η Δεκεμβρίου 2005, το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας ήταν μισθωμένο σε 26 (χωρίς τη μίσθωση της Sete Technical Services A.E. που έληξε την 31.12.2005) διαφορετικούς μισθωτές δυνάμει 57 (χωρίς τη μίσθωση της Sete Technical Services A.E. που έληξε την 31.12.2005) συμβάσεων μίσθωσης. Οι μισθωτές της Εταιρίας περιελάμβαναν την Eurobank (41,9% των συνολικών ετσιοποιημένων μισθωμάτων άνευ χαρτοσήμου) και τον όμιλο Μαρινόπουλου (35,9% των συνολικών ετσιοποιημένων μισθωμάτων άνευ χαρτοσήμου), καθώς και μισθωτές από τον εμπορικό, ξενοδοχειακό και ναυτιλιακό τομέα (μεταξύ άλλων) που ο καθένας αντιστοιχεί σε λιγότερο από 10% των ετσιοποιημένων μισθωμάτων άνευ χαρτοσήμου.

Γενικά οι συμβάσεις μίσθωσης που καταρτίζει η Εταιρία είναι 12ετούς διάρκειας, με ποσοστό ετήσιας αναπροσαρμογής βασισμένο στο Δείκτη Τιμών Καταναλωτή συν έως 2%. Κατά τη συνήθη πρακτική της Εταιρίας, ο μισθωτής επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και υποχρεούται να καταβάλει εγγύηση ίση με δύο μηνιαία μισθώματα, που αναπροσαρμόζεται ετησίως. Σε κάποιες συγκεκριμένες περιπτώσεις, οι συμβάσεις μίσθωσης περιέχουν διατάξεις εγγυημένης διάρκειας (με τις οποίες ο μισθωτής συμφωνεί να μην καταγγείλει τη μίσθωση για περίοδο από 6, 10 ή 20 χρόνια) και διατάξεις που υποχρεώνουν τους μισθωτές να φέρουν τα έξοδα ασφάλισης και συντήρησης. Η πολιτική της Εταιρίας είναι να ανανεώνει τις συμβάσεις μίσθωσης με φερέγγυους μισθωτές, ωστόσο, οι όροι των συμβάσεων μίσθωσης συνήθως υπόκεινται σε αναδιαπραγμάτευση, εκτός από ορισμένες περιπτώσεις, όπου ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να ανανεώσει τη μίσθωση με τους ίδιους όρους. Τα μισθωτήρια για όλα τα ακίνητα που εκμισθώνει η Εταιρία έχουν κατατεθεί στις φορολογικές αρχές, όπως απαιτείται από την ελληνική νομοθεσία.

Ο ακόλουθος πίνακας περιγράφει τα ετήσια ποσοστά αναπροσαρμογής των μισθώσεων της Εταιρίας, με βάση τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή:

	Αριθμός Μισθώσεων	Σύνολο Ετσιοποιημένων Μισθωμάτων άνευ χαρτοσήμου την 31η Δεκεμβρίου 2005 ⁽¹⁾	Ποσοστό Ετσιοποιημένων Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου
ΔΤΚ	23 ⁽²⁾	11.986.713	55,9%
ΔΤΚ + 0,5%	3	1.650.021	7,7%
ΔΤΚ +1,0%	29	6.226.735	29,1%
ΔΤΚ +2,0%	2	1.563.463	7,3%
Σύνολο	57⁽³⁾	21.426.932	100,0%

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

⁽¹⁾ Τα «ετσιοποιημένα μισθώματα άνευ χαρτοσήμου την 31.12.2005» είναι το αποτέλεσμα του πολλαπλασιασμού του μηνιαίου μισθώματος ανά ακίνητο την 31.12.2005 επί δώδεκα (12) μήνες, χωρίς αναπροσαρμογή βάσει Δ.Τ.Κ., ενώ έχουν ληφθεί υπόψη τα μισθώματα του ακινήτου της Νέας Ιωνίας με την παραδοχή έναρξης μίσθωσης από 1.1.2006. Τα ετσιοποιημένα μισθώματα άνευ χαρτοσήμου αντικατοπτρίζουν μία όσο το δυνατόν πιο αντιπροσωπευτική εικόνα των εσόδων της Εταιρίας από μισθώματα σήμερα. Σε ότι αφορά το ακίνητο της Νέας Ιωνίας, στον ανωτέρω πίνακα περιλαμβάνεται συντηρητική εκτίμηση του ετσιοποιημένου μισθώματος άνευ χαρτοσήμου την 1η Ιανουαρίου 2006 (ύψους € 4.263.191), η οποία αφορά σε σύμβαση μίσθωσης 20ετούς διάρκειας με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., με έναρξη είσπραξης μισθωμάτων την 1η Απριλίου 2006. Το εν λόγω ακίνητο επί του παρόντος υπόκειται σε αναδιμόρφωση με βάση τις απαιτούμενες προδιαγραφές του μισθωτή. Το ετσιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου για το ακίνητο αυτό θα διαφοροποιηθεί ανάλογα με το συνολικό κόστος αναδιμόρφωσης του ακινήτου σύμφωνα με τις απαιτούμενες προδιαγραφές του μισθωτή και να ανέλθει μέχρι του ποσού των € 5.175.000. Η Εταιρία δεν εισπράττει έσοδα από μισθώματα για το ακίνητο μέχρι την έναρξη της μίσθωσης (1.4.2006). Το Σύνολο των Ετσιοποιημένων Μισθωμάτων άνευ Χαρτοσήμου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2005, περιλαμβάνει 6 συμβάσεις μίσθωσης με συνολικό ετσιοποιημένο μίσθωμα την 31.12.2005 ύψους € 1.802 χιλ., για τις οποίες επί της παρούσας λαμβάνει χώρα διαπραγμάτευση μεταξύ των ενδιαφερόμενων μισθωτών (ΤΙΜ Ελλάς Τηλεπικοινωνίες Α.Ε.Β.Ε., PrivatSea Projects Ανώνυμος Εταιρία Ναυτιλιακών Εργασιών, Sete Yacht Management S.A., Privatsea Yachting Ανώνυμος Εταιρία Ναυτιλιακών Εργασιών και Hellas on Line Ανώνυμη Εταιρία Εμπορίας Συσκευών και Υπηρεσιών Τηλεπικοινωνιών και Πληροφορικής (2 συμβάσεις μίσθωσης)) και της Εταιρίας για την τροποποίηση των όρων μίσθωσης. Η σύμβαση μίσθωσης με την SETE Technical Services A.E. η οποία έληξε την 31.12.2005, δεν περιλαμβάνεται στο Σύνολο των Ετσιοποιημένων Μισθωμάτων άνευ Χαρτοσήμου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2005.

⁽²⁾ Το ετήσιο ποσοστό αναπροσαρμογής για τρεις από αυτές τις συμβάσεις μίσθωσης υπόκειται σε πλεονέκτημα ίσο με 3,0%.

⁽³⁾ Δεν συμπεριλαμβάνεται η σύμβαση μίσθωσης μεταξύ της Εταιρίας και της Sete Technical Services η οποία έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2005.

Οι ακόλουθες πληροφορίες αφορούν τη λήξη των μισθωμάτων των ακινήτων της Εταιρίας την 31 Δεκεμβρίου 2005:

Έτος Λήξης του Μισθώματος	Αριθμός Συμβολαίων Μίσθωσης που Λήγουν	Σύνολο Ετσιοποιημένων Μισθωμάτων άνευ χαρτοσήμου (31η Δεκεμβρίου 2005) ⁽¹⁾	Ποσοστό Ετσιοποιημένων Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου	Σύνολο εγγυημένων ετσιοποιημένων μισθωμάτων (31η Δεκεμβρίου 2005) ⁽²⁾	Ποσοστό εγγυημένων ετσιοποιημένων μισθωμάτων άνευ χαρτοσήμου ⁽²⁾
2006	1	77.379	0,4%	-	-
2007-2010	-	-	-	1.866.758	8,7%
2011	10	1.817.588	8,5%	474.135	2,2%
2012	5	882.489	4,1%	1.369.476	6,4%
2013	7	4.947.507	23,1%	2.224.521	10,4%
2014	19	6.818.514	31,8%	3.146.148	14,7%
2015	8	1.592.499	7,4%	-	-
2016	4	239.118	1,1%	-	-
2017 και μετέπειτα	3	5.051.838	23,6%	4.930.639	23,0%
Σύνολο	57	21.426.932	100,0%	14.011.677	65,4%

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

⁽¹⁾ Τα «ετσιοποιημένα μισθώματα άνευ χαρτοσήμου την 31.12.2005» είναι το αποτέλεσμα του πολλαπλασιασμού του μηνιαίου μισθώματος ανά ακίνητο την 31.12.2005 επί δώδεκα (12) μήνες, χωρίς αναπροσαρμογή βάσει Δ.Τ.Κ., ενώ έχουν ληφθεί υπόψη τα μισθώματα του ακινήτου της Νέας Ιωνίας με την παραδοχή έναρξης μίσθωσης από 1.1.2006. Τα ετσιοποιημένα μισθώματα άνευ χαρτοσήμου αντικατοπτρίζουν μία όσο το δυνατόν πιο αντιπροσωπευτική εικόνα των εσόδων της Εταιρίας από μισθώματα σήμερα. Σε ότι αφορά το ακίνητο της Νέας Ιωνίας, στον ανωτέρω πίνακα περιλαμβάνεται συντηρητική εκτίμηση του ετσιοποιημένου μισθώματος άνευ χαρτοσήμου την 1η Ιανουαρίου 2006 (ύψους € 4.263.191), η οποία αφορά σε σύμβαση μίσθωσης 20ετούς διάρκειας με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., με έναρξη είσπραξης μισθωμάτων την 1η Απριλίου 2006. Το εν λόγω ακίνητο επί του παρόντος υπόκειται σε αναδιαμόρφωση με βάση τις απαιτούμενες προδιαγραφές του μισθωτή. Το ετσιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου για το ακίνητο αυτό θα διαφοροποιηθεί ανάλογα με το συνολικό κόστος αναδιαμόρφωσης του ακινήτου σύμφωνα με τις απαιτούμενες προδιαγραφές του μισθωτή και να ανέλθει μέχρι του ποσού των € 5.175.000. Η Εταιρία δεν εισπράττει έσοδα από μισθώματα για το ακίνητο μέχρι την έναρξη της μίσθωσης (1.4.2006). Το Σύνολο των Ετσιοποιημένων Μισθωμάτων άνευ Χαρτοσήμου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2005, περιλαμβάνει 6 συμβάσεις μίσθωσης με συνολικό ετσιοποιημένο μίσθωμα την 31.12.2005 ύψους € 1.802 χιλ., για τις οποίες επί της παρούσας λαμβάνει χώρα διαπραγμάτευση μεταξύ των ενδιαφερόμενων μισθωτών (TIM Ελλάς Τηλεπικοινωνίες Α.Ε.Β.Ε., PrivatSea Projects Ανώνυμος Εταιρία Ναυτιλιακών Εργασιών, Sete Yacht Management S.A., Privatsea Yachting Ανώνυμος Εταιρία Ναυτιλιακών Εργασιών και Hellas on Line Ανώνυμη Εταιρία Εμπορίας Συσκευών και Υπηρεσιών Τηλεπικοινωνίας και Πληροφορικής (2 συμβάσεις μίσθωσης)) και της Εταιρίας για την τροποποίηση των όρων μίσθωσης. Η σύμβαση μίσθωσης με την SETE Technical Services A.E. η οποία έληξε την 31.12.2005, δεν περιλαμβάνεται στο Σύνολο των Ετσιοποιημένων Μισθωμάτων άνευ Χαρτοσήμου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2005.

⁽²⁾ Εγγυημένο ετσιοποιημένο μίσθωμα είναι το ετσιοποιημένο μίσθωμα για συμβάσεις με όρους εγγυημένης μίσθωσης (όπου ο μισθωτής συμφωνεί να μην καταγγείλει τη μίσθωση για χρονικό διάστημα 6, 10 ή 20 ετών).

3.5.11.3 Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας ανά γεωγραφική περιοχή

Ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας ανά γεωγραφική περιοχή την 31η Δεκεμβρίου 2005:

	Αρ. Κτιρίων	Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας	Ποσοστό Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου ⁽¹⁾
Αθήνα	16	113.883	97,6% ⁽²⁾	78,4%
Θεσσαλονίκη	2	1.600	100,0%	1,5%
Άλλο	9	49.824	90,3%	20,1%
Σύνολο	27	165.307	95,2%⁽³⁾	100,0%

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

⁽¹⁾ Τα «ετησιοποιημένα μισθώματα άνευ χαρτοσήμου την 31.12.2005» είναι το αποτέλεσμα του πολλαπλασιασμού του μηνιαίου μισθώματος ανά ακίνητο την 31.12.2005 επί δώδεκα (12) μήνες, χωρίς αναπροσαρμογή βάσει Δ.Τ.Κ., ενώ έχουν ληφθεί υπόψη τα μισθώματα του ακινήτου της Νέας Ιωνίας με την παραδοχή έναρξης μίσθωσης από 1.1.2006. Τα ετησιοποιημένα μισθώματα άνευ χαρτοσήμου αντικατοπτρίζουν μία όσο το δυνατόν πιο αντιπροσωπευτική εικόνα των εσόδων της Εταιρίας από μισθώματα σήμερα. Σε ότι αφορά το ακίνητο της Νέας Ιωνίας, στον ανωτέρω πίνακα περιλαμβάνεται συντηρητική εκτίμηση του ετησιοποιημένου μισθώματος άνευ χαρτοσήμου την 1η Ιανουαρίου 2006 (ύψους € 4.263.191), η οποία αφορά σε σύμβαση μίσθωσης 20ετούς διάρκειας με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., με έναρξη είσπραξης μισθωμάτων την 1η Απριλίου 2006. Το εν λόγω ακίνητο επί του παρόντος υπόκειται σε αναδιαμόρφωση με βάση τις απαιτούμενες προδιαγραφές του μισθωτή. Το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου για το ακίνητο αυτό θα διαφοροποιηθεί ανάλογα με το συνολικό κόστος αναδιαμόρφωσης του ακινήτου σύμφωνα με τις απαιτούμενες προδιαγραφές του μισθωτή και να ανέλθει μέχρι του ποσού των € 5.175.000. Η Εταιρία δεν εισπράττει έσοδα από μισθώματα για το ακίνητο μέχρι την έναρξη της μίσθωσης (1.4.2006). Το Σύνολο των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων άνευ Χαρτοσήμου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2005, περιλαμβάνει 6 συμβάσεις μίσθωσης με συνολικό ετησιοποιημένο μίσθωμα την 31.12.2005 ύψους € 1.802 χιλ., για τις οποίες επί της παρούσας λαμβάνει χώρα διαπραγμάτευση μεταξύ των ενδιαφερόμενων μισθωτών (TIM Ελλάς Τηλεπικοινωνίες Α.Ε.Β.Ε., PrivatSea Projects Ανώνυμος Εταιρία Ναυτιλιακών Εργασιών, Sete Yacht Management S.A., Privatsea Yachting Ανώνυμος Εταιρία Ναυτιλιακών Εργασιών και Hellas on Line Ανώνυμη Εταιρία Εμπορίας Συσκευών και Υπηρεσιών Τηλεπικοινωνίας και Πληροφορικής (2 συμβάσεις μίσθωσης)) και της Εταιρίας για την τροποποίηση των όρων μίσθωσης. Η σύμβαση μίσθωσης με την SETE Technical Services A.E. η οποία έληξε την 31.12.2005, δεν περιλαμβάνεται στο Σύνολο των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων άνευ Χαρτοσήμου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2005.

⁽²⁾ Με εξαίρεση το ακίνητο επί της οδού Λαοδικείας (το οποίο χρησιμοποιείται εν μέρει από την Εταιρία) και το ακίνητο στα Σπάτα (το οποίο διατίθεται προς πώληση), το ποσοστό πληρότητας του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας στην Αθήνα είναι 97,80%.

⁽³⁾ Με εξαίρεση τα ακίνητα επί της οδού Λαοδικείας και στα Σπάτα, το συνολικό ποσοστό πληρότητας του χαρτοφυλακίου είναι 98,50%.

3.5.11.4 Το Χαρτοφυλάκιο ανά τομέα αγοράς

Ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας ανά κλάδο αγοράς την 31η Δεκεμβρίου 2005:

	Αρ. Ακινήτων ⁽¹⁾	Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας	Ποσοστό Ετπαιοποιημένων Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου ⁽²⁾
Γραφεία	11	92.098	97,6% ⁽³⁾	61,2%
Εμπορικό Κατάστημα	12	14.531	97,9%	18,8%
Αποθήκες / Βιομηχανικοί Χώροι	4	58.678	90,9% ⁽⁴⁾	20,0%
Σύνολο	27	165.307	95,2%⁽⁵⁾	100,0%

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρηση της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

⁽¹⁾ Τα ακίνητα Μικτής χρήσης (π.χ. γραφεία - εμπορικά καταστήματα ή γραφεία - πρατήρια βενζίνης) έχουν προσμετρηθεί με βάση την κύρια χρήση τους.

⁽²⁾ Τα «ετπαιοποιημένα μισθώματα άνευ χαρτοσήμου την 31.12.2005» είναι το αποτέλεσμα του πολλαπλασιασμού του μηνιαίου μισθώματος ανά ακίνητο την 31.12.2005 επί δώδεκα (12) μήνες, χωρίς αναπροσαρμογή βάσει Δ.Τ.Κ., ενώ έχουν ληφθεί υπόψη τα μισθώματα του ακινήτου της Νέας Ιωνίας με την παραδοχή έναρξης μίσθωσης από 1.1.2006. Τα ετπαιοποιημένα μισθώματα άνευ χαρτοσήμου αντικατοπτρίζουν μία όσο το δυνατόν πιο αντιπροσωπευτική εικόνα των εσόδων της Εταιρίας από μισθώματα σήμερα. Σε ότι αφορά το ακίνητο της Νέας Ιωνίας, στον ανωτέρω πίνακα περιλαμβάνεται συντηρητική εκτίμηση του ετπαιοποιημένου μισθώματος άνευ χαρτοσήμου την 1η Ιανουαρίου 2006 (ύψους € 4.263.191), η οποία αφορά σε σύμβαση μίσθωσης 20ετούς διάρκειας με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., με έναρξη είσπραξης μισθωμάτων την 1η Απριλίου 2006. Το εν λόγω ακίνητο επί του παρόντος υπόκειται σε αναδιαμόρφωση με βάση τις απαιτούμενες προδιαγραφές του μισθωτή. Το ετπαιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου για το ακίνητο αυτό θα διαφοροποιηθεί ανάλογα με το συνολικό κόστος αναδιαμόρφωσης του ακινήτου σύμφωνα με τις απαιτούμενες προδιαγραφές του μισθωτή και να ανέλθει μέχρι του ποσού των € 5.175.000. Η Εταιρία δεν εισπράττει έσοδα από μισθώματα για το ακίνητο μέχρι την έναρξη της μίσθωσης (1.4.2006). Το Σύνολο των Ετπαιοποιημένων Μισθωμάτων άνευ Χαρτοσήμου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2005, περιλαμβάνει 6 συμβάσεις μίσθωσης με συνολικό ετπαιοποιημένο μίσθωμα την 31.12.2005 ύψους € 1.802 χιλ., για τις οποίες επί της παρούσας λαμβάνει χώρα διαπραγμάτευση μεταξύ των ενδιαφερόμενων μισθωτών (TIM Ελλάς Τηλεπικοινωνίες Α.Ε.Β.Ε., PrivatSea Projects Ανώνυμος Εταιρία Ναυτιλιακών Εργασιών, Sete Yacht Management S.A., Privatsea Yachting Ανώνυμος Εταιρία Ναυτιλιακών Εργασιών και Hellas on Line Ανώνυμη Εταιρία Εμπορίας Συσκευών και Υπηρεσιών Τηλεπικοινωνίας και Πληροφορικής (2 συμβάσεις μίσθωσης)) και της Εταιρίας για την τροποποίηση των όρων μίσθωσης. Η σύμβαση μίσθωσης με την SETE Technical Services A.E. η οποία έληξε την 31.12.2005, δεν περιλαμβάνεται στο Σύνολο των Ετπαιοποιημένων Μισθωμάτων άνευ Χαρτοσήμου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2005.

⁽³⁾ Με εξαίρεση το ακίνητο επί της οδού Λαοδικείας (που είναι εν μέρει κατειλημμένο από την Εταιρία), το ποσοστό πληρότητας των γραφείων της Εταιρίας είναι 97,8%.

⁽⁴⁾ Με εξαίρεση το ακίνητο στα Σπάτα, (το οποίο διατίθεται προς πώληση) το ποσοστό πληρότητας για τους αποθηκευτικούς/βιομηχανικούς χώρους είναι 100,0%.

⁽⁵⁾ Με εξαίρεση τα ακίνητα επί της οδού Λαοδικείας και στα Σπάτα, το συνολικό ποσοστό πληρότητας των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας είναι 98,5%.

3.5.11.5 Οι κυριότεροι μισθωτές του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας

Οι ακόλουθες πληροφορίες αφορούν τους πέντε κυριότερους μισθωτές με βάση το ποσοστό ενοικίων άνευ χαρτοσήμου σε ετήσια βάση την 31η Δεκεμβρίου 2005:

Μισθωτής	Αρ. Συμβολαίων μίσθωσης	Τ.μ. που εκμισθώνονται	Σύνολο ετησιοποιημένων μισθωμάτων άνευ χαρτοσήμου (την 31 Δεκεμβρίου 2005) ⁽¹⁾	Ποσοστό επί των Συνολικών Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων Άνευ Χαρτοσήμου
Eurobank ⁽²⁾	27	64.956	8.968.228	41,9%
Όμιλος Μαρινόπουλου ⁽³⁾	19	59.174	7.695.593	35,9%
CALR	1	17.223	1.546.172	7,2%
TIM Hellas ⁽⁴⁾	1	4.004	1.326.811	6,2%
ΓΛΟΥ Α.Ε.	1	1.631	667.448	3,1%
Σύνολο	49	146.988	20.204.252	94,3%

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

⁽¹⁾ Τα «ετησιοποιημένα μισθώματα άνευ χαρτοσήμου την 31.12.2005» είναι το αποτέλεσμα του πολλαπλασιασμού του μηνιαίου μισθώματος ανά ακίνητο την 31.12.2005 επί δώδεκα (12) μήνες, χωρίς αναπροσαρμογή βάσει Δ.Τ.Κ., ενώ έχουν ληφθεί υπόψη τα μισθώματα του ακινήτου της Νέας Ιωνίας με την παραδοχή έναρξης μίσθωσης από 1.1.2006. Τα ετησιοποιημένα μισθώματα άνευ χαρτοσήμου αντικατοπτρίζουν μία όσο το δυνατόν πιο αντιπροσωπευτική εικόνα των εσόδων της Εταιρίας από μισθώματα σήμερα. Σε ότι αφορά το ακίνητο της Νέας Ιωνίας, στον ανωτέρω πίνακα περιλαμβάνεται συντηρητική εκτίμηση του ετησιοποιημένου μισθώματος άνευ χαρτοσήμου την 1η Ιανουαρίου 2006 (ύψους € 4.263.191), η οποία αφορά σε σύμβαση μίσθωσης 20ετούς διάρκειας με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., με έναρξη είσπραξης μισθωμάτων την 1η Απριλίου 2006. Το εν λόγω ακίνητο επί του παρόντος υπόκειται σε αναδιαμόρφωση με βάση τις απαιτούμενες προδιαγραφές του μισθωτή. Το ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου για το ακίνητο αυτό θα διαφοροποιηθεί ανάλογα με το συνολικό κόστος αναδιαμόρφωσης του ακινήτου σύμφωνα με τις απαιτούμενες προδιαγραφές του μισθωτή και να ανέλθει μέχρι του ποσού των € 5.175.000. Η Εταιρία δεν εισπράττει έσοδα από μισθώματα για το ακίνητο μέχρι την έναρξη της μίσθωσης (1.4.2006). Το Σύνολο των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων άνευ Χαρτοσήμου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2005, περιλαμβάνει 6 συμβάσεις μίσθωσης με συνολικό ετησιοποιημένο μίσθωμα την 31.12.2005 ύψους € 1.802 χιλ., για τις οποίες επί της παρούσας λαμβάνει χώρα διαπραγμάτευση μεταξύ των ενδιαφερόμενων μισθωτών (TIM Ελλάς Τηλεπικοινωνίες Α.Ε.Β.Ε., PrivatSea Projects Ανώνυμος Εταιρία Ναυτιλιακών Εργασιών, Sete Yacht Management S.A., Privatsea Yachting Ανώνυμος Εταιρία Ναυτιλιακών Εργασιών και Hellas on Line Ανώνυμη Εταιρία Εμπορίας Συσκευών και Υπηρεσιών Τηλεπικοινωνίας και Πληροφορικής (2 συμβάσεις μίσθωσης)) και της Εταιρίας για την τροποποίηση των όρων μίσθωσης. Η σύμβαση μίσθωσης με την SETE Technical Services A.E. η οποία έληξε την 31.12.2005, δεν περιλαμβάνεται στο Σύνολο των Ετησιοποιημένων Μισθωμάτων άνευ Χαρτοσήμου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2005.

⁽²⁾ Ο όμιλος Eurobank περιλαμβάνει την 31/12/2005 τις εταιρίες: Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., Private Sea Projects A.E., Sete Technical Services S.A., Sete Yacht Management S.A., Private Sea Yachting A.E., Hellas on Line A.E., Λότζικ Ντάτα Ινφορμείον Συστήμ A.E., Ζήνων Ακίνητα A.E., Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων A.E. και Φιλοξενία 2004 A.E.

⁽³⁾ Ο όμιλος Μαρινόπουλου περιλαμβάνει τις εταιρίες: Αφοί Μαρινόπουλοι Συμμετοχών και Διοίκησης Επιχειρήσεων Α.Ε., Φαμάρ ABE, DIA Hellas A.E., Carrefour Μαρινόπουλος A.E., Μαρινόπουλος ABETE, Sephora Μαρινόπουλος A.E.E., Μαρινόπουλος Εταιρία Καφέ A.E.E..

⁽⁴⁾ Για τη σύμβαση μίσθωσης με την TIM Ελλάς Τηλεπικοινωνίες Α.Ε.Β.Ε., με Ετησιοποιημένο Μίσθωμα άνευ Χαρτοσήμου κατά την 31η Δεκεμβρίου 2005, ύψους € 1.327 χιλ., επί της παρούσας λαμβάνει χώρα διαπραγμάτευση μεταξύ της TIM Ελλάς Τηλεπικοινωνιών Α.Ε.Β.Ε. και της Εταιρίας για την τροποποίηση των όρων μίσθωσης.

3.5.11.6 Γεωγραφική Κατανομή Μισθώσεων για τις χρήσεις 2003-2005

Ο ακόλουθος πίνακας περιγράφει την γεωγραφική κατανομή των μισθώσεων της Εταιρίας για τις χρήσεις 2003-2005:

ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Περιοχή	2003		2004		2005	
(ποσά σε χιλ. €)	ΠΟΣΟ	%	ΠΟΣΟ	%	ΠΟΣΟ	%
Αθήνα	10.861	82,05%	11.976	74,84%	12.478	74,00%
Θεσσαλονίκη	307	2,32%	307	1,92%	311	1,84%
Βοιωτία	1.601	12,09%	3.233	20,20%	3.552	21,06%
Υπόλοιπη Ελλάδα	468	3,54%	487	3,04%	523	3,10%
ΣΥΝΟΛΟ	13.237	100,00%	16.003	100,00%	16.864	100,00%

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω στοιχεία χρήσης 2003 αφορούν στις οικονομικές καταστάσεις που συντάχθηκαν από την Εταιρία βάσει του Ε.Γ.Λ.Σ. και του Ν. 2190/1920 για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Παραρτήματος Ι της ενότητας 20.1 του Κανονισμού 809/2004 της Επιτροπής της Ευρωπαϊκής Ένωσης, οι οποίες έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή, κ. Δημήτρη Ντζανάτο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 11521) της ελεγκτικής εταιρίας Grant Thornton Certified Auditors A.E. Τα στοιχεία χρήσεων 2004 και 2005 προέρχονται από τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις χρήσης 2005, οι οποίες έχουν συνταχθεί με βάση τη Δ.Π.Χ.Π. από την Εταιρία και έχουν ελεγχθεί από την εταιρία ορκωτών ελεγκτών PriceWaterhouseCoopers A.E.E.

Το σύνολο των ανωτέρω στοιχείων παρατίθεται σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρίας και δεν έχει ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

3.5.11.7 Περιγραφές μεμονωμένων ακινήτων

Στην ακόλουθη ενότητα περιγράφονται τα πιο σημαντικά χαρακτηριστικά των ακινήτων της Εταιρίας. Σύμφωνα με το Σ.Ο.Ε., η συνολική εκτιμηθείσα αξία των ακινήτων της, την 31η Δεκεμβρίου 2005, ήταν € 271.322.963.

1. Φιλικής Εταιρίας, Ιωλκού, Παναγούλη και Σινιόσσογλου 116 (Νέα Ιωνία)

Το ακίνητο είναι ένα συγκρότημα επτά κτιρίων. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου περίπου 20.247 τ.μ. Στην Εταιρία ανήκουν τα κτίρια 1, 2, 3 και 4 (συμπεριλαμβανομένων και 300 θέσεων στάθμευσης) και επιπλέον 112 θέσεις στάθμευσης. Από την 29η Δεκεμβρίου 2005 το ακίνητο (με εξαίρεση 160 τ.μ. του δευτέρου ορόφου του κτιρίου 4 και 5 θέσεων στάθμευσης), εκμισθώνεται στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με έναρξη την 1η Απριλίου 2006 και λήξη την 31η Μαρτίου 2026, με δικαίωμα της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. για ανανέωση της σύμβασης κατόπιν αναδιαπραγμάτευσης των όρων αναφορικά με τη διάρκεια και το μίσθωμα. Το ακίνητο είναι επί του παρόντος υπό διαμόρφωση σύμφωνα με τις απαιτούμενες προδιαγραφές της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. πριν από την έναρξη της σύμβασης μίσθωσης. Η σύμβαση μίσθωσης με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. προβλέπει ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου ίσο με περίπου € 4.263.191. Το μίσθωμα αυτό θα συμπεριλάβει ένα μεταβλητό ποσό που θα καθοριστεί ανάλογα με το τελικό κόστος των εργασιών διαμόρφωσης του ακινήτου σύμφωνα με τις απαιτούμενες προδιαγραφές της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. Συνοπολογίζοντας αυτό το μεταβλητό ποσό το ετησιοποιημένο μίσθωμα για το ακίνητο μπορεί να ανέλθει μέχρι του ποσού € 5.175.000. Η εν λόγω σύμβαση μίσθωσης περιλαμβάνει όρο εγγυημένης διάρκειας της μίσθωσης, η οποία λήγει την 31η Μαρτίου 2026. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και για όλα τα άλλα τέλη και φόρους που σχετίζονται με το ακίνητο. Ο μισθωτής επίσης ευθύνεται για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης. Η σύμβαση μίσθωσης θα παραμείνει σε ισχύ εάν η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. εξαγοραστεί ή συγχωνευτεί με άλλη τράπεζα.

Έτος κατασκευής	Κτίριο 3: δεκαετία 1950, Κτίρια 1, 2 και 4: 2001
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	2006 (σε εξέλιξη)
Εκτιμηθείσα αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 56.663.490
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 56.000.000
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια	37.966 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας ανά χρήση	96,4% (γραφεία), 3,6%(χώροι στάθμευσης)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 4.263.191
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Σε ότι αφορά το εν λόγω ακίνητο, η Εταιρία με την από 8.2.2006 επιστολή της αναφέρει ότι «σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 43.267/29.8.2005 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας - κανονισμό του συμβ/φου Αθηνών Β. Χρόνη και το υπ' αριθμ. 2181/30.9.2005 συμβόλαιο αγοραπωλησίας οριζοντίων ιδιοκτησιών σε συγκρότημα κτιρίων της συμβ/φου Αθηνών Αικ. Μαυρουδή (τίτλος κτήσης), ο μεσώροφος του Κτιρίου 4 έχει επιφάνεια 352,03 τ.μ., ενώ στην πραγματικότητα έχει επιφάνεια 1.359,98 τ.μ., ήτοι υφίσταται απόκλιση 1.007,95 τ.μ.»

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης, ο εκμισθωτής θα διενεργήσει τεχνικές εργασίες αναβάθμισης της κατάστασης του μισθίου, διαμόρφωσης του χώρου και εργασίες εγκατάστασης ηλεκτρονικής υποδομής συνολικού εκτιμώμενου κόστους € 12.000.000. Σύμφωνα με δεσμευτικές επιστολές μεταξύ του μισθωτή και εκμισθωτή, μετά την ολοκλήρωση των εν λόγω εργασιών τα μηνιαία μισθώματα θα αναπροσαρμοστούν έτσι ώστε η απόδοση των πρόσθετων επενδεδυμένων κεφαλαίων για τον εκμισθωτή (Εταιρία) να ισούται με την απόδοση των κεφαλαίων που έχει αρχικά επενδύσει.

2. Αγίου Δημητρίου 63 ή (Π. Μαρινόπουλου), Αθήνα (Αλίμος).

Το ακίνητο αυτό είναι ένα συγκρότημα τριών κτιρίων γραφείων στην περιοχή του Αλίκου στην Αθήνα. Τα Κτίρια 1 και 2 βρίσκονται επί οικοπέδου 19.593 τ.μ. και το Κτίριο 3 επί οικοπέδου περίπου 7.042 τ. μ. Το ακίνητο διαθέτει 288 υπαίθριες θέσεις στάθμευσης. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία και έχει μισθωθεί σε 8 μισθωτές μέσω 17 διαφορετικών συμβάσεων μίσθωσης. Οι κύριοι μισθωτές του ακινήτου είναι η Φαμάρ ΑΒΕ Φαρμάκων και Καλλυντικών (του Ομίλου Μαρινόπουλου) και η Carrefour Μαρινόπουλος Α.Ε. Περίπου 13.300 τ.μ. και 95 υπαίθριες θέσεις στάθμευσης έχουν εκμισθωθεί στη Φαμάρ Α.Β.Ε. Φαρμάκων & Καλλυντικών βάσει έξι συμβάσεων μίσθωσης που λήγουν την 31η Ιουλίου 2014, με ετησιοποιημένα μισθώματα άνευ χαρτοσήμου που ανέρχονται συνολικά σε περίπου € 1.934.793. Οι περισσότερες συμβάσεις μίσθωσης περιλαμβάνουν όρο εγγυημένης διάρκειας της μίσθωσης, η οποία λήγει την 31η Ιουλίου 2010. Η Φαμάρ Α.Β.Ε. Φαρμάκων & Καλλυντικών επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Συνολικά περίπου 11.822 τ.μ. και 144 υπαίθριες θέσεις στάθμευσης έχουν εκμισθωθεί σε διάφορες εταιρίες του Ομίλου Μαρινόπουλου (συμπεριλαμβανομένων των DIA Hellas Α.Ε., Carrefour Μαρινόπουλος Α.Ε., Αφοί Μαρινόπουλοι Συμμετοχών και Διοίκησης Επιχειρήσεων Ανώνυμος Εταιρία, Μαρινόπουλος ΑΒΕΤΕ, Sephora Μαρινόπουλος Α.Ε.Ε. και Μαρινόπουλος Εταιρία Καφέ Α.Ε.Ε.) δυνάμει 10 συμβάσεων μίσθωσης, η πλειοψηφία των οποίων λήγει την 31η Ιουλίου 2014, με ετησιοποιημένα μισθώματα άνευ χαρτοσήμου € 1.970.412. Μία από τις συμβάσεις μίσθωσης με την Carrefour Μαρινόπουλος Α.Ε., με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου περίπου € 474.135, περιέχει όρο εγγυημένης διάρκειας της μίσθωσης που λήγει την 26η Δεκεμβρίου 2009. Οι μισθωτές επιβαρύνονται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Οι μισθωτές ευθύνονται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος κατασκευής	κτίρια 1 και 2: έτος 1961, κτίριο 3 : έτος 1974
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	2002
Εκτιμθεία αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 42.362.252
Εκτιμθεία αξία (Savills)	€ 42.470.000
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια	25.122 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 3.905.351
Αριθμός μισθωτών	8
Ποσοστό πληρότητας	100%

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

3. Αγίου Κωνσταντίνου 59 - 61, Αθήνα (Μαρούσι).

Το ακίνητο είναι ένα κτιριακό συγκρότημα που ονομάζεται «Kifissias Plaza» με δύο τετραώροφα κτίρια (το κάθε ένα με ισόγειο και δώμα) που έχουν κοινό υπόγειο και συνδέονται με γέφυρα στον τρίτο όροφο. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης περίπου 5.974 τ.μ. και διαθέτει 64 θέσεις στάθμευσης, που βρίσκονται στο κοινό υπόγειο. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία. Οι κύριοι μισθωτές του ακινήτου είναι η Hellas On Line Α.Ε. και η Λότζικ Ντάτα Ινφορμείσον Σύστεμς Α.Ε. Από την 1η Μαρτίου 2003, περίπου 1.854 τ.μ. και 15 θέσεις στάθμευσης μισθώνονται στην Hellas On Line δυνάμει μίας σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 28η Φεβρουαρίου 2015, με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου περίπου € 311.993, που έχει αναπροσαρμοστεί σε περίπου € 334.640 για το 2006, € 473.223 για το 2007. Από την 1η Ιανουαρίου 2004 επιπλέον 109 τ.μ. έχουν εκμισθωθεί στη Hellas on Line βάσει μίας σύμβασης που λήγει την 28η Φεβρουαρίου 2015, με μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου σε ετήσια βάση περίπου € 4.310. Η Hellas on Line Α.Ε. επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Από την 15η Ιουλίου 2003, περίπου 5.373 τ.μ. και 20 θέσεις στάθμευσης έχουν εκμισθωθεί στη Λότζικ Ντάτα Ινφορμείσον Σύστεμς Α.Ε. βάσει μίας σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 14η Ιουλίου 2015, με μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου σε ετήσια βάση περίπου € 1.014.459. Η Λότζικ Ντάτα Ινφορμείσον Σύστεμς Α.Ε. επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης. Έχει επιτραπεί στη Λότζικ Ντάτα Ινφορμείσον Σύστεμς Α.Ε. να υπεκμισθώσει σε τρίτους 50 τ.μ. του ακινήτου, που συνιστούν ένα δώμα, για χρήση ως κυλικείο.

Έτος κατασκευής	1979
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	2004
Εκτιμθεία αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 28.625.886
Εκτιμθεία αξία (Savills)	€ 29.790.000
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια	11.513 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας ανά χρήση	94% (γραφεία), 6% (εμπορικό κατάστημα)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 1.898.096
Αριθμός μισθωτών	11 (χωρίς το μισθωτήριο της Sete Technical Services Α.Ε. που έληξε την 31.12.2005, πλέον το μισθωτήριο της SGI Ingenierie Ε.Π.Ε. που ισχύει από 1.1.2006)
Ποσοστό πληρότητας	98,04%

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Τα Ετησιοποιημένα Έσοδα από Μισθώματα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2005 για το εν λόγω ακίνητο, συνολικού ύψους € 1.898 χιλ., περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, 3 συμβάσεις μίσθωσης με τις εταιρίες PrivatSea Projects Ανώνυμος Εταιρία Ναυτιλιακών Εργασιών, Sete Yacht Management S.A. και Privatsea Yachting Ανώνυμος Εταιρία Ναυτιλιακών Εργασιών ύψους € 159 χιλ. και 2 συμβάσεις μίσθωσης με την Hellas on Line Ανώνυμη Εταιρία Εμπορίας Συσκευών και Υπηρεσιών Τηλεπικοινωνίας και Πληροφορικής συνολικού ύψους € 316 χιλ., για τις οποίες επί της παρούσας λαμβάνει χώρα διαπραγμάτευση μεταξύ των ανωτέρω εταιριών και της Εταιρίας για την τροποποίηση των όρων μίσθωσης.

Από 1.1.2006, 30,25 τ.μ. και 1 θέση στάθμευσης έχουν εκμισθωθεί στην SGI Ingenierie Ε.Π.Ε. με ετησιοποιημένο μίσθωμα € 8.173,56. Η Εταιρία συζητά με τον μισθωτή την τροποποίηση της εν λόγω σύμβασης μίσθωσης ώστε να γίνει μονοετούς διάρκειας.

4. Ερμού 33 - 35, Αθήνα (Κέντρο).

Το ακίνητο είναι ένα επταόροφο εμπορικό κέντρο, με δύο υπόγεια, ισόγειο και ένα δώμα που βρίσκεται σε έναν από τους πιο εμπορικούς δρόμους των Αθηνών, που θεωρείται ευρέως ως μία από τις πιο εμπορικές περιοχές της πόλης. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου εκτάσεως 501 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία. Από την 24η Δεκεμβρίου 2002, το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στη Μαρινόπουλος ΑΒΕΤΕ βάσει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 23η Δεκεμβρίου 2014, με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου περίπου € 1.599.976. Η μίσθωση περιέχει όρο εγγυημένης διάρκειας της μίσθωσης για 12 έτη με δικαίωμα ανανέωσης για επιπλέον 12 έτη και για επιπλέον 20 έτη μετά. Η Μαρινόπουλος ΑΒΕΤΕ επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος κατασκευής	1965
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	Δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία
Εκτιμηθείσα αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 24.665.746
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 25.320.000
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια	4.641 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας ανά χρήση	100% (εμπορική)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 1.599.976
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

5. Οινόφυτα Βοιωτίας: θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (Αποθήκες ξηρού φορτίου).

Το ακίνητο είναι μία αποθήκη ειδικά κατασκευασμένη για ξηρά φορτία που βρίσκεται σε απόσταση περίπου 57 χιλιομέτρων από την Αθήνα, στα Οινόφυτα, μία περιοχή που χρησιμοποιείται ευρέως για σκοπούς logistics και αποθήκευσης, καθώς και βιομηχανικούς σκοπούς. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου περίπου 73.765 τ.μ. Το ακίνητο κατασκευάστηκε και εκμισθώθηκε σε δύο φάσεις.

Το ακίνητο έχει πωληθεί από την Εταιρία στην EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E. Από την 17η Νοεμβρίου 2005, η EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E. έχει εκμισθώσει το ακίνητο στην Εταιρία δυνάμει μίας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης που λήγει την 16η Νοεμβρίου 2020. Η Εταιρία έχει το δικαίωμα εξαγοράς του ακινήτου από την EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E. στο τέλος της δεκαπενταετούς διάρκειας για ποσό ίσο με € 3,00. Η Εταιρία έχει το δικαίωμα να αποκτήσει το ακίνητο πριν το τέλος της διάρκειας της σύμβασης (αλλά όχι πριν από παρέλευση 36 μηνών από την έναρξη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης), εάν, πλέον του παραπάνω τιμήματος, καταβάλει το προεξόφλημα των μελλοντικών καταβλητέων μισθωμάτων, προσαυξημένο κατά το επιτόκιο EURIBOR μηνός, εκείνη τη χρονική στιγμή, συν 1,5% (πλέον όλων των φόρων και εξόδων υπέρ του ελληνικού δημοσίου ή τρίτων).

Από την 2η Ιανουαρίου 2003, τα 19.986 τ.μ. που κατασκευάστηκαν στην πρώτη φάση έχουν υπεκμισθωθεί στην Carrefour Μαρινόπουλος Α.Ε. βάσει μίας σύμβασης υπομίσθωσης που λήγει την 2α Απριλίου 2013. Από την 1η Ιουνίου 2005, επιπλέον 9.426 τ.μ. που κατασκευάστηκαν στη δεύτερη φάση έχουν υπεκμισθωθεί στη Carrefour Μαρινόπουλος Α.Ε. βάσει σύμβασης υπομίσθωσης που επίσης λήγει την 2α Απριλίου 2013. Τα ετησιοποιημένα μισθώματα άνευ χαρτοσήμου που προκύπτουν από τις συμβάσεις μίσθωσης ανέρχονται συνολικά σε περίπου € 2.190.411. Οι συμβάσεις υπομίσθωσης περιλαμβάνουν όρους εγγυημένης διάρκειας της μίσθωσης 10 και 8 ετών, αντίστοιχα. Η Carrefour Μαρινόπουλος Α.Ε. επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα (με εξαίρεση τους φόρους που κατά το νόμο επιβαρύνουν τον εκμισθωτή). Ο υπομισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία για τα έξοδα ασφάλισης.

Δυνάμει των δύο συμφωνητικών με ημερομηνία 17 Νοεμβρίου 2005, η Εταιρία έχει ενεχυριάσει (i) τις απαιτήσεις από τη σύμβαση υπομίσθωσης με την Carrefour Μαρινόπουλος Α.Ε. και (ii) τις απαιτήσεις από τον τραπεζικό λογαριασμό όπου η Carrefour Μαρινόπουλος Α.Ε. καταθέτει τα μηνιαία μισθώματα, ως εξασφάλιση των απαιτήσεων της EFG Eurobank Leasing A.E. από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η EFG Eurobank Leasing A.E. έχει το δικαίωμα είσπραξης των ενεχυριασμένων απαιτήσεων, ανεξάρτητα εάν έχουν καταστεί απαιτητές και ληξιπρόθεσμες, σε πίστωση του λογαριασμού οποιασδήποτε εκ των ασφαλιζομένων απαιτήσεων. Επιπρόσθετα, η EFG Eurobank Leasing A.E. έχει το δικαίωμα είσπραξης τυχόν ποσών που έχουν κατατεθεί στον εν λόγω τραπεζικό λογαριασμό εάν η Εταιρία δεν εκπληρώνει τις υποχρεώσεις της δυνάμει της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με την EFG Eurobank Leasing A.E. Στην πράξη, υπάρχει πάγια μηνιαία εντολή για την μεταφορά του καταβλητέου προς την EFG Eurobank Leasing A.E. ποσού σύμφωνα με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης από τον ενεχυριασμένο λογαριασμό προς το λογαριασμό της EFG Eurobank Leasing A.E.

Έτος κατασκευής	2002 και 2005
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	-
Εκτιμθείσα αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 24.620.873
Εκτιμθείσα αξία (Savills)	€ 23.940.000
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια	29.412 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας ανά χρήση	100% (αποθήκες)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 2.190.411
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

6. Οινόφυτα Βοιωτίας: θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (αποθήκες - ψυκτικοί θάλαμοι).

Το ακίνητο είναι ειδικά κατασκευασμένο για να λειτουργήσει ως αποθήκες ψυκτικών θαλάμων και βρίσκεται στα Οινόφυτα. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου 57.791 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία. Από την 18η Ιουλίου 2002, το ακίνητο έχει εκμισθωθεί στην CALR, μία εταιρία logistics (μέλος του Ομίλου εταιριών ACR), βάσει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 17η Ιουλίου 2014, με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου περίπου € 1.546.172. Η σύμβαση περιέχει έναν όρο εγγυημένης διάρκειας της μίσθωσης 10 ετών. Η CALR επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα (με εξαίρεση φόρους που σχετίζονται με ακίνητα και τυχόν άλλους φόρους που κατά το νόμο επιβαρύνουν τον εκμισθωτή). Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία για τα έξοδα ασφάλισης.

Έτος κατασκευής	2001
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	-
Εκτιμηθείσα αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 17.169.657
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 16.580.000
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια	17.223 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας ανά χρήση	100% (αποθήκες)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 1.546.172
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

7. Σωρού 8 - 10, Αθήνα (Μαρούσι).

Το ακίνητο αυτό είναι ένα τετραώροφο κτίριο, με τέσσερα υπόγεια, ισόγειο και ένα δώμα και αποτελεί μέρος ενός συγκροτήματος γραφείων τριών κτιρίων που βρίσκεται στην περιοχή του Αμαρουσίου στην Αθήνα. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου περίπου 4.142 τ.μ. και διαθέτει 251 θέσεις στάθμευσης. Στην Εταιρία ανήκουν το Δ' και Γ' υπόγειο, τμήμα του Α' υπογείου, το ισόγειο, οι τέσσερις άνω του ισογείου όροφοι και το δώμα. Από την 1η Αυγούστου 2001, όλες οι θέσεις στάθμευσης έχουν εκμισθωθεί στην Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. βάσει μίας μίσθωσης που λήγει την 31η Ιουλίου 2013, με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου περίπου € 418.748. Η μίσθωση περιέχει όρο εγγυημένης διάρκειας της μίσθωσης για 6 έτη. Η Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε. επιβαρύνεται με το μισό τέλος χαρτοσήμου και όλους τους δημοτικούς φόρους (με εξαίρεση το φόρο μεγάλης ακίνητης περιουσίας). Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης.

Από την 1η Αυγούστου 2001, περίπου 4.004 τ.μ. (που αποτελούνται από μέρος του Α' υπογείου, το ισόγειο, τον πρώτο, δεύτερο, τρίτο και τέταρτο όροφο και το δώμα) έχουν εκμισθωθεί στην TIM Hellas Τηλεπικοινωνίες ΑΕΒΕ, βάσει μίσθωσης που λήγει την 31η Ιουλίου 2013, με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου περίπου € 1.326.811. Η TIM Hellas Τηλεπικοινωνίες ΑΕΒΕ επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία επιβαρύνεται τα έξοδα ασφάλισης. Η Εταιρία έχει συναινέσει στην υπεκμίσθωση 19 τ.μ. στο ισόγειο από την TIM Hellas Telecommunications ΑΕΒΕ στην TUI Hellas Α.Ε.

Έτος κατασκευής	2000
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	-
Εκτιμηθείσα αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 16.076.426
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 17.300.000
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια	6.765 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 1.745.558
Αριθμός μισθωτών	2
Ποσοστό πληρότητας	100%

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Τα Ετησιοποιημένα Έσοδα από Μισθώματα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2005 για το εν λόγω ακίνητο, συνολικού ύψους € 1.746 χιλ., περιλαμβάνουν μία σύμβαση μίσθωσης με την TIM Ελλάς Τηλεπικοινωνίες Α.Ε.Β.Ε. ύψους € 1.327 χιλ., για την οποία επί της παρούσας λαμβάνει χώρα διαπραγμάτευση μεταξύ της TIM Ελλάς Τηλεπικοινωνίες Α.Ε.Β.Ε. και της Εταιρίας για την τροποποίηση των όρων μίσθωσης.

8. Σταδίου 49-49B, Αθήνα (Κέντρο)

Το ακίνητο είναι ένα εξάωρο κτίριο, με υπόγειο, ισόγειο, ημιώροφο και δώμα και βρίσκεται σε κεντρική περιοχή της Αθήνας, το δε ισόγειο χρησιμοποιείται ως εμπορικό κατάστημα. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου περίπου έκτασης 457 τ.μ. Το ακίνητο επί του παρόντος ανήκει στην EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.. Από την 20η Δεκεμβρίου 2001, η EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E. έχει εκμισθώσει το ακίνητο στην Εταιρία μέσω σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης που λήγει την 20η Δεκεμβρίου 2021. Η Εταιρία έχει δικαίωμα εξαγοράς του ακινήτου από την EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E. στο τέλος της εικοσαετούς διάρκειας της σύμβασης έναντι του ποσού των € 7.043.287 περίπου. Επίσης έχει το δικαίωμα να αποκτήσει το ακίνητο πριν το τέλος της διάρκειας της σύμβασης, εάν εκτός από το παραπάνω αντίτιμο καταβάλλει και το προεξόφλημα των μελλοντικών καταβλητέων μισθωμάτων προσαυξημένο κατά το επιτόκιο EURIBOR τριμήνου, εκείνη τη χρονική στιγμή, συν 1% (πλέον όλων των φόρων και εξόδων υπέρ του ελληνικού δημοσίου ή τρίτων).

Από την 20η Δεκεμβρίου 2001, περίπου 1.631 τ.μ. που αποτελούνται από το υπόγειο, το ισόγειο, τον ημιώροφο και τον πρώτο όροφο έχουν υπεκμισθωθεί στην ΓΛΟΥ Ανώνυμη Εμπορική Εταιρία Ενδυμάτων-Υποδημάτων και Αθλητικής Ενδύσεως βάσει σύμβασης υπομίσθωσης που λήγει την 19η Δεκεμβρίου 2021, με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου περίπου € 667.448. Η υπομίσθωση περιέχει όρο 15ετούς εγγυημένης διάρκειας της μίσθωσης. Η ΓΛΟΥ Ανώνυμη Εμπορική Εταιρία Ενδυμάτων-Υποδημάτων και Αθλητικής Ενδύσεως επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος κατασκευής	γύρω στο 1950
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	-
Εκτιμθείσα αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 13.870.109
Εκτιμθείσα αξία (Savills)	€ 13.950.000
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια	3.485 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας ανά χρήση	36% (καταστήματα), 64% (γραφεία)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 667.448
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	46,8%

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

9. Ελ. Βενιζέλου 2 & Χαμοστέρνας, Αθήνα (Καλλιθέα).

Το ακίνητο είναι ένα πενταόροφο κτίριο γραφείων (με δύο υπόγεια, ισόγειο και ένα δώμα) με πρατήριο καυσίμων στο ισόγειο, που βρίσκεται κοντά στο κέντρο της Αθήνας. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης περίπου 1.585 τ.μ. Στην Εταιρία ανήκει το ακίνητο εξ ολοκλήρου. Από την 14η Ιουλίου 1999, 504 τ.μ. (αποτελούμενα από μέρος του ισόγειου του κτιρίου και στεγασμένο τμήμα στο ισόγειο) και χώρο πρασιάς περίπου 383 τ.μ., έχουν εκμισθωθεί στη Shell Hellas Ανώνυμος Εταιρία Πετρελαιοειδών και Χημικών Προϊόντων, βάσει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 13η Ιουλίου 2012 με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου περίπου € 76.945. Το εν λόγω μέρος του κτιρίου χρησιμοποιείται ως πρατήριο βενζίνης και λιπαντήριο και κατάστημα πώλησης προϊόντων αυτοκινήτου. Η Shell Hellas A.E. επιβαρύνεται με το μισό τέλος χαρτοσήμου και την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για την καταβολή όλων των τελών και φόρων που σχετίζονται με ακίνητα.

Από την 1η Οκτωβρίου 1999, περίπου 4.408 τ.μ., που απαρτίζονται από δύο υπόγεια, το υπόλοιπο ισόγειο, τον ημιώροφο, τον πρώτο όροφο, τον δεύτερο όροφο και τον έκτο όροφο και από 1η Ιανουαρίου 2000, επιπλέον 2.388 τ.μ. που απαρτίζονται από τον τρίτο, τον τέταρτο και τον πέμπτο όροφο εκμισθώθηκαν στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., βάσει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2011 με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου περίπου € 956.269. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και ευθύνεται για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης και για τα τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Η σύμβαση μίσθωσης θα

παραμένει σε ισχύ εάν η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. εξαγοραστεί ή συγχωνευτεί με άλλη τράπεζα.

Έτος κατασκευής	1970
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	2005
Εκτιμηθείσα αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 11.180.204
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 10.940.000
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια	7.300 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας ανά χρήση	93% (γραφεία), 7% (πρατήριο καυσίμων)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 1.033.215
Αριθμός μισθωτών	2
Ποσοστό πληρότητας	100%

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

10. Λεωφ. Κηφισίας 117 και Αγ. Κωνσταντίνου, Αθήνα (Μαρούσι).

Το ακίνητο είναι ένα πενταόροφο κτίριο, με δύο υπόγεια, ισόγειο και δώμα και βρίσκεται στην περιοχή του Αμαρουσίου στην Αθήνα. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης περίπου 1.014 τ.μ. και διαθέτει 22 θέσεις στάθμευσης. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία. Από την 1η Ιανουαρίου 2001, περίπου 687 τ.μ. που αποτελούνται από εμπορικούς χώρους και 22 θέσεις στάθμευσης είναι εκμισθωμένα στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. βάσει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2012, με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου περίπου € 348.925. Από την 1η Φεβρουαρίου 2001, επιπλέον περίπου 1.197 τ.μ. χώρων γραφείων εκμισθώθηκαν στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. βάσει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Ιανουαρίου 2013, με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου περίπου € 369.904. Σύμφωνα και με τις δυο συμβάσεις μίσθωσης, η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης. Η σύμβαση μίσθωσης θα παραμένει σε ισχύ σε περίπτωση που η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. εξαγοραστεί ή συγχωνευτεί με άλλη τράπεζα.

Έτος κατασκευής	1985
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	2000
Εκτιμηθείσα αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 7.893.238
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 7.822.000
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια	2.213 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας ανά χρήση	54% (γραφεία), 46% (καταστήματα)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 718.829
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

11. Λεωφ. Πικερμίου - Σπάτων, θέση Πρόκαλη, Αθήνα (Σπάτα).

Το ακίνητο αποτελείται από οικόπεδο (περίπου 50.621 τ.μ.) με βιομηχανικό κτίριο στην περιοχή των Σπάτων στην Αθήνα και είναι εκτός σχεδίου πόλεως. Το ακίνητο έχει πρόσοψη στον επαρχιακό δρόμο που συνδέει τα Σπάτα με το Πικέρμι (που βρίσκεται στην ανατολική περιοχή της Αττικής). Το ακίνητο δεν εκμισθώνεται πια και συνεπώς δεν αποτελεί μέρος του χαρτοφυλακίου επενδύσεων της Εταιρίας. Το ακίνητο επί του παρόντος διατίθεται προς πώληση. Βλέπε ενότητα 3.5.12 «Πωλήσεις ακινήτων».

Έτος κατασκευής	Δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	-
Εκτιμηθείσα αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 3.660.000
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 3.790.000
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια	5.363 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας ανά χρήση	100% (βιομηχανική)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	-
Αριθμός μισθωτών	-
Ποσοστό πληρότητας	-

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

12. Ίωνος Δραγούμη 22, Θεσσαλονίκη.

Το ακίνητο είναι ένα τριώροφο κτίριο με υπόγειο, ισόγειο και ημιώροφο, που βρίσκεται σε μεγάλο εμπορικό δρόμο στο κέντρο της Θεσσαλονίκης. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης περίπου 222 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία. Από την 1η Ιανουαρίου 2000, το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. βάσει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2011, με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου περίπου € 260.800. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης. Η σύμβαση μίσθωσης θα παραμείνει σε ισχύ εάν η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. εξαγοραστεί ή συγχωνευτεί με άλλη τράπεζα.

Έτος κατασκευής	Δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	-
Εκτιμηθείσα αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 3.525.312
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 3.437.000
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια	1.167 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας ανά χρήση	51% (εμπορική), 49% (γραφείου)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 260.800
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

13. Αγ. Ανδρέου 26, Όθωνος, Αμαλίας & Κολοκοτρώνη 1, Πάτρα.

Το ακίνητο είναι ένα τριώροφο νεοκλασσικό διατηρητέο κτίριο του δέκατου ένατου αιώνα, με ισόγειο που βρίσκεται στο κέντρο της Πάτρας. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης 311 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία. Από την 1η Ιανουαρίου 2000, το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. βάσει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2011, με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου περίπου € 195.600. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα (π.χ. δημοτικοί φόροι). Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης. Η σύμβαση μίσθωσης θα παραμείνει σε ισχύ εάν η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. εξαγοραστεί ή συγχωνευτεί με άλλη τράπεζα.

Έτος κατασκευής	19ος αιώνας
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	1992
Εκτιμηθείσα αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 2.936.538
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 2.737.000
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια	1.107 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας ανά χρήση	100% (εμπορική)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 195.600
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

14. Γράμμου και Αγ. Κωνσταντίνου 49, Αθήνα (Μαρούσι).

Το ακίνητο είναι ένα τριώροφο κτίριο γραφείων με τρία υπόγεια και ισόγειο πλησίον του κέντρου της περιοχής του Αμαρουσίου, Αθήνα, κοντά στη Λεωφόρο Κηφισίας. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης περίπου 4.007 τ.μ. και διαθέτει 78 θέσεις στάθμευσης. Το ακίνητο ανήκει στην Εμπορική Leasing A.E. Την 9η Φεβρουαρίου 2004 η Εταιρία υπέγραψε μία σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, δυνάμει της οποίας η Εμπορική Leasing A.E. έχει εκμισθώσει ποσοστό 20% εξ αδιαίρετου του ακινήτου στην Εταιρία. Η Εταιρία είναι στη διαδικασία μεταγραφής της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης στο αρμόδιο Υποθηκοφυλάκιο. Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης λήγει την 16η Φεβρουαρίου 2016. Η Εταιρία έχει το δικαίωμα απόκτησης του ποσοστού της Εμπορική Leasing A.E. στο ακίνητο στη λήξη της διάρκειας της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης για το ποσό των € 1.053.673 περίπου. Η Εταιρία είναι υπεύθυνη για την πληρωμή εξόδων ασφάλισης.

Με την έγκριση της Εμπορική Leasing A.E., η Εταιρία και η Lamda Estate Development Ανώνυμη Κτηματική Τεχνική Υπηρεσιών και Αντιπροσωπειών Εταιρία (η οποία κατέχει ποσοστό 80% εξ αδιαίρετου του ακινήτου βάσει σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης με την Εμπορική Leasing A.E.) έχουν υπομισθώσει μέρη του ακινήτου στην Hyatt Regency Ξενοδοχειακή & Τουριστική (Ελλάς) A.E. και ΠΡΟΚΤΕΡ & ΓΚΑΜΠΛ Ελλάς Ε.Π.Ε. Από την 15η Δεκεμβρίου 2003, 581 τ.μ. και 15 θέσεις στάθμευσης μισθώνονται στη Hyatt Regency Ξενοδοχειακή & Τουριστική (Ελλάς) A.E. βάσει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 14η Δεκεμβρίου 2006, με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου περίπου € 32.471 (που αντιστοιχεί στο ποσοστό 20% που κατέχει η Εταιρία στο ακίνητο). Η Hyatt Regency Ξενοδοχειακή & Τουριστική (Ελλάς) A.E. επιβαρύνεται με το μισό τέλος χαρτοσήμου και όλα τα τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα (με εξαίρεση τυχόν καταβλητέο φόρο εισοδήματος για τα μισθώματα, καθώς και το φόρο μεγάλης ακίνητης περιουσίας και άλλους φόρους που κατά το νόμο επιβαρύνουν τον εκμισθωτή). Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης.

Από την 1η Μαρτίου 2004, περίπου 3.058 τ.μ. και 40 θέσεις στάθμευσης και από την 15η Ιουνίου 2004, 20 επιπλέον θέσεις στάθμευσης εκμισθώνονται στην ΠΡΟΚΤΕΡ & ΓΚΑΜΠΛ Ελλάς Ε.Π.Ε. βάσει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 29η Φεβρουαρίου 2016 με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου περίπου € 169.835 (που αντιστοιχεί στο ποσοστό 20% του ακινήτου που κατέχει η Εταιρία). Η ΠΡΟΚΤΕΡ & ΓΚΑΜΠΛ Ελλάς Ε.Π.Ε. επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητη περιουσία (με εξαίρεση τυχόν καταβλη-

τέο φόρο εισοδήματος από τα μισθώματα, καθώς και το φόρο μεγάλης ακίνητης περιουσίας και δημοτικών φόρους). Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης. Δυνάμει των δύο συμβάσεων με ημερομηνία 2 Φεβρουαρίου 2004, η Εταιρία ενεχυρίασε τις απαιτήσεις της για το 20% των εσόδων από μισθώματα βάσει των συμβάσεων μίσθωσης με την Hyatt Regency Ξενοδοχειακή & Τουριστική (Ελλάς) Α.Ε. και την ΠΡΟΚΤΕΡ & ΓΚΑΜΠΛ Ελλάς ΕΠΕ ως εξασφάλιση για τις χρηματικές απαιτήσεις της Εμπορική Leasing Α.Ε. σύμφωνα με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Σε περίπτωση που οποιαδήποτε ποσά που οφείλει η Εταιρία σύμφωνα με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης καταστούν απαιτητά και ληξιπρόθεσμα και δεν καταβληθούν μετά την πάροδο της επομένης ημέρας από την ημερομηνία πληρωμής η Εμπορική Leasing Α.Ε. έχει το δικαίωμα να εισπράξει τις ενεχυριασθείσες απαιτήσεις και να συμψηφίσει τα ποσά αυτά με τις ασφαλιζόμενες απαιτήσεις.

Έτος κατασκευής	2001
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	-
Εκτιμηθείσα αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 2.635.699
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 3.002.000
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια	4.819 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας ανά χρήση	57% (γραφεία), 23% (εμπορική), 20% (χώροι στάθμευσης)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 202.306
Αριθμός μισθωτών	2
Ποσοστό πληρότητας	93,71%

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

15. Λεωφ. Βουλιαγμένης 4 και Κοκκίνη, Αθήνα (Ν. Κόσμος).

Το ακίνητο είναι ένα τετραώροφο κτίριο γραφείων, με δύο υπόγεια, ισόγειο και δώμα και βρίσκεται κοντά στο κέντρο της Αθήνας στη γωνία της Λεωφόρου Βουλιαγμένης και της οδού Κοκκίνη, που συνδέει το κέντρο της Αθήνας με τα νότια προάστια. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης 206 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία. Από την 1η Ιανουαρίου 2001, το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias Α.Ε. βάσει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2012, με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου περίπου € 236.298. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias Α.Ε. επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης. Η σύμβαση μίσθωσης θα παραμείνει σε ισχύ εάν η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias Α.Ε. εξαγοραστεί ή συγχωνευτεί με άλλη τράπεζα.

Έτος κατασκευής	1976
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	1997
Εκτιμηθείσα αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 2.557.316
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 2.413.000
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια	1.131 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 236.298
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

16. Λεωφ. Βουλιαγμένης, Καλλιρρόης & Κοκκίνη, Αθήνα (Νέος Κόσμος)

Το ακίνητο είναι ένα πενταόροφο κτίριο, με υπόγειο, ισόγειο και δώμα, που βρίσκεται δίπλα στο ακίνητο της Εταιρίας επί της Λεωφ. Βουλιαγμένης 4 & Κοκκίνη. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης περίπου 150 τ.μ. Το ακίνητο ανήκει εξ ολοκλήρου στην Εταιρία. Από την 1η Ιανουαρίου 2001, το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. βάσει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2012, με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου περίπου € 178.884. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης. Η σύμβαση μίσθωσης θα παραμείνει σε ισχύ εάν η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. εξαγοραστεί ή συγχωνευτεί με άλλη τράπεζα.

Έτος κατασκευής	Δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	1990
Εκτιμηθείσα αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 1.904.612
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 1.873.000
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια	811 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 178.884
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

17. Αχαρνών 358 - 360, Αθήνα (Κάτω Πατήσια)

Στην Εταιρία ανήκει μέρος του υπογείου και μέρος του ισόγειου (κατάστημα εκμισθωμένο στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.). Το ακίνητο είναι ένα πενταόροφο κτίριο (με ισόγειο και δώμα) μεικτής χρήσης (εμπορική χρήση, γραφεία και κατοικίες) που βρίσκεται επί της οδού Αχαρνών. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης περίπου 675 τ.μ. Από την 1η Αυγούστου 2001, το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. βάσει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Ιουλίου 2013, με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου περίπου € 167.499. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα (π.χ. δημοτικοί φόροι). Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης. Η σύμβαση μίσθωσης θα παραμείνει σε ισχύ εάν η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. εξαγοραστεί ή συγχωνευτεί με άλλη τράπεζα.

Έτος κατασκευής	1964
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	1989
Εκτιμηθείσα αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 1.840.637
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 1.784.000
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια	873 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας ανά χρήση	100% (εμπορική)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 167.499
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

18. Δημητριάδος 171, Τοπάλη & Σκενδεράνη, Βόλος

Το ακίνητο είναι ένα τετραώροφο κτίριο (με ισόγειο) που βρίσκεται στην καρδιά του Βόλου. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης περίπου 542 τ.μ. Στην Εταιρία ανήκει μέρος του ισογείου. Από την 1η Ιανουαρίου 2000, το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. βάσει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2011, με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου περίπου € 127.140. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα (π.χ. δημοτικοί φόροι). Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης. Η σύμβαση μίσθωσης θα παραμείνει σε ισχύ εάν η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. εξαγοραστεί ή συγχωνευτεί με άλλη τράπεζα.

Έτος κατασκευής	1985
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	-
Εκτιμθείσα αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 1.726.010
Εκτιμθείσα αξία (Savills)	€ 1.575.000
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια	341 τ.μ.
Ανάλυση της μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας ανά χρήση	100% (εμπορική)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 127.140
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

19. Λαοδικεΐας 16 & Νυμφαίου, Αθήνα (Ιλίσια).

Το ακίνητο είναι ένα επταόροφο κτίριο (με ισόγειο) που βρίσκεται κοντά στο κέντρο της Αθήνας. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης περίπου 1.973 τ.μ. Η Εταιρία είναι κυρία της Ζ1 ιδιοκτησίας του έβδομου ορόφου. Από την 1η Οκτωβρίου 2004, 200 τ.μ. έχουν εκμισθωθεί στην Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε. βάσει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 30η Σεπτεμβρίου 2016, με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου περίπου € 45.101. Η Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε. επιβαρύνεται με το μισό τέλος χαρτοσήμου και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης. Η Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε. μπορεί να καταγγείλει οποιαδήποτε στιγμή τη σύμβαση μίσθωσης, χωρίς ειδοποίηση και χωρίς υποχρέωση καταβολής αποζημίωσης προς την Εταιρία.

Από την 28η Νοεμβρίου 2002, 20 τ.μ. έχουν εκμισθωθεί στη Ζήνων Ακίνητα Α.Ε. βάσει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 27η Νοεμβρίου 2014, με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου περίπου € 4.643. Η Ζήνων Ακίνητα Α.Ε. επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης.

Τα υπόλοιπα 170 τ.μ. του ακινήτου δεν έχουν εκμισθωθεί και χρησιμοποιούνται από την Εταιρία ως γραφεία.

Έτος κατασκευής	1994, 1995 και 1998
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	2000
Εκτιμθείσα αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 1.242.417
Εκτιμθείσα αξία (Savills)	€ 1.000.000
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια	391 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας ανά χρήση	100% (γραφεία)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 49.744
Αριθμός μισθωτών	2
Ποσοστό πληρότητας	100% (56% μισθωμένο και 44% κατειλημμένο από την Εταιρία)

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

20. 28ns Οκτωβρίου 15, Ιωάννινα

Το ακίνητο είναι ένα τριώροφο κτίριο (με ισόγειο) εντός μίας ιδιαίτερας εμπορικής περιοχής κοντά στην κεντρική πλατεία της πόλης. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης περίπου 1.576 τ.μ.. Στην Εταιρία ανήκουν μέρη του υπόγειου και του ισογείου. Από την 1η Αυγούστου 2005, το ακίνητο έχει μισθωθεί στην εταιρία Δημήτριος Δημητρίου & ΣΙΑ Ετερόρρυθμη Εταιρία βάσει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Ιουλίου 2017, με μονομερές δικαίωμα από τον μισθωτή ανανέωσης για επιπλέον 12 χρόνια, και με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου περίπου € 121.200. Ο μισθωτής επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα (π.χ. τέλος ακίνητης περιουσίας). Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων, των συνήθων εξόδων συντήρησης και των εξόδων ασφάλισης.

Έτος κατασκευής	1971
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	2005 (πραγματοποιήθηκε από τον μισθωτή)
Εκτιμηθείσα αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 1.223.382
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 1.106.000
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια	458 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας ανά χρήση	100% (εμπορική)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 121.200
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

21. Κόνωνος 39 και Υμηπτού 62, Αθήνα (Παγκράτι).

Στην Εταιρία ανήκει μέρος του υπογείου και μέρος του ισογείου (κατάστημα εκμισθωμένο στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.). Το ακίνητο είναι ένα πενταόροφο κτίριο (με υπόγειο και ισόγειο) μικτής χρήσης (εμπορική χρήση και κατοικίες) που βρίσκεται σε μία από τις κεντρικές περιοχές των Αθηνών. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης περίπου 237 τ.μ. Από την 1η Ιανουαρίου 2000, το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στη Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. βάσει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2011, με μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου σε ετήσια βάση περίπου € 95.627. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης. Η σύμβαση μίσθωσης θα παραμείνει σε ισχύ εάν η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. εξαγοραστεί ή συγχωνευτεί με άλλη τράπεζα.

Έτος κατασκευής	Δεν είναι διαθέσιμες οι πληροφορίες αυτές
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	Δεν είναι διαθέσιμες οι πληροφορίες αυτές
Εκτιμηθείσα αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 1.027.426
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 1.194.000
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια	382 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας ανά χρήση	100% (εμπορική)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 95.627
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

22. Πλατεία Δημοκρατίας 9, Αγρίνιο.

Το ακίνητο είναι ένα τετραώροφο κτίριο (με ισόγειο) που βρίσκεται στην κεντρική πλατεία της πόλης. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης περίπου 249 τ.μ. Στην Εταιρία ανήκει μέρος του υπογείου με μέρος του ισογείου. Από την 1η Ιανουαρίου 2000, το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. Βάσει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2011, με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου περίπου € 43.466. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης. Η σύμβαση μίσθωσης θα παραμείνει σε ισχύ εάν η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. εξαγοραστεί ή συγχωνευτεί με άλλη τράπεζα.

Έτος κατασκευής	1978
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	-
Εκτιμθεσία αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 891.017
Εκτιμθεσία αξία (Savills)	€ 974.300
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια	383 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας ανά χρήση	100% (εμπορική)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 43.466
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

23. Καλλιρρόης 5 - Περραιβού 20 και Κοκκίνη 4, Αθήνα (Ν. Κόσμος).

Το ακίνητο είναι ένα τετραώροφο κτίριο, με τρία υπόγεια, ημιυπόγειο, ισόγειο, μεσοπάτωμα και δώμα, που βρίσκεται στο κέντρο της Αθήνας κοντά στα ακίνητά της Εταιρίας επί της Λεωφόρου Βουλιαγμένης. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης περίπου 1.220 τ.μ. Στην Εταιρία ανήκει το τρίτο υπόγειο που χωρίζεται σε 40 θέσεις στάθμευσης. Από την 1η Ιανουαρίου 2001, το ακίνητο έχει εκμισθωθεί στη Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. Βάσει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2012, με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου περίπου € 41.436. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης. Η σύμβαση μίσθωσης θα παραμείνει σε ισχύ εάν η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. εξαγοραστεί ή συγχωνευτεί με άλλη τράπεζα.

Έτος κατασκευής	1993
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	-
Εκτιμθεσία αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 748.146
Εκτιμθεσία αξία (Savills)	€ 708.100
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια	1.108 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας ανά χρήση	100% (στάθμευση)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 41.436
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

24. Γ. Τσεβά και Πινδάρου 100, Θήβα.

Το ακίνητο είναι ένα τριώροφο κτίριο (με ισόγειο) που βρίσκεται σε περιοχή υψηλής εμπορικότητας στο κέντρο της Θήβας. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης περίπου 277 τ.μ. Στην Εταιρία ανήκει μέρος του υπογείου και μέρος του ισόγειου. Από την 1η Ιανουαρίου 2000, το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. βάσει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2011, με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου περίπου € 30.427. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα (π.χ. δημοτικοί φόροι). Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης. Η σύμβαση μίσθωσης θα παραμείνει σε ισχύ εάν η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. εξαγοραστεί ή συγχωνευτεί με άλλη τράπεζα.

Έτος κατασκευής	1983
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	-
Εκτιμηθείσα αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 741.431
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 701.700
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια	369 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας ανά χρήση	100% (εμπορική)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 30.427
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

25. Αιγαίου 77Α, Θεσσαλονίκη (Καλαμαριά).

Το κτίριο είναι ένα τριώροφο κτίριο, με υπόγειο, ισόγειο και δώμα που βρίσκεται στην καρδιά της Καλαμαριάς, μία περιοχή υψηλής εμπορικότητας στη Θεσσαλονίκη. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης περίπου 1.175 τ.μ. Στην Εταιρία ανήκει το υπόγειο και το ισόγειο. Από την 1η Ιανουαρίου 2000, το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. βάσει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2011, με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου περίπου € 49.987. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα (π.χ. δημοτικοί φόροι). Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης. Η σύμβαση μίσθωσης θα παραμείνει σε ισχύ εάν η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. εξαγοραστεί ή συγχωνευτεί με άλλη τράπεζα.

Έτος Κατασκευής	1980
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	-
Εκτιμηθείσα αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 643.056
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 662.900
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια	434 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας ανά χρήση	100% (εμπορική)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 49.987
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

26. Ελευθερίου Βενιζέλου Καραμουρτζούνη, Κριεζώτου & Φαρμακίδου, Χαλκίδα

Το ακίνητο είναι ένα πενταόροφο κτίριο (με υπόγειο και ισόγειο) που βρίσκεται στο εμπορικό κέντρο της Χαλκίδας, 100 μέτρα από τη θάλασσα. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης περίπου 1.460 τ.μ. Στην Εταιρία ανήκει μέρος του υπογείου και μέρος του ισογείου. Από την 1η Ιανουαρίου 2000, το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. βάσει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2011, με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου περίπου € 23.907. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα. Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης. Η σύμβαση μίσθωσης θα παραμείνει σε ισχύ εάν η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. εξαγοραστεί ή συγχωνευτεί με άλλη τράπεζα.

Έτος κατασκευής	Δεν είναι διαθέσιμες οι πληροφορίες αυτές
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	Δεν είναι διαθέσιμες οι πληροφορίες αυτές
Εκτιμηθείσα αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 449.504
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 413.200
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια	293 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας ανά χρήση	100% (εμπορική)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 23.907
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

27. Βασ. Κωνσταντίνου 2, Ξάνθη.

Το ακίνητο είναι ένα μονοόροφο κτίριο, με ισόγειο που βρίσκεται κοντά στην Πλατεία Δημοκρατίας, την κεντρική πλατεία της πόλης. Το ακίνητο βρίσκεται επί οικοπέδου έκτασης περίπου 132 τ.μ. Στην Εταιρία ανήκει το 71,87% του ακινήτου εξ αδιαίρετου, ενώ το υπόλοιπο 28,12% ανήκει σε κάποια φυσικά πρόσωπα. Η Εταιρία, ως κύρια του μεγαλύτερου μέρους του ακινήτου, έχει το δικαίωμα να διαχειρίζεται το ακίνητο και την υποχρέωση να καταβάλει το σχετικό ποσοστό των μισθωμάτων στους συγκυρίους. Από την 1η Ιανουαρίου 2000, το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. βάσει σύμβασης μίσθωσης που λήγει την 31η Δεκεμβρίου 2011, με ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου περίπου € 34.366, (το οποίο αντιστοιχεί στο 71,87% του ετησιοποιημένου μισθώματος άνευ χαρτοσήμου που εισπράττει η Εταιρία). Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. επιβαρύνεται με το τέλος χαρτοσήμου (επί του παρόντος 3,6%) και όλα τα λοιπά τέλη και φόρους που σχετίζονται με ακίνητα (π.χ. δημοτικοί φόροι). Ο μισθωτής ευθύνεται επίσης για την πληρωμή των κοινοχρήστων και των συνήθων εξόδων συντήρησης, ενώ η Εταιρία ευθύνεται για τα έξοδα ασφάλισης. Η σύμβαση μίσθωσης θα παραμείνει σε ισχύ εάν η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. εξαγοραστεί ή συγχωνευτεί με άλλη τράπεζα.

Έτος κατασκευής	Δεν είναι διαθέσιμες οι πληροφορίες αυτές
Έτος πιο πρόσφατης ανακαίνισης	-
Εκτιμηθείσα αξία (Σ.Ο.Ε.)	€ 442.579
Εκτιμηθείσα αξία (Savills)	€ 433.600
Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια	239 τ.μ.
Ανάλυση της Μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας ανά χρήση	100% (εμπορική)
Ετησιοποιημένα έσοδα από Μισθώματα	€ 34.366
Αριθμός μισθωτών	1
Ποσοστό πληρότητας	100%

Τα παραπάνω στοιχεία αποτελούν προϊόν πληροφόρησης της Διοίκησης της Εταιρίας και δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

3.5.12 Πωλήσεις ακινήτων

Με εξαίρεση το βιομηχανικό ακίνητο της Εταιρίας στα Σπάτα, που την 31η Δεκεμβρίου 2005 είχε εκτιμηθείσα αξία ίση με περίπου € 3,7 εκατ. (βάσει εκτίμησης του Σ.Ο.Ε.) και που η Εταιρία αναμένει να πουλήσει τον επόμενο χρόνο, επί του παρόντος η Εταιρία δεν σκοπεύει να πουλήσει κάποιο από τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της. Ωστόσο, αποτελεί πρακτική της Εταιρίας, μετά από την αποτίμηση του χαρτοφυλακίου της από το Σ.Ο.Ε. η οποία γίνεται 2 φορές το χρόνο, να αξιολογεί εκ νέου τη βιωσιμότητα της πώλησης ή της αναζήτησης εναλλακτικών επανεπένδυσης αναφορικά με κάθε ακίνητο της εν όψει των συνθηκών της τοπικής αγοράς εκείνη τη χρονική στιγμή.

3.5.13 Πληροφορική

Δυνάμει της σύμβασης παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών, η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. ως Σύμβουλος της Εταιρίας παρέχει υπηρεσίες σχετικά με την υποδομή πληροφορικής. Για τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου ακινήτων η Εταιρία θα χρησιμοποιήσει το Intuit Real Estate Solutions, ένα γνωστό και ευρέως διαδεδομένο σύστημα δεδομένων διαχείρισης και επένδυσης ακινήτων, το οποίο παρέχει πρόσβαση στα δεδομένα του χαρτοφυλακίου σε πραγματικό χρόνο (real time), και το οποίο επί του παρόντος προσαρμόζει προκειμένου να χρησιμοποιηθεί στα γραφεία της. Οι λογιστικές λειτουργίες της Εταιρίας γίνονται μέσω του Omega, ενός συστήματος ERP που αναπτύχθηκε και υποστηρίζεται από τη Λότζικ Ντάτα Ινφορμείσον Σύστεμς Α.Ε.

3.5.14 Μάρκετινγκ

Η Εταιρία πιστεύει ότι οι στρατηγικές της σχέσεις με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., καθώς και οι διαρκείς σχέσεις της με διάφορους σημαντικούς παράγοντες της ελληνικής αγοράς ακινήτων (συμπεριλαμβανομένων κτηματομεσιτών, θεσμικών επενδυτών και αλυσίδων λιανικού εμπορίου) βοηθούν στην ενίσχυση των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και της φήμης της Εταιρίας και συνεπώς λειτουργούν ως σημαντικοί ανεπίσημοι δίαυλοι διαφημιστικής προβολής (μάρκετινγκ). Δεδομένης της μακράς διάρκειας των μισθωτηρίων και των σχέσεων με τους μισθωτές της, η φύση των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της Εταιρίας δεν απαιτεί ιδιαίτερη δραστηριότητα διαφημιστικής προβολής (μάρκετινγκ). Σε σχέση με την πώληση ακινήτων και τους αμίσθωτους χώρους του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της, η Εταιρία διαφημίζεται στο βαθμό που είναι απαραίτητο σε περιοδικά του κλάδου και καθημερινές εφημερίδες ευρείας κυκλοφορίας. Επίσης, συχνά τοποθετεί ολοσέλιδες διαφημίσεις σε εμπορικά περιοδικά και συμμετέχει σε συνέδρια και εκθέσεις για τον τομέα των ακινήτων, με στόχο την ανάδειξη του εταιρικού της προφίλ. Σημειώνεται ότι στα πλαίσια της σύμβασης παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών μεταξύ της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. και της Εταιρίας, η Τράπεζα παρέχει στην Εταιρία συμβουλευτικές και διοικητικές υπηρεσίες σχετικές με την προβολή και τη διαφήμισή της (βλ. σχετικά ενότητα 3.6.2, «Συμβάσεις με το Βασικό Μέτοχο» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου),

3.5.15 Άϋλα περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρία δεν έχει προβεί μέχρι σήμερα στην κατοχύρωση του σήματός της, ενώ δεν υφίστανται συμβάσεις μεταβίβασης ή παραχώρησης χρήσης σημάτων, διπλώματα ευρεσιτεχνίας ή συμβάσεις τεχνογνωσίας.

3.5.16 Επισκόπηση του κλάδου δραστηριότητας της Εταιρίας

Τα στοιχεία που παρατίθενται στην παρούσα ενότητα, προέρχονται από σχετική έκθεση της Savills Ελλάς Ε.Π.Ε, Κεντρική-Εκτιμητές και Σύμβουλοι Ακινήτων Ε.Π.Ε, για την ελληνική αγορά ακινήτων, η οποία διενεργήθηκε κατόπιν σχετικής εντολής της Εκδότριας.

Σημειώνεται ότι κατόπιν σχετικής συναίνεσης της Savills Ελλάς Ε.Π.Ε, Κεντρική-Εκτιμητές και Σύμβουλοι Ακινήτων Ε.Π.Ε., τα παρακάτω στοιχεία περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο με τη σύμφωνη γνώμη της Διοίκησης της Εταιρίας, η οποία βεβαιώνει ότι οι πληροφορίες αυτές έχουν αναπαραχθεί σωστά και ότι, εξ όσων η Εταιρία γνωρίζει και είναι σε θέση να βεβαιώσει με βάση τις πληροφορίες που έχουν παρασχεθεί από τη Savills Ελλάς Ε.Π.Ε, Κεντρική-Εκτιμητές και Σύμβουλοι Ακινήτων Ε.Π.Ε., δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαράγόμενες πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

3.5.16.1 Επισκόπηση της Αγοράς

Η Ελλάδα είναι η ενδέκατη μεγαλύτερη οικονομία στην Ευρωπαϊκή Ένωση με ετήσιο Α.Ε.Π. € 167 δισεκατομμυρίων¹ και η όγδοη σε πληθυσμό με περίπου 11 εκατομμύρια κατοίκους². Το νόμισμα της Ελλάδας είναι το ευρώ από την προσχώρησή της στην Οικονομική και Νομισματική Ένωση το 2001.

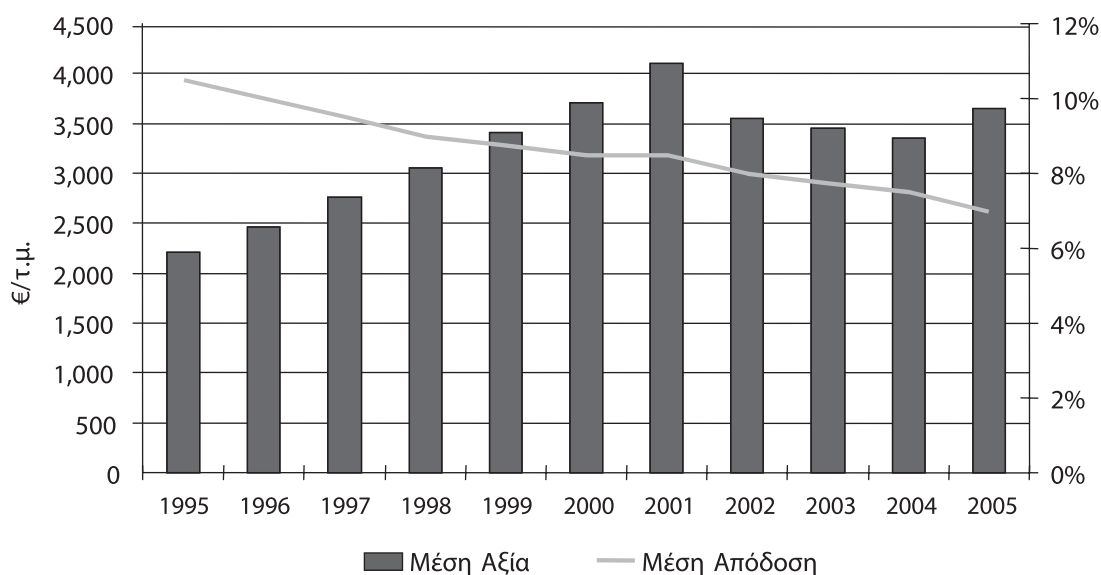
Η οικονομική επίδοση της Ελλάδας έχει βελτιωθεί σημαντικά κατά τη διάρκεια της τελευταίας δεκαετίας και παρά τις προβλέψεις για σημαντική ύφεση μετά από την ώθηση της οικονομικής δραστηριότητας στην χρονική περίοδο μέχρι τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 2004, διατηρεί έναν από τους μεγαλύτερους ρυθμούς ανάπτυξης στην Ευρωζώνη με αύξηση του ΑΕΠ κατά 3,8%³.

Κύριοι Ελληνικοί μακροοικονομικοί δείκτες⁴

	2001	2002	2003	2004
Πραγματικό ΑΕΠ (€ δισεκατομμύρια)	131,77	142,37	154,15	167,17
Πραγματικός Ρυθμός Αύξησης Α.Ε.Π. (%)	4,6%	3,8%	4,6%	4,7%
Ποσοστό Πληθωρισμού	3,4%	3,6%	3,5%	2,9%
Πληθυσμός (εκατομμύρια)	10,95	10,99	11,02	11,06
Ποσοστό Ανεργίας	10,8%	10,3%	9,7%	10,5%
Καταναλωτικές δαπάνες	88,93	95,26	102,99	110,60
Καταναλωτικές δαπάνες (μεταβολή %)	3,3%	3,7%	3,4%	2,9%

Χάρη στην οικονομική ανάπτυξη της χώρας, το περιβάλλον χαμηλών επιτοκίων και την εισαγωγή μεταρρυθμίσεων για την απελευθέρωση της αγοράς και την αύξηση του βαθμού διαφάνειας σε αυτήν, η ελληνική αγορά εμπορικών ακινήτων έχει αυξηθεί σημαντικά την προηγούμενη δεκαετία, αν και οι τιμές παραμένουν αρκετά χαμηλότερες από αυτές που επικρατούν στις περισσότερες ευρωπαϊκές αγορές.

Μέσες Τιμές Γραφείων έναντι Αποδόσεων - Αθήνα Κέντρο⁵



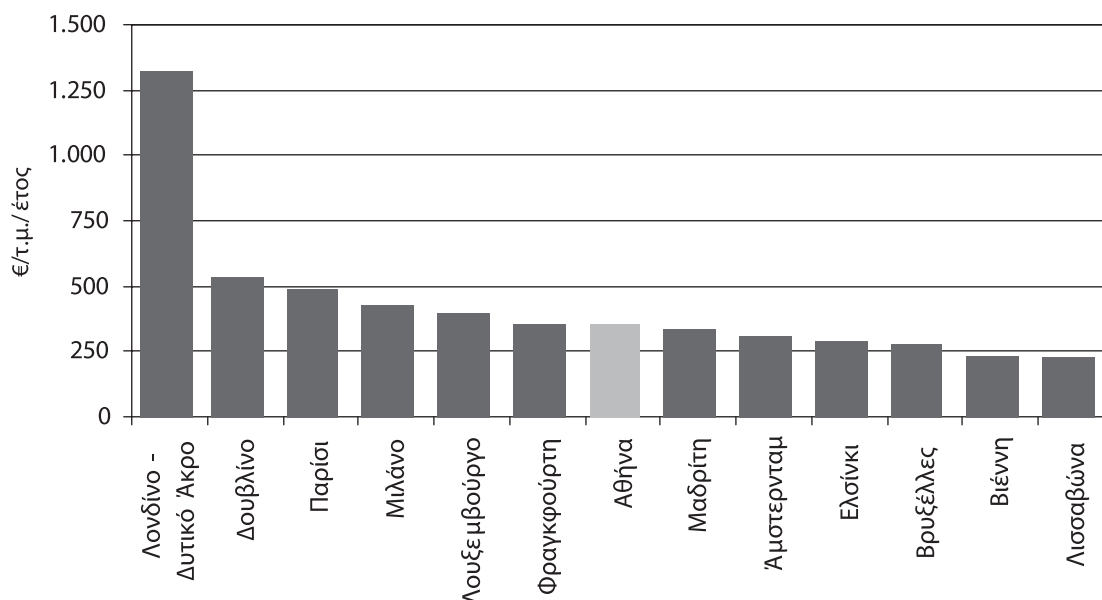
¹ Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδας, Α.Ε.Π. του έτους 2004.

² Πηγή: Eurostat, Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος.

³ Πηγή: Ελληνικό Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών, Βάσει επεξεργασμένων δεδομένων του δεύτερου τριμήνου του 2005.

⁴ Πηγή: Όλα τα ελληνικά μακροοικονομικά δεδομένα παρέχονται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδας.

⁵ Πηγή: Savills European Research

Μισθώματα για Χώρους Υψηλού Προφίλ στο Επιχειρηματικό και Εμπορικό Κέντρο¹

Η Ελληνική Αγορά Γραφείων

Οι κύριες αγορές ακινήτων γραφείων στην Ελλάδα εντοπίζονται στις δύο μεγαλύτερες πόλεις, την Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη.

Η Αθήνα είναι η πρωτεύουσα της Ελλάδας, καθώς και το κύριο οικονομικό και χρηματοοικονομικό κέντρο της χώρας. Περισσότερο από το ένα τρίτο του πληθυσμού της χώρας (περίπου 3,7 εκατομμύρια άτομα) ζουν στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών (Αττική) που επίσης αποφέρει το 39% του εθνικού Α.Ε.Π. και είναι η αγορά ακινήτων με το μεγαλύτερο μέγεθος και επίπεδο ρευστότητας στην Ελλάδα.

Η Θεσσαλονίκη είναι η δεύτερη μεγαλύτερη πόλη της Ελλάδας με πληθυσμό 1,1 εκατομμύρια. Η πόλη αποφέρει το 12% του εθνικού ΑΕΠ και είναι το χρηματοοικονομικό κέντρο της Βόρειας Ελλάδας. Η εμπορική δραστηριότητα της Θεσσαλονίκης προσανατολίζεται κυρίως προς τις χώρες των Βαλκανίων. Η αγορά ακινήτων της Θεσσαλονίκης δεν είναι τόσο ανεπτυγμένη όσο των Αθηνών αν και οι όγκοι αυξάνονται σταδιακά.

Η Αγορά των Αθηνών. Οι κύριες επί μέρους αγορές των Αθηνών είναι το Επιχειρηματικό και Εμπορικό Κέντρο ("ΕΕΚ"), η περιοχή στη Βόρεια Αθήνα γύρω από τη Λεωφόρο Κηφισίας (συλλογικά «Βόρεια Αθήνα») και η περιοχή στη Νότια Αθήνα γύρω από τη Λ. Συγγρού και τη Λ. Βουλιαγμένης (συλλογικά «Νότια Αθήνα»). Το σύνολο των κτιρίων γραφείων τάξης Α και Β στις τρεις κύριες επιμέρους αγορές των Αθηνών είναι περίπου 1.100.000 τ.μ. Η αγορά γραφείων των Αθηνών χαρακτηρίζεται από περιορισμένο αριθμό σύγχρονων κτιρίων με χρήση με υψηλής ποιότητας γραφεία αλλά και μία πληθώρα κτιρίων που έχουν μετατραπεί από κατοικίες σε γραφεία. Σχεδόν το ήμισυ των σύγχρονων γραφειακών χώρων στην Αθήνα είναι συγκεντρωμένο στη Βόρεια Αθήνα, όπου επί του παρόντος βρίσκονται υπό ανάπτυξη αρκετά νέα κτίρια γραφείων, με τα υπόλοιπα κτίρια να κατανέμονται σχεδόν ισάριθμα μεταξύ των επί μέρους αγορών του ΕΕΠ και της Νότιας Αθήνας.

Στο ΕΕΚ στεγάζονται κυρίως χρηματοοικονομικοί οργανισμοί και κυβερνητικοί οργανισμοί. Το σύνολο των κτιρίων γραφείων σε αυτήν την επιμέρους αγορά ανέρχεται κατά προσέγγιση σε 1.200.000 τ.μ., ωστόσο ποσοστό μικρότερο του 15% των κτιρίων μπορεί να θεωρηθεί ως Τάξης Α ή Β, αφού τα περισσότερα γραφεία στην περιοχή είναι σχετικά μικρές και παλαιές πολυκατοικίες. Το ΕΕΚ ήταν ιστορικά το οικονομικό κέντρο της Αθήνας μέχρι τα τέλη της δεκαετίας του 70, οπότε νέες τοποθεσίες όπως η Λεωφόρος Συγγρού και η Λεωφόρος Κηφισίας άρχισαν να προσελκύουν χρήστες γραφείων ως αποτέλεσμα των τάσεων ανάπτυξης των προαστίων.

¹ Source: Savills European Research

Η ζώνη παράλληλα στη Λεωφόρο Κηφισίας στη Βόρεια Αθήνα, που αποτελείται από το Νέο Ψυχικό, το ΟΑΚΑ, το Χαλάνδρι και το Μαρούσι είναι η πιο σημαντική αγορά του τομέα γραφείων πρώτης διαλογής στην Αθήνα. Τα περισσότερα μεγάλης κλίμακας έργα ανέγερσης ακινήτων στην Αθήνα (κυρίως κτίρια γραφείων, αλλά και έργα ψυχαγωγίας και λιανικού εμπορίου) πραγματοποιούνται στη Βόρεια Αθήνα. Η περιοχή καθίσταται ελκυστική από τη διαθεσιμότητα σύγχρονων γραφείων με μεγάλη επιφάνεια ορόφου και βελτιωμένες εγκαταστάσεις στάθμευσης που χρειάζονται κατά κανόνα οι μεγάλοι διεθνείς μισθωτές που έχουν μεταφερθεί στην περιοχή. Οι βελτιώσεις στις υποδομές ως αποτέλεσμα των Ολυμπιακών έχουν προσθέσει πολλά στην ελκυστικότητα αυτής της περιοχής που παλαιότερα ήταν στο περιθώριο, και συγκεκριμένα η κατασκευή της Αττικής Οδού, ενός αυτοκινητόδρομου 73 χιλιομέτρων που συνδέει τις δυτικές περιοχές της ευρύτερης περιοχής των Αθηνών με το νέο διεθνές αεροδρόμιο. Τα συνολικά κτίρια Τάξης Α - Β στη Βόρεια Αθήνα αποτιμούνται σε περισσότερα από 500.000 τ.μ.

Η Νότια Αθήνα, που αναπτύσσεται γύρω από τις Λεωφόρους Συγγρού, Ποσειδώνος και Βουλιαγμένης, προσελκύει κυρίως μισθωτές από τον ασφαλιστικό και ναυτιλιακό κλάδο. Το μέσο μέγεθος αυτών των κτιρίων ανέρχεται μεταξύ 1.500 και 3.000 τ.μ. με μικρές ευκαιρίες ανάπτυξης μεγάλων έργων (άνω των 5.000 τ. μ.) λόγω του χαμηλού συντελεστή δόμησης που παρέχουν οι τοπικές πολεοδομίες). Τα κτίρια γραφείων τάξης Α και Β στην περιοχή αυτή έχουν αυξηθεί στους τελευταίους 24 μήνες με την ολοκλήρωση των κεντρικών γραφείων αρκετών σημαντικών ασφαλιστικών εταιριών και υπολογίζεται ότι θα ανέρχεται σε 300.000 τ.μ. στο τέλος του 2005.

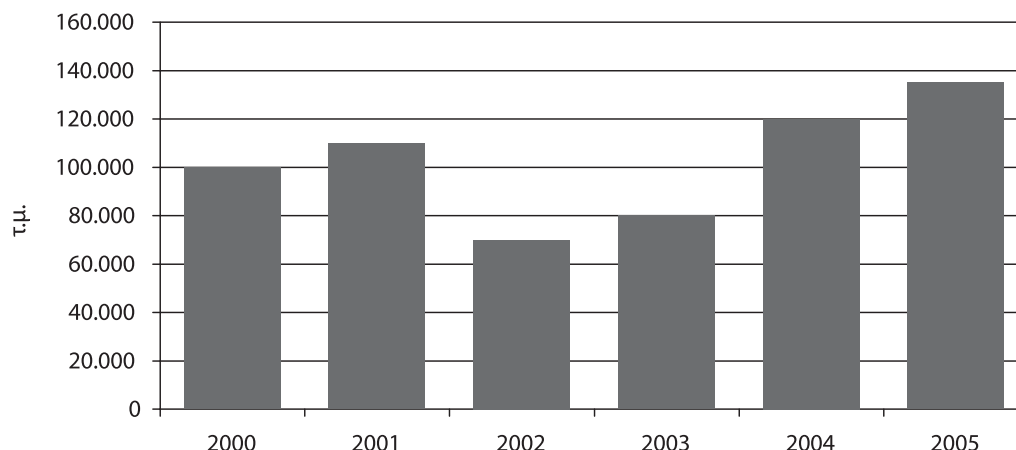
Στην περιοχή μεταξύ του επιχειρηματικού και εμπορικού κέντρου και της Βόρειας Αθήνας γνωστή ως Κέντρο (που περιλαμβάνει τις Λεωφόρους Βασιλίσσης Σοφίας, Αλεξάνδρας και Πανόρμου) υφίστανται πρόσθετα κτίρια περίπου 180.000 τ.μ., γραφειακών χώρων τάξης Α και Β, που ικανοποιούν τη ζήτηση για σύγχρονους γραφειακούς χώρους σε μικρή σχετικά απόσταση (3 - 4 χλμ) από το επιχειρηματικό και εμπορικό κέντρο.

Το πρώτο εξάμηνο (Η1) του 2005 παρατηρήθηκαν δείγματα ανάκαμψης στη μισθωτική δραστηριότητα σε όλες τις επί μέρους αγορές των Αθηνών με την απορρόφηση γραφείων της τάξης Α να ξεπερνά τα 80.000 τ.μ. στη διάρκεια αυτής της περιόδου. Η επιπλέον ζήτηση για γραφεία της τάξης Α από εταιρίες των τομέων της φαρμακοβιομηχανίας, των μέσων μαζικής ενημέρωσης, των τηλεπικοινωνιών και του τραπεζικού τομέα αναμένεται ότι θα ικανοποιηθεί μόνο μερικά από τα υπάρχοντα διαθέσιμα κτίρια, και με μόνο ένα περιορισμένο τμήμα των διαθεσίμων χώρων να πληροί τις εξειδικευμένες απαιτήσεις αυτών των εταιριών. Η προσφορά είναι επίσης περιορισμένη, λόγω έλλειψης χώρων σε τοποθεσίες με τις επιθυμητές απαιτήσεις προσβασιμότητας. Παρά την αυξημένη ζήτηση, τα μισθώματα έχουν παραμείνει σχετικά σταθερά καθώς οι μισθωτές, γενικά, δεν είναι προετοιμασμένοι να πληρώσουν αυξημένες τιμές για τα επιθυμητά ακίνητα.

Κατά τη διάρκεια του 2005, το ποσοστό των ανεκμετάλλετων χώρων κτιρίων γραφείων τάξης Α και Β στην επί μέρους αγορά της Βόρειας Αθήνας σημείωσε ελαφρά πτώση σε περίπου 5% (από περίπου 6% το 2004), ενώ έχει επίσης μειωθεί σε λιγότερο από 6% στο επιχειρηματικό και εμπορικό κέντρο (από 8% το 2004) και σε 10% στη Νότια Αθήνα (από 12% το 2004).

Ζήτηση. Η ζήτηση από πλευράς μισθωτών βελτιώθηκε στην αγορά των Αθηνών το 2005, με την απορροφητικότητα για το σύνολο του έτους να ξεπερνά τα 130.000 τ.μ. (σε μισθώσεις και πωλήσεις), ποσότητα που ξεπερνά ήδη την απορροφητικότητα για όλο το 2004 (περίπου 120.000 τ.μ.). Επί του παρόντος, περίπου 30% των γραφείων αποκτώνται με σκοπό την ιδιόχρηση. Ένα επιπλέον ποσοστό 35 % νέων αποκτάσεων εξαγοράζονται από εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing), καθώς η χρηματοδοτική μίσθωση (leasing) παραμένει ένα κοινό μέσο χρηματοδότησης για αγορά ακινήτων προς ιδιόχρηση στην Ελλάδα.

Ένας από τους κυριότερους παράγοντες της ζήτησης σύγχρονων γραφειακών χώρων στην Ελλάδα είναι η ανάγκη των μεγαλύτερων εταιριών να εξορθολογίσουν τη στρατηγική τους περί επαγγελματικής εγκατάστασης, συγκεντρώνοντας τις περισσότερες δραστηριότητές τους σε λιγότερους γραφειακούς χώρους, που ολοένα και περισσότερο τείνουν να είναι εκτός του επιχειρηματικού και εμπορικού κέντρου, σε τοποθεσίες όπως η Λεωφόρος Αθηνών, Νέα Ιωνία ή οι αναπτυσσόμενες αθηναϊκές περιοχές του οδικού άξονα Ε-75 (ο αυτοκινητόδρομος κατά μήκος των δυτικών προαστίων που συνδέει το λιμάνι του Πειραιά με τη Βόρεια Αθήνα) και η Αττική Οδός, ο νέος περιφερειακός οδικός άξονας.

Απορρόφηση γραφείων υψηλού προφίλ στην Αθήνα (ακίνητα τάξεων Α και Β)¹

Προσφορά. Ο αριθμός των έργων που ολοκληρώθηκαν το 2005 μετρούν συνολικά περίπου 100.000 τ.μ. Σχεδόν 80% αυτών των χώρων είναι ήδη μισθωμένο ή υπό ιδιόχρηση. Οι ανησυχίες ότι τα ακίνητα που κατασκευάστηκαν σε σχέση με τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 2004 θα οδηγούσαν σε υπερπροσφορά γραφειακών χώρων δεν επιβεβαιώθηκαν, όπως προκύπτει από την επιτυχή είσοδο στην αγορά ορισμένων μεγάλων ακινήτων, που προσέλκυσαν ιδιαίτερα αυξημένο ενδιαφέρον από εμπόρους, μισθωτές γραφείων ειδικού τύπου (π.χ. τηλεοπτικούς σταθμούς), καταστήματα οικιακού εξοπλισμού και Υπουργεία.

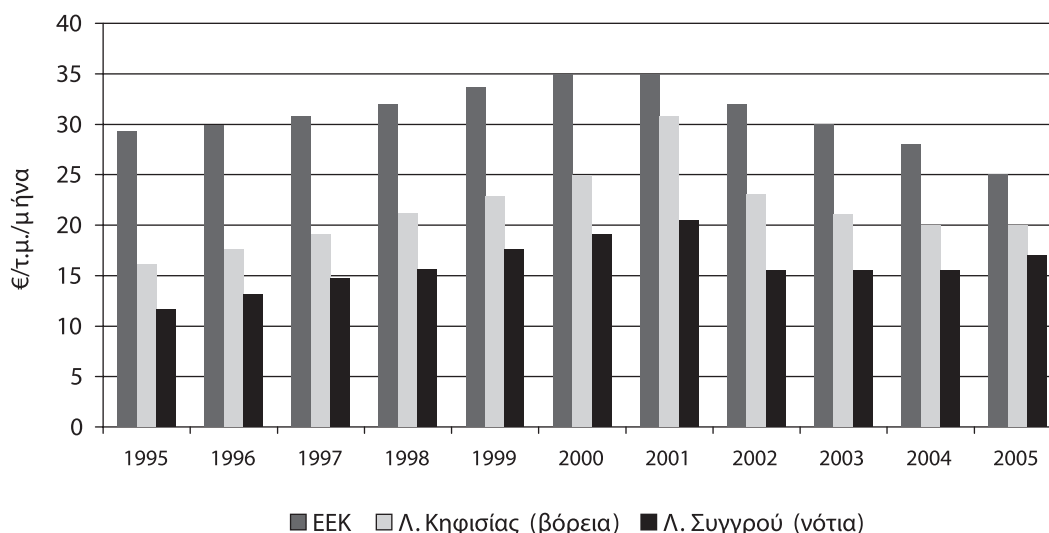
Οι Ολυμπιακές εγκαταστάσεις και η νέα υποδομή μεταφορών ήταν οι καταλύτες για τις κατασκευές νέων γραφειακών χώρων. Κατά μήκος ή πλησίον της Λεωφόρου Κηφισίας στη Βόρεια Αθήνα το συνολικό μέγεθος των χώρων τάξης Α που έχει ανακοινωθεί ότι θα παραδοθεί εντός των επόμενων 12 μηνών είναι περίπου 50.000 τ.μ. Στην ίδια περίοδο, η ανάπτυξη και ανακαίνιση κτιρίων γραφείων στο επιχειρηματικό και εμπορικό κέντρο της Αθήνας και στις περιοχές του Κέντρου αναμένεται να περιοριστεί σε περίπου 15.000 τ.μ. χώρων τάξης Α κυρίως λόγω της έλλειψης διαθέσιμων χώρων. Στη Νότια Αθήνα, τα υπό κατασκευή έργα θα προσθέσουν επιπλέον 25.000 τ.μ. γραφειακών χώρων Τάξης Α.

Τιμές, Μισθώματα και Αποδόσεις. Οι τιμές στις κύριες επί μέρους αγορές των Αθηνών έχουν παραμείνει σταθερές κατά τη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου του 2005. Τα κτίρια γραφείων της τάξης Α στις περιοχές υψηλού προφίλ του επιχειρηματικού και εμπορικού κέντρου έχουν διατηρήσει τιμές που κυμαίνονται μεταξύ € 5.000 ως € 5.500 ανά τ.μ. Κτίρια αντίστοιχης ποιότητας στη Βόρεια Αθήνα έχουν τιμές που κυμαίνονται μεταξύ € 3.100 ως € 3.600 ανά τ.μ. Οι τιμές στις κύριες επί μέρους αγορές της Νότιας Αθήνας κυμαίνονται μεταξύ € 2.500 ως € 3.000 ανά τ.μ.

Μετά την ελαφρά πτώση κατά το πρώτο τρίμηνο του 2005, τα μισθώματα παρέμειναν σταθερά κατά το τελευταίο εξάμηνο του 2005. Επί του παρόντος, το ύψος των μισθωμάτων κυμαίνεται από € 23 ως € 33 ανά τ.μ. το μήνα για τις περιοχές υψηλού προφίλ του επιχειρηματικού κέντρου, από € 18 ως € 23 ανά τ.μ. το μήνα για τα κτίρια γραφείων της τάξης Α στη Βόρεια Αθήνα, και από € 15 ως € 16 ανά τ.μ. το μήνα για τα ακίνητα στη Νότια Αθήνα.

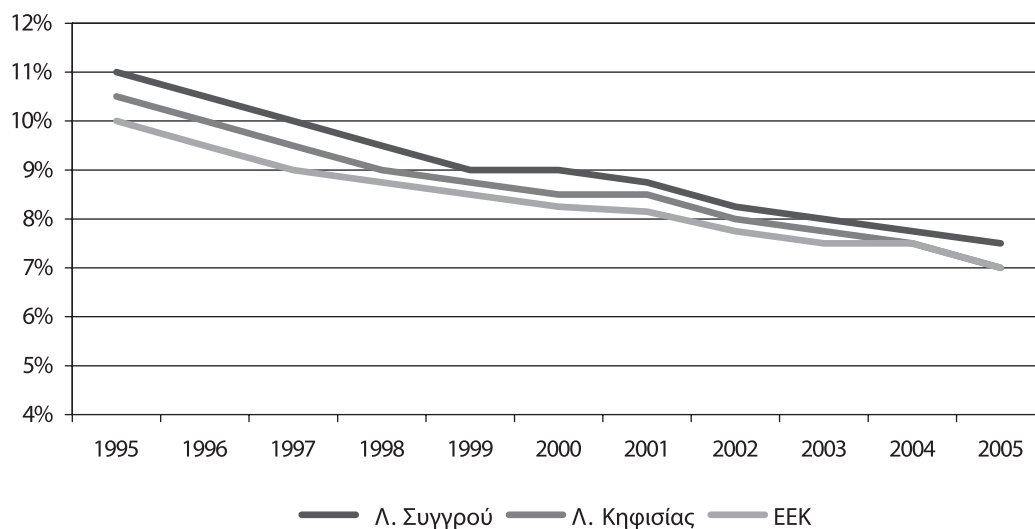
¹ Πηγή : Savills European Research

Μισθώματα Ακινήτων Υψηλού Προφίλ Κατά Μέσο Όρο^{1,2}



Οι πιο πρόσφατες συναλλαγές στην Αθήνα, στον τομέα της αγοράς γραφείων έχουν καταρτιστεί με αρχική απόδοση που κυμαίνεται από 7% μέχρι 7,5%, μία περαιτέρω συρρίκνωση σε σύγκριση με τα προηγούμενα χρόνια, που αποτελεί συνέχεια της πτωτικής τάσης των τελευταίων 10 ετών.

Επιτεύξιμες Αποδόσεις Χώρων Υψηλού Προφίλ³



Η Αγορά της Θεσσαλονίκης. Η αγορά γραφείων στη Θεσσαλονίκη έχει παραμείνει σταθερή το 2005, κυρίως λόγω της μέτριας αύξησης στα οικονομικά μεγέθη της περιφέρειας τους τελευταίους 12 μήνες.

Τα μισθώματα στον κεντρική επιχειρηματική περιοχή της Θεσσαλονίκης για κτίρια γραφείων Τάξης Α και Β κυμαίνονται επί του παρόντος από € 13 ως € 19 ανά τ.μ. το μήνα, που ουσιαστικά συνάδουν με τις τιμές των μισθώσεων τα προηγούμενα πέντε έτη.

¹ Πηγή : Savills.

² Ονομαστικές τιμές.

³ Πηγή : Savills.

Η Ελληνική Αγορά Εμπορικών Καταστημάτων

Παρόλο που τα εμπορικά κέντρα και τα εμπορικά πάρκα εκτός πόλεως εισήχθησαν μόλις πρόσφατα στην Ελληνική αγορά εμπορικών ακινήτων και έχουν αρχίσει να γίνονται ολοένα και πιο δημοφιλή (οι πρώτες κατασκευές εμφανίστηκαν το 2000), τα μεγάλα σχήματα υπεραγορών έχουν αναπτυχθεί από την αρχή της δεκαετίας του 90, κυρίως από διεθνείς εταιρίες λιανικού εμπορίου. Αυτή η απομάκρυνση από το παραδοσιακό μοντέλο του καταστήματος σε σημεία υψηλής εμπορικότητας έχει ενθαρρύνει τους τοπικούς εμπόρους να εκσυγχρονίσουν τις δραστηριότητές τους και να αναζητήσουν συνεργασίες με διεθνείς εταιρίες λιανικού εμπορίου. Επί του παρόντος, υπάρχει αυξημένο ενδιαφέρον από διεθνείς εταιρίες και επενδυτές για την ελληνική αγορά λόγω της αυξημένης καταναλωτικής κίνησης και της προοπτικής για περαιτέρω ανάπτυξη.

Ζήτηση. Οι επί μέρους εμπορικοί τομείς που παρουσίασαν την πιο μεγάλη ανάπτυξη τους τελευταίους δώδεκα μήνες ήταν οι αλυσίδες υπεραγορών (supermarket), τα καταστήματα Do It Yourself (DIY), οι λιανέμποροι οικιακών επίπλων, οι λιανέμποροι ηλεκτρικών συσκευών, τα καταστήματα βιβλιοπωλείων και πολυμέσων, τα εμπορικά καταστήματα καλλυντικών και ο τομέας της μόδας. Οι μεγάλες εθνικές και διεθνείς αλυσίδες πρωτοστατούν στη ζήτηση για χώρους στα νέα εμπορικά κέντρα.

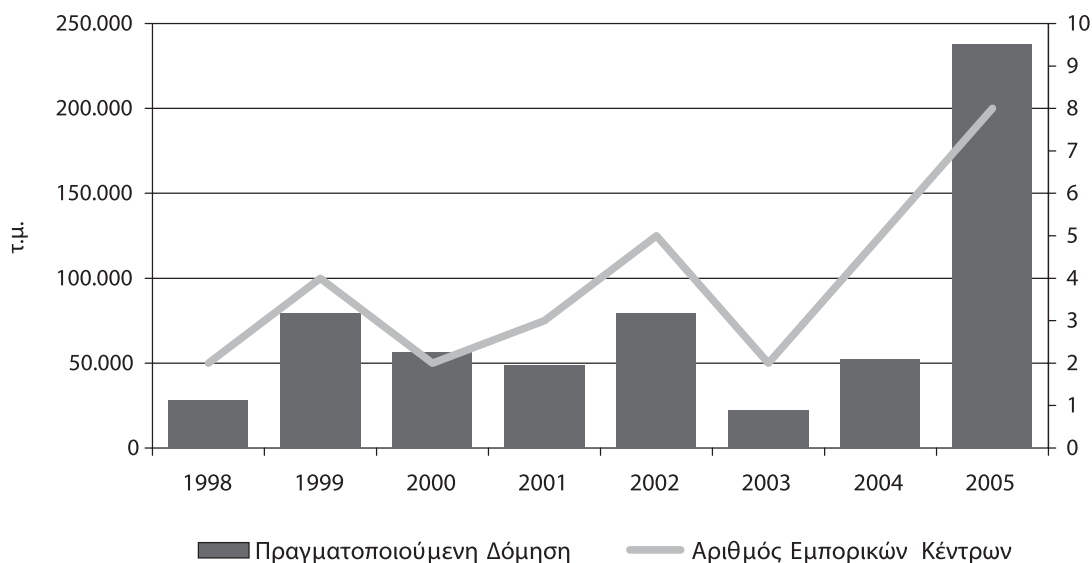
Οι εταιρίες λιανικού εμπορίου που δραστηριοποιούνται στους κλάδους DIY, ηλεκτρικών συσκευών και οικιακών επίπλων έχουν πρόσφατα ανοίξει μεγάλα σύγχρονα καταστήματα στις κύριες εμπορικές περιοχές της πόλης ή σε τοποθεσίες στα προάστια με καλή πρόσβαση, όπως η εμπορική ζώνη στο Διεθνές Αεροδρόμιο Αθηνών, στα Μεσόγεια, στις κεντρικές αρτηρίες της Πειραιώς και της Λεωφόρου Κηφισού, της Λεωφόρου Συγγρού και της Λεωφόρου Ποσειδώνος. Οι περισσότερες κύριες εταιρίες λιανικού εμπορίου στους παραπάνω επί μέρους κλάδους έχουν ανακοινώσει μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα σχέδια για περαιτέρω επέκταση στην Αθήνα, καθώς και σε πόλεις όπως η Κρήτη, η Πάτρα, και η περιφέρεια της Θεσσαλίας. Οι μέσες απαιτήσεις σε χώρους για τους τομείς αυτούς κυμαίνονται από 2.500 τ.μ. (π.χ. για ηλεκτρικές συσκευές, καταστήματα παιχνιδιών και λιανέμπορους επίπλων) έως 8.000 τ.μ. (στους τομείς DIY και επιπλώσεων σπιτιού).

Στον τομέα της μόδας, γνωστές εταιρίες λιανικού εμπορίου συνέχισαν την επέκτασή τους το 2005, και είναι ουσιαστικά οι βασικοί μισθωτές για ορισμένα μεγάλα έργα στην Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη, με μέσες απαιτήσεις σε ανεξάρτητους χώρους που κυμαίνονται από 1.300 έως 2.500 τ.μ.

Προσφορά. Ενώ η προσφορά παραμένει χαμηλή σε σύγκριση με άλλες ευρωπαϊκές χώρες, η συνολική προσφορά των κτιρίων εμπορικών κέντρων στην Ελλάδα, αυξήθηκε κατά 63% το 2005, φτάνοντας τα 600.000 τ.μ. και πυκνότητα της τάξης των 55 τ.μ. ανά 1.000 μονάδες πληθυσμού, (παραμένει χαμηλή σε σύγκριση με τον ευρωπαϊκό μέσο όρο των 185 τ.μ. ανά 1.000 μονάδες πληθυσμού¹). Στην Αθήνα, η πυκνότητα των εμπορικών χώρων είναι πιο υψηλή (77 τ.μ. ανά 1.000 μονάδες πληθυσμού) με τα νέα κτίρια λιανικού εμπορίου της πόλης να αντιπροσωπεύουν το 45% των σύγχρονων χώρων εμπορικών κέντρων στη χώρα. Αν και ένας αυξανόμενος αριθμός έργων με συνολική επιφάνεια 45.000 τ.μ., έχει κατασκευαστεί σε πόλεις της περιφέρειας, όπως η Λάρισα, ο Βόλος, το Ηράκλειο, τα Ιωάννινα, και η Κομοτηνή κατά τη διάρκεια του 2004 και στους πρώτους 9 μήνες του 2005, η Αθήνα και η Θεσσαλονίκη συνεχίζουν να συγκεντρώνουν τη μεγάλη πλειοψηφία των εμπορικών κτιρίων της Ελλάδας.

¹ Πηγή: Savills European Research. Μέση πυκνότητα για τις χώρες της Ευρωζώνης και το Ηνωμένο Βασίλειο.

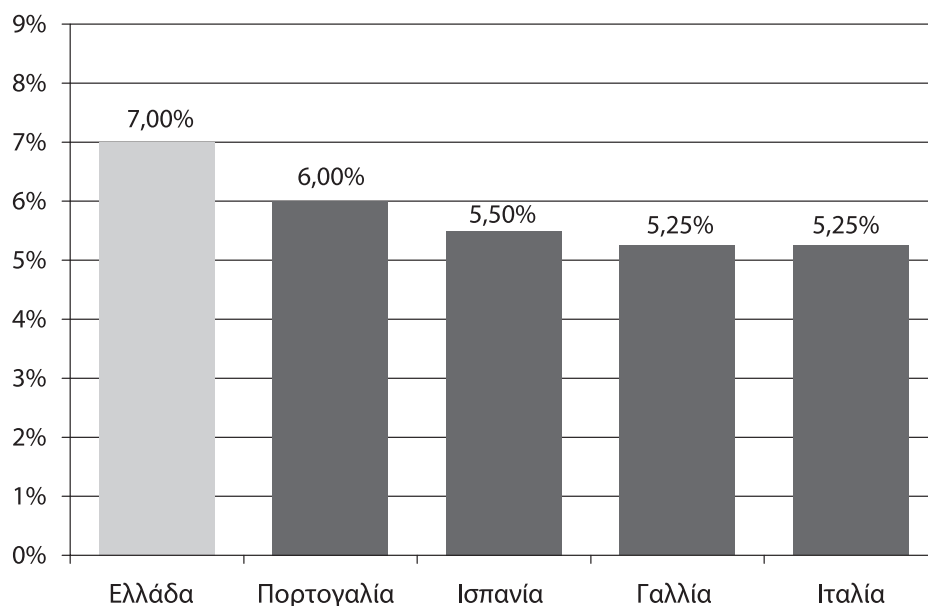
Έναρξη λειτουργίας Εμπορικών Κέντρων¹



Τιμές, Μισθώματα και Αποδόσεις. Οι τιμές κατά μέσο όρο για τα εμπορικά κέντρα κυμαίνονται μεταξύ € 5.000 και € 5.500 ανά τ.μ. Σε ότι αφορά τα καταστήματα σε εμπορικά σημαντικούς δρόμους στο επιχειρηματικό κέντρο, οι τιμές, κατά μέσο όρο, κυμαίνονται από 35.000 ανά τ.μ. ως 45.000 ανά τ.μ. ανάλογα με το μέγεθος και τη δυνατότητα προβολής του καταστήματος. Οι αξίες των μισθωμάτων για τα εμπορικά κέντρα και τις μονάδες λιανικού εμπορίου πρώτης διαλογής έχουν παραμείνει σταθερές τα τελευταία χρόνια. Επί του παρόντος, τα μισθώματα για μονάδες έκτασης περίπου 200 έως 300 τ.μ. σε εμπορικά κέντρα υψηλής ποιότητας στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών είναι περίπου € 50 ανά τ.μ. το μήνα, ενώ τα μισθώματα για εμπορικές μονάδες υψηλού προφίλ σε εμπορικά σημαντικούς δρόμους κυμαίνονται από € 180 έως € 240 ανά τ.μ. το μήνα.

Στην Αθήνα, η επιτεύξιμη απόδοση για ένα ακίνητο μισθωμένο υπό ευνοϊκούς όρους και εβρισκόμενο σε πρόσφορη τοποθεσία είναι περίπου 7,0% ως 7,5% αν και οι αποδόσεις μπορούν να αυξηθούν για ακίνητα εκτός αστικού ιστού σε 7,5% - 8,0% ή μειωθούν από 6,0% ως 6,5% για εντός πόλης μικρότερα εμπορικά ακίνητα για τα οποία υπάρχουν μειωμένες επενδυτικές ευκαιρίες και υψηλότερη ζήτηση. Η επενδυτική αγορά της Θεσσαλονίκης είναι λιγότερη ώριμη αγορά αναφορικά με τα ακίνητα εκτός αστικού ιστού, με τις αποδόσεις να κυμαίνονται μεταξύ 7,5% έως 8,0%. Ωστόσο, μικρότερα ακίνητα εντός πόλεως προσελκύουν χαμηλότερες αποδόσεις παρόμοιες με την Αθήνα και κυμαίνονται μεταξύ 6,0% και 6,5%.

¹ Πηγή: Savills European Research Σημείωση: οι τιμές του 2005 περιλαμβάνουν εξελίξεις που αναμένεται να έχουν ολοκληρωθεί πριν το τέλος του έτους 2005.

Σύγκριση των αποδόσεων εμπορικών καταστημάτων υψηλού προφίλ στις αγορές της Νότιας Ευρώπης¹**Η ελληνική αγορά στον τομέα των αποθηκευτικών και βιομηχανικών χώρων**

Ζήτηση. Η ζήτηση για αποθηκευτικούς χώρους στην Ελλάδα αυξάνεται ακολουθώντας τη γρήγορη ανάπτυξη της αγοράς παροχής υπηρεσιών logistics από τρίτους, με τη ζήτηση να είναι πιο έντονη γύρω από την Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη. Η ζήτηση είναι ιδιαίτερα αυξημένη για χώρους με υψηλές προδιαγραφές (εξαερισμό, χωρίσματα για πυροπροστασία κλπ.) και μεγάλο μέγεθος (που ξεπερνούν τις 3.000 τ.μ.) και καθορίζεται από την ανάγκη για συγκεντροποίηση σε σύγχρονα κτίρια και την επιθυμία για καλύτερους ή φθηνότερους χώρους. Ένα σημαντικό μέρος της ζήτησης αντικατοπτρίζει επίσης την ανάγκη μικρομεσαίων εταιριών παραγωγής βιομηχανικών προϊόντων για χώρους ελαφράς βιομηχανικής και αποθηκευτικής χρήσης προκειμένου να επεκτείνουν ή να ξεκινήσουν τη λειτουργία τους. Η ζήτηση για σύγχρονους αποθηκευτικούς χώρους σε τοποθεσίες που εξυπηρετούν την Αθήνα και το λιμάνι του Πειραιά, εκτιμάται ότι είναι της τάξης των 150.000 τ.μ. έως 200.000 τ.μ. σε ετήσια βάση για τα έτη 2003 και 2004.

Παρά όμως την αυξανόμενη ζήτηση παροχής υπηρεσιών logistics από τρίτους διεθνώς, στην Ελλάδα, το μεγαλύτερο μέρος της αποθηκευτικής και διανεμητικής δραστηριότητας διενεργείται εντός των επιχειρήσεων και οι περισσότεροι χρήστες χτίζουν τις δικές τους εγκαταστάσεις για αυτούς τους σκοπούς. Η ζήτηση για χώρους μεγάλης κλίμακας άνω των 15.000 τ.μ. επίσης αυξάνεται, καθοδηγούμενη κυρίως από αλυσίδες super market και μεγάλους εμπορικούς ομίλους.

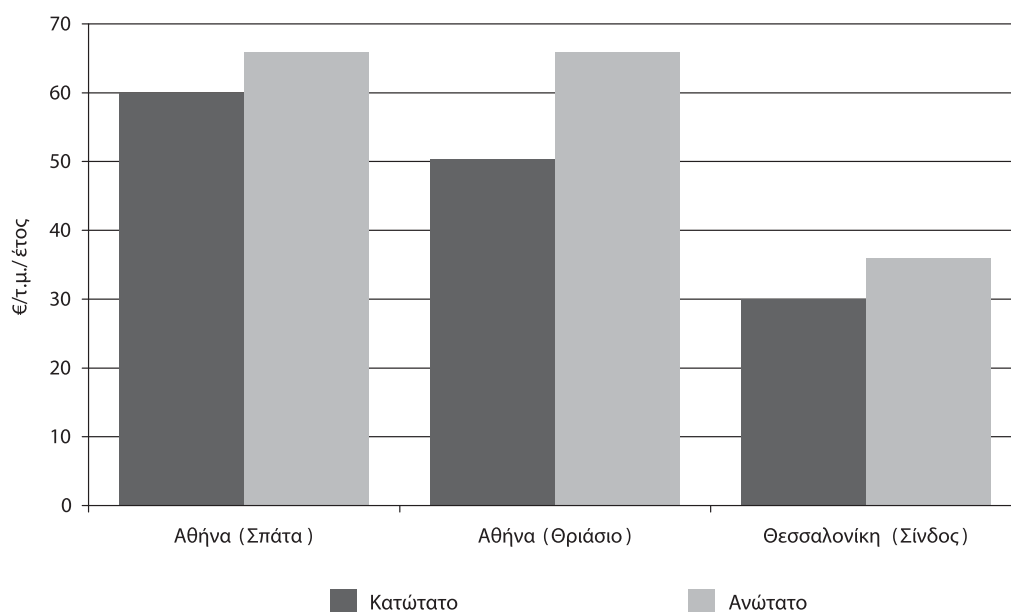
Προσφορά. Ο συνδυασμός της έλλειψης σύγχρονων αποθηκευτικών και βιομηχανικών χώρων στην Ελλάδα και της αύξησης της ζήτησης για τέτοιους τύπους ακινήτων στις βιομηχανικές περιοχές γύρω από την Αθήνα (Θριάσιο Πεδίο, Οινόφυτα, Μεσόγεια, Σπάτα) και τη Θεσσαλονίκη (Σίνδος και Καλοχώρι) έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση των τιμών στις περιοχές αυτές. Σε απάντηση της αυξανόμενης ανάγκης για σύγχρονους αποθηκευτικούς χώρους, η Κυβέρνηση υπέδειξε έξι στρατηγικές τοποθεσίες ανά την Ελλάδα για την ανάπτυξη συγκροτημάτων logistics μέσω ΣΔΙΤ ή με την υποστήριξη επιχορηγήσεων της Ε.Ε., συμπεριλαμβανομένων 135.000 τ.μ. αποθηκευτικών χώρων στην περιοχή της Λάρισας, το κέντρο logistics του Ο.Σ.Ε. στο Θριάσιο Πεδίο, με εκτιμώμενη διαθεσιμότητα 240.000 τ.μ., και το κέντρο logistics του Ο.Λ.Π. στη Θεσσαλονίκη με περίπου 150.000 τ.μ. σχεδιασμένου χώρου logistics. Η αυξανόμενη θαλάσσια μεταφορά αγαθών επίσης οδηγεί στην επέκταση και τον εκσυγχρονισμό των κύριων λιμένων της χώρας, όπως το επενδυτικό πρόγραμμα 2004-2009 που προωθεί ο Ο.Λ.Π. που συμπεριλαμβάνει έργα συνολικής αξίας € 176 εκατ.

¹ Πηγή : Savills European Research

Τιμές, Μισθώματα και Αποδόσεις. Επί του παρόντος, οι τιμές για υψηλής ποιότητας αποθηκευτικούς χώρους, τυπικά κυμαίνονται μεταξύ € 490 και € 600 ανά τ.μ. για περιοχές κοντά ή γύρω από την Αθήνα, ενώ οι τιμές στη Θεσσαλονίκη κυμαίνονται από € 360 ως € 410 ανά τ.μ. Οι τιμές ήταν σταθερές το 2003, μειώθηκαν το 2004 κατά περίπου 5% και επανήλθαν στις τιμές του 2003 κατά τη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου του 2005, κυρίως λόγω της αύξησης στη ζήτηση.

Τα μισθώματα αποθηκών υψηλού προφίλ στις περιοχές υψηλής ζήτησης γύρω από την Αθήνα, κυμαίνονται μεταξύ € 4,0 και € 5,5 ανά τ.μ. το μήνα. Τα μισθώματα για τις μονάδες ψυκτικών θαλάμων είναι κατά περίπου 20% υψηλότερα λόγω της εξειδικευμένης φύσης και των υψηλότερων προδιαγραφών αυτών των εγκαταστάσεων. Οι επιτεύξιμες αποδόσεις για αποθηκευτικούς και βιομηχανικούς χώρους εκτιμώνται μεταξύ 9,25% και 9,75%.

Μισθώματα αποθηκευτικών και βιομηχανικών χώρων υψηλού προφίλ¹



3.5.17 Ανταγωνισμός

Ως μία από τις σημαντικότερες εταιρίες επενδύσεων ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα, και ως μία από μόνο δύο ΑΕΕΑΠ που έχουν συσταθεί δυνάμει της ελληνικής νομοθεσίας, η Εταιρία εκτιμά ότι τα επιχειρηματικά της πλεονεκτήματα, ιδιαιτέρως η στρατηγική της συνεργασία με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., η έμπειρη διοικητική της ομάδα και η επενδυτική της επιτροπή, της παρέχουν, μεταξύ άλλων ωφελειών, ένα ανταγωνιστικό πλεονέκτημα στον εντοπισμό και την αξιοποίηση των επενδυτικών ευκαιριών εντός του εμπορικού τομέα των ακινήτων.

Ο τομέας των ακινήτων υψηλής εμπορικότητας και προβολής στην Ελλάδα χαρακτηρίζεται από εγχώριες επενδύσεις, που επί του παρόντος καθοδηγούνται από τη διάσπαση των μεγάλων δημόσιων χαρτοφυλακίων και επικεντρώνεται κυρίως στην απόκτηση γραφείων και ακινήτων λιανικής εμπορίας. Οι κύριοι επενδυτές είναι οι εγχώριες τράπεζες, τα ασφαλιστικά ταμεία, οι ασφαλιστικές εταιρίες και οι θρησκευτικές οργανώσεις, με τους οποίους η Εταιρία ανταγωνίζεται για την απόκτηση ακινήτων, και σε μικρότερο βαθμό, για μισθωτές και μεμονωμένους επενδυτές.

Στις πρόσθετες πηγές έμμεσου εγχώριου ανταγωνισμού συγκαταλέγονται εταιρίες του κλάδου ακινήτων και μεγάλος αριθμός φυσικών προσώπων και εταιριών που αποκτούν ακίνητα προς εκμετάλλευση, κυρίως τουριστικά και εμπορικά ακίνητα. Αυτές οι εταιρίες δεν διαθέτουν την διάρθρωση των Α.Ε.Ε.Α.Π. και λειτουργούν κυρίως στους κλάδους κατασκευής, ανάπτυξης και εκμετάλλευσης της ελληνικής αγοράς ακινήτων, που σημαίνει ότι δεν ανταγω-

¹ Πηγή: Savills European Research

νίζονται άμεσα την Εταιρία ως επενδυτικά σχήματα. Ωστόσο, μπορούν να ανταγωνίζονται την Εταιρία για μισθωτές, και σε μικρότερο βαθμό, ως προς την απόκτηση ακινήτων.

Όταν η Εταιρία ανταγωνίζεται τέτοιους εγχώριους επενδυτές ή εταιρίες στην αγορά ακινήτων, η οργάνωσή της ως Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορεί μερικές φορές να αποτελεί μειονέκτημα από άποψης ανταγωνισμού. Δυνάμει του πλαισίου αποτίμησης επενδύσεων που ισχύει για τις Α.Ε.Ε.Α.Π., το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας πρέπει να αποτιμηθεί ετησίως από ορκωτό εκτιμητή του Σ.Ο.Ε., ο οποίος δεσμεύεται από την ειδική τακτική έκθεση που συντάσσει για το σκοπό αυτό. Το τίμημα που εισπράττει η Εταιρία κατά την μεταβίβαση τυχόν ακινήτου στο χαρτοφυλάκιο της δεν πρέπει να είναι χαμηλότερο από την αξία του ακινήτου στην αποτίμηση αυτή. Επιπρόσθετα, σε κάθε περίπτωση δεν επιτρέπεται η μεταβίβαση ή πώληση τυχόν ακινήτου, στο οποίο η Εταιρία επενδύσει, πριν την παρέλευση 12 μηνών από την ημερομηνία απόκτησής του. Επίσης, η Εταιρία οφείλει να μην αποκτά ακίνητα σε τιμή ανώτερη της εκτιμηθείσας αξίας τους. Οι εταιρίες ακινήτων που δεν έχουν συσταθεί ως Α.Ε.Ε.Α.Π. δεν υπόκεινται σε τέτοιους περιορισμούς, και συνεπώς το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας είναι λιγότερο ευέλικτο από ότι τα χαρτοφυλάκια της πλειοψηφίας των ανταγωνιστών της. Για περισσότερες πληροφορίες δείτε σχετικά ενότητα 4.3, «Ιδιαίτερες συνθήκες του κλάδου εταιριών επενδύσεων χαρτοφυλακίου» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Η Εταιρία αναμένει να αντιμετωπίσει αυξημένο άμεσο ανταγωνισμό από άλλα επενδυτικά σχήματα με την εισαγωγή περισσότερων Α.Ε.Ε.Α.Π. στην εγχώρια αγορά και τη στροφή των παραδοσιακών κατασκευαστικών και κτηματικών εταιριών από έργα του δημόσιου τομέα σε έργα του ιδιωτικού τομέα. Επίσης, αναμένεται περισσότερες εταιρίες να υποβάλλουν αιτήσεις στην Ελληνική Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς με σκοπό τη σύσταση Α.Ε.Ε.Α.Π. στο εγγύς μέλλον.

Η διεθνής επενδυτική δραστηριότητα στην Ελλάδα υπήρξε διαχρονικά περιορισμένη λόγω ορισμένων θεμάτων διαρθρωτικής φύσης της ελληνικής αγοράς ακινήτων. Τα θέματα αυτά περιλαμβάνουν έλλειψη ρευστότητας στην αγορά, δυσκολία ανεύρεσης ποιοτικών ακινήτων κατάλληλων για επένδυση, ορισμένες ασάφειες στο νομοθετικό πλαίσιο, υψηλό φόρο μεταβίβασης ακινήτων, συχνές αλλαγές στο φορολογικό καθεστώς, και ανεπαρκή γνώση της τοπικής αγοράς από πλευράς των διεθνών επενδυτών. Ωστόσο, χάριν της προσπάθειας του ελληνικού κράτους να επιλύσει αυτά τα θέματα και από την προσχώρηση της Ελλάδας στην Οικονομική και Νομισματική Ένωση της Ευρωπαϊκής Ένωσης τον Ιανουάριο του 2001, έχουν αυξηθεί σημαντικά οι διεθνείς επενδύσεις στην Ελλάδα. Αρκετοί διεθνείς επενδυτές δραστηριοποιούνται ήδη στην ελληνική αγορά ακινήτων και, σε συνδυασμό με άλλους διεθνείς επενδυτές που δεν έχουν ακόμα επενδύσει ενεργά στην ελληνική αγορά ακινήτων, θα αποδειχθούν ως πολύ σημαντικές πηγές ανταγωνισμού συνεχώς αυξανόμενου σε σχέση με την απόκτηση ακινήτων, τους μισθωτές και τους μεμονωμένους επενδυτές.

Σε συνέχεια των ανωτέρω και βασισόμενη στις οικονομικές καταστάσεις χρήσης 2005 και στην Κατάσταση Επενδύσεων με ημερομηνία 31.12.2005, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στον Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, και για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου, η Εταιρία εκτιμά ότι είναι από τις σημαντικότερες ανώνυμες εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία που έχουν συσταθεί δυνάμει της ελληνικής νομοθεσίας.

Επιπρόσθετα, δεδομένου ότι η Διοίκηση της Εταιρίας εκτιμά ότι ο εν λόγω κλάδος δραστηριότητας βρίσκεται σε αρχικά στάδια ανάπτυξής του και συνεπώς υφίστανται σημαντικά περιθώρια ανάπτυξης στο μέλλον.

3.6 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΜΒΑΣΕΙΣ

Στην παρούσα ενότητα παρατίθενται συνοπτικά:

- οι σημαντικές συμβάσεις (οι οποίες έχουν συμβατικό αντικείμενο άνω των € 500.000), στις οποίες η εκδότρια εταιρία έχει αποτελέσει συμβαλλόμενο μέρος κατά τη διάρκεια των δύο προηγούμενων ετών και
- οι συμβάσεις μεταξύ των υφιστάμενων μετόχων.

3.6.1 Σύμβαση μεταξύ των Υφιστάμενων Μετόχων

Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζεται η από 30.1.2006 σύμβαση μεταξύ των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρίας (ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΦΓ EUROBANK ERGASIAS A.E., LAMDA DEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ και REIB Europe Investments Limited), βάσει της οποίας συμφωνούνται οι όροι της συνεργασίας τους, στα πλαίσια της ιδιότητάς τους ως μέτοχοι της Εταιρίας.

Συγκεκριμένα, οι ως άνω μέτοχοι της Εταιρίας συμφωνούν τα ακόλουθα:

- Καθεμία από τις LAMDA DEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ και REIB Europe Investments Limited δικαιούται να προτείνει ένα μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας και ένα μέλος της Επενδυτικής της Επιτροπής και να αντικαθιστά οποιοδήποτε από τα προταθέντα μέλη της με νέο, εφ' όσον κατέχει τουλάχιστον 5% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας.
- Οι αποφάσεις της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρίας θα λαμβάνονται μόνο με την ομόφωνη ψήφο όλων των μελών της.
- Εάν η συμμετοχή ενός μετόχου στο καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας μειωθεί κάτω από το 5% αυτού, τότε οι άλλοι μέτοχοι δικαιούνται να λάβουν κάθε μέτρο για την αντικατάσταση των διορισθέντων από αυτό μέτοχο μελών.
- Εάν η συμμετοχή ενός μετόχου στο καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας μειωθεί κάτω από το 5% αυτού, τότε η σύμβαση θα λύεται ως προς το μέτοχο αυτό, αλλά κάθε αποζημίωση, αμοιβή ή παρόμοια δικαιώματα, που έχουν προκύψει μέχρι τότε, δεν θα επηρεάζονται με κανένα τρόπο από μια τέτοια λύση.
- Εάν η ΤΡΑΠΕΖΑ ΕΦΓ EUROBANK ERGASIAS A.E. παύσει να είναι ο μεγαλύτερος μέτοχος της Εταιρίας, η σύμβαση θα λύεται για όλους τους μετόχους, αλλά κάθε αποζημίωση, αμοιβή ή παρόμοια δικαιώματα, που έχουν προκύψει μέχρι τότε, δεν θα επηρεάζονται με κανένα τρόπο από μια τέτοια λύση.
- Κάθε μέτοχος θα ασκεί όλα τα δικαιώματα ψήφου και τις σχετικές εξουσίες και θα φροντίζει, ώστε όλα τα προταθέντα ή διορισθέντα απ' αυτόν μέλη ή σύμβουλοι να ασκούν τα δικαιώματα ψήφου τους με τρόπο σύμφωνο προς τη σύμβαση, έτσι ώστε να επιτυγχάνουν τα αποτελέσματα που αποσκοπούνται μ' αυτήν.
- Κάθε επικοινωνία σχετικά με τη σύμβαση θα είναι έγγραφη, απευθυνόμενη στη διεύθυνση των μετόχων ή σε οποιαδήποτε άλλη που έχουν ανακοινώσει εγγράφως.
- Η σύμβαση υπόκειται στην αναβλητική αίρεση της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας στην Αγορά Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Από εκείνη τη στιγμή και μετά, η σύμβαση τίθεται σε ισχύ, αποτελεί την πλήρη και αποκλειστική συμφωνία των μερών σχετικά με το αντικείμενο αυτής, υπερισχύει όλων των προηγούμενων προφορικών ή εγγράφων προτάσεων, διαπραγματεύσεων, δηλώσεων ή κατανοήσεων σχετικά με το εν λόγω αντικείμενο και αντικαθιστά κάθε υφιστάμενη συμφωνία(ες) μεταξύ των μετόχων (συμπεριλαμβανομένης, χωρίς περιορισμό, της υφιστάμενης σύμβασης μετόχων), που δεν θα ισχύει πλέον.
- Εφαρμοστέο δίκαιο είναι το ελληνικό και τα μέρη θα υπάγονται στην αποκλειστική δικαιοδοσία των δικαστηρίων των Αθηνών.

3.6.2 Συμβάσεις με το Βασικό Μέτοχο

3.6.2.1 Η Σύμβαση Παροχής Συμβουλευτικών και Διοικητικών Υπηρεσιών

Την 30.12.2005 η Εταιρία προχώρησε στη σύναψη σύμβασης παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. Η από 29.12.2005 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας ενέκρινε τη σύναψη σύμβασης παροχής από την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. αφ' ενός υπηρεσιών συμβούλου διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας της Εταιρίας και συναφών με την εν λόγω διαχείριση υπηρεσιών διοικητικής υποστήριξης της περιουσίας αυτής και αφ' ετέρου συμβουλευτικών υπηρεσιών σχετικά με την καθημερινή λειτουργία της Εταιρίας, καθώς και υπηρεσιών διοικητικής, οργανωτικής, οικονομοτεχνικής και τεχνικής υποστήριξης της τελευταίας, με σκοπό την εύρυθμη λειτουργία της, η οποία θα είναι τριετής, με αναδρομική έναρξη την 1.1.2005 και αμοιβή, όπως ειδικότερα ορίζεται στην εν λόγω σύμβαση, ενώ ειδικά για το χρονικό διάστημα από 1.1.2005 έως 31.12.2005 εγκρίθηκε η καταβολή αμοιβής στην ως άνω εταιρία ποσού € 1.350.663,34 πλέον Φ.Π.Α.

Οι βασικότεροι όροι της σύμβασης είναι οι ακόλουθοι:

Αντικείμενο

Η Τράπεζα αναλαμβάνει την υποχρέωση να παρέχει, με δικούς της υπαλλήλους ή προστηθέντες, δικά της υλικά και τεχνικά μέσα και δαπάνες ή μέσω τρίτων φυσικών ή νομικών προσώπων επιλογής της, στην Εταιρία τις ακόλουθες υπηρεσίες εντός Ελλάδος, χωρίς να εγγυάται οποιοδήποτε αποτέλεσμα, κάθε σχετικού κινδύνου αναλαμβανομένου αποκλειστικά από την Εταιρία:

- υπηρεσίες συμβούλου διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας της Εταιρίας, καθώς και συναφείς με την εν λόγω διαχείριση υπηρεσίες διοικητικής υποστήριξης, ορίζοντας ένα πρόσωπο με κατάλληλες γνώσεις και εμπειρία, που θα συμμετέχει ως μέλος στην Επενδυτική Επιτροπή της Εταιρίας, και
- συμβουλευτικές υπηρεσίες σχετικά με την καθημερινή λειτουργία της Εταιρίας, καθώς και υπηρεσίες διοικητικής, οργανωτικής, οικονομοτεχνικής και τεχνικής υποστήριξης της Εταιρίας, με σκοπό την εύρυθμη λειτουργία της,

π.χ. υπηρεσίες συμβούλου διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, υπηρεσίες τρέχουσας διοικητικής υποστήριξης της ακίνητης περιουσίας (διαχείρισης ακινήτων και μισθωτηρίων συμβολαίων, συντήρηση και υπηρεσίες τεχνικής διαχείρισης κτιρίων, συμμόρφωση με τους νόμους και τις συμβάσεις χρηματοδότησης, διαχείριση των ασφαλιστηρίων, διεξαγωγή ελέγχου, διαχείρισης περιουσίας), υπηρεσίες εταιρικής διακυβέρνησης, υπηρεσίες διοικητικής, οργανωτικής, οικονομικής και τεχνικής υποστήριξης, υπηρεσίες διαφήμισης, αποφεύγοντας καταστάσεις σύγκρουσης συμφερόντων και λαμβάνοντας μέτρα για τη διευθέτηση τέτοιων καταστάσεων κατά την παροχή των υπηρεσιών.

Διάρκεια

Η σύμβαση θα έχει διάρκεια 3 έτη, ισχύουσα αναδρομικά από την 1.1.2005 και λήγουσα την 31.12.2007.

Ανανέωση

Η σύμβαση θα ανανεώνεται αυτόματα, με ετήσια κάθε φορά διάρκεια, εκτός εάν οποιοδήποτε μέρος δηλώσει εγγράφως στο άλλο ότι δεν επιθυμεί την ανανέωση και η έγγραφη αυτή δήλωσή της περιέλθει στο άλλο μέρος 120 ημέρες πριν από την λήξη της σύμβασης.

Αμοιβή

Αμοιβή συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών: τριμηνιαίως, 8% επί των μισθωμάτων (εισπρακτέων στα πλαίσια μισθώσεων επί της ακίνητης περιουσίας της Εταιρίας) πλέον Φ.Π.Α. και θα καταβάλλεται εντός 30 ημερών από το τέλος κάθε ημερολογιακού τριμήνου, ενώ ειδικότερα σε σχέση με τα μισθώματα που λαμβάνονται για τον υπολογισμό της ως άνω αμοιβής έχουν συμφωνηθεί τα ακόλουθα:

- σε σχέση με τις ήδη υφιστάμενες πριν από την έναρξη ισχύος της σύμβασης μισθώσεις και τις μισθώσεις, που θα καταρτίσει η Εταιρία κατά τη διάρκεια ισχύος της σύμβασης χωρίς την συμβουλή ή παρά την αντίθετη συμβουλή της Τράπεζας, η Τράπεζα δικαιούται την ως άνω αμοιβή επί όλων των μισθωμάτων ανεξαρτήτως υπερημερίας του μισθωτή, και

- σε σχέση με τις μισθώσεις, που θα καταρτίσει η Εταιρία κατά τη διάρκεια ισχύος της σύμβασης με τη συμβουλή της Τράπεζας, η Τράπεζα δικαιούται την ως άνω αμοιβή επί των μισθωμάτων που θα έχουν καταβληθεί από τον μισθωτή, ενώ σε περίπτωση υπερημερίας του μισθωτή θα ισχύουν τα εξής:
- η Τράπεζα προτείνει μέτρα αντιμετώπισης τυχόν ανώμαλης εξέλιξης κάποιας μισθωτικής σχέσης (συμπεριλαμβανομένης και της καταγγελίας της εν λόγω μισθωτικής σχέσης), εφ' όσον έχουν παρέλθει 3 μήνες καθυστέρησης καταβολής των μισθωμάτων,
- η Τράπεζα υποβάλλει την ως άνω πρότασή της εντός 30 ημερολογιακών ημερών από την παρέλευση των 3 μηνών καθυστέρησης καταβολής των μισθωμάτων, ενώ κατ' εξαίρεση δύναται να υποβάλει την ως άνω πρότασή της πριν την παρέλευση των ανωτέρω 3 μηνών, εάν ελήφθη ή συντρέχει, κατά την κρίση της Τράπεζας, λόγος να ληφθεί εις βάρος του οφειλέτη μισθωτή οποιοδήποτε μέτρο συλλογικής ή αναγκαστικής εκτέλεσης,
- η Τράπεζα δεν δικαιούται την ως άνω αμοιβή σε σχέση με τα μη καταβληθέντα μισθώματα για όσο χρονικό διάστημα δεν έχει υποβάλει την ως άνω πρότασή της, δηλ. για τους πρώτους 3 μήνες ή μέχρι την πρόταση, που υποβάλλεται νωρίτερα, εάν συντρέχει λόγος κατά τα ανωτέρω,
- η Εταιρία θα αποφασίζει εντός 30 ημερολογιακών ημερών από την υποβολή της ως άνω πρότασης της Τράπεζας, εάν θα την υιοθετήσει ή όχι,
- σε περίπτωση που η Εταιρία υιοθετήσει την ως άνω πρόταση της Τράπεζας και καταγγείλει την μίσθωση ή λάβει τα προταθέντα μέτρα, η Τράπεζα δεν θα δικαιούται την ως άνω αμοιβή επί των μισθωμάτων, για τα οποία ο μισθωτής έχει περιέλθει σε υπερημερία καταβολής του,
- σε περίπτωση που η Εταιρία δεν υιοθετήσει την ως άνω πρόταση της Τράπεζας (συμπεριλαμβανομένης και της καταγγελίας), η Τράπεζα θα δικαιούται την ως άνω αμοιβή επί των μισθωμάτων, που δεν θα καταβληθούν μετά την πάροδο και των 30 ημερολογιακών ημερών, κατά τη διάρκεια των οποίων η Εταιρία πρέπει να λάβει την ως άνω απόφασή της (εάν θα καταγγείλει ή όχι την μίσθωση) και εφεξής, ήτοι, στην περίπτωση αυτή, η Τράπεζα δεν θα δικαιούται την ως άνω αμοιβή μόνο σε σχέση με μη καταβληθέντα μισθώματα, που είναι σε καθυστέρηση έως 5 μήνες, αναλόγως του χρόνου υποβολής της ως άνω πρότασης της Τράπεζας και του χρόνου της ως άνω απόφασης της Εταιρίας.

Αμοιβή δόμησης συμφωνίας: 0,25% επί του τιμήματος αγοράς κάθε ακινήτου, στην οποία προβαίνει η Εταιρία, πλέον Φ.Π.Α. και καταβάλλεται εφάπαξ αμέσως μετά την ολοκλήρωση της απόκτησης του ακινήτου.

Αμοιβή προέλευσης: 0,75% επί του τιμήματος αγοράς κάθε ακινήτου, στην οποία προβαίνει η Εταιρία, πλέον Φ.Π.Α., σε περίπτωση που το ακίνητο εντοπίστηκε από την Τράπεζα, και καταβάλλεται εφάπαξ αμέσως μετά την ολοκλήρωση της απόκτησης του ακινήτου, ενώ δεν οφείλεται, σε περίπτωση που η εύρεση του αγοραζόμενου ακινήτου έχει γίνει από κτηματομεσίτη τρίτο ως προς τον όμιλο της Τράπεζας, εκτός εάν η Τράπεζα δηλώσει ότι το συγκεκριμένο ακίνητο εντοπίστηκε από εταιρία συνδεδεμένη ή ανήκουσα στον ίδιο όμιλο με την Τράπεζα, οπότε η αμοιβή προέλευσης θα καταβάλλεται απ' ευθείας στην εν λόγω τρίτη εταιρία.

Η ανωτέρω αμοιβή δεν περιλαμβάνει τις δαπάνες τρίτων, όπως δαπάνες δικηγόρων, τεχνικών, πραγματογνωμόνων, μεσιτών κ.ά, οι οποίες βαρύνουν την Εταιρία, υπό την προϋπόθεση ότι η Εταιρία έχει προηγουμένως επιλέξει η ίδια τους τρίτους ή συναινέσει στην επιλογή τους και, σε κάθε περίπτωση, έχει η ίδια συμβληθεί μαζί τους για την περίπτωση, ενώ όλα γενικώς τα έξοδα και οι δαπάνες (συμπεριλαμβανομένων και των λόγω φόρων, τελών κλπ.), που γίνονται ή θα γίνουν με αιτία ή αφορμή τη σύμβαση και την εκτέλεσή της, βαρύνουν την Εταιρία.

Από 1.1.2005 έως 31.12.2005 η αμοιβή της Τράπεζας συμφωνείται ότι είναι ίση με ποσοστό 8% επί των μισθωμάτων (εισπρακτέων στο πλαίσιο των μισθώσεων της ακίνητης περιουσίας που ίσχυαν κατά τη διάρκεια της ανωτέρω χρονικής περιόδου), ήτοι ποσό € 1.350.663,34 πλέον Φ.Π.Α.

Ευθύνη

Έναντι της Εταιρίας, η Τράπεζα:

- για τις Συμβουλές, όπως αυτές ορίζονται στην εν λόγω σύμβαση, οφείλει να επιδεικνύει την εν τοις ιδίοις επιμέλεια (ιδίως να διαθέτει επαρκές και κατάλληλα εξειδικευμένο προσωπικό και να εκτελεί τα καθήκοντά της με επιμέλεια),
- για τις υπηρεσίες τρέχουσας διοικητικής υποστήριξης της ακίνητης περιουσίας της Εταιρίας και τις διοικητικές υπηρεσίες διοικητικής υποστήριξής της ευθύνεται μόνο για δόλο και βαρεία αμέλεια,
- για τις υπαίτιες ζημιογόνες πράξεις τρίτων συνεργατών επιλογής της ευθύνεται μόνο για τυχόν πταίσμα της ως προς την επιλογή των προσώπων αυτών και τις οδηγίες που έδωσε στα πρόσωπα αυτά, και
- για τις υπαίτιες ζημιογόνες πράξεις τρίτων συνεργατών επιλογής της Εταιρίας, ευθύνεται μόνο για τυχόν πταίσμα της ως προς τις οδηγίες που έδωσε στα πρόσωπα αυτά.

Αποκλειστικότητα

Η Εταιρία δικαιούται να αναθέτει, με οποιονδήποτε τρόπο, και σε άλλον την παροχή μεσιτικών υπηρεσιών από κτηματομεσίτες και συμβουλευτικών υπηρεσιών επί της διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας της και της διοικητικής υποστήριξης της Εταιρίας, ενημερώνοντας την Τράπεζα για όλες τις ενέργειές της που δεν απορρέουν από τις Συμβουλές όπως αυτές ορίζονται στη σύμβαση, ενώ υποχρεούται να μην αναθέτει, με οποιονδήποτε τρόπο, και σε άλλον την παροχή των λοιπών υπηρεσιών.

Σε κάθε περίπτωση, η Τράπεζα και οι συνδεδεμένες με αυτήν εταιρίες δεν κωλύονται να παρέχουν υπηρεσίες παρόμοιας φύσεως και σε άλλα, φυσικά ή νομικά, πρόσωπα.

Η Τράπεζα μπορεί να αποκτή (η ίδια ή συνδεδεμένη με την Τράπεζα εταιρία) μετοχές εταιριών, που δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα με συναφές προς αυτό της Εταιρίας αντικείμενο, εφ' όσον δεν ασκεί έλεγχο σε αυτές τις εταιρίες ή δεν τους παρέχει υπηρεσίες διαχείρισης ή συμβούλου διαχείρισης, ενώ, εάν η Τράπεζα αποκτήσει εξ οιοιδήποτε λόγου μετοχές σε τέτοιες εταιρίες κατά παράβαση του προηγούμενου εδαφίου, οφείλει να μειώνει ή να ρευστοποιεί τη συμμετοχή της, προκειμένου να συμμορφώνεται με την ως άνω υποχρέωσή της.

Δικαίωμα πρώτης προσφοράς

Με εξαίρεση ακίνητα που αναφέρονται στην αμέσως επόμενη παράγραφο η Τράπεζα δεν θα αποκτή ούτε θα υποδεικνύει σε τρίτους να αποκτήσουν την κυριότητα ακινήτου προτού γνωστοποιήσει εγγράφως προς τον Πρόεδρο ή τον Γραμματέα της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρίας την πρόθεση αποκτήσεως του ακινήτου. Εάν η Επενδυτική Επιτροπή αποφασίσει ότι δεν κρίνει σκόπιμο να αγοράσει η Εταιρία το εν λόγω ακίνητο ή αν παρέλθει άπρακτη προθεσμία 30 (ημερολογιακών) ημερών από τη λήψη της ανωτέρω έγγραφης γνωστοποίησης, η Τράπεζα είναι ελεύθερη να προβεί στην απόκτηση του ακινήτου ή στην υπόδειξή του σε άλλο πελάτη της. Επίσης, η Τράπεζα δεσμεύεται ώστε τα ανωτέρω να τηρούνται και ως προς την απόκτηση ακινήτου από εταιρεία συνδεδεμένη με την Τράπεζα κατά την έννοια του αρ. 42ε του Κ.Ν. 2190/1920.

Εξαιρούνται των προβλέψεων του παρόντος άρθρου τα εξής ακίνητα:

- α)** ακίνητα που η Τράπεζα ή συνδεδεμένη με αυτήν εταιρία αποκτή με σκοπό την κάλυψη λειτουργικών αναγκών της.
- β)** ακίνητα οφειλετών της Τράπεζας ή συνδεδεμένης με αυτήν εταιρίας τα οποία αποκτή σε πλειστηριασμό.
- γ)** ακίνητα που αποκτώνται από την εταιρία EFG Eurobank Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε. ή άλλη συνδεδεμένη με την Τράπεζα εταιρία χρηματοδοτικών μισθώσεων ή θυγατρική τους, στο πλαίσιο της συνήθους επιχειρηματικής τους δραστηριότητας, και
- δ)** ακίνητα που δεν έχουν τα χαρακτηριστικά που προβλέπονται από τις Παραμέτρους Επενδυτικής Πολιτικής της Εταιρίας και την Έκθεση Επενδυτικής Στρατηγικής της Εταιρίας (όπως αυτές ορίζονται στο παράρτημα της σχετικής σύμβασης).

Χρηματοδοτήσεις

Τυχόν χορηγούμενα από την Τράπεζα ή άλλη συνδεδεμένη με αυτήν εταιρία δάνεια στην Εταιρία συνομολογούνται, τηρουμένων των τραπεζικών κριτηρίων, υπό όρους όχι λιγότερο ευνοϊκούς από αυτούς, που συνομολογούνται για την ίδια κατηγορία δανείων με πελάτες της Τράπεζας μη συνδεδεμένες με αυτήν επιχειρήσεις.

Καταγγελία

Η σύμβαση μπορεί να καταγγελθεί εγγράφως οποτεδήποτε και χωρίς οποιαδήποτε προειδοποίηση από οποιοδήποτε μέρος, αν επέλθει οποιοδήποτε από τα κατωτέρω γεγονότα:

- εάν το άλλο μέρος παραβεί ουσιώδη συμβατική υποχρέωσή του και η παράβαση αυτή, εφ' όσον είναι δεκτική θεραπείας, παραμένει αθεράπευτη επί 60 ημέρες μετά την έγγραφη όχλησή της από το καταγγέλλον μέρος,
- εάν το άλλο μέρος λυθεί ή αποφασισθεί η λύση του ή η ανάκληση των διοικητικών πράξεων, που ενέκριναν τη σύσταση ή τη λειτουργία του,
- εάν κατατεθεί αίτηση για την κήρυξη του το άλλου μέρους σε πτώχευση ή για τη θέση του σε οποιασδήποτε μορφής εκκαθάριση ή σε αναγκαστική διαχείριση ή για την υπαγωγή του στη διοίκηση και διαχείριση των πιστωτών ή για διορισμό εκκαθαριστή ή διαχειριστή οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου του, καθώς και αν ληφθούν εις βάρος του τα ανωτέρω ή οποιοδήποτε ανάλογο μέτρο συλλογικής ή αναγκαστικής εκτέλεσης,
- εάν αποδειχθεί ψευδής ή ανακριβής οποιαδήποτε από τις έγγραφες δηλώσεις, που αναφέρει η σύμβαση, και η παράβαση αυτή, εφ' όσον είναι δεκτική θεραπείας, παραμένει αθεράπευτη επί 60 ημέρες μετά την έγγραφη όχληση του άλλου μέρους από το καταγγέλλον μέρος.

Σε ότι αφορά την ανωτέρω σύμβαση σημειώνονται τα εξής: Η Εταιρία επέλεξε να συνάψει σύμβαση παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. προκειμένου να εκμεταλλευτεί την εξειδικευμένη γνώση που διαθέτει η πολυσχιδής ομάδα στελεχών διαφόρων ειδικοτήτων που διαθέτει η τελευταία. Μέσω της σύμβασης αυτής και λόγω του μεγέθους, της εμπειρίας και της κυρίαρχης θέσης της Τράπεζας στην αγορά, η Εταιρία έχει πρόσβαση σε υποδομές, γνώσεις και υπηρεσίες το υψηλό επίπεδο και την ποικιλία των οποίων δύσκολα θα μπορούσε να αναπτύξει εσωτερικά. Η Διοίκηση κρίνει ότι η συγκεκριμένη δομή υπερέρχει της εναλλακτικής, δηλαδή πρόσληψη ενός περιορισμένου αριθμού στελεχών από την αγορά και ανάπτυξης μιας μικρογραφίας του κέντρου εξειδικευμένης γνώσης που λειτουργεί ήδη με επιτυχία στην Τράπεζα, τόσο σε προφανείς τομείς όπως οι συμβουλευτικές υπηρεσίες επί της ακίνητης περιουσίας αλλά και σε τομείς υποδομής όπως η πληροφορική και οι επικοινωνίες.

Τα στελέχη της Τράπεζας και των συνδεδεμένων με αυτή εταιριών που προσφέρουν τις υπηρεσίες τους στην Εταιρία διαθέτουν αξιόλογη και πολύπλευρη εμπειρία στον τομέα εξειδίκευσής τους που προκύπτει από την παροχή υπηρεσιών στο ευρύ πελατολόγιο του Ομίλου Eurobank. Επιπρόσθετα, χάρη στη σύμβαση με την Τράπεζα, η Εταιρία έχει το δικαίωμα της πρώτης προσφοράς για όλες τις επενδυτικές ευκαιρίες σε ακίνητα που εντοπίζει η Τράπεζα στην Ελλάδα (μη συμπεριλαμβανομένων των εξαιρέσεων που προβλέπει η σύμβαση) αλλά και πρόσβαση σε σημαντικές συμφωνίες που είναι δυνατόν να προκύψουν μέσα από το πελατολόγιο της Τράπεζας.

Η σύμβαση με την Τράπεζα έχει συναφθεί σύμφωνα με τους όρους της αγοράς και έχει το πλεονέκτημα ότι παρέχει υπηρεσίες τόσο σε σχέση με την ακίνητη περιουσία της Εταιρίας όσο και σε σχέση με την καθημερινή λειτουργία της τελευταίας. Συνοψίζοντας, μέσω της δομής αυτής, η Εταιρία εξασφαλίζει αποτελεσματική λειτουργία έχοντας ταυτόχρονα λάβει τα απαραίτητα μέτρα, μέσω της εταιρικής της διακυβέρνησης, για την αποτροπή σύγκρουσης συμφερόντων και τη διασφάλιση του πλήρους ελέγχου επί της στρατηγικής και ανάπτυξής της.

3.6.2.2 Λοιπές Συμβάσεις με τον Βασικό Μέτοχο

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

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

Οι ανωτέρω συμβάσεις δεν κρίνονται σημαντικού οικονομικού ενδιαφέροντος και παρατίθενται αναλυτικά στο κεφάλαιο «6. Συμβάσεις με συνδεδεμένες επιχειρήσεις» της Έκθεσης Νομικού Ελέγχου, η οποία είναι στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.3.5, «Εγγραφα στη διάθεση του κοινού» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

3.6.3 Συμβάσεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης

Συμβάσεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης των ακινήτων που η Εταιρία μισθώνει

Η Εταιρία έχει συνάψει τις ακόλουθες συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων:

α/α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ	ΑΡΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΥΠΟΛΕΙΠΟΜΕΝΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤΙΣ 31.12.2005
1	Αθήνα: Σταδίου αρ. 49-49B – Αιόλου Γεωργίου Σταύρου	3.680,58 τ.μ. (3.468,08 τ.μ. οριζόντιες ιδιοκτησίες και 212,50 τ.μ. κοινόχρηστοι χώροι)	EFG EUROBANK ERGASIAS ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ	20.12.2001- 20.12.2021	15.016.973,73	14.313 χιλ.
2	Μαρούσι Αττικής: Γράμμου και Αγ. Κωνσταντίνου 49 (Kronos Business Center)	20% εξ αδιαίρετου οριζόντιων ιδιοκτησιών, επιφάνειας 4.819,28 τ.μ. και 2 υπαίθριων θέσεων στάθμευσης, επιφάνειας 21,36 τ.μ.	ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	15.2.2004- 14.2.2016	3.512.242,89	3.233 χιλ.
3	Οινόφυτα Βοιωτίας: 57ο χλμ. Εθνικής Οδού Αθηνών – Λαμίας, θέση «Μαδερό»	73.765,36 τ.μ. (οικόπεδο) και 29.412 τ.μ. (αποθήκες)	EFG EUROBANK ERGASIAS ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ	17.11.2005- 16.11.2020	25.071.556,73	24.280 χιλ.
ΣΥΝΟΛΟ						41.826 χιλ.

Σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης με την εταιρία EFG EUROBANK ERGASIAS ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ (Αθήνα: Σταδίου αρ. 49 – 49B – Αιόλου – Γεωργίου Σταύρου)

Η Εταιρία έχει συνάψει σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, δυνάμει του υπ' αριθμ. 504/20.12.2001 συμβολαίου της συμβ/φου Αθηνών Χ. Μάλλιου, με την εταιρία EFG EUROBANK ERGASIAS ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ (εκμισθώτρια) για τη μίσθωση ακινήτου στην Αθήνα (Σταδίου αρ. 49 – 49B – Αιόλου – Γεωργίου Σταύρου). Το μίσθιο αφορά πολυώροφη οικοδομή μετά των συστατικών, παραρτημάτων και παρακολουθημάτων της, επιφάνειας 3.680,58 τ.μ. (οριζόντιες ιδιοκτησίες, επιφάνειας 3.468,08 τ.μ. και κοινόχρηστοι χώροι, επιφάνειας 212,50 τ.μ.), κτισμένη επί οικοπέδου άρτιου και οικοδομήσιμου, επιφάνειας 457,07 τ.μ.

Βάσει της σχετικής σύμβασης, η προβλεπόμενη χρήση του μισθίου είναι η εξυπηρέτηση των επιχειρησιακών και επαγγελματικών σκοπών της Εταιρίας, στους οποίους μεταξύ άλλων περιλαμβάνεται και η με οποιοδήποτε τρόπο και νομική μορφή εκμετάλλευση και διαχείριση κάθε είδους ακινήτων. Η Εταιρία υποχρεούται να ανακοινώσει εγκαίρως και εγγράφως στην εκμισθώτρια οποιαδήποτε μεταβολή των σκοπών αυτών.

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης καταχωρήθηκε την 10.1.2002 στα βιβλία μεταγραφών του υποθ/κείου Αθηνών στον τόμο 4380 και με αύξ. αρ. 35 και σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2 Ν. 1665/1986, ως ισχύει, στο βιβλίο του άρθρου 5 του Ν.Δ. 1038/1949 του Πρωτοδικείου Αθηνών την 27.5.2003 με αριθμ. πρωτ. 96.

Η διάρκεια της σύμβασης είναι 20ετής και κατά τη λήξη της η Εταιρία δικαιούται, εφ' όσον έχει εκπληρώσει όλες τις συμβατικές υποχρεώσεις της, είτε α) να εξαγοράσει το μίσθιο αντί τιμήματος € 7.043.286,87 αποκλειόμενης της ευθύνης της εκμισθώτριας για ελαττώματα ή ελλείψεις του μισθίου, είτε β) να ζητήσει την ανανέωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης με μίσθωμα που θα έχει συνολοκληρωθεί μεταξύ της Εταιρίας και της εκμισθώτριας μέχρι την επέλευση της ανωτέρω ημερομηνίας, σύμφωνα με το ανεξόφλητο κεφάλαιο της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η Εταιρία έχει το δικαίωμα και πριν λήξει η χρηματοδοτική μίσθωση να προβεί στην εξαγορά έναντι τιμήματος, το οποίο προσδιορίζεται με συγκεκριμένα κριτήρια.

¹ Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 1992/4.5.2005 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού σχέσεων συνιδιοκτητών οικοδομής της συμβ/φου Αθηνών Αικ. Μαυρουδή, η συνολική επιφάνεια είναι 3.485,28 τ.μ., και η απόκλιση αυτή υφίσταται, γιατί η χρηματοδοτική μίσθωση είναι προγενέστερη της νεώτερης καταμέτρησης του ακινήτου, που έλαβε χώρα για την σύναψη της ως άνω υπ' αριθμ. 1992/4.5.2005 πράξης.

Σύμφωνα με τη ανωτέρω σύμβαση, η καταβολή των μισθωμάτων στην εκμισθώτρια θα πραγματοποιηθεί σε 81 μισθώματα, τα οποία είναι κυμαινόμενα και θα αναπροσαρμόζονται με βάση το συμφωνηθέν επιτόκιο αναπροσαρμογής.

Η εκμισθώτρια έχει ασφαλίσει το μίσθιο για την πλήρη αξία αυτού και για κάθε κίνδυνο, ενώ η Εταιρία επιβαρύνεται με τα ασφάλιστρα. Η Εταιρία έχει το δικαίωμα, αντί της εκμισθώτριας να ασφαρίζει η ίδια με δικές της δαπάνες το μίσθιο, και να διατηρεί τούτο ασφαλισμένο καθ' όλη τη διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης για την πλήρη αξία του μισθίου και για τους ίδιους κινδύνους, σε ασφαλιστική εταιρία της αποδοχής της εκμισθώτριας. Προς εξασφάλιση των απαιτήσεων της εκμισθώτριας από τη χρηματοδοτική μίσθωση, η Εταιρία θα εκχωρεί κάθε απαίτησή της από συμβάσεις ασφαλίσεως με όλα τα δικαιώματα και τις σχετικές αγωγές της.

Σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης επιτρέπεται η υπεκμίσθωση ή η κάθε μορφής παραχώρηση σε τρίτους της χρήσης του μισθίου από την Εταιρία, ολικώς ή μερικώς, ακόμη και χωρίς αντάλλαγμα, χωρίς προηγούμενη έγγραφη συγκατάθεση της εκμισθώτριας, αλλά με μεταγενέστερη ενημέρωσή της.

Η εκμισθώτρια δικαιούται να καταγγείλει εγγράφως τη χρηματοδοτική μίσθωση οποτεδήποτε με έγγραφη ειδοποίηση προς την Εταιρία, σε περίπτωση αθέτησης από την Εταιρία οποιουδήποτε όρου της σύμβασης, και η οποία αθέτηση, αν είναι δεκτική θεραπειάς, δεν θεραπευθεί σε διάστημα 30 ημερών από την έγγραφη όχληση της Εταιρίας από την εκμισθώτρια.

Η εκμισθώτρια δικαιούται να καταγγείλει εγγράφως τη μίσθωση οποτεδήποτε με έγγραφη ειδοποίηση προς την Εταιρία, σε περίπτωση, που ο έλεγχος της Εταιρίας περιέλθει κατά ποσοστό μεγαλύτερο του 50% σε τρίτους ή αλλάξει ριζικά η σύνθεση της διοίκησης της Εταιρίας, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη ενημέρωση της εκμισθώτριας, ή μεταβληθεί η εθνικότητά της, ή μειωθεί το μετοχικό κεφάλαιό της ή συγχωνευθεί σε άλλη επιχείρηση, χωρίς την προηγούμενη έγγραφη συναίνεση της εκμισθώτριας.

Σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης με την εταιρία ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ (Μαρούσι Αττικής: Γράμμου και Αγ. Κωνσταντίνου αρ. 49 - Kronos Business Center)

Η Εταιρία έχει συνάψει σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, δυνάμει του υπ' αριθμ. 19.251/9.2.2004 συμβολαίου του συμβ/φου Αθηνών Γ. Στεφανάκου και της υπ' αριθμ. 19.322/18.2.2004 συμπληρωματικής πράξης του, με την εταιρία ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ (εκμισθώτρια) για τη μίσθωση ποσοστού εξ αδιαιρέτου ακινήτου στο Μαρούσι Αττικής επί των οδών Γράμμου και Αγ. Κωνσταντίνου αρ. 49. Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης αφορά το 20% εξ αδιαιρέτου των κατωτέρω οριζόντιων ιδιοκτησιών πολυώροφης οικοδομής (κτιρίου γραφείων και καταστημάτων με υπόγειους χώρους στάθμευσης), που βρίσκεται στο Μαρούσι Αττικής επί των οδών Γράμμου και Αγ. Κωνσταντίνου αρ. 49:

α/α	ΘΕΣΗ	ΧΡΗΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ – ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
	Β΄ ΥΠΟΓΕΙΟ	1) Στάθμευση 2) Αποθήκη	1) 6 θέσεις στάθμευσης (B141 – B146), επιφάνειας 10,68 τ.μ. εκάστη, 2) ΑπΒ αποθήκη, επιφάνειας 68,82 τ.μ., ήτοι συνολικά 132,90 τ.μ.
	Α΄ ΥΠΟΓΕΙΟ	1) Στάθμευση 2) Αποθήκη	1) 43 θέσεις στάθμευσης (A1 – A14, A16 – A28, A30 – A39, A41 – A46), επιφάνειας 10,68 τ.μ. εκάστη, 2) ΑπΑ αποθήκη, επιφάνειας 43,20 τ.μ., ήτοι συνολικά 502,44 τ.μ.
	Α1΄ ΥΠΟΓΕΙΟ	Στάθμευση	29 θέσεις στάθμευσης (A1 1 – A1 29), επιφάνειας 10,68 τ.μ. εκάστη, ήτοι συνολικά 309,72 τ.μ.
	ΙΣΟΓΕΙΟ	1) Κατάστημα 2) Κατάστημα 3) Κατάστημα	1) Α κατάστημα επιφάνειας 303,00 τ.μ. με αποκλειστική χρήση της ΑπΑ αποθήκης Α΄ υπογείου και των υπ’ αριθμ. 1 και 2 θέσεων στάθμευσης στην πρασιά προς την οδό Γράμμου, επιφάνειας 10,68 τ.μ. εκάστη, 2) Β κατάστημα επιφάνειας 345,23 τ.μ. με αποκλειστική χρήση τμήματος του ΗμΒ ημιυπαίθριου χώρου, επιφάνειας 43,20 τ.μ. 3) Γ κατάστημα επιφάνειας 366,50 τ.μ. με αποκλειστική χρήση του ΗμΑ ημιυπαίθριου χώρου, επιφάνειας 65,65 τ.μ. ήτοι συνολικά 1.123,58 τ.μ. και 2 υπαίθριες θέσεις στάθμευσης, συνολικής επιφάνειας 21,36 τ.μ.
	Α΄ ΟΡΟΦΟΣ	1) Γραφείο 2) Γραφείο	1) 1 γραφείο, επιφάνειας 407,87 τ.μ. με αποκλειστική χρήση του ΗμΓ ημιυπαίθριου χώρου, επιφάνειας 84,55 τ.μ. 2) 2 γραφείο, επιφάνειας 345,95 τ.μ. με αποκλειστική χρήση του ΗμΔ ημιυπαίθριου χώρου, επιφάνειας 78,51 τ.μ., ήτοι συνολικά 916,88 τ.μ.
	Β΄ ΟΡΟΦΟΣ	1) Γραφείο 2) Γραφείο	1) Β1 γραφείο, επιφάνειας 492,42 τ.μ. 2) Β2 γραφείο, επιφάνειας 424,46 τ.μ., ήτοι συνολικά 916,88 τ.μ.
	Γ΄ ΟΡΟΦΟΣ	1) Γραφείο 2) Γραφείο	1) Γ1 γραφείο, επιφάνειας 512,50 τ.μ. με αποκλειστική χρήση της ΑπΒ αποθήκης Β΄ υπογείου, 2) Γ2 γραφείο, επιφάνειας 404,38 τ.μ., ήτοι συνολικά 916,88 τ.μ.
	ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΥΨΟΥΝ		Συνολικό ποσοστό σε όλο το οικόπεδο: 9.500/10.000.
		ΣΥΝΟΛΟ:	4.819,28 τ.μ. και 2 υπαίθριες θέσεις στάθμευσης, συνολικής επιφάνειας 21,36 τ.μ.

Βάσει της σχετικής σύμβασης δεν προβλέπεται συγκεκριμένη χρήση του μισθίου.

Η διάρκεια της σύμβασης είναι 12ετής και κατά τη λήξη της η Εταιρία δικαιούται, εφ’ όσον έχει εκπληρώσει όλες τις συμβατικές υποχρεώσεις της, είτε (α) να εξαγοράσει το μίσθιο αντί τιμήματος € 1.053.672,87 το αργότερο μέσα σε 10 εργάσιμες ημέρες από την ημερομηνία λήξης της μίσθωσης, είτε (β) θα ζητήσει την ανανέωση της μίσθωσης υπό την προϋπόθεση ότι το σχετικό αίτημα θα υποβληθεί εγγράφως και με απόδειξη στην εκμισθώτρια τουλάχιστον 30 ημέρες πριν από τη λήξη της αρχικής διάρκειάς της και οι όροι της νέας μίσθωσης μεταξύ της εκμισθώτριας και της Εταιρίας θα συνομολογηθούν μέχρι την επέλευση της ημερομηνίας αυτής.

Η Εταιρία είναι στη διαδικασία μεταγραφής της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης στο αρμόδιο Υποθηκοφυλάκειο. Σύμφωνα με την ανωτέρω σύμβαση, η καταβολή των μισθωμάτων στην εκμισθώτρια θα πραγματοποιηθεί σε 144 μηνιαία μισθώματα, τα οποία είναι κυμαινόμενα και θα αναπροσαρμόζονται με βάση το συμφωνηθέν επιτόκιο αναπροσαρμογής.

Η Εταιρία δεν έχει δικαίωμα μερικής ή ολικής προπληρωμής πριν τη συμπλήρωση 3 ετών από την έναρξη της μίσθωσης. Μετά την παρέλευση τριετούς διάρκειας, η Εταιρία θα έχει την ευχέρεια να προπληρώνει μελλοντικά μισθώματα με βάση τις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας.

Σύμφωνα με του όρους της σύμβασης, το μίσθιο θα ασφαλιστεί στην ασφαλιστική εταιρία «ΦΟΙΝΙΞ ΜΕΤΡΟΛΑΪΦ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», η ασφάλεια θα συνάπτεται από την Εταιρία για λογαριασμό της εκμισθώτριας, η οποία θα είναι αποκλειστική και μόνη δικαιούχος της ασφαλιστικής αποζημίωσης.

Η Εταιρία και η εταιρία «LAMDA DEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» έχουν δικαίωμα παραχώρησης της χρήσης των μισθίων σε τρίτους υπό την προϋπόθεση ότι η εκμετάλλευση ακινήτου εμπίπτει στο σκοπό της επιχείρησής τους και εφ’ όσον προηγουμένως θα ενημερώσουν εγγράφως την εκμισθώτρια σχετικά με την ταυτότητα κάθε τρίτου υπομισθωτή και τον τόπο άσκησης της εμπορικής ή επαγγελματικής δραστηριότητάς του.

Σημειώνεται ότι το ακίνητο έχει μισθωθεί από την Εταιρία και την εταιρία «LAMDA DEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» εξ αδιαιρέτου με ποσοστό συμμετοχής 20% και 80% αντίστοιχα.

Η εκμισθώτρια παρέχει το δικαίωμα υπομίσθωσης μέρους του μίσθιου στην εταιρία «HYATT REGENCY ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ (ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ) Α.Ε.» και μέρους του μίσθιου στην εταιρία «ΠΡΟΚΤΕΡ & ΓΚΑΜΠΛ ΕΛΛΑΣ Ε.Π.Ε.», που δεν μπορούν να τροποποιηθούν χωρίς την έγγραφη συγκατάθεση της εκμισθώτριας.

Βάσει της σύμβασης, συστήνεται από την Εταιρία υπέρ της εκμισθώτριας εμπράγματο δικαίωμα ενεχύρου επί των απαιτήσεων της για τα μισθώματα επαγγελματικών μισθώσεων, που θα οφείλονται σε αυτήν από διαφόρους υπομισθωτές των μισθίων.

Σημειώνεται επίσης ότι, οι από 9.2.2004 συμβάσεις εκχώρησης απαιτήσεων λόγω ενεχύρου μεταξύ εκμισθώτριας και Εταιρίας, αναπόσπαστο τμήμα των οποίων αποτελεί η υπ' αριθμ. 19.251/9.2.2004 σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, με αντικείμενο την εκχώρηση και μεταβίβαση λόγω ενεχύρου από τη Εταιρία προς την εκμισθώτρια των απαιτήσεων, που συνίστανται στο 20% των μηνιαίων μισθωμάτων μετά το τέλος χαρτοσήμου, που οφείλονται ή θα οφείλονται στο μέλλον από τις υπομισθώτριες της Εταιρίας εταιρείες «HYATT REGENCY ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ (ΕΛΛΑΣ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» (πρώην «HYATT REGENCY ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ (ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ») και «ΠΡΟΚΤΕΡ & ΓΚΑΜΠΛ ΕΛΛΑΣ Ε.Π.Ε.», καθώς και από κάθε μελλοντικό υπομισθωτή.

Σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης με την εταιρία EFG EUROBANK ERGASIAS ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ (Οινόφυτα Βοιωτίας: 57ο χλμ. Εθνικής Οδού Αθηνών – Λαμίας, θέση «Μαδερό» - αποθήκη ξηρού φορτίου)

Η Εταιρία έχει συνάψει σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, δυνάμει του υπ' αριθμ. 1258/17.11.2005 συμβολαίου της συμβ/φου Αθηνών Χ. Μάλλιου, με την εταιρία EFG EUROBANK ERGASIAS ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ (εκμισθώτρια) για τη μίσθωση ακινήτου στα Οινόφυτα Βοιωτίας: 57ο χλμ. Εθνικής Οδού Αθηνών – Λαμίας, θέση «Μαδερό». Το μίσθιο αφορά αγροτεμάχιο άρτιο και οικοδομήσιμο, έκτασης 73.765,36 τ.μ., επί του οποίου έχει ανεγερθεί αποθήκη ξηρού φορτίου, επιφάνειας 29.412,00 τ.μ. (28.790,50 τ.μ. αποθηκευτικοί χώροι και 621,50 τ.μ. γραφεία).

Βάσει της σχετικής σύμβασης, η προβλεπόμενη χρήση του μισθίου είναι η εξυπηρέτηση των καταστατικών σκοπών της Εταιρίας. Η Εταιρία υποχρεούται να ανακοινώσει εγκαίρως και εγγράφως στην εκμισθώτρια οποιαδήποτε μεταβολή των σκοπών αυτών.

Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης καταχωρήθηκε την 23.11.2005 στα Βιβλία μεταγραφών του υποθ/κείου Θηβών στον τόμο 1452 και με αύξ. αρ. 93. και σύμφωνα με το αρ.1 παρ. 2 Ν. 1665/1986, όπως ισχύει, στο Βιβλίο του άρθρου 5 του Ν.Δ. 1038/1949 του Πρωτοδικείου Αθηνών των 01.02.2006 με αρ. πρωτ. 65.

Η διάρκεια της σύμβασης είναι 15ετής και κατά τη λήξη της η Εταιρία δικαιούται, εφ' όσον έχει εκπληρώσει όλες τις συμβατικές υποχρεώσεις της, είτε (α) να εξαγοράσει το μίσθιο αντί τιμήματος € 3 αποκλειομένης της ευθύνης της εκμισθώτριας για ελαττώματα ή ελλείψεις του μισθίου, είτε (β) να ζητήσει την ανανέωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης με μίσθωμα, που θα έχει συνομολογηθεί μεταξύ της εκμισθώτριας και της Εταιρίας μέχρι την επέλευση της ανωτέρω ημερομηνίας, σύμφωνα με το ανεξόφλητο κεφάλαιο της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Σε κάθε περίπτωση αποκλείεται σιωπηρή ή πλασματική αναμίσθωση. Η Εταιρία έχει το δικαίωμα και πριν λήξει η χρηματοδοτική μίσθωση να προβεί στην εξαγορά του μισθίου, όχι, όμως, πριν από την πάροδο 36 μηνών από την έναρξη της μίσθωσης. Στην περίπτωση που το τίμημα εξαγοράς ισούται με το προεξόφλημα των μελλοντικών καταβλητέων μισθωμάτων (υπολογιζόμενο με το Euribor μηνός την ημέρα εκείνη συν 1,5%).

Σύμφωνα με τη ανωτέρω σύμβαση, η καταβολή των μισθωμάτων στην εκμισθώτρια θα πραγματοποιηθεί σε 180 μηνιαία μισθώματα, κυμαινόμενα και θα αναπροσαρμόζονται με βάση το προσυμφωνηθέν επιτόκιο αναπροσαρμογής. Για τον καθορισμό του ύψους του μισθώματος λαμβάνεται υπ' όψιν το συνολικό κόστος απόκτησης του μισθίου ύψους € 25.071.556,73, και τα μισθώματα είναι μηνιαία, προκαταβλητέα καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, ορίζονται, ως κατωτέρω, κατά τους πρώτους 134 μισθωτικούς μήνες, ενώ η προς τα άνω ή προς τα κάτω μεταβολή τους, λόγω αναπροσαρμογής τους, θα μετακλιστεί στα τελευταία 46 μισθώματα.

Βάσει της σύμβασης, η Εταιρία υποχρεούται στην εκχώρηση λόγω ενεχύρου προς την εκμισθώτρια των μισθωμάτων, που δικαιούται να εισπράττει από κάθε σύμβαση υπομίσθωσης του μισθίου.

Σημειώνεται επίσης, η από 17.11.2005 σύμβαση εκχώρησης ενεχύρου απαιτήσεως μεταξύ της εκμισθώτριας και της Εταιρίας, δυνάμει της οποίας η Εταιρία εκχωρεί λόγω ενεχύρου στην εκμισθώτρια το σύνολο των απαιτήσεων από μισθώματα και δαπάνες και από τυχόν τόκους, που απορρέουν από την εμπορική μίσθωση των κτιρίων του μισθίου, που έχει συνάψει η Εταιρία με την εταιρία «Carrefour Μαρινόπουλος Ανώνυμη Εταιρία Γενικού Εμπορίου Εκμεταλλεύσεως Εμπορικών Εγκαταστάσεων και Επιχειρήσεων Και Άσκησης Τουριστικών Δραστηριοτήτων».

Τέλος, σημειώνεται η από 17.11.2005 σύμβαση εκχώρησης ενεχύρου απαιτήσεων μεταξύ της εκμισθώτριας και της Εταιρίας, δυνάμει της οποίας η Εταιρία εκχωρεί λόγω ενεχύρου στην εκμισθώτρια κάθε απαίτηση της Εταιρίας κατά της τραπεζικής εταιρίας «EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.» από την επ' ονόματι της κατάθεση στην τράπεζα αυτή στον υπ' αριθμ. 0026.0101.56.0200294915 τραπεζικό λογαριασμό.

3.6.4. Πιστωτικές – Δανειακές Συμβάσεις

Δεν υπάρχουν δανειακές συμβάσεις της Εταιρίας, άλλες, πλην αυτής που αναφέρεται ακολούθως:

Η Εταιρία έχει συνάψει την υπ' αριθμ. 905/4.12.2000 σύμβαση πίστωσης με ανοικτό αλληλόχρεο λογαριασμό με την εταιρία «ΤΡΑΠΕΖΑ EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.», ποσού ύψους € 55,000,000, διάρκειας έως 30.9.2010, χωρίς εμπράγματες ή άλλες εξασφαλίσεις υπέρ της πιστώτριας τράπεζας. Το σημερινό χρεωστικό υπόλοιπο του ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού ανέρχεται, την 31.1.2006 σε € 1.000.000.

3.6.5. Εγγυητικές Επιστολές - Εγγυήσεις

Από τις υφιστάμενες εγγυήσεις – εγγυητικές επιστολές – εμπράγματες ασφάλειες σε προμηθευτές – συνεργάτες ή πελάτες της, η σημαντικότερη αφορά στην εγγύηση εγγύησης της Εταιρίας υπέρ της εταιρίας «ΦΙΛΟΞΕΝΙΑ ΘΕΑΤΩΝ, ΕΠΙΣΚΕΠΤΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» προς την τραπεζική εταιρία «ΤΡΑΠΕΖΑ EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.» για την παροχή πίστωσης με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό ύψους € 250.000, κατόπιν της από 10.10.2003 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας.

Σύμφωνα με δήλωση της Διοίκησης της Εταιρίας, την 10.7.2003 η Εταιρία συμμετείχε κατά 22% ως ιδρυτής στο μετοχικό κεφάλαιο της «ΦΙΛΟΞΕΝΙΑ ΘΕΑΤΩΝ, ΕΠΙΣΚΕΠΤΩΝ, ΤΟΥΡΙΣΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» (στο εξής η Φιλοξενία), η οποία εδρεύει στην Αθήνα, και έχει ως σκοπό την εξεύρεση, μίσθωση και υπεκμίσθωση καταλυμάτων και παροχή συναφών υπηρεσιών προς τους θεατές και επισκέπτες των αγώνων του 2004. Για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών της Φιλοξενίας, ήταν απαραίτητη η δανειοδότηση της και η Εταιρία, δυνάμει της από 10.10.2003 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της, αποφάσισε την παροχή εγγύησης προς την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. (η Τράπεζα) με σκοπό τη λήψη από τη Φιλοξενία πίστωσης με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό ύψους € 250.000, εγγύηση που υφίσταται μέχρι σήμερα. Την 9.3.2006 το οφειλόμενο στα πλαίσια του αλληλόχρεου λογαριασμού ποσό από τη Φιλοξενία προς την Τράπεζα ήταν € 166.410,10.

Η Εταιρία μεταβίβασε την 28.7.2005 τη συμμετοχή της στη Φιλοξενία στην εταιρία «EUROBANK ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ». Δεδομένου, όμως, ότι η ως άνω εγγύηση συνδέεται με επιχειρηματικές δραστηριότητες της Φιλοξενίας προ της μεταβίβασής της συμμετοχής της Εταιρίας στη «EUROBANK ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», αποφασίστηκε ως αποτέλεσμα επιχειρηματικών διαπραγματεύσεων να διατηρήσει η Εταιρεία τις υποχρεώσεις της ως εγγυήτρια στο πλαίσιο της ως άνω εγγύησης.

Η Εταιρία εκτιμά ότι η Φιλοξενία '04 Α.Ε. θα είναι σε θέση να αποπληρώσει τις δανειακές της υποχρεώσεις εάν έχει θετική έκβαση η από 22.7.2004 αγωγή κατά της Οργανωτικής Επιτροπής Αθήνα 2004 (βλ. σχετικά έκθεση Νομικού Ελέγχου), η οποία εκδικάστηκε την 2.1.2005 και σχετικά με την οποία αναμένεται η έκδοση απόφασης. Σε περίπτωση που η απόφαση δεν είναι θετική για τη Φιλοξενία '04 Α.Ε., η Εταιρία θα πρέπει να καταβάλει στην Τράπεζα το ποσό των € 166.410,10, εφόσον καταπέσει η εγγύηση.

3.6.6. Αμοιβές που συνδέονται με υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στην Εταιρία βάσει συμφωνιών

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρίας για την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας και συμβουλευτικών υπηρεσιών σχετικά με την καθημερινή της λειτουργία Εταιρίας δυνάμει της από 30.12.2005 σύμβασης με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. (βλ. σχετικά ενότητα 3.6.2.1, «Η Σύμβαση Παροχής Συμβουλευτικών και Διοικητικών Υπηρεσιών» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου), η Εταιρία οφείλει να καταβάλει το ποσό των € 1.350.663,34 πλέον ΦΠΑ 19% (συνολικό ποσό € 1.607.289,37). Σημειώνεται ότι το υπόλοιπο

ποσό € 1.351 χιλ. περιλαμβάνεται στο κονδύλι «προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2005.

Επιπλέον των ανωτέρω, για τις υπηρεσίες που παρασχεθήκαν και παρέχονται στην Εταιρία στο πλαίσιο της προετοιμασίας για την εισαγωγή των μετοχών της στο Χρηματιστήριο Αθηνών, η Διοίκηση της Εταιρίας εκτιμά ότι το συνολικό ποσό που θα καταβάλει θα ανέλθει σε € 1,9 εκατ.

3.7. ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ

3.7.1. Ο Όμιλος Eurobank

Η Eurobank Properties είναι θυγατρική της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E., ενός κορυφαίου ομίλου χρηματοοικονομικών υπηρεσιών στην Ελλάδα.

Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. με αριθμό Μητρώου Ανωνύμων Εταιριών 6068/06/B/86/07 και έδρα στην Όθωνος 8, 105 57 Αθήνα, ιδρύθηκε το 1924¹.

Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias (η «Τράπεζα» ή η «Eurobank») είναι μία από τις ταχύτερα αναπτυσσόμενες τράπεζες στην Ελλάδα, με ηγετική θέση στην Τραπεζική Ιδιωτών Πελατών, στη Χρηματοδότηση Μικρομεσαίων Επιχειρήσεων, στην Επενδυτική Τραπεζική και τα Προϊόντα Κεφαλαιαγοράς, καθώς και στο Private Banking και τη Διαχείριση Περιουσίας.

Η Τράπεζα παρέχει ένα ολοκληρωμένο φάσμα υψηλής ποιότητας τραπεζικών και χρηματοοικονομικών προϊόντων και υπηρεσιών στους ιδιώτες και εταιρικούς της πελάτες. Παράλληλα ο Όμιλος Eurobank δραστηριοποιείται σε τομείς του ευρύτερου χρηματοοικονομικού τομέα, όπως οι ασφαλιστικές υπηρεσίες, η αξιοποίηση και εκμετάλλευση περιουσίας (real estate) και η παροχή υπηρεσιών μισθοδοσίας και ανθρώπινου δυναμικού.

Σκοπός της Τράπεζας είναι η διενέργεια όλων των εργασιών που, σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα νομοθεσία, οι τράπεζες είναι επιτρεπτό να διενεργούν.

Τα προϊόντα και οι υπηρεσίες της Eurobank διατίθενται μέσω ενός εκτεταμένου δικτύου που περιλαμβάνει πάνω από 300 υποκαταστήματα και 700 ATMs και το οποίο συμπληρώνεται από εναλλακτικά δίκτυα διανομής όπως τα σημεία πώλησης Open 24, το διαδίκτυο (E-banking), η κινητή τηλεφωνία (M-banking) και η σταθερή τηλεφωνία (phone banking). Σαν αποτέλεσμα, η Τράπεζα διαθέτει τα προϊόντα και υπηρεσίες της σε πανελλαδικό επίπεδο και εξυπηρετεί τους πελάτες της με τον πιο πρόσφορο γι' αυτούς τρόπο.

Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias είναι μέρος του EFG Bank European Financial Group, τραπεζικού ομίλου με έδρα την Ελβετία, ο οποίος περιλαμβάνει τράπεζες και εταιρίες του χρηματοοικονομικού τομέα. Το EFG Bank European Financial Group, το οποίο είναι και η τελική μητρική εταιρία της EFG Eurobank Ergasias, βρίσκεται υπό τον έλεγχο συμφερόντων της οικογένειας Λάτση.

Η EFG Eurobank Ergasias είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών από τον Απρίλιο του 1999 και υπόκειται στον έλεγχο και την εποπτεία της Τράπεζας της Ελλάδος. Παράλληλα, ως μέλος του EFG Bank European Financial Group, η Τράπεζα ελέγχεται έμμεσα και από την Ομοσπονδιακή Τραπεζική Επιτροπή Ελβετίας.

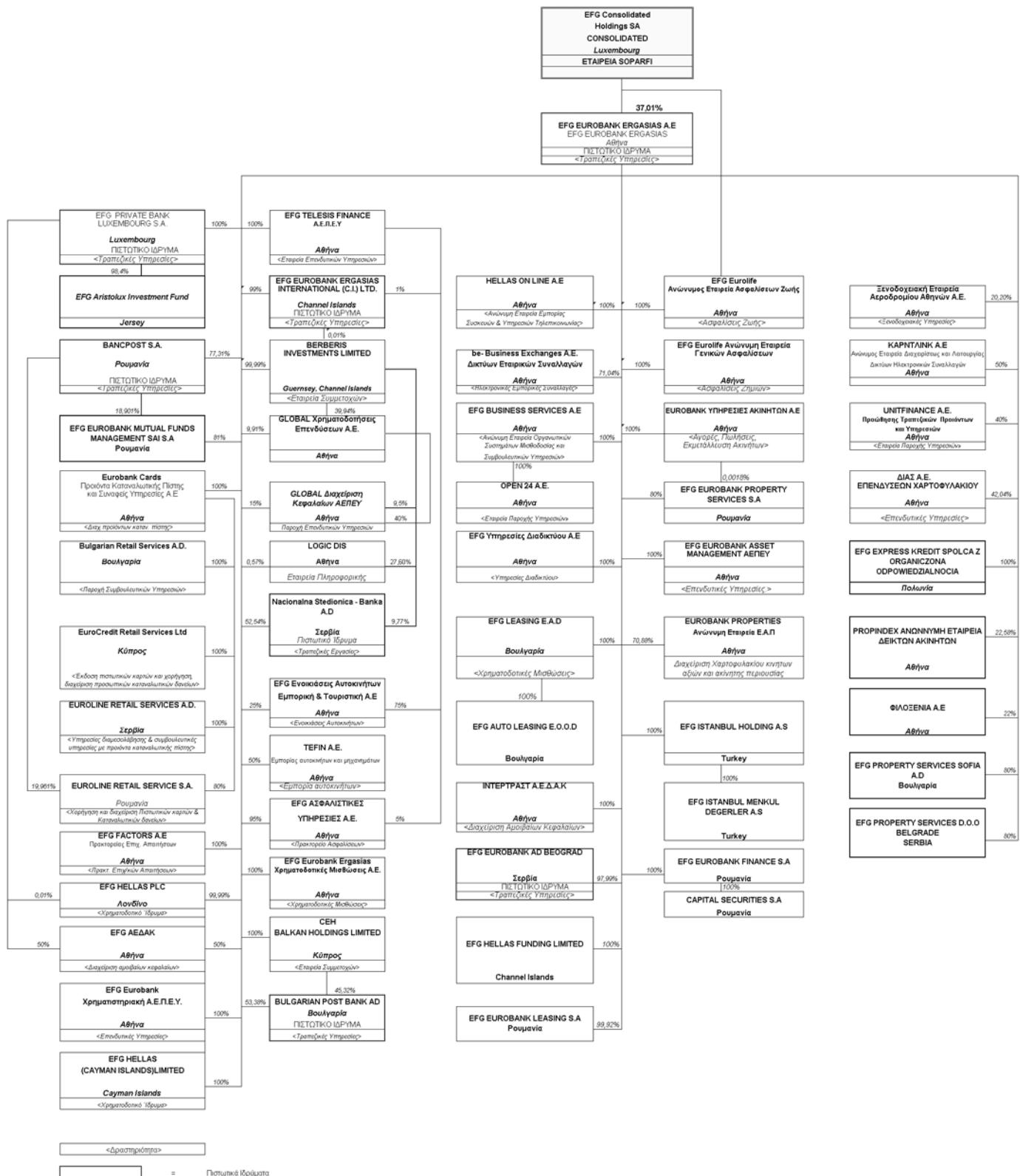
Ο Όμιλος Eurobank θεωρεί την αγορά ακίνητης περιουσίας (real estate) μια ανερχόμενη και ιδιαίτερα ενδιαφέρουσα αγορά και στο πλαίσιο αυτό ενεργοποιείται τόσο ως επενδυτής όσο και ως παροχέας υπηρεσιών, έχοντας δημιουργήσει μια σειρά εξειδικευμένων εταιριών και εσωτερικών λειτουργικών ενοτήτων εντός της Τράπεζας με σκοπό να ενεργοποιηθεί σε αυτή την πολυσχιδή αγορά.

Το αποκλειστικό όχημα επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (real estate) στην Ελλάδα είναι για τον Όμιλο Eurobank, η Eurobank Properties A.E.E.A.Π., η οποία έχει συγκεντρώσει τις μέχρι τώρα επενδύσεις στον τομέα ακινήτων (real estate) και στο μέλλον θα συνεχίσει να υλοποιεί την επενδυτική στρατηγική του Ομίλου Eurobank στην Ελλάδα.

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

Στο παρακάτω διάγραμμα παρουσιάζεται η διάρθρωση του Ομίλου της Eurobank την 31.12.2005 (συμμετοχές άνω του 20%):

¹ Το έτος ίδρυσης αναφέρεται στην Τράπεζα Αθηνών, η οποία το 1997 μετονομάστηκε σε Τράπεζα EFG Eurobank A.E. κατά τη συγχώνευσή της με απορρόφηση της Τράπεζας EFG Eurobank A.E., και εν συνεχεία το 2000 μετονομάστηκε σε Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.)



3.7.2 Θυγατρικές και Συνδεδεμένες εταιρίες

Η Eurobank Properties δεν έχει θυγατρικές και ανήκει στον όμιλο της Τράπεζας ΕFG Eurobank Ergasias Α.Ε.

3.8 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ 2003-2004 ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ Ν. 2190/1920

Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες χρήσεων 2003 - 2004 που παρατίθενται στην ενότητα αυτή έχουν ελεγχθεί από τον έκτακτο Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή, κ. Δημήτρη Ντζανάτο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 11521) της ελεγκτικής εταιρίας Grant Thornton Certified Auditors A.E.

Οι ακόλουθες χρηματοοικονομικές πληροφορίες προέρχονται από τις εταιρικές καταστάσεις των χρήσεων 2003 και 2004, οι οποίες έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή, κ. Δημήτριο Ντζανάτο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 11521), της ελεγκτικής εταιρίας Grant Thornton Certified Auditors A.E., Βασιλέως Κωνσταντίνου 44, Αθήνα, τηλ. 210 7253 315, και παρατίθενται στην ιστοσελίδα της Εταιρίας. Οι εν λόγω καταστάσεις συντάχθηκαν από την Εταιρία για τους σκοπούς του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Παραρτήματος Ι της ενότητας 20.1 του Κανονισμού 809/2004 της Επιτροπής της Ευρωπαϊκής Ένωσης, βάσει του Ελληνικού Γενικού Λογιστικού Σχεδίου (Ε.Γ.Λ.Σ.), του Ν. 2190/1920 και εγκρίθηκαν με την υπ' αριθ. 317/7.2.2006 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Eurobank Properties A.E.E.A.Π.

Όπως αναφέρεται στον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο που διενεργήθηκε από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή, κ. Δημήτρη Ντζανάτο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 11521) της ελεγκτικής εταιρίας Grant Thornton Certified Auditors A.E., κατά τη σύνταξη των εν λόγω οικονομικών καταστάσεων έχουν ληφθεί υπόψη:

- οι παρατηρήσεις και τα ευρήματα του ελέγχου που διενεργήθηκε από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή, κ. Δημήτρη Ντζανάτο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 11521) της ελεγκτικής εταιρίας Grant Thornton Certified Auditors A.E., όπως αυτά διαμορφώθηκαν από τον έλεγχο που διενήργησε η εν λόγω Ορκωτός Ελεγκτής - Λογιστής επί των δημοσιευμένων Οικονομικών Καταστάσεων χρήσεων 2002-2004 των εταιριών Eurobank Properties A.E.E.A.Π. και ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε.,
- οι παρατηρήσεις των τακτικών Ορκωτών Ελεγκτών - Λογιστών των εν λόγω εταιριών και
- οι σημειώσεις των εν λόγω εταιριών επί των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων.

Ως αποτέλεσμα, το σύνολο των χρηματοοικονομικών πληροφοριών που παρατίθενται στην παρούσα ενότητα είναι αναμορφωμένο ως προς το σύνολο των παρατηρήσεων του έκτακτου οικονομικού και λογιστικού ελέγχου και των παρατηρήσεων των τακτικών Ορκωτών Ελεγκτών- Λογιστών, καθώς επίσης και ως προς τις σημειώσεις της Εταιρίας και της ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε. επί των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων χρήσεων 2002-2004.

Τα οικονομικά μεγέθη της χρήσεως 2004 δεν είναι συγκρίσιμα με αυτά της χρήσης 2003 για τους παρακάτω λόγους:

- Πώληση του κλάδου εκτιμήσεων και μεσιτείας που πραγματοποιήθηκε το Δεκέμβριο 2004 που περιλαμβάνονται στα έκτακτα κέρδη.
- Ζημιά ύψους € 2,7 εκατ. που πραγματοποιήθηκε από την πρόωρη διακοπή συμβολαίου ανταλλαγής επιτοκίου.

Η πρώτη διαχειριστική χρήση της Εταιρίας κάλυψε την περίοδο από 12.12.1952 έως 31.12.1953. Η Εταιρία έως την 31.12.2004 συνέτασσε οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο. Από την 1.1.2005 η Εταιρία συντάσσει τις ετήσιες και περιοδικές εταιρικές καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

3.8.1 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες αποτελεσμάτων

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η εξέλιξη του κύκλου εργασιών και των αποτελεσμάτων της Εταιρίας κατά τις χρήσεις 2003-2004:

(ποσά σε χιλ. €)*	2003	2004
Κύκλος Εργασιών	18.381	19.263
Μείον : Κόστος πωληθέντων	(4.921)	(5.578)
Μικτό κέρδος (προ αποσβέσεων) ⁽¹⁾	13.460	13.685
% επί του κύκλου εργασιών	73,2%	71,0%
Πλέον: Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	1.648	954
Σύνολο	15.108	14.639
Μείον: Έξοδα διοικητικής λειτουργίας ⁽¹⁾	(1.053)	(685)
Σύνολο εξόδων	(1.053)	(685)
% επί του κύκλου εργασιών	5,7%	3,6%
Λειτουργικό αποτέλεσμα (προ αποσβέσεων) ⁽¹⁾	14.055	13.954
% επί του κύκλου εργασιών	76,5%	72,4%
Πλέον: Κέρδη πώλησης συμμετοχών και χρεογράφων	27	82
Μείον: Πρόβλεψη υποτίμησης συμμετοχών και χρεογράφων	(448)	(130)
Μείον: Έξοδα και ζημιές πώλησης συμμετοχών και χρεογράφων	(314)	0
Πλέον: Έκτακτα & ανόργανα έσοδα	199	17
Πλέον: Έκτακτα κέρδη	0	5.586
Πλέον: Έσοδα από προβλέψεις προηγούμενων χρήσεων	5	219
Μείον: Έκτακτα & ανόργανα έξοδα	(1)	(39)
Μείον: Έκτακτες ζημιές	0	(2.748)
Μείον: Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	(4)	0
Μείον: Προβλέψεις για έκτακτους κινδύνους	0	(255)
Κέρδη προ τόκων, αποσβέσεων και φόρων	13.519	16.686
% επί του κύκλου εργασιών	73,5%	86,6%
Πλέον: Πιστωτικοί τόκοι & συναφή έσοδα	325	67
Μείον: Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα	(5.065)	(4.473)
Κέρδη προ αποσβέσεων και φόρων	8.779	12.280
% επί του κύκλου εργασιών	47,8%	63,7%
Μείον: Σύνολο αποσβέσεων	(4.349)	(4.349)
Κέρδη προ φόρων χρήσης	4.430	7.931
% επί του κύκλου εργασιών	24,1%	41,2%
Μείον: Φόροι χρήσης και λοιποί μη ενσωματωμένοι στο λειτουργικό κόστος φόροι	(2.916)	(4.055)
Μείον: Αμοιβές Δ.Σ.	0	0
Κέρδη μετά από φόρους χρήσης και λοιπούς φόρους και Αμοιβές Δ.Σ. ⁽²⁾	1.514	3.876
% επί του κύκλου εργασιών	8,2%	20,1%
Μείον: Φόροι φορολογικού ελέγχου προηγ. χρήσεων ⁽³⁾	(52)	(1.166)
Κέρδη μετά από φόρους χρήσης και λοιπούς φόρους, αμοιβές Δ.Σ. και φόρους φορ. ελέγχου προηγ. χρήσεων ^(2 & 3)	1.462	2.710
% επί του κύκλου εργασιών	8,0%	14,1%

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

⁽¹⁾ Κατά τη διετία 2003-2004 οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων έχουν ενσωματωθεί πλήρως στο λειτουργικό κόστος και εμφανίζονται στο κόστος πωληθέντων. Για τον υπολογισμό του μικτού κέρδους και του λειτουργικού αποτελέσματος έχουν αφαιρεθεί οι ενσωματωμένες αποσβέσεις.

⁽²⁾ Δεν υπάρχουν αμοιβές μελών του Δ.Σ. της Εταιρίας.

⁽³⁾ Τα αποτελέσματα του φορολογικού ελέγχου προηγούμενων χρήσεων εμφανίζονται στη χρήση την οποία επιβάρυναν.

3.8.2 Εξέλιξη Εργασιών - Αποτελεσμάτων

Κύκλος Εργασιών

Κατά τις χρήσεις 2003-2004 η Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. δραστηριοποιούνταν στην εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων, διενεργώντας ταυτόχρονα τις εξής εργασίες: μεσολάβηση για τη σύναψη συμβάσεων αγοράς, πώλησης, ανταλλαγής, μίσθωσης ακινήτων, παραχώρησης ακινήτων προς οικοδόμηση με αντιπαροχή ή υπόδειξη ευκαιριών για τη σύναψη τέτοιων συμβάσεων, καθώς και διενέργεια τεχνικών ελέγχων και εκτιμήσεων ακινήτων και παροχή τεχνικών συμβουλών σχετικώς με ακίνητα (στο εξής ο «κλάδος μεσιτείας και εκτιμήσεων»).

Την 1.12.2004 υπογράφηκε ιδιωτικό συμφωνητικό πώλησης μεταξύ της Εταιρίας και της EUROBANK ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ (αγοράστρια), σύμφωνα με το οποίο η Εταιρία πώλησε, εκχώρησε και μεταβίβασε στην αγοράστρια τον κλάδο μεσιτείας και εκτιμήσεων. Επιπρόσθετα, την 1.12.2004 η Εταιρία διέκοψε την παροχή λοιπών συμβουλευτικών υπηρεσιών επί ακινήτων.

Συνεπώς, οι οικονομικές καταστάσεις χρήσης 2004 περιλαμβάνουν τα αποτελέσματα του κλάδου εκτίμησης και μεσιτείας και τα αποτελέσματα από την παροχή λοιπών συμβουλευτικών υπηρεσιών μέχρι και την 1.12.2004.

Σήμερα, η Εταιρία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας της, διενεργώντας ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου της.

Η ανάλυση του κύκλου εργασιών ανά δραστηριότητα για τις χρήσεις 2003 και 2004 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Κύκλος Εργασιών						
(ποσά σε χιλ. €)	2003	% επί των πωλήσεων	2004	% επί των πωλήσεων	% μεταβολής 2004-2003	Σύνολο 2003-2004
Έσοδα από ενοίκια	13.237	72,0%	14.527	75,4%	9,7%	27.764
Πωλήσεις Υπηρεσιών: Εκτιμήσεις	3.828	20,8%	3.726	19,3%	-2,7%	7.554
Πωλήσεις Υπηρεσιών: Μελέτες	195	1,1%	0	0,0%	-100,0%	195
Πωλήσεις Υπηρεσιών: Διαμεσολάβηση	505	2,7%	613	3,2%	21,2%	1.118
Έσοδα από υπηρεσίες επί ακινήτων τρίτων	247	1,3%	107	0,6%	-56,6%	354
Οικονομοτεχνικές μελέτες	318	1,7%	55	0,3%	-82,7%	373
Έσοδα από διαχείριση ακινήτων	51	0,3%	235	1,2%	357,8%	286
Σύνολο	18.381	100%	19.263	100,0%	5%	37.644

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Η ανάλυση του κύκλου εργασιών ανά δραστηριότητα (ΣΤΑΚΟΔ 2003) για τις χρήσεις 2003-2004 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

(ποσά σε χιλ.€)	2003	2004
702.0 Εκμίσθωση Ιδιοκτητών Ακινήτων	13.237	14.527
703.1 Μεσιτικά γραφεία ακινήτων	505	613
703.2 Διαχείριση ακίνητης περιουσίας έναντι αμοιβής ή βάση σύμβασης	298	342
748.9 Άλλες επιχειρηματικές δραστηριότητες	4.341	3.781
Σύνολο	18.381	19.263

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Όπως προκύπτει από τους ανωτέρω πίνακες, ο κύκλος εργασιών της Εταιρίας διαμορφώθηκε σε € 19.263 χιλ. το 2004 έναντι € 18.381 χιλ. το 2003, σημειώνοντας αύξηση της τάξης του 4,8% περίπου.

Τα έσοδα από ενοίκια αποτελούν τη σημαντικότερη πηγή εσόδων της Εταιρίας (ποσοστό 75,4% επί του συνολικού κύκλου εργασιών χρήσης 2004). Τα έσοδα αυτά αφορούν έσοδα που εισπράττει η Εταιρία από την εκμίσθωση των ακινήτων της κάτω από συμβόλαιο λειτουργικής μίσθωσης. Τα έσοδα αυτά διαμορφώθηκαν σε € 13.237 χιλ. το

2003 και σε € 14.527 χιλ. το 2004 (αύξηση 9,7% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση). Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στους εξής παράγοντες:

- στην αναπροσαρμογή των ενοικίων με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) με περιθώριο (spread) έως και 2% (ο μέσος όρος του ΔΤΚ τη χρήση 2004 ανέρχεται σε 2,9%).
- σε νέες εκμισθώσεις ιδιόκτητων ακινήτων. Συγκεκριμένα, τα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων που αφορούν νέες εκμισθώσεις το 2004 ανέρχονται σε € 300 χιλ. περίπου (1,64% του κύκλου εργασιών του 2003).

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η ανάλυση των εσόδων της Εταιρίας από ενοίκια για τις χρήσεις 2003 και 2004:

Έσοδα από ενοίκια (ποσά σε χιλ. ευρώ)	2003	2004
Έσοδα από ενοίκια ιδιόκτητων ακινήτων		
Κόνωνος 39 και Υμηπτού 62	88	92
Δημητριάδος 171, Τοπάλη & Σκενδεράνη	117	122
Γ. Τσεβά και Πινδάρου 100	28	29
28ης Οκτωβρίου 15	48	50
Αγ. Ανδρέου 26, Όθωνος, Αμαλίας & Κολοκοτρώνη 1	180	188
Ελ. Βενιζέλου, Καραμουρτζούνη, Κριεζώτου & Φαρμακίδου	22	23
Ίωνος Δραγούμη 22	241	251
Αιγαίου 77Α	46	48
Πλατείας Ελευθερίας 5 ⁽¹⁾	20	9
Β.Κωνσταντίνου 2	32	33
Πλατεία Δημοκρατίας 9	40	42
Ελ. Βενιζέλου 2	953	992
Αγίου Κωνσταντίνου 59-61	1.101	1.833
Λεωφ. Κηφισίας 117 και Αγ. Κωνσταντίνου	660	686
Λεωφ. Βουλιαγμένης 4 & Κοκκίνη	218	227
Βουλιαγμένης, Καλλιρρόης και Κοκκίνη	165	172
Καλλιρρόης 5 - Περραιβού 20 και Κοκκίνη 4	38	40
Σωρού 8 - 10	1.532	1.609
Αχαρνών 358 - 360	150	156
Αγ. Δημητρίου 63	3.664	3.772
Λαοδικείας 16 & Νυμφαίου	8	18
Ερμού 33 - 35	1.477	1.488
Σύνολο εσόδων από ενοίκια ιδιόκτητων ακινήτων (Α)	10.830	11.881
Έσοδα από ακίνητα υπό χρηματοδοτικές μισθώσεις		
Γράμμου και Αγ. Κωνσταντίνου 49	1	165
Οινόφυτα Βοιωτίας: θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά	1.602	1.754
Σταδίου 49 - 49Β	804	728
Σύνολο εσόδων από ακίνητα υπο χρηματοδοτικές μισθώσεις (Β)	2.407	2.646
Γενικό σύνολο εσόδων από ενοίκια (Γ) = (Α) + (Β)	13.237	14.527

⁽¹⁾ Πρόκειται για ακίνητο στο Δήμο Ελευθερίου-Κορδελιού Θεσσαλονίκης, το οποίο πωλήθηκε τον Ιανουάριο του 2005

Το 2004 ποσοστό 77,9% των συνολικών εσόδων από ενοίκια προήλθε από 3 μισθωτές. Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση των εσόδων από ενοίκια των χρήσεων 2003-2004:

Έσοδα από ενοίκια (ποσά σε χιλ.€)	2003	2004
Όμιλος Μαρινόπουλου ⁽¹⁾	6.739.704	7.014.274
Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.	2.976.597	3.086.130
STET ΕΛΛΑΣ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ Α.Ε.Β.Ε.	1.157.419	1.218.751
HELLAS ON LINE A.E.	203.244	292.678
ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ-ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ	374.347	390.447
ΓΛΟΥ Α.Ε.	588.255	614.362
Λότζικ Ντάτα Ινφορμείσον Συστέμς Α.Ε.	486.318	936.031
Λοιποί μισθωτές ⁽²⁾	711.524	974.731
Σύνολο	13.237.408	14.527.404

⁽¹⁾ Ο όμιλος Μαρινόπουλου περιλαμβάνει τις εταιρίες: Αδελφοί Μαρινόπουλοι Συμμετοχών και Διοίκησης Α.Ε., Φαμάρ Α.Β.Ε., ΔΙΑ Hellas Α.Ε., Carrefour Μαρινόπουλος Α.Ε., Μαρινόπουλος Α.Β.Ε.Τ.Ε., Sephora Μαρινόπουλος Α.Ε.Ε., Μαρινόπουλος Εταιρία Καφέ Α.Ε.

⁽²⁾ στην κατηγορία «λοιποί μισθωτές» έχουν συμπεριληφθεί οι μισθωτές τα έσοδα των οποίων αντιπροσωπεύουν ποσοστό μικρότερο του 2% επί των συνολικών εσόδων από ενοίκια χρήσης 2004.

Τα έσοδα από εκτιμήσεις αποτελούν τη δεύτερη μεγαλύτερη πηγή εσόδων της Εταιρίας κατά τις χρήσεις 2003- 2004. Συγκεκριμένα, τα έσοδα αυτά αφορούν στην παροχή υπηρεσιών εκτιμήσεων ακίνητης περιουσίας και παρέχεται τόσο σε εταιρίες του ομίλου, όσο και σε φυσικά και νομικά πρόσωπα. Τα έσοδα αυτά διαμορφώθηκαν σε € 3.828 χιλ. το 2003 και σε € 3.726 χιλ. το 2004 (μείωση 2,7% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση οφείλεται στο γεγονός ότι την 1η Δεκεμβρίου 2004 μεταβιβάστηκε ο κλάδος των εκτιμήσεων στην Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων). Το σημαντικότερο μέρος των εσόδων αυτής της κατηγορίας προέρχεται από εκτιμήσεις που διενήργησε η Εταιρία για λογαριασμό της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias Α.Ε. Οι εκτιμήσεις αυτές αφορούν κυρίως σε εκτιμήσεις ακινήτων που παρέχονται στην Τράπεζα ως εγγύηση για τη χορήγηση δανείων.

Τα έσοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών και συγκεκριμένα την εκπόνηση μελετών διαμορφώθηκαν σε € 195 χιλ. το 2003, ενώ το 2004 η δραστηριότητα αυτή δεν επέφερε έσοδα στην Εταιρία. Τα έσοδα από οικονομοτεχνικές μελέτες διαμορφώθηκαν σε € 318 χιλ. το 2003 και σε € 55 χιλ. το 2004. Τα έσοδα από τις παραπάνω δραστηριότητες αφορούν σε παροχή μελετών ανάπτυξης έργων, μελέτες σκοπιμότητας και βιωσιμότητας για τον προσδιορισμό της καλύτερης χρήσης οικοπέδων ή / και κτιρίων, μελέτες προοπτικής ανάπτυξης περιοχών και ακινήτων καθώς και μελέτες για χρηματοδοτήσεις έργων σχετικά με ακίνητη περιουσία.

Τα έσοδα από διαμεσολάβηση διαμορφώθηκαν σε € 505 χιλ. το 2003 και σε € 613 χιλ. το 2004. Τα έσοδα αυτά αφορούν σε παροχή υπηρεσιών μεσιτείας σε σχέση με συναλλαγές επί ακινήτων.

Τα έσοδα από οικονομοτεχνικές μελέτες διαμορφώθηκαν σε € 318 χιλ. το 2003 και σε € 55 χιλ. το 2004.

Κόστος Πωλήσεων - Μικτό Κέρδος

Το κόστος πωλήσεων προ αποσβέσεων παρουσίασε αύξηση της τάξης του 13,3% τη χρήση 2004 σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, διαμορφούμενο το 2004 σε € 5.578 χιλ. έναντι € 4.921 χιλ. το 2003. Τα στοιχεία που απαρτίζουν το κόστος πωλήσεων στις χρήσεις 2003 - 2004 παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Κόστος πωλήσεων (ποσά σε χιλ.€)	2003	% επί του ΣΚΠ⁽¹⁾	2004	% επί του ΣΚΠ⁽¹⁾	% μεταβολής 2004-2003
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	1.041	11,2%	1.017	10,2%	-2,4%
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	2.193	23,7%	2.986	30,1%	36,2%
Παροχές τρίτων	1.209	13,0%	1.398	14,1%	15,6%
Διάφορα έξοδα	466	5,0%	177	1,8%	-62,0%
Προβλέψεις	13	0,1%	-	0,0%	-100,0%
Κόστος πωλήσεων (προ αποσβέσεων)	4.921	53,1%	5.578	56,2%	13,3%
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων ενσωματωμένες στο λειτουργικό κόστος	4.349	46,9%	4.349	43,8%	-
Συνολικό κόστος πωλήσεων	9.270	100,0%	9.926	100,0%	7,1%

⁽¹⁾ Συνολικό Κόστος Πωλήσεων

Το σημαντικότερο στοιχείο του κόστους πωλήσεων είναι οι αποσβέσεις, οι οποίες διατηρήθηκαν στα ίδια επίπεδο το 2003 και το 2004 και ανήλθαν σε € 4.349 χιλ. (αποτέλεσαν το 46,9% και το 43,8% του συνολικού κόστους πωλήσεων το 2003 και το 2004 αντίστοιχα).

Οι αμοιβές και έξοδα τρίτων αποτελούν το δεύτερο σημαντικότερο στοιχείο του κόστους πωλήσεων, διαμορφούμενες σε 23,7% και 30,1% ως προς το συνολικό κόστος πωληθέντων της χρήσης 2003 και της χρήσης 2004 αντίστοιχα. Το κονδύλι των αμοιβών και εξόδων τρίτων διαμορφώθηκε σε € 2.986 χιλ. παρουσιάζοντας αύξηση 36,2% σε σχέση με το 2003. Το κονδύλι αυτό περιλαμβάνει κυρίως αμοιβές και έξοδα εκτιμητών (ύψους € 1.805 χιλ. το 2003 και € 2.184 χιλ. το 2004) και αμοιβές υπεργολάβων (ύψους € 357 χιλ. το 2003 και 701 χιλ. το 2004).

Οι αμοιβές και έξοδα προσωπικού ανήλθαν σε € 1.017 χιλ. το 2004 έναντι € 1.041 χιλ. το 2003, σημειώνοντας μείωση της τάξης του 2,4%. Η μείωση αυτή οφείλεται στη μεταφορά προσωπικού που διενεργήθηκε στα πλαίσια της μεταβίβασης του κλάδου εκτιμήσεων και μεσιτείας στη εταιρία Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε. (δεν περιλαμβάνονται οι αμοιβές του μεταφερθέντος προσωπικού που αφορούν στο μήνα Δεκέμβριο της χρήσης 2004).

Το κονδύλι «παροχές τρίτων», το οποίο διαμορφώθηκε στο ποσό των € 1.398 χιλ. το 2004, έναντι ποσού € 1.209 χιλ. το 2003 αφορά κυρίως έξοδα τηλεφωνικά, ταχυδρομικά, ενοίκια μεταφορικών μέσων, ενοίκια θέσεων στάθμευσης, ενοίκια χρηματοδοτικών μισθώσεων, ασφάλιστρα, έξοδα για επισκευές και συντηρήσεις κτιρίων και έξοδα φωτισμού.

Τα διάφορα έξοδα ανήλθαν το 2004 σε € 177 χιλ. παρουσιάζοντας μείωση σε σχέση με τις προηγούμενες χρήσεις και αφορούν κυρίως έξοδα μετακίνησης, ταξιδιών, προβολής και διαφήμισης, περιποίησης πελατών, έξοδα εκθέσεων, συνδρομές, κλπ.

Με βάση τα παραπάνω αναφερθέντα στοιχεία το μικτό κέρδος προ αποσβέσεων διαμορφώθηκε σε € 13.685 χιλ. το 2004, έναντι € 13.460 χιλ. το 2003. Ως ποσοστό επί του κύκλου εργασιών, το μικτό κέρδος προ αποσβέσεων κατά τη χρήση 2004 διαμορφώθηκε σε 71,0%, έναντι 73,2% το 2003. Η μείωση του μικτού κέρδους προ αποσβέσεων ως ποσοστό επί του κύκλου εργασιών το 2004 σε σχέση με το 2003 οφείλεται στην μεγαλύτερη αύξηση του συνολικού κόστους πωλήσεων σε σχέση με την αντίστοιχη αύξηση του κύκλου εργασιών.

Λοιπά Έσοδα Εκμετάλλευσης

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται τα στοιχεία που διαμορφώνουν το λογαριασμό Λοιπά Έσοδα Εκμετάλλευσης:

Λοιπά Έσοδα Εκμετάλλευσης (ποσά σε χιλ. €)*	2003	2004
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών σε τρίτους	341	760
Ενοίκια από βελτιώσεις κτιρίων	31	90
Κέρδη από εκποίηση ακινήτων	1.230	0
Αποζημιώσεις από Χρηματιστήριο Αθηνών Α.Ε.	46	0
Αποζημιώσεις ενοικιαστών	0	7
Εκπτώσεις από εφάπαξ εξόφληση φορών - τελών	0	97
Σύνολο	1.648	954

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Το μεγαλύτερο μέρος του συγκεκριμένου λογαριασμού αφορά τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών σε τρίτους και αφορά έσοδα για πραγματοποιηθέντα έξοδα για λογαριασμό τρίτων.

Ο λογαριασμός «Ενοίκια από βελτιώσεις κτιρίων» αφορά αποκλειστικά στο κτίριο της οδού Αγ. Κωνσταντίνου 59 - 61, Μαρούσι.

Ο λογαριασμός «Κέρδη από εκποίηση ακινήτων», στη χρήση 2003 αφορά την πώληση και επαναμίσθωση του ακινήτου επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 49, Μαρούσι.

Ο λογαριασμός «Αποζημιώσεις από Χρηματιστήριο Αθηνών Α.Ε.» ύψους € 46 χιλ. στη χρήση 2003 αφορά σε αποζημίωση που έλαβε η Εταιρία λόγω της πρόωρης λύσης συμφωνητικού υπομίσθωσης που είχε υπογραφεί μεταξύ της Εκδότριας και της εταιρίας Χρηματιστήριο Αθηνών Α.Ε. Συγκεκριμένα, την 20 Δεκεμβρίου 2001, η Εταιρία σύναψε συμφωνητικό με την εταιρία Χρηματιστήριο Αθηνών Α.Ε. (υπομισθώτρια) για την υπομίσθωση του 5ου και 6ου ορόφου ακινήτου στην οδό Σταδίου 49 - 49B για τετραετή διάρκεια, από 1.1.2002 έως 31.12.2005. Το μηνιαίο μίσθωμα ορίστηκε για το χρονικό διάστημα του πρώτου μισθωτικού έτους στο συνολικό ποσό των € 14.483,73 και για το υπόλοιπο χρονικό διάστημα της μίσθωσης των τεσσάρων ετών το ανωτέρω μίσθωμα θα αναπροσαρμοζόταν ετήσια με βάση το συμφωνηθέν επιτόκιο αναπροσαρμογής.

Στις 30 Οκτωβρίου 2003 υπογράφηκε η λύση της από 20 Δεκεμβρίου 2001 υπομίσθωσης μεταξύ της Εταιρίας και της εταιρίας Χρηματιστήριο Αθηνών Α.Ε. Λόγω της λύσης του συμφωνητικού υπομίσθωσης, η εταιρία Χρηματιστήριο Αθηνών Α.Ε. κατέβαλε στις 20 Νοεμβρίου 2003 στην Εταιρία ως αποζημίωση το ποσό των € 45.655,29 που αντιστοιχούσε σε τρία τρέχοντα μηνιαία μισθώματα, ήτοι για την περίοδο από το Νοέμβριο 2003 έως και τον Ιανουάριο 2004.

Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας και Διάθεσης

Τα έξοδα διοικητικής λειτουργίας επιβαρύνονται κυρίως από αμοιβές και έξοδα προσωπικού και τρίτων και φόρους τέλη. Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα έξοδα που διαμόρφωσαν το συνολικό ποσό των εξόδων διοικητικής λειτουργίας των χρήσεων 2003-2004:

Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας (ποσά σε χιλ. €)	2003	2004
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	430	271
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	202	182
Παροχές τρίτων	208	37
Φόροι - τέλη	139	152
Διάφορα έξοδα	68	44
Προβλέψεις	6	-
Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	1.053	685

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Οι αμοιβές και τα έξοδα προσωπικού το 2004 ανήλθαν σε € 271 χιλ. και παρουσίασαν μείωση σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, λόγω της μεταφοράς προσωπικού που διενεργήθηκε στα πλαίσια της μεταβίβασης του κλάδου εκτιμήσεων και μεσιτείας στη εταιρία Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε. (δεν περιλαμβάνονται οι αμοιβές του μεταφερθέντος προσωπικού που αφορούν στο μήνα Δεκέμβριο της χρήσης 2004).

Το κονδύλι «Αμοιβές και έξοδα τρίτων» διαμορφώθηκε σε € 182 χιλ. το 2004 έναντι € 202 χιλ. το 2003 και περιλαμβάνει αμοιβές και έξοδα δικηγόρων, ελεγκτών και διαφόρων τρίτων.

Το κονδύλι «Παροχές τρίτων» το οποίο διαμορφώθηκε στο ποσό των € 37 χιλ. το 2004 έναντι ποσού € 202 χιλ. το 2003 αφορά κατά κύριο λόγο τηλεφωνικά έξοδα, ταχυδρομικά, ενοίκια μεταφορικών μέσων, ενοίκια θέσεων στάθμευσης και άλλα που αναλογούν στο διοικητικό προσωπικό της Εταιρίας.

Το κονδύλι «Φόροι - τέλη» διαμορφώθηκε σε € 152 χιλ. το 2004 παρουσιάζοντας αύξηση σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και αφορά κυρίως στον φόρο ακίνητης περιουσίας που κατέβαλε η Εταιρία.

Τέλος, το κονδύλι «Διάφορα έξοδα» το οποίο διαμορφώθηκε στο ποσό των € 43 χιλ. το 2004 έναντι ποσού € 68 χιλ. το 2003 αφορά έξοδα ταξιδιών και μετακίνησης προσωπικού, προβολής και διαφήμισης, περιποίησης πελατών, έξοδα εκθέσεων και συνδρομές.

Η συνολική μείωση των Εξόδων Διοίκησης οφείλεται στη μείωση των εξόδων που συνδέονται με τον μεταβιβασθέντα κλάδο εκτίμησης και μεσιτείας και με τη διακοπή παροχής λοιπών συμβουλευτικών υπηρεσιών (δηλαδή τα έξοδα διοικητικής λειτουργίας χρήσης 2004 δεν περιλαμβάνουν τα έξοδα του μεταβιβασθέντος κλάδου και της δραστηριότητας παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών που αφορούν στο μήνα Δεκέμβριο της χρήσης 2004).

Λειτουργικό αποτέλεσμα

Το λειτουργικό αποτέλεσμα προ αποσβέσεων διαμορφώθηκε σε € 13.954 χιλ. τη χρήση 2004, έναντι € 14.055 χιλ. τη χρήση 2003. Ως ποσοστό επί του κύκλου εργασιών το λειτουργικό αποτέλεσμα διαμορφώθηκε σε 72,4% τη χρήση 2004, έναντι 76,5% τη χρήση 2003.

Η μείωση στο λειτουργικό αποτέλεσμα ως ποσοστού επί του κύκλου εργασιών το 2004 σε σχέση με την προηγούμενη χρήση οφείλεται κυρίως στο γεγονός ότι στη χρήση 2003 το λειτουργικό αποτέλεσμα της Εταιρίας ωφελήθηκε από το κέρδος από την πώληση και επαναμίσθωση του ακινήτου της στην οδό Αγίου Κωνσταντίνου 49, Μαρούσι ύψους € 1.230 χιλ.

Πρόβλεψη Υποτίμησης Συμμετοχών και Χρεογράφων

Οι συμμετοχές Εταιρίας αποτιμήθηκαν στην κατ' είδος χαμηλότερη τιμή μεταξύ της τιμής κτήσεως και της τρέχουσας τιμής τους. Ο λογαριασμός Προβλέψεις για υποτίμηση συμμετοχών και χρεογράφων αφορά στις εξής συμμετοχές:

Πρόβλεψη Υποτίμησης Συμμετοχών και Χρεογράφων (ποσά σε χιλ. €)	2003	2004
ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε.	276	59
ΖΗΝΩΝ Α.Ε.	17	0
ΑΠΟΛΛΩΝΙΕΣ ΑΚΤΕΣ Α.Ε.	36	0
PROINDEX Α.Ε. ΔΕΙΚΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	5	0
ΓΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΑΝ. ΤΕΧΝ. ΚΑΤ. ΕΤΑΙΡΙΑ	0	0
4Κ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ Α.Ε.	15	5
ΦΙΛΟΞΕΝΙΑ 2004 Α.Ε.	0	66
Σύνολο	448	130

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Έξοδα και ζημιές πώλησης συμμετοχών και χρεογράφων

Στη χρήση 2003 ο λογαριασμός Ζημιές από πώληση συμμετοχών και χρεογράφων, αφορά αποκλειστικά σε ζημιές από πώληση της συμμετοχής στην εταιρία Alkali Immobiliare I Lecci SRL και των μετοχών της εταιρίας Immobiliare Rio Nuovo S.p.A.

Έκτακτα και ανόργανα έσοδα

Το 2003 το κονδύλι Έκτακτα και ανόργανα έσοδα διαμορφώθηκε στα € 199 χιλ. και αφορά κατάπτωση εγγυήσεων μισθώσεων ύψους € 61 χιλ. έσοδα από πραγματοποιηθέντα έξοδα για λογαριασμό τρίτων ύψους € 12χιλ. και έσοδα από αναδοχή χρέους ύψους € 117 χιλ. Συγκεκριμένα, η αναδοχή χρέους αφορά πληρωμή τιμήματος από μισθωτή της Εταιρίας για σύσταση δουλείας διόδου επί αγροτεμαχίου μεταξύ της Εταιρίας και τρίτου προσώπου βάσει συμβολαίου. Στη χρήση 2004 τα έκτακτα και ανόργανα έσοδα διαμορφώθηκαν σε € 16,7 χιλ., τα οποία αφορούν σε έσοδα από πραγματοποιηθέντα έξοδα για λογαριασμό τρίτων.

Τα έκτακτα και ανόργανα έσοδα της εξεταζόμενης περιόδου αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

Έκτακτα και ανόργανα έσοδα (ποσά σε χιλ. €)	2003	2004
Έσοδα από πραγματοποιηθέντα έξοδα για λογαριασμό τρίτων	12	17
Αποζημίωση από ασφαλιστικές εταιρίες	1	-
Έσοδα από αναδοχή χρέους	117	-
Κατάπτωση εγγυήσεων μισθώσεων	61	-
Επιστροφές αχρεωστήτως καταβληθέντων εξόδων	7	-
Συναλλαγματικές διαφορές	1	-
Σύνολο έκτακτων και ανόργανων εσόδων	199	17

Έκτακτα κέρδη

Την 1η Δεκεμβρίου 2004, η Εταιρία μεταβίβασε τον κλάδο εκτιμήσεων και μεσιτείας, στην εταιρία Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε. Με την πώληση του κλάδου μεταβιβάστηκε το προσωπικό, ο κινητός και μηχανολογικός εξοπλισμός του κλάδου, οι απαιτήσεις από δάνεια προσωπικού, οι απαιτήσεις κατά πελατών και οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές του κλάδου. Επίσης στα πλαίσια της πώλησης και μεταβίβασης του κλάδου, μεταβιβάστηκαν οι Συμβάσεις Μεσιτείας και οι Συμβάσεις Εκτίμησης Ακινήτων. Το τίμημα της πώλησης ανήλθε στο ποσό των € 6.000.000 και από την πώληση προέκυψε κέρδος ποσού € 5.586.148.

Έσοδα από προβλέψεις προηγούμενων χρήσεων

Ο λογαριασμός έσοδα από προβλέψεις προηγούμενων χρήσεων αναλύεται ως εξής:

Έσοδα από προβλέψεις προηγούμενων χρήσεων (ποσά σε χιλ. €)	2003	2004
Έσοδα από προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	0	44
Έσοδα από προβλέψεις για τη συμμετοχή «ΑΠΟΛΩΝΙΕΣ ΑΚΤΕΣ Α.Ε.»	0	16
Έσοδα από προβλέψεις για τη συμμετοχή «PROINDEX Α.Ε.»	0	5
Έσοδα από προβλέψεις για τη συμμετοχή «ΖΗΝΩΝ Α.Ε.»	0	117
Έσοδα από προβλέψεις για τη συμμετοχή «ΓΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ Α.Ε.»	5	38
Σύνολο	5	219

Έκτακτα και ανόργανα έξοδα

Στη χρήση 2004 τα έκτακτα και ανόργανα έξοδα ανήλθαν σε € 39 χιλ. και αφορούν κυρίως στο φόρο υπεραξίας από αναπροσαρμογή ακινήτων σύμφωνα με το Ν. 2065/1992.

Έκτακτες ζημίες

Το μεγαλύτερο μέρος του κονδυλίου έκτακτες ζημίες αφορά σε ζημία από πρόωρη διακοπή συμβολαίου ανταλλαγής επιτοκίων. Συγκεκριμένα, η Εταιρία προκειμένου να συμμορφωθεί με το νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τις Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία προέβη εντός της χρήσης 2004 στην πρόωρη διακοπή συμβολαίου ανταλλαγής επιτοκίων (Interest Rate Swap) που είχε με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.

Το εν λόγω συμβόλαιο συνάφθηκε την 11.4.2002 και όριζε ότι η πληρωμή των τόκων (για την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., κυμαινόμενο επιτόκιο και για την Εταιρία, σταθερό επιτόκιο 5,13%), οι οποίοι θα υπολογίζονται από την Τράπεζα, θα πληρώνονται, την 22η ημέρα των μηνών Σεπτεμβρίου, Δεκεμβρίου, Μαρτίου και Ιουνίου. Ως ημερομηνία λήξης του συμβολαίου είχε οριστεί η 22η Ιουνίου 2007.

Η Εταιρία προέβη στη σύναψη του εν λόγω συμβολαίου προκειμένου να μπορεί να διατηρεί την έκθεσή της στα επιτόκια σε ομολογίες. Δυνάμει του εν λόγω συμβολαίου ανταλλαγής επιτοκίων μετέτρεψε τα κυμαινόμενα επιτόκια σε σταθερά επιτόκια.

Το συμβόλαιο ανταλλαγής επιτοκίων λύθηκε το Δεκέμβριο του 2004. Από την πρόωρη λήξη του προέκυψε ζημία, συνολικού ύψους € 2.744.789, η οποία επιβάρυνε τα αποτελέσματα της χρήσης 2004.

Σημειώνεται ότι το ύψος της ζημίας προέκυψε από αποτίμηση του συμβολαίου που διενήργησε η εν λόγω τράπεζα.

Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα

Ο λογαριασμός πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα διαμορφώθηκε σε € 67 χιλ. το 2004, έναντι € 325 χιλ. το 2003. Για το 2004, το κονδύλι αυτό περιλαμβάνει τόκους από δάνεια χορηγούμενα στο προσωπικό, τόκους από δάνειο χορηγούμενο στην KRONOS PARKING A.E., και τόκους τρεχούμενων λογαριασμών πελατών. Στη χρήση 2003 μεγάλο μέρος του κονδυλίου αφορά σε τόκους από δάνειο χορηγημένο στην Alkali Immobiliare i Lecci S.r.l.

Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα

Ο λογαριασμός χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα διαμορφώθηκε σε € 4.473 χιλ. το 2004, έναντι € 5.065 χιλ. το 2003. Το κονδύλι αυτό αφορά κυρίως στους τόκους και τα έξοδα βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου τραπεζικού δανεισμού της Εταιρίας, στους τόκους και τα έξοδα από το ομολογιακό δάνειο που είχε συνάψει η Εταιρία και στους τόκους από το συμβόλαιο ανταλλαγής επιτοκίων που είχε η Εταιρία με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. Η μείωση του κονδυλίου χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα τη χρήση 2004 σε σχέση με τη χρήση 2003 οφείλεται στο γεγονός ότι ενόψει της αλλαγής στο νομικό καθεστώς της Εταιρίας σε Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας το 2004 προέβη σε πρόωρη αποπληρωμή του προαναφερθέντος συμβολαίου ανταλλαγής επιτοκίων (βλ. σχετικά ανωτέρω ανάλυση κονδυλίου Έκτακτες Ζημίες).

Η ανάλυση του κονδυλίου αυτού για τις χρήσεις 2003 και 2004 έχει ως εξής:

Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα (ποσά σε χιλ. €)	2003	2004
Τόκοι & έξοδα ομολογιακών δανείων	1.220	1.078
Τόκοι & έξοδα λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	850	526
Τόκοι & έξοδα λοιπών βραχυπρόθεσμων τραπεζικών χρηματοδοτήσεων	1.168	1.165
Τόκοι & έξοδα λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	284	0
Προμήθειες εγγυητικών επιστολών	307	353
Λοιπά συναφή με τις χρηματίσεις έξοδα	2	1
Τόκοι από SWAP	1.235	1.350
Σύνολο	5.065	4.473

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Όπως προαναφέρθηκε, εντός του 2004 η Εταιρία προέβη στην πρόωρη λήξη του ανωτέρω συμβολαίου ανταλλαγής επιτοκίων. Επίσης, στα πλαίσια μετατροπής της Εταιρίας σε Εταιρία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, εντός του 2005 εξοφλήθηκε το σύνολο των υπολοίπων μακροπρόθεσμου και βραχυπρόθεσμου τραπεζικού δανεισμού της Εταιρίας της 31.12.2004.

Ο λογαριασμός «Προμήθειες εγγυητικών επιστολών», αφορά σε προμήθειες εγγυητικών επιστολών της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias και της EFG Private Bank (Luxembourg) S.A.

Αποσβέσεις

Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων έχουν ενσωματωθεί πλήρως στο λειτουργικό κόστος και εμφανίζονται στο κόστος πωληθέντων.

Οι αποσβέσεις όλων των παγίων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας στις χρήσεις 2003 και 2004, έχουν υπολογιστεί με βάση τις διατάξεις του Π.Δ. 299/2003.

Το σύνολο των αποσβέσεων της χρήσης 2003 ανήλθε σε € 4.349 χιλ. Κατά τη χρήση 2004 διενεργήθηκαν αποσβέσεις ύψους € 4.349 χιλ.

Κέρδη προ Φόρων

Στη χρήση 2004, τα κέρδη προ φόρων διαμορφώθηκαν σε € 7.931 χιλ., έναντι € 4.430 χιλ. την προηγούμενη χρήση, παρουσιάζοντας ετήσια αύξηση της τάξης του 79,0%. Ως ποσοστό επί του κύκλου εργασιών το κέρδος προ φόρων διαμορφώθηκε σε 41,2% το 2004 έναντι 24,1% το 2003. Η σημαντική αύξηση των προ φόρων κερδών το 2004 οφείλεται κυρίως στα έκτακτα κέρδη ύψους € 5.586 χιλ. από την πώληση του κλάδου εκτιμήσεων και μεσιτείας που πραγματοποιήθηκε το 2004. Επιπρόσθετα τα αποτελέσματα χρήσης 2004 ωφελήθηκαν από τη μείωση: α) των εξόδων διοικητικής λειτουργίας (μείωση της τάξης του 34,9% το 2004 σε σχέση με το 2003) και β) των χρεωστικών τόκων και συναφών εξόδων (μείωση της τάξης του 11,7% το 2004 σε σχέση με το 2003). Το όφελος των αποτελεσμάτων χρήσης 2004 από τα προαναφερθέντα γεγονότα αντιστάθμισε την επιβάρυνση των αποτελεσμάτων χρήσης 2004 από τις έκτακτες ζημιές ύψους € 2.745 χιλ. από την πρόωπη διακοπή συμβολαίου ανταλλαγής επιτοκίων που είχε συνάψει η Εταιρία με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. και από τη μείωση του μικτού κέρδους προ αποσβέσεων ως ποσοστού του κύκλου εργασιών στη χρήση 2004 σε σχέση με την προηγούμενη χρήση (μείωση της τάξης του 3,0%).

Φόροι χρήσης και λοιποί μη ενσωματωμένοι στο λειτουργικό κόστος φόροι

Τη χρήση 2003 το κονδύλι φόροι χρήσης και λοιποί μη ενσωματωμένοι στο λειτουργικό κόστος φόροι διαμορφώθηκε συνολικά σε € 2.916 χιλ. και αναλύεται σε φόρους χρήσης ύψους € 2.136 χιλ. και σε λοιπούς - μη ενσωματωμένους στο λειτουργικό κόστος φόρους χρήσης συνολικού ύψους € 781 χιλ. από τους οποίους ποσό € 418 χιλ. αφορά σε φόρο ακίνητης περιουσίας και ποσό € 363 χιλ. αφορά σε συμπληρωματικό φόρο εισοδήματος.

Τη χρήση 2004 το κονδύλι φόροι χρήσης και λοιποί μη ενσωματωμένοι στο λειτουργικό κόστος φόροι διαμορφώθηκε συνολικά σε € 4.055 χιλ. και αναλύεται σε φόρους χρήσης ύψους € 3.187 χιλ. και σε λοιπούς - μη ενσωματωμένους στο λειτουργικό κόστος φόρους χρήσης συνολικού ύψους € 869 χιλ. από τους οποίους ποσό € 469 χιλ. αφορά σε φόρο ακίνητης περιουσίας και ποσό € 400 χιλ. αφορά σε συμπληρωματικό φόρο εισοδήματος.

Φόροι Φορολογικού ελέγχου προηγούμενων χρήσεων

Τα αποτελέσματα του φορολογικού ελέγχου που ολοκληρώθηκε το 2005 και αφορούσε τις χρήσεις 1999-2004 παρουσιάζονται στη χρήση την οποία επιβάρυναν. Οι φόροι φορολογικού ελέγχου προηγούμενων χρήσεων διαμορφώθηκαν σε € 52 χιλ. για το 2003 και σε € 1.166 χιλ. για το 2004 (βλ. σχετικά ενότητα 3.3.7, «Φορολογικός Έλεγχος» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Κέρδη μετά από φόρους χρήσης και λοιπούς φόρους, αμοιβές Δ.Σ. και φόρους φορ. ελέγχου προηγούμενων χρήσεων

Τα κέρδη μετά από φόρους χρήσης και λοιπούς φόρους, αμοιβές Δ.Σ. και φόρους φορολογικού ελέγχου προηγούμενων χρήσεων διαμορφώθηκαν σε € 1.462 χιλ. το 2003 και σε € 2.710 χιλ. το 2004. Ως ποσοστό επί του κύκλου εργασιών τα κέρδη μετά από φόρους χρήσης και λοιπούς φόρους, αμοιβές Δ.Σ. και φόρους φορολογικού ελέγχου προηγούμενων χρήσεων διαμορφώθηκαν σε 8,0% το 2003 και σε 14,1% το 2004.

3.8.3 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες Ισολογισμών

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι ισολογισμοί χρήσεων 2003 και 2004:

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΧΡΗΣΕΩΝ (ποσά σε χιλ. €)*	31.12.2003	31.12.2004
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Έξοδα εγκατάστασης	10.496	10.468
Μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(6.558)	(8.422)
Αναπόσβεστα έξοδα εγκατάστασης	3.938	2.046
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	136.596	139.361
Μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(8.959)	(11.321)
Αναπόσβεστες ενσώματες ακινητοποιήσεις	127.637	128.040
Συμμετοχές και άλλες μακροπρόθεσμες χρηματ/κές απαιτήσεις		
Συμμετοχές σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις	5.914	5.914
Συμμετοχές σε λοιπές επιχειρήσεις	912	912
Μείον: Προβλέψεις για υποτιμήσεις	(2.000)	(1.955)
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις κατά λοιπών συμμετοχικού ενδιαφέροντος επιχειρήσεις	240	240
Τίτλοι με χαρακτήρα ακινητοποιήσεων	714	664
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	133	218
Σύνολο Πάγιου Ενεργητικού	133.551	134.033
Αποθέματα	0	0
Πελάτες	4.125	1.687
Χρεώστες διάφοροι	1.796	1.546
Λογ. διαχειρίσεως προκαταβολών και πιστώσεων	55	36
Χρεόγραφα	0	0
Διαθέσιμα	4.667	8.277
Σύνολο κυκλοφ. ενεργητικού	10.643	11.546
Μεταβατικοί λογ/σμοί Ενεργητικού	60	0
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	148.192	147.626
Λογαριασμοί Τάξεως Χρεωστικοί	174.263	175.285
ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
Μετοχικό Κεφάλαιο	14.991	14.991
Διαφορές από έκδοση μετοχών υπέρ άρτιο	20.306	20.306
Διαφορές αναπροσαρμογής αξίας λοιπών περιουσιακών στοιχείων	2	761
Αποθεματικά κεφάλαια	2.688	2.911
Αποτελέσματα εις νέο	(777)	(1.458)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	37.210	37.511
Προβλέψεις	55	266
Ομολογιακά δάνεια	45.000	45.000
Δάνεια τραπεζών	12.971	12.971
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	57.971	57.971
Προμηθευτές	1.683	1.096
Γραμμάτια Πληρωτέα	0	0
Τράπεζες λογ/σμός βραχ/σμων υποχρεώσεων	43.811	43.811
Υποχρεώσεις από φόρους - τέλη	3.910	2.641
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	44	22
Μερίσματα πληρωτέα	1.830	985
Πιστωτές διάφοροι	533	532
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	51.811	49.086
Σύνολο υποχρεώσεων	109.782	107.057
Μεταβατικοί λογ/σμοί Παθητικού	1.145	2.792
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ	148.192	147.626
Λογαριασμοί Τάξεως Πιστωτικοί	174.263	175.285

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

3.8.4 Ανάλυση πληροφοριών σημαντικών στοιχείων Ισολογισμού

Η παρακάτω ανάλυση αφορά ορισμένα κονδύλια των λογαριασμών ενεργητικού-παθητικού του Ισολογισμού.

Έξοδα Εγκατάστασης

Το αναπόσβεστο υπόλοιπο των εξόδων εγκατάστασης την 31.12.2004 ανήλθε σε € 2.046 χιλ. έναντι € 3.937 χιλ. την 31.12.2003.

Έξοδα Εγκατάστασης (ποσά σε χιλ. €)*	31.12.2003	31.12.2004
Αξία Κτήσης (1/1):		
Έξοδα Αυξήσεως Κεφαλαίου και Έκδοσης Ομολογιακών Δανείων	6	6
Έξοδα Κτήσεως Ακίνητοποιήσεων	9.686	9.607
Έξοδα Αναδιοργάνωσης (αφορά λογισμικά προγράμματα)	209	248
Τόκοι Δανείων Κατασκευαστικής Περιόδου	450	450
Λοιπά Έξοδα Πολυετούς Απόσβεσης	176	186
	10.526	10.496
Προσθήκες Χρήσης	71	21
Μειώσεις Χρήσης	101	49
	10.496	10.468
Σωρευμένες Αποσβέσεις	6.559	8.422
Αναπόσβεστο Υπόλοιπο (31/12)	3.938	2.046

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις

Το αναπόσβεστο υπόλοιπο του συνόλου των ενσώματων ακίνητοποιήσεων ανήλθε σε € 127.637 χιλ. την 31.12.2003 και σε € 128.040 χιλ. την 31.12.2004. Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η ανάλυση ενσώματων ακίνητοποιήσεων για τις χρήσεις 2003 και 2004:

Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις (ποσά σε χιλ. €)*	31.12.2003	31.12.2004
Αξία Κτήσης (1/1):		
Εδαφικές Εκτάσεις	21.852	55.137
Κτίρια - Εγκαταστάσεις κτιρίων - Τεχνικά έργα	49.962	80.405
Μηχανήματα - Τεχνικά έργα & λοιπός μηχ/κος εξοπλισμός	0	2
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	245	251
Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση & Προκαταβολές παγίων στοιχείων	60.402	801
	132.461	136.597
Προσθήκες Χρήσης:		
Εδαφικές Εκτάσεις	33.826	421
Κτίρια - Εγκαταστάσεις κτιρίων - Τεχνικά έργα	32.141	1.891
Μηχανήματα - Τεχνικά έργα & λοιπός μηχ/κος εξοπλισμός	2	0
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	7	6
Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση & Προκαταβολές παγίων στοιχείων	5.213	766
	71.188	3.084
Μειώσεις Χρήσης:		
Εδαφικές Εκτάσεις	540	0
Κτίρια - Εγκαταστάσεις κτιρίων - Τεχνικά έργα	1.698	0
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	0	146
Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση & Προκαταβολές παγίων στοιχείων	64.814	174
	67.053	320
Σωρευμένες Αποσβέσεις:		
Κτίρια - Εγκαταστάσεις κτιρίων - Τεχνικά έργα	8.845	11.292
Μηχανήματα - Τεχνικά έργα & λοιπός μηχ/κος εξοπλισμός	0	0
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	114	28
	8.959	11.321
Αναπόσβεστο Υπόλοιπο (31/12):	127.637	128.040

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Τη χρήση 2004, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2065/1992, η Εταιρία προέβη σε αναπροσαρμογή της αξίας κτήσεως των γηπέδων και κτιρίων και των συσσωρευμένων αποσβέσεων των κτιρίων, εξαιτίας της οποίας αυξήθηκε η αξία κτήσεως των γηπέδων και κτιρίων κατά € 795.178 και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις των κτιρίων κατά € 36.426 και προέκυψε διαφορά αναπροσαρμογής ποσού € 758.752, η οποία καταχωρήθηκε στο λογαριασμό των Ιδίων Κεφαλαίων «Διαφορές από αναπροσαρμογή αξίας λοιπών περιουσιακών στοιχείων».

Το υπόλοιπο του λογαριασμού Εδαφικές Εκτάσεις αφορά σε οικοπέδα που έχει στην κατοχή της η Εταιρία την 31.12.2004 ύψους € 55.559 χιλ., τα οποία παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

ΟΙΚΟΠΕΔΑ	ΘΕΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ¹ τ.μ.	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ 31.12.2004 (χιλ. €)
Φιλικής Εταιρίας, Ιωλκού, Παναγούλη και Σινιόσσογλου 116	Αθήνα (Νέα Ιωνία)	20.247,05	-
Αγ. Δημητρίου 63	Αθήνα (Αλιμος)	26.635,00	20.354
Αγ. Κωνσταντίνου 61	Αθήνα (Μαρούσι)	5.974,22	2.621
Ερμού 33 - 35 και Φωκίωνος 6	Αθήνα	501,00	15.075
Οινόφυτα Βοιωτίας: θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (Αποθήκη Α' ξηρού φορτίου)	Οινόφυτα Βοιωτίας	73.765,36	2.768
Οινόφυτα Βοιωτίας: θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (Αποθήκη Β' ξηρού φορτίου)			
Δουλεία επί Αγροτεμαχίου, Οινόφυτα Βοιωτίας	Οινόφυτα Βοιωτίας	73.765,36	117
Οινόφυτα Βοιωτίας: θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (αποθήκες - ψυκτικοί θάλαμοι) ⁽²⁾	Οινόφυτα Βοιωτίας	57.791,30	-
Σώρου 8 - 10	Αθήνα (Μαρούσι)	4.141,62	8.241
Σταδίου 49 - 49B	Αθήνα / Κέντρο	457,07	- (Leasing)
Ελ. Βενιζέλου 2	Αθήνα (Καλλιθέα)	1.584,60	987
Λεωφ. Κηφισίας 117 και Αγ. Κωνσταντίνου	Αθήνα (Μαρούσι)	1.014,45	921
Λεωφ. Πικερμίου - Σπάτων, θέση Πρόκαλη	Αθήνα (Σπάτα)	50.620,94	1.676
Ίωνος Δραγούμη 22	Θεσσαλονίκη	221,90	444
Αγ. Ανδρέου 26, Όθωνος, Αμαλίας & Κολοκοτρώνη 1	Πάτρα	311,25	467
Γράμμου και Αγ. Κωνσταντίνου 49 ⁽³⁾	Αθήνα (Μαρούσι)	4.007,36	0
Λεωφ. Βουλιαγμένης 4 και Κοκκίνη	Αθήνα	206,15	153
Βουλιαγμένης, Καλλιρρόης & Κοκκίνη	Αθήνα	150,30	131
Αχαρνών 358 - 360	Αθήνα (Κάτω Πατήσια)	675,00	208
Δημητριάδος 171, Τοπάλη & Σκενδεράνη	Βόλος	541,58	127
Λαοδικίας 16 και Νυμφαίου	Αθήνα (Ιλίσια)	1.973,30	493
28ης Οκτωβρίου 15	Ιωάννινα	1.575,87	139
Κόνωνος 39 και Υμηττού 62	Αθήνα (Παγκράτι)	236,79	118
Πλ. Δημοκρατίας 9	Αγρίνιο	249,38	124
Καλλιρρόης 5, Περραιβού 20 & Κοκκίνη 4	Αθήνα	1.219,80	49
Γ. Τσεβά και Πινδάρου 100	Θήβα	276,59	27
Αιγαίου 77Α	Θεσσαλονίκη	1.175,00	106
Β. Κωνσταντίνου 2 ⁽⁴⁾	Ξάνθη	132,25	132
Ελ. Βενιζέλου, Καραμουρτζούνη, Κριεζώτου & Φαρμακίδου	Χαλκίδα	1.460,00	58
Πλ. Ελευθερίας 5, Κορδελιό ⁽⁵⁾	Θεσσαλονίκη	1.233,17	23
Σύνολο		258.378,30	55.559

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

¹ Σύμφωνα με τον τίτλο ιδιοκτησίας.

² Ακίνητο της εταιρίας «Ελληνικές Επιχειρήσεις Διεθνούς Εμπορίου και Αναπτύξεως Α.Ε.», και πλέον της Εταιρίας μετά τη συγχώνευση που ολοκληρώθηκε το 2005.

³ Το ακίνητο ανήκει στην Εταιρία κατά 20,00%.

⁴ Το ακίνητο ανήκει στην Εταιρία κατά 46/64.

⁵ Το ακίνητο ανήκει στην Εταιρία κατά 6,20%.

3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Το αναπόσβεστο υπόλοιπο του λογαριασμού Κτίρια - Εγκαταστάσεις κτιρίων - Τεχνικά έργα ύψους € 71.004 χιλ. την 31.12.2004 αναλύεται σε κτίρια - εγκαταστάσεις κτιρίων - τεχνικά έργα της Εταιρίας ύψους € 70.962 χιλ. και σε κτίρια - εγκαταστάσεις κτιρίων - τεχνικά έργα σε ακίνητα τρίτων ύψους € 42 χιλ. (αφορά σε έξοδα για τη βελτίωση του κτιρίου στην οδό Σταδίου 49). Στον πίνακα που ακολουθεί αναλύεται η αξία κτήσης και η αναπόσβεστη αξία του λογαριασμού Κτίρια - Εγκαταστάσεις κτιρίων - Τεχνικά έργα την 31.12.2004:

ΚΤΙΡΙΑ	ΘΕΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ¹ τ.μ.	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ²	ΧΡΗΣΗ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ 31.12.2004 (χιλ. €)	ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΗ ΑΞΙΑ 31.12.2004 (χιλ. €)
Φιλικής Εταιρίας, Ιωλκού, Παναγούλη και Σινιόσση 116	Αθήνα (Νέα Ιωνία)	Κτίρια 1, 2, 3 και 4: 37.971,36 τ.μ.	2001	-	-	-
Αγ. Δημητρίου 63	Αθήνα (Αλιμος)	Κτίρια 1, 2, 3:	Κτίριο 1 και 2: 1961 26.314,35 τ.μ.	Γραφεία Κτίριο 3: 1974	15.896	14.831
Αγ. Κωνσταντίνου 61	Αθήνα (Μαρούσι)	Κτίρια 1 και 2: 14.144,62 τ.μ.	1979	Εμπορικό Κατάστημα - Γραφεία	23.118	19.847
Ερμού 33 - 35 και Φωκίωνος 6	Αθήνα	4.640,87	1965	Εμπορικό Κατάστημα	4.311	4.052
Οινόφυτα Βοιωτίας: θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (Αποθήκη Α' ξηρού φορτίου)	Οινόφυτα Βοιωτίας	19.986	2002	Αποθήκη - Βιομηχανικός χώρος	12.101	11.582
Οινόφυτα Βοιωτίας: θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (Αποθήκη Β' ξηρού φορτίου)		9.426	2003			
Οινόφυτα Βοιωτίας: θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (αποθήκες - ψυκτικοί θάλαμοι) ³		17.233	2001		-	-
Σώρου 8 - 10	Αθήνα (Μαρούσι)	6.765,00	2000	Γραφεία	8.832	7.677
Σταδίου 49 - 49B	Αθήνα / Κέντρο	3.712,00	Πριν το 1983	Εμπορικό Κατάστημα - Γραφεία	0	0
Ελ. Βενιζέλου 2	Αθήνα (Καλλιθέα)	7.295,81	1970	Γραφεία - Πρατήριο Καυσίμων	4.520	3.401
Λεωφ. Κηφισίας 117 και Αγ. Κωνσταντίνου	Αθήνα (Μαρούσι)	2.667,60	1985	Εμπορικό Κατάστημα - Γραφεία	5.536	4.613
Λεωφ. Πικερμίου - Σπάτων, θέση Πρόκαλη	Αθήνα (Σπάτα)	5.365,54	Πριν το 1983	Αποθήκη - Βιομηχανικός χώρος	0	0
Ίωνος Δραγούμη 22	Θεσσαλονίκη	1.166,99	Πριν το 1983	Εμπορικό Κατάστημα - Γραφεία	528	132
Αγ. Ανδρέου 26, Όθωνος, Αμαλίας & Κολοκοτρώνη 1	Πάτρα	1.107,40	Διατηρητέο (Φ.Ε.Κ. 219/23.4.1985)	Εμπορικό Κατάστημα	266	0
Γράμμου και Αγ. Κωνσταντίνου 49	Αθήνα (Μαρούσι)	4.819,28	2001	Γραφεία	0	0
Λεωφ. Βουλιαγμένης 4 και Κοκκίνη	Αθήνα	1.131,04	1976	Γραφεία	1.511	1.260
Βουλιαγμένης, Καλλιρρόης & Κοκκίνη	Αθήνα	811,20	Πριν το 1983	Γραφεία	1.287	1.073
Αχαρνών 358 - 360	Αθήνα (Κάτω Πατήσια)	2 οριζόντιες ιδιοκτησίες, επιφάνειας 873,00τ.μ.	1964	Εμπορικό Κατάστημα	1.112	922

ΚΤΙΡΙΑ	ΘΕΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ¹ τ.μ.	ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ²	ΧΡΗΣΗ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ 31.12.2004 (χιλ. €)	ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΗ ΑΞΙΑ 31.12.2004 (χιλ. €)
Δημητριάδος 171, Τοπάλη & Σκενδεράνη	Βόλος	340,96	1985	Εμπορικό Κατάστημα	220	0
Λαοδικείας 16 και Νυμφαίου	Αθήνα (Ιλίσια)	1 οριζόντια ιδιοκτησία, επιφάνειας 390,92 τ.μ.	1994	Γραφεία	989	845
28ης Οκτωβρίου 15	Ιωάννινα	457,88	1971	Εμπορικό Κατάστημα	151	0
Κόνωνος 39 και Υμηπτού 62	Αθήνα (Παγκράτι)	382,00	Πριν το 1983	Εμπορικό Κατάστημα	207	0
Πλ. Δημοκρατίας 9	Αγρίνιο	383,37	1978	Εμπορικό Κατάστημα	399	156
Καλλιρρόης 5, Περραιβού 20 & Κοκκίνη 4	Αθήνα	1 οριζόντια ιδιοκτησία, επιφάνειας 1.107,87 τ.μ.	1993	Θέσεις Στάθμευσης	537	448
Γ. Τσεβά και Πινδάρου 100	Θήβα	368,52	1983	Εμπορικό Κατάστημα	124	0
Αιγαίου 77Α	Θεσσαλονίκη	433,50	1980	Εμπορικό Κατάστημα	94	0
Ελ. Βενιζέλου, Καραμουρτζούνη, Κριεζώτου & Φαρμακίδου	Χαλκίδα	2 οριζόντιες ιδιοκτησίες, επιφάνειας 292,5 τ.μ.	1976	Εμπορικό Κατάστημα	73	0
Β. Κωνσταντίνου 2	Ξάνθη	238,56	1970	Εμπορικό Κατάστημα	374	107
Δουλεία επί ακινήτου, Αγ. Κωνσταντίνου 57					18	17
Έξοδα Βελτίωσης κτιρίου Σταδίου 49 με σύμβαση leasing					44	42
Πλ. Ελευθερίας 5, Κορδελιό	Θεσσαλονίκη	258,11	1983	Εμπορικό Κατάστημα	49	0
Σύνολο		170.085,25			82.297	71.005

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Το αναπόσβεστο υπόλοιπο του λογαριασμού Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός ανήλθε σε € 83 χιλ. την 31.12.2004.

Το αναπόσβεστο υπόλοιπο του λογαριασμού Ακίνητοποιήσεις Υπό Εκτέλεση ύψους € 1.392 χιλ. την 31.12.2004 αναλύεται σε κτίρια - εγκαταστάσεις κτιρίων - τεχνικά έργα υπό εκτέλεση ύψους € 730 χιλ. (αφορά σε εργασίες για τη β φάση ανάπτυξης στις αποθήκες ξηρού φορτίου στα Οινόφυτα Βοιωτίας) και σε προκαταβολές κτήσης παγίων στοιχείων ύψους € 663 χιλ., οι οποίες αφορούν σε προκαταβολή κτήσεως του ακινήτου επί της οδού Αγ. Δημητρίου 63 ύψους € 390 χιλ., σε προκαταβολή κτήσεως του ακινήτου επί της οδού Ερμού 33-35 ύψους € 237 χιλ. και σε προκαταβολή κτήσεως του ακινήτου επί της οδού Ελ. Βενιζέλου στην Καλλιθέα ύψους € 36 χιλ. Οι ανωτέρω προκαταβολές αφορούν συμβολαιογραφικά έξοδα για ακίνητα των οποίων η αγορά δεν ολοκληρώθηκε μέχρι την 31.12.2004 καθώς επίσης και σε οικοδομικές και λοιπές εργασίες.

¹ Σύμφωνα με τον τίτλο ιδιοκτησίας.

² Σύμφωνα με τον τίτλο ιδιοκτησίας και τις οικοδομικές άδειες που αναφέρονται εντός αυτού. Ως έτος κατασκευής λαμβάνεται το έτος της πρώτης ανοικοδόμησης, ανεξαρτήτως προσθήκης ορόφων ή διαρρυθμίσεων.

³ Ακίνητο της εταιρίας «Ελληνικές Επιχειρήσεις Διεθνούς Εμπορίου και Αναπτύξεως Α.Ε.», και πλέον της Εταιρίας μετά τη συγχώνευση που ολοκληρώθηκε το 2005

Συμμετοχές και άλλες μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές απαιτήσεις

Ο λογαριασμός «Συμμετοχές και άλλες μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές απαιτήσεις», για τις ελεγχόμενες χρήσεις 2003 και 2004 αναλύεται στον ακόλουθο πίνακα:

Συμμετοχές και άλλες μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές απαιτήσεις (ποσά σε χιλ. €)*	31.12.2003	31.12.2004
Συμμετοχές σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις	4.454	4.511
Συμμετοχές σε λοιπές επιχειρήσεις	761	716
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις κατά λοιπών συμμετοχικού ενδιαφέροντος επιχειρήσεων	240	240
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις (Δοσμένες Εγγυήσεις)	133	218
Τίτλοι με χαρακτήρα ακινητοποιήσεων	326	308
Σύνολο	5.914	5.993

*Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Ο λογαριασμός συμμετοχές σε λοιπές επιχειρήσεις την 31.12.2003 και την 31.12.2004 αναλύεται ως εξής:

Συμμετοχές σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις (ποσά σε χιλ. €)*	% Συμμετοχής	31.12.2003	31.12.2004
ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε.	100%	4.114	4.114
ΖΗΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.	50%	1.800	1.800
Μείον: Προβλέψεις για υποτιμήσεις		(1.461)	(1.403)
Σύνολο		4.454	4.511

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Στα πλαίσια μετατροπής της Εταιρίας σε Εταιρία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία εντός της χρήσης 2005 πωλήθηκε η συμμετοχή της Εταιρίας στη Ζήνων Ακίνητα Α.Ε. και απορροφήθηκε η ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε. από την Εταιρία (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.3, Αναδιάρθρωση ενόψει της μετατροπής σε Α.Ε.Ε.Α.Π. - παράγοντες που επηρεάζουν τα αποτελέσματα των εργασιών και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Ο λογαριασμός συμμετοχές σε λοιπές επιχειρήσεις την 31.12.2003 και την 31.12.2004 αναλύεται ως εξής:

Συμμετοχές σε λοιπές επιχειρήσεις (ποσά σε χιλ. €)*	% Συμμετοχής	31.12.2003	31.12.2004
KRONOS PARKING Α.Ε.	20%	600	600
ΑΠΟΛΛΩΝΙΕΣ ΑΚΤΕΣ Α.Ε.	16%	228	228
PROINDEX Α.Ε. ΔΕΙΚΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	29%	18	18
ΦΙΛΟΞΕΝΙΑ 2004 Α.Ε.	22%	66	66
ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΑΕ- J&P ΕΛΛΑΣ ΑΤΕ-ΑΒΑΞ ΑΕ - EUROBANK PROPERTIES ΑΕ		0,32	0,32
ALCALI IMMOBILIARE I LECCI SRL	4%	0	0
Μείον: Προβλέψεις για υποτιμήσεις		(196)	(151)
Σύνολο		716	761

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Στα πλαίσια μετατροπής της Εταιρίας σε Εταιρία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία εντός της χρήσης 2005 η Εταιρία προέβηκε σε πώληση του συνόλου των ανωτέρω εταιριών (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.2 «Σημαντικά γεγονότα στην εξέλιξη της Εταιρίας» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Σημειώνεται ότι η ΚΟΙΝΟΠΡΑΞΙΑ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΑΕ- J&P ΕΛΛΑΣ ΑΤΕ-ΑΒΑΞ ΑΕ- EUROBANK PROPERTIES ΑΕ έχει διαλυθεί και εκκαθαρισθεί στη χρήση 2002, και το υπόλοιπο € 320 αποτελεί απαίτηση από την εκκαθάριση και μεταφέρθηκε σε λογαριασμό απαιτήσεων στη χρήση 2005.

Ο λογαριασμός μακροπρόθεσμες απαιτήσεις κατά λοιπών συμμετοχικού ενδιαφέροντος επιχειρήσεων την 31.12.2003 και την 31.12.2004 αφορά σε δάνειο που έχει παραχωρήσει η Εταιρία στην KRONOS PARKING A.E. Στα πλαίσια μετατροπής της Εταιρίας σε Εταιρία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία εντός της χρήσης 2005, η Εταιρία προέβηκε σε πώληση της συμμετοχής της στην KRONOS PARKING A.E. (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.2, «Σημαντικά γεγονότα στην εξέλιξη της Εταιρίας» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Η πιο πάνω απαίτηση της Εταιρίας, ρευστοποιήθηκε το 2005, μετά την πώληση της συμμετοχής.

Ο λογαριασμός λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αφορά σε εγγυήσεις που έχει παράσχει η Εταιρία σε ΔΕΚΟ, σε εγγυήσεις ενοικίων κλπ.

Ο λογαριασμός τίτλοι με χαρακτήρα ακινητοποιήσεων την 31.12.2003 και την 31.12.2004 αναλύεται ως εξής:

Τίτλοι με χαρακτήρα ακινητοποιήσεων (ποσά σε χιλ. €)*	% Συμμετοχής	31.12.2003	31.12.2004
Μετοχές "ΓΗ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ"	9%	575	575
Μετοχές 4Κ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ Α.Ε.	5%	139	89
<i>Μείον: Προβλέψεις για υποτιμήσεις</i>		(389)	(356)
Σύνολο		326	308

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Οι πιο πάνω μετοχές πωλήθηκαν στη χρήση 2005, μαζί με τις άλλες συμμετοχές της Εταιρίας στα πλαίσια μετατροπής της σε Εταιρία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.2, «Σημαντικά γεγονότα στην εξέλιξη της Εταιρίας» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Πελάτες

Το υπόλοιπο του λογαριασμού πελάτες την 31.12.2004 ανήλθε σε € 1.687 χιλ. έναντι € 4.125 χιλ. την 31.12.2004. Η μείωση του υπολοίπου των πελατών οφείλεται κυρίως στην αποπληρωμή των απαιτήσεων λόγω της μεταφοράς των κλάδων εκτιμήσεων και μεσιτείας στην εταιρία Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε. την 1η Δεκεμβρίου 2004. Η ανάλυση του υπολοίπου πελατών την 31.12.2003 και την 31.12.2004 παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί:

Πελάτες (ποσά σε χιλ. €)*	31.12.2003	31.12.2004
Πελάτες εσωτερικού:		
Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.	2.198	0
Πελάτες Ομίλου Eurobank	9	0
Λοιποί Πελάτες Εσωτερικού	1.473	1.063
Ιδιώτες	2	0
Ενοικιαστές	353	581
Πελάτες εξωτερικού	91	43
Σύνολο	4.125	1.687

*Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Το ανωτέρω υπόλοιπο των λοιπών πελατών εσωτερικού, συνολικού ύψους € 1.063 χιλ. την 31.12.2004 περιλαμβάνει κυρίως απαίτηση ύψους € 874 χιλ. από την εταιρία F & B Sparks A.E., απαίτηση ύψους € 58 χιλ. από τη συνδεδεμένη εταιρία Ζήνων Ακίνητα Α.Ε. και απαίτηση ύψους € 41 χιλ. από τη συνδεδεμένη εταιρία Λότζικ Ντάτα Ινφορμείσον Σύστημα Α.Ε. Το ανωτέρω υπόλοιπο των ενοικιαστών, συνολικού ύψους € 581 χιλ. την 31.12.2004 περιλαμβάνει κυρίως απαίτηση ύψους € 149 χιλ. από την εταιρία Hellas on Line A.E., απαίτηση ύψους € 127 χιλ. από την εταιρία ΓΛΟΥ Ανώνυμη Εμπορική Εταιρία Ενδυμάτων-Υποδημάτων και Αθλητικής Ενδύσεως, απαίτηση ύψους € 46 χιλ. από την εταιρία Λότζικ Ντάτα Ινφορμείσον Σύστημα Α.Ε. και απαίτηση ύψους € 39 χιλ. από τη συνδεδεμένη εταιρία Φιλοξενία '04 Α.Ε.

Σύμφωνα με τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή, κ. Δημήτρη Ντζανάτο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 11521) της ελεγκτικής εταιρίας Grant Thornton Certified Auditors A.E., που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο της Εταιρίας, τα προαναφερθέντα υπόλοιπα απαιτήσεων από τις εταιρίες Ζήνων Ακίνητα Α.Ε., Λότζικ Ντάτα Ινφορμέισον Σύστεμς Α.Ε., Φιλοξενία '04 Α.Ε. και Hellas on Line Α.Ε. θα έπρεπε να είχαν μεταφερθεί στο λογαριασμό Πελάτες Ομίλου Eurobank.

Χρεώστες Διάφοροι

Ο λογαριασμός χρεώστες διάφοροι κατά το μεγαλύτερο μέρος του περιλαμβάνει το κονδύλι «ελληνικό δημόσιο προκαταβεβλημένοι και παρακρατούμενοι φόροι», το υπόλοιπο του οποίου την 31.12.2004 ανήλθε σε 1.082 χιλ. και αναλύεται σε προκαταβολή φόρου εισοδήματος ύψους € 786 χιλ. και σε παρακρατούμενο φόρο επί κερδών από πώληση μετοχών εξωτερικού ύψους 296 χιλ. Ο λογαριασμός «Παρακρατούμενος φόρος επί κερδών από πώληση μετοχών εξωτερικού» αφορά στην πώληση των μετοχών της εταιρίας Immobiliare Rio Nuono S.p.A, που έγινε στη χρήση 2002.

Χρεώστες Διάφοροι (ποσά σε χιλ. €)*	31.12.2003	31.12.2004
Δάνεια προσωπικού	31	2
Ελληνικό Δημόσιο - Προκαταβεβλημένοι & Παρακρατούμενοι Φόροι	1.644	1.082
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις κατά λοιπών συμμετοχικού ενδιαφέροντος επιχειρήσεις σε Δρχ.	1	126
Επιταγές εισπρακτέες (μεταχρονολογημένες)	119	8
Λοιποί χρεώστες διάφοροι σε Δρχ.	0	72
Επισφαλείς χρεώστες	0	255
Σύνολο	1.796	1.546

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Στο υπόλοιπο του λογαριασμού χρεωστών της 31.12.2004 περιλαμβάνονται επισφαλείς χρεώστες ποσού € 255 χιλ. για τους οποίους η Εταιρία έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη σε βάρος των αποτελεσμάτων της χρήσης 2004 για ενδεχόμενη ζημιά από τη μη ρευστοποίηση τους. Ο εν λόγω λογαριασμός (ποσού € 255 χιλ.), αφορά στην απαίτηση που έχει η Εταιρία από την εταιρία Φιλοξενία 2004 Α.Ε., για αποπληρωμή εγγυητικής επιστολής προς την εταιρία «Οργανωτική Επιτροπή Ολυμπιακών Αγώνων Αθήνα 2004,». Σημειώνεται ότι η η εταιρία Φιλοξενία 2004 Α.Ε. πωλήθηκε εντός του 2005 (βλ. σχετικά ενότητα 3.4.3, «Αναδιάρθρωση ενόψει της μετατροπής σε Α.Ε.Ε.Α.Π. - παράγοντες που επηρεάζουν τα αποτελέσματα των εργασιών και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Μέχρι την ημερομηνία του έκτακτου οικονομικού και λογιστικού ελέγχου που διενεργήθηκε από την Grant Thornton Certified Auditors A.E., δεν είχε γίνει τακτοποίηση του λογαριασμού του εν λόγω δανείου.

Διαθέσιμα

Διαθέσιμα (ποσά σε χιλ. €)*	31.12.2003	31.12.2004
Ταμείο	3	6
Καταθέσεις όψεως σε Δρχ.	4.664	771
Καταθέσεις Προθεσμίας	0	7.500
Σύνολο	4.667	8.277

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Τα υπόλοιπα των παραπάνω λογαριασμών καταθέσεων την 31.12.2004 βρίσκονταν στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias Α.Ε. Η σημαντική αύξηση του υπολοίπου διαθεσίμων οφείλεται σε κυρίως στην εισροή κεφαλαίων στην Εταιρία από την μεταβίβαση των κλάδων εκτιμήσεων και μεσιτείας στην Εταιρία Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε. την 1η Δεκεμβρίου 2004 έναντι τιμήματος € 6.000.

Ίδια Κεφάλαια

Το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρίας στις 31.12.2004 διαμορφώθηκε σε € 37.511 χιλ., έναντι € 37.210 χιλ. την προηγούμενη χρήση και αναλύεται ως εξής:

- μετοχικό κεφάλαιο ύψους € 14.991.115, διαιρούμενο σε 7.038.082 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 2,13 έκαστη.
- διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο ύψους € 20.306 χιλ.
- διαφορά από αναπροσαρμογή αξίας περιουσιακών στοιχείων ύψους € 761 χιλ.
- αποθεματικά κεφάλαια ύψους € 2.911 χιλ. και
- ζημιές εις νέον ύψους € 1.458 χιλ.

Ο λογαριασμός «Διαφορές αναπροσαρμογής» αφορά, κατά ποσό € 2 χιλ. σε αναπροσαρμογή της αξίας των περιουσιακών στοιχείων που έγινε στις 31 Δεκεμβρίου του 2000 και κατά ποσό € 759 χιλ. σε αναπροσαρμογή της αξίας των περιουσιακών στοιχείων που έγινε στις 31 Δεκεμβρίου του 2004, σύμφωνα με το Ν. 2065/1992.

Τα αποθεματικά κεφάλαια συνολικού ύψους € 2.911 χιλ. περιλαμβάνουν κυρίως αποθεματικά από έσοδα φορολογημένα κατ' ειδικό τρόπο ύψους € 2.236 χιλ. και τακτικό αποθεματικό ύψους € 616 χιλ. Τα αποθεματικά από έσοδα φορολογημένα κατ' ειδικό τρόπο αφορούν, κατά ποσό € 40 χιλ. σε έσοδα τόκων και κατά ποσό € 2.196 χιλ. σε κέρδη από πώληση μετοχών μη εισηγμένων στο Χ.Α. και συγκεκριμένα της Immobiliare Rio Nuono S.p.A. στη χρήση 2002.

Σημειώνεται ότι στη χρήση 2005, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας αυξήθηκε κατά € 25.244.445 με καταβολή μετρητών και έκδοση 11.851.852 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας € 2,13 και τιμή εκδόσεως € 13,50 ανά μετοχή. Με τον τρόπο αυτό συγκεντρώθηκαν κεφάλαια συνολικού ύψους € 160.000.002. Η συνολική υπέρ το άρτιο αξία των νέων μετοχών ανήλθε σε € 134.755.557. Ως αποτέλεσμα το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σήμερα σε € 40.235.559 και διαιρείται σε 18.889.934 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 2,13 έκαστη.

Προβλέψεις

Ο λογαριασμός Προβλέψεις για Κινδύνους και Έξοδα ανήλθε σε € 266 χιλ. την 31.12.2004 και αφορά προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία ποσού € 11 χιλ. και προβλέψεις για επισφαλείς χρεώστες ποσού € 255 χιλ.

Προβλέψεις για Κινδύνους και Έξοδα (ποσά σε χιλ. €)*	31.12.2003	31.12.2004
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	55	11
Λοιπές Προβλέψεις	0	255
Σύνολο	55	266

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Σημειώνεται ότι η πρόβλεψη για αποζημίωση του προσωπικού, εμφανίζεται μειωμένη στη χρήση 2004, λόγω της μεταβίβασης του κλάδου μεσιτείας και εκτιμήσεων που είχε σαν αποτέλεσμα τη μετακίνηση του μεγαλύτερου μέρους του προσωπικού.

Το υπόλοιπο του λογαριασμού Λοιπές Προβλέψεις, αφορά σε πρόβλεψη για απώλεια από απαίτηση της Εταιρίας σχετικά με πληρωμή εγγυητικής επιστολής που έχει πραγματοποιήσει για λογαριασμό της εταιρίας Φιλοξενία '04 Α.Ε. (η εν λόγω απαίτηση εμφανίζεται στο λογαριασμό Επισφαλείς Χρεώστες (βλ. σχετικά ανωτέρω).

Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η ανάλυση του υπολοίπου των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων της 31.12.2003 και της 31.12.2004:

Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις (ποσά σε χιλ. €)*	31.12.2003	31.12.2004
Ομολογιακά δάνεια σε Ξ.Ν. - Μη μετατρέψιμα σε μετοχές	45.000	45.000
Τράπεζες -Λογαριασμοί Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων σε Ξ.Ν.**	12.971	12.971
Σύνολο	57.971	57.971

*Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

** οι λογαριασμοί αναφέρονται σε Ξένο Νόμισμα, αλλά όλα τα δάνεια είναι σε Ευρώ.

Το υπόλοιπο των ανωτέρω μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων, συνολικού ύψους € 57.971 χιλ. την 31.12.2004 αναλύεται σε υπόλοιπο δανείου ύψους € 12.971 χιλ. από την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. και υπόλοιπο ομολογιακό δανείου ύψους € 45.000 χιλ. από την Τράπεζα EFG Private Bank (Luxembourg), τα οποία είχαν χορηγηθεί προκειμένου να χρηματοδοτήσουν το επενδυτικό πρόγραμμα της Εταιρίας.

Στα πλαίσια της μετατροπής της Εταιρίας σε Εταιρία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία εντός του 2005 έγινε εξόφληση των υπολοίπων όλων των ανωτέρω δανείων.

Προμηθευτές

Το υπόλοιπο του λογαριασμού Προμηθευτές ανήλθε την 31.12.2004 σε € 1.096 χιλ., έναντι € 1.683 χιλ. την 31.12.2003 και αναλύεται ως εξής:

Προμηθευτές (ποσά σε χιλ. €)	31.12.2003	31.12.2004
Προμηθευτές εσωτερικού:		
Προμηθευτές εσωτερικού διάφοροι	383	308
Προμηθευτές μηχανικοί	258	28
Λοιποί ελεύθεροι επαγγελματίες	91	2
Προμηθευτές εξωτερικού	(3)	1
Προκαταβολές σε Προμηθευτές	(12)	0
Προμηθευτές παγίων	941	725
Συνιδιοκτήτες Δικαιούχων ενοικίων:	24	32
Σύνολο	1.683	1.096

Το υπόλοιπο του λογαριασμού Προμηθευτές εσωτερικού διάφοροι, αφορά κυρίως σε εταιρίες του Ομίλου και συγκεκριμένα στην EFG EUROBANK ERGASIAS LEASING A.E. και στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.

Το υπόλοιπο του λογαριασμού Προμηθευτές μηχανικοί, αφορά σε ελεύθερους επαγγελματίες, μηχανικούς.

Το υπόλοιπο του λογαριασμού Προμηθευτές Παγίων, αφορά αποκλειστικά σε υποχρέωση της Εταιρίας προς την Lamda Estate Development S.A. σχετικά με τις εργασίες για την Β' φάση ανάπτυξης των αποθηκών ξηρού φορτίου στα Οινόφυτα Βοιωτίας.

Τράπεζες - λογαριασμοί βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων

Ο λογαριασμός Τράπεζες - λογαριασμοί βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων την 31.12.2003 και την 31.12.2004 αναλύεται ως εξής:

Τράπεζες - λογαριασμοί βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων (ποσά σε χιλ. €)*	31.12.2003	31.12.2004
ΔΑΝΕΙΟ EUROBANK ΣΕ EURO	0	0
ΔΑΝΕΙΟ EUROBANK ΣΕ EURO	35.296	43.811
ΔΑΝΕΙΟ EUROBANK ΣΕ EURO	0	0
ΔΑΝΕΙΟ EUROBANK ΣΕ EURO	0	0
ΔΑΝΕΙΟ EUROBANK ΣΕ EURO	8.515	0
Σύνολο	43.811	43.811

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Οι ανωτέρω τραπεζικές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ποσού € 43.811 χιλ. αφορούν σε δάνειο από την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.

Στα πλαίσια της μετατροπής της Εταιρίας σε Εταιρία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία εντός του 2005 έγινε εξόφληση των υπολοίπων όλων των ανωτέρω δανείων.

Υποχρεώσεις από Φόρους - Τέλη

Ο λογαριασμός Υποχρεώσεις από φόρους και τέλη αναλύεται ως εξής:

Υποχρεώσεις από Φόρους - Τέλη (ποσά σε χιλ. €)*	31.12.2003	31.12.2004
Φόρος προστιθέμενης αξίας	188	121
Φόροι - Τέλη αμοιβών προσωπικού	34	19
Φόροι - Τέλη αμοιβών τρίτων	118	76
Λογαριασμός εκκαθάρισης φόρων - τελών ετήσιας δήλωσης Φ.Ε.	3.072	1.856
Λοιποί φόροι - τέλη	498	569
Σύνολο	3.910	2.641

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Το υπόλοιπο υποχρεώσεων από φόρους - τέλη παρουσιάζει σημαντική μείωση την 31.12.2004 έναντι του υπολοίπου της 31.12.2003, η οποία οφείλεται, σύμφωνα με την παρακάτω ανάλυση, κυρίως στη μείωση της προκαταβολής του φόρου εισοδήματος για τη χρήση 2004:

Λογαριασμός εκκαθάρισης φόρων - τελών ετήσιας δήλωσης Φ.Ε. (ποσά σε χιλ. €)*	31.12.2003	31.12.2004
Φόρος Εισοδήματος	2.136	3.187
Προκαταβολή φόρου εισοδήματος προηγούμενης χρήσης	(807)	(2.553)
Συμπληρωματικός φόρος τρέχουσας χρήσης	398	436
Προκαταβολή φόρου εισοδήματος τρέχουσας χρήσης	1.346	786
Παρακρατούμενοι φόροι	(1)	-
Σύνολο	3.072	1.856

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Η μείωση της προκαταβολής του φόρου εισοδήματος για τη χρήση 2004 οφείλεται σε καταβολή την 1η Δεκεμβρίου 2004 φόρου υπεραξίας μεταβίβασης των κλάδων εκτιμήσεων και μεσιτείας, ποσού € 1.200 χιλ. (20% επί το ποσό της υπεραξίας που προέκυψε από τη μεταβίβαση του κλάδου). Κατά τον υπολογισμό της προκαταβολής φόρου στο

τέλος της χρήσης ο παρακρατηθείς φόρος αφαιρείται από το ποσό της προκαταβολής που έχει υπολογιστεί, με αποτέλεσμα η προκαταβολή της τρέχουσας χρήσης να είναι μειωμένη σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.

Μερίσματα Πληρωτέα

Το υπόλοιπο του λογαριασμού Μερίσματα Πληρωτέα αφορά σε υποχρέωση της Εταιρίας προς τους μετόχους της για την καταβολή μερισμάτων. Το υπόλοιπο του κονδυλίου Μερίσματα Πληρωτέα την 31.12.2003 και την 31.12.2004 αναλύεται ως εξής:

Μερίσματα Πληρωτέα (ποσά σε χιλ. €)*	31.12.2003	31.12.2004
Μερίσματα Πληρωτέα Eurobank	917	494
Μερίσματα Πληρωτέα REIB Europe Investments Ltd	366	295
Μερίσματα Πληρωτέα Lamda Development	547	197
Σύνολο	1.830	985

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Σημειώνεται ότι το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, στις 3 Δεκεμβρίου 2004, πρότεινε τη διανομή μερίσματος, ποσού € 2.041.044, το οποίο διανεμήθηκε ως προμέρισμα την 10.12.2004. Το εν λόγω προμέρισμα, εγκρίθηκε απολογιστικά σύμφωνα με το Νόμο, από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της 30.6.2005.

Πιστωτές Διάφοροι

Το κονδύλι πιστωτές διάφοροι την 31.12.2004 περιλαμβάνει κυρίως: υποχρεώσεις προς δικαιούχους χρηματικών εγγυήσεων (αφορά σε εγγυήσεις που έχουν ληφθεί από την Εταιρία από ενοικιαστές των παγίων της) και δικαιούχους αμοιβών (αφορά σε κέρδη διανεμόμενα στους εργαζόμενους της Εταιρίας). Η ανάλυση των πιστωτών διαφόρων την 31.12.2003 και την 31.12.2004 έχει ως εξής:

Πιστωτές Διάφοροι (ποσά σε χιλ. €)*	31.12.2003	31.12.2004
Δικαιούχοι αμοιβών	152	142
Δικαιούχοι χρηματικών εγγυήσεων	353	374
Επιταγές πληρωτέες (μεταχρονολογημένες)	4	0
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	24	16
Σύνολο	533	532

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Μεταβατικοί λογαριασμοί παθητικού

Οι μεταβατικοί λογαριασμοί παθητικού ανήλθαν την 31.12.2004 σε € 2.791 χιλ. έναντι € 1.145 χιλ. την 31.12.2003 και περιλαμβάνουν δεδουλευμένα έξοδα χρήσεως και έσοδα επομένων χρήσεων με την κάτωθι ανάλυση:

Έξοδα Χρήσεως Δουλευμένα (ποσά σε χιλ. €)*	31.12.2003	31.12.2004
Τόκοι Δανείων Δουλευμένοι	276	254
Τόκοι Χρεωστικοί Ανταλλαγής Επιτοκίων Δουλευμένοι	64	-
Μίσθωμα Leasing Δουλευμένο	-	-
Έξοδα ΔΕΗ Σπάτων	-	0
Διαφορές φορολογικού ελέγχου	415	1.581
Σύνολο	756	1.835

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Σημειώνεται ότι, το κονδύλι του λογαριασμού Διαφορές φορολογικού ελέγχου, αφορά στον έλεγχο των χρήσεων 1999 - 2004, ο οποίος πραγματοποιήθηκε και ολοκληρώθηκε στη χρήση 2005. Οι εν λόγω διαφορές λογιστικοποιήθηκαν στη χρήση 2005.

Έσοδα Επόμενων Χρήσεων (ποσά σε χιλ. €)*	31.12.2003	31.12.2004
Έσοδα ενοικίων από βελτιώσεις ακινήτου Αγ. Κων/νου 59-61 Μαρούσι	346	314
Έσοδα ενοικίων από βελτιώσεις ακινήτου Αγ. Κων/νου 59-61 Μαρούσι (SPARKS)	-	643
Έσοδα ενοικίων επομένων χρήσεων Λότζικ Ντάτα Ινφορμέισον Σύστεμς Α.Ε.	38	-
Έσοδα ενοικίων επομένων χρήσεων Sete Technical Services SA	6	-
Σύνολο	390	957

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Λογαριασμοί Τάξεως

Οι λογαριασμοί τάξεως κατά την 31.12.2003 και την 31.12.2004 αναλύονται ως εξής:

Λογαριασμοί Τάξεως (ποσά σε χιλ. €)	31.12.2003	31.12.2004
Αλλότρια Περιουσιακά Στοιχεία	18.351	18.351
Αμφοτεροβαρείς Δανειακές Συμβάσεις	61.362	58.426
Εγγυήσεις και Εμπράγματα Ασφάλειας	94.551	98.508
Σύνολο	174.263	175.285

Ο λογαριασμός Αλλότρια Περιουσιακά Στοιχεία αφορά σε Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Περιουσιακών Στοιχείων και αναλύεται ως εξής:

Αλλότρια Περιουσιακά Στοιχεία (ποσά σε χιλ. €)	31.12.2003	31.12.2004
Ακίνητο οδού Σταδίου 49-49B (EUROBANK LEASING)	14.838	14.838
Ακίνητο οδού Αγ. Κων/νου 49 Μαρούσι (ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING)	3.512	3.512
Σύνολο	18.351	18.351

Ο λογαριασμός Αμφοτεροβαρείς συμβάσεις ανήλθε σε € 58.426 χιλ. την 31.12.2004 και αφορούν σε μακροπρόθεσμη δανειακή σύμβαση € 2.237 χιλ. και αλληλόχρεο λογαριασμό ύψους € 11.189 χιλ. της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. και σε αλληλόχρεο λογαριασμό ύψους € 45.000 χιλ. της EFG Private Bank (Luxembourg).

3.8.5 Επενδύσεις χρήσεων 2003-2004

Το περιεχόμενο της παρούσας ενότητας προέρχεται από πληροφόρηση της Διοίκησης της Εταιρίας, συνεπώς οι πληροφορίες αυτές δεν είναι ελεγμένες.

Στα προσαρτήματα των οικονομικών καταστάσεων χρήσεων 2003-2004 περιλαμβάνονται μόνο οι πίνακες μεταβολής παγίων και εξόδων πολυετούς απόσβεσης με τη μορφή που προβλέπεται από τις διατάξεις του Ν. 2190/1920 και συγκεκριμένα το άρθρο 42ε παρ. 8. Τα προσαρτήματα των οικονομικών καταστάσεων των χρήσεων 2003-2004 έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας και έχουν ελεγχθεί από τον ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή, κ. Δημήτρη Ντζανάτο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 11521) της ελεγκτικής εταιρίας Grant Thornton Certified Auditors A.E., που διενήργησε τον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο.

Οι επενδύσεις που πραγματοποίησε η Εταιρία κατά την περίοδο 2003-2004 παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ 2003 - 2004 (ποσά σε χιλ. €)* ⁽¹⁾	2003	2004	ΣΥΝΟΛΟ	% Επί Συνόλου
A. ΑΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ	-	-	-	-
B. ΕΝΣΩΜΑΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ				
Γήπεδα - Οικόπεδα	33.826	-	33.826	50,06%
Κτίρια & Τεχνικά Έργα	32.141	1.518	33.659	49,82%
Μηχανήματα - Τεχνικές Εγκαταστάσεις	2	-	2	0,00%
Μεταφορικά Μέσα	-	-	-	-
Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός	7	6	13	0,02%
Σύνολο Ενσώματων Ακινήτοποιήσεων	65.976	1.524	67.500	99,90%
ΣΥΝΟΛΟ (A + B)	65.976	1.524	67.500	99,90%
Γ. ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ				
Συμμετοχές	66	-	66	0,10%
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ (A + B + Γ)	66.042	1.524	67.566	100,00%

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

⁽¹⁾ Τα ποσά αφορούν προσθήκες

Το Δεκέμβριο του 2002, η Εταιρία, προέβη σε επένδυση αναφορικά με το ακίνητο επί της οδού Ερμού 33-35, στην Αθήνα, με την υπογραφή προσυμφώνου αγοράς με την εταιρία ΜΑΡΙΝΟΠΟΥΛΟΣ ΑΒΕΤΕ, αξίας € 19.075 χιλ. Στη χρήση 2003, το ποσό των € 80 χιλ. αφορά προκαταβολή για συμβολαιογραφικά έξοδα λόγω παράτασης του προσυμφώνου αγοράς του εν λόγω ακινήτου.

Οι επενδύσεις της Εταιρίας σε γήπεδα - οικόπεδα αφορούν στη χρήση 2003 και αναλύονται περαιτέρω στον πίνακα που ακολουθεί:

ΓΗΠΕΔΑ - ΟΙΚΟΠΕΔΑ (ποσά σε χιλ. €)* Περιγραφή Οικοπέδου	Περιοχή	Αξία Κτήσης
Αγίου Δημητρίου 63	Άλιμος	18.633
Εθν. Οδός Αθηνών Λαμίας 57ο χλμ	Οινόφυτα, Βοιωτίας	117
Ερμού 33 - 35	Αθήνα	15.075
Σύνολο χρήσης 2003		33.826

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Επίσης, οι επενδύσεις σε κτίρια αφορούν στις χρήσεις 2003 και 2004 και αναλύονται περαιτέρω στον παρακάτω πίνακα:

ΚΤΙΡΙΑ - ΤΕΧΝΙΚΑ ΕΡΓΑ (ποσά σε χιλ. €)*		
Περιγραφή Ακινήτου	Περιοχή	Αξία Κτήσης
A. ΧΡΗΣΗ 2003		
Λαοδικείας 16	Αθήνα	5
Αγίου Κωνσταντίνου 59 - 61, Μαρούσι	Αθήνα	1.235
Αγίου Κωνσταντίνου 49, Μαρούσι	Αθήνα	1.680
Εθνική Οδός Αθηνών Λαμίας 57ο χλμ.	Οινόφυτα, Βοιωτίας	11.973
Αγίου Δημητρίου 63	Άλιμος	13.221
Ερμού 33 - 35	Αθήνα	4.000
Σταδίου 49	Αθήνα	28
Σύνολο χρήσης 2003		32.141
B. ΧΡΗΣΗ 2004		
Ελευθερίου Βενιζέλου 2, Καλλιθέα	Αθήνα	78
Αγίου Κωνσταντίνου 59 - 61, Μαρούσι	Αθήνα	1.064
Εθνική Οδός Αθηνών Λαμίας 57ο χλμ	Οινόφυτα, Βοιωτίας	129
Αγίου Δημητρίου 63	Άλιμος	231
Σταδίου 49	Αθήνα	16
Σύνολο χρήσης 2004		1.518

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Στις 27 Δεκεμβρίου 2001 η Εταιρία προέβη στην αγορά ακινήτου το οποίο περιελάμβανε το Α' όροφο γραφειακών χώρων επιφάνειας 2.817 τ.μ. σε κτιριακό συγκρότημα επί της οδού Αγίου Δημητρίου 63 (πρώην. Π. Μαρινόπουλου 7) στον Άλιμο συνολικής επιφάνειας 26.331,85 τ.μ., έναντι ποσού € 4.164 χιλ. (ποσό € 1.721 χιλ. αφορούσε το οικόπεδο και € 2.443 χιλ. αφορούσε το κτίριο). Η αναλογία της Εταιρίας στο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 21.850 τ.μ. ανέρχόταν σε 3.737 τ.μ. περίπου.

Το υπόλοιπο κτιριακό συγκρότημα περιήλθε στην ιδιοκτησία της Εταιρίας την 1η Αυγούστου 2002 με υπογραφή προσυμφώνου συνολικού τιμήματος € 31.854 χιλ., εκ των οποίων ποσό € 18.633 χιλ. αφορούσε το οικόπεδο και ποσό € 13.221 χιλ. αφορούσε τα κτίρια. Η Εταιρία πραγματοποίησε τη μεταφορά του υπολοίπου από τον λογαριασμό «Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές» στους λογαριασμούς «Γήπεδα-Οικόπεδα» και «Κτίρια και τεχνικά έργα» στις 31 Δεκεμβρίου 2003. Το τελικό συμβόλαιο αγοράς πραγματοποιήθηκε τον Σεπτέμβριο του 2005. Οι οριζόντιες ιδιοκτησίες του κτιριακού αυτού συγκροτήματος εκμισθώθηκαν σε εταιρίες του ομίλου Μαρινόπουλου (συμπεριλαμβανομένης και της Carrefour Marinopoulos A.E.) από τον Αύγουστο του 2002, με συμβάσεις 8ετούς εγγυημένης διάρκειας.

Η εταιρία τη χρήση 2004 προέβη σε βελτιωτικές εργασίες και κατασκευές μεταλλικών στεγαστρων επί των κτιρίων 1 και 2 του συγκροτήματος στην οδού Αγίου Δημητρίου 63, συνολικού ύψους € 231 χιλ.

Στις 24 Δεκεμβρίου 2002, η Εταιρία, προέβη σε προσύμφωνο αγοράς οικοπέδου και κτιρίου επί της οδού Ερμού 33-35 και Φωκίωνος 6, Αθήνα συνολικής επιφάνειας 501 τ.μ. και 4.641 τ.μ., αντίστοιχα με την εταιρία Μαρινόπουλος ΑΒΕΤΕ. Η συνολική αξία του προσυμφώνου ανέρχόταν σε € 19.075 χιλ., εκ των οποίων ποσό € 15.075 χιλ. αφορούσε το οικόπεδο και ποσό € 4.000 χιλ. αφορούσε το κτίριο. Η Εταιρία πραγματοποίησε τη μεταφορά του υπολοίπου από τον λογαριασμό «Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές» στους λογαριασμούς «Γήπεδα-Οικόπεδα» και «Κτίρια και τεχνικά έργα» στις 31 Δεκεμβρίου 2003. Το κτίριο στη συνέχεια μισθώθηκε στην Μαρινόπουλος ΑΒΕΤΕ, με 12ετή εγγυημένη διάρκεια. Το οριστικό συμβόλαιο αγοράς πραγματοποιήθηκε τον Σεπτέμβριο του 2005.

Στις 21 Οκτωβρίου 2003, η Εταιρία προέβη σε σύσταση δουλειάς διόδου, τιμήματος € 117 χιλ., επί αγροτεμαχίου τρίτου στα Οινόφυτα, Βοιωτίας στο ύψος του 57ου χιλιόμετρου Αθηνών Λαμίας, με σκοπό την επέκταση υπάρχουσας κυκλοφοριακής συνδέσεως τύπου Γ' (κόμβου) προς το ακίνητο ιδιοκτησίας της Εταιρίας.

Η επένδυση ποσού € 5 χιλ., στη Λαοδικείας 16 7ος όροφος, ιδιοκτησίας της Εταιρίας, αφορά σε τοποθέτηση υπερωφωμένου δαπέδου και εγκατάσταση καλωδιώσεων.

Επίσης τον Δεκέμβριο του 2000 η Εταιρία προέβη στην αγορά δύο ακινήτων σε γειτνίαση τα οποία αποτελούν το συγκρότημα κτιρίων γραφείων PLAZA επί της Αγίου Κωνσταντίνου 59-61 και Λ. Κηφισίας 117 στο Μαρούσι. Το συγκρότημα αποτελείται από τρία κτίρια γραφείων με υπόγειους χώρους στάθμευσης και ισόγειο κατάστημα εστίασης. Στο εν λόγω συγκρότημα κατά την διετία 2003-2004 πραγματοποιήθηκαν βελτιωτικές εργασίες, που αφορούσαν διαρρύθμιση χώρων των δύο κτιρίων επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 59-61 προς εξυπηρέτηση αναγκών των μισθωτών. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελούν οι εργασίες που έλαβαν χώρα το α' εξάμηνο του 2004 στο ισόγειο και πατάρι του κτιρίου II για τη διαμόρφωση χώρου εστιατορίου, ο οποίος θα εκμισθωνόταν στην F&B Sparks. Το συνολικό κόστος των εργασιών το 2003 και 2004 ανήλθε σε € 1.217 χιλ. και € 1.064 χιλ., αντίστοιχα.

Η Εταιρία, το Δεκέμβριο του 2000 απέκτησε το 20% εξ αδιαιρέτου οικοπέδου συνολικής έκτασης 4.007 τ.μ., επί των οδών Γράμμου και Αγίου Κωνσταντίνου 49, στο Μαρούσι. Η συνιδιοκτήτρια του οικοπέδου κατά το υπόλοιπο 80% ήταν η Lamda Estate Development. Η επένδυση είχε ως στόχο την κατασκευή κτιρίου γραφείων με ισόγεια καταστήματα και υπόγειους χώρους στάθμευσης. Η κατασκευή του κτιρίου ολοκληρώθηκε το 2003. Η Εταιρία έχει στην κυριότητά της 4.820 τ.μ. Η Εταιρία προέβη σε σύμβαση πώλησης και επαναμίσθωσης ποσοστού ιδιοκτησίας του οικοπέδου και κτιρίου με την εταιρία Εμπορική Leasing, έναντι συνολικού τιμήματος € 3.488 χιλ. Το ακίνητο υπομίσθωνεται στις εταιρίες Procter & Gamble και Hyatt.

Στις 30 Ιουνίου 2003 η Εταιρία προέβη σε σύσταση δουλείας τιμήματος € 18 χιλ., επί του ακινήτου στην Αγίου Κωνσταντίνου 59-61, για διέλευση αυτοκινήτων και για υπόγεια διέλευση καλωδίου της «Δημόσιας Επιχείρησης Ηλεκτρισμού Α.Ε.» υπέρ των ιδιοκτητών και ενοίκων ακινήτου επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου 57, ιδιοκτησίας της «Interamerican Ελληνική Ασφαλιστική Εταιρία Ζωής Α.Ε.».

Η Εταιρία το 2001 προχώρησε στην αγορά αγροτεμαχίου στα Οινόφυτα Βοιωτίας, στο 57ο χλμ της Εθνικής οδού Αθηνών Λαμίας, έναντι τιμήματος € 1.863 χιλ. Σκοπός της επένδυσης ήταν η ανέγερση αποθηκών ξηρού φορτίου (Ambient Warehouse) που θα εκμισθωνόνταν με σύμβαση 10ετούς εγγυημένης μίσθωσης στην κοινοπραξία Carrefour Μαρινόπουλος. Η κατασκευή των αποθηκών ξηρού φορτίου πραγματοποιήθηκε σε δύο φάσεις. Η Α' φάση αφορούσε την κατασκευή 19.986 τ.μ. αποθηκών και ολοκληρώθηκε το Μάρτιο του 2003, ενώ η Β' φάση κατά την οποία οι εν λόγω αποθήκες επεκτάθηκαν κατά 9.426 τ.μ. ολοκληρώθηκε τον Μάιο του 2005.

Η Εταιρία τη χρήση 2003 και 2004 προέβη σε βελτιωτικές εργασίες επί ακινήτου στην οδό Σταδίου 49, συνολικού ύψους € 28 χιλ. και € 16 χιλ., αντίστοιχα. Η Εταιρία τον Δεκέμβριο 2001 προέβη στη σύναψη χρηματοδοτικής μίσθωσης για το επταόροφο κτίριο 3.712 τ.μ. επί της Σταδίου 49. Το κτίριο ήταν ιδιοκτησίας της εταιρίας ΓΛΟΥ Α.Ε., όπου μετά τη χρηματοδοτική μίσθωση της Εταιρίας με την εταιρία «EFG EUROBANK ERGASIAS ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ» υπομίσθωσε τους χώρους του υπογείου, ισόγειου και α' ορόφου συνολικής επιφάνειας 1.631 τ.μ. για διάρκεια 20 ετών.

Κατά τη διάρκεια του 2004 η Εταιρία πραγματοποίησε κατασκευαστικές εργασίες ανακαίνισης (στο ακίνητο που βρίσκεται επί της Ελ. Βενιζέλου στην περιοχή της Καλλιθέας συνολικού ύψους € 78 χιλ. Το ακίνητο αποκτήθηκε από την Εταιρία το έτος 1999 και μετά και από την ανακαίνισή του, μετατράπηκε σε σύγχρονο κτίριο γραφείων στο οποίο στεγάζονται κεντρικές υπηρεσίες της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias Α.Ε. Στο ισόγειο του κτιρίου λειτουργεί πρατήριο καυσίμων της εταιρίας Shell.

Οι επενδύσεις που πραγματοποίησε η Εταιρία σε συμμετοχές σε άλλες εταιρίες αφορούν στη χρήση 2003 και συγκεκριμένα στην απόκτηση συμμετοχής στην εταιρία Φιλοξενία 2004 Α.Ε. Κύρια δραστηριότητά της είναι η εξεύρεση, εκμίσθωση και υπομίσθωση καταλυμάτων και η παροχή κάθε είδους τουριστικών και συναφών υπηρεσιών προς τους θεατές και επισκέπτες των Αγώνων του έτους 2004, μέσω της λειτουργίας γραφείου γενικού τουρισμού. Το ποσοστό συμμετοχής της Εταιρίας ανέρχεται μέχρι και την πώληση αυτής τον Αύγουστο 2005 σε 22,00%.

Την 31.12.2004 το υπόλοιπο του λογαριασμού ακινητοποιήσεων υπό εκτέλεση και των προκαταβολών είχε ως εξής:

**Ακίνητοποιήσεις υπό Εκτέλεση & Προκαταβολές
(ποσά σε χιλ. €)***

Θέση ακινήτου	Περιοχή	Αξία Κτήσης
ΧΡΗΣΗ 2004		
Οινόφυτα	Βοιωτία	730
Ελευθερίου Βενιζέλου 2, Καλλιθέα	Αθήνα	36
Αγίου Δημητρίου 63	Άλιμος	390
Ερμού 33 - 35	Αθήνα	236
Σύνολο χρήσης 2004		1.392

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Το ποσό των € 730 χιλ. αφορά προκαταβολή για εργασίες επέκτασης (Β' φάση) συνολικής έκτασης 9.426 τ.μ. των αποθηκών ξηρού φορτίου στο 57ο χλμ της Εθνικής Οδού Αθηνών Λαμίας, Οινόφυτα Βοιωτίας. Η Β' φάση ολοκληρώθηκε τον Μάιο του 2005.

Κατά τη διάρκεια του 2004 η Εταιρία πραγματοποίησε κατασκευαστικές εργασίες ανακαίνισης στο ακίνητο που βρίσκεται επί της Ελ. Βενιζέλου στην περιοχή της Καλλιθέας. Το ακίνητο αποκτήθηκε από την Εταιρία το έτος 1999 και μετά από την ανακαίνιση του, μετατράπηκε σε σύγχρονο κτίριο γραφείων στο οποίο στεγάζονται κεντρικές υπηρεσίες της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. Στο ισόγειο του κτιρίου λειτουργεί πρατήριο καυσίμων της εταιρίας Shell.

Στις 27 Δεκεμβρίου 2001 η Εταιρία προέβη στην αγορά ακινήτου το οποίο περιελάμβανε το Α' όροφο γραφειακών χώρων επιφάνειας 2.817 τ.μ. σε κτιριακό συγκρότημα επί της οδού Αγίου Δημητρίου 63 (πρώην. Π. Μαρινόπουλου 7) στον Άλιμο συνολικής επιφάνειας 26.331,85 τ.μ., έναντι ποσού € 4.164 χιλ. (ποσό € 1.721 χιλ. αφορούσε το οικόπεδο και € 2.443 χιλ. αφορούσε το κτίριο). Η αναλογία της Εταιρίας στο οικόπεδο συνολικής επιφάνειας 21.850 τ.μ. ανερχόταν σε 3.737 τ.μ. περίπου.

Το υπόλοιπο κτιριακό συγκρότημα περιήλθε στην ιδιοκτησία της Εταιρίας την 1η Αυγούστου 2002 με υπογραφή προσυμφώνου συνολικού τιμήματος € 31.854 χιλ., εκ των οποίων ποσό € 18.633 χιλ. αφορούσε το οικόπεδο και ποσό € 13.221 χιλ. αφορούσε τα κτίρια. Η Εταιρία πραγματοποίησε τη μεταφορά του υπολοίπου από τον λογαριασμό «Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση και προκαταβολές» στους λογαριασμούς «Γήπεδα-Οικόπεδα» και «Κτίρια και τεχνικά έργα» στις 31 Δεκεμβρίου 2003. Το ποσό των € 390 χιλ. αφορά προκαταβολές για συμβολαιογραφικά έξοδα λόγω παράτασης του προσυμφώνου αγοράς του εν λόγω κτιριακού συγκροτήματος. Το εν λόγω ποσό μεταφέρθηκε στα Κτίρια & Τεχνικά έργα το Σεπτέμβριο του 2005 με την υπογραφή των οριστικών συμβολαίων αγοράς του ακινήτου.

Το Δεκέμβριο του 2002, η Εταιρία, προέβη σε επένδυση αναφορικά με το ακίνητο επί της οδού Ερμού 33-35, στην Αθήνα, με την υπογραφή προσυμφώνου αγοράς με την εταιρία Μαρινόπουλος ΑΒΕΤΕ, αξίας € 19.075 χιλ. Το ποσό των € 236 χιλ. αφορά προκαταβολές για συμβολαιογραφικά έξοδα λόγω παράτασης του προσυμφώνου αγοράς του εν λόγω ακινήτου. Το εν λόγω ποσό μεταφέρθηκε στα Κτίρια & Τεχνικά έργα το Σεπτέμβριο του 2005 με την υπογραφή των οριστικών συμβολαίων αγοράς του ακινήτου.

Το σύνολο των ανωτέρω επενδύσεων χρηματοδοτήθηκε από Ίδια Κεφάλαια (υπάρχοντα ταμειακά διαθέσιμα) και τραπεζικό δανεισμό, ανάλογα με τις εκάστοτε ανάγκες της Εταιρίας.

3.8.6 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες Ταμειακών Ροών

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες ταμειακών ροών των χρήσεων 2003 και 2004:

A/A	(ποσά σε χιλ. €)*	2003	2004
Ταμειακές Ροές από συνήθεις (λειτουργικές) δραστηριότητες			
A 100	Ταμειακές εισροές		
101	Πωλήσεις	18.381	19.263
102	Άλλα έσοδα εκμετάλλευσης	418	954
103	Έκτακτα και ανόργανα έσοδα	199	17
105	Πιστωτικοί τόκοι	325	67
106	Έσοδα Χρεογράφων	-	82
108	Μείωση απαιτήσεων	-	2.145
Αφαιρούνται:			
110	Αύξηση απαιτήσεων	(2.414)	-
Σύνολο Ταμειακών Εισροών (A100)		16.910	22.527
A 200	Ταμειακές εκροές		
201	Κόστος πωληθέντων (μείον αποσβέσεις-προβλέψεις)	4.921	4.590
202	Έξοδα λειτουργίας διοίκησης (μείον αποσβέσεις-προβλέψεις)	1.053	685
206	Άλλα έξοδα	5	39
208	Αύξηση μεταβατικών λογαριασμών ενεργητικού	-	-
210	Μείωση βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	5.132	610
Αφαιρούνται:			
212	Μείωση μεταβατικών λογαριασμών ενεργητικού	(47)	(60)
213	Αύξηση μεταβατικών λογαριασμών παθητικού	(457)	(481)
214	Αύξηση βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	-	-
Σύνολο Ταμειακών Εκροών (A200)		10.608	5.384
A 300	Ταμειακές Εκροές Φόρων		
301	Φόροι εισοδήματος	2.136	3.187
302	Μη ενσωματωμένοι στο λειτ. κόστος φόροι	781	869
303	Διαφορές φορολογικού ελέγχου	-	-
304	Μείωση υποχρεώσεων από φόρους-τέλη	-	708
Αφαιρούνται:			
305	Αύξηση υποχρεώσεων από φόρους-τέλη	(1.812)	-
Σύνολο Ταμειακών εκροών Φόρων (A300)		1.104	4.763
Ταμειακές Ροές από συνήθεις (λειτουργικές) δραστηριότητες (A100-A200-A300)=A		5.198	12.380
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες			
B 100	Ταμειακές εισροές		
102	Πώληση Ενσωματωμένων Ακίνητοποιήσεων	3.489	5.586
103	Πώληση συμμετοχών και τίτλων ακίνητοποιήσεων	7.211	50
Σύνολο Ταμειακών εισροών (B100)		10.700	5.636
B 200	Ταμειακές εκροές		
201	Αγορά ασώματων ακίνητοποιήσεων	71	21
202	Αγορά ενσώματων ακίνητοποιήσεων	6.607	2.115
203	Αγορά συμμετοχών και τίτλων ακίνητοποιήσεων	306	-
204	Αύξηση μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	110	84
205	Αύξηση εξόδων εγκατάστασης	-	-
Σύνολο Ταμειακών εκροών (B200)		7.094	2.220
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες (B100-B200)=B		3.605	3.416
Ταμειακές Ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Γ 100	Ταμειακές εισροές		
101	Είσπραξη αύξησης μετοχικού κεφαλαίου/διαφοράς υπέρ το άρτιο	-	-
103	Αύξηση μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	9.671	-
104	Αύξηση βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων (λογαριασμοί τραπεζών)	-	-
Σύνολο ταμειακών εισροών (Γ100)		9.671	-
Γ 200	Ταμειακές εκροές		
203	Μείωση μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	-	-
204	Μείωση βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων (λογαριασμοί τραπεζών)	9.710	-
205	Τόκοι πληρωθέντες	4.957	8.163
206	Μερίσματα πληρωθέντα	-	3.871
207	Διανομή Κερδών στο Προσωπικό	-	152
Σύνολο Ταμειακών εκροών (Γ200)		14.667	12.186
Ταμειακές Ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (Γ100-Γ200)=Γ		(4.996)	(12.186)
ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ (αλγεβρικό άθροισμα A+B+Γ)		3.806	3.610
ΠΛΕΟΝ: ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΕΝΑΡΞΗΣ ΧΡΗΣΗΣ		861	4.667
ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΤΕΛΟΥΣ ΧΡΗΣΗΣ		4.667	8.277

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

3.8.7 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τις μεταβολές της Καθαρής Θέσης των χρήσεων 2003 - 2004

Για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου, όπως προβλέπεται από τον κανονισμό υπ' αριθ. 809/2004 της Επιτροπής της Ευρωπαϊκής Ένωσης (παράγραφος 20.1. του παραρτήματος Ι), συντάχθηκαν από την Εταιρία οι ακόλουθες καταστάσεις μεταβολών ιδίων κεφαλαίων, οι οποίες έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή, κ. Δ. Ντζανάντο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 11521) της ελεγκτικής εταιρίας Grant Thornton Certified Auditors A.E.:

EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ								
ΕΠΑΝΑΔΙΑΤΥΠΩΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ								
51η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ (1.1.2003 - 31.12.2003)								
(ποσά σε χιλ. €)	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Διαφορά από αναπροσαρμογή ή αξίας λοιπών περιουσιακών στοιχείων	Τακτικό αποθεματικό	Έκτακτα αποθεματικά	Αφορολόγητα αποθεματικά ειδ. Διατ. νόμων	Αδιανέμητα κέρδη	Σύνολο
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2002	14.991	20.306	2	260	11	2.284	(115)	37.739
Υπόλοιπο προηγούμενων χρήσεων							(9)	(9)
Καθαρά κέρδη χρήσης							4.430	4.430
Διαφορές φορολογικού ελέγχου							(52)	(52)
Τακτικό αποθεματικό				133			(133)	0
Μερίσματα πληρωτέα							(1.830)	(1.830)
Κέρδη διανεμόμενα στο προσωπικό							(152)	(152)
Φόρος Εισοδήματος							(2.136)	(2.136)
Λοιποί μη ενσωματωμένοι στο λειτουργικό κόστος φόροι							(781)	(781)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2003	14.991	20.306	2	393	11	2.284	(777)	37.210
EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ								
ΕΠΑΝΑΔΙΑΤΥΠΩΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ								
52η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ (1.1.2004 - 31.12.2004)								
(ποσά σε χιλ. €)	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Διαφορά από αναπροσαρμογή αξίας λοιπών περιουσιακών στοιχείων	Τακτικό αποθεματικό	Έκτακτα αποθεματικά	Αφορολόγητα αποθεματικά ειδ. Διατ. νόμων	Αδιανέμητα κέρδη	Σύνολο
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2003	14.991	20.306	2	393	11	2.284	(777)	37.210
Αναπροσαρμογή αξίας λοιπών περιουσιακών στοιχείων			759					759
Καθαρά κέρδη χρήσης							7.931	7.931
Διαφορές φορολογικού ελέγχου							(1.166)	(1.166)
Τακτικό Αποθεματικό				223			(223)	0
Μερίσματα πληρωτέα							(3.026)	(3.026)
Κέρδη διανεμόμενα στο προσωπικό							(142)	(142)
Φόρος εισοδήματος							(3.187)	(3.187)
Λοιποί μη ενσωματωμένοι στο λειτουργικό κόστος φόροι							(869)	(869)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2004	14.991	20.306	761	616	11	2.284	(1.458)	37.511

3.8.8 Προσαρτήματα

Για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου, όπως προβλέπεται από τον Κανονισμό 809/2004 της Επιτροπής της Ευρωπαϊκής Ένωσης (παράγραφος 20.1. του παραρτήματος Ι), συντάχθηκαν από την Εταιρία προσαρτήματα των οικονομικών καταστάσεων των χρήσεων που έληξαν την 31.12.2003 και την 31.12.2004.

Στα εν λόγω προσαρτήματα παρέχονται επεξηγηματικές πληροφορίες, οι οποίες κρίνονται αναγκαίες για την πληρέστερη παρουσίαση των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων, ενώ παρτίθενται οι βασικές λογιστικές αρχές που ακολουθεί η Εταιρία πλέον αυτών που περιλαμβάνονται υποχρεωτικά στο υπόδειγμα του προσαρτήματος με βάση τις διατάξεις Ν. 2190/1920. Τα εν λόγω προσαρτήματα είναι διαθέσιμα στην ιστοσελίδα της Εταιρίας στην ηλεκτρονική διεύθυνση <http://www.eurobankproperties.gr>

3.9 ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ 2005 ΒΑΣΕΙ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ (Δ.Π.Χ.Π.)

3.9.1 Εισαγωγή

Η Εταιρία συντάσσει τις ετήσιες και περιοδικές εταιρικές καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.) από την 1.1.2005.

Από 1 Ιανουαρίου 2005 όλες οι εισηγμένες εταιρίες είναι υποχρεωμένες βάσει υφιστάμενης νομοθεσίας να αλλάξουν τα εγχώρια λογιστικά πρότυπα και να συντάσσουν οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ. Επιπλέον, βάσει του Κ.Ν. 2190/1920 όπως τροποποιήθηκε από τους Ν.3229/2004 και Ν.3301/2004 όλες οι θυγατρικές Ομίλου υποχρεούνται να υιοθετήσουν τα Δ.Π.Χ.Π. εφόσον αθροιστικά υπερβαίνουν το 5% του ενοποιημένου κύκλου εργασιών ή του συνόλου ενεργητικού ή των καθαρών κερδών. Για το λόγο αυτό, όλες οι θυγατρικές εταιρίες της EFG Eurobank Ergasias είναι υποχρεωμένες να συντάξουν οικονομικές καταστάσεις βάσει των Δ.Π.Χ.Π. από την 1 Ιανουαρίου 2005. Συνεπώς η Eurobank Properties έχει υποχρέωση να συντάξει από τη χρήση 2005 οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π., συνακόλουθα με άλλες θυγατρικές εταιρίες του ίδιου Ομίλου, (π.χ. EFG Eurobank Χρηματοπιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ., EFG Telesis Finance Α.Ε.Π.Ε.Υ., και EFG Asset Management Α.Ε.Π.Ε.Υ.), οι οποίες έχουν ήδη συντάξει και καταθέσει στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς οικονομικές καταστάσεις με βάση τα Δ.Π.Χ.Π.

Η Εταιρία υπήρξε ως μητρική εταιρία της θυγατρικής της ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε. μέχρι τον Αύγουστο 2005, οπότε και την απορρόφησε και μεταβίβασε τη συμμετοχή της στην ΖΗΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. ενεργώντας υπό το καθεστώς αναδιάρθρωσης και εν όψει της αίτησης μετατροπής της σε Α.Ε.Ε.Α.Π.

Η συγχώνευση μεταξύ της Eurobank Properties και της θυγατρικής της αποτελεί συναλλαγή μεταξύ μερών υπό κοινό έλεγχο και δεν θεωρείται ότι έχει οικονομική έννοια κατά τα Δ.Π.Χ.Π. καθότι η μητρική εταιρία συνεχίζει να ασκεί έλεγχο στην καθαρή θέση της θυγατρικής της ακόμη και μεταγενέστερα της ολοκλήρωσης της συγχώνευσης. Συνεπώς, η συναλλαγή έχει λογιστικοποιηθεί με τη μέθοδο συνένωσης συμφερόντων βάση της οποίας τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού, οι ταμειακές ροές και τα έσοδα και έξοδα της Εταιρίας προσαρμόζονται έτσι ώστε οι δύο εταιρίες να εμφανίζονται ως μία και κατά την συγκριτική περίοδο (1 Ιανουαρίου 2004).

Παρά ταύτα, η Eurobank Properties καλείται να συντάξει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις βάσει του Δ.Λ.Π. 31 καθότι η συμμετοχή της στην ΖΗΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε. αποτιμάται διαφορετικά στις απλές από τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Συγκεκριμένα, βάση του Δ.Λ.Π. 31, συμμετοχές τέτοιου είδους αποτιμώνται ως εξής:

Απλές οικονομικές καταστάσεις

(α) στην αξία κτήσης ή

(β) στην εύλογη αξία βάση του Δ.Λ.Π. 39

Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις

(α) με τη μέθοδο της αναλογικής ενοποίησης ή

(β) με τη μέθοδο της καθαρής θέσης

Τέλος, οι απαλλαγές που είναι διαθέσιμες κατά το Δ.Λ.Π. 27 για την σύνταξη ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων δεν είναι εφαρμόσιμες στην περίπτωση της Εταιρίας καθότι βρίσκεται στην διαδικασία κατάθεσης των οικονομικών της καταστάσεων στις αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές αναφορικά με την προσφορά έκδοσης νέων μετοχών με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου στο Χρηματιστήριο Αθηνών (Δ.Λ.Π. 27, παράγραφος 10γ).

Η Διοίκηση της Εταιρίας επέλεξε για τη σύνταξη των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων τη χρήση της μεθόδου της καθαρής θέσης που αποτελεί μία εκ των δύο επιτρεπόμενων λογιστικών μεθόδων. Το Δ.Λ.Π. 31 δεν αξιώνει συγκεκριμένα τη χρήση της μεθόδου της αναλογικής ενοποίησης, αντίθετα παρέχει επιλογή λογιστικής μεθόδου.

Οι ακόλουθες χρηματοοικονομικές πληροφορίες προέρχονται από τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2005, οι οποίες συντάχθηκαν από την Εταιρία σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), έχουν ελεγχθεί από την εταιρία ορκωτών ελεγκτών PricewaterhouseCoopers Α.Ε.Ε, Λ. Κηφισίας 268, 15232 Χαλάνδρι, τηλ.: 210 6874400, και παρατίθενται στην Ιστοσελίδα του εκδότη. Οι εν λόγω καταστάσεις εγκρίθηκαν με την υπ' αριθ. 317/7.2.2006 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. Σημειώνεται ότι δεν έχει διενεργηθεί έκτακτος οικονομικός και λογιστικός έλεγχος επί των οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2005.

Σημειώνεται ότι ορισμένα στοιχεία των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας στις 31 Δεκεμβρίου 2004 και στις 31 Δεκεμβρίου 2005 δεν είναι συγκρίσιμα και δεν θα είναι, κατ' ανάγκη, συγκρίσιμα με τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας σε μελλοντικές περιόδους.

Τα οικονομικά μεγέθη της χρήσεως 2005 δεν είναι συγκρίσιμα με αυτά των χρήσεων 2004 για τους παρακάτω λόγους:

- Σημαντική αναδιάρθρωση του Ομίλου - πώληση των κλάδων εκτιμήσεων και μεσιτείας που πραγματοποιήθηκε το Δεκέμβριο 2004 και πώληση της συμμετοχής της στην εταιρία Ζήνων Ακίνητα Α.Ε. που έλαβε χώρα τον Αύγουστο 2005.
- Ουσιώδη διαφοροποίηση της κεφαλαιουχικής διάρθρωσης της εταιρίας ως αποτέλεσμα της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και της πρόωρης αποπληρωμής σημαντικού δανεισμού κατά τον Αύγουστο 2005 που είχε επίσης ως επακόλουθο τη σημαντική μείωση των εξόδων δανεισμού (χρεωστικών τόκων) για τη χρήση 2005.
- Πραγματοποίηση κεφαλαιουχικών εξόδων για επενδύσεις σε ακίνητα στην περιοχή της Νέας Ιωνίας, ύψους € 52 εκατ.
- Ανάθεση διαχείρισης των ακινήτων επένδυσης και παροχή λοιπών διοικητικών υπηρεσιών στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias Α.Ε. (που προγενέστερα προσφέρονταν μέσω των δραστηριοτήτων εκτιμήσεων και μεσιτείας της Εταιρίας που πωλήθηκαν), βάσει συμβολαίου παροχής υπηρεσιών από 1 Ιανουαρίου 2005.
- Αλλαγή του φορολογικού καθεστώτος της Εταιρίας κατά τη μετατροπή της τον Σεπτέμβριο 2005 σε Α.Ε.Ε.Α.Π.

Στην ενότητα 3.9 «Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Χρήσης 2005 Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.)» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου παρατίθεται ανάλυση επί των κονδυλίων των ελεγμένων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2005 (βλ. σχετικά ενότητες 3.9.3 έως 3.9.8 του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

3.9.2 Επισκόπηση της λειτουργίας και της οικονομικής κατάστασης της Εταιρίας και προοπτικές

Η Εταιρία είναι μία από τις κορυφαίες Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία στην Ελλάδα. Έχει στην κυριότητα της και διαχειρίζεται ενεργά ένα ποικίλης σύνθεσης χαρτοφυλάκιο εμπορικών ακινήτων υψηλού προφίλ, τα οποία βρίσκονται στις κύριες αστικές περιοχές της Ελλάδας και τα οποία εκμισθώνει κυρίως σε υψηλής αναγνωρισιμότητας εταιρίες.

Οι δύο μεγαλύτεροι μισθωτές της Εταιρίας είναι η Eurobank¹, ένας από τους κορυφαίους ομίλους χρηματοοικονομικών υπηρεσιών στην Ελλάδα, που επί του παρόντος συνεισέφερε περίπου το 41,9% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων άνευ χαρτοσήμου την 31η Δεκεμβρίου 2005 και ο όμιλος Μαρινόπουλου², μία μεγάλη ελληνική εταιρία λιανικού εμπορίου που συνεισέφερε περίπου το 35,9% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων άνευ χαρτοσήμου την 31η Δεκεμβρίου 2005. Η Eurobank, η REIB Europe Investments Limited (η οποία ελέγχεται εμμέσως σε ποσοστό 100% από την Τράπεζα Deutsche Bank AG, μέσω άλλων 100% θυγατρικών της) και η Lamda Estate Development Ανώνυμη Κτη-

¹ Ο όμιλος Eurobank περιλαμβάνει κατά τη χρήση 2005 τις εταιρίες: Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias Α.Ε., Private Sea Projects Α.Ε., Sete Technical Services S.A., Sete Yacht Management S.A., Private Sea Yachting Α.Ε., Hellas on Line Α.Ε., Λότζικ Ντάτα Ινφορμείσον Συστέμς Α.Ε., Ζήνων Ακίνητα Α.Ε., Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε. και την Φιλοξενία⁰⁴ Α.Ε. Από το 2006 οι εταιρίες Hellas on Line Α.Ε., Λότζικ Ντάτα Ινφορμείσον Συστέμς Α.Ε., Ζήνων Ακίνητα Α.Ε. δεν ανήκουν στον Όμιλο της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias Α.Ε.

² Ο Όμιλος Μαρινόπουλου περιλαμβάνει τις εταιρίες: Αδελφοί Μαρινόπουλοι Α.Ε., Φαμπρ Α.Β.Ε., DIA Hellas Α.Ε., Carrefour Μαρινόπουλος Α.Ε., Μαρινόπουλος Α.Β.Ε.Τ.Ε., Sephora Μαρινόπουλος Α.Ε.Ε., Μαρινόπουλος Εταιρία Καφέ Α.Ε.

ματική Τεχνική Υπηρεσιών και Αντιπροσωπειών Εταιρία (εταιρία ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας και μέλος του ομίλου Λάτση) κατέχουν επί του παρόντος το συνολικό μετοχικό της κεφάλαιο. Με την ολοκλήρωση της Συνδυασμένης Προσφοράς και με την παραδοχή ότι θα ασκηθεί το δικαίωμα πρόσθετης κατανομής (overallotment option) στο σύνολό της, η Eurobank, η REIB Europe Investments Limited και η Lamda Estate Development Ανώνυμη Κτηματική Τεχνική Υπηρεσιών και Αντιπροσωπειών Εταιρία θα συνεχίσουν να είναι οι μέτοχοι πλειοψηφίας της Εταιρίας, κατέχοντας και οι τρεις μαζί το 70,1% των υπολοίπων μετοχών της.

Την 31η Δεκεμβρίου 2005, το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρίας απαρτιζόταν από 27 εμπορικά ακίνητα που βρίσκονται κυρίως στη ευρύτερη περιοχή των Αθηνών, με τα υπόλοιπα ακίνητα σε άλλες μεγάλες πόλεις όπως, η Θεσσαλονίκη, η Πάτρα και τα Ιωάννινα. Την 31η Δεκεμβρίου 2005, το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της περιλάμβανε συνολική μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια 165.307 τετραγωνικών μέτρων (στο εξής «τ.μ.») και εκτιμηθείσα αξία περίπου € 271,3 εκατ. δυνάμει της σχετικής έκθεσης εκτίμησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας, η οποία διενεργήθηκε από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (εφεξής «Σ.Ο.Ε.»).

Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την αναδιάρθρωση της Εταιρίας ενόψει της αναδιοργάνωσής της σε Α.Ε.Ε.Α.Π. δείτε σχετικά ενότητα 3.4.3 «Αναδιάρθρωση ενόψει της μετατροπής σε Α.Ε.Ε.Α.Π. - παράγοντες που επηρεάζουν τα αποτελέσματα των εργασιών και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

3.9.3 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες ενοποιημένων αποτελεσμάτων

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η εξέλιξη των ενοποιημένων αποτελεσμάτων της Εταιρίας κατά τις χρήσεις 2004 και 2005:

(ποσά σε χιλ. €)*	2004	2005
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες		
Έσοδα	16.003	16.864
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	2.955	7.269
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	15
Ζημία από πώληση συμμετοχής σε κοινοπραξίες	-	(3.543)
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	(81)	(115)
Διαχειριστικά Έξοδα	-	(1.351)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(636)	(645)
Έξοδα προσωπικού	(396)	(205)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	(22)	(52)
Έσοδα από τόκους	133	246
Λοιπά έσοδα	188	832
Λοιπά έξοδα	(723)	(1.005)
Λειτουργικά κέρδη	17.421	18.310
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(8.175)	(3.044)
Μερίδιο κέρδους από συμμετοχή σε κοινοπραξία	801	505
Κέρδη προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	10.047	15.771
% επί των εσόδων	62,8%	93,5%
Φόρος Εισοδήματος	714	8.262
Καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	10.761	24.033
Μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες		
Καθαρά κέρδη χρήσης από μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες	4.040	-
Καθαρά κέρδη χρήσης	14.801	24.033
% επί των εσόδων	92,5%	142,5%

Στοιχεία Κατάστασης Ταμειακών Ροών (ποσά σε χιλ. €)*	2004	2005
Καθαρές Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	4.281	7.735
Καθαρές Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	4.701	(52.734)
Καθαρές Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(4.243)	72.719
Άλλες Χρηματοοικονομικές πληροφορίες (ποσά σε χιλ. €)*⁽¹⁾	2004	2005
Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες ⁽²⁾	18.244	18.867
Αναπροσαρμοσμένα Κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες ⁽²⁾	14.488	14.250
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO) ⁽³⁾	6.637	8.553

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

(ποσά σε €)	2004	2005
Κέρδη ανά μετοχή από συνεχιζόμενες δραστηριότητες⁽⁴⁾	1,53	2,10
Κέρδη ανά μετοχή από διακοπόμενες δραστηριότητες⁽⁴⁾	0,57	0,00
Μερίσματα ανά μετοχή ⁽⁵⁾	0,43	-

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Μ/Δ: Μη Διαθέσιμα

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

⁽²⁾ κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες πλέον αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων και χρηματοοικονομικά έξοδα μείον πιστωτικός φόρος εισοδήματος. Το αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες υπολογίζεται ως EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες πλέον τη ζημία από πώληση συμμετοχής σε κοινοπραξία, μείον λοιπά έσοδα (μη επαναλαμβανόμενο μέρος), μερίδιο κέρδους από συμμετοχή σε κοινοπραξία, καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία και κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων. Για την συμφωνία των εσόδων με το EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες και το αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, δείτε ενότητα 3.9.5, «Ανάλυση των κερδών προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες και των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO)», του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

⁽³⁾ Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO) υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες πλέον αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων και επίδραση συνολικών μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων, μείον Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, μερίδιο κέρδους από συμμετοχή σε κοινοπραξία, φορολογική επίδραση από αναπροσαρμογές σε στοιχεία μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων και αντιλογισμό αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων. Σχετικά με τη λογιστικοποίηση των φόρων δείτε τις Σημειώσεις 16 και 23 των Οικονομικών Καταστάσεων. Για τον υπολογισμό του FFO από το αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, τον υπολογισμό του καθαρού χρηματοοικονομικού κόστους και του αναπροσαρμοσμένου φορολογικού οφέλους που χρησιμοποιούνται στον υπολογισμό και στην συμφωνία του FFO με τα κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, δείτε ενότητα 3.9.5, «Ανάλυση των κερδών προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες και των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO)», του παρόντος.

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

⁽⁵⁾ Το ποσό του 2004 αφορά το συνολικό διανεμηθέν μέρισμα ανά μετοχή για τη χρήση 2004. Η Εταιρία αναμένεται να δηλώσει το πρώτο της μέρισμα ως Α.Ε.Ε.Α.Π. μετά την ολοκλήρωση της Συνδυασμένης Προσφοράς, τον Ιούνιο του 2006. Οι νέες μετοχές που θα εκδοθούν από την προσφορά θα έχουν δικαίωμα να λάβουν μέρισμα για την οικονομική χρήση του 2005. Για περισσότερες πληροφορίες όσον αφορά τη μερισματική πολιτική βλ. σχετικά ενότητα 3.23. «Μερισματική Πολιτική», του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Έσοδα

Τα έσοδα της Εταιρίας αποτελούνται κυρίως από έσοδα από μισθώματα. Μία συνήθης σύμβαση μίσθωσης είναι συνήθως 12ετούς διάρκειας, με ποσοστό ετήσιας αναπροσαρμογής βασισμένο στο Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον ενός εύρους μέχρι 2%. Σε μία συνήθη σύμβαση μίσθωσης, ο μισθωτής επιβαρύνεται το χαρτόσημο (επί του παρόντος 3,6%) και επιβαρύνεται με την καταβολή εγγύησης ίσης με δύο μισθώματα, η οποία αναπροσαρμόζεται ετησίως. Ορισμένες μισθώσεις περιέχουν διατάξεις εγγυημένης διάρκειας (με τις οποίες ο μισθωτής συμφωνεί να μην καταγγείλει τη μίσθωση για περίοδο από 6 έως 10 χρόνια) και διατάξεις που απαιτούν από τους μισθωτές να επιβαρύνονται με τα έξοδα ασφάλισης και συνήθη έξοδα συντήρησης. Οι μισθώσεις τυπικά μπορούν να ανανεωθούν, ωστόσο, οι όροι συνήθως υπόκεινται σε αναδιαπραγμάτευση, εκτός ορισμένων περιπτώσεων, όπου ο μισθωτής έχει το δικαίωμα ανανέωσης με τους ίδιους όρους.

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

Πριν από την μεταβίβασή του την 1η Δεκεμβρίου 2004, η Εταιρία είχε επίσης έσοδα από τον κλάδο εκτιμήσεων και μεσιτείας. Επίσης, κατά τη χρήση 2004 η Εταιρία είχε έσοδα από την παροχή λοιπών συμβουλευτικών υπηρεσιών. Σημειώνεται ότι το αποτέλεσμα των παραπάνω κλάδων για τη χρήση 2004 παρουσιάζεται ως αυτόνομο κονδύλι στις οικονομικές καταστάσεις αποτελεσμάτων της Εταιρίας ως καθαρά κέρδη χρήσης από μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες.

Τα έσοδα αυξήθηκαν κατά 5,4% από € 16.003 χιλ. το 2004 σε € 16.864 χιλ. το 2005. Η αύξηση των εσόδων της Εταιρίας οφειλόταν κυρίως στην ετήσια επανεκτίμηση των εσόδων από μισθώματα σύμφωνα με τους όρους της μίσθωσης με αναφορά στο Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) συν, σε ορισμένες περιπτώσεις, ένα ποσοστό μέχρι 2%. Ο ΔΤΚ στην Ελλάδα, βάσει των υπολογισμών της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας της Ελλάδας, ήταν 3,5% για το 2005. Τα έσοδα της Εταιρίας αυξήθηκαν επίσης, σε μικρότερο βαθμό, λόγω εσόδων μισθωμάτων από νέες μισθώσεις. Το 2005, η Εταιρία εισέπραξε περίπου € 274.000 σε έσοδα από μισθώματα από νέες μισθώσεις (κυρίως ως αποτέλεσμα της μίσθωσης 9.426 τ.μ. της αποθήκης ξηρού φορτίου στα Οινόφυτα στην Carrefour Μαρινόπουλος Α.Ε.).

Σύμφωνα με στοιχεία της Εταιρίας, το ποσοστό πληρότητας (occupancy rate) την 31 Δεκεμβρίου 2005 ήταν 98,5% και είναι πάνω από 95% τα τελευταία 5 χρόνια, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη το ακίνητο της οδού Λαοδικείας και στα Σπάτα, το οποίο διατίθεται προς πώληση.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η ανάλυση των εσόδων της Εταιρίας από ενοίκια για τις χρήσεις 2004 και 2005:

Έσοδα από ενοίκια (ποσά σε χιλ. ευρώ)	2004	2005
Έσοδα από ενοίκια ιδιόκτητων ακινήτων της Εταιρίας		
Κόνωνος 39 και Υμηπτού 62	92	96
Δημητριάδος 171, Τοπάλη & Σκενδεράνη	122	127
Γ. Τσεβά και Πινδάρου 100	29	30
28ης Οκτωβρίου 15	50	68
Αγ. Ανδρέου 26, Όθωνος, Αμαλίας & Κολοκοτρώνη 1	188	196
Ελ. Βενιζέλου, Καραμουργιζούνη, Κριεζώτου & Φαρμακίδου	23	24
Ίωνος Δραγούμη 22	251	261
Αιγαίου 77Α	48	50
Πλατείας Ελευθερίας 5 ⁽¹⁾	9	0
Β.Κωνσταντίνου 2	33	34
Πλατεία Δημοκρατίας 9	42	43
Ελ. Βενιζέλου 2	992	1.032
Αγίου Κωνσταντίνου 59-61	1.833	1.955
Λεωφ. Κηφισίας 117 και Αγ. Κωνσταντίνου	686	717
Λεωφ. Βουλιαγμένης 4 & Κοκκίνη	227	236
Βουλιαγμένης, Καλλιρρόης και Κοκκίνη	172	179
Καλλιρρόης 5 - Περραιβού 20 και Κοκκίνη 4	40	41
Σωρού 8 - 10	1.609	1.691
Αχαρνών 358 - 360	156	163
Αγ. Δημητρίου 63	3.772	3.889
Λαοδικείας 16 & Νυμφαίου	15	48
Ερμού 33 - 35	1.488	1.540
Σύνολο εσόδων από ενοίκια ιδιόκτητων ακινήτων της Εταιρίας (Α)	11.878	12.421

Έσοδα από ακίνητα υπο χρηματοδοτικών μισθώσεων που έχει συνάψει η Εταιρία

Γράμμου και Αγ. Κωνσταντίνου 49	165	200
Οινόφυτα Βοιωτίας: Θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (Αποθήκες ξηρού φορτίου)	1.754	2.030
Σταδίου 49 - 49Β	728	692
Σύνολο εσόδων από ακίνητα υπο χρηματοδοτικών μισθώσεων που έχει συνάψει η Εταιρία (Β)	2.646	2.922

Μερικό σύνολο (Γ) = (Α) + (Β)

14.524 15.343

Έσοδα από ακίνητα της απορροφηθείσας εταιρίας ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε.

Οινόφυτα Βοιωτίας: Θέση «Μαδερό» της κτηματικής περιφέρειας Αγίου Θωμά (αποθήκες - ψυκτικοί θάλαμοι) (Δ)	1.479	1.522
Γενικό σύνολο εσόδων από ενοίκια (Ε) = (Γ) + (Δ)	16.003	16.864

(1) Πρόκειται για ακίνητο στο Δήμο Ελευθερίου-Κορδελιού Θεσσαλονίκης, το οποίο πωλήθηκε τον Ιανουάριο του 2005

Η Εταιρία είναι οργανωμένη σε τρεις κύριους επιχειρηματικούς τομείς ανάλογα με τον τύπο των Επενδύσεων σε Ακίνητα: (i) γραφεία (κυρίως στην Αθήνα), (ii) βιομηχανικά κτίρια (κυρίως αποθηκευτικοί χώροι, περιλαμβανομένων και θέσεων στάθμευσης), και (iii) λιανική (κυρίως τραπεζικά υποκαταστήματα). Ο ακόλουθος πίνακας παρέχει μία ανάλυση των εισοδημάτων από μισθώματα ανά επιχειρηματική κατηγορία:

Έσοδα από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (ποσά σε χιλ. €)*	2004	2005
Γραφεία	8.651	9.060
Βιομηχανικά κτίρια	3.736	4.076
Λιανική	3.616	3.728
Σύνολο	16.003	16.864

Οι επιχειρηματικοί τομείς λειτουργούν σε δύο κύριες γεωγραφικές περιοχές και διευθύνονται από την Αθήνα. Ο ακόλουθος πίνακας παρέχει μία ανάλυση των εισοδημάτων από μισθώματα ανά γεωγραφική αγορά:

Έσοδα από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (ποσά σε χιλ. €)*	2004	2005
Αθήνα	11.976	12.479
Υπόλοιπη Ελλάδα ⁽¹⁾	4.027	4.385
Σύνολο	16.003	16.864

⁽¹⁾ Η υπόλοιπη Ελλάδα αναφέρεται κυρίως στα Οινόφυτα Βοιωτίας, στη Θεσσαλονίκη, στην Πάτρα και τα Ιωάννινα.

Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε «εύλογη αξία». Μεταβολές στις «εύλογες αξίες» καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

Οι αποτιμήσεις των ακινήτων επένδυσης της Εταιρίας πραγματοποιήθηκαν από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδει η Διεθνής Επιτροπή Προτύπων Εκτίμησης (International Valuation Standards Committee) για κάθε ισολογισμό με ημερομηνία μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2005. Σύμφωνα με τους κανονισμούς που ισχύουν για τις ελληνικές Α.Ε.Α.Π., οι αποτιμήσεις αυτές θα πραγματοποιούνται τουλάχιστον δύο φορές το χρόνο. Για περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τον καθορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων στα οποία η Εταιρία έχει επενδύσει, δείτε Σημείωση 2.5 των Οικονομικών Καταστάσεων.

Επειδή η Εταιρία αποτιμά τα ακίνητα επένδυσης της στην εύλογη αξία, δεν διενεργεί αποσβέσεις επί αυτών. Αποσβέσεις διενεργεί η Εταιρία επί των κτιρίων που περιλαμβάνονται στο λογαριασμό Ενσώματα Πάγια και αφορούν ιδιοχρησιμοποιούμενα κτίρια.

Στα καθαρά κέρδη από την αναπροσαρμογή των ακινήτων σε εύλογη αξία διαμορφώθηκε σε € 2.955 χιλ. το 2004 και σε € 7.269 χιλ. το 2005. Κατά τη διάρκεια του 2005, η αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε εύλογη αξία ήταν μεγαλύτερη από το 2004 κυρίως λόγω της ολοκλήρωσης της δεύτερης φάσης ανάπτυξης της αποθήκης ξηρού φορτίου στα Οινόφυτα, που πρόσθεσε 9.426 τ.μ. εκμισθώσιμης επιφάνειας στο ακίνητο, με αποτέλεσμα την αύξηση της αξίας του ακινήτου καθώς επίσης, σε μικρότερο βαθμό, την αύξηση των εσόδων από μισθώματα, λόγω της ετήσιας αναπροσαρμογής των εσόδων από μισθώματα σύμφωνα με τους όρους της μίσθωσης με αναφορά στο δείκτη ΔΤΚ (στο μεγαλύτερο μέρος των συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης).

Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων

Τα κέρδη από τη διάθεση ακινήτου σχετίζονται με τα καθαρά κέρδη από τη διάθεση του ακινήτου που αποτελεί επένδυση.

Ζημία από πώληση συμμετοχών σε κοινοπραξίες

Το Αύγουστο του 2005, ως μέρος του προγράμματος αναδιάρθρωσης στα πλαίσια μετατροπής της Εταιρίας σε Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, η Εταιρία πώλησε το 50% της συμμετοχής της στην κοινοπραξία Ζήνων Ακίνητα Α.Ε., η οποία κατείχε και διαχειριζόταν ακίνητα. Το τίμημα πώλησης ήταν € 1.800 χιλ. και αφορά στην αξία κτήσεως της εν λόγω συμμετοχής. Από την πώληση προέκυψε λογιστική ζημία ύψους € 3.543 χιλ.

Στο παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση της ζημίας από την πώληση της κοινοπραξίας, η οποία επιβάρυνε τα αποτελέσματα χρήσης 2005:

(ποσά σε χιλ. €)*	1/1 - 31/12/2005
Έσοδα από την πώληση	1.800
Λογιστική αξία κατά την ημερομηνία της πώλησης	(5.343)
Ζημιά από την πώληση	(3.543)

Το υπόλοιπο της εν λόγω συμμετοχής στον ισολογισμό της 31.12.2004 ανήλθε σε € 4.838 χιλ. Το μερίδιο στα καθαρά κέρδη της κοινοπραξίας μετά από φόρους περιλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη χρήση που αφορούν. Στον πίνακα που ακολουθεί αναλύεται η μεταβολή της συμμετοχής του Ομίλου στην κοινοπραξία κατά τις δύο υπό εξέταση χρήσεις:

(ποσά σε χιλ. €)*	1/1 - 31/12/2004	1/1 - 31/12/2005
Αρχή της περιόδου	4.037	4.838
Μερίδιο στα καθαρά κέρδη μετά φόρων	801	505
Πωλήσεις	-	(5.343)
Τέλος της περιόδου	4.838	-

Στους παρακάτω πίνακες αναλύεται η συμμετοχή του Ομίλου στα στοιχεία ενεργητικού, παθητικού στα έσοδα και στα αποτελέσματα της κοινοπραξίας:

(ποσά σε χιλ. €)*	31/12/2004	31/12/2005
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	33.536	-
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	733	-
Σύνολο Ενεργητικού	34.269	-
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	28.350	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.081	-
Σύνολο υποχρεώσεων	29.431	-
Καθαρή Θέση	4.838	-

(ποσά σε χιλ. €)*	1/1 - 31/12/2004	1/1 - 31/12/2005
Πωλήσεις	4.931	3.379
Έξοδα (συμπεριλαμβανομένης φορολογίας)	(3.329)	(2.370)
Κέρδος περιόδου	1.602	1.009
Μερίδιο του Ομίλου στο κέρδος περιόδου της κοινοπραξίας	801	505

Σημειώνεται ότι δεν υπάρχουν ενδεχόμενες υποχρεώσεις που να προκύπτουν από την εν λόγω συμμετοχή στην κοινοπραξία, καθώς και ενδεχόμενες υποχρεώσεις για την ίδια την κοινοπραξία. Η κοινοπραξία δεν είχε εκκρεμείς κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις.

Διαχειριστικά έξοδα

Τα διαχειριστικά έξοδα διαμορφώθηκαν σε € 1.351 χιλ. το 2005 και αφορούν ποσά πληρωτέα στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. στα πλαίσια σύμβασης παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών.

Συγκεκριμένα, η Εταιρία ξεκίνησε να καταβάλλει αμοιβές διαχείρισης προς την Eurobank από την αρχή του έτους 2005 μετά από την υλοποίηση της νέας δομής διαχείρισής της, δυνάμει της οποίας μεταβίβασε ορισμένες λειτουργίες διαχείρισης ακινήτων και επενδύσεων στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. Το 2004, οι συμβουλευτικές

και διοικητικές υπηρεσίες γίνονταν ενδοεταιρικά μέσω του κλάδου εκτίμησης και μεσιτείας, τον οποίο η Εταιρία μεταβίβασε την 1η Δεκεμβρίου 2004 (βλ. σχετικά ενότητα 3.6.2.1, «Η Σύμβαση Παροχής Συμβουλευτικών και Διοικητικών Υπηρεσιών» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Η Εταιρία αναμένει ότι το ποσό της αμοιβής αυτής προς την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. θα αυξηθεί το 2006, λόγω της απόκτησης του ακινήτου της Νέας Ιωνίας και της ετήσιας αναπροσαρμογής των εσόδων από μισθώματα σύμφωνα με τους όρους των εν ισχύ μισθώσεων (σε ορισμένες περιπτώσεις τα μισθώματα αναπροσαρμόζονται σε συνάρτηση με τον δείκτη τιμών καταναλωτή συν ένα ποσοστό έως και 2%).

Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Τα λοιπά άμεσα έξοδα συνδεόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα αφορούν σε φόρους ακίνητης περιουσίας, σε έξοδα ασφάλισης και λοιπά έξοδα. Τα έξοδα αυτά διαμορφώθηκαν σε € 636 χιλ. το 2004 και σε € 645 χιλ. το 2005.

Έξοδα προσωπικού

Τα έξοδα προσωπικού μειώθηκαν κατά 48,2% από € 396 χιλ. το 2004 σε € 205 χιλ. το 2005. Σημειώνεται ότι η στη χρήση 2005 δεν περιλαμβάνονται πρόσθετες αμοιβές (bonus) προς το προσωπικό της Εταιρίας.

Έσοδα από τόκους

Το εισόδημα από τόκους αυξήθηκε κατά 85,0% και διαμορφώθηκε σε € 246 χιλ. το 2005 από € 133 χιλ. το 2004. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στην αύξηση των διαθέσιμων σε μετρητά και ισοδύναμων με μετρητά της Εταιρίας. Η Εταιρία μετατράπηκε σε Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας την 29 Σεπτεμβρίου 2005, στα πλαίσια συμμόρφωσής της με όσα ορίζονται στο Νόμο 2778/1992, όπως ισχύει (νόμος που αφορά στις Α.Ε.Ε.Α.Π.). Η Εταιρία οφείλει να τηρεί ως διαθέσιμα ποσοστό τουλάχιστον ίσο με το 10% των περιουσιακών της στοιχείων. Αυτή η απαίτηση δεν ίσχυε για την Εταιρία το 2004 (πριν από την μετατροπή της σε Α.Ε.Ε.Α.Π.).

Λοιπά έσοδα

Τα λοιπά έσοδα αυξήθηκαν από € 188 χιλ. το 2004 σε € 832 χιλ. το 2005. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως σε κέρδος από πώληση συμμετοχών της Εταιρίας σε συνδεδεμένες εταιρίες εντός του 2005. Συγκεκριμένα, στα πλαίσια μετατροπής της σε Α.Ε.Ε.Α.Π. η Εταιρία προέβηκε εντός του 2005 σε πώληση των συμμετοχών σε συνδεδεμένες εταιρίες. Το λογιστικό υπόλοιπο των εν λόγω συμμετοχών ανήλθε σε € 1.139 χιλ. την 31.12.2004. Οι συμμετοχές πωλήθηκαν στην αξία κτήσης τους (συνολικό τίμημα € 1.510 χιλ.) και από την πώληση προέκυψε το ανωτέρω κέρδος ύψους € 371 χιλ. Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την πώληση των εν λόγω συμμετοχών δείτε ενότητα 2.4.2, του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Λοιπά έξοδα

Τα λοιπά έξοδα του 2005 κυρίως σχετίζονται με τα έξοδα που καταβλήθηκαν στο Σ.Ο.Ε. αναφορικά με την αποτίμηση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας και στις αμοιβές λογιστών.

Τα λοιπά έξοδα αυξήθηκαν από € 723 χιλ. το 2004 σε € 1.005 χιλ. το 2005. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στα ποσά που καταβλήθηκαν ως αμοιβές στο Σ.Ο.Ε. αναφορικά με την εκτίμηση της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρίας τα έτη που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2004 και 2005 και στις αμοιβές λογιστών αναφορικά με τον έλεγχο των αρχικών οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης. Μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2004 οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας καταρτίζονταν μόνο σύμφωνα με το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σχέδιο.

Λειτουργικά κέρδη

Αντικατοπτρίζοντας τους παραπάνω παράγοντες, τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρίας αυξήθηκαν κατά 5% από € 17.421 χιλ. το 2004 σε € 18.310 χιλ. το 2005.

Χρηματοοικονομικά έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα αποτελούνται κυρίως από τα έξοδα των τόκων για τα βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δάνεια και, για το 2004, τους τόκους από το ομολογιακό δάνειο που είχε συνάψει η Εταιρία, τους τόκους από το συμβόλαιο ανταλλαγής επιτοκίων που είχε η Εταιρία με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., καθώς και τη ζημία που σχετίζεται με πρόωρη αποπληρωμή του προαναφερθέντος συμβολαίου ανταλλαγής επιτοκίων.

Τα κόστη χρηματοδότησης μειώθηκαν από € 8.175 χιλ. το 2004 σε € 3.044 χιλ. το 2005. Το 2004, ποσό € 1.350 χιλ. και ποσό € 2.745 χιλ. αφορά σε τόκους και ζημίες από το ανωτέρω συμβόλαιο ανταλλαγής επιτοκίων αντίστοιχα. Το 2005, τα χρηματοοικονομικά έξοδα αντικατόπτριζαν κυρίως τους τόκους δανείων, που μειώθηκαν κατά 24,5% από € 3.726 χιλ. το 2004 σε € 2.812 χιλ. το 2005, κυρίως ως αποτέλεσμα της αποπληρωμής όλων των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων δανείων της Εταιρίας τον Αύγουστο του 2005, στα πλαίσια των ενεργειών στις οποίες προέβη προκειμένου να μετατραπεί σε Α.Ε.Ε.Α.Π.

Σε ότι αφορά το συμβόλαιο ανταλλαγής επιτοκίων σημειώνονται τα εξής: η Εταιρία προέβη στη σύναψη του εν λόγω συμβολαίου προκειμένου να μπορεί να διατηρεί την έκθεσή της στα επιτόκια σε ομολογίες. Δυνάμει του εν λόγω συμβολαίου ανταλλαγής επιτοκίων μετέτρεψε τα κυμαινόμενα επιτόκια σε σταθερά επιτόκια.

Το συμβόλαιο ανταλλαγής επιτοκίων συνάφθηκε την 11.4.2002 και όριζε ότι η πληρωμή των τόκων (για την EFG Eurobank Ergasias A.E. κυμαινόμενο επιτόκιο και για την Εταιρία σταθερό επιτόκιο 5,13%), οι οποίοι θα υπολογίζονται από την Τράπεζα, θα πληρώνονται, την 22η ημέρα των μηνών Σεπτεμβρίου, Δεκεμβρίου, Μαρτίου και Ιουνίου. Ως ημερομηνία λήξης του συμβολαίου είχε οριστεί η 22η Ιουνίου 2007.

Συγκεκριμένα, η Εταιρία προκειμένου να συμμορφωθεί με το νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τις Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας προέβη το Δεκέμβριο του 2004 στην πρόωρη διακοπή συμβολαίου ανταλλαγής επιτοκίων (Interest Rate Swap) που είχε με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.

Από την πρόωρη λήξη του προέκυψε ζημιά, συνολικού ύψους € 2.745 χιλ., η οποία επιβάρυνε τα αποτελέσματα της χρήσης 2004.

Σημειώνεται ότι το ύψος της ζημιάς προέκυψε από αποτίμηση του συμβολαίου που διενήργησε η εν λόγω τράπεζα.

Μερίδιο κέρδους από συμμετοχή σε κοινοπραξία

Η συμμετοχή της Εταιρίας στα κέρδη της κοινοπραξίας αφορά στο μερίδιο του κέρδους αναφορικά με το 50% της συμμετοχής της Εταιρίας στην κοινοπραξία Ζήνων Ακίνητα Α.Ε. Το μερίδιο κέρδους από την εν λόγω συμμετοχή μειώθηκε από € 801 χιλ. το 2004 σε € 505 χιλ. το 2005. Η μείωση αυτή οφείλεται κυρίως στην πώληση της εν λόγω συμμετοχής τον Αύγουστο του 2005 ως μέρος της αναδιάρθρωσης της Εταιρίας εν αναμονή της αναδιοργάνωσής της σε Α.Ε.Ε.Α.Π.

Καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες

Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω παραγόντων, τα καθαρά κέρδη της Εταιρίας από συνεχιζόμενες δραστηριότητες διαμορφώθηκαν σε € 24.033 χιλ. το 2005 έναντι € 10.761 χιλ. το 2004.

Καθαρά κέρδη χρήσης από μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες

Τα καθαρά κέρδη από μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες ύψους € 4.040 χιλ. το 2004 αφορούν κυρίως στα καθαρά κέρδη του πωληθέντος κλάδου εκτιμήσεων και μεσιτείας (την 1 Δεκεμβρίου 2004).

Η Εταιρία πώλησε τον κλάδο εκτιμήσεων και μεσιτείας έναντι τιμήματος € 6.000 χιλ. αποφέροντας κέρδος προ φόρων ύψους € 5.586 χιλ.

Για περισσότερες πληροφορίες δείτε την Σημείωση 19 των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας.

Καθαρά κέρδη χρήσης

Τα καθαρά κέρδη της Εταιρίας για το έτος 2005 αυξήθηκαν κατά 62% και διαμορφώθηκαν σε € 24.033 χιλ. το 2005, έναντι € 14.801 χιλ. το 2004, παρά το γεγονός ότι:

α) έσοδα από ενοίκια της Εταιρίας διατηρήθηκαν στα ίδια περίπου επίπεδα κατά τις εν λόγω χρήσεις (αύξηση 5,4% το 2005 σε σχέση με το 2004) και

β) τα αποτελέσματα της χρήσης 2005 επιβαρύνθηκαν με ζημίες ύψους € 3.543 χιλ. από την πώληση της συμμετοχής της στην κοινοπραξία Ζήνων Ακίνητα Α.Ε. και με διαχειριστικά έξοδα ύψους € 1.351 χιλ.

Η σημαντική αύξηση των καθαρών κερδών της Εταιρίας για το έτος 2005 οφείλεται κυρίως:

- στο καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των ακινήτων επένδυσης σε εύλογη αξία, το οποίο διαμορφώθηκε σε € 7.269 χιλ. το 2005 σε σχέση με € 2.955 χιλ. το 2004
- στα μειωμένα χρηματοοικονομικά έξοδα στη χρήση 2005 (€ 3.044 χιλ. το 2005 έναντι € 8.175 χιλ. το 2004), ως αποτέλεσμα της αποπληρωμής τραπεζικού δανεισμού ύψους € 111 χιλ. τον Αύγουστο του 2005, και
- στον αντιλογισμό της καθαρής αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης, ο οποίος είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση των καθαρών κερδών περιόδου κατά το ποσό των € 10.915 χιλ. το 2005. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ, η Εταιρία έπρεπε να υπολογίζει αναβαλλόμενο φόρο, ο οποίος υπολογίζεται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε επίπεδο οικονομικών καταστάσεων και των αντίστοιχων φορολογικών βάσεων που έχουν χρησιμοποιηθεί στον υπολογισμό του φορολογητέου κέρδους. Από τις 29 Σεπτεμβρίου 2005, ημερομηνία έγκρισης λειτουργίας της Εταιρίας ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (βάσει του Ελληνικού Νόμου 2778/1999), η φορολογική βάση της Εταιρίας άλλαξε με αποτέλεσμα η φορολογική υποχρέωση να υπολογίζεται βάσει ενεργητικού της Εταιρίας και όχι βάσει των κερδών της. Ως αποτέλεσμα του φορολογικού καθεστώτος της Εταιρίας δεν προκύπτουν πλέον προσωρινές διαφορές. Συνεπώς, η καθαρή αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση που είχε λογιστεί στις προηγούμενες χρήσεις, ύψους € 10.915 χιλ., διαγράφηκε μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσεως της περιόδου με αποτέλεσμα να επηρεαστούν τα αποτελέσματα της Εταιρίας θετικά με το παραπάνω ποσό.

3.9.4 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες ισολογισμών σε ενοποιημένη βάση

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι ισολογισμοί της 31.12.2004 και της 31.12.2005 σε ενοποιημένη βάση:

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΧΡΗΣΕΩΝ (ποσά σε χιλ. €)*	31.12.2004	31.12.2005
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Επενδύσεις σε Ακίνητα	203.355	213.417
Συμμετοχή σε κοινοπραξίες	4.838	-
Ενσώματα πάγια στοιχεία	1.344	54.804
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	1.279	89
Σύνολο Μη Κυκλοφ. Ενεργητικού	210.816	268.310
Κυκλοφορούν Ενεργητικό		
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	3.334	4.500
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ⁽¹⁾	10.262	37.982
Σύνολο Κυκλοφ. Ενεργητικού	13.596	42.482
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	224.412	310.792
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
Μετοχικό κεφάλαιο	14.991	40.235
Αποθεματικό υπέρ άρθιο	20.303	153.923
Λοιπά αποθεματικά	2.925	3.370
Κέρδη/(ζημίες) εις νέο	41.791	61.440
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	80.010	258.968
Αναβαλλόμενο Έσοδο	319	290
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	82.198	41.149
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	10.915	-
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων	93.113	41.149
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	3.110	4.106
Μερίσματα πληρωτέα	-	2.954
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	1.213	1.648
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	46.647	1.677
Σύνολο Βραχυπρ. Υποχρεώσεων	50.970	10.385
Σύνολο Υποχρεώσεων	144.402	51.824
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	224.412	310.792
Άλλες Χρηματοοικονομικές πληροφορίες:	31.12.2004	31.12.2005
Εσωτερική Αξία της Μετοχής (NAV) σε € ⁽²⁾	-	14,05

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

⁽¹⁾ Η Ελληνική Νομοθεσία απαιτεί οι Α.Ε.Ε.Α.Π. να κατέχουν τουλάχιστον 10% του συνολικού ενεργητικού τους σε διαθέσιμα, τραπεζικούς λογαριασμούς ή χρεόγραφα ανάλογης ρευστότητας (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.7, «Επενδυτικοί Περιορισμοί και επενδυτικά όρια» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Την 31η Δεκεμβρίου 2005, η Εταιρία είχε € 37.982 χιλ. (ποσοστό 12,22% του

συνολικού ενεργητικού της σε διαθέσιμα και χρεόγραφα ανάλογης ρευστότητας. Αυτό το ποσό αντιστοιχεί στο λογαριασμό διαθέσιμα και ισοδύναμα.

⁽²⁾ Όπως αναφέρεται στην Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2005, η οποία έχει συνταχθεί στα πλαίσια της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών, η Εσωτερική Αξία της Μετοχής (NAV) υπολογίζεται ως το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων πλέον την αποαναγνώριση πρόβλεψης ελαχίστου νομίμου μερίσματος, πλέον την υπεραξία ενσώματων περιουσιακών στοιχείων πλέον την απαναγνώριση του αναβαλλόμενου εσόδου από χρηματοδοτική μίσθωση. Η Εταιρία αποαναγνώρισε πρόβλεψη για το ελάχιστο νόμιμο μέρισμα διότι κατά την ημερομηνία σύνταξης της κατάστασης επενδύσεων δεν έχει εγκριθεί από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Επιπρόσθετα, η αναπροσαρμογή των ιδίων κεφαλαίων ως προς την υπεραξία ενσώματων περιουσιακών στοιχείων, αφορά στην αναπροσαρμογή των ιδίων κεφαλαίων με τη διαφορά της εμπορικής αξίας όπως προσδιορίστηκε από το ΣΟΕ και του αναπόσβεστου κόστους, όπως εμφανίζεται στη λογιστική κατάσταση της Εταιρίας.

Επενδύσεις σε Ακίνητα

Οι Επενδύσεις σε Ακίνητα την 31.12.2005 ανήλθαν σε € 213.417 χιλ. έναντι € 203.355 χιλ. την 31.12.2004 παρουσιάζοντας αύξηση της τάξης του 4,9%.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρίας επανεκτιμήθηκαν σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές (Σ.Ο.Ε. ανεξάρτητοι εκτιμητές). Οι εκτιμήσεις βασίστηκαν πρωτογενώς σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών λόγω μη ύπαρξης επαρκών τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά (βλ. σχετικά Σημείωση 7 των Οικονομικών Καταστάσεων όπως παρατίθενται στο Παράρτημα του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Συμμετοχή σε Κοινοπραξίες

Η Εταιρία συμμετείχε με 50% στην κοινοπραξία Ζήνων Ακίνητα Α.Ε., η οποία είχε σαν αντικείμενο την ιδιοκτησία και διαχείριση επενδυτικών ακινήτων. Η εν λόγω συμμετοχή πωλήθηκε τον Αύγουστο 2005, ως μέρος του προγράμματος αναδιάρθρωσης στα πλαίσια μετατροπής της Εταιρίας σε Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας. Την 31.12.2004 το ποσό των € 4.838 χιλ. αφορά στην εσωτερική λογιστική αξία της κοινοπραξίας στα βιβλία της Εταιρίας (βλ. σχετικά ενότητες 3.9.3, «Χρηματοοικονομικές πληροφορίες ενοποιημένων αποτελεσμάτων» και 3.4.3, «Αναδιάρθρωση ενόψει της μετατροπής που επηρεάζουν τα αποτελέσματα των εργασιών και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Ενσώματα Πάγια Στοιχεία

Η αναπόσβεστη αξία των ενσώματων πάγιων στοιχείων ανήλθε σε € 54.804 χιλ. την 31.12.2005 έναντι € 1.344 χιλ. την 31.12.2004. Το υπόλοιπο των € 54.804 χιλ. περιλαμβάνει κυρίως οικόπεδα και κτίρια στην περιοχή της Νέας Ιωνίας που αποκτήθηκαν το Σεπτέμβριο του 2005 για μελλοντική αξιοποίηση ως επενδυτικά ακίνητα έναντι ποσού € 52.000 χιλ.

Συγκεκριμένα, η αγορά των περιουσιακών αυτών στοιχείων χρηματοδοτήθηκε κυρίως από έσοδα που προήλθαν από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου υπέρ των παλαιών μετόχων, που έλαβε χώρα τον Αύγουστο 2005 και έγινε με σκοπό την σύναψη σύμβασης λειτουργικής μίσθωσης με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias Α.Ε. εικοσαετούς διάρκειας. Σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης η Εταιρία οφείλει να πραγματοποιήσει συγκεκριμένες εργασίες αξίας € 12.000 χιλ. περίπου, οι οποίες είναι απαραίτητες για να καταστεί το μίσθιο ικανό για τη χρήση που το προορίζει η μισθώτρια εταιρία.

Σημειώνεται ότι ο Όμιλος καθορίζει εάν το προσφάτως αγορασθέν ακίνητο που αναμένεται να χρησιμοποιηθεί σαν ακίνητο επένδυσης θα πρέπει αρχικά να αναγνωρισθεί σαν ενσώματο πάγιο της εταιρίας ή σαν επένδυση σε ακίνητα. Για να ληφθεί η απόφαση αυτή, ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη τη σημαντικότητα του κόστους των βελτιώσεων του κτιρίου, τη χρονική περίοδο που απαιτείται για να μπορεί ένα νεοαποκτηθέν ακίνητο να χρησιμοποιηθεί στο μέλλον σαν ακίνητο επένδυσης και την περίοδο που αναμένεται να ξεκινήσουν τα έσοδα από ενοικίαση. Ο Όμιλος εξετάζει κάθε ακίνητο ξεχωριστά σε αυτή τη διαδικασία αξιολόγησης.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση

Οι παραπάνω συμμετοχές πωλήθηκαν το 2005 έναντι συνολικού τιμήματος € 1.510 χιλ. αποφέροντας κέρδος € 371 χιλ., το οποίο περιλαμβάνεται στο λογαριασμό «Λοιπά Έσοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων.

Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις ανήλθαν σε € 4.500 χιλ. την 31.12.2005 έναντι € 3.334 χιλ. την 31.12.2004 παρουσιάζοντας αύξηση της τάξης του 35,0%. Η Εταιρία εμφάνιζε αυξημένο πιστωτικό κίνδυνο προερχόμενο από δύο σημαντικούς μισθωτές (όμιλος EFG Eurobank Ergasias και όμιλος Μαρινόπουλος), σε καθέναν από τους οποίους αναλογεί περισσότερο από 10% του εισοδήματος από τα ενοίκια. Ωστόσο, όπως σχετικά αναφέρεται στη Σημείωση 11 των Οικονομικών Καταστάσεων χρήσης 2005, δεν αναμένονται σημαντικές πιστωτικές ζημιές λόγω της υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας των μισθωτών.

Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Ο λογαριασμός Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα ανήλθε σε € 37.982 χιλ. την 31.12.2005 έναντι € 10.262 χιλ. την 31.12.2004 παρουσιάζοντας σημαντική αύξηση, η οποία οφείλεται στη συμμόρφωση της Εταιρίας με όσα προβλέπονται στον Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, σύμφωνα με τον οποίο η Εταιρία υποχρεούται να διατηρεί ποσοστό 10% του ενεργητικού σε διαθέσιμα και τίτλους ανάλογης ρευστότητας. Το υπόλοιπο της 31.12.2005 αφορά σε καταθέσεις όψεως (ποσό € 37.980 χιλ.) και ταμείο (€ 2 χιλ.).

Το ρυθμιστικό καθεστώς που διέπει τις ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. απαιτεί μεταξύ άλλων η Εταιρία: (i) να επενδύει τουλάχιστον στο 80% του ενεργητικού της σε διαθέσιμα και ισοδύναμα και σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα ή σε άλλα κράτη μέλη της Ε.Ε., (ii) να διατηρεί τουλάχιστον το 10% του ενεργητικού της σε διαθέσιμα σε μετρητά και ισοδύναμα με μετρητά, και (iii) να μην έχει τυχόν σημαντική συγκέντρωση κινδύνων σε σχέση με οποιοδήποτε ακίνητο. Αυτές οι ρυθμιστικές απαιτήσεις, ειδικά οι ελάχιστες απαιτήσεις σε μετρητά, μπορεί να παρεμποδίζουν την Εταιρία να προβαίνει, ενίοτε, σε επενδύσεις σε ακίνητα, στα οποία διαφορετικά θα επιθυμούσε να επενδύσει και κάποιες φορές θα την υποχρεώνουν στην κατοχή περισσότερων μετρητών, από ότι θα είχε διαφορετικά στην κατοχή της, για να είναι σε θέση να ικανοποιεί τις απαιτήσεις περί ρευστότητας σε καθημερινή βάση.

Μετοχικό Κεφάλαιο

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών της Εταιρίας είναι 18.889.934 την 31.12.2005, έναντι 7.038.082 την 31.12.2004. Η ονομαστική αξία είναι € 2,13 ανά μετοχή.

Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο.

Η Εταιρία εξέδωσε 11.851.852 κοινές μετοχές με ονομαστική αξία € 2,13 τον Αύγουστο 2005 στους υπάρχοντες μετόχους έναντι συνολικού τιμήματος € 160.000 χιλ. (το καθαρό ποσό ήταν € 159.722 χιλ. μετά από την αφαίρεση των εξόδων έκδοσης ύψους € 278 χιλ.). Τα έσοδα από την έκδοση χρησιμοποιήθηκαν για την αποπληρωμή υφιστάμενων δανείων εν όψει της αλλαγής στο νομικό καθεστώς της Εταιρίας σε Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας σύμφωνα με τον Ελληνικό Νόμο 2778/1999 και για τη χρηματοδότηση της αγοράς ακινήτου στη Νέα Ιωνία.

Δάνεια Συμπεριλαμβανομένων Υποχρεώσεων Χρηματοδοτικών Μισθώσεων

Ο λογαριασμός δάνεια συμπεριλαμβανομένων Υποχρεώσεων Χρηματοδοτικών Μισθώσεων ανήλθε συνολικά σε € 42.826 χιλ. την 31.12.2005 έναντι € 128.845 χιλ. την 31.12.2004 (περιλαμβάνει το μακροπρόθεσμο και το βραχυπρόθεσμο μέρος). Η ανάλυση του λογαριασμού παρατίθεται παρακάτω:

(ποσά σε χιλ. €)*	31.12.2004	31.12.2005
Μακροπρόθεσμο		
Τραπεζικά δάνεια	19.652	1.000
Ομολογιακά δάνεια	45.000	-
Υποχρεώσεις Συμβολαίων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	17.546	40.149
Μερικό σύνολο	82.198	41.149
Βραχυπρόθεσμο		
Τραπεζικά δάνεια	46.167	-
Υποχρεώσεις Συμβολαίων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	480	1.677
Μερικό σύνολο	46.647	1.677
Σύνολο	128.845	42.826

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Η λήξη των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων έχει ως εξής:

(ποσά σε χιλ. €)*	31.12.2004	31.12.2005
Από 1 έως 2 έτη	523	1.795
Από 2 έως 5 έτη	66.952	9.517
Πάνω από 5 έτη	14.723	29.837
Σύνολο	82.198	41.149

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Οι ανωτέρω μακροπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις της 31.12.2004 περιλαμβάνουν κυρίως υπόλοιπο δανείου ύψους € 12.971 χιλ. από την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. και υπόλοιπο ομολογιακού δανείου ύψους € 45.000 χιλ. από την Τράπεζα EFG Private Bank, Luxembourg, τα οποία είχαν χορηγηθεί προκειμένου να χρηματοδοτήσουν το επενδυτικό πρόγραμμα της Εταιρίας.

Το σύνολο του τραπεζικού δανεισμού της Εταιρίας την 31.12.2005 αφορά σε δάνεια που έχουν χορηγηθεί από την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.

Η μείωση του λογαριασμού την 31.12.2005 οφείλεται στο γεγονός ότι η Εταιρία αποπλήρωσε όλα τα μακροπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια πριν την ημερομηνία αποπληρωμής τους κατά τη διάρκεια του Αυγούστου 2005 ενόψει της μετατροπής της σε Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας. Η αποπληρωμή ήταν αναγκαία λόγω του νομικού καθεστώτος που διέπει τη λειτουργία των Εταιριών Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, το οποίο περιορίζει το ύψος των δανειακών υποχρεώσεων που μπορεί να αναλάβει μία Α.Ε.Ε.Α.Π.

Η Εταιρία δεν είναι εκτεθειμένη σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε σχέση με τα δάνειά της, αφού όλα τα δάνεια είναι σε ευρώ. Επιπρόσθετα, στις 17 Νοεμβρίου 2005, η Εταιρία προέβη σε συμφωνία πώλησης και επαναμίσθωσης με την EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E (συνδεδεμένο μέρος) από την οποία άντλησε κεφάλαια ύψους € 24.544 χιλ. Αυτή η συναλλαγή δεν επέφερε κέρδος ή ζημιά, διότι το ακίνητο πωλήθηκε στην εύλογη αξία του. Τα εισπρακτέα μισθώματα από συμβόλαια υπεκμίσθωσης που σχετίζονται με το παραπάνω ακίνητο, έχουν εκχωρηθεί στον αρχικό μισθωτή ως εγγύηση για οφειλόμενα μισθώματα από την Εταιρία σύμφωνα με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Οι τρεις χρηματοδοτικές μισθώσεις (συμπεριλαμβανομένων και των συμβάσεων πώλησης και επαναμίσθωσης) έχουν αρχική διάρκεια μίσθωσης 12, 15 και 20 ετών αντιστοίχως και είναι κυμαινόμενου επιτοκίου. Η Εταιρία έχει ένα δικαίωμα επαναγοράς των επενδυτικών ακινήτων για ποσά τα οποία είναι προκαθορισμένα κατά τη σύναψη των μισθώσεων.

Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων (συμπεριλαμβανομένου του μακροπρόθεσμου και του βραχυπρόθεσμου μέρους) δείτε Σημείωση 15 των Οικονομικών Καταστάσεων.

Αναβαλλόμενη Φορολογία Εισοδήματος και Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα απαλλάσσονται από ορισμένους φόρους που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία και υπόκεινται σε ετήσιο φόρο ίσο με 0,3% επί της μέσης εύλογης αξίας των ακινήτων επένδυσης και των διαθέσιμων σε μετρητά ή σε ισοδύναμα σε μετρητά. Το 2004 η Εταιρία υπόκειται σε φορολογικό συντελεστή 35% και το 2005 - μέχρι και πριν από τις 29 Σεπτεμβρίου 2005, την ημερομηνία έγκρισης μετατροπής της Εταιρίας σε Α.Ε.Ε.Α.Π. από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς - υπόκειται σε φορολογικό συντελεστή 32% επί των κερδών της. Μετά από το μετασχηματισμό της σε Α.Ε.Ε.Α.Π., η φορολογία της καθορίζεται με βάση την εύλογη αξία των ακινήτων στα οποία έχει επενδύσει η Εταιρία και των διαθεσίμων σε μετρητά ή σε ισοδύναμα με μετρητά με φορολογικό συντελεστή 0,3%.

Συγκεκριμένα, οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ανήλθαν σε € 10.915 χιλ. την 31.12.2004 ενώ ήταν μηδενικές την 31.12.2005. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις ανήλθαν σε € 1.213 χιλ. την 31.12.2004 και σε € 1.648 χιλ. την 31.12.2005. Οι φορολογικές ελαφρύνσεις το 2005 αναφορικά με το φόρο εισοδήματος αφορούν κυρίως μία φορολογική πίστωση οφειλόμενη στην αλλαγή του φορολογικού καθεστώτος στο οποίο υπάγεται η Εταιρία μετά την μετατροπή της σε Α.Ε.Ε.Α.Π. Οι φορολογικές ελαφρύνσεις αφορούν επίσης τη σημαντική μείωση του φορολογικού συντελεστή εισοδήματος ως αποτέλεσμα της μετατροπής αυτής.

Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με αναβαλλόμενες και τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις δείτε Σημείωση 16 των Οικονομικών Καταστάσεων.

Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις ανήλθαν σε € 4.106 χιλ. την 31.12.2005 έναντι € 3.110 χιλ. την 31.12.2004 παρουσιάζοντας αύξηση της τάξης του 32,0% η οποία οφείλεται στα διαχειριστικά έξοδα τα οποία αφορούν σε ποσά πληρωτέα στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. σχετικά με την διαχείριση των ακινήτων επένδυσης και λοιπές διοικητικές υπηρεσίες από την 1η Ιανουαρίου 2005.

Η ανάλυση του λογαριασμού παρατίθεται στον πίνακα που ακολουθεί:

(ποσά σε χιλ. €)*	31.12.2004	31.12.2005
Προμηθευτές	116	470
Λοιπές υποχρεώσεις	1.754	1.453
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	1.240	2.183
Σύνολο	3.110	4.106

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Μερίσματα Πληρωτέα

Τα μερίσματα πληρωτέα ανήλθαν σε € 2.954 χιλ. την 31.12.2005. Το ποσό αυτό αφορά στο ελάχιστο εκτιμώμενο μέρισμα το οποίο αναμένεται βάσει νόμου να πληρωθεί από την Εταιρία για κάθε αντίστοιχη περίοδο πλέον οποιονδήποτε ενδιάμεσων μερισμάτων εγκριθούν από το Δ.Σ. και τελικών μερισμάτων που θα εγκριθούν από τους μετόχους. Η Εταιρία αναμένεται να δηλώσει το πρώτο της μέρισμα ως Α.Ε.Ε.Α.Π. μετά την ολοκλήρωση της Συνδυασμένης Προσφοράς, τον Ιούνιο του 2006. Οι νέες μετοχές που θα εκδοθούν από την προσφορά θα έχουν δικαίωμα να λάβουν μέρισμα για την οικονομική χρήση του 2005. Για περισσότερες πληροφορίες όσον αφορά τη Μερισματική Πολιτική (βλ. σχετικά ενότητα 3.23, «Μερισματική Πολιτική» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

3.9.5 Ανάλυση των κερδών προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) και της Εσωτερικής Αξίας της Μετοχής (NAV)

Τα στοιχεία και η πληροφόρηση που παρέχονται στην παρούσα ενότητα παρατίθενται από τη Διοίκηση της Εταιρίας και δεν είναι ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή.

Τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, και τα κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) παρατίθενται προς διευκόλυνση των αναγνωστών του Ενημερωτικού Δελτίου για να κατανοήσουν τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρίας. Κανένα από τα προαναφερθέντα μεγέθη δεν αποτελεί μέτρο της χρηματοοικονομικής απόδοσης δυνάμει των γενικά αποδεκτών λογιστικών προτύπων, συμπεριλαμβανομένων των Δ.Π.Χ.Π. Η πληροφόρηση που αντλείται από τα μεγέθη αυτά αποτελεί σημαντικό παράγοντα για την κατανόηση και αξιολόγηση της χρηματοοικονομικής απόδοσης της Εταιρίας. Η Εταιρία παραθέτει τα μέτρα αυτά επειδή πιστεύει ότι αποτελούν χρήσιμο κριτήριο για τους επενδυτές και τους αναλυτές κινητών αξιών κατά την εκτίμηση των ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες, για τη σύγκριση της λειτουργικής απόδοσης με αυτή παρόμοιων εταιριών που έχουν διαφορετικές κεφαλαιακές δομές και για την αξιολόγηση των επενδυτικών αναγκών και των απαιτήσεων σε κεφάλαιο κίνησης. Κανένα από αυτά τα μεγέθη δεν θα πρέπει να εξετάζεται μεμονωμένα ή ως εναλλακτικό των καθαρών κερδών για την περίοδο, των ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες, επενδυτικές δραστηριότητες, χρηματοδοτικές δραστηριότητες ή άλλων στοιχείων που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις ως ενδεικτικά μεγέθη της χρηματοοικονομικής απόδοσης ή ρευστότητας της. Επειδή τα μεγέθη αυτά δεν προσδιορίζονται σύμφωνα με τα γενικά αποδεκτά λογιστικά πρότυπα και συνεπώς μπορεί να υπολογιστούν με ποικίλους τρόπους, τα μέτρα που παρουσιάζει η Εταιρία μπορεί να μην είναι συγκρίσιμα με μέτρα απόδοσης άλλων εταιριών με τον ίδιο τίτλο.

Η εσωτερική αξία της μετοχής (NAV) παρατίθεται προς διευκόλυνση των αναγνωστών του Ενημερωτικού Δελτίου να κατανοήσουν την αξία αγοράς του ενεργητικού καθαρού από υποχρεώσεις. Η πληροφόρηση που αντλείται από το μέγεθος αυτό αποτελεί σημαντικό παράγοντα για την αποτίμηση του ενεργητικού της Εταιρίας και για τη σύγκριση της αθροιστικής απόδοσης των λειτουργικών αποτελεσμάτων και της απόδοσης από συναλλαγές στην μετοχή, με αυτή παρόμοιων εταιριών. Επειδή το μέγεθος αυτό δεν προσδιορίζεται σύμφωνα με τα γενικά αποδεκτά λογιστικά πρότυπα και συνεπώς μπορεί να υπολογιστεί με ποικίλους τρόπους, το μέτρο που παρουσιάζει η Εταιρία μπορεί να μην είναι συγκρίσιμο με μέτρο απόδοσης άλλων εταιριών με τον ίδιο τίτλο.

Τα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες πλέον αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων και χρηματοοικονομικά έξοδα, μείον πιστωτικός φόρος εισοδήματος. Το αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες υπολογίζεται ως EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες πλέον τη ζημία από πώληση συμμετοχής σε κοινοπραξία, μείον λοιπά έσοδα (μη επαναλαμβανόμενο μέρος), μερίδιο κέρδους από συμμετοχή σε κοινοπραξία, καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία και κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων.

Ακολουθεί μία συμφωνία των καθαρών κερδών χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες με το EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες και το αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες για το 2004 και 2005:

(ποσά σε χιλ €)*	2004	2005
Στοιχεία αποτελεσμάτων:		
Καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	10.761	24.033
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	22	52
Πλέον: Χρηματοοικονομικά έξοδα	8.175	3.044
Μείον: Πιστωτικός φόρος εισοδήματος	(714)	(8.262)
EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	18.244	18.867
Πλέον: Ζημία από πώληση συμμετοχής σε κοινοπραξία	-	3.543
Μείον: Λοιπά έσοδα (μη επαναλαμβανόμενο μέρος)	-	(371)
Μείον: Μερίδιο κέρδους από συμμετοχή σε κοινοπραξία	(801)	(505)
Μείον: Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(2.955)	(7.269)
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	(15)
Αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	14.488	14.250

Τα Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO) υπολογίζονται ως καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες πλέον αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων και επίδραση συνολικών μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων, μείον καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, μερίδιο κέρδους από συμμετοχή σε κοινοπραξία, φορολογική επίδραση από αναπροσαρμογές σε στοιχεία μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων και αντιλογισμό αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων. Σχετικά με τη λογιστικοποίηση των φόρων δείτε στις Σημειώσεις 16 και 23 των Οικονομικών Καταστάσεων.

Ο υπολογισμός των Κεφαλαίων από Λειτουργικές Δραστηριότητες (Funds from Operations - FFO) από τα καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες για το 2004 και 2005 παρατίθεται ακολούθως:

(ποσά σε χιλ €)*	2004	2005
Καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	10.761	24.033
Πλέον: αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	22	52
Πλέον: Σύνολο μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων	1.944	2.667
Μείον: Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(2.955)	(7.269)
Μείον: Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-	(15)
Μείον: Φορολογική επίδραση από αναπροσαρμογές σε στοιχεία μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων	(961)	-
Μείον: Αντιλογισμός αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων	(2.174)	(10.915)
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO)	6.637	8.553

Παρακάτω παρατίθεται ανάλυση των συνολικών μη συνεχιζόμενων δραστηριοτήτων και υπολογισμός της φορολογικής επίδρασης από αναπροσαρμογές σε στοιχεία μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων:

(ποσά σε χιλ. €)*	2004	2005
Ζημία από πώληση συμμετοχής σε κοινοπραξία	0	(3.543)
Μερίδιο κέρδους συμμετοχής σε κοινοπραξία	801	505
Λοιπά έσοδα (μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες)	0	371
Ζημίες από συμβόλαια ανταλλαγής επιτοκίων ⁽¹⁾	(2.745)	0
Σύνολο μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων	(1.944)	(2.667)
Φορολογητέα μη επαναλαμβανόμενα κονδύλια	(2.745)	0
Μείον: Φορολογική επίδραση από αναπροσαρμογές σε στοιχεία μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων ⁽²⁾	(961)	0

1) Μη επαναλαμβανόμενο κονδύλι

2) Το 2004 ο φορολογικός συντελεστής ήταν 35%, και το 2005 32%

Ακολουθούν υπολογισμοί των αναπροσαρμοσμένων χρεωστικών τόκων και των φορολογικών εξόδων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες, όπως χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό των Κεφαλαίων από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO) από το αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες:

(ποσά σε χιλ. €)*	2004	2005
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	(8.175)	(3.044)
Πλέον: Ζημία από πρόωρη λήξη συμβολαίου ανταλλαγής επιτοκίων	2.745	0
Αναπροσαρμοσμένα έξοδα από τόκους	(5.430)	(3.044)
Πιστωτικός φόρος εισοδήματος	714	8.262
Μείον: Αντιλογισμός αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης	(2.174)	(10.915)
Μείον: Φορολογική επίδραση από αναπροσαρμογές σε στοιχεία μη επαναλαμβανόμενων κονδυλίων	(961)	0
Φορολογικά Έξοδα από Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	(2.421)	(2.653)

Συνεπώς, τα κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO) υπολογίζονται βάσει των κερδών προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες με τον ακόλουθο τρόπο:

(ποσά σε χιλ. €)*	2004	2005
Αναπροσαρμοσμένο EBITDA από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	14.488	14.250
Μείον: αναπροσαρμοσμένα έξοδα από τόκους	(5.430)	(3.044)
Μείον: Φορολογικά έξοδα από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	(2.421)	(2.653)
Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO)	6.637	8.553

Ο υπολογισμός της Εσωτερικής Αξίας της Μετοχής (NAV) παρατίθεται ακολούθως:

(ποσά σε χιλ. €)*	31.12.2005
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων Ισολογισμού	258.968
Πλέον: Αποαναγνώριση πρόβλεψης ελαχίστου νομίμου μερίσματος ⁽¹⁾	2.954
Πλέον: Αποαναγνώριση αναβαλλόμενου εσόδου από χρηματοδοτική μίσθωση	290
Πλέον: Υπεραξία ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων ⁽²⁾	80
Πλέον: Υπεραξία ακινήτων υπό κατασκευή ⁽²⁾	3.178
Συνολικά Ίδια Κεφάλαια	265.470
Αριθμός Μετοχών	18.889.934
Εσωτερική Αξία της Μετοχής (NAV)	14,05

⁽¹⁾ Για τον υπολογισμό της εσωτερικής λογιστικής αξίας της μετοχής, η Εταιρία αποαναγνώρισε πρόβλεψη για το ελάχιστο νόμιμο μέρισμα διότι κατά την ημερομηνία σύνταξης της παρούσης καταστάσεως δεν έχει εγκριθεί από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

⁽²⁾ Για τον υπολογισμό της εσωτερικής λογιστικής αξίας της μετοχής, η Εταιρία αναπροσάρμοσε τα ίδια κεφάλαια όπως εμφανίζονται στη λογιστική κατάσταση με τη διαφορά της εμπορικής αξίας όπως προσδιορίσθηκε από το Σ.Ο.Ε. και του αναπόσβεστου κόστους, όπως εμφανίζεται στη λογιστική κατάσταση της Εταιρίας.

3.9.6 Επενδύσεις χρήσης 2005

Το Σεπτέμβριο του 2005, η Εταιρία αγόρασε από τρίτους οικόπεδα και κτίρια στην περιοχή της Νέας Ιωνίας επί των οδών Φιλικής Εταιρίας, Ιωλκού, Παναγούλη (πρώην Χαλανδρίου) και Σινιόσογλου για μελλοντική αξιοποίηση ως επενδυτικά ακίνητα έναντι ποσού € 52.000 χιλ. Συγκεκριμένα η Εταιρία αγόρασε τέσσερα κτίρια γραφείων με υπόγειους χώρους στάθμευσης 36.602,91 συνολικών τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων 330 θέσεων στάθμευσης) και επιπλέον 112 θέσεις στάθμευσης σε παρακείμενους υπόγειους χώρους. Το συνολικό κόστος της επένδυσης την 31 Δεκεμβρίου 2005 ανέρχεται σε € 53.488 χιλ. χρησιμοποιώντας μέρος των εσόδων από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου υπέρ των υφιστάμενων μετόχων που πραγματοποιήθηκε τον Αύγουστο του 2005.

Η αγορά των περιουσιακών αυτών στοιχείων έγινε με σκοπό την σύναψη σύμβασης λειτουργικής μίσθωσης με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias S.A. εικοσαετούς διάρκειας για την εγκατάσταση υπηρεσιών της Τράπεζας.

Συγκεκριμένα, η Εταιρία συνήψε με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. μία σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης βάσει της οποίας υποχρεούται να διενεργήσει τεχνικές εργασίες αναβάθμισης της κατάστασης του μισθίου, διαμόρφωσης του χώρου και εργασίες εγκατάστασης ηλεκτρονικής υποδομής. Το κόστος για τις προαναφερθείσες εργασίες εκτιμάται ότι θα ανέλθει σε € 12.000 χιλ. και πρόκειται αρχικά να χρηματοδοτηθεί από την Εταιρία είτε μέσω ιδίων κεφαλαίων (υπάρχοντα ταμιακά διαθέσιμα) είτε μέσω ξένων κεφαλαίων (τραπεζικός δανεισμός). Σύμφωνα με δεσμευτικές επιστολές μεταξύ του μισθωτή και εκμισθωτή, μετά την ολοκλήρωση των εν λόγω εργασιών τα μηνιαία μισθώματα θα αναπροσαρμοστούν έτσι ώστε η απόδοση των πρόσθετων επενδεδυμένων κεφαλαίων για τον εκμισθωτή (Εταιρία) να ισούται με την απόδοση των κεφαλαίων που έχει αρχικά επενδύσει. (βλ. σχετικά ενότητα 3.5.11.7, «Περιγραφές μεμονωμένων ακινήτων», του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Την 31.12.2005, το εν λόγω ακίνητο συμπεριλαμβάνεται στο υπόλοιπο του λογαριασμού Ενσώματα Πάγια στο κόστος κτήσης του. Η Εταιρία θα ξεκινήσει να εισπράττει μισθώματα την 1.4.2006. Με την ολοκλήρωση των εργασιών και την έναρξη είσπραξης των μισθωμάτων, το ακίνητο θα μεταφερθεί στο λογαριασμό Επενδύσεις σε Ακίνητα στη συσσωρευμένη αξία κτήσεώς του και θα εμφανίζεται στην εύλογη αξία του.

3.9.7 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες ενοποιημένων ταμειακών ροών

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα στοιχεία των ενοποιημένων ταμειακών ροών χρήσεων 2004 και 2005:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (ποσά σε χιλ. €)*	2004	2005
Ταμειακές Ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	17.484	13.585
Καταβληθείς φόρος εισοδήματος	(4.656)	(2.943)
Καταβληθέντες τόκοι	(8.547)	(2.907)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	4.281	7.735
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες		
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(1.456)	(3.014)
Αγορές ενσώματων παγίων στοιχείων	(26)	(24)
Προκαταβολές σχετικά με επενδύσεις σε ακίνητα	-	(53.488)
Έσοδα από πώληση ενσώματων παγίων στοιχείων	-	236
Έσοδα από πώληση της επιχειρηματικής δραστηριότητας "Υπηρεσίες Μεσιτείας"	6.000	0
Έσοδα από πώληση επενδύσεων διαθέσιμων προς πώληση	50	1.510
Έσοδα από πώληση συμμετοχής σε κοινοπραξία	0	1.800
Τόκοι εισπραχθέντες	133	246
Καθαρές Ταμειακές Ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	4.701	(52.734)
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες		
Έσοδα από έκδοση κοινών μετοχών	-	159.722
Αναληφθέντα δάνεια	-	41.544
Αποπληρωμές δανείων (συμπεριλαμβανομένων τραπεζικών υπεραναλήψεων)	(372)	(127.562)
Μερίσματα πληρωθέντα	(3.871)	(985)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(4.243)	72.719
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της περιόδου	4.739	27.720
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	5.523	10.262
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	10.262	37.982

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

3.9.8 Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων σε ενοποιημένη βάση

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται χρηματοοικονομικές πληροφορίες σχετικά με τις μεταβολές των ιδίων κεφαλαίων σε ενοποιημένη βάση κατά τις χρήσεις 2004 και 2005:

(ποσά σε χιλ. €)*	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1/1/2004	14.991	20.303	2.689	30.463	68.446
Καθαρά κέρδη χρήσης	0	0	0	14.801	14.801
Μεταφορά σε αποθεματικά	0	0	236	(236)	0
Μερίσματα					
Μέρισμα για 2003 εγκεκριμένο από τους μετόχους	0	0	0	(1.195)	(1.195)
Προμέρισμα για 2004	0	0	0	(2.042)	(2.042)
Υπόλοιπο 31/12/2004	14.991	20.303	2.925	41.791	80.010
Υπόλοιπο 1/1/2005	14.991	20.303	2.925	41.791	80.010
Καθαρά κέρδη χρήσης	0	0	0	24.033	24.033
Έσοδα από έκδοση μετοχών	25.244	134.478	0	0	159.722
Επιπλέον έξοδα λόγω επικείμενης Δημόσιας Προσφοράς μετοχών	0	(858)	0	0	(858)
Μεταφορά σε αποθεματικά	0	0	445	(445)	0
Μερίσματα					
Μέρισμα για 2004 εγκεκριμένα από τους μετόχους	0	0	0	(985)	(985)
Ελάχιστο μέρισμα χρήσης 2005	0	0	0	(2.954)	(2.954)
Υπόλοιπο 31/12/2005	40.235	153.923	3.370	61.440	258.968

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

3.9.9 Λογιστικές αρχές και επεξηγηματικές σημειώσεις

Η Εταιρία έχει συντάξει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, στις οποίες παρατίθενται οι λογιστικές αρχές και οι επεξηγηματικές σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2005.

Οι οικονομικές καταστάσεις, εταιρικές και ενοποιημένες, χρήσης 2005 παρατίθεται στην ιστοσελίδα του εκδότη www.eurobankproperties.gr.

Επιπρόσθετα, οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις χρήσης 2005 παρατίθεται στο παράρτημα του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

3.10 ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΤΩΝ ΔΙΑΦΟΡΩΝ ΜΕΤΑΞΥ Δ.Π.Χ.Π. ΚΑΙ Ε.Γ.Λ.Σ

Συμφωνία των Ενοποιημένων Ιδίων Κεφαλαίων και των Ενοποιημένων Καθαρών Αποτελεσμάτων μεταξύ του Ελληνικού Γενικού Λογιστικού Σχεδίου (Ε.Γ.Λ.Σ.) και των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τις προσαρμογές στον ενοποιημένο ισολογισμό της 31.12.2004 (μη δημοσιευμένος), ο οποίος έχει ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή, κ. Δημήτρη Ντζανάτο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 11521) της ελεγκτικής εταιρίας Grant Thornton Certified Auditors Α.Ε. και έχει συνταχθεί από την Εταιρία για τους σκοπούς του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Παραρτήματος Ι της ενότητας 20.1 του Κανονισμού 809/2004 της Επιτροπής της Ευρωπαϊκής Ένωσης, βάσει του Ελληνικού Γενικού Λογιστικού Σχεδίου (Ε.Γ.Λ.Σ.) και του Κ.Ν. 2190/1920, προκειμένου να συμφωνεί με τον ισολογισμό της 31.12.2004 που συντάχθηκε βάσει των Δ.Π.Χ.Π.:

EUROBANK PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π. Προσαρμογή επαναδιατυπωμένου ενοποιημένου ισολογισμού στα Δ.Π.Χ.Π. 31.12.2004				
(σε χιλ. ευρώ)	Σημείωση	ΕΓΠΑ	Επίδραση μετάβασης	Δ.Π.Χ.Π.
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Επενδύσεις σε ακίνητα	α	-	203.355	203.355
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις (ΕΛΔΕΠΑ, ΖΗΝΩΝ Ακίνητα)	β	4.511	327	4.838
Επενδύσεις σε λοιπές επιχειρήσεις	γ	1.024	(1.024)	0
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	δ	2.046	(2.046)	0
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	ε	128.041	(126.697)	1.344
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	στ	240	1.039	1.279
		135.862	74.954	210.816
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	ζ	3.486	(152)	3.334
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	η	8.277	1.985	10.262
		11.763	1.833	13.596
Σύνολο Ενεργητικού		147.626	76.787	224.412
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό κεφάλαιο		14.991	-	14.991
Αποθεματικό υπέρ άρθρο	θ	20.306	(3)	20.303
Λοιπά αποθεματικά	ι	3.672	(747)	2.925
Κέρδη εις νέο	σ	(1.458)	43.249	41.791
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		37.511	42.499	80.010
Αναβαλλόμενα έσοδα	κ	0	319	319
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	λ	57.971	24.227	82.198
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	μ	-	10.915	10.915
Υποχρεώσεις παροχών συνταξιοδότησης	ν	11	(11)	-
Λοιπές προβλέψεις	ξ	255	(255)	-
		58.237	34.876	93.113
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	ο	5.226	(2.116)	3.110
Μερίσματα πληρωτέα	π	985	(985)	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	ρ	1.855	(642)	1.213
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	σ	43.811	2.836	46.647
		51.877	(907)	50.970
Σύνολο υποχρεώσεων		110.114	34.288	144.402
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		147.626	76.787	224.412

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει την αναπροσαρμογή των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρίας του ισολογισμού της 31.12.2004 (μη δημοσιευμένος), ο οποίος συντάχθηκε από την Εταιρία για τους σκοπούς του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Παραρτήματος Ι της ενότητας 20.1 του Κανονισμού 809/2004 της Επιτροπής της Ευρωπαϊκής Ένωσης, βάσει του Ελληνικού Γενικού Λογιστικού Σχεδίου (Ε.Γ.Λ.Σ.) και του Κ.Ν. 2190/1920, προκειμένου να συμφωνούν με τα ίδια κεφάλαια της 31.12.2004 βάσει των Δ.Π.Χ.Π.:

Πίνακας Αναπροσαρμογής Ενοποιημένων Ιδίων Κεφαλαίων στα Δ.Π.Χ.Π. 31.12.2004		
(σε χιλ. ευρώ)	Σημειώσεις	31.12.2004
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ		37.511
Διαγραφή δαπανών που σχετίζονται με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	δ / θ	(3)
Αποαναγνώριση στοιχείων ενεργητικού που δεν αναγνωρίζονται ως άυλα βάσει των ΔΠΧΠ	δ	(78)
Επαναφορά κεφαλαίου χρηματοδοτικών μισθώσεων που εξοδοποιήθηκε σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ	λ / σ	557
Αποαναγνώριση και αναβολή κέρδους από συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης	κ	(319)
Προσαρμογή της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία βάσει ΔΠΧΠ1	α	37.315
Απομείωση επενδύσεων σε μετοχές μη Εισηγμένων εταιριών	στ	(471)
Προσαρμογή της αξίας ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων σε εύλογη αξία βάσει ΔΠΧΠ1	ε	(210)
Επαναφορά αποσβέσεων που αναγνωρίστηκαν βάσει ΕΓΠΛΑ για ακίνητα τα οποία αποτιμώνται σε εύλογη αξία (ΔΛΠ 40)	δ / ε	4.293
Αναγνώριση ελάχιστου καθορισμένου από τον Νόμο μερίσματος	ο	985
Αποαναγνώριση αναπροσαρμογής αξίας σύμφωνα με τον Νόμο 2065/1992	ε	(759)
Αντιλογισμός επίδρασης διαφορών φορολογικού ελέγχου	ξ	1.581
Πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	ξ	(400)
Λοιπές αναπροσαρμογές		(141)
Αναβαλλόμενη φορολογία	μ	(8.937)
Αντιλογισμός πρόβλεψης υποτίμησης λοιπών συμμετοχών βάση ΕΛΠ	γ	486
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ		71.410
Επίδραση από απορρόφηση θυγατρικής (ΕΛΔΕΠΑ)	υ	5.562
Επίδραση από μη ενοποιούμενη κοινοπραξία σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ (Ζήνων Ακίνητα)	φ	3.038
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων μετά την απορρόφηση σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ		80.010

(α) Επενδύσεις σε ακίνητα

(σε χιλ. ευρώ)

Επαναταξινόμηση από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	126.571
Αναγνώριση χρηματοδοτικής μίσθωσης η οποία χειριζόταν λογιστικά σαν λειτουργική μίσθωση σύμφωνα με το ΕΓΛΣ	18.583
Επίδραση της διαφοράς μεταξύ εύλογης αξίας και αναπόσβεστου κόστους	37.315
Επαναταξινόμηση δαπανών που σχετίζονται με αγορά επενδυτικών ακινήτων από άυλα περιουσιακά στοιχεία	3.774
Επαναταξινόμηση αποθεμάτων σε επενδύσεις σε ακίνητα	1.641
Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγούμενως στην ενοποίηση σύμφωνα με το ΕΓΛΣ	16.518
Βελτιώσεις μισθίων που έχουν ανακτηθεί από μισθωτές	(1.047)
Συνολική επίδραση - αύξηση σε επενδύσεις σε ακίνητα	203.355

Σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ, οι εταιρίες ταξινομούσαν τις επενδύσεις σε ακίνητα κάτω από τα ενσώματα πάγια τα οποία εμφανίζονταν στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις. Σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ, οι επενδύσεις σε ακίνητα ταξινομούνται ξεχωριστά από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια και αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Σε τακτά χρονικά διαστήματα που το κάθε ένα δεν υπερβαίνει τους 6 μήνες, πραγματοποιούνται αποτιμήσεις σύμφωνα με τις οδηγίες της Διεθνούς Επιτροπής Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

(β) Επενδύσεις σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις (ΕΛΔΕΠΑ, Ζήνων Ακίνητα)

(σε χιλ. ευρώ)

Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγούμενως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ - ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε.	(2.711)
Ενοποίηση κοινοπραξίας η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγούμενως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ - Ζήνων Ακίνητα	3.038
Συνολική επίδραση - μείωση επενδύσεων σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις	327

(γ) Επενδύσεις σε λοιπές επιχειρήσεις

(σε χιλ. ευρώ)

Αναταξινόμηση επενδύσεων σε λοιπές επιχειρήσεις σε λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	(1.024)
---	---------

Συνολική επίδραση - μείωση επενδύσεων σε λοιπές επιχειρήσεις	(1.024)
---	----------------

(σε χιλ. ευρώ)

Αξία κτήσης συμμετοχών	1.510
------------------------	-------

Πρόβλεψη υποτίμησης συμμετοχών	486
--------------------------------	-----

Σύνολο	1.024
---------------	--------------

(δ) ΆΥΛΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

(σε χιλ. ευρώ)

Επαναταξινόμηση δαπανών που σχετίζονται με αγορά επενδυτικών ακινήτων σε επενδύσεις σε ακίνητα	(3.774)
--	---------

Διαφορά μεταξύ αποσβέσεων βάσει ΕΓΠΛΑ και ΔΠΧΠ	1.877
--	-------

Επαναταξινόμηση σε Ενσώματα στοιχεία πάγιου ενεργητικού	(68)
---	------

Διαγραφή κεφαλαιοποιημένων δαπανών που δεν πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης άυλων στοιχείων σύμφωνα με ΔΠΧΠ	(81)
--	------

Συνολική επίδραση - μείωση σε άυλα περιουσιακά στοιχεία	(2.046)
--	----------------

(ε) Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

(σε χιλ. ευρώ)

Επαναταξινόμηση σε Επενδύσεις σε ακίνητα	(126.571)
--	-----------

Επαναταξινόμηση από άυλα περιουσιακά στοιχεία	68
---	----

Επαναταξινόμηση αποθεμάτων σε επενδύσεις σε ακίνητα	(1.641)
---	---------

Επίδραση διαφοράς μεταξύ εύλογης αξίας και κόστους σε ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια	(210)
--	-------

Διαφορά μεταξύ αποσβέσεων βάσει ΕΓΠΛΑ και ΔΠΧΠ	2.416
--	-------

Αντιλογισμός αναπροσαρμογής βάσει Ν 2065/1992	(759)
---	-------

Συνολική επίδραση - μείωση στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	(126.697)
---	------------------

Η Εταιρία έχει επιλέξει να αποτιμήσει όλα τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα που συμπεριλαμβάνονται στα ενσώματα πάγια στοιχεία, στην εύλογη αξία την 1 Ιανουαρίου 2004 και να θεωρήσει αυτές τις αξίες ως το τεκμαρτό κόστος (deemed cost) κατά την 1 Ιανουαρίου 2004.

(στ) Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

(σε χιλ. ευρώ)

Αναταξινόμηση από επενδύσεις σε λοιπές επιχειρήσεις	1.510
---	-------

Απομείωση επενδύσεων σε μετοχές μη εισηγμένων εταιρειών	(471)
---	-------

Συνολική επίδραση-αύξηση σε λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	1.039
---	--------------

(ζ) Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

(σε χιλ. ευρώ)

Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με το ΕΓΛΣ	933
---	-----

Συμψηφισμός προκαταβολής φόρου με τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	(784)
---	-------

Αναταξινόμηση από λοιπές προβλέψεις	(255)
-------------------------------------	-------

Λοιπές προσαρμογές	(46)
--------------------	------

Συνολική επίδραση - αύξηση στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	(152)
--	--------------

(η) Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

(σε χιλ. ευρώ)

Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	1.985
Συνολική επίδραση - αύξηση στα Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.985

(θ) ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΟ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ

(σε χιλ. ευρώ)

Διαγραφή εξόδων αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(3)
Συνολική επίδραση - μείωση στα αποθεματικά	(3)

(ι) ΛΟΙΠΑ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

(σε χιλ. ευρώ)

Αντιλογισμός αναπροσαρμογής βάσει Ν 2065/1992	(759)
Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	12
Συνολική επίδραση - μείωση στα αποθεματικά	(747)

(κ) Αναβαλλόμενα έσοδα

(σε χιλ. ευρώ)

Κέρδος από πώληση και επαναμίσθωση ακινήτου	319
Συνολική επίδραση - αύξηση στα αναβαλλόμενα έσοδα	319

Η Εταιρία προέβη σε πώληση και επαναγορά επένδυσης σε ακίνητα. Συνεπώς η Εταιρία αναγνώρισε τη διαφορά μεταξύ τιμής πώλησης σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ και εύλογης αξίας ως αναβαλλόμενο έσοδο το οποίο θα αναγνωριστεί στη διάρκεια της μίσθωσης.

(λ) Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις - μακροπρόθεσμα

(σε χιλ. ευρώ)

Αναγνώριση χρηματοδοτικής μίσθωσης (μακροπρόθεσμου μέρους) η οποία χειριζόταν λογιστικά σαν λειτουργική μίσθωση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	17.546
Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	6.681
Συνολική επίδραση - αύξηση στα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (μακροπρόθεσμα)	24.227

(μ) Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

(σε χιλ. ευρώ)

Συνολική επίδραση της αναγνώρισης του αναβαλλόμενου φόρου σύμφωνα με το ΔΛΠ 12	8.937
Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	1.978
Συνολική επίδραση - αύξηση στις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	10.915

(ν) Υποχρεώσεις παροχών συνταξιοδότησης

(σε χιλ. ευρώ)

Αναταξινόμηση σε προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	(11)
Συνολική επίδραση - μείωση στις υποχρεώσεις παροχών συνταξιοδότησης	(11)

(ξ) ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

(σε χιλ. ευρώ)

Αναταξινόμηση σε εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	(255)
Συνολική επίδραση - μείωση στις λοιπές προβλέψεις	(255)

(ο) ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ - ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ

(σε χιλ. ευρώ)

Αναστροφή πρόβλεψης για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις βάσει τις ΕΓΠΑ	(1.581)
Πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις βάσει ΔΠΧΠ	400
Αποαναγνώριση εσόδων επομένων χρήσεων που αφορούν βελτιώσεις σε ακίνητα που έχουν ανακτηθεί από μισθωτές	(958)
Αναταξινόμηση από υποχρεώσεις παροχών συνταξιοδότησης	11
Λοιπές προσαρμογές	12
Συνολική επίδραση - μείωση στους προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	(2.116)

(π) Μερίσματα πληρωτέα

(σε χιλ. ευρώ)

Αναγνώριση ελάχιστου μερίσματος σύμφωνα με Ν 2778/99	(985)
Συνολική επίδραση - μείωση σε μερίσματα πληρωτέα	(985)

(ρ) Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

(σε χιλ. ευρώ)

Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΑ	142
Συμψηφισμός με προκαταβολή φόρου από εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	(784)
Συνολική επίδραση-μείωση στις Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις (βραχυπρόθεσμες)	(642)

(σ) Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις-βραχυπρόθεσμα

(σε χιλ. ευρώ)

Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΑ	2.356
Αναγνώριση χρηματοδοτικής μίσθωσης η οποία χειριζόταν λογιστικά σαν λειτουργική μίσθωση σύμφωνα με τις ΕΓΠΑ	480
Συνολική επίδραση - αύξηση στα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (βραχυπρόθεσμα)	2.836

Η Εταιρία έχει συνάψει δύο συμβάσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ και έχει αναγνωρίσει πάγια και υποχρέωση από χρηματοδοτικές μισθώσεις στον ισολογισμό.

(τ) Κέρδη εις νέον

Οι παραπάνω προσαρμογές έγιναν με χρέωση ή πίστωση των αποτελεσμάτων εις νέον την 31 Δεκεμβρίου 2004. Η συνολική καθαρή επίπτωση ήταν αύξηση των αποτελεσμάτων εις νέον κατά € 42.449 χιλ.

(υ) ΕΛΔΕΠΑ

(σε χιλ. ευρώ)

Αντιλογισμός επίδρασης διαφορών φορολογικού ελέγχου	1.025
Αποαναγνώριση στοιχείων ενεργητικού που δεν αναγνωρίζονται ως άυλα βάσει των Δ.Π.Χ.Π.	(20)
Προσαρμογή της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία βάσει του Δ.Π.Χ.Π. 1	5.597
Επαναφορά αποσβέσεων που αναγνωρίστηκαν βάσει ΕΓΛΣ για ακίνητα τα οποία αποτιμώνται σε εύλογη αξία	938
Αναβαλλόμενη φορολογία	(1.978)
Σύνολο επίδρασης στα ίδια κεφάλαια	5.562

(φ) Ζήνων Ακίνητα Α.Ε.

(σε χιλ. ευρώ)

Σύνολο κερδών εις νέον σύμφωνα με ΕΓΠΛΑ 31.12.2003	(233)
Αποαναγνώριση στοιχείων ενεργητικού που δεν αναγνωρίζονται ως άυλα βάσει των ΔΠΧΠ	(34)
Προσαρμογή της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία βάσει του ΔΠΧΠ 1	6.070
Αναβαλλόμενη φορολογία	(2.534)
Διαγραφή κεφαλαιοποιημένων χρηματοδοτικών μισθώσεων	(2.423)
Επαναφορά κεφαλαίου χρηματοδοτικών μισθώσεων που εξοδοποιήθηκε σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ	3.629
Σύνολο κερδών εις νέον σύμφωνα με ΔΠΧΠ 31.12.2003	4.475
Ποσοστό συμμετοχής της Εταιρείας στην κοινοπραξία «Ζήνων Ακίνητα Α.Ε.»	50%
Επίδραση από μη ενοποιούμενη κοινοπραξία σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ (Ζήνων Ακίνητα Α.Ε.) (Α)	2.237

(σε χιλ. ευρώ)

Σύνολο καθαρών κερδών (μετά από φόρους) σύμφωνα με ΕΓΠΛΑ 31.12.2004	1.210
Επαναφορά αποσβέσεων που αναγνωρίστηκαν βάσει ΕΓΛΣ για στοιχεία ενεργητικού που δεν αναγνωρίζονται ως άυλα βάσει των ΔΠΧΠ	8
Προσαρμογή της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία βάσει του ΔΠΧΠ 1	1.359
Επαναφορά αποσβέσεων που αναγνωρίστηκαν βάσει ΕΓΛΣ για ακίνητα τα οποία αποτιμώνται σε εύλογη αξία	179
Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας	(361)
Αναβαλλόμενη φορολογία	(400)
Διαγραφή κεφαλαιοποιημένων χρηματοδοτικών μισθώσεων	(1.390)
Επαναφορά κεφαλαίου χρηματοδοτικών μισθώσεων που εξοδοποιήθηκε σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ	996
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων σύμφωνα με ΔΠΧΠ 31.12.2004	1.601
Ποσοστό συμμετοχής της Εταιρείας στην κοινοπραξία «Ζήνων Ακίνητα Α.Ε.»	50%
Επίδραση από μη ενοποιούμενη κοινοπραξία σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ (Ζήνων Ακίνητα Α.Ε.) (Β)	801

Σύνολο επίδρασης από μη ενοποιούμενη κοινοπραξία σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ (Α)+(Β) 3.038

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τις προσαρμογές στον πίνακα των ενοποιημένων αποτελεσμάτων χρήσης 2004 (μη δημοσιευμένος), ο οποίος έχει ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή, κ. Δημήτρη Ντζανάτο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 11521) της ελεγκτικής εταιρίας Grant Thornton Certified Auditors Α.Ε. και έχει συνταχθεί από την Εταιρία για τους σκοπούς του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Παραρτήματος Ι της ενότητας 20.1 του Κανονισμού 809/2004 της Επιτροπής της Ευρωπαϊκής Ένωσης, βάσει του Ελληνικού Γενικού Λογιστικού Σχεδίου (Ε.Γ.Λ.Σ.) και του Κ.Ν. 2190/1920, προκειμένου να συμφωνεί με την κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης 2004 βάσει των Δ.Π.Χ.Π.:

ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΕΩΣ 2004				
(σε χιλ. ευρώ)				
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Σημείωση	ΕΓΛΣ	Επίδραση μετάβασης	ΔΠΧΠ
Έσοδα	α	15.324	679	16.003
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	β		2.955	2.955
Έξοδα επισκευής και συντήρησης		(81)		(81)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	γ	(125)	(511)	(636)
Έξοδα παροχών προσωπικού	δ	(254)	(142)	(396)
Αποσβέσεις ενσώματων πάγιων στοιχείων	ε	(4.315)	4.293	(22)
Έσοδα από τόκους	στ	149	(16)	133
Λοιπά έσοδα	ζ	332	(144)	188
Λοιπά έξοδα	η	(1.326)	603	(723)
Λειτουργικά κέρδη		9.704	7.717	17.421
Χρηματοοικονομικά έξοδα	θ	(8.270)	95	(8.175)
Συμμετοχή στα κέρδη από κοινοπραξίες	ι	0	801	801
Κέρδη προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		1.434	8.613	10.047
Φόρος εισοδήματος	κ	(2.764)	3.478	714
Καθαρά κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		(1.330)	12.091	10.761
Διακοπτόμενες δραστηριότητες				
Καθαρά κέρδη χρήσης από διακοπτόμενες δραστηριότητες		4.040		4.040
Καθαρά κέρδη χρήσης		2.710	12.091	14.801

(α) Έσοδα

(σε χιλ. ευρώ)

Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	1.479
Αντιλογισμός επιπλέον αναβαλλόμενου εσόδου που αφορά βελτιώσεις σε ακίνητα που έχουν ανακτηθεί από μισθωτές	(89)
Αντιλογισμός αναβαλλόμενου εσόδου που αφορά βελτιώσεις σε ακίνητα που έχουν τιμολογηθεί σε μισθωτές	(701)
Λοιπές προσαρμογές	(10)
Συνολική επίδραση - αύξηση εσόδων	679

Το κέρδος από πώληση και επαναγορά επένδυσης σε ακίνητα αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π.

(β) Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

(σε χιλ. ευρώ)

Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	362
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	2.593
Συνολική επίδραση - αύξηση σε κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	2.955

Στα ΕΓΠΛΑ, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στο κόστος ενώ στα Δ.Π.Χ.Π. στην εύλογη αξία τους.

(γ) Άλλα άμεσα έξοδα σχετικά με την ακίνητη περιουσία

(σε χιλ. ευρώ)

Αναταξινόμηση φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας	470
Λοιπές προσαρμογές	41
Συνολική επίδραση - αύξηση στα έξοδα άμεσα σχετιζόμενα με την ακίνητη περιουσία	511

Ο φόρος μεγάλης ακίνητης περιουσίας επηρεάζει τη διανομή κερδών σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ. Στα ΔΠΧΠ ο φόρος αναγνωρίζεται ως λειτουργικό έξοδο.

(δ) Παροχές προσωπικού

(σε χιλ. ευρώ)

Αναγνώριση μπόνους για το 2004	142
Συνολική επίδραση - αύξηση εξόδων παροχών προσωπικού	142

(ε) Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων

Στα Δ.Π.Χ.Π. οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους και δεν αποσβένονται.

(στ) Έσοδα από τόκους

(σε χιλ. ευρώ)

Διάφορες προσαρμογές	16
Συνολική επίδραση - αύξηση εσόδων από τόκους	16

(ζ) Άλλα έσοδα

(σε χιλ. ευρώ)

Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	31
Αντιλογισμός προβλέψεων σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	(175)
Συνολική επίδραση - αύξηση άλλων εσόδων	(144)

(η) Άλλα έξοδα

(σε χιλ. ευρώ)

Αντιλογισμός εξόδου που αφορά βελτιώσεις σε ακίνητα που έχουν ανακτηθεί από μισθωτές	(701)
Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	100
Λοιπές προσαρμογές	(2)
Συνολική επίδραση - μείωση άλλων εξόδων	(603)

(θ) Χρηματοοικονομικά έξοδα

(σε χιλ. ευρώ)

Αντιλογισμός προβλέψεων σύμφωνα με το ΕΓΛΣ	(64)
Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με το ΕΓΛΣ	341
Επαναφορά κεφαλαίου χρηματοδοτικών μισθώσεων που εξοδοποιήθηκε σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	(372)
Συνολική επίδραση - μείωση χρηματοοικονομικών εξόδων	(95)

(ι) Συμμετοχή στα κέρδη από κοινοπραξίες

(σε χιλ. ευρώ)

Ενοποίηση κοινοπραξίας η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	801
Συνολική επίδραση - αύξηση συμμετοχής στα κέρδη από κοινοπραξίες	801

(κ) Φόρος εισοδήματος

(σε χιλ. ευρώ)

Αντιλογισμός χειρισμού διαφορών φορολογικού ελέγχου σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	1.166
Συνολική επίδραση από αναβαλλόμενη φορολογία	1.928
Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	384
Συνολική επίδραση - αύξηση φόρου εισοδήματος	3.478

Γενικές Πληροφορίες Μετάβασης

Οι βασικές διαφορές μεταξύ των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων και των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων συνοψίζονται παρακάτω:

Δαπάνες που σχετίζονται με την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου και έξοδα σχετικά με την εισαγωγή της Εταιρίας στο Χρηματιστήριο: Σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ, τα έξοδα λόγω αύξησης μετοχικού κεφαλαίου μπορούν να κεφαλαιοποιηθούν στον Ισολογισμό και να αποσβεστούν. Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π., αυτές οι κατηγορίες δαπανών παρουσιάζονται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων ως μείωση του προϊόντος έκδοσης.

Στοιχεία ενεργητικού που δεν αναγνωρίζονται ως άυλα βάσει των Δ.Π.Χ.Π.: Σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ, υπάρχουν ορισμένες κατηγορίες δαπανών (π.χ. έξοδα μελέτης για απόκτηση μετοχών, έξοδα ίδρυσης και πρώτης εγκατάστασης) τα οποία μπορούν να κεφαλαιοποιηθούν στον Ισολογισμό και να αποσβεστούν. Σύμφωνα με το ΔΛΠ 38, αυτές οι κατηγορίες δαπανών πρέπει να εξοδοποιούνται και επομένως έχουν μεταφερθεί στα αποτελέσματα των οικονομικών ετών στα οποία αφορούν.

Αντιλογισμός κεφαλαίου χρηματοδοτικών μισθώσεων: Σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ, οι χρηματοδοτικές μισθώσεις δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό και οι δόσεις των χρηματοδοτικών μισθώσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης που αφορούν. Σύμφωνα με το ΔΛΠ 17, οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου στοιχείου και της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση. Η αντίστοιχη υποχρέωση προς το μισθωτή, καθαρή από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζεται στον ισολογισμό ως υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τα αντίστοιχα χρηματοοικονομικά έξοδα καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

Αποαναγνώριση και αναβολή κέρδους από συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης: Η Εταιρία προέβη σε πώληση και επαναγορά επένδυσης σε ακίνητα. Στα Δ.Π.Χ.Π., τα ακίνητα επένδυσης εμφανίζονται στην εύλογη αξία, ενώ στα ΕΓΠΛΑ εμφανίζονται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις. Συνεπώς η Εταιρία αναγνώρισε τη διαφορά μεταξύ τιμής πώλησης σύμφωνα με το ΕΓΛΣ και εύλογης αξίας ως αναβαλλόμενο έσοδο το οποίο θα αναγνωριστεί στη διάρκεια της μίσθωσης σύμφωνα με το ΔΛΠ 17.

Προσαρμογή της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ, οι εταιρίες ταξινομούσαν τις επενδύσεις σε ακίνητα κάτω από τα ενσώματα πάγια τα οποία εμφανίζονταν στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις. Σύμφωνα με το ΔΛΠ 40, οι επενδύσεις σε ακίνητα ταξινομούνται ξεχωριστά από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια και αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Σε τακτά χρονικά διαστήματα που το κάθε ένα δεν υπερβαίνει τους 6 μήνες, πραγματοποιούνται αποτιμήσεις σύμφωνα με τις οδηγίες της Διεθνούς Επιτροπής Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Προσαρμογή της αξίας ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων σε εύλογη αξία: Σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ, τα ακίνητα εμφανίζονται στο κόστος κτήσης μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις. Σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ 1, η Εταιρία έχει επιλέξει να αποτιμήσει όλα τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα που συμπεριλαμβάνονται στα ενσώματα πάγια στοιχεία, στην εύλογη αξία την 1 Ιανουαρίου 2004 και να θεωρήσει αυτές τις αξίες ως το τεκμαρτό κόστος (deemed cost) κατά την 1 Ιανουαρίου 2004. Η Εταιρία έχει χρησιμοποιήσει την προαιρετική εξαίρεση της εύλογης αξίας ως τεκμαρτό κόστος του ΔΠΧΠ 1 από την πλήρη αναδρομική εφαρμογή των Δ.Π.Χ.Π. Η Εταιρία έχει επιλέξει να αποτιμήσει όλα τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα που συμπεριλαμβάνονται στα ενσώματα πάγια στοιχεία, στην εύλογη αξία την 1 Ιανουαρίου 2004 και να θεωρήσει αυτές τις αξίες ως το τεκμαρτό κόστος (deemed cost) κατά την 1 Ιανουαρίου 2004.

Επαναδιατύπωση Συγκριτικών Χρηματοοικονομικών Στοιχείων: Η Εταιρία έχει χρησιμοποιήσει την προαιρετική εξαίρεση της επαναδιατύπωσης των συγκριτικών στοιχείων για το ΔΛΠ 32 και ΔΛΠ 39 του ΔΠΧΠ 1 από την πλήρη αναδρομική εφαρμογή των Δ.Π.Χ.Π.

Η Εταιρία έχει επιλέξει να εφαρμόσει αυτή την εξαίρεση. Για αυτό το λόγο, τα συγκριτικά χρηματοοικονομικά στοιχεία δεν έχουν επαναδιατυπωθεί. Η Εταιρία εφαρμόζει τις προγενέστερες ΕΓΠΛΑ σχετικά με τα παράγωγα, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού και τις συναλλαγές αντιστάθμισης για τα συγκριτικά στοιχεία του 2004. Οι απαιτούμενες αναπροσαρμογές για τις διαφορές μεταξύ των ΕΓΠΛΑ και των ΔΛΠ 32 και ΔΛΠ 39 προσδιορίζονται και αναγνωρίζονται την 1η Ιανουαρίου 2005. Η μοναδική αναπροσαρμογή σχετίζεται με την αναταξινόμηση συγκεκριμένων μη εισηγμένων αξιογράφων που έχουν λογιστική αξία € 1.139 χιλ. σε διαθέσιμα προς πώληση αξιόγραφα. Αυτά τα αξιόγραφα μεταγενέστερα πωλήθηκαν κατά τη διάρκεια του 2005 σε ποσά που προσέγγιζαν τις λογιστικές τους αξίες.

Επαναφορά αποσβέσεων που αναγνωρίστηκαν βάσει ΕΓΠΛΑ για ακίνητα τα οποία αποτιμώνται σε εύλογη αξία (ΔΛΠ 40): Σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ, οι εταιρίες ταξινομούσαν τις επενδύσεις σε ακίνητα κάτω από τα ενσώματα πάγια τα οποία εμφανίζονταν στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις. Σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ, οι επενδύσεις σε ακίνητα ταξινομούνται ξεχωριστά από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια και αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Σε τακτά χρονικά διαστήματα που το κάθε ένα δεν υπερβαίνει τους 6 μήνες, πραγματοποιούνται αποτιμήσεις σύμφωνα με τις οδηγίες της Διεθνούς Επιτροπής Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Αναγνώριση ελάχιστου καθορισμένου από τον Νόμο μερίσματος: Σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ, η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της επιχείρησης αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις στην περίοδο που τα μερίσματα εγκρίνονται από τους μετόχους της επιχείρησης. Σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ, οι οικονομικές καταστάσεις πρέπει να απεικονίζουν το εκτιμώμενο ελάχιστο μέρισμα που υποχρεούται να διανείμει η Εταιρία για κάθε μία από τις αναφερόμενες περιόδους καθώς και οποιοδήποτε επιπλέον ποσό έχει εγκριθεί από τη διοίκηση ή τους μετόχους.

Αναπροσαρμογή αξίας σύμφωνα με τον Νόμο 2065/1992: Σύμφωνα με τον Ελληνικό Φορολογικό Νόμο 2065/1992, οι επιχειρήσεις πρέπει να επανεκτιμούν τα οικόπεδα και τα κτίριά τους για φορολογικούς λόγους κάθε τέσσερα χρόνια σύμφωνα με συγκεκριμένα ποσοστά. Οποιαδήποτε ανατίμηση αναγνωρίζεται άμεσα στην καθαρή θέση. Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π., οποιαδήποτε τέτοια ανατίμηση δεν επιτρέπεται.

Αντιλογισμός επίδρασης διαφορών φορολογικού ελέγχου και πρόβλεψη για φορολογικές διαφορές: Σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ, για τις διαφορές φορολογικού ελέγχου που προκύπτουν από έλεγχο από τις φορολογικές αρχές των ανέλεγκτων χρήσεων των Εταιριών, οι εταιρίες θα πρέπει να δημιουργούν πρόβλεψη για τις διαφορές και να επηρεάζει τα αποτελέσματα της χρήσης στην οποία γίνεται η πρόβλεψη. Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π., η διοίκηση μπορεί να δημιουργήσει πρόβλεψη μόνο για το ποσό που εκτιμά ότι θα πληρώσει.

Αντιλογισμός κέρδους από πώληση ακινήτων επένδυσης: Η Εταιρία προέβη σε πώληση και επαναγορά επένδυσης σε ακίνητα. Στα Δ.Π.Χ.Π. (ΔΛΠ 40), τα ακίνητα επένδυσης εμφανίζονται στην εύλογη αξία, ενώ στα ΕΓΠΛΑ εμφανίζονται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις. Συνεπώς το κέρδος που προέκυψε από την πώληση σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ, πρέπει να αντιλογιστεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π.

Αναβαλλόμενη Φορολογία: Σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ, δεν επιτρέπεται ο λογισμός αναβαλλόμενων φόρων. Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. (ΔΛΠ 12), ο φόρος ο οποίος αναμένεται να είναι πληρωτέος ή ανακτήσιμος για διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε επίπεδο οικονομικών καταστάσεων και των αντίστοιχων φορολογικών βάσεων που έχουν χρησιμοποιηθεί στον υπολογισμό του φορολογητέου κέρδους πρέπει να λογίζεται. Από τις 29 Σεπτεμβρίου 2005, ημερομηνία έγκρισης λειτουργίας ως Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακινήτων Περιουσίας (βάσει του Ελληνικού Νόμου 2778/1999), η φορολογική βάση της Εταιρίας άλλαξε με αποτέλεσμα η φορολογική υποχρέωση να υπολογίζεται βάσει ενεργητικού της Εταιρίας και όχι βάσει των κερδών της. Ως αποτέλεσμα του φορολογικού καθεστώτος της Εταιρίας δεν προκύπτουν πλέον προσωρινές διαφορές. Συνεπώς, η καθαρή αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση ύψους € 10.915 διαγράφηκε μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσεως της περιόδου σύμφωνα με το SIC 25 - "Αλλαγές στο φορολογικό καθεστώς εταιρίας ή των μετόχων της".

Επίδραση από απορρόφηση θυγατρικής (ΕΛΔΕΠΑ): Σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ, όλα τα στοιχεία ενεργητικού της απορροφούμενης και όλες οι υποχρεώσεις αυτής περιέχονται στην απορροφούσα. Οι εγγραφές στα βιβλία της απορροφούμενης περιλαμβάνουν και τις εγγραφές για το κλείσιμο των βιβλίων της εφόσον η απορροφούσα εξαφανίζεται με την απορρόφηση.

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π., η απορρόφηση κάποιας εταιρίας από την Εταιρία λογιστικοποιείται με τη μέθοδο της Συνένωσης Συμφερόντων (Uniting of Interests). Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού, οι ταμειακές ροές και τα έσοδα και έξοδα της Εταιρίας προσαρμόζονται έτσι ώστε οι δύο εταιρίες να εμφανίζονται ως μία από την ωριότερη περίοδο για την οποία έχουν ετοιμαστεί οι οικονομικές καταστάσεις. Τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της θυγατρικής λαμβάνονται υπόψη στις αναπροσαρμοσμένες αξίες τους με οποιαδήποτε διαφορά προκύπτει μεταξύ του εκδομένου κεφαλαίου της θυγατρικής πλέον οποιουδήποτε επιπλέον τιμήματος και του αποκτώμενου κεφαλαίου να λογιστικοποιείται ως προσαρμογή στα ίδια κεφάλαια.

Αναγνώριση bonus: Σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ, η πρόβλεψη για διανομή bonus στους υπαλλήλους της εταιρίας επηρεάζει τα ίδια κεφάλαια της εταιρίας. Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π., η πρόβλεψη για διανομή bonus επηρεάζει τα αποτελέσματα της χρήσης που αφορούν.

Μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες (Εξαίρεση περιουσιακών στοιχείων ενεργητικού διαθέσιμων προς πώληση και μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες.): Η εταιρία έχει αναγνωρίσει και παρουσιάζει τις μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες (εκτιμήσεις, μεσιτεία), σύμφωνα με τους κανόνες μετάβασης του ΔΠΧΠ 5, αναδρομικά από την 1 Ιανουαρίου 2004, εφόσον όλες οι σχετικές αποτιμήσεις και λοιπές πληροφορίες που είναι υποχρεωτικές για τη συμφωνία με τα Δ.Π.Χ.Π. είχαν αποκτηθεί τη στιγμή που τα κριτήρια εφαρμογής του προτύπου είχαν εκπληρωθεί.

3.11 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Την 31η Δεκεμβρίου 2005, το σύνολο των επενδυμένων κεφαλαίων ανήλθε σε € 310.792 χιλ. έναντι € 224.412 χιλ. την 31.12.2004. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στη αύξηση των λογαριασμών ακινήτων επένδυσης, ενσώματων παγίων και χρηματικών διαθεσίμων και ισοδυνάμων. Το υπόλοιπο του λογαριασμού «Ακίνητα Επένδυσης» εμφάνισε σημαντική αύξηση από € 203.355 χιλ. στις 31.12.2004 σε € 213.417 χιλ. στις 31.12.2005. Η αύξηση σχετίζεται με την ολοκλήρωση της Β' φάσης των εργασιών στις αποθήκες ξηρού φορτίου στα Οινόφυτα, με αποτέλεσμα την αύξηση της εύλογης αξίας του ακινήτου κατά € 6.674 χιλ.

Ο λογαριασμός «Ενσώματα Πάγια» εμφάνισε αύξηση από € 1.344 χιλ. στις 31.12.2004 σε € 54.804 χιλ. στις 31.12.2005 λόγω της αγοράς ακινήτων στη περιοχή της Νέας Ιωνίας. Το Σεπτέμβριο του 2005, ο Όμιλος αγόρασε από τρίτους οικόπεδα και κτίρια στην περιοχή της Νέας Ιωνίας για μελλοντική αξιοποίηση ως επενδυτικά ακίνητα έναντι ποσού € 52.000 χιλ. Το συνολικό κόστος για την αγορά των εν λόγω ακινήτων στις 31.12.2005 ανέρχεται σε € 53.488 χιλ.

Τέλος, ο λογαριασμός «Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα» σημείωσε σημαντική αύξηση από € 10.262 χιλ. στις 31.12.2004 σε € 37.982 χιλ. στις 31.12.2005 συμπεριλαμβανομένων κεφαλαίων ύψους € 24.544 χιλ. που αντιλήθηκαν από την πώληση και επαναμίσθωση αποθηκών ξηρού φορτίου στα Οινόφυτα Βοιωτίας στις 17 Νοεμβρίου 2005.

Το νομικό καθεστώς (Ν. 2778/1999) που διέπει τις Εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας έχει τους κάτωθι περιορισμούς για τη χρήση των κεφαλαίων:

(1) Τα διαθέσιμα της εταιρίας επενδύονται μόνο:

α) Σε ποσοστό τουλάχιστον ογδόντα τοις εκατό (80%) σε ακίνητη περιουσία και σε μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις και πιστωτικούς τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας. Το ποσοστό επένδυσης σε μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις και πιστωτικούς τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας πρέπει να αντιστοιχεί σε ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) τουλάχιστον επί του ενεργητικού.

β) Σε κινητές αξίες οι οποίες δεν είναι δυνατόν να υπερβούν το δέκα τοις εκατό (10%) του ενεργητικού.

γ) Σε άλλα κινητά πράγματα, τα οποία εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες της εταιρίας και τα οποία, μαζί με τα ακίνητα που αποκτά η εταιρία για την εξυπηρέτηση τέτοιων αναγκών, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το δέκα τοις εκατό (10%) αυτών κατά την απόκτησή τους.

Η εταιρία δεν επιτρέπεται να επενδύει σε πολύτιμα μέταλλα ή σε παραστατικούς τους τίτλους.

(2) Η εταιρία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία μπορεί να επενδύσει σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος - μέλος του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου και μπορούν άμεσα να χρησιμοποιηθούν ως επαγγελματική στέγη ή για άλλο εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό, μόνα τους ή από κοινού με άλλα ακίνητα, ή είναι υπό αποπεράτωση ή επισκευή (εργασίες συντήρησης ή αναπαλαίωσης ή μεταβολής χρήσης) και μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τους παραπάνω σκοπούς. Επιπλέον, η αποπεράτωση ή επισκευή τους είναι δυνατόν να ολοκληρωθεί εντός εύλογου, ανάλογα με τις περιστάσεις, χρόνου και τα έξοδα αποπεράτωσης ή επισκευής δεν υπερβαίνουν, στο σύνολό τους, ποσοστό είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) επί της συνολικής αξίας του ακινήτου, όπως θα υφίσταται μετά την αποπεράτωση ή επισκευή.

Για τα ακίνητα που βρίσκονται σε άλλα από αυτά που αναφέρονται στην παραπάνω παράγραφο κράτη και είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθούν άμεσα για κάποιον από τους παραπάνω σκοπούς, εφόσον, στο σύνολό τους, δεν υπερβαίνουν σε αξία το δέκα τοις εκατό (10%) του συνόλου των επενδύσεων της εταιρίας σε ακίνητα.

Η αξία του συνόλου των ακινήτων, που δεν έχουν αποκτηθεί κατά πλήρη κυριότητα από την εταιρία, ως επενδύσεις, δεν πρέπει να υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) του συνόλου των επενδύσεων της εταιρίας, σε ακίνητη περιουσία. Ωστόσο επιτρέπεται η απόκτηση από την εταιρία, ως επένδυσης, δικαιωμάτων από χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, εφόσον το σύνολο αυτών των δικαιωμάτων δεν υπερβαίνει, σε αξία, το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) των ιδίων κεφαλαίων της εταιρίας και καθένα από αυτά τα δικαιώματα δεν υπερβαίνει, σε αξία, το δέκα τοις εκατό (10%) των ιδίων κεφαλαίων της εταιρίας.

Επίσης η αξία κάθε ακινήτου, το οποίο περιλαμβάνεται στις επενδύσεις της εταιρίας, δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει, κατά το χρόνο της απόκτησης, το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της αξίας του συνόλου των επενδύσεών της.

(3) Οι επενδύσεις σε κινητές αξίες από αυτήν την εταιρία υπόκεινται στους ακόλουθους περιορισμούς:

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

(4) Απαγορεύεται η απόκτηση από εταιρία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία δικαιώματος σε ακίνητο, το οποίο είναι ενταγμένο στα αποθεματικά ασφαλιστικών εταιριών, σύμφωνα με την ισχύουσα σε αυτές τις εταιρίες νομοθεσία. Τα κεφάλαια που θα αναληφθούν από την παρούσα αύξηση θα διατεθούν σύμφωνα με τα αναγραφόμενα στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο.

Ρευστότητα και Ταμειακές Ροές

Πηγή ρευστότητας για την Εταιρία αποτελούν οι ταμειακές ροές από την λειτουργική δραστηριότητά της. Την ρευστότητα της Εταιρίας, στο ίδιο χρονικό διάστημα, ενίσχυσε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας που πραγματοποιήθηκε τον Αύγουστο του 2005, κατά την οποία αντλήθηκαν συνολικά € 159.722 χιλ. (μετά από έξοδα έκδοσης ύψους € 278 χιλ.), όπως επίσης η πώληση και επαναμίσθωση των αποθηκών ξηρού φορτίου στα Οινόφυτα Βοιωτίας, από την οποία η Εταιρία άντλησε κεφάλαια ύψους € 24.544 χιλ. Η σχέση δανείων προς ίδια κεφάλαια την 31η Δεκεμβρίου 2005 ήταν 0,18 : 1.

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τα κύρια στοιχεία των ταμειακών ροών για τα παρακάτω έτη:

(ποσά σε χιλ. €)*	2004	2005
Καθαρές ταμειακές εισροές από λειτουργικές δραστηριότητες	4.281	7.735
Καθαρές ταμειακές ροές από / (που χρησιμοποιήθηκαν σε) επενδυτικές δραστηριότητες	4.701	(52.734)
Καθαρές ταμειακές ροές (που χρησιμοποιήθηκαν σε) / από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(4.243)	72.719
Καθαρή αύξηση των ταμειακών διαθεσίμων	4.739	27.720

* Τυχόν διαφορές στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Καθαρές Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες

Το 2004 και 2005, οι καθαρές ταμειακές εισροές από τις λειτουργικές δραστηριότητες της Εταιρίας ανέρχονται σε € 4.281 χιλ. και € 7.735 χιλ. αντίστοιχα, κυρίως ως αποτέλεσμα των λειτουργικών κερδών της, που εν μέρει αντισταθμίστηκαν από το φόρο εισοδήματος και τη πληρωμή τόκων. Το 2004, οι μεταβολές του κεφαλαίου κίνησης οδήγησαν σε αύξηση των καθαρών μετρητών από λειτουργικές δραστηριότητες, που αντικατοπτρίζουν μείωση των απαιτήσεων κατά € 4.987 χιλ., κυρίως λόγω της αποπληρωμής μεγάλων οφειλών από την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. εν όψει της πώλησης του κλάδου υπηρεσιών εκτιμήσεων και μεσιτείας, που αντισταθμίστηκε μερικώς από μείωση των υποχρεώσεων κατά € 2.832 χιλ. Αντίθετα το 2005, οι μεταβολές κεφαλαίου κίνησης οδήγησαν σε μείωση των καθαρών ταμειακών ροών από τις λειτουργικές δραστηριότητες, αντικατοπτρίζοντας μία αύξηση των απαιτήσεων κατά € 1.166 χιλ., κυρίως ως αποτέλεσμα των υπολειπόμενων οφειλών από μισθωτές την 31 Δεκεμβρίου 2005 οι οποίες εξοφλήθηκαν μέσα στον Ιανουάριο του 2006, η οποία αντισταθμίστηκε μερικώς από την αύξηση των πληρωτέων υποχρεώσεων κατά € 996 χιλ.

Καθαρές Ταμειακές Ροές από / (που χρησιμοποιήθηκαν σε) Επενδυτικές Δραστηριότητες

Το 2004 οι καθαρές ταμειακές εισροές που απέφεραν στην Εταιρία οι επενδυτικές δραστηριότητες ανήλθαν σε € 4.701 χιλ. κυρίως λόγω των εσόδων από την πώληση των κλάδων εκτιμήσεων και μεσιτείας, που εν μέρει αντισταθμίστηκε από κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδυτικά ακίνητα. Το 2005, οι καθαρές ταμειακές εκροές για τις επενδυτικές δραστηριότητες ανέρχονταν σε € 52.734 χιλ. και αφορούν κυρίως στην αγορά ακινήτου στη Νέα Ιωνία και, σε μικρότερο βαθμό, σε κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδυτικά ακίνητα. Το 2005, η πώληση της συμμετοχής στην κοινοπραξία Ζήνων Ακίνητα Α.Ε. απέφερε έσοδα ύψους € 1.800 χιλ. και η πώληση διαφόρων συμμετοχών στους μετόχους της εν όψει της αναδιοργάνωσής της σε Α.Ε.Ε.Α.Π. απέφερε έσοδα ύψους € 1.510 χιλ.

Καθαρές Ταμειακές Ροές (που χρησιμοποιήθηκαν σε) / από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες

Το 2004, οι καθαρές ταμειακές εκροές για χρηματοδοτικές δραστηριότητες ανέρχονταν σε € 4.243 χιλ., και αφορούσαν κυρίως στην καταβολή των μερισμάτων, και σε μικρότερο ποσοστό, την αποπληρωμή δανείων. Το 2005, οι καθαρές ταμειακές εισροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες ανέρχονταν σε € 72.719 χιλ., και αφορούν σε έσοδα από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου τον Αύγουστο 2005 ύψους € 159.722 χιλ. (μετά από έξοδα έκδοσης ύψους € 278 χιλ.), που χρησιμοποιήθηκαν για την αποπληρωμή των τραπεζικών δανείων, και για την αγορά ακινήτων επένδυσης.

Πηγές Κεφαλαίων

Η Εταιρία δραστηριοποιείται σε έναν κλάδο ο οποίος απαιτεί σημαντικές επενδύσεις. Στα πλαίσια συμμόρφωσης της Εταιρίας με το νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. (Ν. 2778/1999) τον Αύγουστο 2005, η Εταιρία προέβη σε έκδοση 11.851.852 κοινών μετοχών με ονομαστική αξία € 2,13 στους υπάρχοντες μετόχους έναντι συνολικού τιμήματος € 159.722 χιλ. (μετά από έξοδα έκδοσης ύψους € 278 χιλ.). Επίσης πηγή κεφαλαίων για το 2005 είναι η συμφωνία πώλησης και επαναμίσθωσης ακινήτου τον Νοέμβριο 2005 με την EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E (συνδεδεμένο μέρος) από την οποία αντλήθηκαν κεφάλαια ύψους € 24.544 χιλ. Τέλος σημαντική πηγή κεφαλαίων είναι οι ταμειακές ροές από τη λειτουργική δραστηριότητα της Εταιρίας.

Με την παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου αναμένεται να καλυφθούν οι ανάγκες σε κεφάλαια μόνιμου χαρακτήρα για τη χρηματοδότηση των σχεδιαζόμενων επενδύσεων.

Διαχείριση Διαθεσίμων

Τα χρηματικά διαθέσιμα της Εταιρίας στο εξεταζόμενο διάστημα ανέρχονταν σε € 37.982 χιλ. Τα διαθέσιμα κεφάλαια της Εταιρίας τοποθετούνται σε καταθέσεις όψεως και προθεσμιακές καταθέσεις. Οι ταμειακές εισροές της χρήσης συνίστανται κυρίως σε έσοδα από ενοίκια. Στην χρήση 2005 οι ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες εμφανίζονται θετικές κατά € 7.735 χιλ. περίπου, όπως επίσης και οι αντίστοιχες ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες εμφανίζουν καθαρή εισροή € 72.719 χιλ. περίπου. Οι ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες εμφανίζουν καθαρή εκροή € 52.734 χιλ. περίπου λόγω αγορών ακινήτων επένδυσης. Συνολικά, οι ταμειακές ροές για τη χρήση 2005 ήταν θετικές κατά € 27.720 χιλ., έναντι θετικών € 4.739 χιλ. της χρήσης 2004.

Οι προαναφερόμενες συναλλαγές διενεργήθηκαν σε ευρώ. Δεν υπάρχουν λογαριασμοί ή δάνεια σε ξένο νόμισμα ούτε χρησιμοποιήθηκαν χρηματοοικονομικά εργαλεία αντιστάθμισης του συναλλαγματικού κινδύνου. Σημειώνεται τέλος ότι τα δάνεια της Εταιρίας είναι με κυμαινόμενο επιτόκιο.

3.12 ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΚΑΙ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΚΑΘΑΡΟ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΧΡΕΟΣ

Οι οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2005 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π.

Στους πίνακες που ακολουθούν, παρουσιάζονται η κεφαλαιακή διάρθρωση και το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος της Εταιρίας σύμφωνα με τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων ισολογισμού της Εταιρίας την 31.12.2005.

Σημειώνεται ότι οι παρακάτω πίνακες έχουν συνταχθεί από την Εταιρία και έχουν ελεγχθεί από την ελεγκτική εταιρία Grant Thornton Certified Auditors A.E. και τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή, κ. Δημήτριο Ντζανάτο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Α. 11521), της ελεγκτικής εταιρίας Grant Thornton Certified Auditors A.E.

Η κεφαλαιακή διάρθρωση της Εταιρίας την 31.12.2005 αναλύεται ως ακολούθως:

ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΗ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ	
(ποσά σε χιλ. ευρώ)	31.12.2005
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις με εγγυήσεις	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις με εξασφαλίσεις ⁽¹⁾	1.317
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις χωρίς εγγυήσεις / εξασφαλίσεις ⁽²⁾	360
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με εγγυήσεις	-
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με εξασφαλίσεις ⁽¹⁾	26.195
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις χωρίς εγγυήσεις / εξασφαλίσεις ⁽²⁾	14.954
Σύνολο υποχρεώσεων από δάνεια και χρηματοδοτικές μισθώσεις	42.826
Ίδια κεφάλαια	
Μετοχικό κεφάλαιο	40.235
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	153.923
Αποθεματικά κεφάλαια	3.370
Υπόλοιπο κερδών εις νέο*	61.440
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	258.968

*Έχει αφαιρεθεί το προβλεπόμενο ελάχιστο μέρισμα.

⁽¹⁾ Οι υποχρεώσεις αυτές αφορούν σε δύο συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που έχει υπογράψει η Εταιρία. Η πρώτη αφορά στο ακίνητο στο Μαρούσι Αττικής (Γράμμου & Αγίου Κωνσταντίνου 49) και η δεύτερη στο ακίνητο στα Οινόφυτα Βοιωτίας.

Συγκεκριμένα, στις 9.2.2004 η Εταιρία σύληψε σύμβαση πώλησης και επαναμίσθωσης με την Εμπορική Leasing Ανώνυμη Εταιρία Χρηματοδοτικών Μισθώσεων («εκμισθώτρια»), με σκοπό τη χρηματοδότηση επένδυσης σε ακίνητη περιουσία. Αυτή η συναλλαγή είχε ως αποτέλεσμα ένα κέρδος € 348 χιλ. που αντιπροσωπεύει τη διαφορά ανάμεσα στα καθαρά έσοδα και την εύλογη αξία του ακινήτου το οποίο είναι αναβαλλόμενο και αποσβένεται κατά τη διάρκεια της σύμβασης των 12 ετών. Τα εισπρακτέα μισθώματα από συμβόλαιο υπεκμίσθωσης που σχετίζονται με το παραπάνω ακίνητο, έχουν εκχωρηθεί στην εκμισθώτρια ως εγγύηση για οφειλόμενα μισθώματα από την Εταιρία σύμφωνα με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Οι συμβάσεις εκχώρησης απαιτήσεων λόγω ενεχύρου μεταξύ της εκμισθώτριας και της Εταιρίας αφορούν την εκχώρηση και μεταβίβαση των απαιτήσεων που αφορούν στο 20% των μηνιαίων μισθωμάτων μετά το τέλος καρτοσήμου, που οφείλονται ή θα οφείλονται στο μέλλον από τις υπομισθώτριες της εταιρίας, εταιρίες «Η YATT REGENCY ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ (ΕΛΛΑΣ) Α.Ε.» και «ΠΡΟΚΤΕΡ & ΓΚΑΜΠΛ ΕΛΛΑΣ Ε.Π.Ε.», καθώς και από κάθε μελλοντικό υπομισθωτή.

Στις 17.11.2005, η Εταιρεία σύληψε σύμβαση πώλησης και επαναμίσθωσης με την EFG Eurobank Ergasias Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Ανώνυμη Εταιρία («εκμισθώτρια») από την οποία άντλησε κεφάλαια ύψους € 24.544 χιλ. Αυτή η συναλλαγή δεν επέφερε κέρδος ή ζημιά, διότι το ακίνητο πωλήθηκε στην εύλογη αξία του. Τα εισπρακτέα μισθώματα από συμβόλαιο υπεκμίσθωσης που σχετίζονται με το παραπάνω ακίνητο, έχουν εκχωρηθεί στην εκμισθώτρια ως εγγύηση για οφειλόμενα μισθώματα από την Εταιρία σύμφωνα με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η σύμβαση εκχώρησης απαιτήσεων λόγω ενεχύρου μεταξύ της εκμισθώτριας και της Εταιρίας αφορά την εκχώρηση στην εκμισθώτρια του συνόλου των απαιτήσεων από μισθώματα και δαπάνες και από τυχόν τόκους, που απορρέουν από την εμπορική μίσθωση των κτιρίων του μισθίου που έχει συνάψει η Εταιρία με την εταιρία «ΚΑΡΦΟΥΡ ΜΑΡΙΝΟΠΟΥΛΟΣ Α.Ε.». Επίσης η σύμβαση εκχώρησης ενεχύρου απαιτήσεων αφορά την εκχώρηση λόγω ενεχύρου στην εκμισθώτρια κάθε αίτησης της Εταιρίας κατά της «EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.» από την επ' ονόματι της κατάθεση στην τράπεζα αυτή στον υπ αριθμ. 0026.1101.56.0200294915 τραπεζικό λογαριασμό.

⁽²⁾ Οι υποχρεώσεις αυτές αφορούν σε σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης που έχει υπογράψει η Εταιρία με την EFG Eurobank Ergasias Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Ανώνυμη Εταιρία για το ακίνητο επί της οδού Σταδίου 49 - 49B.

Οι τρεις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης έχουν αρχική διάρκεια 12, 15, και 20 ετών, αντίστοιχα, και κυμαινόμενο επιτόκιο. Η Εταιρία έχει δικαίωμα να εξαγοράσει τα ακίνητα αυτά αντί συγκεκριμένων ποσών που προβλέπονται στις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης. Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τις εν λόγω συμβάσεις, δείτε σχετική ενότητα 3.6.3 «Συμβάσεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης».

Την 31η Δεκεμβρίου 2005, το σύνολο των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων ανέρχεται σε 17% περίπου των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας. Δεν υπάρχει μεταβολή από τα αναγραφόμενα στις οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2005.

Στον πίνακα που ακολουθεί προσδιορίζονται οι καθαρές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρίας την 31.12.2005.

ΚΑΘΑΡΟ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΧΡΕΟΣ	
(ποσά σε χιλ. €)	31.12.2005
A. Καταθέσεις όψεως και ταμείο	37.982
B. Βραχυπρόθεσμες προθεσμιακές καταθέσεις	-
Γ. Ρευστότητα	37.982
Δ. Βραχυπρόθεσμες χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	-
Ε. Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	-
ΣΤ. Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων τραπεζικών υποχρεώσεων	-
Ζ. Βραχυπρόθεσμος μη τραπεζικός δανεισμός	-
Η. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	1.677
Θ. Σύνολο βραχυπρόθεσμων χρηματοδοτικών υποχρεώσεων (Ε+ΣΤ+Ζ+Η)	1.677
I. Καθαρό βραχυπρόθεσμο χρέος (Θ-Δ-Γ)	(36.305)
Κ. Μακροπρόθεσμα δάνεια	1.000
Λ. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	40.149
Μ. Μακροπρόθεσμο χρέος (Κ+Λ)	41.149
Ν. Καθαρές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις (I+Μ)	4.844

Πρέπει να σημειωθεί ότι το Καθαρό Βραχυπρόθεσμο Χρέος είναι στην ουσία θετικό λόγω της υψηλής ρευστότητας της Εταιρίας, διότι σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, τα διαθέσιμα της Εταιρίας πρέπει να αποτελούν το 10% του συνόλου των επενδύσεών της (άρθρο 22, παράγραφος 1α).

Σημειώνεται ότι δεν υπάρχουν άλλες οικονομικές υποχρεώσεις εκτός από τις αναφερόμενες στις οικονομικές καταστάσεις και στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο, ούτε έχουν αναληφθεί άλλου είδους δεσμεύσεις.

3.13 ΔΗΛΩΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΑΡΚΕΙΑ ΤΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΙΝΗΣΗΣ

Η Διοίκηση της Εταιρίας δηλώνει ότι, κατά την άποψή της, το κεφάλαιο κίνησής της για τους επόμενους 12 μήνες επαρκεί για τις τρέχουσες δραστηριότητές της.

3.14 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ή ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Στα πλαίσια μετατροπής της σε Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας η Εταιρία, μεταξύ άλλων, προέβηκε στις εξής ενέργειες: ολοκλήρωσε τη συγχώνευση με απορρόφηση της ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε., πώλησε όλες τις συμμετοχές της σε συνδεδεμένες και λοιπές εταιρίες και πραγματοποίησε αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου προκειμένου να αποπληρώσει τα δάνειά της και να αποκτήσει το ακίνητό της στη Νέα Ιωνία, Αττικής.

Στις 29.9.2005 η Εταιρία μετατράπηκε σε Α.Ε.Ε.Α.Π. αφού έλαβε όλες τις απαραίτητες εγκρίσεις από τις αρμόδιες αρχές. Αυτό, μεταξύ άλλων, είχε ως αποτέλεσμα να υπαχθεί η Εταιρία σε ευνοϊκότερο φορολογικό καθεστώς.

Η επίδραση των ανωτέρω ενεργειών στη χρηματοοικονομική ή/ και εμπορική θέση της Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. έχει απεικονισθεί στις οικονομικές καταστάσεις χρήσης 2005, οι οποίες έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Κυριάκο Ριρή (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 12111), της εταιρίας ορκωτών ελεγκτών PricewaterhouseCoopers Α.Ε.Ε.

Η Διοίκηση της Εταιρίας βεβαιώνει ότι, πέραν των ανωτέρω, δεν έχει επέλθει καμία σημαντική αλλαγή στη χρηματοοικονομική ή /και εμπορική θέση της Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π., η οποία έλαβε χώρα από την ημερομηνία δημοσίευσης των ελεγμένων οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2004 έως σήμερα, 10 Μαρτίου 2006.

3.15 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΟΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζονται οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα όπως αυτά ορίζονται από το Δ.Π.Χ.Π. 24 και από τον κανονισμό 1606/2002 και σύμφωνα με την ενότητα 19 του Παραρτήματος Ι του Κανονισμού 809/2004.

Τα στοιχεία που αφορούν στις χρήσεις 2003 και 2004, προέρχονται από τις οικονομικές καταστάσεις που έχουν συνταχθεί από την Εταιρία για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Παραρτήματος Ι της ενότητας 20.1 του Κανονισμού 809/2004 της Επιτροπής της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Τα στοιχεία της χρήσης 2005 αφορούν στις οικονομικές καταστάσεις που έχουν συνταχθεί βάσει των Δ.Π.Χ.Π.

Η πληροφόρηση που αναφέρεται στην παρούσα ενότητα προέρχεται από την έκθεση του έκτακτου οικονομικού και λογιστικού ελέγχου, ο οποίος έχει διενεργηθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή, κ. Δημήτριο Ντζανάτο (Α.Μ. Σ.Ο.Ε. 11521), της ελεγκτικής εταιρίας Grant Thornton Certified Auditors A.E.

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρίας, όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα έχουν συναφθεί σύμφωνα με τους όρους της αγοράς.

3.15.1 Εταιρίες με κοινή Διοίκηση

Υπάρχουν κοινά μέλη στα διοικητικά συμβούλια των συνδεδεμένων εταιριών, ως εξής:

Όνοματεπώνυμο	Eurobank Properties A.E.E.A.Π.	Propindex A.E.	Ζήνων Ακίνητα A.E.	Φιλοξενία 2004 A.E.	EFG Eurobank Leasing	Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων A.E.	EFG Eurobank Ergasias A.E.	EFG Eurobank Property Services A.E. (Romania)	EFG Property Services POO (Beograd)	EFG Property Services ADE (Sofia)	Hellas on Line S.A.
Χαράλαμπος Κύρκος	Πρόεδρος		Πρόεδρος		Μέλος	Πρόεδρος	Μέλος	Πρόεδρος	Πρόεδρος	Πρόεδρος	Πρόεδρος
Λάμπρος Αναγνωστόπουλος	Αντιπρόεδρος										
Αριστοτέλης Καρυτινός	Μέλος	Μέλος	Μέλος	Πρόεδρος	Μέλος	Διευθύνων Σύμβουλος		Μέλος	Μέλος	Μέλος	
Δημήτριος Σερμπέτης	Μέλος										
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου	Μέλος		Αντιπρόεδρος								
Νικόλαος Γαλέτας	Μέλος										
Σπυρίδων Μακρυδάκης	Μέλος										

Σημειώνεται ότι, οι εταιρίες «Ζήνων Ακίνητα Α.Ε.» και «Φιλοξενία 2004 Α.Ε.», στην χρήση 2005 έχουν πωληθεί, ενώ η εταιρία «ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε.» έχει απορροφηθεί από τη μητρική της.

Όπως αναφέρεται στον έκτακτο οικονομικό και λογιστικό έλεγχο που διενεργήθηκε από τον Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή, κ. Δημήτρη Ντζανάτο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 11521), της ελεγκτικής εταιρίας Grant Thornton Certified Auditors A.E. δεν προκύπτει θέμα κοινής διοίκησης με άλλες εταιρίες, που να συνιστά λόγο ενοποίησης τους στις οικονομικές καταστάσεις των χρήσεων 2003 και 2004 της Εταιρίας, με βάση τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920.

3.15.2 Αμοιβές και Οφέλη

Οι αμοιβές των διοικητικών και διαχειριστικών οργάνων της Εταιρίας, για τις χρήσεις 2003, 2004 και 2005 αναλύονται στον παρακάτω πίνακα και αφορούν για τις χρήσεις 2003 και 2004 τους κους Α. Καρυτινό, Χρ. Ρεκούμη, Δ. Ανδρίτσο, Γ. Ματσαβινάτο και Η. Παπαηλιόπουλο και για τη χρήση 2005 αφορούν τους κους Η. Παπαηλιόπουλο και Ν. Γαλέτα.

(σε ευρώ)	2003	2004	2005
Τακτικές αμοιβές	500.125	361.637	57.291
Bonus	86.875	0	32.500
Σύνολο αποδοχών	587.000	361.637	89.791

Ο κ. Ν. Γαλέτας ανέλαβε Γενικός Διευθυντής της Εταιρίας στις 12.12.2005.

Από το ανωτέρω συνολικό ποσό των € 89.791 ποσό € 51.942 και € 12.500 αφορά σε τακτικές αμοιβές της χρήσης 2005 και bonus της χρήσης 2004 που καταβλήθηκε στον κ. Η. Παπαηλιόπουλο.

Αντίστοιχα, ποσό € 5.349 αφορά σε τακτικές αμοιβές της χρήσης 2005 και ποσό € 20.000 αφορά σε bonus χρήσης 2004 που καταβλήθηκαν στον κ. Γαλέτα ως αμοιβή συμβούλου διοικήσεως της Εταιρίας.

Σημειώνεται ότι, οι τακτικές αποδοχές αφορούν σε παροχή υπηρεσιών με σύμβαση εξαρτημένης εργασίας, ενώ τα bonuses αφορούν στην χρήση 2004 και συγκεκριμένα για τον κ. Ν. Γαλέτα αφορούν σε αμοιβή συμβούλου διοικήσεως της Εταιρίας.

Οι αμοιβές εγκρίνονται από την ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

3.15.3 Συναλλαγές με το βασικό μέτοχο

Οι συναλλαγές της Εταιρίας με το βασικό της μέτοχο, για τις χρήσεις 2005, 2004 και 2003, είναι οι εξής:

• Έσοδα από ενοίκια και παροχή υπηρεσιών:

(σε χιλ. ευρώ)		EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.		
		2003	2004	2005
Έσοδα		Έξοδα		
EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.	Ενοίκια	2.977	3.086	3.177
	Παροχή υπηρεσιών	3.293	3.629	0
		6.270	6.716	3.177

• Έξοδα για παροχή υπηρεσιών:

(σε χιλ. ευρώ)		EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.		
		2005		
Έξοδα		Έσοδα		
EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.	Παροχή υπηρεσιών		1.351	
			1.351	

• Χρηματοοικονομικά έξοδα:

(σε χιλ. ευρώ)		EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.		
		2003	2004	2005
Χρηματοοικονομικά έξοδα		Χρηματοοικονομικά έσοδα		
EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.	Τόκοι	1.504	1.519	722
	SWAP	1.235	4.095	0
	Λοιπά χρημ/κά έξοδα	0	0	213
		2.739	5.614	935

• Χρηματοοικονομικά έσοδα:

(σε χιλ. ευρώ)		EFG EUROBANK ERGASIAS A.E		
		2003	2004	2005
Χρηματοοικονομικά έσοδα		Χρηματοοικονομικά έξοδα		
EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.	Τόκοι	91	71	236.495
		91	71	236.495

• Αύξηση / Μείωση δανειακών υποχρεώσεων:

(σε χιλ. ευρώ)		EFG EUROBANK ERGASIAS A.E		
		2003	2004	2005
EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.		(39)	0	64.819
		(39)	0	64.819

• Χρεωστικά υπόλοιπα:

(σε χιλ. ευρώ)		EFG EUROBANK ERGASIAS A.E		
		2003	2004	2005
Χρεωστικά υπόλοιπα		Πιστωτικά υπόλοιπα		
EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.	Πελάτες	2.224	0	0
	Καταθέσεις	4.664	771	37.925
		6.888	771	37.925

• Πιστωτικά υπόλοιπα:

(σε χιλ. ευρώ)		EFG EUROBANK ERGASIAS A.E		
		2003	2004	2005
Πιστωτικά υπόλοιπα		Χρεωστικά υπόλοιπα		
EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.	Προμηθευτές	439	347	1.624
	Δάνεια	56.782	56.782	1.000
	Δεδουλευμένοι τόκοι δανείων	0	0	131
		57.221	57.129	2.755

3.15.4 Συναλλαγές με θυγατρικές και συγγενείς εταιρίες

Οι συναλλαγές μεταξύ των θυγατρικών και συγγενών εταιριών για τις χρήσεις 2003, 2004 και 2005 είναι οι εξής:

• Έσοδα από ενοίκια και παροχή υπηρεσιών:

(σε χιλ. ευρώ)		ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε.			ΖΗΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.		
		2003	2004	2005	2003	2004	2005
Έσοδα					Έξοδα		
EUROBANK PROPERTIES A.E.E.A.Π.	Ενοίκια	4	3	0	5	4	4
	Παροχή υπηρεσιών	0	0	0	152	148	0
		4	3	0	157	152	4

• Χρεωστικά υπόλοιπα:

(σε χιλ. ευρώ)	ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε.			ΖΗΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005
Χρεωστικά υπόλοιπα				Πιστωτικά Υπόλοιπα		
EUROBANK PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π.	1	0	0	185	61	0
	1	0	0	185	61	0

Την 31.12.2005 η Ζήνων Ακίνητα δεν αποτελούσε μέλους του Ομίλου EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.

3.15.5 Συναλλαγές με μέλη του ομίλου EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.

Οι συναλλαγές μεταξύ των εταιριών του ομίλου, είναι οι εξής:

(σε ευρώ)	2003		2004		2005	
	Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.	Lamda Estate Development	Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.	Lamda Estate Development	Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.	Lamda Estate Development
	Έσοδα από ενοίκια		Έσοδα από ενοίκια		Έσοδα από ενοίκια	
Έξοδα για ενοίκια						
Hellas On Line	203.244		292.678		316.303	
Sete Group	203.365		235.650		249.213	
ΦΙΛΟΞΕΝΙΑ 04 Α.Ε.	32.000		49.248		25.302	
Eurobank Property Services S.A.			10.800		43.675	
Λότζικ Ντάτα Ινφορμίσον Σύστημα Α.Ε.	486.318		936.031		991.974	
Ζήνων Ακίνητα Α.Ε.					4.489	
	924.927	0	1.524.407	0	1.630.955	0

(σε ευρώ)	2003		2004		2005	
	Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.	Lamda Estate Development	Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.	Lamda Estate Development	Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.	Lamda Estate Development
	Έξοδα για εργασίες ανάπτυξης ακινήτων		Έξοδα για εργασίες ανάπτυξης ακινήτων		Έξοδα για εργασίες ανάπτυξης ακινήτων	
Έξοδα για εργασίες ανάπτυξης ακινήτων						
Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.	0	0	0	0	0	2.163.652
	0	0	0	0	0	2.163.652

3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

(σε ευρώ)						
	2003		2004		2005	
	Eurobank Properties A.E.E.A.Π.	Lamda Estate Development	Eurobank Properties A.E.E.A.Π.	Lamda Estate Development	Eurobank Properties A.E.E.A.Π.	Lamda Estate Development
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών						
Έξοδα για παροχή υπηρεσιών						
Eurobank Properties A.E.E.A.Π.		1.093.458		618.372		
EFG Private Bank LUX S.A.			163			
EFG Eurobank Leasing	34.972		42.491			
Eurobank Cards AE			0			
EFG Ασφαλιστικές Υπηρεσίες Α.Ε.			2.544			
EFG Ασφαλιστική Ζωής Α.Ε.Ζ.			6.552			
EFG Ασφαλιστική Α.Ε.Γ.Α.			2.904			
Open 24			870			
	34.972	1.093.458	55.525	618.372	0	0

(σε ευρώ)						
	2003		2004		2005	
	Eurobank Properties A.E.E.A.Π.	Lamda Estate Development	Eurobank Properties A.E.E.A.Π.	Lamda Estate Development	Eurobank Properties A.E.E.A.Π.	Lamda Estate Development
Χρηματοοικονομικά έξοδα						
Χρηματοοικονομικά έσοδα						
EFG Private Bank LUX S.A.	2.326.403		1.944.650		1.241.280	
EFG Eurobank Leasing	678.552		665.003		492.334	
	3.004.955	0	2.609.653	0	1.733.614	0

(σε ευρώ)						
	2003		2004		2005	
	Eurobank Properties A.E.E.A.Π.	Lamda Estate Development	Eurobank Properties A.E.E.A.Π.	Lamda Estate Development	Eurobank Properties A.E.E.A.Π.	Lamda Estate Development
Έσοδα από πώληση κλάδου						
Έξοδα για αγορά κλάδου						
Eurobank Property Services S.A.	0	0	6.000.000	0	0	0

2003	Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.	Hellas On Line	Sete Group	Λότζικ Ντάτα Ινφορμείσον Σύστημα Α.Ε.	Lamda Estate Development	Lamda Prime Properties	Bulgarian Post Bank Α.Ε.	ΖΗΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΑ	Eurobank Cards ΑΕ
Πιστωτικά υπόλοιπα									
Χρεωστικά υπόλοιπα									
Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.		89.660	221.847	28.791	58.048	13.942	46.500	1.783	1.531
Λότζικ Ντάτα Ινφορμείσον Σύστημα Α.Ε.	4.897								
Lamda Prime Properties	941.283								
EFG Private Bank LUX S.A.	45.029.888								
EFG Eurobank Leasing	130.109								
EFG Ασφαλιστική Α.Ε.Γ.Α.	14.137								
Euroworld Travel ΕΠΕ	2.186								
EFG Business Services Α.Ε.	555								
	46.123.055	89.660	221.847	28.791	58.048	13.942	46.500	1.783	1.531
Πιστωτικά υπόλοιπα									
Χρεωστικά υπόλοιπα									
Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.				152.680	277		38.589		86.632
Lamda Estate Development		725.411							
EFG Private Bank LUX S.A.		45.030.338							
EFG Eurobank Leasing		130.109							
Business Exchange S.A.		174							
Λότζικ Ντάτα Ινφορμείσον Σύστημα Α.Ε.		3.540							
EFG Eurobank Cards		1.077							
EFG Ασφαλιστικές Υπηρεσίες Α.Ε.		1.419							
Bank Post		1.069							
EFG Business Services Α.Ε.		14							
		45.893.151		152.680	277		38.589		86.632

2005	Eurobank Properties A.E.E.A.Π.	Hellas On Line	Sete Group	Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων	ΖΗΝΩΝ Ακίνητα Α.Ε.	Φιλοξενία '04 Α.Ε.	Logic Dis
Χρεωστικά υπόλοιπα							
Eurobank Properties A.E.E.A.Π.		3.933	75.765	28.082	3.171	64.802	746.649
Lamda Estate Development	68.067						
EFG Private Bank LUX S.A.	0						
EFG Eurobank Leasing	38.819.070						
Business Exchange S.A.	1.524						
EFG Eurobank Cards	1.077						
EFG Ασφαλιστικές Υπηρεσίες Α.Ε.	504						
Eurolife ΑΕΓΑ	23.992						
Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων	10.710						
Hellas on Line	54.426						
Sete Group	39.900						
EFG Business Services Α.Ε.	86						
	39.019.356	3.933	75.765	28.082	3.171	64.802	746.649

3.16 ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΙ ΕΠΟΠΤΙΚΑ ΟΡΓΑΝΑ ΚΑΙ ΑΝΩΤΕΡΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΣΤΕΛΕΧΗ

Ως ανώτατα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα της Εταιρίας νοούνται: α) τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου, β) τα μέλη της Επενδυτικής της Επιτροπής, γ) ο Γενικός Διευθυντής, δ) ο Οικονομικός Διευθυντής, ε) ο Διευθυντής Επενδύσεων στ) η Εσωτερική Ελεγκτής και ζ) το αρμόδιο στέλεχος («Επόπτης») για την πρόληψη και καταστολή της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες σύμφωνα με το ν. 2331/1995. Αναλυτικότερα τα ανώτατα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα της Εταιρίας είναι:

α) Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

- Χαράλαμπος Κύρκος, Πρόεδρος Δ.Σ. – Μν Εκτελεστικό Μέλος
- Λάμπρος Αναγνωστόπουλος, Αντιπρόεδρος Δ.Σ. – Μν Εκτελεστικό Μέλος
- Αριστοτέλης Καρυτινός, Μέλος Δ.Σ. – Εκτελεστικό Μέλος
- Νικόλαος Γαλέτας, Μέλος Δ.Σ. – Εκτελεστικό Μέλος
- Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου, Μέλος Δ.Σ. – Μν Εκτελεστικό Μέλος
- Σπυρίδων Μακρυδάκης, Μέλος Δ.Σ. – Ανεξάρτητο Μν Εκτελεστικό Μέλος
- Δημήτριος Σερμπέτης, Μέλος Δ.Σ. – Ανεξάρτητο Μν Εκτελεστικό Μέλος

β) Τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής

- Νικόλαος Γαλέτας, Πρόεδρος
- Επαμεινώνδας Πανάς, Γραμματέας
- Αριστοτέλης Καρυτινός
- Λάμπρος Αναγνωστόπουλος
- Δημήτριος Ράπτης

γ) Ο Γενικός Διευθυντής

- Νικόλαος Γαλέτας, Πρόεδρος

δ) Ο Οικονομικός Διευθυντής

- Ηλίας Παπαηλιόπουλος

ε) Ο Διευθυντής Επενδύσεων

- Γιώργος Χρυσικός

στ) Η Εσωτερική Ελεγκτής

- Αικατερίνη Κοκορέ

ζ) Το αρμόδιο στέλεχος («Επόπτης») για την πρόληψη και καταστολή της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες σύμφωνα με το ν. 2331/1995

- Άννα Χαλκιαδάκη

3.16.1 Διοικητικό Συμβούλιο, ανώτερα διοικητικά και διευθυντικά στελέχη

Η Εταιρία διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο, αποτελούμενο από τέσσερα (4) έως επτά (7) μέλη, τα οποία εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση.

Η θητεία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου είναι τριετής, αρχίζει την ημέρα της Γενικής Συνέλευσης που τα εξέλεξε και λήγει με την εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου από την τακτική Γενική Συνέλευση που θα συνέλθει ύστερα από τρία (3) έτη, μη δυναμένης, πάντως, να υπερβεί την τετραετία.

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι πάντοτε επανεκλέξιμα και ελεύθερα ανακλητά.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, που υποχρεωτικά συνεδριάζει τουλάχιστον μία φορά το μήνα, θεωρείται ότι βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται τα μισά συν ένα από τα μέλη του, χωρίς ποτέ ο αριθμός των συμβούλων που παρίστανται αυτοπροσώπως να είναι κατώτερος από τρεις (3).

Οι αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου λαμβάνονται με απόλυτη πλειοψηφία των συμβούλων οι οποίοι παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται.

Το σημερινό Διοικητικό Συμβούλιο («Δ.Σ.») της Εταιρίας, εξελέγη από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 24.8.2005, συγκροτήθηκε σε σώμα σύμφωνα με την από 24.8.2005 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου (Δημοσιεύθηκε στο υπ' αριθμ. 11770/14.11.2005 Φ.Ε.Κ. (τ. Α.Ε. & Ε.Π.Ε.)) και αποτελείται από τα ακόλουθα μέλη:

Ονοματεπώνυμο	Θέση στο Δ.Σ.	Επάγγελμα	Διεύθυνση κατοικίας
Χαράλαμπος Κύρκος του Μαργαρίτη	Πρόεδρος Δ.Σ. – Μη Εκτελεστικό Μέλος	Τραπεζικός Υπάλληλος	Π. Μπακογιάννη 32B, Κηφισιά
Λάμπρος Αναγνωστόπουλος του Γεωργίου	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.– Μη Εκτελεστικό Μέλος	Ιδιωτικός Υπάλληλος	Παραρρηγοπούλου 32, Παλαιό Ψυχικό
Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Εκτελεστικό Μέλος	Τραπεζικός Υπάλληλος	Εκάτης 11–13, Χαλάνδρι (Πάτημα)
Νικόλαος Γαλέτας του Ιωάννου	Εκτελεστικό Μέλος	Ιδιωτικός Υπάλληλος	Κλεοβούλης 34, Ζωγράφου
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου του Νικολάου	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Ιδιωτικός Υπάλληλος	28 Crawford str., Λονδίνο (Αγγλία)
Σπυρίδων Μακρυδάκης του Γεωργίου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	Ιδιωτικός Υπάλληλος	Μ. Κουνδούρου 52, Πειραιάς
Δημήτριος Σερμπέτης του Χρήστου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	Ιδιωτικός Υπάλληλος	Κριεζή 13, Χαλάνδρι

Η θητεία του ως άνω Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 24.8.2008 και παρατείνεται αυτοδικαίως έως την Τακτική Γενική Συνέλευση, που θα συνέλθει εντός του πρώτου εξαμήνου του έτους 2009.

Το Δ.Σ. περιλαμβάνει πέντε (5) μη εκτελεστικά μέλη εκ των οποίων δύο (2) μέλη, ο κ. Σπ. Μακρυδάκης και ο κ. Δ. Σερμπέτης είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Ν.3016/2002.

Σε περίπτωση απουσίας ή κωλύματος του Προέδρου και Αντιπροέδρου, τα καθήκοντα του Προέδρου, όπως αυτά προκύπτουν από τον νόμο ή το καταστατικό, θα ασκεί το εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ., κ. Αριστοτέλης Καρυτινός.

Μεταξύ των ως άνω μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των μελών των λοιπών διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων της Εταιρίας και των διευθυντικών στελεχών αυτής δεν υφίσταται οικογενειακός δεσμός.

Το σημερινό Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, εξελέγη από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 24.8.2005. Πριν την εν λόγω Έκτακτη Γενική Συνέλευση, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας αποτελούνταν από τους κ.κ. Χαράλαμπος Κύρκο, Λάμπρο Αναγνωστόπουλο, Αριστοτέλη Καρυτινό, Βασίλειο Μπρακούλια και Χριστόφορο Παπαχριστοφόρου.

Συγκεκριμένα, η από 30.6.2003 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας αποφάσισε, μεταξύ άλλων, τα εξής:

- την επικύρωση εκλογής του κ. Χριστόφορου Παπαχριστοφόρου ως νέου μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος κ. Γεωργίου Κουντούρη και

• Την εκλογή των κ.κ. Χαράλαμπου Κύρκου, Λάμπρου Αναγνωστόπουλου, Αριστοτέλη Καρυτινού, Βασιλείου Μπρακούλια και Χριστόφορου Παπαχριστοφόρου ως μελών του νέου Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, με τριετή θητεία.

Πλην των ανωτέρω, δεν έχουν λάβει χώρα άλλες αλλαγές στη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας κατά την τελευταία διετία.

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

Διοικητικό Συμβούλιο

Χαράλαμπος Κύρκος, Πρόεδρος Δ.Σ. – Μη Εκτελεστικό Μέλος

Ο Χαράλαμπος Μ. Κύρκος, ετών 53, είναι Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας από το 2000. Εργάζεται στον Όμιλο EFG Bank Group από το 1995 και επί του παρόντος είναι Γενικός Διευθυντής Risk Management στην Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. Στο παρελθόν, (1994 - 1995), διετέλεσε Διευθύνων Σύμβουλος στην Εγνατία Τράπεζα A.E., Διευθύνων Σύμβουλος της Banque Nationale de Grece, France (μίας εταιρείας συμφερόντων της Εθνικής Τράπεζας σε συνεργασία με την Credit Lyonnais στο Παρίσι) (1992-1995) και Γενικός Διευθυντής της ETEBA (1989-1992). Είναι κάτοχος πτυχίου Ηλεκτρολόγου και Μηχανολόγου Μηχανικού από το Εθνικό Μετσόβειο Πολυτεχνείο Αθηνών και μεταπτυχιακού διπλώματος στη Διοίκηση (management) από το Massachusetts Institute of Technology των ΗΠΑ.

Λάμπρος Αναγνωστόπουλος, Αντιπρόεδρος Δ.Σ. – Μη Εκτελεστικό Μέλος

Ο Λάμπρος Γ. Αναγνωστόπουλος, ετών 43, είναι μη εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. της Εταιρείας από το 2000 και μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής. Είναι επίσης Διευθύνων Σύμβουλος και μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Lambda Development A.E., μίας εταιρείας ανάπτυξης ακινήτων και μέλος του Ομίλου Λάτση, από το 2000, και από το 1998 είναι Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου και μέλος της επενδυτικής επιτροπής της Sete Advisory Services A.E., μίας εταιρείας παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών για κεφάλαια επενδυτικού κινδύνου. Από το 1992 έως το 2000, εργάστηκε στην Sete A.E., μέλος του Ομίλου Λάτση και μέτοχος της Εταιρείας, από το 1994 έως το 2000 ως Βοηθός του Προέδρου και ως Διευθυντής της Ομάδας Επιχειρηματικού Σχεδιασμού και από το 1992 έως το 1994 ως Διευθυντής του Τμήματος Επιχειρηματικού Σχεδιασμού. Είναι κάτοχος πτυχίου Ναυπηγού Μηχανολόγου μηχανικού από το Εθνικό Μετσόβειο Πολυτεχνείο Αθηνών, μεταπτυχιακού διπλώματος στη διαχείριση των ωκεάνιων συστημάτων από το Massachusetts Institute of Technology των ΗΠΑ και μεταπτυχιακού διπλώματος από το School of Management του Massachusetts Institute of Technology.

Αριστοτέλης Καρυτινός, Μέλος Δ.Σ. – Εκτελεστικό Μέλος

Ο Αριστοτέλης Δ. Καρυτινός, ετών 49, είναι μέλος του Δ.Σ. της Εταιρείας από το 2000, και από το 2005 είναι εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. της Εταιρείας και μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής. Από τον Αύγουστο 2004 είναι Αναπληρωτής Γενικός Διευθυντής της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. και Διευθυντής του Τομέα Real Estate, υπεύθυνος για την πραγματοποίηση επενδύσεων σε ακίνητα και παροχής υπηρεσιών επί ακινήτων στην Ελλάδα και τα Βαλκάνια. Από το 2000 έως το 2005, διετέλεσε Διευθύνων Σύμβουλος της EFG Eurobank Properties A.E. (που ήταν η επωνυμία της Εταιρείας πριν την μετατροπή της σε Α.Ε.Ε.Α.Π.). Στο παρελθόν, από το 1995 έως το 2000, διετέλεσε Διευθυντής της Διεύθυνσης Στεγαστικών Δανείων της Interbank, που αργότερα συγχωνεύτηκε με την EFG Eurobank Ergasias A.E.. Είναι πτυχιούχος οικονομολόγος του Πανεπιστημίου Αθηνών και κάτοχος μεταπτυχιακού διπλώματος στην αστική οικονομία του Πάντειου Πανεπιστημίου και διδακτορικού τίτλου Χρηματοοικονομικής του Πανεπιστημίου Warwick.

Νικόλαος Γαλέτας, Μέλος Δ.Σ. – Εκτελεστικό Μέλος

Ο Νικόλαος Γαλέτας, ετών 70, είναι Γενικός Διευθυντής και εκτελεστικό μέλος του Δ.Σ. της Εταιρείας από το 2005 και μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής. Από το 2003 έως το 2005, διετέλεσε σύμβουλος της διοίκησης της EFG Eurobank Properties A.E. (που ήταν η επωνυμία της Εταιρείας πριν την μετατροπή της σε Α.Ε.Ε.Α.Π.). Στο παρελθόν, από το 1974 έως το 2002, εργάστηκε για την Εθνική Τράπεζα Επενδύσεων Βιομηχανικής Ανάπτυξης, από το 1974 έως το 1984 στην τεχνική της διεύθυνση, από το 1984 έως το 1987 ως Αναπληρωτής Διευθυντής της τεχνικής διεύθυνσης, από το 1987 έως το 1992 ως Διευθυντής της τεχνικής διεύθυνσης, από το 1992 έως το 2001 ως Γενικός Διευθυντής, και τέλος από το 2001 έως 2002 ως σύμβουλος της διοίκησης της τράπεζας. Είναι κάτοχος πτυχίου μηχανολόγου και ηλεκτρολόγου μηχανικού από το Εθνικό Μετσόβειο Πολυτεχνείο Αθηνών.

Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου, Μέλος Δ.Σ. – Μη Εκτελεστικό Μέλος

Ο Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου, ετών 37, είναι μέλος του Δ.Σ. από το Μάιο 2003. Επί του παρόντος είναι επίσης Managing Director του Τμήματος Real Estate Opportunity Funds, συμφερόντων Deutsche Bank AG όπου είναι υπεύθυνος για τις επενδυτικές δραστηριότητες και τις δραστηριότητες διαχείρισης περιουσιακών στοιχείων στην Ιταλία, την Ελλάδα, Τουρκία και τις χώρες των Βαλκανίων. Εργάζεται ως στέλεχος στο χώρο του real estate investment banking της Deutsche Bank από το 1999. Κατά τη διάρκεια της θητείας του έχει υλοποιήσει και κατόπιν διαχειριστεί επενδύσεις σε χαρτοφυλάκια ή εταιρίες ακινήτων αξίας άνω των 4 δισεκατομμυρίων ευρώ. Είναι κάτοχος πτυχίου οικονομικών από το London School of Economics and Political Science και κάτοχος μεταπτυχιακού διπλώματος από το Business School of Bocconi, Ιταλία.

Σπυρίδων Μακρυδάκης, Μέλος Δ.Σ. – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Ο Σπύρος Μακρυδάκης, ετών 64, είναι μέλος του Δ.Σ. της Εταιρίας από το 2005. Επί του παρόντος είναι Καθηγητής-Ερευνητής στο INSEAD, μια θέση που κατέχει από το 1998, και από το 2004 είναι Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της PrivatSea, μίας εταιρίας του Ομίλου Λάτση που δραστηριοποιείται στον τομέα των mega-yachts. Επί του παρόντος είναι επίσης Πρόεδρος του Συμβουλίου της VoiceWeb και στο Διοικητικό Συμβούλιο της PrivatSea Yachting, PrivatSea Projects, BE ("Business Exchange"), e-solutions (ως Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου) και στην HOL ("Hellas On Line"). Από το 2000 έως το 2004, διετέλεσε Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της Lamda Development A.E., μίας εταιρίας ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας και μέλος του Ομίλου Λάτση και μετόχου της Εταιρίας. Από το 1999 έως το 2001, ήταν επίσης Επιμελητής του International Journal of Forecasting. Πρόσφατα, έχει διατελέσει μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της QMS ("Quality Management Systems", ως Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου), Lamda Hellix, B4Retail, Property ΕΠΕ, και Μαρίνας Φλοίσβου. Είναι κάτοχος διδακτορικού τίτλου και μεταπτυχιακού διπλώματος διοίκησης επιχειρήσεων από το Graduate School of Business του New York University, καθώς και κάτοχος διπλώματος από το Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα της Σχολής Βιομηχανικών Σπουδών, στην Αθήνα.

Δημήτριος Σερμπέτης, Μέλος Δ.Σ. – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Ο Δημήτριος Σερμπέτης, ετών 62, είναι μέλος του Δ.Σ. από το 2005. Από το 2001 είναι ο διαχειριστής και διευθυντής του ελληνικού παραρτήματος της SGI Ingenierie Sarl, που είναι μέλος του διεθνούς ομίλου συμβούλων SGI Consulting. Από το 2001 έως το 2005 ήταν Πρόεδρος της SGI-Trademco S.A., μίας εταιρίας τεχνικών μελετών και συμβούλων. Από το 2000 έως το 2001, ήταν Διευθύνων Σύμβουλος της SGI-Hellas A.E. Διετέλεσε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου αρκετών εταιριών του Ομίλου Λάτση. Υπήρξε Διευθυντής και Σύμβουλος Διοίκησης στην Ελληνική Τράπεζα Βιομηχανικής Αναπτύξεως από το 1969 μέχρι και το 1988. Είναι διπλωματούχος Πολιτικός Μηχανικός του Εθνικού Μετσόβειου Πολυτεχνείου και έχει μεταπτυχιακό δίπλωμα διοίκησης επιχειρήσεων (MBA) και μεταπτυχιακή εκπαίδευση στην αξιολόγηση επενδύσεων ως υπότροφος της World Bank στην Washington, D.C.

Διευθυντικά Στελέχη**Ηλίας Παπαηλιόπουλος, Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών**

Ο Ηλίας Παπαηλιόπουλος, ετών 64, είναι ο Οικονομικός Διευθυντής της Εταιρίας από το 1992. Από το 1991 έως το 1992 ήταν ο Οικονομικός Διευθυντής της «Ελληνικά Ξενοδοχεία Α.Ε.», και προηγουμένως, από το 1970 έως το 1991, ήταν ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου της «Αιγαίο Κλωστοϋφαντουργία Α.Ε.» Είναι κάτοχος πτυχίου διοίκησης επιχειρήσεων από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών (πρώην Ανωτάτη Εμπορική).

Γιώργος Χρυσικός, Διευθυντής Επενδύσεων

Ο Γιώργος Χρυσικός, ετών 33, Διευθυντής Επενδύσεων από το 2006. Από τον Απρίλιο του 2005 εκτελεί χρέη Διευθυνόντος Συμβούλου της CVP Ltd. Management Consultants, μίας εταιρίας που συν-ίδρυσε. Πριν συν-ιδρύσει την CVP Ltd. Management Consultants διετέλεσε Διευθύνων Σύμβουλος για την DTZ Greece A.E. από τον Σεπτέμβριο 2003 έως το Απρίλιο 2005. Διετέλεσε επίσης εξωτερικός σύμβουλος του Διοικητικού Συμβουλίου του Ομίλου ΙΑΣΩ από τον Ιανουάριο 2003 έως το Δεκέμβριο 2005, και από το 2001 έως το 2003 ήταν ανώτερο στέλεχος με ειδίκευση στο private equity για την McKinsey & Company, Inc. Το 2000 εργάστηκε για την McKinsey & Company, Inc. ως στέλεχος με ειδίκευση στην χρηματοδότηση επιχειρήσεων και επιχειρηματική στρατηγική. Από το 1997 έως το 1999, ήταν υπεύθυνος έργου (project manager) στην Ήφαιστος Α.Ε. Είναι κάτοχος πτυχίων πολιτικού μηχανικού και διαχείρισης κατασκευών

από το Εθνικό Μετσόβειο Πολυτεχνείο Αθηνών και το University of California, Berkeley, αντίστοιχα, και κάτοχος μεταπτυχιακού διπλώματος (MBA) εταιρικής χρηματοδότησης και στρατηγικής από το Columbia Business School των ΗΠΑ.

Εκπροσώπηση

Στην από 24.8.2005 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, αποφασίστηκαν τα ακόλουθα σχετικά με την εκπροσώπηση της Εταιρίας:

I. Με εξαίρεση τις περιπτώσεις κατά τις οποίες ο νόμος και το καταστατικό απαιτούν συλλογική ενέργεια του Διοικητικού Συμβουλίου και με την επιφύλαξη της υπό II περίπτωσης, έναντι του Δημοσίου και οποιουδήποτε τρίτου, φυσικού ή νομικού προσώπου, δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου, η Εταιρία εκπροσωπείται και δεσμεύεται πάντοτε με δύο υπογραφές, ως κατωτέρω:

A. Σε κάθε περίπτωση διαχείρισης ή διοίκησης των εταιρικών υποθέσεων, με τις από κοινού υπογραφές δύο οποιωνδήποτε από τους κ.κ. Νικόλαο Γαλέτα, Αριστοτέλη Καρυτινό και Ηλία Παπαηλιόπουλο (κάτοικος Πεύκης Αττικής, οδός Ελ. Βενιζέλου αρ. 19).

B. Για τις κατωτέρω αναφερόμενες πράξεις:

α) σύναψη συμβάσεων για αγορά ή πώληση από την Εταιρία κινητών αξιών ή ακινήτων: με τις από κοινού υπογραφές των κ.κ. Νικολάου Γαλέτα και Αριστοτέλη Καρυτινού,

β) σύναψη, τροποποίηση και λύση συμβάσεων μισθώσεως ακινήτων, συμπεριλαμβανομένης και της για οποιοδήποτε λόγο καταγγελίας των συμβάσεων αυτών από την Εταιρία τόσο ως εκμισθώτρια όσο και ως μισθώτρια: είτε με τον τρόπο που αναφέρεται ανωτέρω στην παράγραφο Α είτε με τις από κοινού υπογραφές ενός από τους αναφερομένους στην παράγραφο Α και ενός από τους κ.κ. Γεώργιο Μαντζαβινάτο (κάτοικος Αγ. Στεφάνου Αττικής, οδός Ρόδων και Λεβάντας), Δημήτριο Ανδρίτσο (κάτοικος Ν. Σμύρνης Αττικής, οδός Βάρνης αρ. 9) και Ναταλία Στράφτη (κάτοικος Κηφισιάς Αττικής, οδός Ρ. Φεραίου αρ. 13),

γ) σύναψη, τροποποίηση και λύση συμβάσεων για: i) αγορά ή πώληση από την Εταιρία οποιωνδήποτε κινητών πραγμάτων και ii) παροχή στην Εταιρία υπηρεσιών οποιασδήποτε φύσης με οποιουσδήποτε όρους, έναντι αμοιβής ανεξαρτήτως ποσού: είτε με τον τρόπο που αναφέρεται ανωτέρω στην παράγραφο Α είτε με τις από κοινού υπογραφές ενός από τους αναφερομένους στην παράγραφο Α και ενός από τους κ.κ. Χρήστο Ρεκούμη (κάτοικος Αμαρουσίου Αττικής, οδός Πλαταιών αρ. 40) και Θηρεσία Μεσσάρη (κάτοικος Καλλιθέας Αττικής, οδός Γ. Κρέμου αρ. 161).

II. Ειδικά στις κατωτέρω, περιοριστικώς αναφερόμενες, περιπτώσεις, για την εκπροσώπηση και δέσμευση της Εταιρίας αρκεί και μία μόνο υπογραφή, ως εξής:

α) για την αγορά από την Εταιρία οποιωνδήποτε κινητών πραγμάτων μέχρι ποσού € 4.500 ανά τιμολόγιο, όπως και για την παροχή στην Εταιρία υπηρεσιών οποιασδήποτε φύσης έναντι αμοιβής μέχρι ποσού € 4.500 ανά περίπτωση, αρκεί η υπογραφή ενός οποιουδήποτε από τους κ.κ. Νικόλαο Γαλέτα, Αριστοτέλη Καρυτινό και Θηρεσία Μεσσάρη,

β) για την υπογραφή των καταστάσεων επιθεωρήσεως εργασίας, τις αναγγελίες προς τον Ο.Α.Ε.Δ., τις βεβαιώσεις απασχολήσεως του προσωπικού, καθώς και για την υπογραφή κάθε εγγράφου σχετικού με τα θέματα του προσωπικού, αρκεί η υπογραφή ενός οποιουδήποτε από τους κ.κ. Νικόλαο Γαλέτα, Αριστοτέλη Καρυτινό και Ηλία Παπαηλιόπουλο, και

γ) για την εξυπηρέτηση των τρεχουσών συναλλαγών της Εταιρίας με τις Αρχές (Δ.Ο.Υ., Νομαρχία κλπ.), τις πάσης φύσεως Υπηρεσίες, Οργανισμούς ή Επιχειρήσεις Κοινής Ωφελείας (ενδεικτικά Εταιρία Υδάτων, Δ.Ε.Η., Ο.Τ.Ε., ως και κάθε άλλος παρεμφερής Οργανισμός ή Επιχείρηση ή Δημόσια Κοινοτική ή Δημοτική Υπηρεσία), όπως και με Οργανισμούς Κύριας και Επικουρικής Ασφάλισης (Ι.Κ.Α. κλπ.), για τη σύναψη των σχετικών συμβάσεων, παροχή των απαιτούμενων εγγυήσεων και υπογραφή κάθε απαιτούμενου εγγράφου, αρκεί η υπογραφή ενός οποιουδήποτε από τους κ.κ. Ηλία Παπαηλιόπουλο, Ζαχαρία Ζαχαρόπουλο (κάτοικος Αθηνών, οδός Νεοπτόλεμου αρ. 23), Θηρεσία Μεσσάρη και Χριστίνα Ταγκαρέλη (κάτοικος Αθηνών, οδός Παγωνιανής αρ. 6), καθώς και η υπογραφή οποιουδήποτε προσώπου, υπαλλήλου ή μη, κατόπιν σχετικής ειδικής εξουσιοδοτήσεώς του από οποιονδήποτε από τους ανωτέρω κ.κ. Ηλία Παπαηλιόπουλο, Ζαχαρία Ζαχαρόπουλο, Θηρεσία Μεσσάρη και Χριστίνα Ταγκαρέλη.

III. Σε θέματα συνάψεως, τροποποιήσεως, λύσεως ή καταγγελίας συμβάσεων εργασίας, η Εταιρία εκπροσωπείται και δεσμεύεται με τις υπογραφές των κ.κ. Νικολάου Γαλέτα, Αριστοτέλη Καρυτινού και Ηλία Παπαηλιόπουλου, ενεργούντων ανά δύο.

IV. Ειδικά προκειμένου περί μηνύσεων ή εγκλήσεων ή παραιτήσεως από αυτές, δηλώσεων παραστάσεως πολιτικής αγωγής σε όλα τα στάδια της προδικασίας ή το ακροατήριο ή παραιτήσεως από αυτές, ασκήσεως όλων των δικαιωμάτων του πολιτικής ενάγοντος, ασκήσεως ενδίκων μέσων κατά ποινικών αποφάσεων και Βουλευμάτων ή παραιτήσεως από τέτοια ένδικα μέσα, δόσεως όρκων καθώς και σε όλες γενικώς τις περιπτώσεις διενέργειας δικαστικών ή εξώδικων πράξεων σχετικών με διαφορές της Εταιρίας και παραστάσεως σε υποθέσεις οποιασδήποτε φύσεως (αστικής, ποινικής, διοικητικής κλπ.) επί παντός δικαστηρίου, ημεδαπού ή αλλοδαπού, συμπεριλαμβανομένων του Αρείου Πάγου και του Συμβουλίου της Επικρατείας, ή αυτοπρόσωπης εμφάνισης ενώπιον εισαγγελικής ή άλλης δικαστικής αρχής, την Εταιρία εκπροσωπούν και δεσμεύουν, ως όργανά της, ενεργώντας χωριστά, είτε οι κ.κ. Χαράλαμπος Κύρκος, Νικόλαος Γαλέτας και Αριστοτέλης Καρυτινός, είτε οποιοσδήποτε υπάλληλος της Εταιρίας ή τρίτος, πληρεξούσιος δικηγόρος ή μη, στον οποίο οποιοσδήποτε από τους ανωτέρω θα έχει παράσχει σύμφωνα με τον νόμο πληρεξουσιότητα να προβαίνει σε οποιαδήποτε από τις ανωτέρω πράξεις ή ενέργειες.

3.17 ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

Η Εταιρία έχει συμμορφωθεί με τις διατάξεις περί εταιρικής διακυβέρνησης σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

Ο Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας της Εταιρίας καταρτίστηκε με την απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου της 29.9.2005 και τροποποιήθηκε, κατόπιν, με την απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου της 6.2.2006, και περιέχει το περιεχόμενο, που προβλέπεται στο άρθρο 6 παρ. 2 ν. 3016/2002, ως ισχύει μετά την 10.7.2005, και στις υπ' αριθμ. 5/204/14.11.2000 και 3/347/12.7.2005 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ιδίως ως ισχύει η πρώτη μετά την τελευταία τροποποίησή της από την υπ' αριθμ. 3/348/19.7.2005 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Ο Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας καθορίζει την οργανωτική δομή της Εταιρίας, τις αρμοδιότητες των επιτροπών, διευθύνσεων, υπηρεσιών και τμημάτων καθώς και τις σχέσεις με τη Διοίκηση και μεταξύ τους. Συγκεκριμένα, καθορίζει μεταξύ άλλων, τις αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής, της Διεύθυνσης Επενδύσεων, της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου, του Τμήματος Εξυπηρέτησης Μετόχων και Τμήματος Εταιρικών Ανακοινώσεων.

Διαχειριστικά και Εποπτικά Όργανα

Σύμφωνα με το Οργανόγραμμα της Εταιρίας, που παρατίθεται στον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της Εταιρίας, η Εταιρία διαθέτει μεταξύ άλλων:

- Επενδυτική Επιτροπή,
- Διεύθυνση Επενδύσεων,
- Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου,
- Τμήματα Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων,
- Υπεύθυνη Τήρησης Κανονιστικών Υποχρεώσεων

Επενδυτική Επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή της Εταιρίας απαρτίζεται από 5 μέλη και συγκροτήθηκε σε σώμα, σύμφωνα με την από 29.9.2005 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, που υποβλήθηκε στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς την 23.11.2005 (αριθμ. πρωτ. 29386). Στην Επενδυτική Επιτροπή συμμετέχουν οι ακόλουθοι:

1. Νικόλαος Γαλέτας του Ιωάννου, ιδιωτικός υπάλληλος, κάτοικος Ζωγράφου Αττικής, οδός Κλεοβούλης αρ. 34, Πρόεδρος,
2. Επαμεινώνδας Πανάς του Ευστάθιου, καθηγητής πανεπιστημίου, κάτοικος Μαραθώνα Αττικής, οδός Οδυσσέα Ελύτη αρ. 12, Γραμματέας,
3. Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου, τραπεζικός υπάλληλος, κάτοικος Χαλανδρίου (Πάτημα) Αττικής, οδός Εκάτης αρ. 11 – 13,

4. Λάμπρος Αναγνωστόπουλος του Γεωργίου, ιδιωτικός υπάλληλος, κάτοικος Παλαιού Ψυχικού Αττικής, οδός Παπαρρηγοπούλου αρ. 32, και

5. Δημήτριος Ράπτης του Νικολάου, τραπεζικό στέλεχος, κάτοικος Λονδίνου Αγγλίας, οδός Clifton Gardens αρ. 6.

Μεταξύ των ως άνω μελών της Επενδυτικής Επιτροπής και των μελών των λοιπών διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων της Εταιρίας και των διευθυντικών στελεχών αυτής δεν υφίσταται οικογενειακός δεσμός.

Ο Εσωτερικός Κανονισμός της Επενδυτικής Επιτροπής, αποτελεί παράρτημα του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρίας, αρχικά καταρτίστηκε και τέθηκε σε ισχύ με την απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου της 29.9.2005 και κατόπιν, τροποποιήθηκε με την απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου της 6.2.2006, σύμφωνα με τον οποίο η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από 5 – 6 μέλη, που ορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο, ένα εκ των οποίων είναι υποχρεωτικά ο Γενικός Διευθυντής της Εταιρίας, ο οποίος ενεργεί και ως Πρόεδρος αυτής και είναι το ιεραρχικά ανώτερο μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής, και ένα εκ των οποίων είναι ανεξάρτητο τόσο σε σχέση με την Εταιρία (και τις συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες) όσο και με τους μετόχους, ενώ ένα από αυτά ορίζεται Γραμματέας της, ο οποίος κατατάσσεται ιεραρχικά.

Η Επιτροπή έχει ενδεικτικά τις ακόλουθες αρμοδιότητες:

- Τον καθορισμό της επενδυτικής στρατηγικής και πολιτικής της Εταιρίας,
- Την λήψη αποφάσεων σχετικά με την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων, ρευστοποίηση υπάρχουσών επενδύσεων και άλλες σχετικές δραστηριότητες όπως, π.χ. νέες μισθώσεις ή επαναδιαπραγμάτευση υφιστάμενων μισθώσεων,
- Τον ορισμό επενδυτικού ορίζοντα κάθε νέας επένδυσης ξεχωριστά και συγκριτικά με το υπόλοιπο χαρτοφυλάκιο,
- Τον καθορισμό του ετήσιου προϋπολογισμού για νέες επενδύσεις και πρόβλεψη σχετικά με τον τρόπο χρηματοδότησης αυτών,
- Τη διαχείριση των διαθεσίμων της Εταιρίας, που προκύπτουν από έσοδα από μισθώματα ή μερίσματα,
- Την λήψη αποφάσεων σχετικά με την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων μετά από αξιολόγηση των επενδυτικών ευκαιριών, που υποβάλλονται στην Επενδυτική Επιτροπή από τον επενδυτικό σύμβουλο της Εταιρίας (Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. εφεξής «Σύμβουλος» δυνάμει της από 30.12.2005 σύμβασης με την Εταιρία),
- Τον καθορισμό των όρων μισθώσεων των ακινήτων, που περιέχονται στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας, είτε πρόκειται για νέες μισθώσεις είτε πρόκειται για επαναδιαπραγμάτευση υφιστάμενων μισθώσεων, μετά από σχετική εισήγηση του Συμβούλου ,
- Την λήψη αποφάσεων σχετικά με ρευστοποίηση επενδύσεων μετά από σχετική εισήγηση του Συμβούλου λαμβάνοντας υπ' όψιν κάθε φορά αν: 1) η κάθε επένδυση αποφέρει τις προσδοκώμενες αποδόσεις, 2) αν υπάρχει εναλλακτική μορφή επένδυσης η οποία θα αποφέρει στην Εταιρία μεγαλύτερη απόδοση, 3) ποια είναι η κατάλληλη χρονική στιγμή για να αποσυρθεί η Εταιρία από τη συγκεκριμένη επένδυση.

Η Επενδυτική Επιτροπή δύναται να συνεδριάζει μόνο όταν βρίσκεται σε απαρτία, ήτοι όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται όλα τα μέλη της, τουλάχιστον μία φορά το μήνα ή όποτε άλλοτε κρίνεται (από οποιοδήποτε από τα μέλη της) αναγκαίο ή σκόπιμο, μετά από πρόσκληση του Προέδρου της, ενώ ο Γραμματέας της είναι υπεύθυνος για την τήρηση πρακτικών των συνεδριάσεων, όπου καταγράφονται οι αποφάσεις της Επιτροπής και υπογράφονται από όλα τα μέλη, αντίγραφα δε των πρακτικών εκδίδονται από τον Πρόεδρο ή το διορισμένο με σχετικό πρακτικό της προς τούτο πρόσωπο.

Η Επενδυτική Επιτροπή αποφασίζει με ομόφωνη απόφαση του συνόλου των μελών της, η οποία λαμβάνεται μετά από ανταλλαγή απόψεων, βάσει σχετικών εισηγήσεων και αναλύσεων του Συμβούλου και μόνο κατόπιν εισήγησης αυτού, αλλά δε δεσμεύεται από αυτήν.

Σύντομα βιογραφικά σημειώματα των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής παρατίθενται κατωτέρω:

Νικόλαος Γαλέτας, Πρόεδρος

Σύντομο βιογραφικό σημείωμα του κ. Νικόλαου Γαλέτα παρατίθεται ανωτέρω.

Επαμεινώνδας Πανάς, Γραμματέας

Επαμεινώνδας Πανάς του Ευστάθιου, καθηγητής πανεπιστημίου, κάτοικος Μαραθώνα Αττικής, οδός Οδυσσέα Ελύτη αρ. 12, Γραμματέας.

Ο Επαμεινώνδας Πανάς, ετών 63, είναι ανεξάρτητο μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής. Από το 1977 ανήκει στο διδακτικό προσωπικό του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών και σήμερα είναι Καθηγητής Στατιστικής και Υπεύθυνος του Τμήματος Στατιστικής. Είναι κάτοχος πτυχίου μαθηματικών από το Πανεπιστήμιο Αθηνών, μεταπτυχιακού τίτλου (MSc) στην ποσοτική οικονομική από το University of Bristol και Διδάκτωρ της ΑΣΟΕΕ και του University of Uppsala στα οικονομικά.

Αριστοτέλης Καρυτινός, Μέλος

Σύντομο βιογραφικό σημείωμα του κ. Αριστοτέλη Καρυτινού παρατίθεται ανωτέρω.

Λάμπρος Αναγνωστόπουλος, Μέλος

Σύντομο βιογραφικό σημείωμα του κ. Λάμπρου Αναγνωστόπουλου παρατίθεται ανωτέρω.

Δημήτριος Ράπτης, Μέλος

Δημήτριος Ράπτης του Νικολάου, τραπεζικό στέλεχος, κάτοικος Λονδίνου Αγγλίας, οδός Clifton Gardens αρ. 6.

Ο Δημήτριος Ράπτης, ετών 30, αποτελεί μέλος της επενδυτικής επιτροπής. Εργάζεται στην Deutsche Bank AG από τον Ιούλιο 2000 και επί του παρόντος είναι Director του Τμήματος Real Estate Opportunity Funds της Deutsche Bank για την αναδιάρθρωση και υλοποίηση επενδύσεων σε ακίνητα στην Ιταλία, Τουρκία, Ελλάδα και Βαλκάνια. Στο παρελθόν, από τον Οκτώβριο του 1999 έως τον Ιούλιο 2000, ήταν στέλεχος του Τμήματος Επενδυτικής Τραπεζικής σε Ακίνητη Περιουσία της Credit Suisse First Boston. Πριν από την απασχόλησή του στην Credit Suisse First Boston, ήταν στέλεχος του Τμήματος Αγορών Δανειακού Κεφαλαίου / Τιτλοποίησης (Debt Capital Markets / Securitisation Group) της Deutsche Bank από τον Φεβρουάριο 1998 έως τον Σεπτέμβριο 1999 και αναλυτής της εταιρίας Bankers Trust Company από τον Ιούλιο 1996 έως τον Φεβρουάριο 1998. Είναι κάτοχος πτυχίου τραπεζικής και διεθνούς χρηματοοικονομίας από το City University Business School.

Διεύθυνση Επενδύσεων

Έργο της Διεύθυνσης Επενδύσεων είναι η διασφάλιση της καλής λειτουργίας της Εταιρίας ως προς την ανάπτυξη και διαχείριση της Ακίνητης Περιουσίας, των κινητών αξιών και των διαθεσίμων. Στην εκτέλεση του ανωτέρω έργου της, τη Διεύθυνση Επενδύσεων υποστηρίζει, με παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών, η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.

Αρμοδιότητες της Διεύθυνσης Επενδύσεων είναι (ενδεικτικώς):

- Η εξεύρεση επενδυτικών επιλογών σε συνεργασία τόσο με το Σύμβουλο όσο και με οποιαδήποτε πηγή που μπορεί να διασφαλίσει τη ροή επενδυτικών προτάσεων
- Η παρακολούθηση της απόδοσης του χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας της Εταιρίας, στηριζόμενη στις αναφορές του Συμβούλου σχετικά με την πορεία των επενδύσεών της,
- Η παραλαβή από το Σύμβουλο των εισηγήσεων και προώθηση αυτών προς την Επενδυτική Επιτροπή σχετικά με οποιαδήποτε επένδυση ή ρευστοποίηση επένδυσης σε ακίνητο εξετάζεται – η παροχή όλων των απαραίτητων στοιχείων που θα διευκολύνουν τις επενδυτικές αποφάσεις της Επιτροπής
- Η ανάλυση επενδύσεων σε κινητές αξίες και η προετοιμασία / υποβολή των σχετικών προτάσεων στην Επενδυτική Επιτροπή
- Η διαχείριση των διαθεσίμων (μετά από προηγούμενη συνεννόηση με τον Σύμβουλο έτσι ώστε να συνάδει η διαχείριση των διαθεσίμων με το προς υλοποίηση επενδυτικό πρόγραμμα σε ακίνητα)
- Η τακτική επικοινωνία με το Σύμβουλο για θέματα που αφορούν στη διαχείριση του χαρτοφυλακίου ακινήτων καθώς και των κινητών αξιών
- Ο έλεγχος της εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του Συμβούλου σε θέματα διαχείρισης ακινήτων όπως αυτές περιγράφονται στη σχετική σύμβαση συνεργασίας
- Η ενημέρωση του Γενικού Διευθυντή καθώς και της Επενδυτικής Επιτροπής σε περίπτωση μη τήρησης των υποχρεώσεων από μέρους του Συμβούλου
- Η παραλαβή και ο έλεγχος της πληρότητας των παραδοτέων του Συμβούλου καθώς και της τήρησης των διαδικασιών και του χρονοδιαγράμματος που συνδεόμαστε με τα ανωτέρω παραδοτέα

- Η μακροοικονομική και μικροοικονομική παρακολούθηση της πορείας των αγορών ενδιαφέροντος (εγχώριες και διεθνείς κεφαλαιαγορές και κτηματαγορές)
- Η ανάγνωση του ημερήσιου, εβδομαδιαίου και ειδικού Τύπου καθώς και των Αναφορών Αγοράς (market reports) του Συμβούλου για να υπάρχει διαρκής ενημέρωση σχετικά με τις εξελίξεις στην αγορά

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με την απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου της 6.2.2006, ο κ. Γ. Χρυσικός ορίστηκε Διευθυντής Επενδύσεων της Εταιρίας

Κατ' επιταγή του Ν. 3016/2002 για την εταιρική διακυβέρνηση και του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας, το οργανόγραμμα της Εταιρίας περιλαμβάνει εκτός των άλλων:

Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3016/2002, η διενέργεια εσωτερικού ελέγχου πραγματοποιείται από ειδική υπηρεσία της εταιρίας, στην οποία απασχολείται τουλάχιστον ένα φυσικό πρόσωπο πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης. Ο Εσωτερικός Έλεγχος εξετάζει και αξιολογεί το Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου, με στόχο την παροχή βοήθειας προς το προσωπικό της Εταιρίας και ειδικότερα τα στελέχη της Διοίκησης και τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ώστε να εντοπίζουν τυχόν ανεπάρκειες και εν εξελίξει προβλήματα της Εταιρίας και να εκπληρώνουν αποδοτικότερα τα καθήκοντα και τις αρμοδιότητές τους.

Ο Εσωτερικός Ελεγκτής και τυχόν άλλα μέλη της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου διορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας και είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης. Δεν μπορεί να ορισθεί ως μέλος της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου ή διευθυντικό στέλεχος της Εταιρίας ή συγγενής των παραπάνω μέχρι του δεύτερου βαθμού εξ αίματος ή εξ αγχιστείας.

Τα μέλη της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου κατά την άσκηση των καθηκόντων τους είναι ανεξάρτητα, δεν υπάγονται ιεραρχικά σε καμία άλλη υπηρεσιακή μονάδα της Εταιρίας, αναφέρονται στο Διοικητικό Συμβούλιο και εποπτεύονται από ένα έως τρία μη εκτελεστικά μέλη του, οριζόμενα εκάστοτε από αυτό.

Κατά την άσκηση των καθηκόντων τους, τα μέλη της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου δικαιούνται να λάβουν γνώση οποιουδήποτε βιβλίου, εγγράφου, αρχείου, τραπεζικού λογαριασμού και χαρτοφυλακίου της Εταιρίας και να έχουν πρόσβαση σε οποιαδήποτε υπηρεσία της Εταιρίας. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και οι τυχόν υπόλοιποι Διαχειριστές οφείλουν να συνεργάζονται και να παρέχουν πληροφορίες στην Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου και γενικώς να διευκολύνουν το έργο της.

Εκπρόσωποι της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου έχουν δικαίωμα να παρίσταται κατά τις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων.

Σύμφωνα με την απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου της 6.2.2006, η κα Αικατερίνη Κοκορέ διορίστηκε υπεύθυνη της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρίας, σε αντικατάσταση της κας Παναγιώτας Λιώτα, και θα εποπτεύεται από το ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, κ. Σπυρίδωνα Μακρυδάκη, σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. 2 ν. 3016/2002, ως ισχύει.

Μεταξύ της ως άνω Εσωτερικής Ελεγκτή και των μελών των λοιπών διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων της Εταιρίας και των διευθυντικών στελεχών αυτής δεν υφίσταται οικογενειακός δεσμός.

Το σύστημα εσωτερικού ελέγχου της Εταιρίας αποτελεί παράρτημα του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της, που τέθηκε αρχικά σε ισχύ με την από 29.9.2005 απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου και τροποποιήθηκε, κατόπιν, με την από 6.2.2006 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Τμήμα Εξυπηρέτησης Μετόχων

Το Τμήμα Εξυπηρέτησης Μετόχων διασφαλίζει την ορθή, άμεση, ισότιμη, πλήρη και τακτική πληροφόρηση των μετόχων της Εταιρίας, παρέχοντάς τους όλες τις αναγκαίες διευκρινίσεις και πληροφορίες σχετικώς με την άσκηση των δικαιωμάτων τους που απορρέουν από τη μετοχική τους ιδιότητα, σύμφωνα με τον νόμο και το Καταστατικό.

Η εξυπηρέτηση και ενημέρωση των μετόχων μπορεί να διενεργείται είτε από το Τμήμα Εξυπηρέτησης Μετόχων ή να ανατίθεται δια συμβάσεως σε τρίτο (εντός ή εκτός του ομίλου που ανήκει η Εταιρία). Συγκεκριμένα, η Εταιρία έχει συνάψει την από 8.2.2006 «Σύμβαση Παροχής Υπηρεσιών Μετοχολογίου και Εξυπηρέτησης των Μετόχων» με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., η οποία θα συνδράμει στο Τμήμα Εξυπηρέτησης Μετόχων ως προς ορισμένες αρμοδιότητές του.

Τμήμα Εταιρικών Ανακοινώσεων

Έργο του Τμήματος Εταιρικών Ανακοινώσεων είναι η συμμόρφωση της Εταιρίας με τις νόμιμες υποχρεώσεις της ως προς τη δημοσιοποίηση στοιχείων ή/και τη σχετική γνωστοποίηση των εποπτικών αρχών και η επικοινωνία της Εταιρίας με τις αρμόδιες αρχές ή τα μέσα μαζικής επικοινωνίας, συμπεριλαμβανομένης της υποβολής όλων των απαιτούμενων κατά το νόμο στοιχείων και ανακοινώσεων κατά τρόπο ώστε όλοι οι επενδυτές να απολαμβάνουν ισότιμης πρόσβασης στην ίδια πληροφόρηση.

Οι αρμοδιότητες του Τμήματος Εταιρικών Ανακοινώσεων μπορούν να διενεργούνται είτε από το Τμήμα Εταιρικών Ανακοινώσεων ή να ανατίθεται δια συμβάσεως σε τρίτο (εντός ή εκτός του ομίλου που ανήκει η Εταιρία). Συγκεκριμένα, η Εταιρία έχει συνάψει την από 8.2.2006 «Σύμβαση Παροχής Υπηρεσιών Μετοχολογίου και Εξυπηρέτησης των Μετόχων» με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., η οποία θα συνδράμει στο Τμήμα Εταιρικών Ανακοινώσεων ως προς ορισμένες αρμοδιότητές του.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με την απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου της 6.2.2006, η υπάλληλος της Εταιρίας, κα Άννα Χαλκιαδάκη, ορίστηκε Υπεύθυνη των Τμημάτων Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων της Εταιρίας.

3.18 ΠΡΟΛΗΨΗ ΚΑΙ ΠΑΡΕΜΠΟΔΙΣΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ, ΠΟΥ ΣΥΝΔΕΟΝΤΑΙ ΜΕ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ ΕΓΚΛΗΜΑΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ

Σύμφωνα με το άρθρο 10 της υπ' αριθμ. 108/5/27.5.97 απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, κάθε χρηματοπιστωτικός οργανισμός οφείλει να ορίσει ένα στέλεχος, στο οποίο τα άλλα στελέχη θα αναφέρουν κάθε συναλλαγή η οποία θεωρείται ύποπτη νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και κάθε γεγονός του οποίου λαμβάνουν γνώση από την υπηρεσία τους και το οποίο θα μπορούσε να αποτελεί ένδειξη εγκληματικής δραστηριότητας.

Το αρμόδιο στέλεχος («Επόπτης») είναι υπεύθυνο για την πρόληψη και καταστολή της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες, το οποίο θα ενημερώνει σχετικά, τηλεφωνικά και με εμπιστευτικό έγγραφο, την Επιτροπή του άρθρου 7 του Νόμου 2331/95, παρέχοντάς της κάθε χρήσιμη πληροφορία ή στοιχείο, αν μετά την εξέταση που πραγματοποιεί κρίνει ότι οι πληροφορίες και τα υπάρχοντα στοιχεία αποτελούν ένδειξη εγκληματικής δραστηριότητας.

Επίσης, μεριμνά για την έκδοση διαδικασιών που απαιτούνται για την εύρυθμη και σύννομη λειτουργία της Εταιρίας (συμπεριλαμβανομένου του Εσωτερικού Κανονισμού).

Η Εταιρία διαθέτει διαδικασία για την πρόληψη και παρεμπόδιση συναλλαγών, που συνδέονται με νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες, η οποία τέθηκε αρχικά σε ισχύ με την από 29.9.2005 απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου και τροποποιήθηκε, κατόπιν, με την από 6.2.2006 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας.

Σύμφωνα με την από 6.2.2005 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, η υπάλληλος της Εταιρίας, κα Άννα Χαλκιαδάκη, ορίστηκε αρμόδιο στέλεχος για την πρόληψη και παρεμπόδιση συναλλαγών, που συνδέονται με νομιμοποίηση εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες, σύμφωνα με το ν. 2331/1995, ως ισχύει, και το άρθρο 10 της υπ' αριθμ. 108/5/27.5.1997 απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ως ισχύει.

Μεταξύ του ως άνω στελέχους και των μελών των λοιπών διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων της Εταιρίας και των διευθυντικών στελεχών αυτής δεν υφίσταται οικογενειακός δεσμός.

3.19 ΣΥΓΚΡΟΥΣΗ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ

3.19.1 Ο ρόλος της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E.

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

Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., η EFG Eurobank Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ υπό την ιδιότητά τους ως Ανάδοχοι της Εγχώριας Προσφοράς και η EFG Telesis Finance Α.Ε.Π.Ε.Υ ως Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος της Εγχώριας Προσφοράς και Σύμβουλος Έκδοσης, οφείλουν να ενεργούν με αντικειμενικότητα και σύμφωνα με τους όρους της αγοράς σχετικά με τον ως άνω ρόλο τους. Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., η EFG Eurobank Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ και η EFG Telesis Finance Α.Ε.Π.Ε.Υ έχουν λάβει κάθε αναγκαίο μέτρο προκειμένου να αποτρέπονται καταστάσεις σύγκρουσης συμφερόντων σε σχέση με την παροχή των σχετικών υπηρεσιών.

Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. ως σύμβουλος της Εταιρείας στο πλαίσιο της σύμβασης παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών με αυτήν («Σύμβουλος») δεν παρέχει τις υπηρεσίες της προς την Εταιρία σε αποκλειστική βάση. Έχει δικαίωμα να συμμετέχει σε άλλες χρηματοοικονομικές, επενδυτικές ή επαγγελματικές δραστηριότητες που θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς τα αποτελέσματα λειτουργίας της Εταιρίας. Ωστόσο δυνάμει της ως άνω σύμβασης παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών, η Εταιρία έχει, υπό όρους, το δικαίωμα πρώτης προσφοράς σε όλες τις μελλοντικές ευκαιρίες εξαγοράς ακινήτων που εντοπίζει ο Σύμβουλος ως ακίνητα προς επένδυση στην Ελλάδα, λαμβανομένων υπόψη των εξαιρέσεων που περιλαμβάνονται στην σύμβαση παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών (βλ. σχετικά ενότητα 13.6.2.1, «Η σύμβαση παροχής συμβουλευτικών και διοικητικών υπηρεσιών», του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Σε κάθε περίπτωση, σύμφωνα με την ως άνω σύμβαση, τόσο η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. όσο η Εταιρία οφείλουν να μεριμνούν για την αποφυγή καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων και να λαμβάνουν μέτρα για τη διευθέτηση τέτοιων καταστάσεων κατά την παροχή των Υπηρεσιών (όπως ορίζονται στην ως άνω σύμβαση).

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

Επιπρόσθετα, ο κ. Κύρκος, ο οποίος είναι Πρόεδρος του Δ.Σ. της Εταιρίας απασχολείται από την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. ως Γενικός Διευθυντής Risk Management. Γενικά, στις περιπτώσεις που μέλη της διοίκησης της Εταιρίας απασχολούνται και από τους μετόχους πλειοψηφίας, υφίσταται εγγενώς δυνατότητα να προκύψουν καταστάσεις σύγκρουσης συμφερόντων. Εντούτοις, σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο και τον Εσωτερικό Κανονισμό της Εταιρείας τα μέλη της διοίκησης της Εταιρείας οφείλουν να αποκαλύπτουν, να αποφεύγουν και, αν προκύψουν, να αντιμετωπίσουν τέτοιες καταστάσεις σύγκρουσης συμφερόντων.

Τέλος, ορισμένα μέλη του Δ.Σ. της Εταιρείας συμμετέχουν και σε όργανα διοίκησης άλλων εταιριών του ομίλου Eurobank (βλ. σχετικά ενότητα 3.20.6 «Συμμετοχές των μελών των Διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και των ανωτέρων διοικητικών στελεχών στη διοίκηση ή/και στο κεφάλαιο άλλων εταιριών» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Εντούτοις, εκτός των ενδεχόμενων καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, η διοίκηση της Εταιρίας πιστεύει ότι δεν υφίστανται άλλες ως αποτέλεσμα των ανωτέρω συμμετοχών των μελών του Δ.Σ. της σε όργανα διοίκησης άλλων εταιριών του ομίλου Eurobank.

3.19.2 Συμφέροντα της Διοίκησης και Ορισμένες Συναλλαγές

Μετοχικό Συμφέρον

Κανένα μέλος του διοικητικού συμβουλίου της Εταιρίας, συμπεριλαμβανομένου οποιουδήποτε προσώπου συνδεόμενου με μέλος του διοικητικού συμβουλίου, δεν έχει μετοχικό συμφέρον ή οποιαδήποτε δικαιώματα προαίρεσης για την απόκτηση μετοχών της Εταιρίας, η ύπαρξη των οποίων είναι γνωστή ή θα μπορούσε να διαπιστωθεί με την δέουσα επιμέλεια από οποιοδήποτε μέλος του συμβουλίου. Τα μέλη του διοικητικού συμβουλίου και τα διευθυντικά στελέχη της Εταιρίας έχουν δικαίωμα να αγοράσουν μετοχές στη Συνδυασμένη Προσφορά. Δεν υπάρχει πρόγραμμα διάθεσης μετοχών σε διευθυντές ή άλλους εργαζομένους.

Συμφέρον σε Συναλλαγές

Κανένα μέλος του διοικητικού συμβουλίου δεν έχει συμφέρον σε συναλλαγή της Εταιρίας, ασυνήθιστης στη φύση ή ως προς τους όρους της, η οποία πραγματοποιήθηκε κατά τη διάρκεια της τρέχουσας ή της αμέσως προηγούμενης χρήσης ή πραγματοποιήθηκε κατά τη διάρκεια προηγούμενης χρήσης και παραμένει καθ' οποιονδήποτε τρόπο εκκρεμής ή ανεκτέλεστη.

Δάνεια

Η Εταιρία δεν έχει χορηγήσει σε κανένα διευθυντικό ή/ και διοικητικό της στέλεχος δάνειο ή εγγύηση προς όφελός του.

3.19.3 Συμβάσεις με τα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα και ανώτερα διοικητικά στελέχη της Εταιρίας

Μεταξύ των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και ανωτέρων διοικητικών στελεχών της Εταιρίας δεν υφίσταται σύμβαση παροχής υπηρεσιών και οφειλών, όπως προκύπτει από τις σχετικές τους δηλώσεις με εξαίρεση:

- Την από 12.12.2005 σύμβαση εξαρτημένης εργασίας του κ. Νικόλαου Γαλέτα (Γενικός Διευθυντής, Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ. και Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρίας), σύμφωνα με την από 29.9.2005 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, η οποία έλαβε την προηγούμενη ειδική έγκριση στην από 18.11.2005 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρίας σύμφωνα με το άρθρο 23α, Ν. 2190/1920.
- Την σύμβαση εξαρτημένης εργασίας του κ. Ηλία Παπαηλιόπουλου (Οικονομικός Διευθυντής)
- Την από 7.2.2006 σύμβαση εξαρτημένης εργασίας του κ. Γεωργίου Χρυσικού (Διευθυντής Επενδύσεων), σύμφωνα με την από 6.2.2006 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας.
- Την από 15.4.2005 σύμβαση εργασίας αορίστου χρόνου της κας Άννας Χαλκιαδάκη [Αρμόδιο στέλεχος («Επόπτης») για τον έλεγχο εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες (άρθρο 10 της υπ' αριθμ. 108/5/27.5.1997 απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύει) και Λογίστρια].
- Την από 6.2.2006 σύμβαση παροχής υπηρεσιών της κας Αικατερίνης Κοκορέ (Εσωτερικός Ελεγκτής).

3.19.4 Δηλώσεις μελών διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων καθώς και ανωτέρων διοικητικών στελεχών

Τα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων (ήτοι τα μέλη του Δ.Σ., ο Γενικός Διευθυντής, τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής) καθώς και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη της Εταιρίας, δήλωσαν τα εξής:

1. Εκτός από τις δραστηριότητες που συνδέονται με την ιδιότητά τους και τη θέση τους στην Εταιρία και είναι σημαντικές για την Εταιρία δεν ασκούν άλλες επαγγελματικές δραστηριότητες με τις εξής εξαιρέσεις:
 - Ο κ. Χαράλαμπος Κύρκος είναι Γενικός Διευθυντής της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. – Γενική Διεύθυνση Risk Management.
 - Ο κ. Αριστοτέλης Καρυτινός είναι Αναπληρωτής Γενικός Διευθυντής της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. – Διευθυντής Τομέα Real Estate
 - Ο κ. Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου είναι Γενικός Διευθυντής του Real Estate Opportunity Funds Group της Deutsche Bank AG, London

- Ο κ. Δημήτριος Ράπτης είναι Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της REIB Europe Investments Limited και Διευθυντής του Real Estate Opportunity Funds Group της Deutsche Bank AG, London.
- 2. Δεν διατηρούν οικογενειακούς δεσμούς με μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων της Εταιρίας ή διευθυντικά 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 τις εξαιρέσεις αυτών που αναφέρονται στην Ενότητα 2.20.6 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 τουλάχιστον τελευταίων ετών με την εξής εξαίρεση:
 - Ο κ. Ηλίας Παπαηλιόπουλος είναι ένας εκ των τριών εκκαθαριστών της Εταιρίας «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.».
- 6. Δεν έχουν γίνει αποδέκτες καμίας δημόσιας επίσημης κριτικής ή / και κύρωσης εκ μέρους των καταστατικών ή ρυθμιστικών αρχών (συμπεριλαμβανομένων τυχόν επαγγελματικών οργανώσεων), και δεν έχουν παρεμποδιστεί από δικαστήριο να ενεργούν με την ιδιότητα του μέλους διοικητικού, διαχειριστικού ή εποπτικού οργάνου ή διευθυντικού στελέχους στην Εταιρία ή να παρέμβουν στην διαχείριση ή στο χειρισμό των υποθέσεων της Εταιρίας κατά τη διάρκεια των πέντε τελευταίων ετών.
- 7. Δεν υφίστανται συγκρούσεις συμφερόντων μεταξύ των υποχρεώσεων τους έναντι της Εταιρίας και των ιδιωτικών τους συμφερόντων ή / και άλλων υποχρεώσεων τους με την εξής εξαίρεση:
 - Θα μπορούσε να υπάρξει ενδεχόμενο σύγκρουσης συμφερόντων μεταξύ των υποχρεώσεων του κ. Αριστοτέλη Καρυτινού έναντι της Εταιρίας και των υποχρεώσεων του ως Διευθυντή του Τομέα Real Estate της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E., ωστόσο η Eurobank Properties A.E.E.A.Π. έχει θεσπίσει μέτρα μέσω της εταιρικής της διακυβέρνησης για την αποφυγή τέτοιας σύγκρουσης συμφερόντων.
 - Θα μπορούσε να υπάρξει ενδεχόμενο σύγκρουσης συμφερόντων μεταξύ των υποχρεώσεων του κ. Χαράλαμπου Κύρκου έναντι της Εταιρίας και των υποχρεώσεων του ως Γενικού Διευθυντή Risk Management της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E., καθώς σε περιπτώσεις που μέλη της Διοίκησης της Εταιρίας απασχολούνται και από τους μετόχους πλειοψηφίας, υφίσταται εγγενώς δυνατότητα να προκύψουν καταστάσεις σύγκρουσης συμφερόντων. Ωστόσο η Eurobank Properties A.E.E.A.Π. έχει θεσπίσει μέσω της εταιρικής της διακυβέρνησης μέτρα για την αποφυγή τέτοιας σύγκρουσης συμφερόντων.
- 8. Η τοποθέτηση στο αξίωμά τους δεν είναι αποτέλεσμα οποιασδήποτε ρύθμισης ή συμφωνίας με τους κυριότερους μετόχους της Εταιρίας ή συμφωνίας μεταξύ της Εταιρίας και πελατών της, προμηθευτών της ή άλλων προσώπων με τις εξής εξαιρέσεις:
 - Η τοποθέτηση του κ. Αριστοτέλη Καρυτινού στο αξίωμα του μέλους της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρίας έχει πραγματοποιηθεί στο πλαίσιο συμφωνίας παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών από την Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E.
 - Η τοποθέτηση του κ. Δημήτριου Ράπτη στο αξίωμα του μέλους της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρίας είναι αποτέλεσμα συμφωνίας μετόχων.
 - Η τοποθέτηση του κ. Λάμπρου Αναγνωστόπουλου στο αξίωμα του μέλους της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρίας και του Αντιπροέδρου και μη Εκτελεστικού Μέλους του Διοικητικού της Συμβουλίου είναι αποτέλεσμα συμφωνίας μετόχων.
 - Η τοποθέτηση του κ. Χριστόφορου Παπαχριστοφόρου στο αξίωμα του μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας είναι αποτέλεσμα συμφωνίας μετόχων.
- 9. Δεν κατέχουν μετοχές της Εταιρίας και δεν συναλλάχθηκαν σε μετοχές ή οποιαδήποτε παράγωγα επί μετοχών της Εταιρίας κατά το τελευταίο έτος.

3.19.5 Αμοιβές και οφέλη

Τα ανώτατα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα της Εταιρίας είναι: α) τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου, β) τα μέλη της επενδυτικής της επιτροπής, γ) ο Γενικός Διευθυντής, δ) τα ανώτατα διευθυντικά στελέχη που ασκούν την οικονομική διεύθυνση και τη διεύθυνση επενδύσεων ε) η υπεύθυνη εσωτερικού ελέγχου και στ) το αρμόδιο στέλεχος («Επόπτης») για τον έλεγχο εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες.

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, της Επενδυτικής Επιτροπής, όπως επίσης και του Επόπτη για τον έλεγχο εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες δεν αμείβονται για την ιδιότητά τους αυτή. Συγκεκριμένα:

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

- Χαράλαμπος Κύρκος, Πρόεδρος Δ.Σ. – Μν Εκτελεστικό Μέλος, αμείβεται από την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
- Λάμπρος Αναγνωστόπουλος, Αντιπρόεδρος Δ.Σ. – Μν Εκτελεστικό Μέλος, αμείβεται από την εταιρία Lamda Development A.E. Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων.
- Αριστοτέλης Καρυτινός, Μέλος Δ.Σ. – Εκτελεστικό Μέλος, αμείβεται από την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E..
- Νικόλαος Γαλέτας, Μέλος Δ.Σ. – Εκτελεστικό Μέλος, αμείβεται από την Εταιρία ως Γενικός Διευθυντής.
- Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου, Μέλος Δ.Σ. – Μν Εκτελεστικό Μέλος, αμείβεται από την Deutsche Bank AG.
- Σπυρίδων Μακρυδάκης, Μέλος Δ.Σ. – Ανεξάρτητο Μν Εκτελεστικό Μέλος, αμείβεται από το πανεπιστήμιο INSEAD, Fontainebleau France, το Πανεπιστήμιο Πειραιά και την εταιρία PrivatSea Club.
- Δημήτριος Σερμπέτης, Μέλος Δ.Σ. – Ανεξάρτητο Μν Εκτελεστικό Μέλος, αμείβεται από το Συνταξιοδοτικό Ταμείο Υπαλλήλων της ETBA, την εταιρία SGI -Trademco S.A.(για μέρος του 2005) και την εταιρία SGI - Ingenierie Sarl. (France).

Τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής

- Νικόλαος Γαλέτας, Πρόεδρος, αμοιβεται από την Εταιρία ως Γενικός Διευθυντής.
- Επαμεινώνδας Πανάς, Γραμματέας αμοιβεται από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών.
- Αριστοτέλης Καρυτινός, αμοιβεται από την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.
- Λάμπρος Αναγνωστόπουλος, αμοιβεται από την εταιρία Lamda Development A.E. Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων.
- Δημήτριος Ράπτης, αμοιβεται από την Deutsche Bank AG.

Το αρμόδιο στέλεχος («Επόπτης») για την πρόληψη και καταστολή της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες σύμφωνα με το ν. 2331/1995

- Άννα Χαλκιαδάκη, αμοιβεται από την Εταιρία ως λογίστρια.

3 ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Συνεπώς, οι μικτές αμοιβές των ανώτατων διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρίας κατά τη χρήση 2005 παρατίθενται στον ακόλουθο πίνακα:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Μικτές Αμοιβές ⁽¹⁾ (σε ευρώ)	Συνταξιοδοτικά οφέλη ⁽²⁾ (σε ευρώ)
Χαράλαμπος Κύρκος	Πρόεδρος Δ.Σ., μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.	-	-
Λάμπρος Αναγνωστόπουλος	Αντιπρόεδρος Δ.Σ., μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ. Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής	-	-
Νικόλαος Γαλέτας	Πρόεδρος Επενδυτικής Επιτροπής, Γενικός Διευθυντής, Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	5.348,90	_(3)
Αριστοτέλης Καρυτινός	Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής	-	-
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου	Μη εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	-	-
Δημήτριος Σερμπέτης	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	-	-
Σπυρίδων Μακρυδάκης	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	-	-
Επαμεινώνδας Πανάς	Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής	-	-
Δημήτριος Ράπτης	Μέλος Επενδυτικής Επιτροπής	-	-
Ηλίας Παπαηλιόπουλος	Οικονομικός Διευθυντής	51.942,22	13.028,78
Γεώργιος Χρυσικός	Διευθυντής Επενδύσεων	_(4)	_(4)
Αικατερίνη Κοκορέ	Υπεύθυνη Εσωτερικού Ελέγχου	_(4)	_(4)
Άννα Χαλκιαδάκη	Επόπτης για τον έλεγχο εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες, Λογίστρια	29.667,30	683,81

⁽¹⁾ Στις παραπάνω αμοιβές περιλαμβάνονται εργοδοτικές εισφορές.

⁽²⁾ Αφορούν προβλέψεις αποζημίωσης λόγω εξόδου από την υπηρεσία (όπως είναι καταχωρημένες στα βιβλία της Εταιρίας την 31.12.2005). Η πρόβλεψη γίνεται μόνο για τα πρόσωπα που διατηρούν έμμισθη σχέση με την Εταιρία.

⁽³⁾ Η ημερομηνία πρόσληψης του κου Ν. Γαλέτα είναι 12 Δεκεμβρίου 2005, με αποτέλεσμα να μην έχει ληφθεί υπόψη για τον υπολογισμό της αποζημίωσης λόγω εξόδου από την υπηρεσία.

⁽⁴⁾ Η σύμβαση εξαρτημένης εργασίας υπεγράφη την 7.2.2006. Για την περίοδο 19.12.2005 – 6.2.2006, ο κ. Γ. Χρυσικός έχει λάβει από την Εταιρία το ποσό των € 10.550 μέσω έκδοσης τιμολογίου παροχής υπηρεσιών.

Ο κος Γαλέτας, Εκτελεστικό μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής και Γενικός Διευθυντής έλαβε το 2005 bonus € 20 χιλ. το οποίο αφορούσε στη χρήση 2004 για αμοιβή ως Σύμβουλος Διοίκησης της Εταιρίας.

Ο κος Ηλίας Παπαηλιόπουλος, Οικονομικός Διευθυντής έλαβε το 2005 bonus € 12,5 χιλ. το οποίο αφορούσε στη χρήση 2004.

Η κα Άννα Χαλκιαδάκη, επόπτης για τον έλεγχο εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και λογίστρια, έλαβε το 2005 bonus € 2 χιλ. το οποίο αφορούσε τη χρήση 2004. Επίσης έχει λάβει δάνειο από την εταιρία ύψους € 8.000,00.

Αναφορικά με την παροχή αμοιβών σε είδος των παραπάνω σημειώνεται ότι στο Γενικό Διευθυντή καθώς και στον Διευθυντή Επενδύσεων παραχωρείται η χρήση εταιρικού αυτοκινήτου, έξοδα μετακίνησης και κινητού τηλεφώνου. Στον Οικονομικό Διευθυντή παραχωρείται η χρήση κινητού τηλεφώνου και έξοδα μετακίνησης.

Στον Γενικό Διευθυντή έχει χορηγηθεί πιστωτική κάρτα για δαπάνες δημοσίων σχέσεων με μηνιαίο όριο € 300.

Στον Διευθυντή Επενδύσεων έχει εγκριθεί μηνιαίο όριο € 300 για δαπάνες δημοσίων σχέσεων.

Ο κος Ν. Γαλέτας, Εκτελεστικό μέλος Δ.Σ., Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής και Γενικός Διευθυντής έχει συνάψει σύμβαση εξαρτημένης εργασίας, η οποία έχει εγκριθεί από τη Γενική Συνέλευση της Εταιρίας με μηνιαίες αποδοχές € 6.500.

Ο κος Γ. Χρυσικός, Διευθυντής Επενδύσεων, έχει συνάψει σύμβαση εξαρτημένης εργασίας, η οποία έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας με μηνιαίες αποδοχές € 5.500.

Ο κος Η. Παπαηλιόπουλος, Οικονομικός Διευθυντής, έχει συνάψει σύμβαση εξαρτημένης εργασίας με μηνιαίες αποδοχές € 3.500.

Η κα Α. Κοκορέ, Υπεύθυνη Εσωτερικού Ελέγχου, έχει συνάψει σύμβαση εξαρτημένης εργασίας, η οποία έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας με μηνιαίες αποδοχές € 1.700.

Η κα Α. Χαλκιαδάκη, επόπτης για τον έλεγχο εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες και λογίστρια, έχει συνάψει σύμβαση εξαρτημένης εργασίας, με μηνιαίες αποδοχές € 2.000.

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρίας, πέραν όσων αναφέρονται στο Ενημερωτικό Δελτίο σχετικά με τις αμοιβές (συμπεριλαμβανομένων οποιωνδήποτε υπό όρους ή ετεροχρονισμένων αμοιβών) και τα οφέλη σε είδος που χορήγησε η Εταιρία κατά τη χρήση 2005 στα ανώτατα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά της όργανα για κάθε είδους υπηρεσίες που της παρείχαν τα πρόσωπα αυτά, η Εταιρία δε χορήγησε άλλες αμοιβές και οφέλη προς τα πρόσωπα αυτά. Επιπρόσθετα, για την περίοδο έως την 31.12.2005, δεν προβλέπονται άλλες αποζημιώσεις ή παρεμφερή οφέλη κατά τη λήξη των εν ισχύ συμβάσεων μεταξύ των εν λόγω προσώπων και της Εταιρίας, πέραν αυτών που είναι καταχωρημένες στα βιβλία της Εταιρίας την 31.12.2005 και αναφέρονται στο Ενημερωτικό Δελτίο.

Σημειώνεται ότι οι ανωτέρω πληροφορίες για τις αμοιβές των διοικητικών και διευθυντικών στελεχών δεν προέρχονται από ελεγμένες από τον Τακτικό Ελεγκτή οικονομικές καταστάσεις και παρατίθενται κατά δήλωση της Εταιρίας και των στελεχών της.

3.19.6 Οφέλη που λαμβάνονται από τρίτα μέρη για την παροχή υπηρεσιών στην Εταιρία

Η Εταιρία δε λαμβάνει υπηρεσίες άνευ χρηματικής αμοιβής από τρίτα μέρη που είναι νομικά πρόσωπα. Επιπλέον, δεν καταβάλλει αμοιβή στους κ.κ. Χαράλαμπο Κύρκο, Αριστοτέλη Καρυτινό, Λάμπρο Αναγνωστόπουλο και Χριστόφορο Παπαχριστοφόρου οι οποίοι είναι μέλη του Δ.Σ. της, ούτε στους κ.κ. Αριστοτέλη Καρυτινό, Λάμπρο Αναγνωστόπουλο και Δημήτρη Ράπτη, υπό την ιδιότητά τους ως μελών της Επενδυτικής Επιτροπής. Τα πρόσωπα αυτά αμοιβονται από οργανισμούς όπως αναφέρεται σχετικά στην ενότητα 3.19.5 «Αμοιβές και Οφέλη» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

- Τα ανεξάρτητα μέλη του Δ.Σ. κ.κ. Σπυρίδων Μακρυδάκης και Δημήτρης Σερμπέτης και το ανεξάρτητο μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής κος Επαμεινώνδας Πανάς δεν λαμβάνουν κανένα οικονομικό όφελος από την Εταιρία.

3.19.7 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 την 6.2.2006 τα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και τα ανώτερα διευθυντικά στελέχη της Eurobank Properties, όπως προκύπτουν από τις σχετικές δηλώσεις τους:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΟΥ ΣΥΜΜΕΤΕΧΕΙ	ΘΕΣΗ ΣΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ	% ΣΥΜ/ΧΗΣ
Μέλη Δ.Σ.			
Χαράλαμπος Κύρκος	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias AE Business Exchanges S.A. EFG Property Services Sofia AD Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε. Bulgarian Post Bank AD BancPost S.A. EFG Eurobank Ergasias Leasing S.A. EFG Eurobank Property Services S.A. Romania EFG Property Services doo Beograd Nationalna Stedionica - Banka AD Beograd	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. & Γενικός Διευθυντής - Risk Management Πρόεδρος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ.	
Λάμπρος Αναγνωστόπουλος ¹	Lamda Development A.E. Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων Lamda Estate Development SA Lamda Prime Properties S.A. Lamda Ακίνητα Α.Ε. Lamda Olympia Village A.E. Πυλαία Α.Ε. Lamda Έργα Ανάπτυξης Α.Ε. Lamda Δομή Α.Ε. Lamda Property Management A.E. Lamda Technol Flisvos Holding SA Lamda Technol Flisvos Marina SA Lamda Shipyards SA Lamda Hellix A.E. Σετε Ακίνητα Α.Ε. SGI Ingenieure SA Luxembourg Sete Advisory Services SA Ναυτιλιακές Διαχειρίσεις ΑΕ Νεράιδα ΑΝΕ Surveico SA Luxembourg Ηλεκτρονική Αθηνών Α.Ε.Ε.	Διευθύνων Σύμβουλος Αντιπρόεδρος Δ.Σ. Αντιπρόεδρος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Διευθύνων Σύμβουλος Μέλος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Αντιπρόεδρος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ.	< 5%
Αριστοτέλης Καρυτινός ¹	Propindex Ε.Π.Ε. Ξενοδοχειακή Εταιρία Αεροδρομίου Αθηνών Α.Ε. Φιλοξενία Θεατών, Επισκεπτών Τουριστών Α.Ε. EFG Eurobank Leasing A.E. Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε. Sofia Hotel Balkan A.D. EFG Eurobank Property Services A.E. Romania EFG Property Services Sofia AD EFG Ασφαλιστικές Υπηρεσίες Α.Ε.Μ.Α. EFG Property Services doo Beograd	Μέλος Δ.Σ.-Εντεταλμένος Σύμβουλος Πρόεδρος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Διευθύνων Σύμβουλος Μέλος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Αντιπρόεδρος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ.	
Νικόλαος Γαλέτας ¹	Διαχείριση Υποστήριξη Επιχειρησιακών & Χρηματοδοτικών προγραμμάτων μελετών & έργων Α.Ε.-ΣΥ.ΜΕ.ΑΝ. Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΟΥ ΣΥΜΜΕΤΕΧΕΙ	ΘΕΣΗ ΣΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ	% ΣΥΜ/ΧΗΣ
Μέλη Δ.Σ.			
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου	Immobiliare Rio Nuovo SpA	Πρόεδρος Δ.Σ.	
	Immobiliare Rio Grande SpA	Πρόεδρος Δ.Σ.	
	Dbreom Srl	Πρόεδρος Δ.Σ.	
	Excelsia Nove Srl	Πρόεδρος Δ.Σ.	
	Express Holding Srl	Πρόεδρος Δ.Σ.	
	Rinascete Srl	Μέλος Δ.Σ.	
	Upim Srl	Μέλος Δ.Σ.	
Σπυρίδων Μακρυδάκης	PrivatSea	Πρόεδρος Δ.Σ.	
	Voice Web	Πρόεδρος Δ.Σ.	
	PrivatSea Yachting	Μέλος Δ.Σ.	
	PrivatSea Projects	Μέλος Δ.Σ.	
	Business Exchanges A.E.	Μέλος Δ.Σ.	
	e-Solutions A.E.	Μέλος Δ.Σ.	
	Ενεργοθέα Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	
	Endless Ενεργειακή	Μέλος Δ.Σ.	
	Αλθαία Ενεργειακή	Μέλος Δ.Σ.	
Δημήτριος Σεργιπέτης	SGL Ingenierie E.Π.Ε. (S.a.r.l.)	Διευθυντής / Διαχειριστής	
	Πλειώνη Α.Ε. ²	Διευθύνων Σύμβουλος	50%
	Εύδοκος Α.Ε. ²	Διευθύνων Σύμβουλος	50%
	Ακταί Ανατολικού Αιγαίου Α.Ε. ²	Διευθύνων Σύμβουλος	50%
Μέλη Επενδυτικής Επιτροπής			
Επαμεινώνδας Πανάς	–	–	
Δημήτριος Ράπτης	Erice Srl	Μέλος Δ.Σ.	
	REIB Europe Investments Ltd	Μέλος Δ.Σ.	
Διοικητικά / Διαχειριστικά / Εποπτικά Όργανα			
Ηλίας Παπαηλιόπουλος	–	–	
Γιώργος Χρυσικός	Corporate Value Partners Ltd. ³	Εταίρος / Διαχειριστής	
	Χρυσικός & Σία Ε.Ε. ³	Εταίρος / Διαχειριστής	
Άννα Χαλκιαδάκη	–	–	
Αικατερίνη Κοκορέ	–	–	

Σημειώσεις:

¹ Τα μέλη του Δ.Σ. της Εταιρίας, κ.κ. Λάμπρος Αναγνωστόπουλος, Αριστοτέλης Καρυτινός και Νικόλαος Γαλέτας είναι και μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρίας, οι συμμετοχές των οποίων παρατίθενται στον ανωτέρω πίνακα.

² Σύμφωνα με δήλωση του κ. Δ. Σεργιπέτη, οι ως άνω εταιρίες δεν έχουν ουσιαστική δραστηριότητα.

³ Σύμφωνα με δήλωση του κ. Γ. Χρυσικού, για τις ως άνω εταιρίες, ως εταίρος και διαχειριστής έχει ξεκινήσει διαδικασίες για να τεθούν σε αδράνεια.

Κατά τη διάρκεια των τελευταίων πέντε ετών ορισμένα από τα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και τα ανώτερα διευθυντικά στελέχη της Eurobank Properties συμμετείχαν στη διοίκηση ή/και στο κεφάλαιο άλλων εταιριών όπως προκύπτουν από τις σχετικές τους δηλώσεις. Οι συμμετοχές αυτές παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΟΥ ΣΥΜΜΕΤΕΧΕΙ	ΘΕΣΗ ΣΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ	% ΣΥΜ/ΧΗΣ
Μέλν Δ.Σ.			
Χαράλαμπος Κύρκος	Τράπεζα EFG Eurobank Ergasia AE Business Exchanges S.A. EFG Property Services Sofia AD Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε. Bulgarian Post Bank AD BancPost S.A. EFG Eurobank Ergasias Leasing S.A. Hellas on Line EFG Eurobank Property Services SA, Romania EFG Property Services doo Beograd Nationalna Stedionica - Banka AD Beograd Hypertech A.E. ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε. Ζήνων Ακίνητα Α.Ε.	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. & Γενικός Διευθυντής - Risk Management Πρόεδρος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ.	
Λάμπρος Αναγνωστόπουλος ¹	Lamda Development A.E. Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων Lamda Estate Development SA Lamda Prime Properties S.A. Lamda Ακίνητα Α.Ε. Lamda Olympia Village A.E. Πυλαία Α.Ε. Lamda Έργα Ανάπτυξης Α.Ε. Lamda Δομή Α.Ε. Lamda Property Management A.E. Lamda Technol Flisvos Holding SA Lamda Technol Flisvos Marina SA Lamda Shipyards SA Lamda Hellix A.E. Σετε Ακίνητα Α.Ε. SGI Ingenieure SA Luxembourg Sete Advisory Services SA Ναυτιλιακές Διαχειρίσεις ΑΕ Νεράιδα ΑΝΕ Surveico SA Luxembourg Ηλεκτρονική Αθηνών Α.Ε.Ε. Swissport Lamda Hellas A.E. Swissport Lamda Hellas Cargo A.E. Γη & Κατασκευή ΑΤΚΕ	Διευθύνων Σύμβουλος Αντιπρόεδρος Δ.Σ. Αντιπρόεδρος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Διευθύνων Σύμβουλος Μέλος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Αντιπρόεδρος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ.	< 5%
Αριστοτέλης Καρυτινός ¹	Propindex Ε.Π.Ε. ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε. Ζήνων Ακίνητα Α.Ε. Ξενοδοχειακή Εταιρία Αεροδρομίου Αθηνών Α.Ε. Φιλοξενία Θεατών, Επισκεπτών Τουριστών Α.Ε. EFG Eurobank Leasing A.E. Kronos A.E. Parking Εκμετάλλευσης Σταθμών Αυτοκινήτων Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε. Sofia Hotel Balkan A.D. EFG Eurobank Property Services A.E. Romania EFG Telesis Finance A.E.Π.Ε.Υ. EFG Property Services Sofia AD EFG Ασφαλιστικές Υπηρεσίες Α.Ε.Μ.Α. EFG Property Services doo Beograd	Μέλος Δ.Σ.- Εντεταλμένος Σύμβουλος Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος Μέλος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Διευθύνων Σύμβουλος Μέλος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Αντιπρόεδρος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ.	
Νικόλαος Γαλέτας ¹	ΕΒΙΟΠ - ΤΕΜΠΟ Α.Ε. Γενική Καλωδίων Α.Ε. Εθνική Εταιρία Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου Α.Ε. Διαχείριση Υποστήριξη Επιχειρησιακών & Χρηματοδοτικών προγραμμάτων μελετών & έργων Α.Ε.-ΣΥ.ΜΕ.ΑΝ. Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ.	

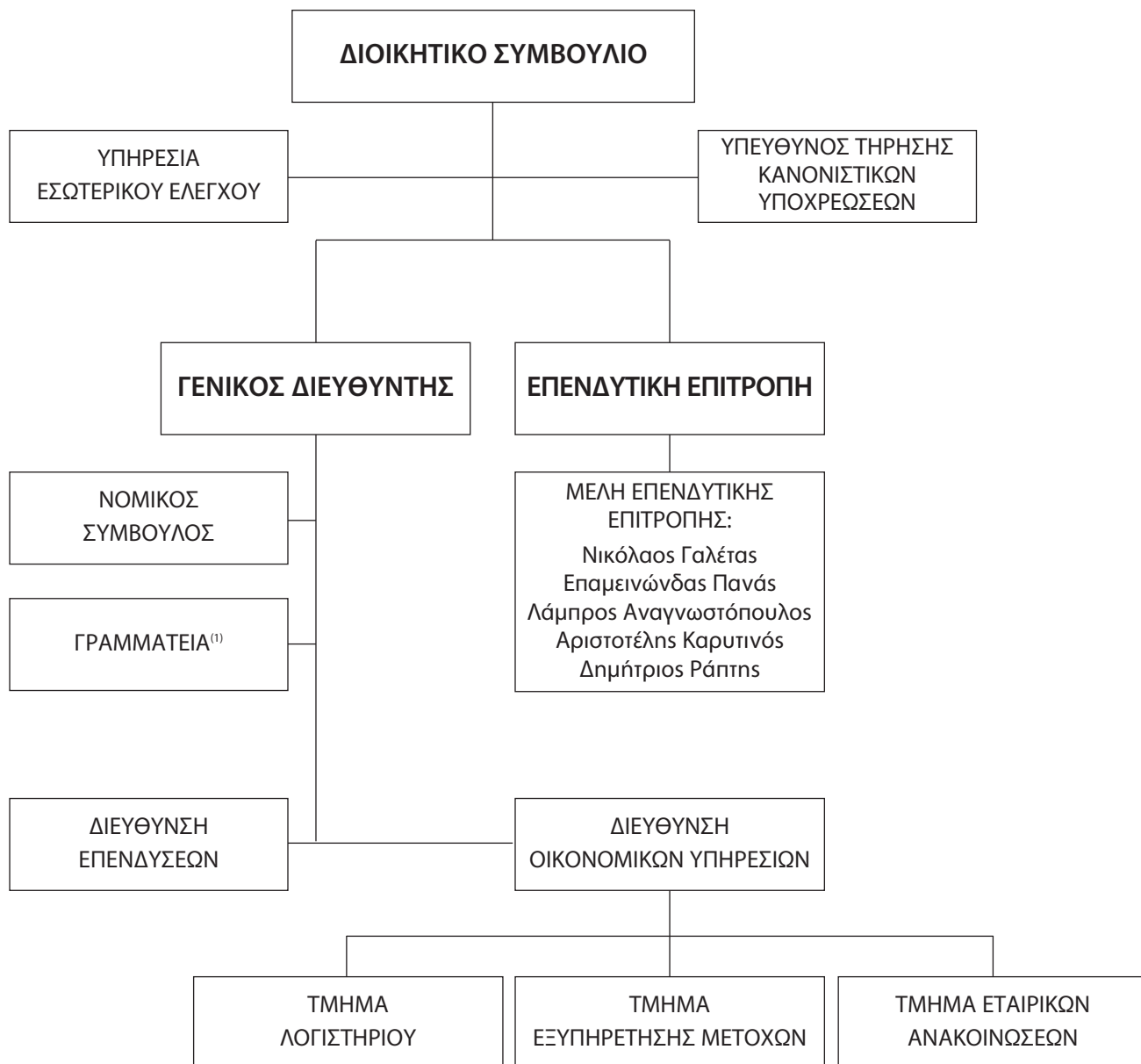
ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΟΥ ΣΥΜΜΕΤΕΧΕΙ	ΘΕΣΗ ΣΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ	% ΣΥΜ/ΧΗΣ
Μέλη Δ.Σ.			
Χριστόφορος Παπαχριστοφόρου	Impresol Srl Immobiliare Rio Nuovo SpA Immobiliare Rio Grande SpA Boreale Srl Dbreom Srl Excelsia Otto Srl Excelsia Nove Srl Progressus Otto Srl Newreal Srl Rinascente Upim Srl Express Holding Srl Ζήνων Ακίνητα Α.Ε. International Operator Limited Rinascente Srl Upim Srl	Πρόεδρος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ.	
Σπυρίδων Μακρυδάκης	Lamda Development Α.Ε. Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων Lamda Hellix Α.Ε. Quality Management Services (QMS) Α.Ε. B4Retail PrivatSea Voice Web PrivatSea Yachting PrivatSea Projects Business Exchanges Α.Ε. e-Solutions Α.Ε. Hellas On Line Α.Ε. Ενεργοθέα Α.Ε. Endless Ενεργειακή Αλθαία Ενεργειακή	Πρόεδρος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Πρόεδρος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ.	
Δημήτριος Σερμπέτης	SGL Hellas Α.Ε. SGL Trademco Α.Ε. SGL Ingenierie Ε.Π.Ε. (S.a.r.l.) Πλειώνη Α.Ε. ² Εύδοκος Α.Ε. ² Ακταί Ανατολικού Αιγαίου Α.Ε. ³	Διευθύνων Σύμβουλος Πρόεδρος Δ.Σ. Διευθυντής/Διαχειριστής Διευθύνων Σύμβουλος Διευθύνων Σύμβουλος Διευθύνων Σύμβουλος	 50% 50%
Μέλη Επενδυτικής Επιτροπής			
Επαμεινώνδας Πανάς	–	–	
Δημήτριος Ράπτης	Impresol SpA Impresol Srl Progressus Otto Srl Boreale Srl Erice Srl Rinascente Upim SpA Excelsia Otto Srl Excelsia Nove Srl Newreal Srl Newreal SpA Ζήνων Ακίνητα Α.Ε. REIB Europe Investments Ltd	Διευθύνων Σύμβουλος Διευθύνων Σύμβουλος Διευθύνων Σύμβουλος Μέλος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Μέλος Δ.Σ. Διευθύνων Σύμβουλος Μέλος Δ.Σ.	
Διοικητικά/Διαχειριστικά/Εποπτικά Όργανα			
Ηλίας Παπαηλιόπουλος	ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	
Γιώργος Χρυσικός	Corporate Value Partners Ltd. ³ Χρυσικός & Σία Ε.Ε. ³ DTZ Greece S.A.	Εταίρος/Διαχειριστής Εταίρος/Διαχειριστής Μέλος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος	
Άννα Χαλκιαδάκη	–	–	
Αικατερίνη Κοκορέ	–	–	

¹Τα μέλη του Δ.Σ. της Εταιρίας, κ.κ. Λάμπρος Αναγνωστόπουλος, Αριστοτέλης Καρυτινός και Νικόλαος Γαλέτας είναι και μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρίας, οι συμμετοχές των οποίων κατά τη διάρκεια των πέντε τελευταίων ετών παρατίθενται στον ανωτέρω πίνακα.

²Σύμφωνα με δήλωση του κ. Δ. Σερμπέτη, οι ως άνω εταιρίες δεν έχουν ουσιαστική δραστηριότητα.

³Σύμφωνα με δήλωση του κ. Γ. Χρυσικού, για τις ως άνω εταιρίες, ως εταίρος και διαχειριστής έχει ξεκινήσει διαδικασίες για να τεθούν σε αδράνεια.

3.20 ΟΡΓΑΝΟΓΡΑΜΜΑ



⁽¹⁾ Το τμήμα της Γραμματείας δεν έχει στελεχωθεί ακόμα από την Εταιρία

3.21 ΥΠΑΛΛΗΛΟΙ- ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ

Σήμερα, το ανθρώπινο δυναμικό της Εταιρίας ανέρχεται σε 6 άτομα, ενώ στο τέλος του 2005 ανερχόταν σε 4 άτομα. Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται ο αριθμός των εργαζομένων στα τέλη των χρήσεων 2003 - 2005. Τα στοιχεία του παρακάτω πίνακα δεν είναι συγκρίσιμα λόγω του μετασχηματισμού της Εταιρίας στη χρήση 2004 (βλ. σχετική ενότητα 2.4.2 του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου). Ειδικότερα για τη χρήση 2003 περιλαμβάνεται στον πίνακα και το προσωπικό των κλάδων εκτιμήσεων και μεσιτείας, οι οποίοι μεταβιβάστηκαν στην Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων Α.Ε. την 1η Δεκεμβρίου 2004.

Στοιχεία Απασχολούμενου Προσωπικού ⁽¹⁾			
	2003	2004	2005
Διοικητικό - Υπαλληλικό Προσωπικό	40	4	4
Σύνολο	40	4	4

⁽¹⁾αφορά στον αριθμό των εργαζομένων στο τέλος κάθε χρήσης

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τις συνολικές δαπάνες για τα έτη 2003 - 2004 με τις προαναφερόμενες σημειώσεις όσον αφορά τη συγκρισιμότητα των στοιχείων:

Αμοιβές και έξοδα προσωπικού			
(ποσά σε χιλ. €)	2003	2004	2005
Μισθοί	1.136	946	130
Ασφαλιστικές επιβαρύνσεις	203	187	27
Λοιπές παροχές και βοηθήματα	131	154	48
Σύνολο	1.470	1.287⁽¹⁾	205

⁽¹⁾αφορά το σύνολο του προσωπικού που εργάστηκε στην Εταιρία τη χρήση 2004.

Οι παραπάνω χρηματοοικονομικές πληροφορίες προέρχονται από τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις και συγκεκριμένα από:

- τα προσαρτήματα χρήσεων 2003 - 2004 των αναδιατυπωμένων οικονομικών καταστάσεων που συντάχθηκαν από την Εταιρία βάσει του Ε.Γ.Λ.Σ. και Ν 2190/1920 για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Παραρτήματος Ι της ενότητας 20.1 του Κανονισμού 809/2004 της Επιτροπής της Ευρωπαϊκής Ένωσης και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή, κ. Δημήτρη Ντζανάτο (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 11521), της ελεγκτικής εταιρίας Grant Thornton Certified Auditors Α.Ε.,
- τις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2005, οι οποίες έχουν συνταχθεί βάσει των Δ.Π.Χ.Π. και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Κυριάκος Ριρής (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 12111), της εταιρίας ορκωτών ελεγκτών PricewaterhouseCoopers Α.Ε.Ε.

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρίας δεν υφίσταται οποιαδήποτε συμφωνία για συμμετοχή των υπαλλήλων της στο μετοχικό της κεφάλαιο.

Επίσης, δεν υφίσταται οποιοδήποτε δικαίωμα προαίρεσης ή συμφωνία υπό όρους ή άνευ όρων, βάσει της οποίας τα διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά της στελέχη δύνανται να συμμετάσχουν στο μετοχικό της κεφάλαιο.

3.22 ΜΕΤΟΧΟΙ

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρίας πριν και μετά την παρούσα προσφορά μετοχών, με βάση τα Βιβλία Μετόχων - Μετοχών και του Πίνακα Μετόχων της από 7.2.2006 Γενικής Συνέλευσης της Εταιρίας:

ΜΕΤΟΧΟΣ	Πριν την προσφορά			Μετά την προσφορά ¹		
	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΨΗΦΟΥ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΨΗΦΟΥ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.	13.389.646	13.389.646	70,88%	13.389.646	13.389.646	54,88%
REIB Europe Investments Limited	3.007.468	3.007.468	15,92%	1.907.468	1.907.468	7,82%
LAMDA DEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	2.492.820	2.492.820	13,20%	2.492.820	2.492.820	10,22%
Επενδυτικό Κοινό	0	0	0,00%	6.610.066	6.610.066	27,09%
ΣΥΝΟΛΟ	18.889.934	18.889.934	100,00%	24.400.000	24.400.000	100,00%

¹ υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης της Συνδυασμένης Προσφοράς.

Η REIB Europe Investments Limited, το μετοχικό κεφάλαιο της οποίας ελέγχεται εμμέσως σε ποσοστό 100% από την τράπεζα Deutsche Bank AG, μέσω άλλων 100% θυγατρικών της, προσφέρει και πωλεί 1.100.000 κοινές μετοχές σε αυτήν τη Συνδυασμένη Προσφορά.

Επιπρόσθετα, η REIB Europe Investments Limited προς το σκοπό διευκόλυνσης πράξεων σταθεροποίησης επί των μετοχών της Εταιρίας έχει ήδη, συνομολογήσει με τον Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο της Εγχώριας Προσφοράς και τον Διαχειριστή του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς, για λογαριασμό των Αναδόχων, ρήτρα επιπρόσθετης κατανομής μετοχών (overallotment facility) και τους έχει παραχωρήσει το δικαίωμα αγοράς (greenshoe option) μέχρι 680.000 επιπρόσθετων μετοχών της Εταιρίας κυριότητας της REIB Europe Investments Limited, ώστε οι τελευταίοι να τις διαθέσουν σε τελικούς επενδυτές για την κάλυψη τυχόν αυξημένης ζήτησης κατά την Εγχώρια και Διεθνή Προσφορά. Στην περίπτωση που διατεθεί το σύνολο των επιπρόσθετων μετοχών, το σύνολο των μετοχών που θα κατέχει η REIB Europe Investments Limited θα είναι 1.227.468 μετοχές, ήτοι 5,03% του μετοχικού κεφαλαίου.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρίας πριν, μετά την παρούσα προσφορά μετοχών και την επιπλέον κατανομή των Πρόσθετων Μετοχών (Overallotment Facility):

ΜΕΤΟΧΟΣ	Πριν την προσφορά			Μετά την προσφορά και την Κατανομή των Πρόσθετων Μετοχών (Overallotment Facility) ¹		
	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΨΗΦΟΥ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΨΗΦΟΥ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.	13.389.646	13.389.646	70,88%	13.389.646	13.389.646	54,88%
REIB Europe Investments Limited	3.007.468	3.007.468	15,92%	1.227.468	1.227.468	5,03%
LAMDA DEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	2.492.820	2.492.820	13,20%	2.492.820	2.492.820	10,22%
Επενδυτικό Κοινό	0	0	0,00%	6.610.066	6.610.066	27,09%
Δικαίωμα Επιπρόσθετης Κατανομής Μετοχών (Overallotment Facility)	0	0	0,00%	680.000	680.000	2,79%
Επενδυτικό Κοινό	0	0	0,00%	7.290.066	7.290.066	29,88%
ΣΥΝΟΛΟ	18.889.934	18.889.934	100,00%	24.400.000	24.400.000	100,00%

¹ υπό την παραδοχή της πλήρους διάθεσης των πρόσθετων μετοχών

Η Lamda Development A.E., μετά από τη Συνδυασμένη Προσφορά θα κατέχει περίπου 10,22% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας.

Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. μετά από τη Συνδυασμένη Προσφορά θα κατέχει περίπου το 54,88% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας.

Σημειώνεται ότι η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. μετά την παρούσα προσφορά θα κατέχει άμεσα το 54,88% των μετοχών και ψήφων της Εταιρίας και ως εκ τούτου κατ' εφαρμογή των διατάξεων του κ.ν. 2190/1920 (άρθρο 31. παρ. 1. του ν. 2190/1920) και του καταστατικού της Εταιρίας (άρθρο 22), θα έχει πλειοψηφική ψήφο στη Γενική Συνέλευση. Επίσης, σημειώνεται ότι η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας Lamda Development A.E. με ποσοστό 9,995%, με βάση τον από 6.2.2006 πίνακα μεταβολής μετόχων εταιριών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. και η Lamda Development A.E., μετά από τη Συνδυασμένη Προσφορά θα συνεχίσουν να είναι οι μέτοχοι πλειοψηφίας και θα κατέχουν και οι δύο μαζί περίπου 65,1% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας. Μετά τη Συνδυασμένη Προσφορά, λόγω της σημαντικής συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας, είναι πιθανόν η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. και η Lamda Development A.E. να συνεχίσουν να έχουν την δυνατότητα να ελέγχουν συλλογικά τις αποφάσεις της γενικής συνέλευσης των μετόχων, συμπεριλαμβανομένης της εκλογής των μελών του διοικητικού συμβουλίου. Οι κοινές μετοχές που θα κατέχουν η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. και η Lamda Development A.E. μετά τη Συνδυασμένη Προσφορά, μπορεί να τους επιτρέπουν να εμποδίζουν, δρώντας από κοινού, τη λήψη αποφάσεων σε θέματα που υποβάλλονται σε ψηφοφορία των μετόχων, τα οποία απαιτούν πλειοψηφία των δύο τρίτων των μετόχων. Δείτε επίσης την ενότητα 1.7, «Παράγοντες Κινδύνου», υποενότητα 1.7.1 «Κίνδυνοι που σχετίζονται με τις Επιχειρηματικές Δραστηριότητες και τα ακίνητα της Εταιρίας», σημείο «Τα συμφέροντα των μετόχων πλειοψηφίας μας ενδέχεται να διαφέρουν από εκείνα των άλλων μετόχων.»

Ειδικότερα, η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. πριν την παρούσα Συνδυασμένη Προσφορά κατέχει ποσοστό 70,9% του μετοχικού κεφαλαίου της Eurobank Properties A.E.E.Α.Π. Μετά τη Συνδυασμένη Προσφορά θα συνεχίσει να είναι μέτοχος πλειοψηφίας και θα κατέχει 54,88% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας.

Από την εφαρμογή των διατάξεων του Κ.Ν. 2190/1920 και εφόσον δεν υπάρξει συμφωνία ή συντονισμός μεταξύ άλλων μετόχων που να ελέγχουν ποσοστό μετοχών μεγαλύτερο του 54,88%, προκύπτει ότι η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. δύναται να αποφασίζει για τα συνήθη θέματα της Γενικής Συνέλευσης για τα οποία οι αποφάσεις της Γενικής Συνελεύσεως κατ' άρθρο 22 του καταστατικού της Εταιρίας λαμβάνονται με απόλυτη πλειοψηφία των ψήφων που εκπροσωπούνται σε αυτήν (άρθρο 31.1 ν. 2190/1920).

Με την επιφύλαξη των διατάξεων του Κ.Ν. 2190/1920 και της χρηματιστηριακής νομοθεσίας, συμπεριλαμβανομένου του πλαισίου της εταιρικής διακυβέρνησης και οργανωτικής δομής της, σύμφωνα με τα οποία:

- η διαχείριση του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας καθορίζεται από την Επενδυτική της Επιτροπή, η οποία αποφασίζει με ομόφωνη απόφαση του συνόλου των μελών της,
- καθένας από τους υφιστάμενους μετόχους REIB Europe Investments Limited και Lamda Development A.E. δικαιούται να προτείνει ένα μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας και ένα μέλος της Επενδυτικής της Επιτροπής και να αντικαθιστά οποιοδήποτε από τα προταθέντα μέλη της με νέο, εφ' όσον κατέχει τουλάχιστον 5% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας (δυνάμει της από 30.1.2006 σύμβασης μετόχων (shareholders' agreement),
- Ένα εκ των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής είναι ανεξάρτητο των μετόχων,
- Ο Γενικός Διευθυντής είναι υποχρεωτικά μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής,
- Η εσωτερική ελεγκτής της Εταιρίας είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης υπάλληλος της Εταιρίας, ανεξάρτητη από τους μετόχους και αναφέρεται στον κ. Μακρυδάκη, ανεξάρτητο μέλος του Δ.Σ.,

η Εταιρία δεν γνωρίζει να έχουν ληφθεί άλλα μέτρα για να διασφαλιστεί ότι ο εν λόγω έλεγχος δεν ασκείται με τρόπο καταχρηστικό.

Δυνάμει της από 30.1.2006 σύμβασης που έχει συναφθεί μεταξύ των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρίας και τίθεται σε ισχύ με την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας στην Αγορά Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης του Χρηματιστηρίου Αθηνών, καθεμία από τις Lamda Development A.E. και REIB Europe Investments Limited δικαιούται να προτείνει

ένα μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας και ένα μέλος της Επενδυτικής της Επιτροπής και να αντικαθιστά οποιοδήποτε από τα προταθέντα μέλη της με νέο, εφ' όσον κατέχει τουλάχιστον 5% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας. Τα μέρη αναλαμβάνουν την υποχρέωση να ψηφίσουν την εκλογή των ως άνω μελών στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας και να προκαλέσουν δια των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου που θα ελέγχουν την εκλογή τους στην Επενδυτική Επιτροπή.

Επίσης, βάσει της ανωτέρω σύμβασης καθώς και του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας, ορίζεται ότι οι αποφάσεις της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρίας θα λαμβάνονται μόνο με την ομόφωνη ψήφο όλων των μελών της.

Δεν προβλέπονται διαφορετικά δικαιώματα ψήφου για τους κύριους μετόχους της Εταιρίας.

Η Εταιρία δηλώνει ότι δεν γνωρίζει την ύπαρξη οποιασδήποτε άλλης συμφωνίας μεταξύ μετόχων για ενιαία ψήφο σε γενική συνέλευση της Εταιρίας. Κάθε μετοχή της Εταιρίας ενσωματώνει ένα δικαίωμα ψήφου.

Σύμφωνα με τις από 5.8.2005 και 24.8.2005 Συμβάσεις Σύστασης Ενεχύρου επί Κινητών Αξιών μεταξύ της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. (Τράπεζα) και της εταιρίας REIB Europe Investments Limited, έχει συσταθεί ενέχυρο επί 3.007.468 κοινών ονομαστικών μετοχών της Εκδότριας, κυριότητας της εταιρίας REIB Europe Investments Limited (το σύνολο των μετοχών που κατέχει στην Εκδότρια) από την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. προς εξασφάλιση δανείου, βάσει της από 5.8.2005 σύμβασης δανεισμού μεταξύ της Τράπεζας, της REIB Europe Investments Limited και της REIB International Holdings Limited.

Σύμφωνα με την ανωτέρω σύμβαση, η εταιρία REIB Europe Investments Limited διατηρεί όλα τα δικαιώματα ψήφου των μετοχών και ασκεί όλα τα διοικητικά της καθήκοντα στην Εταιρία. Το ενέχυρο επεκτείνεται αυτομάτως και αυτοδικαίως στα μερίσματα, σε τυχόν νέες μετοχές που θα εκδοθούν από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, κεφαλαιοποίηση αποθεματικών και σε οποιοδήποτε άλλο συναφές απορρέον από αυτές δικαίωμα. Οι μετοχές που θα προκύπτουν από τους ως άνω τρόπους θα ενεχυριάζονται υπέρ της Τράπεζας. Η REIB Europe Investments Limited δύναται να πωλήσει το σύνολο ή μέρος των ενεχυριασμένων μετοχών, επί των οποίων θα έχει αρθεί το ενέχυρο, εφ' όσον έχει προηγηθεί έγγραφη ειδοποίηση της Τράπεζας και συνακολουθεί άρση από αυτήν του ενεχύρου. Το ενέχυρο αίρεται αυτομάτως με την πλήρη εξόφληση του δανείου.

Το ενέχυρο ως περιορισμός του μεταβιβαστού των μετοχών δεν θίγει την αρχή της ελεύθερης διαπραγματευσιμότητας αυτών.

Σε ό,τι αφορά στις 1.780.000 υφιστάμενες προσφερόμενες μετοχές κυριότητας της εταιρίας REIB Europe Investments Limited, αυτές είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμες και ελεύθερα μεταβιβάσιμες, ενώ οι υπόλοιπες 1.227.468 μετοχές κυριότητάς της παραμένουν ενεχυρασμένες υπέρ της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E.

Σύμφωνα με δήλωση της Διοίκησης της Eurobank Properties A.E.E.A.Π., δεν υπάρχει, γνωστή στην Εταιρία, συμφωνία της οποίας η εφαρμογή θα μπορούσε, σε μια μεταγενέστερη ημερομηνία, να επιφέρει αλλαγές όσον αφορά τον έλεγχό της.

Κατά την 7.2.2006 τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα Διευθυντικά Στελέχη της Eurobank Properties A.E.E.A.Π. δεν κατείχαν μετοχές της Εταιρίας.

Κατά τη διάρκεια της τελευταίας διετίας έχουν επέλθει αλλαγές στη μετοχική σύνθεση της Εταιρίας λόγω: α) του από 10.8.2005 ιδιωτικού συμφωνητικού μεταβίβασης μετοχών μεταξύ της Lamda Development A.E. και της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. και β) της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου που αποφασίσθηκε από την Α' Επαναληπτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας της 11.8.2005.

Συγκεκριμένα, δυνάμει του από 5.8.2005 προσύμφωνου μεταβίβασης μετοχών και του από 10.8.2005 ιδιωτικού συμφωνητικού μεταβίβασης μετοχών μεταξύ των εταιριών Lamda Development A.E. (πωλήτρια) και Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. (αγοράστρια), μεταβιβάστηκαν από την πωλήτρια στην αγοράστρια 1.175.500 μετοχές της Εταιρίας, αντί συνολικού τιμήματος € 12.497.916, ήτοι € 10,632 ανά μετοχή.

Σύμφωνα με τον όρο 2.2. του ως άνω προσυμφώνου, το καταβληθέν τίμημα της μεταβίβασης των μετοχών ύψους € 12.497.916 ορίστηκε κατ' αρχήν στο ποσό αυτό, ήτοι € 10,632 ανά μετοχή, και υπόκειται σε αναπροσαρμογή σε περίπτωση διαφοράς μεταξύ της ως άνω τιμής ανά μετοχή (€ 10,632) και της τιμής διάθεσης των μετοχών της Εταιρίας με Δημόσια Προσφορά κατά την εισαγωγή αυτών στο Χ.Α., μειωμένης κατά 5% (τελική τιμή), ως εξής:

- αν τελική τιμή υπερβεί τα € 10,632, το τίμημα υπόκειται σε αύξηση κατά ποσό ίσο με το γινόμενο της θετικής διαφοράς επί 1.175.500 μετοχές, ενώ

- αν, αντιθέτως, η τελική τιμή υπολείπεται των € 10,632, το τίμημα υπόκειται σε μείωση κατά ποσό ίσο με το γινόμενο της αρνητικής διαφοράς επί 1.175.500 μετοχές.

Η τελική τιμή υπόκειται σε περαιτέρω αναπροσαρμογή με μαθηματικό τρόπο, σε περίπτωση που, κατά το διάστημα από 10.8.2005 έως την ολοκλήρωση της διενέργειας της Δημόσιας Προσφοράς, μεσολαβήσει εταιρική πράξη, που επηρεάζει, άμεσα ή έμμεσα, είτε το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας είτε τον αριθμό ή την ονομαστική ή την εσωτερική αξία της μετοχής της Εταιρίας (π.χ. αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, split, reverse split, συγχώνευση κλπ.), όπως και συνέβη με την απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 11.8.2005.

Η εν λόγω αναπροσαρμογή του καταβληθέντος τιμήματος θα οριστικοποιηθεί κατά την ημέρα ανακοίνωσης της τιμής διάθεσης των μετοχών της Εταιρίας με Δημόσια Προσφοράς και θα συντελεσθεί εντός των επομένων 5 εργασίμων ημερών, οπότε είτε η αγοράστρια θα καταβάλει στην πωλήτρια το τυχόν πρόσθετο τίμημα, είτε η πωλήτρια θα επιστρέψει στην αγοράστρια το επιστρεπτέο τίμημα, κατά περίπτωση.

Κατόπιν του ως άνω ιδιωτικού συμφωνητικού μεταβίβασης μετοχών, η μετοχική σύνθεση της Εταιρίας την 10.8.2005 είχε ως εξής:

ΜΕΤΟΧΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΤΟΧΩΝ	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΨΗΦΟΥ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ
ΤΡΑΠΕΖΑ EFG EUROBANK ERGASIAS A.E.	4.701.751	4.701.751	66,80%
LAMDA DEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	928.784	928.784	13,20%
REIB Europe Investments Limited	1.407.547	1.407.547	20,00%
ΣΥΝΟΛΟ	7.038.082	7.038.082	100,00%

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρίας, διαμορφώθηκε όπως ισχύει σήμερα, κατόπιν της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, η οποία αποφάσισε κατά την Α' Επαναληπτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της 11.8.2005.

Συγκεκριμένα, με την ανωτέρω απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των € 25.244.444,76 με καταβολή μετρητών και έκδοση 11.851.852 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 2,13 εκάστη και τιμής διάθεσης προς € 13,50 εκάστη, ενώ η εκ € 134.755.557,24 υπέρ το άρτιον διαφορά, ήχθει σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιον». Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε σε € 40.235.559,42, διαιρούμενο σε 18.889.934 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 2,13 εκάστης.

Σύμφωνα με το Πρακτικό της ως άνω Γενικής Συνέλευσης και το από 18.9.2005 Πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, η έκδοση των 11.851.852 νέων ονομαστικών μετοχών καλύφθηκε ως ακολούθως:

- Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.: 8.687.895 νέες ονομαστικές μετοχές, έναντι συνολικού ποσού € 117.286.582,50,
- REIB Europe Investments Limited: 1.599.921 νέες ονομαστικές μετοχές, έναντι συνολικού ποσού € 21.598.933,50, και
- Lamda Development Ανώνυμη Εταιρία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων: 1.564.036 νέες ονομαστικές μετοχές, έναντι συνολικού ποσού € 21.114.486,00.

Δηλαδή, στην ως άνω αύξηση οι μέτοχοι συμμετείχαν ως ακολούθως:

- η Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. κατά την αναλογία συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο, ήτοι κατά ποσοστό 66,80%,
- η Lamda Development Ανώνυμη Εταιρία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων κατά την αναλογία συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο, ήτοι κατά ποσοστό 13,20%,
- η REIB Europe Investments Limited κατά ποσοστό περίπου 13,50%,

ενώ οι υπόλοιπες αδιάθετες μετοχές, που αντιστοιχούσαν σε ποσοστό περίπου 6,50% του μετοχικού κεφαλαίου, καλύφθηκαν από την εταιρία Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E.

3.23 ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Ο πίνακας που ακολουθεί παρουσιάζει την μερισματική πολιτική που ακολούθησε η Εταιρία κατά την διάρκεια των χρήσεων 2003-2004, όπως προκύπτει από τις εγκεκριμένες από τις Τακτικές Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων Δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας των χρήσεων 2003-2004, οι οποίες συντάχθηκαν βάσει του Ελληνικού Λογιστικού Σχεδίου:

ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ (ποσά σε χιλ. €)		
	2003	2004
Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης, Αμοιβές Δ.Σ. και Φόρους Φορολογικού Ελέγχου Προηγούμενων Χρήσεων	1.948	3.765
Μείον: Τακτικό Αποθεματικό	(133)	(223)
Κέρδη μετά από Φόρους Χρήσης, Αμοιβές Δ.Σ., Φόρους Φορολογικού Ελέγχου Προηγούμενων Χρήσεων και Τακτικό Αποθεματικό	1.815	3.541
Συνολικό Μέρισμα	1.830⁽¹⁾	3.026
% επί των κερδών μετά από Φόρους Χρήσης, Αμοιβές Δ.Σ., Φόρους Φορολογικού Ελέγχου Προηγούμενων Χρήσεων και Τακτικό Αποθεματικό	100,83% ⁽¹⁾	85,46%
Σταθμισμένος Αριθμός μετοχών	7.038.082	7.038.082
Μέρισμα ανά Μετοχή (σε €)	0,26	0,43

⁽¹⁾ το συνολικό διανεμηθέν μέρισμα ύψους € 1.830 χιλ. περιλαμβάνει διανομή πρόσθετου μερίσματος από φορολογηθέντα κέρδη προηγούμενων χρήσεων.

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία περί ανωνύμων εταιριών, το ελάχιστο μέρισμα που διατίθεται ετησίως στους μετόχους των Ανωνύμων Εταιριών δεν μπορεί να είναι μικρότερο του 35% των προ φόρων κερδών τους, αφαιρουμένων των εταιρικών βαρών, του τακτικού αποθεματικού και του αναλογούντος φόρου, ή του 6% επί του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, όποιο ποσό είναι μεγαλύτερο.

Η διανομή μερισμάτων με βάση τις ανωτέρω διατάξεις ίσχυε έως τη μετατροπή της Εταιρίας σε Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, δεδομένου ότι η πρόβλεψη σχετικά με τη διανομή ετήσιου μερίσματος ποσοστού 6% επί του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου δεν έχει εφαρμογή σε Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία.

Όπως προκύπτει από τον ανωτέρω πίνακα το 2004 η Εταιρία διένειμε ποσοστό 85,46% των κερδών μετά από φόρους χρήσης, αμοιβές Δ.Σ., φόρους φορολογικού ελέγχου προηγούμενων χρήσεων και τακτικού αποθεματικού. Συγκεκριμένα διατέθηκε ποσό € 883 χιλ. ως πρώτο μέρισμα και ποσό € 948 χιλ. ως πρόσθετο μέρισμα. Το 2003 αποφασίσθηκε και πραγματοποιήθηκε διανομή πρώτου μερίσματος ύψους € 1.495 χιλ. και διανομή πρόσθετου μερίσματος από φορολογηθέντα κέρδη προηγούμενων χρήσεων ύψους € 1.531 χιλ.

Σήμερα, η εν γένει λειτουργία της Εταιρίας διέπεται κατά βάση από τις ειδικές διατάξεις των άρθρων 21 - 31 του Ν. 2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας - Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις», όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από το Ν. 2992/2002, καθώς και από τις διατάξεις του Ν. 2190/1920 οι οποίες εφαρμόζονται συμπληρωματικά και στο βαθμό που δε συγκρούονται με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999.

Στα πλαίσια αυτά, σχετικά με τη διανομή κερδών τα άρθρα 31 και 32 του Καταστατικού της Εταιρίας προβλέπουν τα εξής:

Άρθρο 31.

1. Καθαρά κέρδη της Εταιρίας είναι αυτά που προκύπτουν μετά την αφαίρεση από τα ακαθάριστα κέρδη τα οποία πραγματοποιήθηκαν κάθε εξόδου, ζημίας, των νόμιμων αποσβέσεων και κάθε άλλου εταιρικού βάρους.
2. Η Εταιρία υποχρεούται να διανέμει ετησίως στους μετόχους της τουλάχιστον το τριάντα πέντε τοις εκατό (35%) των ετησίων καθαρών κερδών της. 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 λοιπά έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου είτε τη δωρεάν διανομή μετοχών στους μετόχους, με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις σχετικές διατάξεις του Ν. 2190/1920.

3. Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης επιτρέπεται:

- α) η δημιουργία τακτικού αποθεματικού σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2190/1920,
 - β) κέρδη κεφαλαίου να φέρονται σε πίστωση ειδικού αποθεματικού για την αντιμετώπιση ζημιών από την πώληση κινητών αξιών 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 κινητές αξίες.
4. Εφόσον στο τέλος μιας εταιρικής χρήσης προκύψει ζημία από την αποτίμηση των κινητών αξιών, για την κάλυψη της ζημίας επιτρέπεται ο σχηματισμός πρόβλεψης μέχρι και το σύνολο της ζημίας.
5. Η Εταιρία δεν επιτρέπεται να καταβάλει, κατά τη διάρκεια μιας εταιρικής χρήσης, στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της αμοιβές που υπερβαίνουν συνολικά το δέκα τοις εκατό (10%) των κερδών που διανεμήθηκαν στο τέλος της χρήσης ή το είκοσι τοις εκατό (20%) της υπεραξίας του συνόλου των επενδύσεων της, στο τέλος της χρήσης.
6. 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 προσδιορίζονται στον ισολογισμό που προβλέπεται από το άρθρο 42γ του Ν. 2190/1920, όπως ισχύει, είναι ή, μετά από τη διανομή αυτή, θα γίνει κατώτερο από το ποσό του μετοχικού κεφαλαίου, προσυζητημένο με τα αποθεματικά, των οποίων η διανομή απαγορεύεται από τον νόμο ή το καταστατικό. Το ποσό αυτό του μετοχικού κεφαλαίου μειώνεται κατά το ποσό που δεν έχει ακόμα κληθεί να καταβληθεί.
7. Το ποσό που διανέμεται στους μετόχους δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό των αποτελεσμάτων της τελευταίας χρήσης που έχει λήξει, προσυζητημένο με τα κέρδη που προέρχονται από προηγούμενες χρήσεις και τα αποθεματικά των οποίων επιτρέπεται και αποφασίστηκε από τη Γενική Συνέλευση η διανομή και μειωμένο κατά το ποσό των ζημιών προηγούμενων χρήσεων και τα ποσά που επιβάλλεται να διατεθούν για το σχηματισμό αποθεματικών σύμφωνα με τον νόμο και το καταστατικό.
8. Το προς διανομή ποσό καταβάλλεται στους μετόχους μέσα σε δύο (2) μήνες από την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης που ενέκρινε τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις.
9. Κάθε ποσό που διανέμεται στους μετόχους κατά παράβαση των διατάξεων των άρθρων 44α, 45 και 46 του Ν. 2190/1920, όπως ισχύει, επιστρέφεται από αυτούς που το εισέπραξαν, αν η Εταιρία αποδείξει ότι οι μέτοχοι γνώριζαν ή όφειλαν (αν ληφθούν υπόψη οι περιστάσεις) να γνωρίζουν ότι οι διανομές που έγιναν προς αυτούς δεν ήταν σύννομες.
10. Μέτοχοι που δεν ζητήθηκαν εγκαίρως τα μερίσματά τους δεν έχουν κατά της Εταιρίας καμία αξίωση για τόκους.

Άρθρο 32.

Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, που λαμβάνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 21 και της παραγράφου 2 του άρθρου 22, το υπόλοιπο των καθαρών κερδών που απομένει μετά τη διανομή μερίσματος, σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 31, παράγραφος 2, μπορεί να διατεθεί, αντί για πρόσθετο μέρισμα, για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου με έκδοση νέων μετοχών, οι οποίες παρέχονται στους μετόχους χωρίς πληρωμή.

Σημειώνεται ότι όπως ορίζεται σχετικά στην παράγραφο 2 του άρθρου 21 του Καταστατικού της Εταιρίας η Γενική Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει εγκύρως επί των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σε αυτήν μέτοχοι που εκπροσωπούν τα δύο τρίτα (2/3) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Επίσης, όπως ορίζεται σχετικά στην παράγραφο 2 του άρθρου 22 του Καταστατικού της Εταιρίας οι αποφάσεις αυτές λαμβάνονται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) των ψήφων που εκπροσωπούνται στη συνέλευση.

Δεν υπάρχει περιορισμός στην διανομή μερισμάτων πέραν όσων αναφέρονται στο Καταστατικό της Εταιρίας και στην οικεία νομοθεσία.

Σύμφωνα με την Ελληνική Νομοθεσία (άρθρο 46 του Ν. 2190/1920), μπορεί να καταβληθεί προμέρισμα εφόσον δημοσιευτούν ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, τουλάχιστον είκοσι (20) ημέρες πριν τη διανομή του

προμερίσματος και υποβληθούν στο Υπουργείο Ανάπτυξης. Το ποσό που καταβάλλεται ως προμέρισμα δεν μπορεί να υπερβαίνει το 50,0% των καθαρών κερδών που εμφανίζονται στις ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι νέες μετοχές που θα προέλθουν από την παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας δικαιούνται μέρος από τα κέρδη της χρήσης 2005.

Επιπρόσθετα, την 10.3.2006 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας αποφάσισε ομόφωνα για την εταιρική χρήση 1.1.2005 - 31.12.2005, την τρέχουσα εταιρική χρήση και για τις μελλοντικές εταιρικές χρήσεις, να προτείνει στη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας τη διανομή μερίσματος σε ποσοστό τουλάχιστον 85% με 90% επί των καθαρών κερδών της Εταιρίας, υπό τους περιορισμούς της οικείας νομοθεσίας και υπό την προϋπόθεση ότι (α) η διανομή αυτή θα είναι εφικτή από την ταμειακή και την εν γένει οικονομική κατάσταση της Εταιρίας και (β) η επιχειρηματική πολιτική της Εταιρίας δεν θα επιβάλλει τον σχηματισμό αποθεματικών για την αγορά ακινήτων.

Σημειώνεται ότι δεν μπορεί να υπάρξει ακριβής καθορισμός του ποσού μερίσματος που θα διανέμεται στο μέλλον, ούτε μπορούν να προκαταληφθούν μελλοντικές αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης.

3.24 ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

3.24.1 Μετοχικό κεφάλαιο

3.24.1.1 Καταβεβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο

Το καταβεβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρίας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2005 ανέρχονταν σε € 40.235.559,42 και διαιρείτο σε 18.889.934 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 2,13 εκάστη.

3.24.1.2 Εξέλιξη του Μετοχικού Κεφαλαίου

Το αρχικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας είχε οριστεί σε 50.000.000 δρχ. (€ 146.735,14) το οποίο διαιρείτο σε 5.000 ανώνυμες μετοχές, ονομαστικής αξίας 10.000 δρχ. (€ 29,35) εκάστη (ΦΕΚ 365/12.12.1952)

Μετά την γενομένη αναπροσαρμογή με βάση το β.δ. 14.11.1956 (υποτίμηση της δραχμής) κατά τη λογιστική κατάσταση της Εταιρίας της 1.1.1957, το μετοχικό κεφάλαιο και η ονομαστική αξία των μετοχών της Εταιρίας, αναπροσαρμόσθηκαν και το μετοχικό κεφάλαιο ανήλθε σε 1.090.000 δρχ. (€ 3.198,83), το οποίο διαιρείτο σε 5.000 ανώνυμες μετοχές, ονομαστικής αξίας 218 δρχ. (€ 0,6397) εκάστη.

Με την από 13.9.1971 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των 5.810.000 δρχ. (€ 17.050,62) και η ταυτόχρονη αύξηση της ονομαστικής αξίας της μετοχής από 218 δρχ. (€ 0,6397) σε 300 δρχ. (€ 0,8804), ως εξής:

α) με καταβολή μετρητών ποσού 2.459.591,45 δρχ. (€ 7.218,17) με την έκδοση 18.000 νέων κοινών ανωνύμων μετοχών, ονομαστικής αξίας 300 δρχ. (€ 0,8804) εκάστη,

β) με κεφαλαιοποίηση της αποτιμηθείσας αξίας γηπέδου και κτιρίου της Εταιρίας ποσού 3.235.592,55 δρχ. (€ 9.495,50) και

γ) κεφαλαιοποίηση της πιστωτικής διαφοράς του λογαριασμού εξ αναπροσαρμογής ποσού 114.816 δρχ. (€ 336,95)

Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε σε 6.900.000 δρχ. (€ 20.249,45) και διαιρείται σε 23.000 κοινές ανώνυμες μετοχές, ονομαστικής αξίας 300 δρχ. (€ 0,8804) εκάστη.

Με την από 28.6.1977 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των 270.000 δρχ. (€ 792,37) α) με καταβολή μετρητών ποσού 10.721 δρχ. (€ 31,46) και β) κεφαλαιοποίηση της υπεραξίας από την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων της Εταιρίας ποσού 259.279 δρχ. (€ 760,91) και την έκδοση 900 νέων ανωνύμων μετοχών, ονομαστικής αξίας 300 δρχ. (€ 0,8804) εκάστη.

Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε σε 7.170.000 δρχ. (€ 21.041,82) και διαιρείται σε 23.900 κοινές ανώνυμες μετοχές, ονομαστικής αξίας 300 δρχ. (€ 0,8804) εκάστη.

Με την από 16.6.1982 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των 10.157.500 δρχ. (€ 29.809,24) και ταυτόχρονη αύξηση της ονομαστικής αξίας της μετοχής από 300 δρχ. (€ 0,8804) σε 725 δρχ. (€ 2,1276) ως εξής:

α) με κεφαλαιοποίηση της υπεραξίας από την αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων και των αποσβέσεων της Εταιρίας ποσού 10.137.953 δρχ. (€ 29.751,88)

β) με καταβολή μετρητών ποσού 19.547 δρχ. (€ 57,36)

και μετατροπή των μετοχών της από ανώνυμες σε ονομαστικές.

Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε σε 17.327.500 δρχ. (€ 50.581,06) και διαιρείτο σε 23.900 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 725 δρχ. (€ 2,1276) εκάστη.

Με την από 18.12.1986 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των 406.000.000 δρχ. (€ 1.191.489,36) με καταβολή μετρητών και έκδοση 560.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας 725 δρχ. (€ 2,1276) εκάστη. Συγκεκριμένα αποφασίστηκε:

- Η εκ νέου έγκριση της απόφασης της από 25.4.1985 για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των 203.000.000 δρχ. (€ 595.744,68) με καταβολή μετρητών και έκδοση 280.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας 725 δρχ. (€ 2,1276) εκάστη, η απόφαση μέχρι τότε δεν είχε εγκριθεί από τη Νομαρχία Αθηνών και

- Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των 203.000.000 δρχ. (€ 595.744,68) με καταβολή μετρητών και έκδοση 280.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας 725 δρχ. (€ 2,1276) εκάστη,

Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε σε 423.327.000 δρχ. (€ 1.242.340,42) και διαιρείτο σε 583.900 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 725 δρχ. (€ 2,1276) εκάστη.

Με την από 16.12.1994 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των 456.996.500 δρχ. (€ 1.341.148,93) α) με καταβολή μετρητών ποσού 203.000.000 δρχ. (€ 595.744,68) και β) με κεφαλαιοποίηση της υπεραξίας από την αναπροσαρμογή της αξίας των παγίων της Εταιρίας ποσού 253.996.500 δρχ. (€ 745.404,26) και την έκδοση 630.340 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας 725 δρχ. (€ 2,1276) εκάστη.

Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε σε 880.324.000 δρχ. (€ 2.583.489,36) και διαιρείτο σε 1.214.240 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 725 δρχ. (€ 2,1276) εκάστη.

Με την από 26.6.1998 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των 275.101.250 δρχ. (€ 807.340,42) με κεφαλαιοποίηση της υπεραξίας της αναπροσαρμογής της αξίας των παγίων της Εταιρίας και την έκδοση 379.450 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας 725 δρχ. (€ 2,1276) εκάστη.

Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε σε 1.155.425.250 δρχ. (€ 3.390.829,78) και διαιρείτο σε 1.593.690 μετοχές, ονομαστικής αξίας 725 δρχ. (€ 2,1276) εκάστη.

Με την από 20.1.2000 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των 1.250.000.050 δρχ. (€ 3.668.378,72) με καταβολή μετρητών και την έκδοση 1.724.138 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας 725 δρχ. (€ 2,1276) εκάστη και τιμή διάθεσης 1.972 δρχ. (€ 5,7872) εκάστη, ενώ η εκ 2.150.000.086 δρχ. (€ 6.309.611,40) υπέρ το άρτιο διαφορά θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο».

Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε σε 2.405.425.300 δρχ. (€ 7.059.208,51) και διαιρείτο σε 3.317.828 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 725 δρχ. (€ 2,1276) εκάστη.

Με την από 16.6.2000 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των 2.395.584.154 δρχ. (€ 7.030.327,66) με καταβολή μετρητών και την έκδοση 3.304.254 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας 725 δρχ. (€ 2,1276) εκάστη και τιμή διάθεσης 2.170 δρχ. (€ 6,3683) εκάστη, ενώ η εκ 4.774.647.030 δρχ. (€ 14.012.170,30) υπέρ το άρτιο διαφορά, θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο».

Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε σε 4.801.009.450 δρχ. (€ 14.089.536,17) και διαιρείτο σε 6.622.082 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 725 δρχ. (€ 2,1276) εκάστη.

Με την από 30.11.2001 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των 200.100.000 δρχ. (€ 587.234,04) με καταβολή μετρητών και την έκδοση 276.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας 725 δρχ. (€ 2,1276) εκάστη.

Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε σε 5.001.109.450 δρχ. (€ 14.676.770,21) και διαιρείτο σε 6.898.082 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 725 δρχ. (€ 2,1276) εκάστη.

Με την από 30.11.2001 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των 5.501.220,395 δρχ. (€ 16.144,44) με αύξηση της ονομαστικής αξίας της μετοχής και με κεφαλαιοποίηση μέρους των αποθεματικών από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο, και η μετατροπή του μετοχικού κεφαλαίου και της ονομαστικής αξίας της μετοχής σε ευρώ, με έκφραση αυτών από την 1.1.2002 μόνο σε ευρώ.

Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε σε 5.006.610.670,395 δρχ. ή € 14.692.914,66 και διαιρείτο σε 6.898.082 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας 725,7975 δρχ. ή € 2,13 εκάστη.

Με την από 20.12.2002 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των € 298.200,00 με κεφαλαιοποίηση μέρους του αποθεματικού από την αναπροσαρμογή της αξίας των λοιπών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας και την έκδοση 140.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 2,13 εκάστη.

Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε σε € 14.991.114,66 και διαιρείτο σε 7.038.082 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 2,13 εκάστη.

Με την από 11.8.2005 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των € 25.244.444,76 με καταβολή μετρητών και την έκδοση 11.851.852 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 2,13 εκάστη και τιμής διάθεσης € 13,50 εκάστη, ενώ η εκ € 134.755.557,24 υπέρ το άρτιο διαφορά, θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο».

Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε σε € 40.235.559,42 και διαιρείτο σε 18.889.934 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 2,13 εκάστη.

Με την από 7.2.2006 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας, αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των € 11.736.440,58 με καταβολή μετρητών και έκδοση 5.510.066 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 2,13 εκάστη, που θα διατεθούν με Δημόσια Εγγραφή στην Ελλάδα και με Ιδιωτική Τοποθέτηση στο εξωτερικό, και η αντίστοιχη κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων κατά την εν λόγω αύξηση, ενώ η τιμή διάθεσης των νέων μετοχών θα καθοριστεί, όπως προβλέπει η κείμενη χρηματοπιστωτική νομοθεσία, και η διαφορά από την έκδοση των μετοχών υπέρ το άρτιο, δηλαδή η διαφορά μεταξύ της τιμής διάθεσης και της ονομαστικής αξίας των μετοχών, που θα εκδοθούν, θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιον».

Κατόπιν τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας θα ανέλθει σε € 51.972.000,00 και θα διαιρείται σε 24.400.000 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 2,13 εκάστη.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η εξέλιξη και ο τρόπος κάλυψης του Μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας από την ίδρυσή της:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ								
Ημ/νία Γ.Σ.	Αριθμός ΦΕΚ	Ποσό Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου	Τρόπος Κάλυψης			Μετοχικό Κεφάλαιο μετά την Αύξηση	Ονομαστική Αξία Μετοχών	Συνολικός Αριθμός Μετοχών
			Αριθμός Μετοχών	Με Καταβολή Μετρητών	Με Κεφαλ/ση αποθεματικών & διαφορών αναπ/γής παγίων			
Ίδρυση	365/1952	146.735,14	5.000	146.735,14	0,00	146.735,14	29,3470	5.000
Αναπροσαρμογή με βάση το Β.δ. 14.11.1956 και τη λογιστική κατάσταση της 1.1.1957								
1.1.1957	-	-	5.000			3.198,83	0,6397	5.000
13.9.1971	1636/1971	17.050,62	18.000	17.050,62	0,00	20.249,45	0,8804	23.000
28.6.1977	3355/1977	792,37	900	792,37	0,00	21.041,82	0,8804	23.900
16.6.1982	3586/1982	29.809,24	-	29.751,88	57,36	50.851,06	2,1276	23.900
18.12.1986	974/1991	1.191.489,36	560.000	1.191.489,36	0,00	1.242.340,42	2,1276	583.900
16.12.1994	7130/1995	1.341.148,94	630.340	595.744,66	745.404,28	2.583.489,36	2,1276	1.214.240
26.6.1998	9354/1998	807.340,42	379.450	0,00	807.340,42	3.390.829,78	2,1276	1.593.690
20.1.2000	2253/2000	3.668.378,72	1.724.138	3.668.378,72	0,00	7.059.208,50	2,1276	3.317.828
16.6.2000	7408/2000	7.030.327,66	3.304.254	7.030.327,66	0,00	14.089.536,16	2,1276	6.622.082
30.11.2001	2021/2002	587.234,04	276.000	587.234,04	0,00	14.676.770,20	2,1276	6.898.082
30.11.2001	2021/2002	16.144,44	-	0,00	16.144,44	14.692.914,66	2,13	6.898.082
20.12.2002	9337/2003	298.200,00	140.000		298.200,00	14.991.114,66	2,13	7.038.082
11.8.2005	9094/2005	25.244.444,76	11.851.852	25.244.444,76		40.235.559,42	2,13	18.889.934
ΣΥΝΟΛΟ ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ						40.235.559,42	2,13	18.889.934
ΠΑΡΟΥΣΑ ΑΥΞΗΣΗ								
Αύξηση με καταβολή Μετρητών		11.736.440,58	5.510.066	11.736.440,58		51.972.000,00	2,13	24.400.000
ΣΥΝΟΛΟ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ						51.972.000,00	2,13	24.400.000

3.24.2 Καταστατικό

Η Εταιρία συστάθηκε στις 12.12.1952 βάσει της υπ' αριθμ. 88939/12.12.1952 απόφασης του Υπουργού Εμπορίου με την οποία δόθηκε η άδεια σύστασης και έγκρισης του Καταστατικού της Εταιρίας και δημοσιεύθηκε στο υπ' αριθμ. 365/12.12.1952 Φ.Ε.Κ. (Τεύχος Α.Ε. & Ε.Π.Ε.).

Η αρχική επωνυμία της Εταιρίας ήταν «Εμπόριον, Βιομηχανία, Οικοδομαί (Ε.Β.Ο.) Α.Ε.», με έδρα την Αθήνα και διάρκεια 30 χρόνια από τη σύστασή της, ήτοι έως την 11.12.1982, δυνάμενη να παραταθεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας. Η διάρκεια της Εταιρίας παρατάθηκε με τις από 16.6.1982 (ΦΕΚ 3586/17.9.1982) και 29.6.1999 (ΦΕΚ 7959/5.10.1999) αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων της μέχρι την 31.12.2050.

Με την από 7.2.2006 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας αποφασίστηκε η παρούσα αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου και τροποποίηση του Καταστατικού της Εταιρίας, η οποία εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς την 16/3/2006.

Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας τελεί υπό την αίρεση της έγκρισης της Νομαρχίας.

Με την από 29.9.2006 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας που αποφάσισε την τροποποίηση του Καταστατικού της Εταιρίας, η οποία καταχωρήθηκε στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών της υπ' αριθμ. 28965/29.9.2005 απόφασης του Νομάρχη Αθηνών και δημοσιεύθηκε στο υπ' αριθμ. 10392/30.9.2005 Φ.Ε.Κ. (Τεύχος Α.Ε. & Ε.Π.Ε.) και σύμφωνα με το άρθρο 3 του Καταστατικού της, ο σκοπός της Εταιρίας σήμερα είναι αποκλειστικά η διαχείριση χαρτοφυλακίου κινητών αξιών και ακίνητης περιουσίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 «περί Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακίνητης Περιουσίας-Εταιριών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλων διατάξεων», όπως εκάστοτε ισχύει.

Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας μπορούν να συσταθούν υποκαταστήματα και πρακτορεία οπουδήποτε στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

Έδρα της Εταιρίας είναι ο Δήμος Αθηναίων. Η Εταιρία είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών (Μ.Α.Ε.) με αριθμό 365/01/Β/86/365.

Η νομική κατάσταση της Εταιρίας είναι σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς στους οποίους υπόκεινται, όσον αφορά στην ίδρυσή της και στην καταστατική της λειτουργία, συμπεριλαμβανομένων, ενδεικτικά, των Ν. 2190/1920 και Ν. 2778/1999.

Το Καταστατικό της Εταιρίας δεν περιέχει διατάξεις που να αποκλίνουν από τις αντίστοιχες του Ν. 2190/1920.

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρίας, οι μετοχές της είναι κοινές ονομαστικές και δεν υφίσταται άλλη κατηγορία μετοχών που να έχει ειδικά δικαιώματα, προνόμια και περιορισμούς σε σχέση με αυτές. Οι μετοχές της Εταιρίας είναι υποχρεωτικά ονομαστικές, σύμφωνα με το άρθρο 21 παρ. 8 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει. Η κατοχή τίτλου μετοχής συνεπάγεται αυτοδικαίως την αποδοχή του Καταστατικού της Εταιρίας και των νόμιμων αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης.

Δεν υφίστανται όροι σε σχέση με τις ενέργειες που απαιτούνται για τη μεταβολή των δικαιωμάτων των μετόχων, οι οποίοι να είναι αυστηρότεροι απ' ό,τι απαιτεί η σχετική ισχύουσα νομοθεσία.

Η Γενική Συνέλευση των μετόχων είναι το ανώτατο όργανο της Εταιρίας και δικαιούται να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά την Εταιρία. Οι νόμιμες αποφάσεις της είναι υποχρεωτικές για όλους τους μετόχους ακόμη και για τους απόντες ή εκείνους που διαφωνούν.

Η Εταιρία διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο, αποτελούμενο από τέσσερα (4) έως επτά (7) μέλη, τα οποία εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση (βλ. σχετικά ενότητα 3.16.1, «Διοικητικό Συμβούλιο, ανώτερα διοικητικά και διευθυντικά στελέχη» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

Η Γενική Συνέλευση των μετόχων συγκαλείται από το Διοικητικό Συμβούλιο και συνέρχεται υποχρεωτικά στην έδρα της Εταιρίας τουλάχιστον μία φορά κάθε εταιρική χρήση και εντός έξι (6) το πολύ μηνών από τη λήξη της χρήσης αυτής. Εξαιρετικά, επιτρέπεται να συνέρχεται η Γενική Συνέλευση και σε άλλον τόπο κείμενο στην ημεδαπή, μετά από ειδική άδεια της αρμόδιας αρχής, στην οποία θα καθορίζονται και οι όροι υπό τους οποίους χορηγείται η άδεια. Η άδεια αυτή δεν απαιτείται, όταν στη Συνέλευση παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται μέτοχοι που εκπροσωπούν το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου και κανείς μέτοχος δεν αντιλέγει στην πραγματοποίηση της συνεδρίασης και στη λήψη αποφάσεων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο οφείλει να συγκαλεί τη Γενική Συνέλευση των μετόχων εντός δέκα (10) ημερών, ύστερα από αίτηση των ελεγκτών ή εντός τριάντα (30) ημερών, ύστερα από αίτηση μετόχων που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Η αίτηση πρέπει να περιέχει τα θέματα της ημερήσιας διάταξης.

Η πρόσκληση της Γενικής Συνέλευσης πρέπει να καθορίζει τουλάχιστον το οίκημα, τη χρονολογία και την ώρα της συνεδρίασης, καθώς και τα θέματα της ημερήσιας διάταξης με σαφήνεια και αναρτάται σε εμφανή θέση των γραφείων της Εταιρίας. Επίσης, η πρόσκληση δημοσιεύεται δέκα (10) πλήρεις ημέρες πριν από την ημέρα της συνεδρίασης στο τεύχος Α.Ε. και Ε.Π.Ε. της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως και τουλάχιστον είκοσι (20) πλήρεις ημέρες πριν από την ημέρα της συνεδρίασης σε μία ημερήσια πολιτική εφημερίδα και σε μία ημερήσια οικονομική εφημερίδα. Πρόσκληση για σύγκληση Γενικής Συνέλευσης δεν απαιτείται στην περίπτωση κατά την οποία στη συνέλευση παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται μέτοχοι που εκπροσωπούν το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου και κανείς από αυτούς δεν αντιλέγει στην πραγματοποίησή της και στη λήψη αποφάσεων.

Κάθε μέτοχος έχει δικαίωμα ψήφου στη Γενική Συνέλευση. Κάθε μετοχή παρέχει δικαίωμα μιας ψήφου. Ο αριθμός των ψήφων κάθε μετόχου ισούται με τον αριθμό των μετοχών του. Οι μέτοχοι που δικαιούνται να συμμετάσχουν στη Γενική Συνέλευση μπορούν να αντιπροσωπευθούν σε αυτήν από άλλο πρόσωπο, κατάλληλα εξουσιοδοτημένο.

Δικαίωμα ψήφου στη Γενική Συνέλευση έχουν οι μέτοχοι που κατέθεσαν με απόδειξη τις μετοχές τους, πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημέρα την οριζόμενη για τη συνεδρίαση της συνέλευσης, στην Εταιρία ή στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ή σε οποιαδήποτε ανώνυμη τραπεζική εταιρία στην Ελλάδα ή σε οποιαδήποτε τράπεζα του εξωτερικού, οριζόμενη (στην τελευταία αυτή περίπτωση) από το Διοικητικό Συμβούλιο στην πρόσκληση της Γενικής Συνέλευσης.

Μετά την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας στο Χρηματιστήριο Αθηνών, οι μέτοχοι θα έχουν δικαίωμα ψήφου στη Γενική Συνέλευση εφόσον έχουν δεσμεύσει τις μετοχές τους για τον σκοπό αυτό με δήλωσή τους προς το Κεντρικό Αποθετήριο Αξιών πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημέρα την οριζόμενη για τη συνεδρίαση της συνέλευσης και έχουν προσκομίσει στην Εταιρία, εντός της ίδιας προθεσμίας, την σχετική βεβαίωση.

Η προθεσμία της προηγούμενης παραγράφου ισχύει και για την κατάθεση στην Εταιρία των σχετικών αποδείξεων καταθέσεως των μετοχών και των εγγράφων νομιμοποίησεως των αντιπροσώπων μετόχων.

Μέτοχοι που δεν συμμορφώθηκαν με τις παραπάνω διαδικασίες, μπορούν να μετάσχουν στη Γενική Συνέλευση και να ψηφίσουν μόνο με την άδειά της.

Δεν υφίσταται διάταξη της ιδρυτικής πράξης, του καταστατικού, της διοικητικής πράξης σύστασης ή του εσωτερικού κανονισμού της Εταιρίας, της οποίας η εφαρμογή να δύναται να καθυστερήσει, να αναβάλει ή να παρεμποδίσει αλλαγή στον έλεγχο της Εταιρίας .

Αναφορικά με τα δικαιώματα των μετόχων βλέπετε ενότητα 3.7.1, «ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΕΤΟΧΩΝ» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Δεν υφίσταται διάταξη της ιδρυτικής πράξης, του καταστατικού, της διοικητικής πράξης σύστασης ή του εσωτερικού κανονισμού της Εταιρίας, η οποία καθορίζει το όριο ιδιοκτησίας πέραν του οποίου κάθε συμμετοχή πρέπει να γνωστοποιείται.

Δεν υφίσταται όροι που επιβάλλονται από την ιδρυτική πράξη, του καταστατικού, τη διοικητική πράξη σύστασης ή τον εσωτερικό κανονισμό της Εταιρίας και οι οποίοι διέπουν τις μεταβολές στο επίπεδο κεφαλαίου και είναι αυστηρότεροι απ' ότι απαιτεί η σχετική ισχύουσα νομοθεσία.

4.1 ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

4.1.1 Λόγοι της Προσφοράς και χρήση των εσόδων

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρίας (άρθρο 7, παρ. 3) και την ισχύουσα νομοθεσία (Ν. 2778/1999, άρθρο 23, παρ. 1) που διέπουν την λειτουργία της, η Εταιρία υποχρεούται να υποβάλει αίτηση εισαγωγής των μετοχών της στο Χρηματιστήριο Αθηνών εντός ενός (1) έτους από την ολοκλήρωση της διαδικασίας μετατροπής της σε εταιρία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, ήτοι μέχρι την 29.9.2006. Σε αντίθετη περίπτωση, η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς ανακαλεί υποχρεωτικά την άδεια λειτουργίας της και η Εταιρία τίθεται υπό εκκαθάριση.

Ενόψει των ανωτέρω, η από 7.2.2006 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας, αποφάσισε την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας στην Αγορά Αξιών του Χ.Α. (κατηγορία «Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης») με Δημόσια Προσφορά και Ιδιωτική Τοποθέτηση των μετοχών της και την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των € 11.736.440,58 με καταβολή μετρητών και έκδοση 5.510.066 νέων μετοχών, ονομαστικής αξίας € 2,13 η καθεμία, καλυπτόμενη με Δημόσια Εγγραφή στην Ελλάδα και Ιδιωτική Τοποθέτηση στο εξωτερικό, και αντίστοιχη κατάργηση του δικαιώματος προτιμίας των παλαιών μετόχων, που προβλέπουν τα άρθρα 13 παρ. 5 Ν. 2190/1920 και 11 παρ. 2 του Καταστατικού της Εταιρίας, οι οποίες νέες μετοχές θα είναι κοινές με ψήφο, ονομαστικές και θα έχουν δικαίωμα απόληψης μερίσματος στα κέρδη της χρήσης 2005, υπό την προϋπόθεση ότι η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων για την εν λόγω χρήση θα λάβει χώρα μετά την πίστωση των μερίδων των δικαιούχων επενδυτών στο Σύστημα Άυλων Τίτλων του Κεντρικού Αποθετηρίου Αξιών. Επίσης, η ως άνω Έκτακτη Γενική Συνέλευση αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας μέχρι του ποσού της κάλυψης αν η κάλυψη του μετοχικού κεφαλαίου δεν είναι πλήρης, τον ορισμό προθεσμίας για την κάλυψη της ανωτέρω αύξησης σε 4 μήνες από την 7.2.2006, ήτοι μέχρι την 7.6.2006, και τη σχετική τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρίας.

Ο θεμελιώδης επενδυτικός στόχος της Εταιρίας είναι η δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας για τους μετόχους της. Η Εταιρία επιδιώκει την επίτευξη του στόχου αυτού μέσα από:

1. Μια συνολική επενδυτική στρατηγική που εστιάζει στην απόκτηση εμπορικών ακινήτων υψηλού προφίλ σε προνομιακή θέση (prime commercial property) στην Ελλάδα, με έμφαση στα ακόλουθα χαρακτηριστικά:
 - Ελκυστικές και εξασφαλισμένες μισθωτικές αποδόσεις
 - Ταμειακές εισροές με ρυθμό αύξησης ίσο ή μεγαλύτερο από τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ)
 - Σαφείς ενδείξεις για μελλοντική υπεραξία
 - Υψηλής αναγνωρισιμότητας και φερεγγυότητας τοπικούς και διεθνείς μισθωτές
 2. Μια συνολική στρατηγική διαχείρισης χαρτοφυλακίου με έμφαση στη μεγιστοποίηση της απόδοσης και στη συνεχή διαχείριση των σχετιζόμενων κινδύνων, που θα επιδιώκει κυρίως τα ακόλουθα χαρακτηριστικά:
 - Διασπορά (diversification) των επενδύσεων ως προς το είδος ακινήτου, την τοποθεσία και τους μισθωτές
 - Αποτελεσματική διαχείριση των μισθώσεων και διασφάλιση της διαρκούς συνεργασίας με τους μισθωτές με στόχο την εξασφάλιση υψηλών ποσοστών πληρότητας των ακινήτων
 - Υψηλού επιπέδου τεχνική διαχείριση των κτιρίων με σκοπό την εξασφάλιση της ορθής συντήρησης των ακινήτων της Εταιρίας, την υπεραξία και την ελαχιστοποίηση του κόστους
 - Συνεχή παρακολούθηση του προφίλ κινδύνου / απόδοσης και των τάσεων της κτηματαγοράς και προσδιορισμό ενεργειών βελτίωσης
- Με σκοπό τη διασφάλιση των παραπάνω, η Εταιρία λαμβάνει υπόψη της έναν αριθμό παραγόντων κατά την αξιολόγηση και τον έλεγχο (due diligence) των πιθανών επενδύσεων, ενδεικτικά αναφέρονται ως ακολούθως:
- τρέχουσες και πιθανές μελλοντικές εμπορικές ή βιομηχανικές χρήσεις του ακινήτου.
 - κόστος κτήσης και τυχόν κόστος αναδιαμόρφωσης και αρχική ταμειακή εκροή σε σχέση με την στοχευόμενη απόδοση
 - δυνατότητα να αυξηθεί η αξία του ακινήτου
 - γεωγραφική περιοχή, με προτίμηση προς τις αστικές περιοχές υψηλού προφίλ, και τα δημογραφικά χαρακτηριστικά
 - τοποθεσία εντός εμπορικής περιοχής ή εγγύτητα σε περιοχές που αναπτύσσονται ταχύτατα
 - μέγεθος ακινήτου και σύνθεση μισθωτών

- αξιοπιστία μισθωτών, συμπεριλαμβανομένης της φερεγγυότητας, με προτίμηση προς τους δημόσιους οργανισμούς και τις πολυεθνικές επιχειρήσεις ποικίλων κλάδων όπως χρηματοοικονομικές υπηρεσίες, εμπόριο, πληροφορική, ναυτιλία και logistics
- κατάσταση, ποιότητα σχεδιασμού, εγκαταστάσεις, κατασκευή και άλλα φυσικά χαρακτηριστικά, με προτίμηση προς υψηλής ποιότητας κτίρια πρόσφατης κατασκευής ή ανακαινισμένα
- τρέχουσες και αναμενόμενες οικονομικές συνθήκες των τοπικών και περιφερειακών αγορών ακινήτων
- παρουσία ή εγγύτητα σε πιθανά περιβαλλοντικά προβλήματα
- τρέχοντα και ιστορικά ποσοστά πληρότητας, με προτίμηση προς ακίνητα με υφιστάμενους μισθωτές ή μελλοντικούς μισθωτές που έχουν ήδη προσδιορισθεί
- εναπομείνασα διάρκεια μίσθωσης των υφισταμένων μισθωτών, με προτίμηση προς μισθώσεις με μεγάλη εναπομείνασα διάρκεια
- άλλα χαρακτηριστικά υφισταμένων μισθωτών, συμπεριλαμβανομένης της ανταγωνιστικότητας των όρων μίσθωσης, και
- αναμενόμενη μελλοντική αντιμετώπιση δυνάμει των εφαρμοστέων φορολογικών νόμων και κανονισμών

Σύμφωνα με το άρθρο 9 Ν. 3016/2002 και αναφορικά με τον προορισμό και την χρήση των κεφαλαίων, που θα αντληθούν από τη Συνδυασμένη Προσφορά της Εταιρίας σημειώνονται τα ακόλουθα:

Η Εταιρία θα επενδύσει τα κεφάλαια που θα αντληθούν από τη Συνδυασμένη Προσφορά σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2778/1999 περί επενδύσεων των Ανωνύμων Εταιριών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και σύμφωνα με την επενδυτική της πολιτική, όπως σχετικά αναφέρεται στην ενότητα 3.5.2, «Επενδυτικός στόχος και πολιτική» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου. Τέλος, προτίθεται να χρησιμοποιήσει το σημαντικότερο μέρος των αντληθησόμενων κεφαλαίων σε διάστημα 24 μηνών από την ημερομηνία που θα είναι διαθέσιμα στην Εταιρία.

Ενδεικτικά αναφέρεται ότι η Εταιρία σήμερα βρίσκεται σε διαδικασία μη δεσμευτικών συζητήσεων και διαπραγματεύσεων για την απόκτηση δώδεκα (12) ακινήτων, τα οποία έχουν χρήση γραφείων και εμπορικών καταστημάτων, συνολικής εκτιμώμενης αξίας € 115.000 χιλ. περίπου. Η έκβαση των εν λόγω συζητήσεων ή διαπραγματεύσεων δεν μπορεί να προεξοφληθεί. Το σύνολο των προαναφερθέντων δώδεκα ακινήτων δεν υπόκειται σε Φόρο Προστιθέμενης Αξίας.

Η στρατηγική της Εταιρίας για τη μελλοντική ανάπτυξη της είναι να συνεχίσει να αποκτά υψηλής ποιότητας χώρους γραφείων και καταστημάτων, αποθηκευτικούς και βιομηχανικούς χώρους σε τοποθεσίες υψηλής εμπορικότητας και προβολής στην Ελλάδα, εφόσον το επιτρέπουν οι συνθήκες τόσο της κεφαλαιαγοράς όσο και της αγοράς ακινήτων. Δεν αποκλείεται η επένδυση και σε πιο εξειδικευμένους τύπους ακινήτων όπως συνεδριακά κέντρα, εμπορικά κέντρα κ.λ.π.

Η Διοίκηση της Εταιρίας δεσμεύεται να ενημερώνει ανά τρίμηνο, τη Διοίκηση του Χρηματιστηρίου Αθηνών και της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς σύμφωνα με τις αποφάσεις 33/24.11.2005 του Δ.Σ. του Χ.Α. και 17/336/21.04.2005 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς σχετικά με τη χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων. Η ενημέρωση του επενδυτικού κοινού για τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων γίνεται μέσω της ηλεκτρονικής ιστοσελίδας του Χ.Α., της Εταιρίας και του Ημερήσιου Δελτίου Τιμών του Χ.Α.

4.2 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΙΣ ΚΙΝΗΤΕΣ ΑΞΙΕΣ ΠΟΥ ΕΙΣΑΓΟΝΤΑΙ ΠΡΟΣ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗ

4.2.1 Γενικά Στοιχεία Συνδυασμένης Προσφοράς

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας την 7.2.2006 αποφάσισε, μεταξύ άλλων θεμάτων, τα ακόλουθα:

- Την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας στην Αγορά Αξιών του Χ.Α. (κατηγορία «Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης») με Δημόσια Προσφορά και Ιδιωτική Τοποθέτηση των μετοχών της.
- Την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το ποσό των € 11.736.440,58 με καταβολή μετρητών και έκδοση 5.510.066 νέων μετοχών, ονομαστικής αξίας € 2,13 η καθεμία, καλυπτόμενη με Δημόσια Εγγραφή στην Ελλάδα και Ιδιωτική Τοποθέτηση στο εξωτερικό, και αντίστοιχη κατάργηση, σύμφωνα με το άρθρο 13 παρ. 6 Ν. 2190/1920, του δικαιώματος προτιμίας των παλαιών μετόχων, που προβλέπουν τα άρθρα 13 παρ. 5 Ν. 2190/1920 και 11 παρ. 2 του Καταστατικού της Εταιρίας, οι οποίες νέες μετοχές θα είναι κοινές με ψήφο, ονομαστι-

4 ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ

κές και θα έχουν δικαίωμα απόληψης μερίσματος στα κέρδη της χρήσης 2005, υπό την προϋπόθεση ότι η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων για την εν λόγω χρήση θα λάβει χώρα μετά την πίστωση των μερίδων των δικαιούχων επενδυτών στο Σύστημα Άυλων Τίτλων του Κεντρικού Αποθετηρίου Αξιών, την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας μέχρι του ποσού της κάλυψης αν η κάλυψη του μετοχικού κεφαλαίου δεν είναι πλήρης, τον ορισμό προθεσμίας για την κάλυψη της ανωτέρω αύξησης σε 4 μήνες από την 7.2.2006, ήτοι μέχρι την 7.6.2006, και τη δυνατότητα παράτασης αυτής για ένα (1) ακόμη μήνα με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, και τη σχετική τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρίας.

- Σύμφωνα με σχετική επιστολή της REIB Europe Investments Limited, την προσφορά με Δημόσια Διάθεση στην Ελλάδα και Ιδιωτική Τοποθέτηση στο εξωτερικό α) 1.100.000 υφισταμένων κοινών με ψήφο ονομαστικών μετοχών της Εταιρίας, και β) μέχρι 680.000 επιπρόσθετων υφιστάμενων μετοχών κυριότητας της ως άνω μετόχου εταιρίας, που αντιστοιχούν στο δικαίωμα αγοράς (greenshoe option), που παραχώρησε η ως άνω μέτοχος εταιρία στους Συντονιστές Κύριους Αναδόχους, εταιρείες «EFG Telesis Finance Ανώνυμη Εταιρία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών» και «Citigroup Global Markets Limited», ώστε αυτοί να τις διαθέσουν σε τελικούς επενδυτές (στην ίδια τιμή διάθεσης με τις εξ αυξήσεως νέες μετοχές) για την κάλυψη τυχόν αυξημένης ζήτησης κατά την Εγχώρια και Διεθνή Προσφορά.
- Την εξουσιοδότηση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας να προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για τη ρύθμιση όλων των λεπτομερειών και των τεχνικών θεμάτων, που σχετίζονται με την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών (κατηγορία «Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης») και ειδικότερα την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου, τη Δημόσια Προσφορά και Ιδιωτική Τοποθέτηση των νέων και υφιστάμενων μετοχών της, τη χορήγηση των απαραίτητων αδειών και εγκρίσεων από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Χ.Α. ή άλλο αρμόδιο φορέα, την κατάρτιση του ενημερωτικού δελτίου, τον προσδιορισμό της τιμής διάθεσης των μετοχών (συμπεριλαμβανομένου και του εύρους της), σύμφωνα με την κείμενη χρηματιστηριακή νομοθεσία, καθώς και όλων των συναφών ζητημάτων, δικαιούμενο το Διοικητικό Συμβούλιο με απόφασή του, σύμφωνα με το νόμο και το καταστατικό, να αναθέτει σε μέλη του ή και σε τρίτα πρόσωπα μέρος ή και το σύνολο των αρμοδιοτήτων του για τις ως άνω πράξεις.

4.2.2 Συνοπτικά στοιχεία Συνδυασμένης Προσφοράς

Συνοπτικά οι όροι της Συνδυασμένης Προσφοράς παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ		
ΑΡΙΘΜΟΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ	18.889.934	Κοινές ονομαστικές
ΕΚΔΟΣΗ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ		
Με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών Με Δημόσια Προσφορά στην Ελλάδα και διάθεση στο Εξωτερικό, η οποία δεν αποτελεί Δημόσια Προσφορά, σε Ειδικούς Επενδυτές και σε λιγότερο από 100 φυσικά πρόσωπα σύμφωνα με την οδηγία 2003/71/ΕΚ περί Ενημερωτικού Δελτίου, καθώς και σε Ειδικούς Επενδυτές ("Q.I.B") στις Η.Π.Α. υπό την έννοια του Κανονισμού 144Α του U.S. Securities Act του 1933 («Διεθνής Προσφορά» ή «Διάθεση στο Εξωτερικό»)	5.510.066	Κοινές ονομαστικές
ΠΩΛΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ		
Κυριότητας της REIB EUROPE INVESTMENTS LIMITED (εφεξής ο «Πωλητής Μέτοχος») Με Δημόσια Προσφορά στην Ελλάδα και διάθεση στο Εξωτερικό, η οποία δεν αποτελεί Δημόσια Προσφορά, σε Ειδικούς Επενδυτές και σε λιγότερο από 100 φυσικά πρόσωπα σύμφωνα με την οδηγία 2003/71/ΕΚ περί Ενημερωτικού Δελτίου, καθώς και σε Ειδικούς Επενδυτές ("Q.I.B") στις Η.Π.Α. υπό την έννοια του Κανονισμού 144Α του U.S. Securities Act του 1933 («Διεθνής Προσφορά» ή «Διάθεση στο Εξωτερικό»)	1.100.000	Κοινές ονομαστικές
ΣΥΝΟΛΟ ΜΕΤΟΧΩΝ ΠΡΟΣ ΔΙΑΘΕΣΗ (εφεξής οι «Προσφερόμενες Μετοχές» ή η «Συνδυασμένη Προσφορά»)	6.610.066	Κοινές ονομαστικές
ΣΥΝΟΛΟ ΜΕΤΟΧΩΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΟ Χ.Α	24.400.000	Κοινές ονομαστικές
Ονομαστική Αξία Μετοχής		€ 2,13
Εσωτερική Αξία της Μετοχής (NAV) ⁽¹⁾	€ 14,05	
ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΑ ΜΕΓΕΘΗ^{(2) (3)}		
Καθαρά κέρδη από συνεχιζόμενες δραστηριότητες χρήσης 2005/ μετοχή	€ 2,10	

Μέρισμα

Οι προσφερόμενες (νέες και υφιστάμενες) μετοχές θα δικαιούνται μέρισμα από τα κέρδη της χρήσεως 2005, σύμφωνα με την από 7.2.2006 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας.

Την 10.3.2006 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας αποφάσισε ομόφωνα για την εταιρική χρήση 1.1.2005 - 31.12.2005, την τρέχουσα εταιρική χρήση και για τις μελλοντικές εταιρικές χρήσεις, να προτείνει στη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας τη διανομή μερίσματος σε ποσοστό τουλάχιστον 85% με 90% επί των διανεμητέων καθαρών κερδών της Εταιρίας, υπό τους περιορισμούς της οικείας νομοθεσίας και υπό την προϋπόθεση ότι (α) η διανομή αυτή θα είναι εφικτή από την ταμειακή και την εν γένει οικονομική κατάσταση της Εταιρίας και (β) η επιχειρηματική πολιτική της Εταιρίας δεν θα επιβάλλει τον σχηματισμό αποθεματικών για την αγορά ακινήτων.

Δεν μπορεί να υπάρξει ακριβής καθορισμός του ποσού μερίσματος που θα διανέμεται στο μέλλον, ούτε μπορούν να προκαταληφθούν μελλοντικές αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης.

Μονάδα Διαπραγμάτευσης**Τίτλος μίας (1) μετοχής****Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος της Εγχώριας Προσφοράς και Σύμβουλος Έκδοσης**

EFG TELESIS FINANCE ΑΕΠΕΥ

Κύριοι Ανάδοχοι

ΤΡΑΠΕΖΑ EFG EUROBANK ERGASIAS, ALPHA BANK, ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

Λοιποί Ανάδοχοι

ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, ΑΡΤΙΟΝ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ, ΒΕΤΑ ΑΧΕΠΕΥ, Γ.Α. ΠΕΡΒΑΝΑΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ, ΕΓΝΑΤΙΑ FINANCE ΑΧΕΠΕΥ, ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ, ΕΘΝΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕ, EFG EUROBANK ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ, EUROCORP ΑΕΠΕΥ, ΚΥΚΛΟΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ, ΛΑΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ (ΕΛΛΑΣ), MERIT ΑΧΕΠΕΥ, Π & Κ CAPITAL ΑΕΠΕΥ, ΠΕΝΤΕΔΕΚΑΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ, ΠΗΓΑΣΟΣ ΑΧΕΠΕΥ, ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΤΤΙΚΗΣ, ΤΡΑΠΕΖΑ NOVABANK, ΤΡΑΠΕΖΑ PROBANK, ΩΜΕΓΑ ΤΡΑΠΕΖΑ

1. Όπως αναφέρεται στην Κατάσταση Επενδύσεων της 31.12.2005, η οποία έχει προετοιμαστεί στα πλαίσια της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Η Εσωτερική Αξία της Μετοχής (NAV) υπολογίζεται ως το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων πλέον την αποαναγνώριση πρόβλεψης ελαχίστου νομίμου μερίσματος, πλέον την υπεραξία ενσώματων περιουσιακών στοιχείων πλέον την απαναγνώριση του αναβαλλόμενου εσόδου από χρηματοδοτική μίσθωση. Η Εταιρία αποαναγνώρισε πρόβλεψη για το ελάχιστο νόμιμο μέρισμα διότι κατά την ημερομηνία σύνταξης της κατάστασης επενδύσεων δεν έχει εγκριθεί από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων. Επιπρόσθετα, η αναπροσαρμογή των ιδίων κεφαλαίων ως προς την υπεραξία ενσώματων περιουσιακών στοιχείων, αφορά στην αναπροσαρμογή των ιδίων κεφαλαίων με τη διαφορά της εμπορικής αξίας όπως προσδιορίστηκε από το ΣΟΕ και του αναπόσβεστου κόστους, όπως εμφανίζεται στη λογιστική κατάσταση της Εταιρίας.
2. Τα ενοποιημένα μεγέθη χρήσης έχουν υπολογισθεί με βάση τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2005, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π.
3. Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα κέρδη με το σταθμισμένο μέσο όρο των κοινών μετοχών το 2005 (11.454.115 μετοχές). Ο σταθμισμένος αριθμός μετοχών έχει υπολογιστεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 33 (IAS 33).

Στην Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας, στις 7.2.2006, αποφασίστηκε η εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας για διαπραγμάτευση στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών (Κατηγορία Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης) με, αφενός, αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας με καταβολή μετρητών, έκδοση νέων μετοχών και κατάργηση του προβλεπόμενου από τα άρθρα 13 παρ. 5 Ν. 2190/1920 και 11 παρ. 2 του Καταστατικού της Εταιρίας δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων, που θα καλυφθεί με Δημόσια Εγγραφή στην Ελλάδα και Ιδιωτική Τοποθέτηση στο εξωτερικό και, αφετέρου, με Δημόσια Διάθεση υφιστάμενων μετοχών κυριότητας της REIB Europe Investments Limited στην Ελλάδα και Ιδιωτική Τοποθέτησή τους στο εξωτερικό.

Περαιτέρω, η REIB Europe Investments Limited προς το σκοπό διευκόλυνσης πράξεων σταθεροποίησης επί των μετοχών της Εταιρίας έχει ήδη, συνομολογήσει με τον Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο της Εγχώριας Προσφοράς και τον Διαχειριστή του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς, για λογαριασμό των Αναδόχων, ρήτρα επιπρόσθετης κατανομής μετοχών (overallotment facility) και τους έχει παραχωρήσει δικαίωμα προαίρεσης αγοράς (greenshoe option) μέχρι 680.000 επιπρόσθετων μετοχών της Εταιρίας κυριότητας της REIB Europe Investments Limited (εφεξής οι «Πρόσθετες Μετοχές»), ώστε οι τελευταίοι να τις διαθέσουν σε τελικούς επενδυτές για την κάλυψη τυχόν αυξημένης ζήτησης κατά την Εγχώρια Προσφορά και Διεθνή Προσφορά. Η τιμή και ο χρόνος μεταβίβασης των Πρόσθετων Μετοχών αυτών στους επενδυτές θα είναι ίδιοι με αυτές των υπολοίπων Προσφερόμενων Μετοχών της Εγχώριας Προσφοράς και της Διεθνούς Προσφοράς.

Αν διατεθούν και οι 680.000 Πρόσθετες Μετοχές της Εταιρίας κατά τα ανωτέρω, το σύνολο των Προσφερομένων Μετοχών θα ανέλθει σε 7.290.066 κοινές ονομαστικές μετοχές.

Προ της παρούσας προσφοράς η REIB Europe Investments Limited κατείχε ποσοστό περίπου 15,92% του μετοχικού

κεφαλαίου της Εταιρίας. Μετά την επιτυχή έκβαση της Προσφοράς το ποσοστό συμμετοχής της REIB Europe Investments Limited θα διαμορφωθεί περίπου σε 7,82% εάν δεν διατεθούν οι Πρόσθετες Μετοχές ή σε 5,03% εάν διατεθεί το σύνολο των Πρόσθετων Μετοχών.

Συγκεκριμένα, οι υφιστάμενοι μέτοχοι της Εταιρίας με ποσοστό τουλάχιστον 5% επί του συνόλου των μετοχών της Εταιρίας δηλώνουν ότι κατά τους πρώτους έξι μήνες από την έναρξη διαπραγμάτευσης δεν θα προσφέρουν, πωλήσουν, δε θα συνάψουν σύμβαση πώλησης ή θα διαθέσουν με άλλο τρόπο μετοχές της Εταιρίας που θα κατέχουν κατά την έναρξη της διαπραγμάτευσης, (ή δε θα συμμετάσχουν σε συναλλαγή της οποίας το αποτέλεσμα να είναι ή να αναμένεται να είναι η διάθεση (είτε η διάθεση καθ' εαυτή είτε ως αποτέλεσμα συναλλαγής που ισοδυναμεί με διάθεση στα πλαίσια διακανονισμού σε χρήμα ή λόγω άλλης πράξης) είτε από τις ίδιες ή εκ μέρους άλλων συνδεδεμένων με αυτές νομικών προσώπων)) άμεσα ή έμμεσα ή δεν θα ανακοινώσουν την προσφορά άλλων κοινών μετοχών της Εταιρίας ή τυχόν άλλων χρεογράφων ή αξιογράφων μετατρέψιμων σε, ή ανταλλάξιμων με, μετοχές της Εταιρίας.

Ως προς την REIB Europe Investments Limited, ως προς την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., από την ανωτέρω δέσμευση εξαιρείται τυχόν διάθεση μετοχών της Εταιρίας, σημερινής κυριότητας της REIB Europe Investments Limited, προς ικανοποίηση των απαιτήσεων της ενεχυρούχου δανειστριάς της, Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., δυνάμει της μεταξύ τους σύμβασης δανείου ή άλλης εξασφαλιστικής σύμβασης με αντικείμενο μετοχές της Εταιρίας που έχει ή ενδέχεται να συναφθεί μεταξύ τους στο μέλλον.

Ως προς την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., στην ανωτέρω δέσμευση συμπεριλαμβάνεται και η διάθεση μετοχών της Εταιρίας σημερινής κυριότητας της REIB Europe Investments Limited ως αποτέλεσμα πράξεων αναγκαστικής εκτέλεσης, προς ικανοποίηση των απαιτήσεων της ενεχυρούχου δανειστριάς της, δηλούσας Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E., δυνάμει της μεταξύ τους σύμβασης δανείου ή άλλης εξασφαλιστικής σύμβασης με αντικείμενο μετοχές της Εταιρίας που ενδέχεται να συναφθεί μεταξύ τους στο μέλλον.

Επιπλέον, κατά τους πρώτους δώδεκα μήνες από την έναρξη διαπραγμάτευσης στο Χρηματιστήριο Αθηνών η Εταιρία δεσμεύεται στον Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο της Εγχώριας Προσφοράς και τον Διαχειριστή του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς ότι, χωρίς τη συναίνεση των τελευταίων, δεν θα προσφέρει, πωλήσει, δεν θα συνάψει σύμβαση πώλησης ή θα διαθέσει, άμεσα ή έμμεσα, με άλλο τρόπο μετοχές της που θα κατέχει κατά την ημέρα έναρξης της διαπραγμάτευσης (ή δεν θα συμμετάσχει σε συναλλαγή της οποίας το αποτέλεσμα να είναι ή να αναμένεται να είναι η διάθεση (είτε η διάθεση καθ' εαυτή είτε ως αποτέλεσμα συναλλαγής που ισοδυναμεί με διάθεση στα πλαίσια διακανονισμού σε χρήμα ή λόγω άλλης πράξης) είτε από την ίδια ή εκ μέρους της ή εκ μέρους άλλου συνδεδεμένου με αυτή νομικού προσώπου)), δεν θα ανακοινώσει την προσφορά άλλων κοινών μετοχών της ή τυχόν άλλων χρεογράφων ή αξιογράφων μετατρέψιμων σε, ή ανταλλάξιμων με, κοινές μετοχές της. Από την ανωτέρω δέσμευση εξαιρείται τυχόν αύξηση μετοχικού κεφαλαίου που απαιτείται από την οικεία νομοθεσία.

Δεν υπάρχουν περιορισμοί στην ελεύθερη διαπραγμάτευση των κινητών αξιών (βλ. σχετικά ενότητα «3.22, «Μέτοχοι» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

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

4.2.3 Τιμή Διάθεσης

Η Τιμή Διάθεσης των Προσφερόμενων Μετοχών (εφεξής η «Τιμή Διάθεσης») θα καθοριστεί από τον Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο της Εγχώριας Προσφοράς και τον Διαχειριστή του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς, σε συνεννόηση με την Εταιρία και τον Πωλητή Μέτοχο, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 8 του Ν. 3401/2005 και το άρθρο 7 της απόφασης 1/364/5.12.2005 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν. Η Τιμή Διάθεσης θα γνωστοποιηθεί στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και θα δημοσιευθεί, σύμφωνα με το άρθρο 7 της απόφασης 1/364/5.12.2005 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και την παρ. 2 του άρθρου 14 του Ν. 3401/2005, το αργότερο την επόμενη εργάσιμη ημέρα μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς. Ταυτόχρονα με τον καθορισμό της Τιμής Προσφοράς θα αποφασιστεί και η οριστική κατανομή των Προσφερόμενων Μετοχών.

Σε κάθε περίπτωση, η Τιμή Διάθεσης θα καθοριστεί εντός του ανακοινωθέντος δεσμευτικού εύρους τιμών.

Σημειώνεται ότι για το προσδιορισμό του δεσμευτικού εύρους των τιμών ακολουθήθηκε η διαδικασία του Pre-Marketing σε συνδυασμό με την εκδήλωση ενδιαφέροντος από τους λοιπούς Αναδόχους, σε συνεκτίμηση τόσο της χρηματιστηριακής συγκυρίας όσο και της οικονομικής θέσης και τις προοπτικές της Εταιρίας. Κατά τη περίοδο που

προνέγεται της διαδικασίας του Βιβλίου Προσφορών (Pre-Marketing Period) ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος της Εγχώριας Προσφοράς και ο Διαχειριστής του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς, έλαβαν ενδεικτικές προσφορές από επαρκή αριθμό Ειδικών Επενδυτών, οι οποίοι καλύπτουν σημαντικό τμήμα της αγοράς, ώστε να προσδιορίσουν, σύμφωνα με επαγγελματικά κριτήρια, την τιμή που ανταποκρίνεται καλύτερα στις συνθήκες ζήτησης της αγοράς.

Η Τιμή Διάθεσης θα προσδιοριστεί με βάση τις προσφορές που θα υποβάλλουν οι Ειδικοί Επενδυτές στο Βιβλίο Προσφορών (διαδικασία «Bookbuilding»). Η εν λόγω διαδικασία υποβολής προσφορών θα ακολουθηθεί για το μέρος της Συνδυασμένης Προσφοράς που αφορά στους Εδικούς Επενδυτές και θα πραγματοποιηθεί ταυτόχρονα με τις εγγραφές των Μν Ειδικών Επενδυτών.

Η Τιμή Διάθεσης θα είναι κοινή για όλους τους επενδυτές, Ειδικούς (στην Ελλάδα ή στο Εξωτερικό) και Μν Ειδικούς, που θα συμμετάσχουν στη Συνδυασμένη Προσφορά. Η Τιμή Διάθεσης δεν μπορεί να προσδιοριστεί σε ύψος στο οποίο δεν καλύπτεται πλήρως η προσφορά, εκτός εάν πρόκειται για το κατώτατο όριο του εύρους τιμής.

Οι Ειδικοί Επενδυτές θα υποβάλουν τις προσφορές τους, μέσω των Αναδόχων, για τις Προσφερόμενες Μετοχές εντός του οριστικού δεσμευτικού εύρους τιμών που θα οριστεί από τον Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο της Εγχώριας Προσφοράς και τον Διαχειριστή του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς, με τη σύμφωνη γνώμη της Εταιρίας και του Πωλητή Μετόχου, και θα δημοσιευθεί σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 14 του Ν. 3401/2005 το αργότερο την προτεραιότητα της έναρξης της Συνδυασμένης Προσφοράς, καθώς και με την ανακοίνωση – πρόσκληση στο επενδυτικό κοινό. Στην ανωτέρω ανακοίνωση θα περιλαμβάνεται και το συνολικό ποσό στο οποίο δύναται να ανέλθει η Συνδυασμένη Προσφορά.

Η ανώτατη τιμή του δεσμευτικού εύρους δεν θα είναι μεγαλύτερη από 20% από την κατώτατη τιμή του εύρους.

4.2.4 Διαδικασία διάθεσης των Προσφερόμενων Μετοχών

4.2.4.1 Διαδικασία διάθεσης των Προσφερόμενων Μετοχών με Δημόσια Προσφορά σε Μν Ειδικούς Επενδυτές

Οι εγγραφές των ενδιαφερομένων επενδυτών θα πραγματοποιούνται μέσω του δικτύου καταστημάτων του Εγχώριου Σχήματος Αναδόχων, από την πρώτη μέχρι και την τελευταία ημέρα της Δημόσιας Προσφοράς.

Για να επιτευχθεί η επιθυμητή, ευρεία διασπορά των μετοχών που διατίθενται με Δημόσια Προσφορά, θα ακολουθηθεί η παρακάτω διαδικασία, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην υπ' αριθμ. 1/364/5.12.2005 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς όπως ισχύει.

Μονάδα διαπραγμάτευσης στο Χρηματιστήριο Αθηνών θα αποτελεί ο τίτλος της μίας (1) μετοχής. Κάθε επενδυτής μπορεί να εγγράφεται για μία (1) τουλάχιστον μονάδα διαπραγμάτευσης (δηλαδή για 1 μετοχή) ή για ακέραιο αριθμό μονάδων διαπραγμάτευσης (δηλαδή για 2, 3, 4 κ.λ.π. μετοχές). Ανώτατο όριο εγγραφής για κάθε επενδυτή είναι το σύνολο της Συνδυασμένης Προσφοράς, δηλαδή έως 6.610.066 μετοχές.

Οι επενδυτές, για να συμμετάσχουν στη Δημόσια Προσφορά, πρέπει να τηρούν ενεργό Μερίδα Επενδυτή και Λογαριασμό Αξιών στο Σύστημα Άυλων Τίτλων προκειμένου να καταχωρηθούν οι μετοχές που θα αποκτηθούν. Ο κωδικός αριθμός της Μερίδας Επενδυτή και ο αριθμός του Λογαριασμού Αξιών θα αναγράφονται στην σχετική αίτηση εγγραφής. Επίσης οι επενδυτές πρέπει να ορίζουν το Χειριστή που επιθυμούν για τις μετοχές που θα τους κατανεμηθούν συμπληρώνοντας τον κωδικό του αριθμού στην αίτηση εγγραφής. Στην περίπτωση κατά την οποία ο επενδυτής δεν επιθυμεί να ορίσει Χειριστή, στην αίτηση εγγραφής πρέπει να αναγράφεται ο κωδικός αριθμός του Κεντρικού Αποθετηρίου Αξιών (999) προκειμένου οι μετοχές του να μεταφερθούν στον Ειδικό Λογαριασμό της Μερίδας του, του οποίου Χειριστής είναι το Κεντρικό Αποθετήριο Αξιών. Συνιστάται πάντως στους επενδυτές να ορίζουν Χειριστή στην αίτηση εγγραφής και να αποφεύγουν τη μεταφορά των μετοχών που θα τους κατανεμηθούν στον Ειδικό Λογαριασμό, προκειμένου να μπορούν, αμέσως μετά την απόκτησή τους, να διενεργούν πράξεις επί των μετοχών αυτών.

Επιστάται η προσοχή στους επενδυτές ότι εάν δεν αναγράφονται στην αίτηση εγγραφής ο κωδικός αριθμός της Μερίδας Επενδυτή, ο αριθμός του Λογαριασμού Αξιών και ο κωδικός αριθμός του Χειριστή, ή αν ο αναγραφόμενος αριθμός είναι λανθασμένος, ο επενδυτής θα αποκλείεται από την κατανομή των μετοχών.

Οι ενδιαφερόμενοι επενδυτές θα εγγράφονται για τις προσφερόμενες μετοχές μέσω των Αναδόχων, με την υποβολή σχετικής αίτησης εγγραφής.

Το Ενημερωτικό Δελτίο της Εταιρίας θα βρίσκεται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού με δημοσίευση σε ηλεκτρονική μορφή στην ηλεκτρονική διεύθυνση του Χρηματιστηρίου Αθηνών (<http://www.ase.gr/content/gr/companies/candidateco/prospectus>), σύμφωνα με την παρ. 2 (δ) του άρθρου 14 του Ν. 3401/2005.

Οι ημερομηνίες έναρξης και λήξης των εγγραφών, καθώς και τα συγκεκριμένα καταστήματα των Αναδόχων που θα δέχονται τις αιτήσεις εγγραφής, θα ανακοινωθούν εγκαίρως με ανακοίνωση μέσω του Τύπου.

Οι Μη Ειδικοί Επενδυτές θα εγγράφονται στην ανώτατη τιμή του δεσμευτικού εύρους τιμών. Η αξία της συμμετοχής για τους Μη Ειδικούς Επενδυτές ορίζεται ως ο αριθμός των αιτούμενων μετοχών επί την ανώτατη τιμή του δεσμευτικού εύρους που θα ανακοινωθεί.

Αιτήσεις συμμετοχής Μη Ειδικών Επενδυτών για την απόκτηση μετοχών γίνονται δεκτές, εφόσον είτε έχει καταβληθεί στους Αναδόχους σε μετρητά ή με τραπεζική επιταγή το ισόποσο της συμμετοχής, είτε έχει δεσμευθεί το ισόποσο της συμμετοχής σε πάσης φύσεως τραπεζικούς λογαριασμούς καταθέσεων του επενδυτή ή σε λογαριασμούς των άυλων τίτλων ομολόγων ή εντόκων γραμματίων κεντρικών κυβερνήσεων χωρών της «Ζώνης Α» όπως αυτή ορίζεται στην Π.Δ.Τ.Ε./2054/1992 (εφεξής «Ζώνης Α»), είτε, τέλος, έχει δεσμευθεί το προϊόν συμφωνίας επαναγοράς φυσικών τίτλων (Reverse Repo) κεντρικών κυβερνήσεων της «Ζώνης Α». Η συμμετοχή στη Δημόσια Προσφορά δεν μπορεί να γίνει με προσωπική επιταγή, ή με τη δέσμευση άλλων αξιόγραφων ή αξιών, όπως μεριδίων αμοιβαίων κεφαλαίων, ή με την παροχή οποιασδήποτε άλλης μορφής εξασφάλισης, όπως εγγυητικής επιστολής, ενεχύρου επί αξιογράφων, εκχώρησης απαιτήσεων κ.λ.π. Οι αιτήσεις θα γίνονται δεκτές μόνον εφόσον οι επενδυτές είναι δικαιούχοι ή συνδικαιούχοι των λογαριασμών βάσει των οποίων εγγράφονται.

Μετά την οριστικοποίηση του αριθμού των μετοχών που δικαιούται να αποκτήσει κάθε επενδυτής και της τιμής διάθεσης, θα αποδίδεται στον δικαιούχο το τυχόν καταβληθέν επιπλέον ποσό μετρητών και θα αποδεσμεύονται τα ποσά καταθέσεων ή οι άυλοι τίτλοι με ταυτόχρονη χρέωση του λογαριασμού καταθέσεων ή με ταυτόχρονη καταβολή του ισόποσου της αξίας των μετοχών, που κατανεμήθηκαν στον επενδυτή κατά περίπτωση, από τα ίδια κατάστημα των τραπεζών ή των Ε.Π.Ε.Υ., στα οποία είχε υποβληθεί η αίτηση εγγραφής. Τα δεσμευθέντα ποσά καταθέσεων υπόκεινται στους όρους της αρχικής κατάθεσης (προθεσμία, επιτόκιο, κ.λ.π.) μέχρι την αποδέσμευσή τους καθώς και η επιστροφή του τυχόν καταβληθέντος επιπλέον ποσού μετρητών θα γίνεται εντόκως (σύμφωνα με τα ισχύοντα επιτόκια ανά Τράπεζα και κατηγορία καταθέσεων).

Εάν μετά το πέρας της Δημόσιας Προσφοράς διαπιστωθούν περισσότερες της μίας εγγραφές των ιδίων φυσικών ή νομικών προσώπων με βάση τα στοιχεία ΣΑΤ ή/ και τα δημογραφικά στοιχεία του εγγεγραμμένου ή διαπιστωθούν από τους Αναδόχους μεθοδεύσεις των επενδυτών για την επίτευξη πολλαπλών εγγραφών, το σύνολο των εγγραφών αυτών θα αντιμετωπίζεται με ευθύνη του Συντονιστή Κύριου Αναδόχου της Εγχώριας Προσφοράς ως ενιαία εγγραφή και θα ισχύσουν οι σχετικοί με την κατά προτεραιότητα ικανοποίηση των εγγραφών περιορισμοί.

Λοιπές τυχόν λεπτομέρειες της διαδικασίας εγγραφής θα περιληφθούν στην ανακοίνωση – πρόσκληση προς το επενδυτικό κοινό μέσω του Τύπου.

4.2.4.2 Διάθεση Μετοχών σε Ειδικούς Επενδυτές μέσω της Εγχώριας Προσφοράς

Η διαδικασία υποβολής των προσφορών των Ειδικών Επενδυτών θα διαρκέσει από την πρώτη μέχρι και την τελευταία ημέρα της Δημόσιας Προσφοράς. Την τελευταία μέρα της Δημόσιας Προσφοράς λήγει και η διαδικασία υποβολής προσφορών από τους αλλοδαπούς Ειδικούς Επενδυτές που θα συμμετάσχουν στη Διεθνή Προσφορά.

Οι προσφορές των Ειδικών Επενδυτών στο Βιβλίο Προσφορών θα πραγματοποιηθούν μέσω των Αναδόχων με την ακόλουθη διαδικασία και μπορούν να περιλαμβάνουν εναλλακτικά:

- τον αριθμό των μετοχών που επιθυμεί να αποκτήσει ο επενδυτής στην τελική τιμή διάθεσης ανά μετοχή που θα προκύψει από τη διαδικασία
- τη συνολική αξία των μετοχών που επιθυμεί να αποκτήσει ανεξαρτήτως τιμής διάθεσης ανά μετοχή που θα προκύψει από τη διαδικασία,

- τον αριθμό των μετοχών ή τη συνολική αξία και την ανώτατη τιμή που επιθυμεί να καταβάλει ανά μετοχή, και
- μέχρι τρεις εναλλακτικούς αριθμούς μετοχών, με δύο (κατ' ελάχιστο) ή τρεις (το μέγιστο) ανώτατες τιμές ανά μετοχή, μία για κάθε αριθμό μετοχών.

Οι προσφορές που θα υποβάλλουν οι Ειδικοί Επενδυτές θα συγκεντρώνονται κατά τη διάρκεια της διαδικασίας στο Βιβλίο Προσφορών που θα διαχειρίζονται ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος της Εγχώριας Προσφοράς και ο Διαχειριστής του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς αντίστοιχα, για το σκοπό του προσδιορισμού της ζητούμενης ποσότητας σε εναλλακτικές τιμές καθώς και του συνολικού αριθμού των ζητούμενων μετοχών.

Καθ' όλη τη διάρκεια της λειτουργίας του Βιβλίου Προσφορών, οι Ειδικοί Επενδυτές θα μπορούν να τροποποιήσουν τις προσφορές τους και κάθε νέα προσφορά θα ακυρώνει τις προηγούμενες. Οι ενδιαφερόμενοι εγχώριοι Ειδικοί Επενδυτές μπορούν να πάρουν σχετικές πληροφορίες για τη διαδικασία υποβολής και τροποποίησης προσφορών από τους Αναδόχους του Εγχώριου Σχήματος.

Η αξία της συμμετοχής για τους Ειδικούς Επενδυτές εξαρτάται από το είδος της προσφοράς που υποβάλουν στο Βιβλίο Προσφορών, βάσει των ανωτέρω. Συγκεκριμένα σε προσφορές που περιέχουν αριθμό μετοχών, ως αξία συμμετοχής νοείται το γινόμενο των αιτούμενων μετοχών επί την ανώτατη τιμή διάθεσης ή αν δεν υπάρχει τέτοια, επί την ανώτατη τιμή του ανακοινωθέντος δεσμευτικού εύρους τιμών. Σε προσφορές που περιέχουν συνολική αξία μετοχών, με ή χωρίς ανώτατη τιμή, ως αξία συμμετοχής νοείται η συνολική αξία των μετοχών. Τέλος, σε προσφορές που περιέχουν εναλλακτικούς αριθμούς μετοχών, ως αξία συμμετοχής νοείται το μέγιστο μεταξύ των αιτούμενων μετοχών επί των αντίστοιχων ανώτατων τιμών ή αν δεν υπάρχουν τέτοιες, επί την ανώτατη τιμή του ανακοινωθέντος δεσμευτικού εύρους τιμών. Σε κάθε τροποποίηση των υποβαλλόμενων προσφορών, η αξία συμμετοχής θα προσαρμόζεται κατάλληλα στη νέα προσφορά.

Το Βιβλίο Προσφορών θα κλείσει την τελευταία ημέρα της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς (ώρα 16:00) οπότε όλες οι προσφορές όπως ισχύουν εκείνη τη στιγμή θεωρούνται οριστικές.

Οι Ειδικοί Επενδυτές που θα λάβουν μετοχές θα καταβάλλουν το αντίτιμο των μετοχών που θα τους κατανεμηθούν, εντός της προθεσμίας που θα καθοριστεί από τους Αναδόχους.

Σε κάθε περίπτωση, τα κεφάλαια θα καταβληθούν στην Εταιρία και τον Πωλητή Μέτοχο κατά τη μεταβίβαση των Προσφερομένων Μετοχών στους επενδυτές.

4.2.5 Γενικά στοιχεία κατανομής των Προσφερόμενων Μετοχών

Ο αριθμός των Προσφερομένων Μετοχών μεταξύ της Εγχώριας και της Διεθνούς Προσφοράς, έχει κατ' αρχήν επιμεριστεί κατά αντιστοιχία με το ποσοστό εγγύησης κάλυψης που έχει αναλάβει το Εγχώριο Σχήμα Αναδόχων (περίπου 52%) και ο Διαχειριστής του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς, (περίπου 48%). Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την εγγύηση κάλυψης δείτε την ενότητα 4.4 του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου. Σημειώνεται ότι ο τελικός επιμερισμός των Προσφερόμενων Μετοχών μεταξύ της Εγχώριας και της Διεθνούς Προσφοράς, ο οποίος σήμερα έχει οριστεί σε περίπου 52% και 48% αντίστοιχα, μπορεί να διαφοροποιηθεί μετά την λήξη της Συνδυασμένης Προσφοράς κατά την διακριτική ευχέρεια του Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου της Εγχώριας Προσφοράς και του Διαχειριστή του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς, σε συνεννόηση με την Εταιρία και τον Πωλητή Μέτοχο με βάση τη ζήτηση που θα εκδηλωθεί σε κάθε προσφορά.

Εάν ενδεικτικά υπάρξει μερική κάλυψη οιασδήποτε εκ των δύο προσφορών και ταυτόχρονη υπερκάλυψη της άλλης, ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος της Εγχώριας Προσφοράς και ο Διαχειριστής του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς, θα επαναεπιμερίσουν τις Προσφερόμενες Μετοχές μεταξύ της Εγχώριας και της Διεθνούς Προσφοράς, σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στις σχετικές συμβάσεις εγγύησης κάλυψης.

Σημειώνεται ότι στην περίπτωση διαφορετικού τελικού επιμερισμού σύμφωνα με τα ανωτέρω δεν υπάρχει υποχρέωση αναλογικής κατανομής των Προσφερόμενων Μετοχών στις επιμέρους προσφορές για την αντίστοιχη ικανοποίηση της ζήτησης.

Επίσης από τις Προσφερόμενες Μετοχές που θα κατανεμηθούν στην Εγχώρια Προσφορά, ο αριθμός των Προσφερόμενων Μετοχών που θα κατανεμηθεί σε Μη Ειδικούς Επενδυτές και ο αριθμός των Προσφερόμενων Μετοχών που θα κατανεμηθεί σε Ειδικούς Επενδυτές, θα προσδιοριστεί με βάση τη ζήτηση που θα προσδιοριστεί σε κάθε κατηγορία επενδυτών.

Η κατανομή των Προσφερόμενων Μετοχών στους τελικούς επενδυτές δεν εξαρτάται από την Τράπεζα - ΕΠΕΥ μέσω της οποίας υποβλήθηκαν οι αιτήσεις εγγραφής.

Βάσει του Κανονισμού του Χ.Α., η EFG Telesis Finance ΑΕΠΕΥ και η Citigroup Global Markets Limited θα ολοκληρώσουν τη διαδικασία υποβολής στο Χρηματιστήριο Αθηνών όλων των δικαιολογητικών που απαιτούνται για την έγκριση της εισαγωγής των μετοχών από το Δ.Σ. του Χ.Α. εντός 5 εργάσιμων ημερών από τη λήξη της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς. Η έναρξη διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρίας πραγματοποιείται εντός 15 ημερολογιακών ημερών από την ημερομηνία εγκρίσεως από το Δ.Σ. του Χ.Α. της εισαγωγής των μετοχών.

Η «παράδοση» των μετοχών συντελείται με την οριστική καταχώρησή τους στους Λογαριασμούς Αξιών των δικαιούχων. Η καταχώρηση των μετοχών στους Λογαριασμούς Αξιών των δικαιούχων θα γίνει αμέσως μετά την ολοκλήρωση των σχετικών διαδικασιών και η ημερομηνία της θα γνωστοποιηθεί με ανακοίνωση της Εταιρίας στον Τύπο, μία (1) τουλάχιστον εργάσιμη ημέρα πριν από την έναρξη διαπραγμάτευσης των μετοχών στο Χ.Α.

Οι επενδυτές δεν βαρύνονται με κόστη και φόρους για την μεταβίβαση των Προσφερόμενων Μετοχών και την καταχώρησή τους στους Λογαριασμούς Αξιών τους.

Ο αριθμός των μετοχών που θα κατανεμηθεί σε κάθε επενδυτή θα αντιστοιχεί σε ακέραιο αριθμό μονάδων διαπραγμάτευσης. Μονάδα διαπραγμάτευσης είναι ο τίτλος μίας (1) μετοχής. Οι κινητές αξίες της έκδοσης είναι εκφρασμένες σε ευρώ.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με το άρθρο 16 του Ν. 3401/2005 κάθε νέο σημαντικό στοιχείο, ουσιώδους ανακρίβεια ή ουσιώδες σφάλμα σχετικά με τις πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, που μπορεί να επηρεάσει την αξιολόγηση των κινητών αξιών και ανακύπτει ή διαπιστώνεται κατά το χρόνο που μεσολαβεί από την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου έως τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς ή την έναρξη της διαπραγμάτευσης σε οργανωμένη αγορά αναφέρεται σε συμπλήρωμα του Ενημερωτικού Δελτίου.

Επενδυτές οι οποίοι έχουν ήδη συμφωνήσει να αγοράσουν τις κινητές αξίες ή έχουν εγγραφεί για την αγορά κινητών αξιών πριν από τη δημοσίευση του συμπληρώματος, μπορούν να υπαναχωρήσουν από την αγορά ή την εγγραφή το αργότερο εντός τριών εργάσιμων ημερών από τη δημοσίευση του συμπληρώματος.

Επίσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8, παράγραφος 3, του Ν 3401/2005, οι επενδυτές οι οποίοι έχουν ήδη συμφωνήσει να αγοράσουν τις κινητές αξίες ή έχουν εγγραφεί για την αγορά κινητών αξιών, μπορούν να αποσύρουν την αίτηση συμμετοχής τους το αργότερο μέσα σε δύο εργάσιμες μέρες μετά τη δημοσίευση του δεσμευτικού εύρους τιμής διάθεσης των μετοχών, όπως προβλέπεται στο άρθρο 7, παράγραφος 1, της απόφασης 1/364/5.12.2005 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

4.2.5.1 Κατανομή των Μετοχών στους Ειδικούς Επενδυτές στα πλαίσια της Εγχώριας Προσφοράς

Η κατανομή των Προσφερόμενων Μετοχών στους Ειδικούς Επενδυτές θα πραγματοποιηθεί από τον Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο της Εγχώριας Προσφοράς, σε συνεννόηση με την Εταιρία και τον Πωλητή Μέτοχο, συνεκτιμώντας διάφορους παράγοντες, οι κυριότεροι των οποίων είναι το μέγεθος της ζήτησης των μετοχών και η επιθυμία για ικανοποιητική χρηματιστηριακή πορεία της μετοχής της Εταιρίας μεσοπρόθεσμα.

Για την κατανομή των μετοχών στους Ειδικούς Επενδυτές που θα συμμετάσχουν στη διαδικασία του Βιβλίου Προσφορών, θα πραγματοποιηθεί αξιολόγηση των υποβληθησομένων προσφορών, κατά την οποία θα συνεκτιμηθούν από τον Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο της Εγχώριας Προσφοράς, τα εξής ενδεικτικά κριτήρια:

- Το είδος του Ειδικού Επενδυτή, ανάλογα με την εκτίμηση του Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου της Εγχώριας Προσφοράς για το χρονικό ορίζοντα διακράτησης των μετοχών.
- Ο χρόνος υποβολής της προσφοράς.
- Το μέγεθος της προσφοράς.
- Η προσφερόμενη τιμή και ειδικότερα η συμβολή των προσφορών του Ειδικού Επενδυτή στη διαμόρφωση ελκυστικής τιμής διάθεσης.
- Η χρηματιστηριακή συμπεριφορά σε προηγούμενες περιπτώσεις προσφοράς μετοχών και η εκτιμώμενη συμπεριφορά μετά την διάθεση.

Επισημαίνεται ότι δεν υπάρχει καμία υποχρέωση αναλογικής ή άλλου είδους ικανοποίησης των αιτήσεων συμμετοχής των Ειδικών Επενδυτών.

Από την κατανομή των Προσφερόμενων Μετοχών εξαιρούνται οι Ανάδοχοι και οι Σύμβουλοι, καθώς και οι συνδεδεμένες με αυτούς επιχειρήσεις, εξαιρουμένων των Αωνύμων Εταιριών Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου, των Ασφαλιστικών Εταιριών και των Αωνύμων Εταιριών Διαχείρισης Αμοιβαίων Κεφαλαίων, εφόσον οι τελευταίες εγγράφονται και συμμετέχουν στην κατανομή για λογαριασμό αμοιβαίων κεφαλαίων που διαχειρίζονται.

Το αντίτιμο της αξίας των Προσφερόμενων Μετοχών που θα κατανεμηθούν στους Ειδικούς Επενδυτές θα καταβληθεί την Τετάρτη 5 Απριλίου 2006 βάσει του αναμενόμενου χρονοδιαγράμματος της ενότητας 4.2.6 του Ενημερωτικού Δελτίου.

4.2.5.2 Κατανομή των Μετοχών στους Μη Ειδικούς Επενδυτές στα πλαίσια της Εγχώριας Προσφοράς

Κατά την κατανομή των Προσφερόμενων Μετοχών στα πλαίσια της Εγχώριας Προσφοράς, σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα που δεν είναι Ειδικό Επενδυτές, θα δοθεί προτεραιότητα σε όλες τις αιτήσεις εγγραφής για το τμήμα τους που αφορά έως 1.000 μετοχές («κατά προτεραιότητα όριο»). Το όριο αυτό δύναται να αναπροσαρμοστεί προς τα κάτω με βάση τη ζήτηση που θα εκδηλωθεί κατά τη Δημόσια Προσφορά με μείωση του ανά επενδυτή κατανεμόμενου αριθμού μετοχών.

Αν με την ανωτέρω κατανομή η αναλογία Προσφερόμενων Μετοχών στα πλαίσια της Εγχώριας Προσφοράς ανά επενδυτή είναι μικρότερη της μονάδας διαπραγμάτευσης, θα πραγματοποιηθεί σχετική κλήρωση με ευθύνη του Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου της Εγχώριας Προσφοράς. Στην περίπτωση που μετά την πρώτη κατά τα προαναφερθέντα κατανομή, απομείνουν αδιάθετες μετοχές, θα κατανεμηθεί από μία μονάδα διαπραγμάτευσης στους επενδυτές που είχαν τα μεγαλύτερα παραληφθέντα κλάσματα μονάδας διαπραγμάτευσης, αν δε οι διαθέσιμες μετοχές δεν επαρκούν για την ικανοποίηση όλων των αιτήσεων εγγραφής που είχαν το ίδιο κλάσμα μονάδας διαπραγμάτευσης, θα διενεργηθεί κλήρωση προκειμένου να κατανεμηθεί σε κάθε επενδυτή που θα κληρωθεί μία μονάδα διαπραγμάτευσης.

Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 5 της απόφασης 1/364/5.12.2005 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, το ανώτατο ποσοστό μετοχών που δύναται να κατανεμηθεί σε κάθε Μη Ειδικό Επενδυτή στα πλαίσια της Δημόσιας Προσφοράς ορίζεται σε 2% επί του συνόλου των Προσφερόμενων Μετοχών. Συνεπώς σε καμία περίπτωση δεν θα κατανεμηθούν περισσότερες από 132.201 μετοχές σε ένα Μη Ειδικό Επενδυτή.

Αν μετά την ικανοποίηση κατά προτεραιότητα των αιτήσεων εγγραφής για το μέχρι το κατά προτεραιότητα όριο τμήμα τους παραμένουν αδιάθετες μετοχές, αυτές θα κατανεμηθούν στους επενδυτές που ενεγράφησαν για μεγαλύτερο αριθμό μετοχών, αναλογικά, με βάση το μη ικανοποιηθέν τμήμα κάθε αίτησης εγγραφής και μέχρι του ορίου κατανομής των 132.201 μετοχών.

4.2.6 Αναμενόμενο Χρονοδιάγραμμα

Το αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα της Συνδυασμένης Προσφοράς και της εισαγωγής των Μετοχών της Εταιρίας στην Αγορά Αξιών του Χ.Α. είναι το ακόλουθο:

Ημερομηνία	Γεγονός
17 Μαρτίου	Έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς
23 Μαρτίου	Δημοσίευση στον Ημερήσιο Τύπο, καθώς και στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών του Χ.Α. του τρόπου και τόπου διάθεσης του Ενημερωτικού Δελτίου.
28 Μαρτίου	Ανακοίνωση δεσμευτικού εύρους τιμών για τη Συνδυασμένη Προσφορά
29 Μαρτίου	Έναρξη Δημόσιας Προσφοράς
31 Μαρτίου	Λήξη Δημόσιας Προσφοράς
3 Απριλίου	Ανακοίνωση Τιμής Διάθεσης, οριστικοποίηση μεγέθους επιμέρους προσφορών και κατανομή Προσφερόμενων Μετοχών.
5 Απριλίου	Αποδέσμευση κεφαλαίων και καταβολή αντιτίμου των κατανεμηθεισών από τους Ειδικούς και Μη Ειδικούς Επενδυτές
6 Απριλίου	Έγκριση από το Δ.Σ. του Χ.Α. της διασποράς και της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρίας στο Χ.Α.
7 Απριλίου	Χρηματιστηριακή συναλλαγή μεταβίβασης των Πρόσθετων Μετοχών στο επενδυτικό κοινό.
10 Απριλίου	Πίστωση των μετοχών στους λογαριασμούς αξιών των επενδυτών.
12 Απριλίου	Έναρξη διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρίας στο Χ.Α.

4 ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ

Το χρονοδιάγραμμα εξαρτάται από αρκετούς αστάθμητους παράγοντες και ενδέχεται να μεταβληθεί, στην περίπτωση αυτή θα υπάρξει σχετική ανακοίνωση στον Τύπο.

Βάσει του Κανονισμού Αναδοχών και της εγκυκλίου 23 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών από τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς, θα εκδοθεί από τον Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο ανακοίνωση για την έκβαση της Συνδυασμένης Προσφοράς, η οποία θα δημοσιευθεί στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών του Χρηματιστηρίου Αθηνών και θα αναφέρει:

1. Τον αριθμό των μετοχών που προσφέρθηκαν και τα συνολικά κεφάλαια που συγκεντρώθηκαν.
2. Την τιμή διάθεσης ανά κατηγορία επενδυτή.
3. Τον γενικό συντελεστή κάλυψης της προσφοράς, τον αριθμό των προσφερόμενων μετοχών για τον οποίο εκδηλώθηκε ζήτηση ανά κατηγορία επενδυτών (Μη Ειδικό / Ειδικό) και τον αριθμό καθώς και το ποσοστό των προσφερόμενων μετοχών που τελικά κατανεμήθηκαν στην κάθε κατηγορία επενδυτών.
4. Στοιχεία σχετικά με την κατανομή των προσφερόμενων μετοχών στην Εγχώρια και τη Διεθνή Προσφορά.

4.2.7 Σταθεροποίηση της Τιμής της Μετοχής

Εφόσον διατεθούν οι 680.000 Πρόσθετες Μετοχές, δυνάμει της ρήτρας επιπρόσθετης κατανομής μετοχών (overallotment) και του δικαιώματος προαίρεσης αγοράς (greenshoe option), ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος της Εγχώριας Προσφοράς, σε συνεννόηση με τον Διαχειριστή του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς, ενδέχεται να προβεί, άπαξ ή κατά διαστήματα, σε χρηματιστηριακές πράξεις στο Χ.Α. με σκοπό τη σταθεροποίηση της χρηματιστηριακής τιμής της μετοχής σε περίπτωση που θεωρείται ότι είναι σημαντικά χαμηλότερη από την τιμή που αντιστοιχεί στα δεδομένα της αγοράς και στην οικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της Εταιρίας κατά τη διάρκεια του χρονικού διαστήματος που θα ξεκινά από την ημέρα που οι επενδυτές θα δύνανται να διαπραγματευτούν τις Προσφερόμενες Μετοχές και θα λήγει τριάντα (30) ημερολογιακές ημέρες μετά την έναρξη διαπραγμάτευσης των Προσφερόμενων Μετοχών. Σύμφωνα με το αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα της ενότητας 4.2.6 εκτιμάται ότι η έναρξη διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρίας στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών θα πραγματοποιηθεί την Τετάρτη 12 Απριλίου 2006.

Ο ανώτατος αριθμός των μετοχών που θα μπορεί να αγοραστεί μέσω πράξεων σταθεροποίησης δεν θα υπερβαίνει τον αριθμό των μετοχών που διατέθηκαν δυνάμει της ρήτρας επιπρόσθετης κατανομής μετοχών και του δικαιώματος αγοράς επιπρόσθετων μετοχών. Οι πράξεις σταθεροποίησης της τιμής των μετοχών στο Χ.Α. θα διενεργούνται με βάση τους όρους και τις προϋποθέσεις που προβλέπονται στο άρθρο 8 της Υπ. Απόφασης ΥΠΕΘΟ “Κανονισμός Αναδοχών” (ΦΕΚ Β΄1257/15.12.98), όπως ισχύει καθώς και τον Κανονισμό (ΕΚ) 2273/2003 της Επιτροπής της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Σημειώνεται ότι:

- δεν είναι βέβαιο ότι θα πραγματοποιηθούν πράξεις σταθεροποίησης ενώ ακόμη και εάν πραγματοποιηθούν ενδέχεται να σταματήσουν οποιαδήποτε στιγμή.
- οι συναλλαγές σταθεροποίησης αποσκοπούν στην στήριξη της αγοραίας τιμής των μετοχών της Eurobank Properties Α.Ε.Α.Π.
- οι πράξεις σταθεροποίησης, εφόσον πραγματοποιηθούν, μπορούν να έχουν σαν αποτέλεσμα τη διαμόρφωση στην αγορά τιμής υψηλότερης από εκείνη που θα είχε διαμορφωθεί διαφορετικά.

Σύμφωνα με τον άρθρο 8, παρ. 5 του “Κανονισμού Αναδοχών” και το άρθρο 10, παρ. 1 του Κανονισμού (ΕΚ) 2273/2003 της Επιτροπής της Ευρωπαϊκής Ένωσης, οι Σταθεροποιητικές Πράξεις σε καμία περίπτωση δεν μπορούν να διενεργούνται σε τιμή ανώτερη της Τιμής Διάθεσης.

Σε περίπτωση κατά την οποία ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος της Εγχώριας Προσφοράς, ως εκπρόσωπος των Αναδοχών, σε συνεννόηση με τον Διαχειριστή του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς, προβεί σε πράξεις σταθεροποίησης, κατά τα ανωτέρω, θα επαναμεταβιβάσει στην REIB Europe Investments Limited τις μετοχές που απέκτησε κατά τη διενέργεια των πράξεων σταθεροποίησης στην Τιμή Διάθεσης. Το κόστος της χρηματιστηριακής συναλλαγής για την επαναμεταβίβαση των μετοχών, στο οποίο περιλαμβάνονται ενδεικτικά και όχι περιοριστικά φόροι, τέλη, εισφορές, η προμήθεια της χρηματιστηριακής εταιρίας κ.λ.π. βαρύνει την REIB Europe Investments Limited.

Ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος της Εγχώριας Προσφοράς, ο οποίος σε συνεννόηση με τον Διαχειριστή του Βιβλίου

ου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς, ενδέχεται να προβεί σε χρηματιστηριακές πράξεις στο Χ.Α. με σκοπό τη σταθεροποίηση της τιμής της μετοχής της Εταιρίας, υποχρεούται να καταρτίζει πίνακα (Μητρώο Σταθεροποιητικών Πράξεων), στον οποίο θα καταγράφονται όλα τα απαιτούμενα στοιχεία των σχετικών συναλλαγών. Οι γνωστοποιήσεις για τα αποτελέσματα των σταθεροποιητικών πράξεων θα γίνουν σύμφωνα με τον “Κανονισμό Αναδοχών” (ΦΕΚ Β’1257/15.12.98), όπως ισχύει καθώς και με τον Κανονισμό (ΕΚ) 2273/2003 της Επιτροπής της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

4.3 ΚΑΤΟΧΟΙ ΠΟΥ ΠΩΛΟΥΝ ΚΙΝΗΤΕΣ ΑΞΙΕΣ

Για την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών, αποφασίσθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων την 7.2.2006, η έκδοση 5.510.066 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρίας και η διάθεση 1.100.000 υφιστάμενων κοινών ονομαστικών μετοχών της Εταιρίας, κυριότητας της εταιρίας REIB Europe Investments Limited («Πωλητής Μέτοχος»), με Δημόσια Προσφορά στην Ελλάδα και Διάθεση στο Εξωτερικό.

Η REIB Europe Investments Limited είναι επενδυτική εταιρία ειδικού σκοπού (special investment vehicle), η οποία έχει συσταθεί ειδικά για τη συμμετοχή της στο μετοχικό κεφάλαιο την Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ελέγχεται εμμέσως σε ποσοστό 100% από την τράπεζα Deutsche Bank AG, μέσω άλλων 100% θυγατρικών της.

Η Εταιρία συστάθηκε στις 20.9.1999. Η καταστατική έδρα και επαγγελματική διεύθυνση της Εταιρίας είναι:
Winchester House
1 Great Winchester Street
London, EC2N 2DB
United Kingdom

Η REIB Europe Investments Limited είναι μέτοχος της Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π. από το 2000, ως εκ τούτου η σχέση της με την Εταιρία επικεντρώνεται στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της ως μετόχου της Εταιρίας σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία και το Συμφωνητικό Μετόχων μεταξύ της REIB Europe Investments, της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias Α.Ε. και την Lamda Development Ανώνυμη Εταιρία Συμμετοχών Και Αξιοποίησης Ακινήτων (Βλ. σχετικά ενότητα 3.6.1 «Σύμβαση μεταξύ των Υφιστάμενων Μετόχων» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου)..

Η REIB Europe Investments Limited είναι ενεργός μέτοχος της Εταιρίας. Διατηρεί, υπό τους όρους του ως άνω Συμφωνητικού Μετόχων, μία (1) θέση στο Διοικητικό Συμβούλιο και μία (1) θέση στην Επενδυτική Επιτροπή της Εταιρίας. Ο ενεργός ρόλος της REIB Europe Investments Limited ως μετόχου της Εταιρίας καταδεικνύεται από την συχνή και στενή συνεργασία μεταξύ των εκπροσώπων της και της διοίκησης της Εταιρίας σε σημαντικά θέματα όπως απόκτηση, διάθεση και χρηματοδότηση περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας, καθώς και στην έρευνα και ανάλυση της αγοράς που δραστηριοποιείται η Εταιρία.

Ο Πωλητής Μέτοχος θα διαθέσει 1.100.000 κοινές ονομαστικές μετοχές κυριότητάς του μέσω της Συνδυασμένης Προσφοράς, ενώ ενδέχεται να διαθέσει 680.000 επιπλέον κοινές ονομαστικές μετοχές («Πρόσθετες Μετοχές») στο πλαίσιο ρήτρας επιπρόσθετης κατανομής συνομολογηθείσας με τον Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο της Εγχώριας Προσφοράς και τον Διαχειριστή του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς για τη διενέργεια πράξεων σταθεροποίησης επί των μετοχών της Εταιρίας.

Προ της παρούσας προσφοράς ο Πωλητής Μέτοχος κατείχε ποσοστό περίπου 15,92% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας (3.007.468 κοινές ονομαστικές μετοχές επί του συνόλου των 18.889.934 μετοχών). Μετά την επιτυχή έκβαση της Συνδυασμένης Προσφοράς το ποσοστό συμμετοχής της REIB Europe Investments Limited θα διαμορφωθεί περίπου σε 7,82% εάν δεν διατεθούν οι Πρόσθετες Μετοχές ή σε 5,03% εάν διατεθεί το σύνολο των Πρόσθετων Μετοχών.

Οι προσφερόμενες υφιστάμενες μετοχές κυριότητας του Πωλητή Μετόχου είναι ελεύθερα μεταβιβάσιμες και διαπραγματεύσιμες (βλ. σχετικά ενότητα 3.22 «Μέτοχοι» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου)

Συγκεκριμένα, η REIB Europe Investments Limited ως μέτοχος με ποσοστό τουλάχιστον 5% επί του συνόλου των μετοχών της Εταιρίας δηλώνει ότι κατά τις πρώτους έξι μήνες από την έναρξη διαπραγμάτευσης δεν θα προσφέρει, πωλήσει, δεν θα συνάψει σύμβαση πώλησης ή θα διαθέσει με άλλο τρόπο μετοχές της Εταιρίας που θα κατέχει κατά την ημέρα έναρξης της διαπραγμάτευσης, (ή δεν θα συμμετάσχει σε συναλλαγή της οποίας το αποτέλεσμα να είναι

4 ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ

ή να αναμένεται να είναι η διάθεση (είτε η διάθεση καθ' εαυτή είτε ως αποτέλεσμα συναλλαγής που ισοδυναμεί με διάθεση στα πλαίσια διακανονισμού σε χρήμα ή λόγω άλλης πράξης) είτε από την ίδια ή εκ μέρους της ή εκ μέρους άλλου συνδεδεμένου με αυτή νομικού προσώπου)) άμεσα ή έμμεσα ή δεν θα ανακοινώσει την προσφορά άλλων κοινών μετοχών της Εταιρίας ή τυχόν άλλων χρεογράφων ή αξιογράφων μετατρέψιμων σε, ή ανταλλάξιμων με, μετοχές της Εταιρίας. Από την ανωτέρω δέσμευση εξαιρείται τυχόν διάθεση μετοχών της Εταιρίας, σημερινής κυριότητας της REIB Europe Investments Limited, προς ικανοποίηση των απαιτήσεων της ενεχυρούχου δανειστριάς της, EFG Eurobank Ergasias A.E., δυνάμει της μεταξύ τους σύμβασης δανείου ή άλλης εξασφαλιστικής σύμβασης με αντικείμενο μετοχές της Εταιρίας που ενδέχεται να συναφθεί μεταξύ τους στο μέλλον.

4.4 ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ, ΑΝΑΔΟΧΟΙ ΚΑΙ ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ

Ανάλογα με τις επιμέρους Προσφορές ισχύουν τα ακόλουθα:

- Για την Εγχώρια Προσφορά έχει συσταθεί Εγχώριο Σχήμα Αναδόχων που θα διαθέσει Προσφερόμενες Μετοχές με Δημόσια Προσφορά.

Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος της Εγχώριας Προσφοράς και διαχειριστής του Βιβλίου Προσφορών για τους Έλληνες Ειδικούς Επενδυτές είναι η:

EFG Telesis Finance A.E.Π.Ε.Υ.

Φιλελλήνων 10, 105 57 Αθήνα

Κύριοι Ανάδοχοι είναι οι: ΤΡΑΠΕΖΑ EFG EUROBANK ERGASIAS, ALPHA BANK, ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ.

Λοιποί Ανάδοχοι είναι οι: ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, ARTION ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ, ΒΕΤΑ ΑΧΕΠΕΥ, Γ.Α. ΠΕΡΒΑΝΑΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ, ΕΓΝΑΤΙΑ FINANCE ΑΧΕΠΕΥ, ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ, ΕΘΝΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕ, EFG EUROBANK ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ, EUROCORP ΑΕΠΕΥ, ΚΥΚΛΟΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ, ΛΑΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ (ΕΛΛΑΣ), MERIT ΑΧΕΠΕΥ, Π & Κ CAPITAL ΑΕΠΕΥ, ΠΕΝΤΕΔΕΚΑΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ, ΠΗΓΑΣΟΣ ΑΧΕΠΕΥ, ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΤΤΙΚΗΣ, ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΒΑΒΑΝΚ, ΤΡΑΠΕΖΑ PROBANK, ΩΜΕΓΑ ΤΡΑΠΕΖΑ.

- Ο Διαχειριστής του Βιβλίου Προσφορών για τη Διάθεση στο Εξωτερικό αναφέρεται κατωτέρω αποκλειστικά και μόνο για πληροφοριακούς σκοπούς, δεν παρέχει υπηρεσίες αναδοχής στα πλαίσια της Εγχώριας Προσφοράς και είναι η:

CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED

Citigroup Centre

Canada Square, London E14 5LB,

Ηνωμένο Βασίλειο

Σύμβουλος Έκδοσης είναι η EFG Telesis Finance A.E.Π.Ε.Υ.

Η Εκδότρια Εταιρία και ο Πωλητής Μέτοχος θα καταβάλλουν στο Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο της Εγχώριας Προσφοράς και το Διαχειριστή του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς, στους Κυρίους Αναδόχους και στους Αναδόχους της Εγχώριας Προσφοράς τις ακόλουθες προμήθειες που αφορούν στη διάθεση των Προσφερόμενων Μετοχών:

Προμήθεια Αναδοχής, η οποία θα κατανεμηθεί μεταξύ όλων, ίση με 2,0% επί του αντιτίμου των μετοχών που θα αναλάβουν να διαθέσουν σε τελικούς επενδυτές οι Ανάδοχοι του Εγχώριου Σχήματος Αναδόχων και ο Διαχειριστής του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς.

Προμήθεια Διάθεσης, η οποία θα κατανεμηθεί σε όλους, ίση με 1,0% επί του αντιτίμου των μετοχών που θα κατανεμηθούν στους επενδυτές προσέγκυσης του καθενός από τους Αναδόχους του Εγχώριου Σχήματος Αναδόχων και το Διαχειριστή του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς.

Συγκεκριμένα, η υποχρέωση αγοράς των Προσφερόμενων Μετοχών από το Εγχώριο Σχήμα Αναδόχων και το Διαχειριστή του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς θα επιμεριστεί περίπου ως εξής:

Ανάδοχος	Αριθμός Προσφερόμενων Μετοχών	Μερίδιο*
Εγχώριο Σχήμα Αναδόχων	3.437.230	52%
CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED	3.172.836	48%
Σύνολο	6.610.066	100,0%

*Σημείωση: Τυχόν διαφορές στα αρθροίσματα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Σε ότι αφορά το Εγχώριο Σχήμα Αναδόχων, η Προμήθεια Αναδοχής θα κατανεμηθεί μεταξύ όλων των Αναδόχων με βάση τον αριθμό των μετοχών που θα αναλάβουν να πωλήσουν. Συγκεκριμένα, η Προμήθεια Αναδοχής θα κατανεμηθεί στους Αναδόχους του Εγχώριου Σχήματος ως ακολούθως:

Ανάδοχος Εγχώριου Σχήματος	Διεύθυνση	Αριθμός Προσφερόμενων Μετοχών	Μερίδιο επί του Εγχώριου Σχήματος Αναδοχής*
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΗΣ ΚΥΡΙΟΣ ΑΝΑΔΟΧΟΣ			
ΕΓΧΩΡΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ			
EFG TELESIS FINANCE ΑΕΠΕΥ	Φιλελλήνων 10, 105 57 Αθήνα	292.230	8,5%
ΚΥΡΙΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ			
ΤΡΑΠΕΖΑ EFG EUROBANK ERGASIAS	Όθωνος 8, 105 57 Αθήνα	970.000	28,2%
ALPHA BANK	Μέρλιν 5, 106 71 Αθήνα	570.000	16,6%
ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ	Λεωφ. Αμαλίας 14, 102 35 Αθήνα	500.000	14,5%
ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ	Σόλωνος 16 & Πινδάρου 14α, 106 73 Αθήνα	110.000	3,2%
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	Αμερικής 4, 105 64 Αθήνα	150.000	4,4%
ΛΟΙΠΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ			
EFG EUROBANK ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ	Φιλελλήνων 10, 105 57 Αθήνα	275.000	8,0%
ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ	Πανεπιστημίου 4 & Κριεζώτου 2, Αθήνα	30.000	0,9%
ΕΓΝΑΤΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑ	Λεωφ. Συγγρού 226, 176 22 Καλλιθέα	15.000	0,4%
ΕΓΝΑΤΙΑ FINANCE ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ	Δραγατσανίου 8, 105 59 Αθήνα	25.000	0,7%
ΕΘΝΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕ	Ακαδημίας 68, 106 78 Αθήνα	70.000	2,0%
ΛΑΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ (ΕΛΛΑΣ)	Πανεπιστημίου 16, 106 72 Αθήνα	10.000	0,3%
ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΤΤΙΚΗΣ	Ακαδημίας 54, 106 79 Αθήνα	30.000	0,9%
ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΒΑΒΑΝΚ	Λεωφ. Συγγρού 182, 176 71 Καλλιθέα	70.000	2,0%
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΡΟΒΑΝΚ	Λεωφ. Αγίας Βαρβάρας 4, 175 63 Αθήνα	20.000	0,6%
ΩΜΕΓΑ ΤΡΑΠΕΖΑ	Λεωφ. Κηφισίας 1 & Λεωφ. Αλεξάνδρας Θεοφάνους 4, 115 23 Αθήνα	60.000	1,7%
ARTION ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ	Σίνα 4, 106 72 Αθήνα	40.000	1,2%
ΒΕΤΑ ΑΧΕΠΕΥ	Λεωφ. Αλεξάνδρας 26, 114 73 Αθήνα	15.000	0,4%
EUROCORP ΑΕΠΕΥ	Πλ. Φιλικής Εταιρίας 14, 106 73 Αθήνα	40.000	1,2%
ΚΥΚΛΟΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ	Πανεπιστημίου 39, 105 64 Αθήνα	15.000	0,4%
MERIT ΑΧΕΠΕΥ	Σίνα 2-4, 106 72 Αθήνα	25.000	0,7%
Π&Κ CAPITAL ΑΕΠΕΥ	Μιχαλακοπούλου 91, 115 28 Αθήνα	80.000	2,3%
ΠΕΝΤΕΔΕΚΑΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ	Κλεισόβης 8, 106 77 Αθήνα	3.000	0,1%
Γ.Α. ΠΕΡΒΑΝΑΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ	Σοφοκλέους 7-9, 105 59 Αθήνα	20.000	0,6%
ΠΗΓΑΣΟΣ ΑΧΕΠΕΥ	Βαλαωρίτου 17 & Αμερικής, 106 71 Αθήνα	2.000	0,1%
Σύνολο		3.437.230	100%

*Σημείωση: Τυχόν διαφορές στα αρθροίσματα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

4 ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ

Σημειώνεται ότι η Προμήθεια Διάθεσης μεταξύ της Εγχώριας και της Διεθνούς Προσφοράς, θα κατανεμηθεί με βάση τον τελικό επιμερισμό των Προσφερόμενων Μετοχών, όπως ειδικότερα προσδιορίζεται στην ενότητα 4.2.5 του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου. Η κατανομή της Προμήθειας Διάθεσης στους Αναδόχους του Εγχώριου Σχήματος, μπορεί να διαφοροποιηθεί μετά τη λήξη της Συνδυασμένης Προσφοράς καθώς ο τελικός επιμερισμός των Προσφερόμενων Μετοχών, μεταξύ της Εγχώριας και της Διεθνούς Προσφοράς, ο οποίος σήμερα έχει ορισθεί σε περίπου 52% και 48% αντίστοιχα, μπορεί να διαφοροποιηθεί μετά τη λήξη της Συνδυασμένης Προσφοράς κατά τη διακριτική ευχέρεια του Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου της Εγχώριας Προσφοράς και του Διαχειριστή του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς σε συνεννόηση με την Εταιρία και τον Πωλητή Μέτοχο με βάση τη ζήτηση που θα εκδηλωθεί σε κάθε προσφορά. Τέλος η Προμήθεια Διάθεσης μπορεί να διαφοροποιηθεί μετά τη λήξη της Συνδυασμένης Προσφοράς και για τον πρόσθετο λόγο ότι δεν θα είναι γνωστό:

- εάν θα ενεργοποιηθεί η ρήτρα επιπρόσθετης κατανομής μετοχών και εάν θα ασκηθεί το δικαίωμα προαίρεσης αγοράς των επιπρόσθετων μετοχών από τους Αναδόχους, καθώς και
- ο αριθμός των μετοχών που τελικώς θα κατανεμηθούν δυνάμει της ανωτέρω σχετικής ρήτρας.

Για τις Πρόσθετες Μετοχές που θα διατεθούν με βάση τη ρήτρα επιπρόσθετης κατανομής (overallotment facility), ο Πωλητής Μέτοχος θα καταβάλλει στους Αναδόχους του Εγχώριου Σχήματος Αναδοχών και στο Διαχειριστή του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς μόνο Προμήθεια Διάθεσης ίση με 2,4% επί του αντιτίμου των μετοχών που τελικώς θα κατανεμηθούν στους πελάτες των ανωτέρω και δεν θα επαναμεταβιβασθούν στον Πωλητή Μέτοχο, από το Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο της Εγχώριας Προσφοράς, μετά το τέλος της περιόδου σταθεροποίησης. Η Προμήθεια Διάθεσης των Πρόσθετων Μετοχών θα κατανεμηθεί με την ίδια αναλογία που θα κατανεμηθεί η Προμήθεια Διάθεσης των Προσφερόμενων Μετοχών.

Στοιχεία σχετικά με την κατανομή των Προσφερόμενων Μετοχών στην Εγχώρια και στη Διεθνή Προσφορά θα ανακοινωθούν μέσω του Ημερήσιου Τύπου σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από τον Κανονισμό Αναδοχών και την Εγκύκλιο 23 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Επιπλέον, η Εταιρία ή/ και ο Πωλητής Μέτοχος, κατά τη διακριτική ευχέρεια τους, ενδέχεται να καταβάλλουν στο Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο της Εγχώριας Προσφοράς και στο Διαχειριστή του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς, Προμήθεια Κινήτρου ίση με 0,5% επί του αντιτίμου των μετοχών που θα κατανεμηθούν στη Συνδυασμένη Προσφορά, πλέον των μετοχών που θα κατανεμηθούν δυνάμει της ρήτρας επιπρόσθετης κατανομής (overallotment facility) και αφού πρώτα αφαιρεθούν οι μετοχές που θα επαναμεταβιβασθούν στον Πωλητή Μέτοχο, από το Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο της Εγχώριας Προσφοράς μετά το τέλος της περιόδου σταθεροποίησης και οι οποίες αποκτήθηκαν στα πλαίσια των χρηματιστηριακών πράξεων για τη σταθεροποίηση της τιμής της μετοχής.

Οι συνολικές δαπάνες της προσφοράς (έκτακτος οικονομικός – λογιστικός και νομικός έλεγχος, Προμήθειες Αναδοχής και Διάθεσης, κόστος εκτύπωσης και αποστολής του Ενημερωτικού Δελτίου, ανακοινώσεις στον Τύπο, δικαιώματα Χ.Α. και Κ.Α.Α., τέλος υπέρ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς κτλ) εκτιμώνται ότι θα ανέλθουν κατά προσέγγιση έως € 7,6 εκατ. και θα επιμεριστούν μεταξύ της Εκδότριας Εταιρίας (€ 6,4 εκατ. περίπου) και του Πωλητή Μετόχου (€ 1,2 εκατ. περίπου) ως ακολούθως:

- τα δικαιώματα του Χ.Α. (το μέγιστο έως € 422 χιλ.), του Κ.Α.Α. (το μέγιστο έως € 86 χιλ.) και το τέλος υπέρ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (το μέγιστο έως € 84 χιλ.), θα βαρύνουν αποκλειστικά την Εκδότρια Εταιρία,
- οι Προμήθειες Διάθεσης των Πρόσθετων Μετοχών, οι χρηματιστηριακές προμήθειες και τα έξοδα των χρηματιστηριακών συναλλαγών μεταβίβασης του τμήματος των Προσφερόμενων Μετοχών που αφορά στη διάθεση υφιστάμενων μετοχών και των Πρόσθετων Μετοχών, καθώς και οι αντίστοιχες προμήθειες και έξοδα που σχετίζονται με τις πράξεις σταθεροποίησης, θα καλυφθούν αποκλειστικά από τον Πωλητή Μέτοχο,
- οι δαπάνες που σχετίζονται με τους έκτακτους ελέγχους (οικονομικό – λογιστικό & νομικό), τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης του 2005, των εκθέσεων εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρίας (Σ.Ο.Ε. & Savills) κτλ. θα βαρύνουν αποκλειστικά την Εκδότρια Εταιρία και εκτιμώνται ότι θα ανέλθουν κατά προσέγγιση έως € 627 χιλ.,
- οι λοιπές δαπάνες (Προμήθειες Συμβούλων, Προμήθειες Αναδοχής και Διάθεσης, κόστος εκτύπωσης και αποστολής του Ενημερωτικού Δελτίου, ανακοινώσεις στον Τύπο κτλ) που αφορούν στη Συνδυασμένη Προσφορά των 6.610.066 μετοχών θα καλυφθούν από την Εκδότρια Εταιρία, κατά προσέγγιση έως του ποσού των € 5,2 εκατ., και τον Πωλητή Μέτοχο, κατά προσέγγιση έως του ποσού των € 966 χιλ.

Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω ποσά έχουν υπολογισθεί κατά προσέγγιση, αποτελούν εκτίμηση σχετικά με το ύψος που δύνανται να ανέλθουν οι συνολικές δαπάνες της προσφοράς και ενδέχεται να διαφέρουν από το τελικό συνολικό ύψος των δαπανών.

4.5 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΝΑΔΟΧΗ

Οι Ανάδοχοι του Εγχώριου Σχήματος Αναδόχων, θα αναλάβουν τη διάθεση των Προσφερόμενων Μετοχών μέσω της Εγχώριας Προσφοράς στο ευρύ επενδυτικό κοινό (Μη Ειδικούς Επενδυτές) και σε Ειδικούς Επενδυτές. Ο Διαχειριστής του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς θα αναλάβει τη Διάθεση στο Εξωτερικό, η οποία δεν αποτελεί Δημόσια Προσφορά, σε Ειδικούς Επενδυτές και σε λιγότερο από 100 φυσικά πρόσωπα σύμφωνα με την οδηγία 2003/71/ΕΚ περί Ενημερωτικού Δελτίου, καθώς και σε Ειδικούς Επενδυτές ("Q.I.B") στις Η.Π.Α., υπό την έννοια του Κανονισμού 144Α του U.S. Securities Act του 1933.

Για το σκοπό αυτό, οι Ανάδοχοι του Εγχώριου Σχήματος Αναδόχων θα διαθέσουν το δίκτυο καταστημάτων τους, στα οποία θα υποβάλλονται οι αιτήσεις συμμετοχής.

Πριν την έναρξη της Δημόσιας Προσφοράς, η Εταιρία, ο Πωλητής Μέτοχος, ο Σύμβουλος, το Εγχώριο Σχήμα Αναδόχων και ο Διαχειριστής του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς θα υπογράψουν αντίστοιχες συμβάσεις εγγύησης κάλυψης. Το Εγχώριο Σχήμα Αναδόχων θα αναλάβει σε σχέση με την Εγχώρια Προσφορά:

- την κάλυψη των Προσφερόμενων Μετοχών της Εγχώριας Προσφοράς στην προσδιορισθείσα Τιμή Διάθεσης, κατά ποσοστό 52% περίπου του συνολικού αριθμού των Προσφερόμενων Μετοχών, σύμφωνα και με τα διαλαμβανόμενα στην εγχώρια σύμβαση αναδοχής,
- τη διάθεση των Πρόσθετων Μετοχών στην προσδιορισθείσα Τιμή Διάθεσης, και
- την καταβολή των αντληθέντων κεφαλαίων από τους επενδυτές στην Εταιρία και στον Πωλητή Μέτοχο αντίστοιχα.

Ο Διαχειριστής του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς θα αναλάβει σε σχέση με τη Διεθνή Προσφορά:

- την κάλυψη των Προσφερόμενων Μετοχών της Διεθνούς Προσφοράς στην προσδιορισθείσα Τιμή Διάθεσης, κατά ποσοστό 48% περίπου του συνολικού αριθμού των Προσφερόμενων Μετοχών, σύμφωνα και με τα διαλαμβανόμενα στη διεθνή σύμβαση εγγύησης κάλυψης,
- τη διάθεση των Πρόσθετων Μετοχών στην προσδιορισθείσα Τιμή Διάθεσης, και
- την καταβολή των αντληθέντων κεφαλαίων από τους επενδυτές στην Εταιρία και στον Πωλητή Μέτοχο αντίστοιχα.

Εάν ενδεικτικά υπάρξει μερική κάλυψη οιασδήποτε εκ των δύο προσφορών και ταυτόχρονη υπερκάλυψη της άλλης, ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος της Εγχώριας Προσφοράς και ο Διαχειριστής του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς θα επαναεπιμερίσουν τις Προσφερόμενες Μετοχές μεταξύ της Εγχώριας και της Διεθνούς Προσφοράς, σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στις σχετικές συμβάσεις εγγύησης κάλυψης.

Στην περίπτωση που σύμφωνα και με τα παραπάνω δεν καλυφθεί πλήρως ο αριθμός των Προσφερόμενων Μετοχών της Συνδυασμένης Προσφοράς, οι Ανάδοχοι της Εγχώριας Προσφοράς υποχρεούνται να αγοράσουν τις αδιάθετες μετοχές της Εγχώριας Προσφοράς (κατά τα ποσοστά εγγύησης κάλυψης που προαναφέρθηκαν) στην Τιμή Διάθεσης, σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στην εγχώρια σύμβαση αναδοχής, ενώ ο Διαχειριστής του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς υποχρεούται να αγοράσει τις αδιάθετες μετοχές της Διεθνούς Προσφοράς (κατά τα ποσοστά εγγύησης κάλυψης που προαναφέρθηκαν) στην Τιμή Διάθεσης, σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στην διεθνή σύμβαση εγγύησης κάλυψης. Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 7 της απόφασης 1/364/5.12.2005 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η Τιμή Διάθεσης δεν μπορεί να προσδιοριστεί σε ύψος στο οποίο δεν καλύπτεται πλήρως η προσφορά, εκτός εάν πρόκειται για το κατώτατο όριο του εύρους τιμής.

Σημειώνεται, ότι οι Ανάδοχοι της Εγχώριας Προσφοράς και ο Διαχειριστής του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς δεν υποχρεούνται να αγοράσουν τις Πρόσθετες Μετοχές της ρήτρας επιπρόσθετης κατανομής (overallotment facility) σε περίπτωση που δεν εκδηλωθεί τυχόν αυξημένη ζήτηση για τις εν λόγω μετοχές.

Οι Ανάδοχοι δεν αναλαμβάνουν οποιαδήποτε ευθύνη για την ικανοποίηση των όρων περί διασποράς των μετοχών που έχουν επιβληθεί σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία ούτε ως προς τις συνέπειες από τυχόν μη ικανοποίηση των όρων αυτών.

4 ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με το Νέο Κανονισμό Λειτουργίας του Χ.Α., η ικανοποίηση του κριτηρίου της επαρκούς διασποράς μετοχών μιας νεοεισαγώμενης στην Αγορά Αξιών του Χ.Α. εταιρίας, προϋποθέτει την κατανομή ποσοστού τουλάχιστον 25% των προς εισαγωγή στο Χ.Α. μετοχών της Εκδότριας σε τουλάχιστον 2.000 επενδυτές της κατηγορίας των Μν Ειδικών και των Ειδικών. Στους εν λόγω επενδυτές δεν συμπεριλαμβάνονται μέτοχοι που κατέχουν ποσοστό μεγαλύτερο του 2% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, όπως αυτό διαμορφώνεται μετά την εισαγωγή της στο Χ.Α., καθώς επίσης και μέτοχοι που πληρούν τα κριτήρια του άρθρου 203, παρ. 5¹ του Κανονισμού Λειτουργίας του Δ.Σ. του Χ.Α.

Σε περίπτωση που δεν καλυφθεί το σύνολο των προσφερομένων, με Δημόσια Προσφορά στην Ελλάδα και Διάθεση στο Εξωτερικό, μετοχών από το επενδυτικό κοινό, η Εταιρία και ο Πωλητής Μέτοχος δικαιούνται βάσει της αντίστοιχης σύμβασης εγγύησης κάλυψης να ζητήσουν από τους Αναδόχους την κάλυψη των αδιάθετων μετοχών. Η ανάληψη όμως των αδιάθετων μετοχών εκ μέρους των Αναδόχων, δεν εξασφαλίζει απαραίτητα την ικανοποίηση του, κατά το άρθρο 203 του Κανονισμού του Χ.Α., κριτηρίου διασποράς.

Κατά τον καθορισμό του σχήματος Αναδόχων, ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος της Εγχώριας Προσφοράς δεν δεσμεύεται για τον περιορισμό της παροχής εγγύησης κάλυψης ανά Ανάδοχο σε ποσοστό μικρότερο ή ίσο του 2% των μετοχών της Εταιρίας μετά την παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου. Επομένως, σε περίπτωση μη κάλυψης της Προσφοράς ενδέχεται να υπάρξει Ανάδοχος ή Ανάδοχοι που θα αναλάβουν αριθμό μετοχών που ξεπερνά το 2% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας.

Στην περίπτωση αυτή, ενδέχεται να μην ικανοποιείται το κριτήριο της επαρκούς διασποράς, με συνέπεια την μη εισαγωγή των μετοχών της Εκδότριας στη χρηματιστηριακή αγορά.

Οι Ανάδοχοι θα λάβουν υπόψη τις ανάγκες ικανοποίησης του κριτηρίου της επαρκούς διασποράς κατά την κατανομή των μετοχών, σύμφωνα με τις επόμενες παραγράφους.

Ειδικότερα, οι Ανάδοχοι, στο πλαίσιο των υποχρεώσεών τους που απορρέουν από την απόφαση 1/364/5.12.2005 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ρητώς επιφυλάσσονται του δικαιώματός τους να περιορίσουν το οριστικό ποσοστό κατανομής των μετοχών στους Μν Ειδικούς Επενδυτές που έχουν εγγραφεί για ποσοστό μεγαλύτερο του 2% του συνόλου των μετοχών μετά την εισαγωγή της Εταιρίας στο Χ.Α. Ο περιορισμός θα γίνει με τα μέτρα που είναι πρόσφορα να διασφαλίσουν την επίτευξη επαρκούς διασποράς και σύμφωνα με κριτήρια κατανομής που εγγυώνται την ίση μεταχείριση των επενδυτών της ίδιας κατηγορίας, τα οποία θα γνωστοποιηθούν στο Χ.Α. – αμέσως μόλις αυτό είναι εφικτό – και θα ανακοινωθούν με συνοπτικό τρόπο στο κοινό.

Σημειώνεται ότι στην περίπτωση αυτή, το ποσοστό οριστικής κατανομής στους Μν Ειδικούς Επενδυτές που έχουν εγγραφεί για ποσοστό μεγαλύτερο του 2% του συνόλου των μετοχών μετά την εισαγωγή της Εταιρίας στο Χ.Α., ενδέχεται να περιοριστεί στο 2% του συνόλου των μετοχών μετά την εισαγωγή της Εταιρίας στο Χ.Α., ανεξάρτητα από το ποσοστό της αρχικής εγγραφής τους.

Εάν, βάσει των οριστικών στοιχείων κατανομής (και αφού ληφθεί υπόψη η τυχόν συμμετοχή των Αναδόχων στην εγγραφή), δεν ικανοποιείται τελικά το κριτήριο της επαρκούς διασποράς, οι Ανάδοχοι θα διατηρήσουν τα κεφάλαια των επενδυτών δεσμευμένα στους λογαριασμούς των εγγεγραφόμενων μέχρι την έκδοση οριστικής απόφασης περί της εισαγωγής από το Δ.Σ. του Χ.Α.. Σε περίπτωση που η σχετική απόφαση είναι αρνητική, τότε τα κεφάλαια των επενδυτών θα αποδεσμευτούν (επομένως δεν θα λάβουν μετοχές της Εκδότριας) και η εγγύηση κάλυψης τυχόν αδιάθετων μετοχών από τους Αναδόχους θα αρθεί χωρίς να έχει παραγάγει οποιοδήποτε αποτέλεσμα.

Σημειώνεται ιδιαίτερα ότι οι Ανάδοχοι δεν ευθύνονται εάν εξ οιουδήποτε λόγου δεν καταστεί δυνατή η εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας στην κατηγορία «Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης» της Αγοράς Αξιών Χρηματιστηρίου Αθηνών, είτε ο λόγος αφορά την Εταιρία είτε όχι.

Επιπρόσθετα, οι Ανάδοχοι διατηρούν το δικαίωμα καταγγελίας των συμβάσεων αναδοχής και διακοπής των δύο Προσφορών μεταξύ άλλων στις κάτωθι περιπτώσεις:

¹Μέλη Δ.Σ., διευθυντικά στελέχη της Εταιρίας, συγγενείς α' βαθμού των υφιστάμενων βασικών μετόχων και των διευθυντικών στελεχών της Εταιρίας, υφιστάμενοι μέτοχοι που απέκτησαν μετοχές το προηγούμενο της υποβολής της αίτησης ημερολογιακό έτος, εκτός αν πρόκειται για Θεσμικούς Επενδυτές ή εταιρίες επιχειρηματικών συμμετοχών.

- γενικής διακοπής ή περιορισμού των συναλλαγών στο Χ.Α. ή στο Χρηματιστήριο της Νέας Υόρκης ή εν γένει διακοπής των συναλλαγών στις διεθνείς κεφαλαιαγορές,
- που συμβούν στην Εταιρία ή γενικότερα στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, γεγονότα οικονομικής ή άλλης φύσεως, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, σημαντικές αλλαγές στις διεθνείς κεφαλαιαγορές, ή αλλαγές ή ενδείξεις για επικείμενη μεταβολή των ελληνικών ή διεθνών πολιτικών ή οικονομικών συνθηκών ή των τιμών συναλλάγματος, απεργία ή στάση εργασίας τραπεζών στην Ελλάδα ή σε άλλη χώρα που διενεργείται η Συνδυασμένη Προσφορά, τα οποία κατά τη δίκαιη κρίση των Αναδόχων, μπορούν να επηρεάσουν αρνητικά την επιτυχία της Συνδυασμένης Προσφοράς ή την τιμή της μετοχής της Εταιρίας μετά την ολοκλήρωση της Συνδυασμένης Προσφοράς,
- γεγονότων ανωτέρας βίας, όπως κήρυξης πολέμου, εκδήλωση τρομοκρατικής ενέργειας ή κατάστασης ανάγκης στην Ελληνική Επικράτεια ή σε άλλη χώρα που διενεργείται η Συνδυασμένη Προσφορά,
- παραβίασης από την Εταιρία ή / τον Πωλητή Μέτοχο, οποιασδήποτε υποχρέωσης που έχουν αναλάβει ή διαβεβαίωσης που έχουν παράσχει στο Ενημερωτικό Δελτίο, και τις συμβάσεις αναδοχής, ή σε περίπτωση που οποιαδήποτε δήλωσή τους αποδειχθεί ανακριβής ή αναληθής, ή δεν εκπληρωθούν στο ακέραιο, οι όποιες υποχρεώσεις, εγγυήσεις και δηλώσεις συνομολογείται ότι αποτελούν στο σύνολό τους ουσιώδεις όρους σύμβασης αναδοχής.
- μη έγκρισης της εισαγωγής των μετοχών στο Χ.Α., για οποιοδήποτε λόγο.
- που μετά τη δημοσίευση τυχόν συμπληρώματος του Ενημερωτικού Δελτίου ασκηθεί το δικαίωμα υπαναχώρησης από τέτοιο αριθμό επενδυτών και για τέτοιο αριθμό μετοχών ώστε κατά την κρίση των Αναδόχων να ενδέχεται να μην διασφαλίζεται η προβλεπόμενη εκ του νόμου διασπορά των μετοχών της Εταιρίας στο Χ.Α. ή και να δημιουργούνται προβλήματα στη διαδικασία εισαγωγής της Εταιρίας στο Χ.Α.

4.6 ΔΙΑΣΠΟΡΑ ΜΕΤΟΧΩΝ

Σύμφωνα με το Νέο Κανονισμό Λειτουργίας του Χ.Α. η διασπορά των μετοχών μίας εταιρίας θεωρείται επαρκής εφόσον οι μετοχές που είναι αντικείμενο της αίτησης εισαγωγής είναι κατανεμημένες στο ευρύ κοινό μέχρι ποσοστού τουλάχιστον εικοσιπέντε τοις εκατό (25%) του συνόλου των μετοχών της ίδιας κατηγορίας και κατανέμονται σε δύο χιλιάδες (2.000) τουλάχιστον φυσικά ή νομικά πρόσωπα στα οποία δεν συμπεριλαμβάνονται εκείνα που κατέχουν ποσοστό μεγαλύτερο του 2% του αριθμού των μετοχών, των οποίων ζητείται η εισαγωγή στο Χ.Α.

Σημειώνεται ότι για τον προσδιορισμό της επαρκούς διασποράς των μετοχών σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 203 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, δεν λαμβάνονται υπ όψιν τα ποσοστά μετοχικού κεφαλαίου που κατέχουν: α) Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, β) τα διευθυντικά στελέχη της εταιρίας, γ) συγγενείς α' βαθμού των υφιστάμενων βασικών μετόχων και των διευθυντικών στελεχών της εταιρίας, δ) υφιστάμενοι μέτοχοι που απέκτησαν μετοχές το προηγούμενο της υποβολής της αίτησης ημερολογιακό έτος, εκτός αν πρόκειται για θεσμικούς επενδυτές ή εταιρίες επιχειρηματικών συμμετοχών.

Η διασπορά των μετοχών της EUROBANK PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π. θα επιτευχθεί μετά τη διενέργεια της Συνδυασμένης Προσφοράς. Συνολικά θα διατεθούν 6.610.066 μετοχές, ήτοι ποσοστό 27,09% του συνολικού αριθμού των προς εισαγωγή μετοχών της Εταιρίας. Επιπρόσθετα, στην περίπτωση εκδήλωσης αυξημένης ζήτησης κατά την Εγχώρια και Διεθνή Προσφορά, ενδέχεται να ενεργοποιηθεί η ρήτρα επιπρόσθετης κατανομής 680.000 μετοχών (overallotment facility) κυριότητας του Πωλητή Μετόχου. Εφόσον διατεθεί το σύνολο των Πρόσθετων Μετοχών, ο συνολικός αριθμός μετοχών που θα διατεθεί στους επενδυτές θα ανέλθει σε 7.290.066 μετοχές, ήτοι ποσοστό 29,88% συνολικού αριθμού των προς εισαγωγή μετοχών της Εταιρίας.

4.7 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Οι μετοχές της Εταιρίας έχουν εκδοθεί βάσει των διατάξεων του νόμου 2190/1920 και του Καταστατικού της Εταιρίας και είναι υποχρεωτικά ονομαστικές, βάσει του άρθρου 21 παρ. 8 του ν. 2778/1999, όπως ισχύει.

Οι υφιστάμενες καθώς και οι νέες μετοχές της Εταιρίας που θα εκδοθούν, βάσει της από 7.2.2006 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της, μετά την εισαγωγή τους στην κατηγορία «Μεγάλης Κεφαλαιοποίησης» της Αγοράς Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών θα είναι άυλες κοινές ονομαστικές και θα τηρούνται στο Κεντρικό Αποθετήριο Αξιών Α.Ε., Πλατεία Μαυροκορδάτου & Αχαρνών 17, 104 38 Αθήνα.

Οι κινητές αξίες της Εταιρίας είναι εκπεφρασμένες σε ευρώ.

4.7.1 ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΕΤΟΧΩΝ

4.7.1.1 Γενικά

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρίας, οι μετοχές της είναι κοινές ονομαστικές και δεν υφίσταται άλλη κατηγορία μετοχών που να έχει ειδικά δικαιώματα, προνόμια και περιορισμούς σε σχέση με αυτές. Η κατοχή τίτλου μετοχής συνεπάγεται αυτοδικαίως την αποδοχή του καταστατικού της Εταιρίας και των νόμιμων αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης.

Κάθε μετοχή της Εταιρίας ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρίας, το οποίο όμως, με την επιφύλαξη των, στο παρόν κεφάλαιο, διαλαμβανομένων, δεν περιέχει διατάξεις περισσότερες περιοριστικές από αυτές που προβλέπει ο Νόμος. Η κατοχή του τίτλου της μετοχής συνεπάγεται αυτοδικαίως την αποδοχή από τον κύριο αυτής των όρων του Καταστατικού της Εταιρίας και των νομίμων αποφάσεων των Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων, έστω και αν δεν έλαβαν μέρος σε αυτές οι μέτοχοι.

Η ευθύνη των μετόχων περιορίζεται στην ονομαστική αξία των μετοχών που κατέχουν. Οι μέτοχοι συμμετέχουν στη διοίκηση και τα κέρδη της Εταιρίας σύμφωνα με το Νόμο και τις διατάξεις του Καταστατικού. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από κάθε μετοχή παρακολουθούν αυτή σε οποιονδήποτε καθολικό ή ειδικό διάδοχο του μετόχου.

Το καταστατικό της Εταιρίας δεν περιέχει ειδικά δικαιώματα υπέρ συγκεκριμένων προσώπων. Επίσης, δεν υπάρχουν ειδικά δικαιώματα υπέρ συγκεκριμένων προσώπων, άλλα, πέρα αυτών που αναφέρονται στη σύμβαση μεταξύ των υφιστάμενων μετόχων (βλ. σχετικά ενότητα 3.6.1, «Σύμβαση Μεταξύ των Υφιστάμενων Μετόχων» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

4.7.1.2 Δικαίωμα Μερισίματος

Σύμφωνα το άρθρο 31 του Καταστατικού της Εταιρίας και σε εφαρμογή των σχετικών διατάξεων του άρθρου 27 του Ν. 2778/1999 για τις εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, η Εταιρία υποχρεούται να διανέμει ετησίως στους μετόχους της τουλάχιστον το τριάντα πέντε τοις εκατό (35%) των ετησίων καθαρών κερδών της. Η διανομή χαμηλότερου ποσοστού ή η μη διανομή μερίσματος επιτρέπεται μόνο μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης και εφόσον γίνεται με σκοπό είτε το σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από λοιπά έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου είτε τη δωρεάν διανομή μετοχών στους μετόχους, με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις σχετικές διατάξεις του κ.ν. 2190/1920.

Το προς διανομή ποσό καταβάλλεται στους μετόχους μέσα σε δύο (2) μήνες από την απόφαση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης που ενέκρινε τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Ο τόπος και ο τρόπος καταβολής του μερίσματος ανακοινώνεται μέσω του Τύπου.

Σύμφωνα με την Ελληνική Νομοθεσία (άρθρο 46 του Ν. 2190/1920), μπορεί να καταβληθεί προμέρισμα εφόσον δημοσιευτούν ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, τουλάχιστον είκοσι (20) ημέρες πριν τη διανομή του προμερίσματος και υποβληθούν στο Υπουργείο Ανάπτυξης. Το ποσό που καταβάλλεται ως προμέρισμα δεν μπορεί να υπερβαίνει το 50,0% των καθαρών κερδών που εμφανίζονται στις ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Μέτοχοι που δεν ζητήθηκαν εγκαίρως τα μερίσματά τους δεν έχουν κατά της Εταιρίας καμία αξίωση για τόκους.

Τα μερίσματα που δεν έχουν ζητηθεί για μια πενταετία από τότε που κατέστησαν απαιτητά, παραγράφονται υπέρ του Δημοσίου.

Επιπρόσθετα στα ανωτέρω, βλ. σχετικά ενότητα 3.22 «Μερισματική Πολιτική» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

4.7.1.3 Δικαιώματα Ψήφου

Κάθε μέτοχος έχει δικαίωμα ψήφου στη Γενική Συνέλευση. Οι μέτοχοι που δικαιούνται να συμμετάσχουν στη Γενική Συνέλευση μπορούν να αντιπροσωπευθούν σε αυτήν από άλλο πρόσωπο, κατάλληλα εξουσιοδοτημένο. Κάθε μετοχή παρέχει δικαίωμα μιας ψήφου. Ο αριθμός των ψήφων κάθε μετόχου ισούται με τον αριθμό των μετοχών του.

Οι μετοχές είναι αδιαίρετες. Σε περίπτωση συγκυριότητας μετοχής, τα δικαιώματα των συγκυρίων ασκούνται από κοινό αντιπρόσωπο. Οι συγκύριοι της μετοχής ευθύνονται εις ολόκληρον για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που απορρέουν από αυτή.

Συγκύριοι μετοχής για να έχουν δικαίωμα ψήφου, πρέπει να υποδείξουν στην Εταιρία εγγράφως ένα κοινό εκπρόσωπο για τη μετοχή αυτή, ο οποίος θα τους εκπροσωπήσει στη Γενική Συνέλευση, μέχρι δε τον καθορισμό αυτού αναστέλλεται η άσκηση των δικαιωμάτων τους.

Δικαίωμα ψήφου στη Γενική Συνέλευση έχουν οι μέτοχοι που κατέθεσαν με απόδειξη τις μετοχές τους, πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημέρα την οριζόμενη για τη συνεδρίαση της συνέλευσης, στην Εταιρία ή στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων ή σε οποιαδήποτε ανώνυμη τραπεζική εταιρία στην Ελλάδα ή σε οποιαδήποτε τράπεζα του εξωτερικού, οριζόμενη (στην τελευταία αυτή περίπτωση) από το Διοικητικό Συμβούλιο στην πρόσκληση της Γενικής Συνέλευσης.

Μετά την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρίας στο Χρηματιστήριο Αθηνών, οι μέτοχοι θα έχουν δικαίωμα ψήφου στη Γενική Συνέλευση εφόσον έχουν δεσμεύσει τις μετοχές τους για τον σκοπό αυτό με δήλωσή τους προς το Κεντρικό Αποθετήριο Αξιών πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημέρα την οριζόμενη για τη συνεδρίαση της συνέλευσης και έχουν προσκομίσει στην Εταιρία, εντός της ίδιας προθεσμίας, την σχετική βεβαίωση.

Μέτοχοι που δεν συμμορφώθηκαν προς τις διατάξεις αυτού του άρθρου μπορούν να μετάσχουν στη Γενική Συνέλευση και να ψηφίσουν μόνο με την άδειά της.

4.7.1.4 Δικαιώματα Προτίμησης

Σε κάθε περίπτωση αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου (πλην της αύξησης με εισφορά σε είδος) ή εκδόσεως ομολογιών μετατρέψιμων σε μετοχές, οι μέτοχοι της Εταιρίας κατά το χρόνο της αύξησης του κεφαλαίου ή της εκδόσεως του ομολογιακού δανείου δικαιούνται να καλύψουν κατά προτίμηση τις νέες μετοχές ή ομολογίες ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο μετοχικό κεφάλαιο μέσα σε προθεσμία, η οποία τάσσεται από το όργανο της Εταιρίας που αποφάσισε την αύξηση του κεφαλαίου ή την έκδοση των ομολογιών, όπως ορίζεται στο άρθρο 13, παράγραφος 5 του Κ.Ν. 2190/1920.

Το δικαίωμα προτίμησης των μετόχων άρθρο μπορεί να περιορισθεί ή να καταργηθεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, υπό τις προϋποθέσεις που ορίζονται από τις διατάξεις του άρθρου 13 παρ. 6 και 7 του κ.ν. 2190/1920, όπως ισχύει.

4.7.1.5 Δικαίωμα στο Προϊόν της Εκκαθάρισης

Σε περίπτωση λύσεως της Εταιρίας, πλην πτωχεύσεως, η Γενική Συνέλευση ρυθμίζει τον τρόπο της εκκαθάρισεως και διορίζει τρεις (3) εκκαθαριστές καθορίζοντας και την αμοιβή τους.

Ο διορισμός των εκκαθαριστών συνεπάγεται αυτοδικαίως την παύση των εξουσιών του Διοικητικού Συμβουλίου. Οι διατάξεις για το Διοικητικό Συμβούλιο εφαρμόζονται αναλόγως και όσον αφορά τους εκκαθαριστές.

Κατά τη διάρκεια της εκκαθάρισεως η Γενική Συνέλευση διατηρεί όλα τα δικαιώματά της. Οι εκκαθαριστές την συγκαλούν, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου και κάθε φορά που το κρίνουν αναγκαίο.

Οι εκκαθαριστές πρέπει να περατώσουν, χωρίς καθυστέρηση, τις εκκρεμείς υποθέσεις της Εταιρίας, να μετατρέψουν σε χρήμα την εταιρική περιουσία, να εξοφλήσουν τα χρέη της και να εισπράξουν τις απαιτήσεις αυτής. Μπορούν δε να ενεργήσουν και νέες πράξεις, εφόσον με αυτές εξυπηρετούνται η εκκαθάριση και το συμφέρον της Εταιρίας. Ειδικότερα, διεξάγουν την εκκαθάριση σύμφωνα με τους κανόνες του νόμου, όπως ειδικότερα καθορίζεται στις διατάξεις των παραγρ. 4 και 5 του άρθρου 49 του κ.ν. 2190/1920, όπως ισχύει.

Μετά το πέρας της εκκαθάρισης, οι εκκαθαριστές καταρτίζουν τις τελικές οικονομικές καταστάσεις τις οποίες δημοσιεύουν στο τεύχος Ανωνύμων Εταιρειών και Εταιρειών Περιορισμένης Ευθύνης της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως, αποδίδουν τις εισφορές των μετόχων και διανέμουν το υπόλοιπο προϊόν της εκκαθάρισης της εταιρικής περιουσίας στους μετόχους κατά το λόγο της συμμετοχής τους στο καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο.

4.7.1.6 Δικαιώματα Μειοψηφίας

Μέτοχοι που εκπροσωπούν το 5% του καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου, μεταξύ άλλων:

- Έχουν δικαίωμα να ζητήσουν από το Πρωτοδικείο της έδρας της Εταιρίας, τον έλεγχο της Εταιρίας, σύμφωνα με τα άρθρα 40, 40ε του Ν. 2190/1920.
- Μπορούν να ζητήσουν τη σύγκληση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων. Το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλέσει τη Συνέλευση εντός τριάντα (30) ημερών από την κατάθεση της αίτησης στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου. Στην αίτηση, οι αιτούντες μέτοχοι οφείλουν να αναφέρουν τα θέματα για τα οποία καλείται να αποφασίσει η Γενική Συνέλευση.

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

Επίσης, σημειώνεται ότι σύμφωνα με την από 30.1.2006 σύμβαση μεταξύ των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρίας (Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E., Lamda Development A.E. και REIB Europe Investments Limited), καθεμία από τις Lamda Development A.E. και REIB Europe Investments Limited δικαιούται να προτείνει ένα μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας και ένα μέλος της Επενδυτικής της Επιτροπής (και οι συμβαλλόμενοι αναλαμβάνουν την υποχρέωση να ψηφίζουν υπέρ της εκλογής του) και να αντικαθιστά οποιοδήποτε από τα προταθέντα μέλη της με νέο, εφ' όσον κατέχει τουλάχιστον 5% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας (βλ. σχετικά ενότητα 3.6.1 «Σύμβαση Μεταξύ των Υφιστάμενων Μετόχων» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου).

4.7.1.7 Διαπραγματευσιμότητα των μετοχών

Οι μετοχές της Εταιρίας είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμες. Μονάδα διαπραγμάτευσης είναι ο άυλος τίτλος μίας (1) μετοχής.

4.7.2 Προτάσεις Εξαγοράς

Δεν υπάρχουν δεσμευτικές προσφορές εξαγοράς ή/ και κανόνες υποχρεωτικής εκχώρησης και υποχρεωτικής εξαγοράς των κινητών αξιών.

Δεν υφίστανται δημόσιες προτάσεις τρίτων για την εξαγορά του μετοχικού κεφαλαίου του εκδότη κατά την τελευταία και τρέχουσα χρήση.

4.7.3 Φορολογία Μερισμάτων

Οι εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία υποχρεούνται σε καταβολή φόρου τρία τοις χιλίοις (3‰) ετησίως που υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων που προβλέπονται από την παρ. 1 του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρίας και των μετόχων της, με την επιφύλαξη των διατάξεων της παρακάτω παραγράφου.

Κατά την είσπραξη τόκων από εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία ενεργείται από αυτόν που τον καταβάλλει η παρακράτηση φόρου εισοδήματος σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από τα άρθρα 12 και 54 του ν. 2238/1994. Με την παρακράτηση αυτήν εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση των εταιριών επενδύσεων για τα εισοδήματα αυτά. Επιπρόσθετα στα ανωτέρω, δείτε την ενότητα «3.5.6 Ιδιαίτερες Συνθήκες του Κλάδου Εταιριών Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου» υποενότητα «Φορολογία και Μερίσματα» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Οι ακόλουθοι όροι ισχύουν για λέξεις και φράσεις που χρησιμοποιούνται σε αυτό το διεθνές ενημερωτικό δελτίο, εκτός εάν από τα συμφραζόμενα συνάγεται κάτι διαφορετικό.

«Α.Ε.Ε.Α.Π.»

Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία που διέπεται από το Νόμο 2778/1999.

«Ετησιοποιημένο Μίσθωμα Άνευ Χαρτοσήμου»

Ως ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου την 31.12.2005 ορίζεται το αποτέλεσμα του πολλαπλασιασμού του μηνιαίου μισθώματος ανά μισθωτήριο την 31.12.2005 επί δώδεκα (12) μήνες, χωρίς, αφενός, αναπροσαρμογή βάσει ΔΤΚ και, αφετέρου, χαρτόσημο ενώ έχουν ληφθεί υπόψη τα μισθώματα του ακινήτου της Νέας Ιωνίας ως αν η Εταιρία εισέπραττε μισθώματα γι' αυτή τη σύμβαση μίσθωσης από 1.1.2006.

Τα ετησιοποιημένα μισθώματα άνευ χαρτοσήμου ανέρχονται στο ποσό των € 21.426.932,52. Για τον προσδιορισμό του ανωτέρω ποσού λήφθηκε υπόψη το συμβατικά συμφωνηθέν συνολικό ετησιοποιημένο μίσθωμα άνευ χαρτοσήμου για όλα τα μισθωτήρια της Εταιρείας κατά την 31.12.2005, ήτοι € 1.785.577,71, πολλαπλασιαζόμενο επί 12. Προς ευχέρειαν συγκρίσεως παρατίθεται ότι το συνολικό εισόδημα της Εταιρείας από μισθώματα για το Δεκέμβριο 2005 ήταν € 1.434.312,98.

Σε ότι αφορά το ακίνητο της Νέας Ιωνίας, η Εταιρεία συνήψε σύμβαση μίσθωσης 20ετούς διάρκειας με την Τράπεζα EFG Eurobank Ergasias A.E. υπό την οποία ως ημερομηνία έναρξης είσπραξης μισθωμάτων ορίζεται η 1η Απριλίου 2006. Το εν λόγω ακίνητο επί του παρόντος υπόκειται σε αναδιαμόρφωση με βάση τις απαιτούμενες προδιαγραφές του μισθωτή. Η Εταιρία δεν θα εισπράττει έσοδα από μισθώματα για το ακίνητο μέχρι την 1η Απριλίου 2006.

Εκτιμώμενη Αξία Ακινήτου (Estimated Rental Value – ERV)

Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο μία ιδιοκτησία ή μέρος αυτής μπορεί να ενοικιαστεί, την ημερομηνία της εκτίμησης, μεταξύ ενός πρόθυμου εκμισθωτή και ενός πρόθυμου μισθωτή, με ορθούς όρους ενοικίασης εντός των προβλεπόμενων πλαισίων της αγοράς, μετά από κατάλληλη έρευνα αγοράς και όπου οι δύο πλευρές ενήργησαν με γνώση, σφροσύνη και χωρίς εξαναγκασμό.

«Κτίρια Τάξης Α»

Κατηγοριοποίηση στην Ακίνητη Περιουσία που χρησιμοποιείται στους χώρους γραφείων για να δηλώσει ένα καινούριο ή προσφάτως ανακαινισμένο κτίριο διαμορφωμένο με υψηλές προδιαγραφές, μεγάλες πλάκες ορόφων και ευρύχωρο χώρο στάθμευσης, σε τοποθεσία με καλούς συνδέσμους επικοινωνίας.

«Κτίρια Τάξης Β»

Κατηγοριοποίηση στην Ακίνητη Περιουσία που χρησιμοποιείται στους χώρους γραφείων για να δηλώσει ένα μέτριο ή τυπικό κτίριο διαμορφωμένο με κάπως χαμηλότερες προδιαγραφές από αυτές που καθορίζονται στα Κτίρια Τάξης Α.

«Μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια»

Το ποσοστό του συνολικού εμβαδού που προορίζεται για στέγαση και αποκλειστική χρήση από τους μισθωτές, συμπεριλαμβανομένων των αποθηκευτικών χώρων. Αυτή είναι η συνολική επιφάνεια που αποφέρει έσοδα από μισθώματα.

«Μικτή απόδοση από μισθώματα»

Το ετησιοποιημένο μίσθωμα ενός μισθωμένου ακινήτου διά της αξία αποτίμησης όπως υπολογίζεται από το Σ.Ο.Ε.

«Ποσοστό πληρότητας»

Το ποσοστό κατά το οποίο ένα δεδομένο ακίνητο μισθώνεται σε ένα μισθωτή, υπολογιζόμενο επί τη βάσει της Μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας.

«Διεθνής Προσφορά» ή «Διάθεση στο Εξωτερικό»

Διάθεση στο Εξωτερικό, η οποία δεν αποτελεί Δημόσια Προσφορά, σε Ειδικούς Επενδυτές και σε λιγότερο από 100 φυσικά πρόσωπα σύμφωνα με την οδηγία 2003/71/ΕΚ περί Ενημερωτικού Δελτίου, καθώς και σε Ειδικούς Επενδυτές ("Q.I.B") στις Η.Π.Α. υπό την έννοια του Κανονισμού 144Α του U.S. Securities Act του 1933.

6.1	ΟΙ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΕΣ ΑΠΟ ΤΟ Δ.Σ. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2005 ΠΟΥ ΣΥΝΤΑΧΘΗΚΑΝ ΒΑΣΕΙ ΤΩΝ Δ.Π.Χ.Π.	272
6.2	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΤΗΣ 31.12.2005, Η ΟΠΟΙΑ ΣΥΝΤΑΧΘΗΚΕ ΣΤΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΤΗΣ ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΣΤΟ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ	344



Eurobank Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2005

Περιεχόμενα	σελίδα
Ισολογισμός – Ενοποιημένα Στοιχεία	275
Κατάσταση αποτελεσμάτων – Ενοποιημένα Στοιχεία	276
Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων – Ενοποιημένα Στοιχεία	277
Κατάσταση ταμειακών ροών – Ενοποιημένα Στοιχεία	278
Γενικές πληροφορίες	279
Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών	279
Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών πληροφοριών	280
Ενοποίηση	281
Πληροφόρηση κατά τομέα	282
Μετατροπή ξένου νομίσματος	282
Επενδύσεις σε ακίνητα	282
Ενσώματα πάγια στοιχεία	283
Μισθώσεις	284
Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων	284
Επενδύσεις	284
Εμπορικές απαιτήσεις	286
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	286
Μετοχικό κεφάλαιο	286
Τραπεζικά δάνεια	286
Αναβαλλόμενη φορολογία	286
Προβλέψεις	287
Αναγνώριση εσόδων	287
Διανομή μερισμάτων	288
Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων	288
Νέα ΔΠΧΠ και διερμηνείες (ΕΔΔΠΧΠ διερμηνείες)	288
Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	290
Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	290
Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	291
Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	291
Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών	292
Μετάβαση στα ΔΠΧΠ	292
Βάση μετάβασης στα ΔΠΧΠ	292
Εφαρμογή του ΔΠΧΠ 1	292
Προαιρετικές εξαιρέσεις του ΔΠΧΠ 1 από την πλήρη αναδρομική εφαρμογή των ΔΠΧΠ	293
Υποχρεωτικές εξαιρέσεις του ΔΠΧΠ 1 από την πλήρη αναδρομική εφαρμογή των ΔΠΧΠ	293
Συμφωνίες μεταξύ ΔΠΧΠ και ΕΓΠΛΑ Ομίλου	294
Ίδια κεφάλαια την 1 Ιανουαρίου 2004	296
Ίδια κεφάλαια την 31 Δεκεμβρίου 2004	301
Καθαρά κέρδη την 31 Δεκεμβρίου 2004	306
Ίδια κεφάλαια την 1 Ιανουαρίου 2005	309
Συμφωνίες μεταξύ ΔΠΧΠ και ΕΓΠΛΑ – ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε.	311
Ίδια κεφάλαια την 1 Ιανουαρίου 2004	311
Ίδια κεφάλαια την 31 Δεκεμβρίου 2004 - ΕΛΔΕΠΑ	313
Καθαρά κέρδη 31 Δεκεμβρίου 2004 - ΕΛΔΕΠΑ	315
Συμφωνίες μεταξύ ΔΠΧΠ και ΕΓΠΛΑ – ΖΗΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.	316
Ίδια κεφάλαια την 1 Ιανουαρίου 2004	316
Ίδια κεφάλαια την 31 Δεκεμβρίου 2004 – ΖΗΝΩΝ	319
Καθαρά κέρδη 31 Δεκεμβρίου 2004 – ΖΗΝΩΝ	322
Σημειώσεις επί των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων	
Πληροφόρηση κατά τομέα	323
Επενδύσεις σε Ακίνητα	326
Συμμετοχή σε Κοινοπραξίες	326
Ενσώματα Πάγια	328
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	329
Πελάτες και λοιπές Απαιτήσεις	329
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	329
Μετοχικό Κεφάλαιο	330
Λοιπά Αποθεματικά	330
Δάνεια συμπεριλαμβανομένων Υποχρεώσεων Χρηματοδοτικών Μισθώσεων	331
Αναβαλλόμενη Φορολογία Εισοδήματος	333
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	334
Έσοδα	334
Μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες – τομέας παροχής υπηρεσιών	335
Λοιπά άμεσα λειτουργικά έξοδα	336

Περιεχόμενα (συνέχεια).....	σελίδα
Παροχές σε Εργαζόμενους	336
Χρηματοοικονομικά Έξοδα	336
Φόρος Εισοδήματος	336
Μερίσματα ανά μετοχή	337
Κέρδη ανά μετοχή	338
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	339
Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις	339
Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις	339
Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	340
Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού	342
ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ	343

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ισολογισμός – Ενοποιημένα Στοιχεία

	Σημείωση	31/12/2005	31/12/2004
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	213.417	203.355
Συμμετοχή σε κοινοπραξίες	8	0	4.838
Ενσώματα πάγια στοιχεία	9	54.804	1.344
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	10	0	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	11	89	1.279
		268.310	210.816
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	11	4.500	3.334
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	37.982	10.262
		42.482	13.596
Σύνολο Ενεργητικού		310.792	224.412
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	13	40.235	14.991
Αποθεματικό υπέρ άρθιο	13	153.923	20.303
Λοιπά αποθεματικά	14	3.370	2.925
Κέρδη εις νέο		61.440	41.791
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		258.968	80.010
Αναβαλλόμενο Έσοδο		290	319
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	15	41.149	82.198
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	16	0	10.915
		41.149	93.113
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	17	4.106	3.110
Μερίσματα πληρωτέα	24	2.954	0
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		1.648	1.213
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	15	1.677	46.647
		10.385	50.970
Σύνολο υποχρεώσεων		51.824	144.402
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		310.792	224.412

Ανατρέξτε στις Γενικές Πληροφορίες (Σημείωση 1) για πληροφορίες σχετικά με την αναδιάρθρωση των δραστηριοτήτων του Ομίλου.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 279 έως 342 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κατάσταση αποτελεσμάτων - Ενοποιημένα Στοιχεία

	Σημείωση	1/1-31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες			
Έσοδα	18	16.864	16.003
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	7	7.269	2.955
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	7	15	0
Ζημιά από πώληση συμμετοχής σε κοινοπραξία	8	(3,543)	0
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων		(115)	(81)
Διαχειριστικά έξοδα	29	(1.351)	0
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	20	(645)	(636)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	21	(205)	(396)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	9	(52)	(22)
Έσοδα από τόκους		246	133
Λοιπά έσοδα		832	188
Λοιπά έξοδα		(1.005)	(723)
Λειτουργικά κέρδη		18.310	17.421
Χρηματοοικονομικά έξοδα	22	(3.044)	(8.175)
Μερίδιο κέρδους από συμμετοχή σε κοινοπραξία	8	505	801
Κέρδη προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		15.771	10.047
Φόρος Εισοδήματος – Πιστωτικός	23	8.262	714
Καθαρά κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		24.033	10.761
Μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη περιόδου από μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες	19	0	4.040
Καθαρά κέρδη περιόδου		24.033	14.801
Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)			
Από συνεχιζόμενες δραστηριότητες:			
- Βασικά και Προσαρμοσμένα	25	2,10	1,53
Από μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες:			
- Βασικά και Προσαρμοσμένα	25	0,00	0,57

Οι σημειώσεις στις σελίδες 279 έως 342 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων - Ενοποιημένα Στοιχεία

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1/1/2004		14.991	20.303	2.689	30.463	68.446
Καθαρά κέρδη περιόδου		0	0	0	14.801	14.801
Μεταφορά σε αποθεματικά Μερίσματα	14	0	0	236	(236)	0
Μέρισμα για 2003 εγκεκριμένο από τους μετόχους	24	0	0	0	(1.195)	(1.195)
Προμέρισμα για 2004	24	0	0	0	(2.042)	(2.042)
Υπόλοιπο 31/12/2004		14.991	20.303	2.925	41.791	80.010
Υπόλοιπο 1/1/2005		14.991	20.303	2.925	41.791	80.010
Καθαρά κέρδη περιόδου		0	0	0	24.033	24.033
Έσοδα από έκδοση μετοχών	13	25.244	134.478	0	0	159.722
Επιπλέον έξοδα λόγω επικείμενης δημόσιας προσφοράς μετοχών	13	0	(858)	0	0	(858)
Μεταφορά σε αποθεματικά	14	0	0	445	(445)	0
Μερίσματα						
Μέρισμα για 2004 εγκεκριμένο από τους μετόχους	24	0	0	0	(985)	(985)
Ελάχιστο μέρισμα χρήσης 2005	24	0	0	0	(2.954)	(2.954)
Υπόλοιπο 31/12/2005		40.235	153.923	3.370	61.440	258.968

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κατάσταση ταμειακών ροών – Ενοποιημένα Στοιχεία

	Σημείωση	1/1-31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	26	13.585	17.484
Κατεβλήθης φόρος εισοδήματος		(2.943)	(4.656)
Καταβληθείς τόκοι		(2.907)	(8.547)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		7.735	4.281
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	7	(3.014)	(1.456)
Αγορές ενσώματων παγίων στοιχείων	9	(24)	(26)
Προκαταβολές σχετικά με επενδύσεις σε ακίνητα	9	(53.488)	0
Έσοδα από πώληση ενσώματων παγίων στοιχείων	7	236	0
Έσοδα από πώληση της επιχειρηματικής δραστηριότητας "Υπηρεσίες Μεσιτείας"	19	0	6.000
Έσοδα από πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση		1.510	50
Έσοδα από πώληση συμμετοχής σε κοινοπραξία	8	1.800	0
Τόκοι εισπραχθέντες		246	133
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(52.734)	4.701
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Έσοδα από έκδοση κοινών μετοχών	13	159.722	0
Αναληφθέντα δάνεια	15	41.544	0
Αποπληρωμές δανείων (συμπεριλαμβανομένων τραπεζικών υπεραναλήψεων)	15	(127.562)	(372)
Μερίσματα πληρωθέντα	24	(985)	(3.871)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		72.719	(4.243)
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της περιόδου		27.720	4.739
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου			
		10.262	5.523
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου			
	12	37.982	10.262

Οι σημειώσεις στις σελίδες 279 έως 342 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

1 Γενικές πληροφορίες

Η εταιρεία Eurobank Properties Ανώνυμος Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (προηγουμένως γνωστή ως EFG Eurobank Properties A.E.) - (η "Εταιρεία") και η θυγατρική της εταιρεία ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε. (και οι δύο μαζί ο "Όμιλος") αποτελούν έναν όμιλο διαχείρισης επενδύσεων ακίνητης περιουσίας με ένα σημαντικό χαρτοφυλάκιο στην Ελλάδα. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στη μίσθωση επενδυτικών ακινήτων μέσω λειτουργικών μισθώσεων και είναι χαρακτηρισμένη ως Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Νόμου 2778/1999 από τις 29 Σεπτεμβρίου 2005.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Αθήνα, Ελλάδα. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι η οδός Λαοδικεάς 16, Αθήνα, Ελλάδα. Η Εταιρεία σχεδιάζει την εισαγωγή της στο Χρηματιστήριο Αθηνών μέσω δημόσιας προσφοράς κοινών μετοχών (Σημείωση 30).

Το νομικό καθεστώς που διέπει τις Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας απαιτεί από την Εταιρεία μεταξύ άλλων: (α) να επενδύει τουλάχιστον 80% του συνόλου του ενεργητικού σε μετρητά, καταθέσεις και πιστωτικούς τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας και επενδυτικά ακίνητα τα οποία βρίσκονται στην Ελληνική επικράτεια ή σε κάποια άλλη χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, (β) να διατηρεί τουλάχιστον 10% του συνόλου του ενεργητικού της σε μετρητά, τραπεζικές καταθέσεις και πιστωτικούς τίτλους ισοδύναμης ρευστότητας, (γ) να μην εμφανίζει σημαντική συγκέντρωση κινδύνου προερχόμενη από ένα συγκεκριμένο ακίνητο.

Ως Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, η Εταιρεία λειτουργεί κάτω από προνομιακό φορολογικό καθεστώς (Σημείωση 2.14).

Εν όψει της αίτησης της εταιρείας για μετατροπή της σε Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας η εταιρεία προχώρησε σε αναδιάρθρωση των λειτουργιών της η οποία ολοκληρώθηκε πριν την έκδοση της σχετικής έγκρισης στις 29 Σεπτεμβρίου 2005.

Η προαναφερόμενη αναδιάρθρωση περιλάμβανε:

- Την πώληση των κλάδων εκτιμήσεων και μεσιτείας σε ένα συνδεδεμένο μέρος τον Δεκέμβριο του 2004 (Σημείωση 19).
- Την παύση παροχής λοιπών υπηρεσιών σχετικών με ακίνητα.
- Την συγχώνευση της εταιρείας με την κατά 100% ελεγχόμενη θυγατρική της ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε. τον Αύγουστο του 2005.
- Την πώληση της κοινοπραξίας ΖΗΝΩΝ Α.Ε. σε ένα συνδεδεμένο μέρος τον Αύγουστο του 2005. (Σημείωση 8).
- Την πώληση σε συνδεδεμένα μέρη διαφόρων συμμετοχών (Σημειώσεις 10 και 29).

Στις 31 Δεκεμβρίου 2005, τον Όμιλο αποτελούσε μόνο η Εταιρεία.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 7 Φεβρουαρίου 2006.

2 Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των οικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια για όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών πληροφοριών

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνείων των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τα ΔΠΧΠ που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ). Όλα τα ΔΠΧΠ που έχουν εκδοθεί από το ΣΔΛΠ και ισχύουν κατά την σύνταξη αυτών των οικονομικών καταστάσεων έχουν υιοθετηθεί από το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο μέσω της διαδικασίας επικύρωσης της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, εκτός από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 39 «Χρηματοοικονομικά Εργαλεία: Αναγνώριση και Επimέτρηση». Σε συνέχεια της εισήγησης της Επιτροπής Λογιστικής Τυποποίησης, το Συμβούλιο υιοθέτησε τους Κανονισμούς 2086/2004 και 1864/2005 που απαιτούν την χρήση του ΔΛΠ 39, εκτός από συγκεκριμένες διατάξεις που αφορούν σε αντιστάθμιση χαρτοφυλακίου καταθέσεων, από όλες τις εισηγμένες εταιρείες από την 1η Ιανουαρίου 2005.

Επειδή ο Όμιλος δεν επηρεάζεται από τις διατάξεις που αφορούν στην αντιστάθμιση χαρτοφυλακίου που δεν απαιτούνται από την έκδοση του ΔΛΠ 39 που έχει επικυρωθεί από την Ε.Ε., οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε. και τα ΔΠΧΠ που έχουν εκδοθεί από το ΣΔΛΠ.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας της 31.12.2003, που εκδόθηκαν στις 11 Μαΐου 2004 είχαν συνταχθεί σύμφωνα με τις Ελληνικές Γενικά Παραδεκτές Λογιστικές Αρχές (ΕΓΠΛΑ). Οι ΕΓΠΛΑ είναι οι λογιστικές αρχές οι οποίες αντικαθίστανται σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ) 1 κατά τη σύνταξη του Ισολογισμού έναρξης εφαρμογής των ΔΠΧΠ της 1.1.2004. Επίσης, η Εταιρεία εξέδωσε στις 05 Μαΐου 2005 οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2004 σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ. Οι ΕΓΠΛΑ διαφέρουν σε κάποιες περιοχές από τα ΔΠΧΠ.

Οι αρχές που παρουσιάζονται παρακάτω έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται εκτός από τις περιπτώσεις που αφορούν ταξινόμηση και μέτρηση χρηματοοικονομικών προϊόντων. Η Εταιρεία έκανε χρήση της εξαιρέσης που παρέχεται από το ΔΠΧΠ 1 σχετικά με την εφαρμογή των προτύπων ΔΛΠ 32 και ΔΛΠ 39 από την 1.1.2005. Οι αρχές που εφαρμόστηκαν για τις χρήσεις 2004 και 2005 αναφέρονται ξεχωριστά παρακάτω.

Οι οικονομικές καταστάσεις συντάσσονταν, μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2004, σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ. Οι ΕΓΠΛΑ διαφέρουν σε κάποιες περιοχές από τα ΔΠΧΠ. Κατά την σύνταξη των παρούσων οικονομικών καταστάσεων, η Διοίκηση τροποποίησε ορισμένες λογιστικές μεθόδους και μεθόδους αποτίμησης που είχαν εφαρμοσθεί στις οικονομικές καταστάσεις βάσει των ΕΓΠΛΑ, και παρουσίασε τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, καταστάσεις μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και καταστάσεις ταμειακών ροών, ώστε να συμφωνούν με τα ΔΠΧΠ. Τα συγκριτικά στοιχεία του 2004 έχουν αναμορφωθεί, ώστε να αντικατοπτρίζουν αυτές τις προσαρμογές, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά στις λογιστικές αρχές.

Συμφωνίες και περιγραφές της επίδρασης της μετάβασης από τις ΕΓΠΛΑ στα ΔΠΧΠ στον ισολογισμό της 1.1.2004 και στα ίδια κεφάλαια και αποτελέσματα της Εταιρείας της 31.12.2004 παρουσιάζονται στη Σημείωση 5.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί έτσι ώστε να περιλαμβάνει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα και των χρηματοοικονομικών προϊόντων σε εύλογη αξία.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Οι περιοχές που εμπεριέχουν μεγαλύτερο βαθμό άσκησης κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου οι εκτιμήσεις και παραδοχές είναι σημαντικές για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων, παρουσιάζονται στη Σημείωση 4.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

2.2 Ενοποίηση**(α) Θυγατρικές εταιρείες**

Θυγατρικές είναι όλες οι εταιρείες (συμπεριλαμβανομένων των Εταιρειών Ειδικού Σκοπού – Special Purpose Entities) στις οποίες ο Όμιλος ασκεί, άμεσα ή έμμεσα έλεγχο επί της χρηματοοικονομικής και λειτουργικής πολιτικής τους, και που γενικά συνοδεύεται από ποσοστό συμμετοχής άνω του 50% των δικαιωμάτων ψήφου. Η ύπαρξη τυχόν δυνητικών δικαιωμάτων ψήφου τα οποία είναι ασκήσιμα ή μετατρέψιμα, λαμβάνεται υπόψη προκειμένου να στοιχειοθετηθεί αν ο Όμιλος ασκεί έλεγχο.

Οι θυγατρικές εταιρείες ενοποιούνται από την ημέρα κατά την οποία ο Όμιλος αποκτά τον έλεγχο, και παύουν να ενοποιούνται την ημέρα κατά την οποία ο Όμιλος παύει να έχει τον έλεγχο.

Η απόκτηση θυγατρικών εταιρειών λογιστικοποιείται με τη μέθοδο της εξαγοράς. Το κόστος κτήσης υπολογίζεται στην εύλογη αξία των στοιχείων ενεργητικού που μεταφέρονται, των μετοχών που εκδίδονται ή των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται κατά την ημερομηνία εξαγοράς, πλέον του κόστους που συνδέεται άμεσα με την εξαγορά. Τα διακριτά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αποκτώνται σε μια επιχειρηματική συνένωση, προσμετρώνται κατά την εξαγορά στην εύλογη αξία τους, ανεξαρτήτως του ποσοστού της μειοψηφίας. Η διαφορά μεταξύ του κόστους εξαγοράς και της αναλογούσας εύλογης αξίας της καθαρής θέσης της θυγατρικής που αποκτήθηκε, εμφανίζεται ως υπεραξία, η οποία δεν αποσβένεται αλλά υπόκειται σε ετήσιο έλεγχο απομείωσης. Αν το κόστος εξαγοράς είναι μικρότερο από την αναλογία του Ομίλου στην καθαρή θέση της θυγατρικής που αποκτήθηκε, η διαφορά αναγνωρίζεται άμεσα στον λογαριασμό αποτελεσμάτων.

Ενδοεταιρικές συναλλαγές, ενδοεταιρικά υπόλοιπα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη, που προκύπτουν από συναλλαγές μεταξύ εταιρειών του Ομίλου, απαλείφονται κατά την ενοποίηση. Επίσης απαλείφονται και οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές, εκτός αν η εν λόγω συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου. Οι λογιστικές πολιτικές των θυγατρικών εταιρειών έχουν αναπροσαρμοστεί, όπου χρειάστηκε, έτσι ώστε να εξασφαλισθεί η συνέπεια με τις πολιτικές που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

(β) Κοινοπραξίες

Οι συμμετοχές του Ομίλου σε κοινοπραξίες λογίζονται στις οικονομικές καταστάσεις με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και καταχωρούνται αρχικά στο κόστος.

Το μερίδιο του Ομίλου στα κέρδη ή στις ζημιές των κοινοπραξιών μετά την εξαγορά αναγνωρίζεται στον λογαριασμό αποτελεσμάτων, και το μερίδιο στις κινήσεις των αποθεματικών μετά την εξαγορά αναγνωρίζεται στα αποθεματικά. Οι συσσωρευμένες κινήσεις μετά την εξαγορά προσαρμόζονται στην λογιστική αξία της επένδυσης. Όταν το μερίδιο του Ομίλου στις ζημιές μιας κοινοπραξίας ισούται ή υπερβαίνει το κόστος συμμετοχής στην κοινοπραξία, συμπεριλαμβανομένων τυχόν μη εξασφαλισμένων απαιτήσεων, ο Όμιλος δεν αναγνωρίζει περαιτέρω ζημιές, εκτός εάν έχει αναλάβει υποχρεώσεις ή έχει πραγματοποιήσει πληρωμές για λογαριασμό της κοινοπραξίας.

Ο Όμιλος αναγνωρίζει το μερίδιο των κερδών ή ζημιών από την πώληση περιουσιακών στοιχείων που πραγματοποιεί ο Όμιλος προς την κοινοπραξία, και το οποίο πρέπει να αποδοθεί στα υπόλοιπα μέλη της κοινοπραξίας. Ο Όμιλος δεν αναγνωρίζει το μερίδιό του στα κέρδη ή στις ζημιές που προέρχονται από αγορά περιουσιακών στοιχείων από την κοινοπραξία έως ότου επαναπωλήσει τα περιουσιακά στοιχεία σε ένα ανεξάρτητο μέρος. Ωστόσο, εάν προκύψει ζημιά από τη συναλλαγή, αυτή αναγνωρίζεται άμεσα εάν υπάρχει ένδειξη μείωσης στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων, ή ζημιά απομείωσης. Όπου κρίνεται απαραίτητο, οι λογιστικές αρχές των κοινοπραξιών έχουν αναπροσαρμοστεί έτσι ώστε να συνάδουν με τις αρχές που υιοθετήθηκαν από τον Όμιλο.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

2.3 Πληροφόρηση κατά τομέα

Ως επιχειρηματικός τομέας ορίζεται μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων και δραστηριοτήτων που παρέχουν προϊόντα και υπηρεσίες τα οποία υπόκεινται σε κινδύνους και αποδόσεις διαφορετικές από αυτές άλλων επιχειρηματικών τομέων. Ως γεωγραφικός τομέας ορίζεται μια γεωγραφική περιοχή, στην οποία παρέχονται προϊόντα και υπηρεσίες τα οποία υπόκεινται σε κινδύνους και αποδόσεις διαφορετικές από αυτές άλλων τομέων που λειτουργούν σε διαφορετικό οικονομικό περιβάλλον.

2.4 Μετατροπή ξένου νομίσματος

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις κάθε εταιρείας του Ομίλου αποτιμώνται στο νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η εταιρεία (το «λειτουργικό νόμισμα»). Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, το οποίο είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα, μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με βάσει τις ισοτιμίες συναλλάγματος που ισχύουν κατά την ημερομηνία της εκάστοτε συναλλαγής. Συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από την τακτοποίηση των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα και από την μετατροπή των νομισματικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε ξένο νόμισμα με βάσει την τιμή συναλλάγματος στο τέλος της χρήσης, καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο και δεν χρησιμοποιούνται από τις εταιρείες του Ομίλου, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα, ιδιόκτητα κτίρια και κτίρια από χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε «εύλογη αξία». Η «εύλογη αξία» βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε ο Όμιλος εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργήθηκαν από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee) για κάθε ημερομηνία ισολογισμού μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2005. Σε μεταγενέστερες περιόδους, αυτές οι εκτιμήσεις θα πραγματοποιούνται περιοδικά σε διαστήματα που δε θα υπερβαίνουν τους έξι μήνες.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην «εύλογη αξία».

Η «εύλογη αξία» των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η «εύλογη αξία» επίσης αντικατροπτίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στον Όμιλο και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις «εύλογες αξίες» καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η «εύλογη αξία» του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς. Ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ταξινομούνται ως ενσώματες ακινητοποιήσεις και εμφανίζονται στο κόστος έως ότου η κατασκευή ή η αξιοποίηση ολοκληρωθεί, οπότε και αναταξινομούνται και λογιστικοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύπτει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων, βάσει του ΔΛΠ 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από την αποτίμηση σε «εύλογη αξία» αντιστρέφει μια προηγούμενη ζημία λόγω απομείωσης της αξίας του, τότε το κέρδος αυτό θα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης.

Επενδυτικά ακίνητα που διακρατούνται για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, ταξινομούνται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ως διαθέσιμα προς πώληση σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 5.

2.6 Ενσώματα πάγια στοιχεία

Όλα τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στον ισολογισμό σε ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που θα εισρεύσουν στον Όμιλο και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου που πραγματοποιούνται.

Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων του ενεργητικού υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους ως ακολούθως:

Γήπεδα και οικοπέδα	Μηδενική απόσβεση
Κτίρια	50 έτη
Λοιπά επίπλα και εξοπλισμός	4 – 7 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα, τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης.

Η λογιστική αξία ενός παγίου στοιχείου μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει από την πώληση ενός παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Όλα τα χρηματοοικονομικά έξοδα καταχωρούνται στα αποτελέσματα της χρήσης.

2.7 Μισθώσεις

α) Περιπτώσεις στις οποίες εταιρεία του ομίλου είναι μισθωτής

- (i) Λειτουργική μίσθωση – μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών, (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Δεν υπήρχαν ουσιώδεις λειτουργικές μισθώσεις για τις περιόδους που έχουν συνταχθεί οι οικονομικές καταστάσεις.
- (ii) Χρηματοδοτική μίσθωση – οι μισθώσεις παγίων όπου ο Όμιλος αναλαμβάνει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και οφέλη της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου στοιχείου και της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση. Η αντίστοιχη υποχρέωση προς τον εκμισθωτή, καθαρή από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζεται στον ισολογισμό ως υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τα αντίστοιχα χρηματοοικονομικά έξοδα καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

β) Περιπτώσεις στις οποίες εταιρεία του ομίλου είναι εκμισθωτής

Λειτουργική μίσθωση - ακίνητα εκμισθωμένα με λειτουργική μίσθωση παρουσιάζονται στον ισολογισμό ως επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 7). Ο Όμιλος προς το παρόν δεν διενεργεί χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων.

2.8 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται κατά το ποσό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας, μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος, και της αξίας χρήσεως. Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Δεν υπήρχαν περιουσιακά στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη ζωή, ούτε υπήρχαν ενδείξεις πως κάποιο περιουσιακό στοιχείο υποκείμενο σε απόσβεση έχει απομειωθεί κατά την διάρκεια της περιόδου που αφορούν οι συγκεκριμένες οικονομικές καταστάσεις.

2.9 Επενδύσεις**Από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2004**

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία πάγιου ενεργητικού περιλαμβάνουν επενδύσεις σε μη εισηγμένες επιχειρήσεις που δεν είναι κοινοπραξίες, χρηματοοικονομικές απαιτήσεις, και άλλα αξιόγραφα. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία πάγιου ενεργητικού αναγνωρίζονται στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων επιπλέον άμεσων εξόδων. Τυχόν μόνιμη απομείωση αναγνωρίζεται ως άμεση μείωση της λογιστικής αξίας του στοιχείου.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Από 1 Ιανουαρίου 2005

Ο Όμιλος ταξινομεί τις επενδύσεις στις παρακάτω δύο κατηγορίες: δάνεια και απαιτήσεις και χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση. Η ταξινόμησή τους εξαρτάται από τον σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν οι επενδύσεις. Η απόφαση για την κατηγοριοποίηση λαμβάνεται από την Διοίκηση κατά την αρχική αναγνώριση του στοιχείου ενεργητικού και επαναξιολογείται σε κάθε ημερομηνία παρουσίασης οικονομικών πληροφοριών.

α) Δάνεια και απαιτήσεις

Τα δάνεια και οι απαιτήσεις είναι μη παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού με πάγιες ή καθορισμένες πληρωμές που δεν διαπραγματεύονται σε ενεργή αγορά και για τα οποία δεν υπάρχει πρόθεση εμπορίας. Περιλαμβάνονται στα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, εκτός από αυτά με λήξεις άνω των 12 μηνών μετά την ημερομηνία του ισολογισμού. Αυτά τα στοιχεία ταξινομούνται ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Οι απαιτήσεις περιλαμβάνονται στο λογαριασμό «εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις» στον ισολογισμό.

β) Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση

Τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία είναι μη παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που είτε έχουν ταξινομηθεί σε αυτή την κατηγορία είτε δεν μπορούν να ταξινομηθούν ως χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού σε εύλογη αξία μέσω κατάστασης αποτελεσμάτων, ως δάνεια και απαιτήσεις ή ως επενδύσεις διακρατούμενες ως τη λήξη τους. Περιλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, εκτός εάν η Διοίκηση σκοπεύει να πωλήσει την επένδυση μέσα σε 12 μήνες από την ημερομηνία του ισολογισμού.

Οι αγορές και πωλήσεις των επενδύσεων καταχωρούνται κατά την ημερομηνία συναλλαγής, δηλαδή την ημερομηνία κατά την οποία ο Όμιλος δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το στοιχείο ενεργητικού. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που δεν παρουσιάζονται σε εύλογη αξία μέσω του λογαριασμού αποτελεσμάτων, αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία πλέον των εξόδων συναλλαγής. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού, παύουν να αναγνωρίζονται όταν τα δικαιώματα είσπραξης των ταμειακών ροών τους λήξουν ή όταν ο Όμιλος έχει ουσιαστικά μεταβιβάσει τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία τους.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση παρουσιάζονται μεταγενέστερα σε εύλογη αξία. Τα δάνεια και απαιτήσεις παρουσιάζονται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές από μεταβολές στην εύλογη αξία των μη χρηματικών στοιχείων που ταξινομούνται ως διαθέσιμα προς πώληση καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Όταν οι επενδύσεις οι οποίες έχουν ταξινομηθεί ως διαθέσιμες προς πώληση πουληθούν ή υποστούν απομείωση, οι συσσωρευμένες προσαρμογές στην εύλογη αξία μεταφέρονται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων ως κέρδη και ζημιές από επενδύσεις.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων που διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές, προσδιορίζεται από τις τρέχουσες χρηματιστηριακές τιμές προσφοράς. Η εύλογη αξία των μη εισηγμένων τίτλων, και άλλων χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού στις περιπτώσεις όπου η αγορά δεν είναι ενεργή, προσδιορίζεται με τεχνικές αποτίμησης. Αυτές οι τεχνικές περιλαμβάνουν τη χρήση πρόσφατων συναλλαγών που έγιναν σε καθαρά εμπορική βάση, την αναφορά στη τρέχουσα τιμή συγκρίσιμων στοιχείων τα οποία διαπραγματεύονται, και τις μεθόδους προεξοφλημένων ταμειακών ροών προσαρμοσμένων ώστε να αντικατοπτρίζουν τις συγκεκριμένες συνθήκες του εκδότη.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ο Όμιλος, σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού, εξετάζει κατά πόσο υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού ή μια ομάδα χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού έχουν υποστεί απομείωση. Σε περίπτωση όπου τα χρεόγραφα έχουν ταξινομηθεί ως διαθέσιμα προς πώληση και υπάρχει σημαντική ή παρατεταμένη μείωση στην εύλογη αξία τους κάτω από το κόστος, αυτή λαμβάνεται υπόψη για να προσδιοριστεί εάν τα χρεόγραφα αυτά έχουν απομειωθεί. Εάν υπάρχει τέτοια ένδειξη για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση, η σωρευμένη ζημιά, η οποία υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ του κόστους αγοράς και της τρέχουσας εύλογης αξίας, μείον όποια ζημιά απομείωσης, η οποία έχει αναγνωριστεί στο παρελθόν στην κατάσταση αποτελεσμάτων, αφαιρείται από την καθαρή θέση και αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Η ζημιά απομείωσης όσον αφορά τους συμμετοχικούς τίτλους, η οποία έχει αναγνωρισθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων δεν αντιστρέφεται.

2.10 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης. Η πρόβλεψη απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ο Όμιλος δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάσει τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

2.11 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα μετρητών περιλαμβάνουν μετρητά, καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης.

2.12 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Τα έξοδα ανξήσεως κεφαλαίου παρουσιάζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος έκδοσης.

2.13 Τραπεζικά δάνεια

Οι υποχρεώσεις από δάνεια αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μείον τα έξοδα συναλλαγής. Μεταγενέστερα οι υποχρεώσεις από δάνεια αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος: τυχόν διαφορά μεταξύ των αρχικά καθαρών ποσών που εισπράχθηκαν και της αξίας κατά την λήξη του δανεισμού καταχωρούνται στον λογαριασμό αποτελεσμάτων κατά την χρονική διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.14 Αναβαλλόμενη φορολογία

Αναβαλλόμενος φόρος ορίζεται ο φόρος ο οποίος αναμένεται να είναι πληρωτέος ή ανακτήσιμος για διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε επίπεδο οικονομικών καταστάσεων και των αντίστοιχων φορολογικών βάσεων που έχουν χρησιμοποιηθεί στον υπολογισμό του φορολογητέου κέρδους, και λογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υπολογισμού με βάσει τον ισολογισμό.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται γενικώς για όλες τις φορολογικές προσωρινές διαφορές, ενώ οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στον βαθμό στον οποίο θα υπάρχουν διαθέσιμα φορολογητέα κέρδη στο μέλλον για τα οποία θα χρησιμοποιηθούν οι εκπτόμενες προσωρινές διαφορές. Τα παραπάνω στοιχεία ενεργητικού και παθητικού δεν αναγνωρίζονται σε περίπτωση που η προσωρινή διαφορά προκύπτει από υπεραξία (ή αρνητική υπεραξία) ή από την αρχική αναγνώριση (εάν δεν πρόκειται για επιχειρηματική συνένωση) λοιπών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε περίπτωση που η συναλλαγή δεν επηρεάζει είτε το φορολογητέο είτε το λογιστικό κέρδος.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος καθορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιαστικά τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται να είναι σε ισχύ την περίοδο που οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις θα καταστούν απαιτητές και οι υποχρεώσεις πληρωτέες.

Η λογιστική αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων επανεξετάζεται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού και μειώνεται στον βαθμό όπου δεν είναι πια πιθανό ότι θα υπάρχουν διαθέσιμα φορολογητέα κέρδη στο μέλλον έτσι ώστε τα στοιχεία ενεργητικού ή μέρος αυτών να μπορέσουν να ανακτηθούν.

Η αναβαλλόμενη φορολογία χρεώνεται ή πιστώνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων εκτός εάν αφορά στοιχεία που χρεώνονται ή πιστώνονται απευθείας στα ίδια κεφάλαια οπότε και η αναβαλλόμενη φορολογία λογιστικοποιείται απευθείας στα ίδια κεφάλαια.

Από τις 29 Σεπτεμβρίου 2005, ημερομηνία έγκρισης λειτουργίας ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (βάσει του Ελληνικού Νόμου 2778/1999), η φορολογική βάση της Εταιρείας άλλαξε με αποτέλεσμα η φορολογική υποχρέωση να υπολογίζεται βάσει ενεργητικού της Εταιρείας και όχι βάσει των κερδών της (Σημείωση 16 και 23). Ως αποτέλεσμα του φορολογικού καθεστώτος της Εταιρείας δεν προκύπτουν πλέον προσωρινές διαφορές. Συνεπώς, η καθαρή αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση ύψους €10.915 διαγράφηκε μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσεως της περιόδου σύμφωνα με το SIC 25 – “Αλλαγές στο φορολογικό καθεστώς εταιρείας ή των μετόχων της”.

2.15 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις που αφορούν την έκβαση δικαστικών υποθέσεων αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος έχει μία παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και όταν η αξία της μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Στις περιπτώσεις όπου υπάρχει ένας αριθμός παρόμοιων δεσμεύσεων, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των δεσμεύσεων. Μία πρόβλεψη αναγνωρίζεται ακόμα και εάν η πιθανότητα εκροής πόρων σχετικά με κάποια από τις δεσμεύσεις που περιλαμβάνεται στην αντίστοιχη κατηγορία δεσμεύσεων είναι μικρή.

Σε εκείνες τις περιπτώσεις όπου ο Όμιλος, ως μισθωτής, είναι βάσει συμβολαίου υποχρεωμένος να επαναφέρει το μισθωμένο ακίνητο σε μια συμφωνηθείσα κατάσταση, πριν από την παράδοση στον εκμισθωτή, πραγματοποιείται μια πρόβλεψη για το κόστος αυτό.

Οι προβλέψεις αποτιμώνται, κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, στην παρούσα αξία των εξόδων που σύμφωνα με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της Διοίκησης θα απαιτηθούν για τον διακανονισμό της παρούσας δέσμευσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους σχετικά με τη συγκεκριμένη δέσμευση.

2.16 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα μίσθωσης ακινήτων, έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας, έσοδα από αγοραπωλησίες ακίνητης περιουσίας καθώς και από έσοδα από την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών, μεσιτείας και εκτιμήσεων (τα τελευταία έως και τον Δεκέμβριο 2004).

Το έσοδο από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν ο Όμιλος παρέχει κίνητρα στους πελάτες του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Τα έσοδα από διαχείριση ακινήτων και παροχή υπηρεσιών (εκτιμήσεις, μεσιτείες συμβουλευτικές υπηρεσίες κλπ) αναγνωρίζονται σε μικτή βάση την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες. Στην περίπτωση εκείνη, όπου ο Όμιλος ενεργεί ως μεσάζων, η προμήθεια και όχι το μικτό έσοδο λογίζεται ως έσοδο.

2.17 Διανομή μερισμάτων

Γίνεται πρόβλεψη για το εκτιμώμενο ελάχιστο μέρισμα που αναμένεται βάσει νόμου να πληρωθεί στους μετόχους της εταιρίας σε κάθε περίοδο. Μέρισμα πλέον του ελάχιστου, αναγνωρίζεται ως υποχρέωση για την εταιρία στη περίοδο που εγκρίνεται η διανομή του από το διοικητικό συμβούλιο ή από τους μετόχους.

2.18 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στον ισολογισμό, μόνο όταν υπάρχει νομικό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν, και παράλληλα υπάρχει η πρόθεση να γίνει ο διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή η ρευστοποίηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης να πραγματοποιηθούν ταυτόχρονα.

2.19 Νέα ΔΠΧΠ και διερμηνείες (ΕΔΔΠΧΠ διερμηνείες)

Συγκεκριμένα νέα ΔΠΧΠ, τροποποιήσεις και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν από την 1^η Ιανουαρίου 2006 και μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

- ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση), Παροχές Προσωπικού (Ισχύει από 1.1.2006)

Αυτή η τροποποίηση παρέχει στις εταιρείες την επιλογή μίας εναλλακτικής μεθόδου αναγνώρισης των αναλογιστικών κερδών και ζημιών. Πιθανόν, επιβάλει νέες απαιτήσεις αναγνώρισης σε περιπτώσεις όπου υπάρχουν Κοινά Συνταξιοδοτικά Προγράμματα (multi employer plans) για τα οποία δεν υπάρχουν επαρκείς πληροφορίες για την εφαρμογή της λογιστικής καθορισμένων παροχών. Επίσης, προσθέτει νέες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων. Επειδή ο Όμιλος δεν προτίθεται να αλλάξει την λογιστική πολιτική που έχει υιοθετηθεί για την αναγνώριση αναλογιστικών κερδών ή ζημιών και δεν συμμετέχει σε Κοινά Συνταξιοδοτικά Προγράμματα, η υιοθέτηση αυτής της τροποποίησης θα επηρεάσει μόνο την μορφή και έκταση των γνωστοποιήσεων που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Η τροποποίηση δεν αναμένεται να επηρεάσει ουσιαδώς τον Όμιλο.

- ΔΛΠ 39 (Τροποποίηση), Λογιστική Αντιστάθμισης Ταμειακών Ροών για τον υπολογισμό ενδοεταιρικών συναλλαγών (Ισχύει από 1 Ιανουαρίου 2006).

Η τροποποίηση επιτρέπει τη χρήση λογιστικής αντιστάθμισης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις σε περιπτώσεις συναλλαγματικού κινδύνου προερχόμενου από μια πολύ πιθανή πρόβλεψη ενδοεταιρικής συναλλαγής υπό τον όρο ότι: (α) η συναλλαγή χαρακτηρίζεται σε νόμισμα διαφορετικό από το κυρίως νόμισμα της εταιρείας, η οποία συμμετέχει στη συναλλαγή, και (β) ο συναλλαγματικός κίνδυνος θα επηρεάσει την ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων. Αυτή η τροποποίηση δεν είναι σχετική με τις λειτουργίες του Ομίλου, διότι η μοναδική εταιρεία που παραμένει στον Όμιλο στις 31 Δεκεμβρίου 2005 ήταν η μητρική εταιρεία

- ΔΛΠ 39 (Τροποποίηση), Επιλογή Εύλογης Αξίας (Ισχύει από 1 Ιανουαρίου 2006).

Η τροποποίηση αυτή αλλάζει τον ορισμό των χρηματοπιστωτικών μέσων που έχουν ταξινομηθεί σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων και περιορίζει τη δυνατότητα χαρακτηρισμού χρηματοπιστωτικών μέσων ως μέρος αυτής της κατηγορίας. Ο Όμιλος πιστεύει ότι η τροποποίηση αυτή δεν θα επηρεάσει τις οικονομικές καταστάσεις του εφόσον δεν διατηρεί χρηματοπιστωτικά μέσα τα οποία έχουν χαρακτηρισθεί σε Εύλογη Αξία μέσω αποτελεσμάτων. Ωστόσο, ο Όμιλος μπορεί να εφαρμόσει την επιλογή αυτή για ετήσιες περιόδους που ξεκινάνε στις 1 Ιανουαρίου 2006 σε περίπτωση που θα διατηρεί τέτοια χρηματοπιστωτικά μέσα σε μελλοντικές περιόδους.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΠ 4 (Τροποποίηση), Συμβόλαια Χρηματοοικονομικής Εγγύησης (Ισχύει από 1 Ιανουαρίου 2006).

Η τροποποίηση αυτή απαιτεί τις εκδοθείσες χρηματοοικονομικές εγγυήσεις, εκτός από αυτές οι οποίες έχουν αποδειχθεί από την εταιρεία ότι είναι ασφαλιστικά συμβόλαια, να αναγνωρίζονται αρχικά σε εύλογη αξία, και μεταγενέστερα να αποτιμώνται στη μεγαλύτερη αξία μεταξύ (α) του αναπόσβεστου υπολοίπου των σχετικών αμοιβών που έχουν εισπραχθεί και αναβληθεί και (β) της δαπάνης που απαιτείται να ρυθμίσει την δέσμευση την ημερομηνία ισολογισμού. Η Διοίκηση έχει καταλήξει στο συμπέρασμα, ότι αυτή η τροποποίηση δεν είναι σχετική με τον Όμιλο.

- ΔΠΧΠ 1 (Τροποποίηση), Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης και ΔΠΧΠ 6 (Τροποποίηση), Έρευνα και Αξιολόγηση Ορυκτών Πόρων (εφαρμογή από 1 Ιανουαρίου 2006).

Οι τροποποιήσεις αυτές δεν είναι σχετικές με τις λειτουργίες του ομίλου, καθώς ο όμιλος δεν διαθέτει Ορυκτούς Πόρους.

- ΔΠΧΠ 6, Έρευνα και Αξιολόγηση Ορυκτών Πόρων (εφαρμογή από 1 Ιανουαρίου 2006). Το ΔΠΧΠ 6 δεν είναι σχετικό με την Εταιρεία, καθώς η Εταιρεία δεν διαθέτει Ορυκτούς Πόρους.
- ΔΠΧΠ 7, Χρηματοοικονομικά στοιχεία: Γνωστοποιήσεις και συμπληρωματική τροποποίηση στο ΔΛΠ 1, Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων, Γνωστοποιήσεις Κεφαλαίου (Ισχύει από 1.1.2007)

Το ΔΠΧΠ 7 εισάγει επιπλέον γνωστοποιήσεις με απώτερο σκοπό τη βελτίωση της παρεχόμενης πληροφόρησης σχετικά με τα χρηματοοικονομικά στοιχεία. Απαιτεί την γνωστοποίηση ποιοτικών και ποσοτικών πληροφοριών σχετικά με την έκθεση σε κίνδυνο προερχόμενη από χρηματοοικονομικά στοιχεία. Ειδικότερα, προκαθορίζει ελάχιστες απαιτούμενες γνωστοποιήσεις που σχετίζονται με πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας και κίνδυνο αγοράς (υποχρεώνει σε ανάλυση ευαισθησίας σχετικά με τον κίνδυνο αγοράς). Το ΔΠΧΠ 7 αντικαθιστά το ΔΛΠ 30: Γνωστοποιήσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις Τραπεζών και Χρηματοπιστωτικών Ιδρυμάτων και τις απαιτήσεις γνωστοποιήσεων του ΔΛΠ 32, Χρηματοοικονομικά Στοιχεία: Γνωστοποιήσεις και Παρουσίαση. Έχει εφαρμογή σε όλες τις εταιρείες που συντάσσουν οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ. Η τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 εισάγει γνωστοποιήσεις σχετικά με το ύψος των κεφαλαίων μίας επιχείρησης καθώς και για τον τρόπο που γίνεται η διαχείριση αυτών. Ο όμιλος εκτίμησε την επίδραση του ΔΠΧΠ 7 και της τροποποίησης στο ΔΛΠ 1 και κατέληξε ότι οι επιπλέον γνωστοποιήσεις που απαιτούνται από την εφαρμογή τους είναι η ανάλυση ευαισθησίας σχετικά με τον κίνδυνο αγοράς και οι γνωστοποιήσεις κεφαλαίου. Ο Όμιλος θα εφαρμόσει το ΔΠΧΠ 7 και την τροποποίηση του ΔΛΠ 1 από την 1.1.2007.

- Διερμηνεία 4 Προσδιορισμός επιχειρηματικών συμφωνιών που περιλαμβάνουν χρηματοδοτική μίσθωση (Ισχύει από 1.1.2006).

Η Διερμηνεία 4 απαιτεί να γίνεται προσδιορισμός εάν κατ' ουσία σε μία επιχειρηματική συμφωνία περιλαμβάνεται χρηματοδοτική μίσθωση ή όχι. Συγκεκριμένα απαιτεί να γίνεται εκτίμηση των ακόλουθων δεδομένων: α) εάν εκπλήρωση της συμφωνίας εξαρτάται από την χρήση συγκεκριμένου παγίου(ων) και β) εάν η συμφωνία δίνει στον μισθωτή το δικαίωμα χρήσης του παγίου και μόνο. Η Διοίκηση εκτιμά ότι το IFRIC 4 δεν αναμένεται να επηρεάσει τη λογιστική απεικόνιση των υφιστάμενων επιχειρηματικών συμφωνιών.

- Διερμηνεία 5, Δικαιώματα σε Συμμετοχές σε Ταμεία Θέσης Εκτός Λειτουργίας, Αποκατάστασης και Περιβαλλοντικής Αποκατάστασης (Ισχύει από 1η Δεκεμβρίου 2006).

Η Διερμηνεία 5 δεν είναι σχετική με τις λειτουργίες του Ομίλου.

- Διερμηνεία 6, Υποχρεώσεις που προκύπτουν από την συμμετοχή σε συγκεκριμένες αγορές – Ηλεκτρικός και Ηλεκτρονικός Εξοπλισμός προς απόρριψη (Ισχύει από 1η Δεκεμβρίου 2005).

Η Διερμηνεία 6 δεν είναι σχετική με τις λειτουργίες του Ομίλου.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

3 Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου**3.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου**

Ο Όμιλος εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (μεταβολές σε τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας και κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων.

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από τη διοίκηση της Εταιρείας, βασιζόμενη στις συμβουλές των Τμημάτων Διαχείρισης Διαθεσίμων και Διαχείρισης Κινδύνων της Μητρικής Εταιρείας, EFG Eurobank Ergasias A.E. Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, τη χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών στοιχείων και την πολιτική επένδυσης πλεονάζουσας ρευστότητας.

α) Κίνδυνος αγοράς**(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος**

Ο Όμιλος λειτουργεί σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι σημαντικά εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα λόγω της περιορισμένης αξίας των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα.

(ii) Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, ο Όμιλος συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές για διάρκεια τουλάχιστον 12 ετών, στις οποίες οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον έως και 2%.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά υπόλοιπα, τις καταθέσεις όψεως και τα έσοδα από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ωστόσο, δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, αφού έχουν αναπτυχθεί διαδικασίες, έτσι ώστε να διασφαλίζεται ότι οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και ότι οι ταμειακές συναλλαγές περιορίζονται μόνο σε πιστωτικά ιδρύματα με υψηλή ποιότητα πίστωσης.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά υπόλοιπα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων μέσω ενός επαρκούς ύψους δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς. Λόγω της δυναμικής φύσης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, η Διοίκηση του Ομίλου στοχεύει να διατηρήσει ελαστικότητα στην άντληση κεφαλαίων διατηρώντας επαρκή ταμειακά διαθέσιμα τα οποία πρέπει να είναι σύμφωνα με τα όσα ορίζονται από το Νόμο 2778/1999.

δ) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Ο Όμιλος έχει στο ενεργητικό σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις.

Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από μακροπρόθεσμες χρηματοδοτικές μισθώσεις και τραπεζικά δάνεια (Σημείωση 15). Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις με κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτουν τον Όμιλο σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημίες ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης του Ομίλου σε διακυμάνσεις των επιτοκίων λόγω των μακροπρόθεσμων χρηματοδοτικών μισθώσεων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο των τριών μηνών.

4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Ο Όμιλος προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές εξ' ορισμού σπάνια ταυτίζονται με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

α) Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών, ο Όμιλος προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εulόγων αξιών» βασιζόμενος στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.

(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

β) Κύριες παραδοχές της διοίκησης για την εκτίμηση της «εύλογης αξίας»

Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τρεχουσών ή προσφάτων τιμών, οι «εύλογες αξίες» των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζονται με την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών. Ο Όμιλος χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του ισολογισμού.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της Διοίκησης για τον προσδιορισμό της «εύλογης αξίας» είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, κενές περιόδους, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές του Ομίλου και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

Εάν οι κενές περίοδοι χωρίς ενοικιοστάσια στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφεραν κατά 10% από τις εκτιμήσεις της διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €748 χαμηλότερη ή €748 υψηλότερη.

Εάν το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 1% από τις εκτιμήσεις της διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €14.342 χαμηλότερη ή €15.808 υψηλότερη.

γ) Φόρος εισοδήματος

Απαιτούνται εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης φόρου εισοδήματος μέχρι και την ημέρα που άλλαξε η νομική μορφή της εταιρίας σε εταιρία διαχείρισης ακίνητης περιουσίας. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Ο Όμιλος αναγνωρίζει υποχρεώσεις από αναμενόμενους φορολογικούς ελέγχους, βάσει εκτιμήσεων κατά πόσο θα προκύψουν επιπρόσθετοι φόροι. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα αυτών των θεμάτων διαφέρει από τα ποσά που αναγνωρίστηκαν αρχικά, οι διαφορές θα επηρεάσουν τις φορολογικές υποχρεώσεις και τις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις, την περίοδο κατά την οποία γίνεται αυτός ο προσδιορισμός.

4.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Κατηγοριοποίηση προσφάτως αγορασθέντων ακινήτων τα οποία πρόκειται να αναπτυχθούν για μελλοντική χρήση ως ακίνητα επενδύσεων.

Ο Όμιλος καθορίζει εάν το προσφάτως αγορασθέν ακίνητο που αναμένεται να χρησιμοποιηθεί σαν ακίνητο επένδυσης θα πρέπει αρχικά να αναγνωρισθεί σαν ενσώματο πάγιο της εταιρίας ή σαν επένδυση σε ακίνητα. Για να ληφθεί η απόφαση αυτή, ο όμιλος λαμβάνει υπόψη τη σημαντικότητα του κόστους των βελτιώσεων του κτιρίου, τη χρονική περίοδο που απαιτείται για να μπορεί ένα νεοαποκτηθέν ακίνητο να χρησιμοποιηθεί στο μέλλον σαν ακίνητο επένδυσης και την περίοδο που αναμένεται να ξεκινήσουν τα έσοδα από ενοικίαση. Ο Όμιλος εξετάζει κάθε ακίνητο ξεχωριστά σε αυτή τη διαδικασία αξιολόγησης.

5 Μετάβαση στα ΔΠΧΠ**5.1 Βάση μετάβασης στα ΔΠΧΠ****5.1.1 Εφαρμογή του ΔΠΧΠ 1**

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου για τη χρήση έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2005, θα είναι οι πρώτες ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις που συνάδουν με τα ΔΠΧΠ. Αυτές οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί, σύμφωνα με όσα περιγράφονται στη σημείωση 2.1. Ο Όμιλος έχει εφαρμόσει το ΔΠΧΠ 1 για τη σύνταξη αυτών των πληροφοριών.

Η ημερομηνία μετάβασης του Ομίλου στα ΔΠΧΠ είναι η 1 Ιανουαρίου 2004 και ο Όμιλος συνέταξε τον ισολογισμό έναρξης σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ κατά την ημερομηνία αυτή. Η ημερομηνία παρουσίασης αυτών των οικονομικών καταστάσεων είναι η 31η Δεκεμβρίου 2005. Η ημερομηνία εφαρμογής των ΔΠΧΠ για τον Όμιλο είναι η 1η Ιανουαρίου 2005.

Για τη σύνταξη αυτών των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 1, ο Όμιλος έχει εφαρμόσει τις υποχρεωτικές εξαιρέσεις και ορισμένες από τις προαιρετικές από την πλήρη αναδρομική εφαρμογή των ΔΠΧΠ.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

5.1.2 Προαιρετικές εξαιρέσεις του ΔΠΧΠ 1 από την πλήρη αναδρομική εφαρμογή των ΔΠΧΠ

Ο Όμιλος έχει χρησιμοποιήσει ορισμένες από τις προαιρετικές εξαιρέσεις του ΔΠΧΠ 1 από την πλήρη αναδρομική εφαρμογή των ΔΠΧΠ, όπως περιγράφεται πιο κάτω:

α) Εξαίρεση εύλογης αξίας ως τεκμαρτό κόστος

Ο Όμιλος έχει επιλέξει να αποτιμήσει όλα τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα που συμπεριλαμβάνονται στα ενσώματα πάγια στοιχεία, στην εύλογη αξία την 1 Ιανουαρίου 2004 και να θεωρήσει αυτές τις αξίες ως το τεκμαρτό κόστος (deemed cost) κατά την 1 Ιανουαρίου 2004. Η εφαρμογή αυτής της εξαίρεσης επεξηγείται λεπτομερώς στη σημείωση 5.2.1.

β) Εξαίρεση της επαναδιατύπωσης των συγκριτικών στοιχείων για το ΔΛΠ 32 και ΔΛΠ 39.

Ο Όμιλος έχει επιλέξει να εφαρμόσει αυτή την εξαίρεση. Για αυτό το λόγο, τα συγκριτικά χρηματοοικονομικά στοιχεία δεν έχουν επαναδιατυπωθεί. Ο Όμιλος εφαρμόζει τις προγενέστερες ΕΓΠΑ σχετικά με τα παράγωγα, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού και τις συναλλαγές αντιστάθμισης για τα συγκριτικά στοιχεία του 2004. Οι απαιτούμενες αναπροσαρμογές για τις διαφορές μεταξύ των ΕΓΠΑ και των ΔΛΠ 32 και ΔΛΠ 39 προσδιορίζονται και αναγνωρίζονται την 1η Ιανουαρίου 2005. Η μοναδική αναπροσαρμογή σχετίζεται με την αναταξινόμηση συγκεκριμένων μη εισηγμένων αξιόγραφων που έχουν λογιστική αξία €1.139 σε διαθέσιμα προς πώληση αξιόγραφα. Αυτά τα αξιόγραφα μεταγενέστερα πωλήθηκαν κατά τη διάρκεια του 2005 σε ποσά που προσέγγιζαν τις λογιστικές τους αξίες.

5.1.3 Υποχρεωτικές εξαιρέσεις του ΔΠΧΠ 1 από την πλήρη αναδρομική εφαρμογή των ΔΠΧΠ

Ο Όμιλος εφάρμοσε τις εξής υποχρεωτικές εξαιρέσεις από την πλήρη αναδρομική εφαρμογή των ΔΠΧΠ.

α) Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού

Η εφαρμογή αυτής της εξαίρεσης δεν επηρέασε τον ισολογισμό έναρξης της 1 Ιανουαρίου 2005, εφόσον ο Όμιλος δεν είχε προηγούμενα αποαναγνωρισμένα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού.

β) Εξαίρεση λογιστικής αντιστάθμισης

Η εφαρμογή της εξαίρεσης αυτής δεν επηρεάζει τον Ισολογισμό της 1^{ης} Ιανουαρίου 2005, επειδή ο Όμιλος δεν κατείχε μέσα αντιστάθμισης την ημερομηνία αυτή, εφόσον όλες οι συμφωνίες για μέσα αντιστάθμισης τις οποίες είχε συνάψει ο Όμιλος σε περιόδους οι οποίες καλύπτονται από προηγούμενα λογιστικά πρότυπα είχαν λήξει ή είχαν διακοπεί πριν τον Ισολογισμό της 1^{ης} Ιανουαρίου 2005.

γ) Εξαίρεση για εκτιμήσεις και υποθέσεις

Οι εκτιμήσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ που αφορούν την 1η Ιανουαρίου 2004 είναι συνεπείς με τις εκτιμήσεις που είχαν γίνει κατά την ίδια ημερομηνία σύμφωνα με τις ΕΓΠΑ, εκτός αν υπάρχουν οποιαδήποτε στοιχεία ότι αυτές οι εκτιμήσεις ήταν λανθασμένες.

δ) Εξαίρεση περιουσιακών στοιχείων ενεργητικού διαθέσιμων προς πώληση και μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες.

Ο Όμιλος έχει αναγνωρίσει και παρουσιάσει τις μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες (εκτιμήσεις, μεσιτεία), σύμφωνα με τους κανόνες μετάβασης του ΔΠΧΠ 5, αναδρομικά από την 1 Ιανουαρίου 2004, εφόσον όλες οι σχετικές αποτιμήσεις και λοιπές πληροφορίες που είναι υποχρεωτικές για τη συμφωνία με τα ΔΠΧΠ είχαν αποκτηθεί τη στιγμή που τα κριτήρια εφαρμογής του προτύπου είχαν εκπληρωθεί. Η εφαρμογή της εξαίρεσης αναλύεται στη Σημείωση 19.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

5.2 Συμφωνίες μεταξύ ΔΠΧΠ και ΕΓΠΑ Ομίλου

Οι συμφωνίες που ακολουθούν παρουσιάζουν ποσοτικοποιημένα την επίδραση μετάβασης στα ΔΠΧΠ. Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει μια σύνοψη της επίδρασης της μετάβασης στην καθαρή θέση την 1 Ιανουαρίου 2004 και 31 Δεκεμβρίου 2004.

Οι ακόλουθες συμφωνίες παρέχουν λεπτομέρειες της επίδρασης της μετάβασης στα:

- Ίδια κεφάλαια την 1 Ιανουαρίου 2004 - Σημείωση 5.2.1
- Ίδια κεφάλαια την 31 Δεκεμβρίου 2004 - Σημείωση 5.2.2
- Καθαρά κέρδη την 31 Δεκεμβρίου 2004 - Σημείωση 5.2.3
- Ίδια κεφάλαια την 1 Ιανουαρίου 2005 - Σημείωση 5.2.4

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σύνοψη της επίδρασης της μετάβασης στα ίδια κεφάλαια την 1 Ιανουαρίου 2004, 31 Δεκεμβρίου 2004

	1/1/2004	Σημείωση	31/12/2004	Σημείωση
Σύνολο μη ενοποιημένων ιδίων κεφαλαίων σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	39.625		40.981	
Διαγραφή δαπανών που σχετίζονται με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	(3)	5.2.1 (δ) 5.2.1 (ι)	(3)	5.2.2 (δ) 5.2.2 (ι)
Αποαναγνώριση στοιχείων ενεργητικού που δεν αναγνωρίζονται ως άυλα βάσει των ΔΠΧΠ	(78)	5.2.1 (δ)	(78)	5.2.2 (δ)
Επαναφορά κεφαλαίου χρηματοδοτικών μισθώσεων που εξοδοποιήθηκε σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ	186	5.2.1 (λ) 5.2.1 (ρ)	557	5.2.2 (μ) 5.2.2 (σ)
Αποαναγνώριση και αναβολή κέρδους από συναλλαγή πώλησης και επαναμίσθωσης	(348)	5.2.1 (κ)	(319)	5.2.2 (λ)
Προσαρμογή της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία βάσει ΔΠΧΠ	34.723	5.2.1 (α)	37.315	5.2.2 (α)
Απομείωση επενδύσεων σε μετοχές μη εισηγμένων εταιρειών	(471)	5.2.1 (στ)	(471)	5.2.2 (στ)
Προσαρμογή της αξίας ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων σε εύλογη αξία βάσει ΔΠΧΠ	(210)	5.2.1 (ε)	(210)	5.2.2 (ε)
Επαναφορά αποσβέσεων που αναγνωρίστηκαν βάσει ΕΓΠΛΑ για ακίνητα τα οποία αποτιμώνται σε εύλογη αξία (ΔΛΠ 40)	-		4.293	5.2.2 (δ) 5.2.2 (ε)
Αναγνώριση ελάχιστου καθορισμένου από τον Νόμο μερίσματος	1.195	5.2.1 (ο)	985	5.2.2 (π)
Αποαναγνώριση αναπροσαρμογής αξίας σύμφωνα με τον Νόμο 2065/1992	-		(759)	5.2.2 (ε) 5.2.2 (ζ)
Πρόβλεψη για κινδύνους	(300)	5.2.1 (ζ)	(400)	5.2.2 (ο)
Λοιπές αναπροσαρμογές	-		(141)	
Αναβαλλόμενη φορολογία	(11.264)	5.2.1 (μ)	(8.937)	5.2.2 (ν)
Σύνολο μη ενοποιημένων ιδίων κεφαλαίων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ (Eurobank Properties)	63.055		72.813	
Επίδραση από μη ενοποιούμενη θυγατρική σύμφωνα με ΕΓΠΛΑ (ΕΛΔΕΠΑ)	3.154	5.3.1	4.159	5.3.2
Επίδραση από μη ενοποιούμενη κοινοπραξία σύμφωνα με ΕΓΠΛΑ (Ζήνων Ακίνητα)	2.237	5.4.1	3.038	5.4.2
Σύνολο ενοποιημένων ιδίων κεφαλαίων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ	68.446		80.010	

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

5.2.1 Ίδια κεφάλαια την 1 Ιανουαρίου 2004

	Σημείωση	ΕΓΠΑΑ	Επίδραση μετάβασης	ΔΠΧΠ
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Επενδύσεις σε ακίνητα	α	-	198.944	198.944
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις (ΕΛΔΕΠΑ, ΖΗΝΩΝ Ακίνητα)	β	5.914	(1.877)	4.037
Επενδύσεις σε λοιπές επιχειρήσεις	γ	1.626	(1.626)	-
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	δ	3.938	(3.938)	-
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	ε	125.997	(124.561)	1.436
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	στ	240	1.155	1.395
		137.715	68.097	205.812
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Αποθέματα	ζ	1.641	(1.641)	-
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	η	6.168	(44)	6.124
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	θ	4.667	856	5.523
		12.476	(829)	11.647
Σύνολο Ενεργητικού		150.191	67.268	217.459
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό κεφάλαιο		14.991	-	14.991
Αποθεματικό υπέρ άρθρο	ι	20.306	(3)	20.303
Λοιπά αποθεματικά		2.689	-	2.689
Κέρδη εις νέο	σ	1.639	28.824	30.463
		39.625	28.821	68.446
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		39.625	28.821	68.446
Αναβαλλόμενα έσοδα	κ	-	348	348
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	λ	57.971	24.707	82.678
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	μ	-	13.089	13.089
Υποχρεώσεις παροχών συνταξιοδότησης	ν	55	(55)	-
		58.026	37.741	95.767
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	ξ	4.763	143	4.906
Μερίσματα πληρωτέα	ο	1.830	(1.195)	635
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	π	2.136	(1.317)	819
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	ρ	43.811	2.727	46.538
		52.540	358	52.898
Σύνολο υποχρεώσεων		110.566	38.447	149.013
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		150.191	67.268	217.459

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Επεξήγηση της επίπτωσης της μετάβασης στα ΔΠΧΠ στον ισολογισμό 1.1.2004**(α) Επενδύσεις σε ακίνητα**

Επαναταξινόμηση από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	124.434
Αναγνώριση χρηματοδοτικής μίσθωσης η οποία χειριζόταν λογιστικά σαν λειτουργική μίσθωση στις ΕΓΠΛΑ	18.583
Επίδραση της διαφοράς μεταξύ εύλογης αξίας και αναπόσβεστου κόστους	34.723
Επαναταξινόμηση δαπανών που σχετίζονται με αγορά επενδυτικών ακινήτων από άυλα περιουσιακά στοιχεία	3.774
Επαναταξινόμηση αποθεμάτων σε επενδύσεις σε ακίνητα	1.641
Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	16.135
Βελτιώσεις μισθίων που έχουν ανακτηθεί από μισθωτές	(346)
Συνολική επίδραση -αύξηση σε επενδύσεις σε ακίνητα	198.944

Σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ, οι εταιρείες ταξινομούσαν τις επενδύσεις σε ακίνητα κάτω από τα ενσώματα πάγια τα οποία εμφανίζονταν στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις. Σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ, οι επενδύσεις σε ακίνητα ταξινομούνται ξεχωριστά από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια και αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Σε τακτά χρονικά διαστήματα που το κάθε ένα δεν υπερβαίνει τους 6 μήνες, πραγματοποιούνται αποτιμήσεις σύμφωνα με τις οδηγίες της Διεθνούς Επιτροπής Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

(β) Επενδύσεις σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις (ΕΛΔΕΠΑ , Ζήνων Ακίνητα)

Αναγνώριση μεριδίου κέρδους από συμμετοχή σε κοινοπραξίες το οποίο δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ - ΖΗΝΩΝ	2.237
Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ - ΕΛΔΕΠΑ	(4.114)
Συνολική επίδραση - μείωση επενδύσεων σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις	(1.877)

(γ) Επενδύσεις σε λοιπές επιχειρήσεις

Αναταξινόμηση επενδύσεων σε λοιπές επιχειρήσεις σε λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	(1.626)
Συνολική επίδραση - μείωση επενδύσεων σε λοιπές επιχειρήσεις	(1.626)

(δ) Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Επαναταξινόμηση δαπανών που σχετίζονται με αγορά επενδυτικών ακινήτων σε επενδύσεις σε ακίνητα	(3.774)
Διαγραφή κεφαλαιοποιημένων δαπανών που δεν πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης άυλων στοιχείων σύμφωνα με ΔΠΧΠ	(81)
Επαναταξινόμηση σε Ενσώματα στοιχεία πάγιου ενεργητικού	(83)
Συνολική επίδραση - μείωση σε άυλα περιουσιακά στοιχεία	(3.938)

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

(ε) Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Επαναταξινόμηση σε Επενδύσεις σε ακίνητα	(124.434)
Επαναταξινόμηση από άυλα περιουσιακά στοιχεία	83
Επίδραση διαφοράς μεταξύ εύλογης αξίας και κόστους των ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	(210)
Συνολική επίδραση - μείωση στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	(124.561)

Ο Όμιλος έχει επιλέξει να αποτιμήσει όλα τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα που συμπεριλαμβάνονται στα ενσώματα πάγια στοιχεία, στην εύλογη αξία την 1 Ιανουαρίου 2004 και να θεωρήσει αυτές τις αξίες ως το τεκμαρτό κόστος (deemed cost) κατά την 1 Ιανουαρίου 2004.

(στ) Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Αναταξινόμηση από επενδύσεις σε λοιπές επιχειρήσεις	1.626
Απομείωση επενδύσεων σε μετοχές μη εισηγμένων εταιρειών	(471)
Συνολική επίδραση - αύξηση σε λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	1.155

(ζ) Αποθέματα

Αναταξινόμηση από αποθέματα σε επενδύσεις σε ακίνητα	(1.641)
Συνολική επίδραση - μείωση σε αποθέματα	(1.641)

(η) Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	1.302
Συμψηφισμός προκαταβολής φόρου με τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	(1.346)
Συνολική επίδραση - μείωση στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	(44)

(θ) Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	856
Συνολική επίδραση - αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	856

(ι) Αποθεματικό υπέρ το άρτιο

Διαγραφή εξόδων αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(3)
Συνολική επίδραση - μείωση στα αποθεματικά	(3)

(κ) Αναβαλλόμενα έσοδα

Κέρδος από πώληση και επαναμίσθωση ακινήτου	348
Συνολική επίδραση - αύξηση στα αναβαλλόμενα έσοδα	348

Η Εταιρεία προέβη σε πώληση και επαναγορά επένδυσης σε ακίνητα. Συνεπώς ο Όμιλος αναγνώρισε τη διαφορά μεταξύ τιμής πώλησης σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ και εύλογης αξίας ως αναβαλλόμενο έσοδο το οποίο θα αναγνωριστεί στη διάρκεια της μίσθωσης.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

(λ) Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις – μακροπρόθεσμα

Αναγνώριση χρηματοδοτικής μίσθωσης (μακροπρόθεσμου μέρους) η οποία χειριζόταν λογιστικά σαν λειτουργική μίσθωση στις ΕΓΠΛΑ	18.026
Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	6.681
Συνολική επίδραση - αύξηση στα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (μακροπρόθεσμα)	24.707

Ο Όμιλος έχει συνάψει δύο συμβάσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ και έχει αναγνωρίσει πάγια και υποχρέωση από χρηματοδοτικές μισθώσεις στον ισολογισμό.

(μ) Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Συνολική επίδραση της αναγνώρισης του αναβαλλόμενου φόρου σύμφωνα με το ΔΛΠ 12	11.264
Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	1.825
Συνολική επίδραση - αύξηση στις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	13.089

(ν) Υποχρεώσεις παροχών συνταξιοδότησης

Αναταξινόμηση σε προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	(55)
Συνολική επίδραση - μείωση στις υποχρεώσεις παροχών συνταξιοδότησης	(55)

(ξ) Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις - βραχυπρόθεσμες

Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	135
Αποαναγνώριση εσόδων επομένων χρήσεων που αφορούν βελτιώσεις σε ακίνητα που έχουν ανακτηθεί από μισθωτές	(346)
Πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	300
Αναταξινόμηση από υποχρεώσεις παροχών συνταξιοδότησης	55
Λοιπές προσαρμογές	(1)
Συνολική επίδραση - αύξηση στους προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	143

(ο) Μερίσματα πληρωτέα

Αναγνώριση ελάχιστου μερίσματος σύμφωνα με Ν 2778/99	(1.195)
Συνολική επίδραση - μείωση σε μερίσματα πληρωτέα	(1.195)

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν το εκτιμώμενο ελάχιστο μέρισμα που υποχρεούται να διανείμει η Εταιρεία για κάθε μία από τις αναφερόμενες περιόδους καθώς και οποιοδήποτε επιπλέον ποσό έχει εγκριθεί από τη διοίκηση ή τους μετόχους.

(π) Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	29
Συμφωνισμός με προκαταβολή φόρου από εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	(1.346)
Συνολική επίδραση - μείωση στις Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις (βραχυπρόθεσμες)	(1.317)

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

(ρ) Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις – βραχυπρόθεσμα

Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΑΑ	2.356
---	-------

Αναγνώριση χρηματοδοτικής μίσθωσης η οποία χειριζόταν λογιστικά σαν λειτουργική μίσθωση στις ΕΓΠΑΑ	371
--	-----

Συνολική επίδραση - αύξηση στα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (βραχυπρόθεσμα)	<u>2.727</u>
--	---------------------

Ο Όμιλος έχει συνάψει δύο συμβάσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ και έχει αναγνωρίσει πάγια και υποχρέωση από χρηματοδοτικές μισθώσεις στον ισολογισμό.

(σ) Κέρδη εις νέον

Οι παραπάνω προσαρμογές έγιναν με χρέωση ή πίστωση των αποτελεσμάτων εις νέον την 1 Ιανουαρίου 2004. Η συνολική καθαρή επίπτωση ήταν αύξηση των αποτελεσμάτων εις νέον κατά € 28.823.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

5.2.2 Ίδια κεφάλαια την 31 Δεκεμβρίου 2004

	Σημείωση	ΕΓΠΛΑ	Επίδραση μετάβασης	ΔΠΧΠ
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Επενδύσεις σε ακίνητα	α	-	203.355	203.355
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις (ΕΛΔΕΠΑ, ΖΗΝΩΝ Ακίνητα)	β	5.914	(1.076)	4.838
Επενδύσεις σε λοιπές επιχειρήσεις	γ	1.510	(1.510)	-
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	δ	2.046	(2.046)	-
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	ε	126.365	(125.021)	1.344
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	στ	240	1.039	1.279
		136.075	74.741	210.816
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Αποθέματα	ζ	1.676	(1.676)	-
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	η	3.231	103	3.334
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	θ	8.277	1.985	10.262
		13.184	412	13.596
Σύνολο Ενεργητικού		149.259	75.153	224.412
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό κεφάλαιο		14.991	-	14.991
Αποθεματικό υπέρ άρθρο	ι	20.306	(3)	20.303
Λοιπά αποθεματικά	κ	3.672	(747)	2.925
Κέρδη εις νέο	τ	2.012	39.779	41.791
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		40.981	39.029	80.010
Αναβαλλόμενα έσοδα	λ	-	319	319
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	μ	57.971	24.227	82.198
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	ν	-	10.915	10.915
Υποχρεώσεις παροχών συνταξιοδότησης	ξ	11	(11)	-
		57.982	35.131	93.113
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	ο	3.645	(535)	3.110
Μερίσματα πληρωτέα	π	985	(985)	-
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	ρ	1.855	(642)	1.213
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	σ	43.811	2.836	46.647
		50.296	674	50.970
Σύνολο υποχρεώσεων		108.278	36.124	144.402
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		149.259	75.152	224.412

Η φύση των εγγραφών μετάβασης από τα ΕΓΠΛΑ στα ΔΛΠ στις 31 Δεκεμβρίου 2004 είναι παρόμοια με αυτή της 1 Ιανουαρίου 2004.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Επεξήγηση της επίπτωσης της μετάβασης στα ΔΠΧΠ στον ισολογισμό 31.12.2004**(α) Επενδύσεις σε ακίνητα**

Επαναταξινόμηση από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	126.571
Αναγνώριση χρηματοδοτικής μίσθωσης η οποία χειριζόταν λογιστικά σαν λειτουργική μίσθωση στις ΕΓΠΛΑ	18.583
Επίδραση της διαφοράς μεταξύ εύλογης αξίας και κόστους	37.315
Επαναταξινόμηση δαπανών που σχετίζονται με αγορά επενδυτικών ακινήτων από άυλα περιουσιακά στοιχεία	3.774
Επαναταξινόμηση αποθεμάτων σε επενδύσεις σε ακίνητα	1.641
Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	16.518
Βελτιώσεις μισθίων που έχουν ανακτηθεί από μισθωτές	(1.047)
Συνολική επίδραση -αύξηση σε επενδύσεις σε ακίνητα	203.355

Σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ, οι εταιρείες ταξινομούσαν τις επενδύσεις σε ακίνητα κάτω από τα ενσώματα πάγια τα οποία εμφανίζονταν στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις. Σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ, οι επενδύσεις σε ακίνητα ταξινομούνται ξεχωριστά από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια και αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Σε τακτά χρονικά διαστήματα που δεν υπερβαίνουν τους 6 μήνες, πραγματοποιούνται αποτιμήσεις σύμφωνα με τις οδηγίες της Διεθνούς Επιτροπής Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

(β) Επενδύσεις σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις (ΕΛΔΕΠΑ, Ζήνων Ακίνητα)

Αναγνώριση μεριδίου κέρδους από συμμετοχή σε κοινοπραξίες το οποίο δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ - ΖΗΝΩΝ	3.038
Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ - ΕΛΔΕΠΑ	(4.114)
Συνολική επίδραση - μείωση επενδύσεων σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις	(1.076)

(γ) Επενδύσεις σε λοιπές επιχειρήσεις

Αναταξινόμηση επενδύσεων σε λοιπές επιχειρήσεις σε λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	(1.510)
Συνολική επίδραση - μείωση επενδύσεων σε λοιπές επιχειρήσεις	(1.510)

(δ) Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Επαναταξινόμηση δαπανών που σχετίζονται με αγορά επενδυτικών ακινήτων σε επενδύσεις σε ακίνητα	(3.774)
Διαφορά μεταξύ αποσβέσεων βάσει ΕΓΠΛΑ και ΔΠΧΠ	1.877
Επαναταξινόμηση σε Ενσώματα στοιχεία πάγιου ενεργητικού	(68)
Διαγραφή κεφαλαιοποιημένων δαπανών που δεν πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης άυλων στοιχείων σύμφωνα με ΔΠΧΠ	(81)
Συνολική επίδραση - μείωση σε άυλα περιουσιακά στοιχεία	(2.046)

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

(ε) Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Επαναταξινόμηση σε Επενδύσεις σε ακίνητα	(126.571)
Επαναταξινόμηση από άυλα περιουσιακά στοιχεία	68
Επίδραση διαφοράς μεταξύ εύλογης αξίας και κόστους σε ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια	(210)
Διαφορά μεταξύ αποσβέσεων βάσει ΕΓΠΛΑ και ΔΠΧΠ	2.416
Αντιλογισμός αναπροσαρμογής βάσει Ν 2065/1992	(724)
Συνολική επίδραση - μείωση στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	(125.021)

Ο Όμιλος έχει επιλέξει να αποτιμήσει όλα τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα που συμπεριλαμβάνονται στα ενσώματα πάγια στοιχεία, στην εύλογη αξία την 1 Ιανουαρίου 2004 και να θεωρήσει αυτές τις αξίες ως το τεκμαρτό κόστος (deemed cost) κατά την 1 Ιανουαρίου 2004.

(στ) Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Αναταξινόμηση από επενδύσεις σε λοιπές επιχειρήσεις	1.510
Απομείωση επενδύσεων σε μετοχές μη εισηγμένων εταιρειών	(471)
Συνολική επίδραση - αύξηση σε λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	1.039

(ζ) Αποθέματα

Αναταξινόμηση από αποθέματα σε επενδύσεις σε ακίνητα	(1.641)
Αντιλογισμός αναπροσαρμογής βάσει Ν 2065/1992	(35)
Συνολική επίδραση - μείωση σε αποθέματα	(1.676)

(η) Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	933
Συμψηφισμός προκαταβολής φόρου με τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	(784)
Λοιπές προσαρμογές	(46)
Συνολική επίδραση - αύξηση στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	103

(θ) Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	1.985
Συνολική επίδραση - αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.985

(ι) Αποθεματικό υπέρ το άρτιο

Διαγραφή εξόδων αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(3)
Συνολική επίδραση - μείωση στα αποθεματικά	(3)

(κ) Λοιπά αποθεματικά

Αντιλογισμός αναπροσαρμογής βάσει Ν 2065/1992	(759)
Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	12
Συνολική επίδραση - μείωση στα αποθεματικά	(747)

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

(λ) Αναβαλλόμενα έσοδα

Κέρδος από πώληση και επαναμίσθωση ακινήτου	319
Συνολική επίδραση - αύξηση στα αναβαλλόμενα έσοδα	319

Η Εταιρεία προέβη σε πώληση και επαναγορά επένδυσης σε ακίνητα. Συνεπώς ο Όμιλος αναγνώρισε τη διαφορά μεταξύ τιμής πώλησης σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ και εύλογης αξίας ως αναβαλλόμενο έσοδο το οποίο θα αναγνωριστεί στη διάρκεια της μίσθωσης.

(μ) Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις – μακροπρόθεσμα

Αναγνώριση χρηματοδοτικής μίσθωσης (μακροπρόθεσμου μέρους) η οποία χειριζόταν λογιστικά σαν λειτουργική μίσθωση στις ΕΓΠΛΑ	17.546
Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	6.681
Συνολική επίδραση - αύξηση στα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (μακροπρόθεσμα)	24.227

Ο Όμιλος έχει συνάψει δύο συμβάσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ και έχει αναγνωρίσει πάγια και υποχρέωση από χρηματοδοτικές μισθώσεις στον ισολογισμό.

(ν) Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Συνολική επίδραση της αναγνώρισης του αναβαλλόμενου φόρου σύμφωνα με το ΔΛΠ 12	8.937
Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	1.978
Συνολική επίδραση - αύξηση στις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	10.915

(ξ) Υποχρεώσεις παροχών συνταξιοδότησης

Αναταξινόμηση σε προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	(11)
Συνολική επίδραση - μείωση στις υποχρεώσεις παροχών συνταξιοδότησης	(11)

(ο) Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις - βραχυπρόθεσμες

Πρόβλεψη για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	400
Αποαναγνώριση εσόδων επομένων χρήσεων που αφορούν βελτιώσεις σε ακίνητα που έχουν ανακτηθεί από μισθωτές	(958)
Αναταξινόμηση από υποχρεώσεις παροχών συνταξιοδότησης	11
Λοιπές προσαρμογές	12
Συνολική επίδραση - μείωση στους προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	(535)

(π) Μερίσματα πληρωτέα

Αναγνώριση ελάχιστου μερίσματος σύμφωνα με Ν 2778/99	(985)
Συνολική επίδραση - μείωση σε μερίσματα πληρωτέα	(985)

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν το εκτιμώμενο ελάχιστο μέρισμα που υποχρεούται να διανείμει η Εταιρεία για κάθε μία από τις αναφερόμενες περιόδους καθώς και οποιοδήποτε επιπλέον ποσό έχει εγκριθεί από τη διοίκηση ή τους μετόχους.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

(ρ) Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	142
Συμψηφισμός με προκαταβολή φόρου από εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	(784)
Συνολική επίδραση - μείωση στις Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις (βραχυπρόθεσμες)	(642)

(σ) Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις – βραχυπρόθεσμα

Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	2.356
Αναγνώριση χρηματοδοτικής μίσθωσης η οποία χειριζόταν λογιστικά σαν λειτουργική μίσθωση στις ΕΓΠΛΑ	480
Συνολική επίδραση - αύξηση στα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (βραχυπρόθεσμα)	2.836

Ο Όμιλος έχει συνάψει δύο συμβάσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ και έχει αναγνωρίσει πάγια και υποχρέωση από χρηματοδοτικές μισθώσεις στον ισολογισμό.

(τ) Κέρδη εις νέον

Οι παραπάνω προσαρμογές έγιναν με χρέωση ή πίστωση των αποτελεσμάτων εις νέον την 31 Δεκεμβρίου 2004. Η συνολική καθαρή επίπτωση ήταν αύξηση των αποτελεσμάτων εις νέον κατά € 39.779.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

5.2.3 Καθαρά κέρδη την 31 Δεκεμβρίου 2004

	Σημείωση	ΕΓΠΑΑ	Επίδραση μετάβασης	ΔΠΧΠ
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες				
Έσοδα	α	15.324	679	16.003
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	β	-	2.955	2.955
Έξοδα επισκευής και συντήρησης		(81)	-	(81)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	γ	(125)	(511)	(636)
Έξοδα παροχών προσωπικού	δ	(254)	(142)	(396)
Αποσβέσεις ενσώματων πάγιων στοιχείων	ε	(4.315)	4.293	(22)
Έσοδα από τόκους	στ	149	(16)	133
Λοιπά έσοδα	ζ	157	31	188
Λοιπά έξοδα	η	(1.326)	603	(723)
Λειτουργικά κέρδη		9.529	7.892	17.421
Χρηματοοικονομικά έξοδα	θ	(8.206)	31	(8.175)
Συμμετοχή στα κέρδη από κοινοπραξίες	ι	-	801	801
Κέρδη προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		1.323	8.724	10.047
Φόρος εισοδήματος	κ	(1.598)	2.312	714
Καθαρά κέρδη περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		(275)	11.036	10.761
Μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες				
Καθαρά κέρδη περιόδου από μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες		4.040	-	4.040
Καθαρά κέρδη περιόδου		3.765	11.036	14.801

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Επεξήγηση της επίπτωσης της μετάβασης στα ΔΠΧΠ στα καθαρά κέρδη της χρήσης έως 31.12.2004**(α) Έσοδα**

Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	1.479
Αντιλογισμός επιπλέον αναβαλλόμενου εσόδου που αφορά βελτιώσεις σε ακίνητα που έχουν ανακτηθεί από μισθωτές	(89)
Αντιλογισμός αναβαλλόμενου εσόδου που αφορά βελτιώσεις σε ακίνητα που έχουν τιμολογηθεί σε μισθωτές	(701)
Λοιπές προσαρμογές	(10)
Συνολική επίδραση - αύξηση εσόδων	679

Το κέρδος από πώληση και επαναγορά επένδυσης σε ακίνητα αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ.

(β) Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	362
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	2.593
Συνολική επίδραση - αύξηση σε κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	2.955

Στα ΕΓΠΛΑ, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στο κόστος ενώ στα ΔΠΧΠ στην εύλογη αξία τους.

(γ) Άλλα άμεσα έξοδα σχετικά με την ακίνητη περιουσία

Αναταξινόμηση φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας	470
Λοιπές προσαρμογές	41
Συνολική επίδραση - αύξηση στα έξοδα άμεσα σχετιζόμενα με την ακίνητη περιουσία	511

Ο φόρος μεγάλης ακίνητης περιουσίας επηρεάζει τη διανομή κερδών σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ. Στα ΔΠΧΠ ο φόρος αναγνωρίζεται ως λειτουργικό έξοδο.

(δ) Παροχές προσωπικού

Αναγνώριση bonus για το 2004	142
Συνολική επίδραση - αύξηση εξόδων παροχών προσωπικού	142

(ε) Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων

Στα ΔΠΧΠ οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους και δεν αποσβένονται.

(στ) Έσοδα από τόκους

Διάφορες προσαρμογές	16
Συνολική επίδραση - αύξηση εσόδων από τόκους	16

(ζ) Άλλα έσοδα

Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	31
Συνολική επίδραση - αύξηση άλλων εσόδων	31

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

(η) Άλλα έξοδα

Αντιλογισμός εξόδου που αφορά βελτιώσεις σε ακίνητα που έχουν ανακτηθεί από μισθωτές	(701)
Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	100
Λοιπές προσαρμογές	(2)
Συνολική επίδραση - μείωση άλλων εξόδων	(603)

(θ) Χρηματοοικονομικά έξοδα

Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	341
Επαναφορά κεφαλαίου χρηματοδοτικών μισθώσεων που εξοδοποιήθηκε σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ	(372)
Συνολική επίδραση - μείωση χρηματοοικονομικών εξόδων	(31)

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα περιλαμβάνουν έξοδα για λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17.

(ι) Συμμετοχή στα κέρδη από κοινοπραξίες

Ενοποίηση κοινοπραξίας η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	801
Συνολική επίδραση - αύξηση χρηματοοικονομικών εξόδων	801

(κ) Φόρος εισοδήματος

Συνολική επίδραση από αναβαλλόμενη φορολογία	1.928
Ενοποίηση θυγατρικής η οποία δεν συμπεριλαμβανόταν προηγουμένως στην ενοποίηση σύμφωνα με τις ΕΓΠΛΑ	384
Συνολική επίδραση - αύξηση φόρου εισοδήματος	2.312

Ο φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει την επίδραση της αναβαλλόμενης φορολογίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 12.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

5.2.4 Ίδια κεφάλαια την 1 Ιανουαρίου 2005

	Σημείωση	ΕΓΠΑΑ	Επίδραση μετάβασης	ΔΠΧΠ
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Επενδύσεις σε ακίνητα		203.355	-	203.355
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες		4.838	-	4.838
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία		1.344	-	1.344
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	α	-	1.139	1.139
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	β	1.279	(1.139)	140
		210.816	-	210.816
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις		3.334	-	3.334
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		10.262	-	10.262
		13.596	-	13.596
Σύνολο Ενεργητικού		224.412	-	224.412
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό κεφάλαιο		14.991	-	14.991
Αποθεματικό υπέρ άρθιο		20.303	-	20.303
Λοιπά αποθεματικά		2.925	-	2.925
Κέρδη / (ζημίες) εις νέο		41.791	-	41.791
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		80.010	-	80.010
Αναβαλλόμενα έσοδα		319	-	319
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων		82.198	-	82.198
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		10.915	-	10.915
		93.113	-	93.113
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		3.110	-	3.110
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		1.213	-	1.213
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων		46.647	-	46.647
		50.970	-	50.970
Σύνολο υποχρεώσεων		144.402	-	144.402
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		224.412	-	224.412

Ο Όμιλος έχει εφαρμόσει την προαιρετική εξαίρεση η οποία επιτρέπει να μην αναμορφώσει τα συγκριτικά στοιχεία του 2004 σύμφωνα με το ΔΛΠ 32 και το ΔΛΠ 39. Ο Όμιλος έχει εφαρμόσει το ΔΛΠ 32 και το ΔΛΠ 39 από την 1.1.2005.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι παρακάτω σημειώσεις ερμηνεύουν τις εγγραφές που πραγματοποιήθηκαν την 1 Ιανουαρίου 2005 στον Ισολογισμό της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2004 του Ομίλου ώστε να απεικονίζουν την εφαρμογή των ΔΛΠ 32 και ΔΛΠ 39.

Επεξήγηση της επίπτωσης της μετάβασης στα ΔΠΧΠ στον ισολογισμό 1.1.2005

(α) Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση

Αναταξινόμηση από λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	1.139
Συνολική επίδραση -αύξηση χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμα προς πώληση	<u>1.139</u>

Αναταξινόμηση επενδύσεων από λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις σε χρηματοοικονομικά διαθέσιμα προς πώληση. Οι επενδύσεις αυτές αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

(β) Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Αναταξινόμηση σε χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	(1.139)
Συνολική επίδραση -μείωση λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	<u>(1.139)</u>

Αναταξινόμηση επενδύσεων από λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις σε χρηματοοικονομικά διαθέσιμα προς πώληση.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

5.3 Συμφωνίες μεταξύ ΔΠΧΠ και ΕΓΠΑ – ΕΛΔΕΠΑ Α.Ε.**5.3.1 Ίδια κεφάλαια την 1 Ιανουαρίου 2004**

	Σημείωση	ΕΓΠΑ	Επίδραση μετάβασης	ΔΠΧΠ
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Επενδύσεις σε ακίνητα	α	-	16.135	16.135
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	β	268	(268)	-
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	γ	10.653	(10.653)	-
		10.921	5.214	16.135
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	δ	1.391	(88)	1.303
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		856	-	856
		2.247	(88)	2.159
Σύνολο Ενεργητικού		13.168	5.126	18.294
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό κεφάλαιο		3.721	-	3.721
Αποθεματικά		15	-	15
Κέρδη εις νέο	ζ	143	3.389	3.532
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		3.879	3.389	7.268
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων		6.681	-	6.681
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	ε	-	1.825	1.825
		6.681	1.825	8.506
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		135	-	135
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	στ	117	(88)	29
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων		2.356	-	2.356
		2.608	(88)	2.520
Σύνολο υποχρεώσεων		9.289	1.737	11.026
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		13.168	5.126	18.294

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Επεξήγηση της επίπτωσης της μετάβασης στα ΔΠΧΠ στον ισολογισμό 1.1.2004**(α) Επενδύσεις σε ακίνητα**

Επαναταξινόμηση από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	10.653
Επίδραση της διαφοράς μεταξύ εύλογης αξίας και κόστους	5.234
Επαναταξινόμηση δαπανών που σχετίζονται με αγορά επενδυτικών ακινήτων από άυλα περιουσιακά στοιχεία	248
Συνολική επίδραση - αύξηση σε επενδύσεις σε ακίνητα	16.135

Σύμφωνα με τα ΕΓΠΑ, οι εταιρείες ταξινομούσαν τις επενδύσεις σε ακίνητα κάτω από τα ενσώματα πάγια τα οποία εμφανίζονταν στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις. Σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ οι επενδύσεις σε ακίνητα ταξινομούνται ξεχωριστά από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια και αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Σε τακτά χρονικά διαστήματα που το κάθε ένα δεν υπερβαίνει τους 6 μήνες, πραγματοποιούνται αποτιμήσεις σύμφωνα με τις οδηγίες της Διεθνούς Επιτροπής Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

(β) Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Επαναταξινόμηση δαπανών που σχετίζονται με αγορά επενδυτικών ακινήτων σε επενδύσεις σε ακίνητα	(248)
Διαγραφή κεφαλαιοποιημένων δαπανών που δεν πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης άυλων στοιχείων σύμφωνα με ΔΠΧΠ	(20)
Συνολική επίδραση - μείωση σε άυλα περιουσιακά στοιχεία	(268)

(γ) Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Επαναταξινόμηση σε Επενδύσεις σε ακίνητα	(10.653)
Συνολική επίδραση - μείωση στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	(10.653)

Ο Όμιλος έχει επιλέξει να αποτιμήσει όλα τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα που συμπεριλαμβάνονται στα Ενσώματα πάγια στοιχεία, στην εύλογη αξία την 1 Ιανουαρίου 2004 και να θεωρήσει αυτές τις αξίες ως το τεκμαρτό κόστος (deemed cost) κατά την 1 Ιανουαρίου 2004.

(δ) Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Συμψηφισμός προκαταβολής φόρου με τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	(88)
Συνολική επίδραση - μείωση στις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	(88)

(ε) Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Συνολική επίδραση της αναγνώρισης του αναβαλλόμενου φόρου σύμφωνα με το ΔΛΠ 12	1.825
Συνολική επίδραση - αύξηση στις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	1.825

(στ) Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

Συμψηφισμός με προκαταβολή φόρου από εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	(88)
Συνολική επίδραση - μείωση στις τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις (βραχυπρόθεσμες)	(88)

(ζ) Κέρδη εις νέον

Οι παραπάνω προσαρμογές έγιναν με χρέωση ή πίστωση των αποτελεσμάτων εις νέον την 1 Ιανουαρίου 2004. Η συνολική καθαρή επίπτωση ήταν αύξηση των αποτελεσμάτων εις νέον κατά € 3.389.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

5.3.2 Ίδια κεφάλαια την 31 Δεκεμβρίου 2004 - ΕΛΔΕΠΑ

	Σημείωση	ΕΓΠΛΑ	Επίδραση μετάβασης	ΔΠΧΠ
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Επενδύσεις σε ακίνητα	α	-	16.518	16.518
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	β	161	(161)	-
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	γ	10.174	(10.174)	-
		10.335	6.183	16.518
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	δ	1.060	(127)	933
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		1.985	-	1.985
		3.045	(127)	2.918
Σύνολο Ενεργητικού		13.380	6.056	19.436
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό κεφάλαιο		3.721	-	3.721
Αποθεματικά		27	-	27
Κέρδη εις νέο	ζ	320	4.205	4.525
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		4.068	4.205	8.273
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων		6.681	-	6.681
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	ε	-	1.978	1.978
		6.681	1.978	8.659
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		5	-	5
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	στ	270	(127)	143
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων		2.356	-	2.356
		2.631	(127)	2.504
Σύνολο υποχρεώσεων		9.312	1.851	11.163
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		13.380	6.056	19.436

Η φύση των εγγραφών μετάβασης από τα ΕΓΠΛΑ στα ΔΛΠ στις 31 Δεκεμβρίου 2004 είναι παρόμοια με αυτή την 1 Ιανουαρίου 2004.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Επεξήγηση της επίπτωσης της μετάβασης στα ΔΠΧΠ στον ισολογισμό 31.12.2004**(α) Επενδύσεις σε ακίνητα**

Επαναταξινόμηση από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	10.673
Επίδραση της διαφοράς μεταξύ εύλογης αξίας και κόστους	5.597
Επαναταξινόμηση δαπανών που σχετίζονται με αγορά επενδυτικών ακινήτων από άυλα περιουσιακά στοιχεία	248
Συνολική επίδραση - αύξηση σε επενδύσεις σε ακίνητα	16.518

Σύμφωνα με τα ΕΓΠΑ, οι εταιρείες ταξινομούσαν τις επενδύσεις σε ακίνητα κάτω από τα ενσώματα πάγια τα οποία εμφανίζονταν στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις. Σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ, οι επενδύσεις σε ακίνητα ταξινομούνται ξεχωριστά από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια και αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Σε τακτά χρονικά διαστήματα που το κάθε ένα δεν υπερβαίνει τους 6 μήνες, πραγματοποιούνται αποτιμήσεις σύμφωνα με τις οδηγίες της Διεθνούς Επιτροπής Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

(β) Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Επαναταξινόμηση δαπανών που σχετίζονται με αγορά επενδυτικών ακινήτων σε επενδύσεις σε ακίνητα	(248)
Διαφορά μεταξύ αποσβέσεων βάσει ΕΓΠΑ και ΔΠΧΠ	107
Διαγραφή κεφαλαιοποιημένων δαπανών που δεν πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης άυλων στοιχείων σύμφωνα με ΔΠΧΠ	(20)
Συνολική επίδραση - μείωση σε άυλα περιουσιακά στοιχεία	(161)

(γ) Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Επαναταξινόμηση σε Επενδύσεις σε ακίνητα	(10.673)
Διαφορά μεταξύ αποσβέσεων βάσει ΕΓΠΑ και ΔΠΧΠ	499
Συνολική επίδραση - μείωση στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	(10.174)

Ο Όμιλος έχει επιλέξει να αποτιμήσει όλα τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα που συμπεριλαμβάνονται στα Ενσώματα πάγια στοιχεία, στην εύλογη αξία την 1 Ιανουαρίου 2004 και να θεωρήσει αυτές τις αξίες ως το τεκμαρτό κόστος (deemed cost) κατά την 1 Ιανουαρίου 2004.

(δ) Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Συμψηφισμός προκαταβολής φόρου με τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	(127)
Συνολική επίδραση - μείωση στις Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	(127)

(ε) Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Συνολική επίδραση της αναγνώρισης του αναβαλλόμενου φόρου σύμφωνα με το ΔΛΠ 12	1.978
Συνολική επίδραση - αύξηση στις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	1.978

(στ) Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

Συμψηφισμός με προκαταβολή φόρου από εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	(127)
Συνολική επίδραση - μείωση στις Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις (βραχυπρόθεσμες)	(127)

(ζ) Κέρδη εις νέον

Οι παραπάνω προσαρμογές έγιναν με χρέωση ή πίστωση των αποτελεσμάτων εις νέον την 31 Δεκεμβρίου 2004. Η συνολική καθαρή επίπτωση ήταν αύξηση των αποτελεσμάτων εις νέον κατά € 4.205.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

5.3.3 Καθαρά κέρδη 31 Δεκεμβρίου 2004 - ΕΛΔΕΠΑ

	Σημείωση	ΕΓΠΛΑ	Επίδραση μετάβασης	ΔΠΧΠ
Έσοδα		1.479	-	1.479
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	α	-	362	362
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	β	(20)	(21)	(41)
Αποσβέσεις ενσώματων πάγιων στοιχείων	γ	(607)	607	-
Λοιπά έσοδα		31	-	31
Λοιπά έξοδα		(100)	-	(100)
Λειτουργικά κέρδη		783	948	1.731
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(341)	-	(341)
Κέρδη προ φόρων		442	948	1.390
Φόρος εισοδήματος	δ	(252)	(132)	(384)
Καθαρά κέρδη περιόδου		190	816	1.006

Επεξήγηση της επίπτωσης της μετάβασης στα ΔΠΧΠ

(α) Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	362
Συνολική επίδραση - αύξηση σε καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	362

Στα ΕΓΠΛΑ, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στο κόστος ενώ στα ΔΠΧΠ στην εύλογη αξία τους.

(β) Άλλα άμεσα έξοδα σχετικά με την ακίνητη περιουσία

Αναταξινόμηση φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας	21
Συνολική επίδραση - αύξηση στα έξοδα άμεσα σχετιζόμενα με την ακίνητη περιουσία	21

Ο φόρος μεγάλης ακίνητης περιουσίας επηρεάζει τη διανομή κερδών σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ. Στα ΔΠΧΠ ο φόρος αναγνωρίζεται ως λειτουργικό έξοδο

(γ) Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων

Στα ΔΠΧΠ οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους και δεν αποσβένονται.

(δ) Φόρος εισοδήματος

Συνολική επίδραση από αναβαλλόμενη φορολογία	132
Συνολική επίδραση - αύξηση φόρου εισοδήματος	132

Ο φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει την επίδραση της αναβαλλόμενης φορολογίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 12.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

5.4 Συμφωνίες μεταξύ ΔΠΧΠ και ΕΓΠΛΑ – ΖΗΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.**5.4.1 Ίδια κεφάλαια την 1 Ιανουαρίου 2004**

	Σημείωση	ΕΓΠΛΑ	Επίδραση μετάβασης	ΔΠΧΠ
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Επενδύσεις σε ακίνητα	α	-	65.714	65.714
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	β	540	(540)	-
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	γ	6.560	(6.560)	-
		7.100	58.614	65.714
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις		86	-	86
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		722	-	722
		808	-	808
Σύνολο Ενεργητικού		7.908	58.614	66.522
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό κεφάλαιο		3.600	-	3.600
Κέρδη εις νέο	η	(233)	4.706	4.473
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		3.367	4.706	8.073
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	δ	4.077	50.313	54.390
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	ε	-	2.534	2.534
		4.077	52.847	56.924
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	στ	196	180	376
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		183	-	183
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	ζ	85	881	966
		464	1.061	1.525
Σύνολο υποχρεώσεων		4.541	53.908	58.449
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		7.908	58.614	66.522

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Επεξήγηση της επίπτωσης της μετάβασης στα ΔΠΧΠ**(α) Επενδύσεις σε ακίνητα**

Επαναταξινόμηση από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	4.137
Αναγνώριση χρηματοδοτικών μισθώσεων τα οποία χειρίζονταν σαν λειτουργικές μισθώσεις στα ΕΓΠΛΑ	55.000
Επίδραση της διαφοράς μεταξύ εύλογης αξίας και αναπόσβεστου κόστους	6.071
Επαναταξινόμηση δαπανών που σχετίζονται με αγορά επενδυτικών ακινήτων από άυλα περιουσιακά στοιχεία	506
Συνολική επίδραση -αύξηση σε επενδύσεις σε ακίνητα	65.714

Σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ, οι εταιρείες ταξινομούσαν τις επενδύσεις σε ακίνητα κάτω από τα ενσώματα πάγια τα οποία εμφανίζονταν στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις. Σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ, οι επενδύσεις σε ακίνητα ταξινομούνται ξεχωριστά από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια και αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Σε τακτά χρονικά διαστήματα που το κάθε ένα δεν υπερβαίνει τους 6 μήνες, πραγματοποιούνται αποτιμήσεις σύμφωνα με τις οδηγίες της Διεθνούς Επιτροπής Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

(β) Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Επαναταξινόμηση δαπανών που σχετίζονται με αγορά επενδυτικών ακινήτων σε επενδύσεις σε ακίνητα	(506)
Διαγραφή κεφαλαιοποιημένων δαπανών που δεν πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης άυλων στοιχείων σύμφωνα με ΔΠΧΠ	(34)
Συνολική επίδραση - μείωση σε άυλα περιουσιακά στοιχεία	(540)

(γ) Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Επαναταξινόμηση σε Επενδύσεις σε ακίνητα	(4.137)
Διαγραφή κεφαλαιοποιημένων χρηματοδοτικών μισθώσεων	(2.423)
Συνολική επίδραση - μείωση στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	(6.560)

Σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις υπολογιζόμενες με τη σταθερή μέθοδο. Στα ΔΠΧΠ, οι επενδύσεις σε ακίνητα ταξινομούνται ξεχωριστά από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

(δ) Μακροπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις

Αναγνώριση χρηματοδοτικής μίσθωσης (μακροπρόθεσμου μέρους) η οποία χειριζόταν λογιστικά σαν λειτουργική μίσθωση στις ΕΓΠΛΑ	50.313
Συνολική επίδραση - αύξηση στα μακροπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	50.313

Οι μισθώσεις 15 επενδυτικών ακινήτων, όπου η εταιρεία Ζήνων Ακίνητα είναι ο μισθωτής, έχουν χαρακτηριστεί χρηματοδοτικές σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ. Συνεπώς, η εταιρεία έχει αναγνωρίσει τα πάγια και την σχετική υποχρέωση στον ισολογισμό της.

(ε) Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Συνολική επίδραση της αναγνώρισης του αναβαλλόμενου φόρου σύμφωνα με το ΔΛΠ 12	2.534
Συνολική επίδραση - αύξηση στις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	2.534

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

(στ) Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Αναγνώριση δεδουλευμένων εξόδων	180
Συνολική επίδραση - αύξηση στους προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	180

(ζ) Βραχυπρόθεσμα δάνεια , συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις

Αναγνώριση χρηματοδοτικής μίσθωσης (βραχυπρόθεσμου μέρους) η οποία χειριζόταν λογιστικά σαν λειτουργική μίσθωση στις ΕΓΠΛΑ	881
Συνολική επίδραση - αύξηση στα βραχυπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	881

(η) Κέρδη εις νέον

Οι παραπάνω προσαρμογές έγιναν με χρέωση ή πίστωση των αποτελεσμάτων εις νέον την 1 Ιανουαρίου 2004. Η συνολική καθαρή επίπτωση ήταν αύξηση των αποτελεσμάτων εις νέον κατά € 4.706.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

5.4.2 Ίδια κεφάλαια την 31 Δεκεμβρίου 2004 – ΖΗΝΩΝ

	Σημείωση	ΕΓΠΛΑ	Επίδραση μετάβασης	ΔΠΧΠ
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Επενδύσεις σε ακίνητα	α	-	67.072	67.072
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	β	405	(405)	-
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	γ	7.898	(7.898)	-
		8.303	58.769	67.072
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις		517	-	517
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		949	-	949
		1.466	-	1.466
Σύνολο Ενεργητικού		9.769	58.769	68.538
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό κεφάλαιο		3.600	-	3.600
Αποθεματικά		31	-	31
Κέρδη εις νέο	η	585	5.460	6.045
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		4.216	5.460	9.676
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	δ	4.017	49.748	53.765
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	ε	-	2.934	2.934
		4.017	52.682	56.699
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	στ	73	62	135
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		1.403	-	1.403
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων	ζ	60	565	625
		1.536	627	2.163
Σύνολο υποχρεώσεων		5.553	53.309	58.862
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		9.769	58.769	68.538

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Επεξήγηση της επίπτωσης της μετάβασης στα ΔΠΧΠ**(α) Επενδύσεις σε ακίνητα**

Επαναταξινόμηση από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	4.137
Αναγνώριση χρηματοδοτικών μισθώσεων τα οποία χειρίζονταν σαν λειτουργικές μισθώσεις στα ΕΓΠΛΑ	55.000
Επίδραση της διαφοράς μεταξύ εύλογης αξίας και κόστους	7.429
Επαναταξινόμηση δαπανών που σχετίζονται με αγορά επενδυτικών ακινήτων από άυλα περιουσιακά στοιχεία	506
Συνολική επίδραση -αύξηση σε επενδύσεις σε ακίνητα	67.072

Σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ, οι εταιρείες ταξινομούσαν τις επενδύσεις σε ακίνητα κάτω από τα ενσώματα πάγια τα οποία εμφανίζονταν στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις. Σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ, οι επενδύσεις σε ακίνητα ταξινομούνται ξεχωριστά από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια και αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Σε τακτά χρονικά διαστήματα που το κάθε ένα δεν υπερβαίνει τους 6 μήνες, πραγματοποιούνται αποτιμήσεις σύμφωνα με τις οδηγίες της Διεθνούς Επιτροπής Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

(β) Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Επαναταξινόμηση δαπανών που σχετίζονται με αγορά επενδυτικών ακινήτων σε επενδύσεις σε ακίνητα	(506)
Διαφορά αποσβέσεων μεταξύ ΕΓΠΛΑ και ΔΠΧΠ	135
Διαγραφή κεφαλαιοποιημένων δαπανών που δεν πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης άυλων στοιχείων σύμφωνα με ΔΠΧΠ	(34)
Συνολική επίδραση - μείωση σε άυλα περιουσιακά στοιχεία	(405)

(γ) Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Επαναταξινόμηση σε Επενδύσεις σε ακίνητα	(4.137)
Διαγραφή κεφαλαιοποιημένων χρηματοδοτικών μισθώσεων	(3.813)
Διαφορά αποσβέσεων μεταξύ ΕΓΠΛΑ και ΔΠΧΠ	52
Συνολική επίδραση - μείωση στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	(7.898)

Σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις. Στα ΔΠΧΠ, οι επενδύσεις σε ακίνητα ταξινομούνται ξεχωριστά από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα και αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

(δ) Μακροπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις

Αναγνώριση χρηματοδοτικής μίσθωσης (μακροπρόθεσμου μέρους) η οποία χειριζόταν λογιστικά σαν λειτουργική μίσθωση στις ΕΓΠΛΑ	49.748
Συνολική επίδραση - αύξηση στα μακροπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	49.748

Οι μισθώσεις 15 επενδυτικών ακινήτων, όπου η εταιρεία Ζήνων Ακίνητα είναι ο μισθωτής, έχουν χαρακτηριστεί χρηματοδοτικές σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ. Συνεπώς, η εταιρεία έχει αναγνωρίσει τα πάγια και την σχετική υποχρέωση στον ισολογισμό της.

(ε) Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Συνολική επίδραση της αναγνώρισης του αναβαλλόμενου φόρου σύμφωνα με το ΔΛΠ 12	2.934
Συνολική επίδραση - αύξηση στις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	2.934

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

(στ) Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Αναγνώριση δεδουλευμένων εξόδων	62
Συνολική επίδραση - αύξηση στους προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	62

(ζ) Βραχυπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις

Αναγνώριση χρηματοδοτικής μίσθωσης (βραχυπρόθεσμου μέρους) η οποία χειριζόταν λογιστικά σαν λειτουργική μίσθωση στις ΕΓΠΛΑ	565
Συνολική επίδραση - αύξηση στα βραχυπρόθεσμα δάνεια, συμπεριλαμβανομένων υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	565

Οι μισθώσεις 15 επενδυτικών ακινήτων, όπου η εταιρεία Ζήνων Ακίνητα είναι ο μισθωτής, έχουν χαρακτηριστεί χρηματοδοτικές σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ. Συνεπώς, η εταιρεία έχει αναγνωρίσει τα πάγια και την σχετική υποχρέωση στον ισολογισμό της.

(η) Κέρδη εις νέον

Οι παραπάνω προσαρμογές έγιναν με χρέωση ή πίστωση των αποτελεσμάτων εις νέον την 31 Δεκεμβρίου 2004. Η συνολική καθαρή επίπτωση ήταν αύξηση των αποτελεσμάτων εις νέον κατά € 5.460.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

5.4.3 Καθαρά κέρδη 31 Δεκεμβρίου 2004 – ΖΗΝΩΝ

	Σημείωση	ΕΓΠΛΑ	Επίδραση μετάβασης	ΔΠΧΠ
Έσοδα		4.931	-	4.931
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	α	-	1.358	1.358
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	β	(37)	(212)	(249)
Αποσβέσεις ενσώματων πάγιων στοιχείων	γ	(187)	187	-
Έσοδα από τόκους		7	-	7
Λοιπά έξοδα		(182)	-	(182)
Λειτουργικά κέρδη		4.532	1.333	5.865
Χρηματοοικονομικά έξοδα	δ	(2.681)	(394)	(3.075)
Κέρδη προ φόρων		1.851	939	2.790
Φόρος εισοδήματος	ε	(641)	(547)	(1.188)
Καθαρά κέρδη περιόδου		1.210	392	1.602

Επεξήγηση της επίπτωσης της μετάβασης στα ΔΠΧΠ

(α) Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.358
Συνολική επίδραση - αύξηση σε κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.358

Στα ΕΓΠΛΑ, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στο κόστος ενώ στα ΔΠΧΠ στην εύλογη αξία τους.

(β) Άλλα άμεσα έξοδα σχετικά με την ακίνητη περιουσία

Αναταξινόμηση φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας	212
Συνολική επίδραση - αύξηση στα έξοδα άμεσα σχετιζόμενα με την ακίνητη περιουσία	212

Ο φόρος μεγάλης ακίνητης περιουσίας επηρεάζει τη διανομή κερδών σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ. Στα ΔΠΧΠ ο φόρος αναγνωρίζεται ως λειτουργικό έξοδο

(γ) Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων

Στα ΔΠΧΠ οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους και δεν αποσβένονται.

(δ) Χρηματοοικονομικά έξοδα

Επαναφορά κεφαλαίου χρηματοδοτικών μισθώσεων που εξοδοποιήθηκε σύμφωνα με τα ΕΓΠΛΑ	394
Συνολική επίδραση - αύξηση στα Χρηματοοικονομικά έξοδα	394

(ε) Φόρος εισοδήματος

Συνολική επίδραση από αναβαλλόμενη φορολογία	547
Συνολική επίδραση - αύξηση φόρου εισοδήματος	547

Ο φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει την επίδραση της αναβαλλόμενης φορολογίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 12.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

6 Πληροφόρηση κατά τομέα

α) Πρωτεύον τύπος πληροφόρησης – επιχειρηματικοί τομείς

Την 31 Δεκεμβρίου 2005, η Εταιρεία ήταν οργανωμένη σε 3 επιχειρηματικούς τομείς σύμφωνα με το είδος των Επενδύσεων σε Ακίνητα:

Λιανική – κυρίως τραπεζικά υποκαταστήματα

Γραφεία – κυρίως στην Αθήνα

Βιομηχανικά Κτίρια – κυρίως αποθηκευτικοί χώροι, περιλαμβανομένων και θέσεις στάθμευσης.

Ο Όμιλος συμμετείχε επίσης στην παροχή υπηρεσιών σχετικά με ακίνητη περιουσία (εκτιμήσεις και μεσιτεία) μέχρι την 1 Δεκεμβρίου 2004 όταν η επιχειρηματική αυτή δραστηριότητα πουλήθηκε σε συνδεδεμένο μέρος (Σημείωση 19).

Για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2005:

	Βιομηχανικά κτίρια	Γραφεία	Λιανική	Σύνολο
ΠΩΛΗΣΕΙΣ				
Έσοδα ανά τομέα	4.076	9.060	3.728	16.864
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ				
Αποτέλεσμα ανά τομέα (συμπεριλαμβανομένου και του κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία)	8.721	10.267	4.975	23.963
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				(3.137)
Μη κατανεμημένα έσοδα				1.027
Οργανικά έσοδα				21.853
Χρηματοοικονομικά έξοδα				(3.044)
Ζημιά από πώληση συμμετοχής σε κοινοπραξία				(3.543)
Μερίδιο κέρδους από συμμετοχή σε κοινοπραξία				505
Κέρδη προ φόρων				15.771
Φόρος εισοδήματος - Πιστωτικός				8.262
Κέρδη μετά φόρων				24.033
ΛΟΙΠΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ				
Κεφαλαιουχικές προσθήκες	2.655	53.678	169	56.502
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ				
Ενεργητικό				
Στοιχεία ενεργητικού ανά τομέα	52.172	107.541	56.178	215.891
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού				94.901
Συνολικά στοιχεία ενεργητικού				310.792
Παθητικό				
Υποχρεώσεις ανά τομέα	24.349	17.717	11	42.077
Μη κατανεμημένα στοιχεία παθητικού				9.747
Συνολικά στοιχεία παθητικού				51.824

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2004:

	Συνεχιζόμενες δραστηριότητες Επενδύσεις σε ακίνητα				Μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες Υπηρεσίες	Σύνολο
	Βιομηχανικά κτίρια	Γραφεία	Λιανική	Σύνολο		
ΠΩΛΗΣΕΙΣ						
Έσοδα ανά τομέα	3.736	8.651	3.616	16.003	4.736	20.739
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ						
Αποτέλεσμα ανά τομέα						
(συμπεριλαμβανομένου και του κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία)	3.954	10.103	4.736	18.793	911	19.704
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα						(1.632)
Μη κατανεμημένα έσοδα						261
Οργανικά έσοδα						18.333
Χρηματοοικονομικά έξοδα						(8.175)
Μερίδιο κέρδους από συμμετοχή σε κοινοπραξία						801
Κέρδη από πώληση μη συνεχιζόμενων δραστηριοτήτων						5.586
Κέρδη προ φόρων						16.545
Φόρος εισοδήματος						(1.744)
Κέρδη μετά φόρων						14.801
ΛΟΙΠΕΣ						
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ						
Κεφαλαιουχικές προσθήκες	-	1.456	-	1.456	-	1.456
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ						
Ενεργητικό						
Στοιχεία ενεργητικού ανά τομέα	44.744	105.461	54.684	204.889	-	204.889
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού						19.523
Συνολικά στοιχεία ενεργητικού						224.412
Παθητικό						
Υποχρεώσεις ανά τομέα	725	18.180	-	18.905	-	18.905
Μη κατανεμημένα στοιχεία παθητικού						125.497
Συνολικά στοιχεία παθητικού						144.402

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Δεν υπάρχουν συναλλαγές μεταξύ των επιχειρηματικών τομέων. Τα μη κατανεμημένα κόστη αφορούν εταιρικά έξοδα. Τα χρηματοοικονομικά έξοδα που αφορούν το έτος που έληξε στις 31.12.2004 περιλαμβάνουν ζημιές από τον τερματισμό παραγώγων χρηματοοικονομικών προϊόντων συνδεδεμένα με έντοκα δάνεια.

Τα στοιχεία του ενεργητικού ανά τομέα αποτελούνται κυρίως από επενδύσεις σε ακίνητα και εμπορικές απαιτήσεις. Δεν περιλαμβάνουν ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, επενδύσεις, και μη εμπορικές απαιτήσεις και διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα.

Οι υποχρεώσεις ανά τομέα αποτελούνται από λειτουργικές υποχρεώσεις και υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικών μισθώσεων. Δεν περιλαμβάνουν στοιχεία όπως φορολογία, μερίσματα πληρωτέα ή δανεισμό.

Οι κεφαλαιουχικές προσθήκες αφορούν προσθήκες σε επενδύσεις σε ακίνητα και σε ακίνητα υπό κατασκευή τα οποία προορίζονται για μελλοντική χρήση σαν επενδυτικά ακίνητα (Σημείωση 7 και 9).

β) Γεωγραφικοί τομείς

Οι επιχειρηματικοί τομείς του Ομίλου λειτουργούν σε δύο κύριες γεωγραφικές περιοχές και διευθύνονται από την Αθήνα.

Με εξαίρεση τις περιοχές που αναφέρθηκαν, καμία άλλη μεμονωμένη περιοχή δεν συνέβαλε περισσότερο από 10% στο σύνολο των ενοποιημένων πωλήσεων και των εκποιημένων περιουσιακών στοιχείων.

Η τοποθεσία των πελατών είναι ίδια με την τοποθεσία των περιουσιακών στοιχείων.

Ο πίνακας που ακολουθεί παρέχει μια ανάλυση του εισοδήματος από ενοίκια του Ομίλου ανάλογα με την γεωγραφική περιοχή:

	Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	
	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Αθήνα	12.479	11.976
Υπόλοιπη Ελλάδα	4.385	4.027
Σύνολο	16.864	16.003

Η υπόλοιπη Ελλάδα αναφέρεται κυρίως στα Οινόφυτα Βοιωτίας, (που βρίσκονται 50 χιλιόμετρα από την Αθήνα), στη Θεσσαλονίκη, στην Πάτρα και τα Ιωάννινα.

Τα έσοδα του Ομίλου από τις μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες, ύψους €4.736 για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2004, προέρχονται κυρίως από την Αθήνα.

Περιουσιακά στοιχεία ανά γεωγραφικό τομέα.

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Αθήνα	256.423	178.147
Υπόλοιπη Ελλάδα	54.369	46.265
Σύνολο	310.792	224.412

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κεφαλαιουχικές δαπάνες ανά γεωγραφικό τομέα.

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Αθήνα	56.502	1.456
Υπόλοιπη Ελλάδα	-	-
Σύνολο	56.502	1.456

7 Επενδύσεις σε Ακίνητα

	1/1-31/12/2005	1/1-31/12/2004
Υπόλοιπο έναρξης	203.355	198.944
Προσθήκες	3.014	1.456
Πωλήσεις	(221)	-
Καθαρό κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία	7.269	2.955
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	213.417	203.355

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου επανεκτιμήθηκαν σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές (ΣΟΕ ανεξάρτητοι εκτιμητές). Οι εκτιμήσεις βασίστηκαν πρωτογενώς σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ροών λόγω μη ύπαρξης επαρκών τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά.

Στις 17 Νοεμβρίου 2005, η Εταιρεία προέβη σε συμφωνία πώλησης και επαναμίσθωσης με την EFG Eurobank Ergasias Leasing S.A (συνδεδεμένο μέρος) από την οποία άντλησε κεφάλαια ύψους €24.544. Η επαναγορά έχει ταξινομηθεί σαν χρηματοδοτική μίσθωση (Σημείωση 15), διότι η Εταιρεία διαθέτει το δικαίωμα της επαναγοράς του ακινήτου στο τέλος της μίσθωσης για συμβολικό ποσό.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα την 31 Δεκεμβρίου 2005 περιλαμβάνουν τρία (2004-δύο) ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας €42.347 (2004 - €17.023) τα οποία έχουν αποκτηθεί με συμβάσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων (Σημείωση 15).

Σε ορισμένες περιπτώσεις, υπάρχουν περιορισμοί στη δυνατότητα του Ομίλου να πραγματοποιήσει τις αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα σύμφωνα με τον Ελληνικό Νόμο 2778/1999 που αφορά επενδυτικά μέσα ακίνητης περιουσίας (Σημείωση 1) καθώς και στη διανομή μη πραγματοποιηθέντων κερδών εύλογης αξίας που σχετίζονται με επενδύσεις σε ακίνητα σύμφωνα με τον Ελληνικό Νόμο Περί Ανωνύμων Εταιρειών 2190/1920 (όπως τροποποιήθηκε).

8 Συμμετοχή σε Κοινοπραξίες

Ο Όμιλος συμμετείχε με 50% στην κοινοπραξία Ζήνων Ακίνητα Α.Ε., η οποία είχε σαν αντικείμενο την ιδιοκτησία και διαχείριση επενδυτικών ακινήτων. Ο Όμιλος πώλησε το μερίδιο συμμετοχής του στην κοινοπραξία τον Αύγουστο 2005 σε ένα συνδεδεμένο μέρος (Σημείωση 29) ως μέρος του προγράμματος αναδιάρθρωσης στα πλαίσια μετατροπής της Εταιρείας σε εταιρεία επενδύσεων ακίνητης περιουσίας. Η πώληση της συμμετοχής είχε ως αποτέλεσμα ζημία ύψους €3.543, όπως φαίνεται παρακάτω, η οποία περιλαμβάνεται στο λειτουργικό κέρδος που εμφανίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2005.

Έσοδα από την πώληση	1.800
Λογιστική αξία κατά την ημερομηνία της πώλησης	(5.343)
Ζημία από την πώληση	(3.543)

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η μεταβολή της συμμετοχής του Ομίλου στην κοινοπραξία ήταν ως εξής:

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Αρχή της περιόδου	4.838	4.037
Μερίδιο στα καθαρά κέρδη μετά φόρων	505	801
Πωλήσεις	(5.343)	-
Τέλος της περιόδου	-	4.838

Τα παρακάτω ποσά απεικονίζουν τη συμμετοχή του Ομίλου στα στοιχεία ενεργητικού, παθητικού στα έσοδα και στα αποτελέσματα της κοινοπραξίας.

	31/12/2005	31/12/2004
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	-	33.536
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	-	733
Σύνολο Ενεργητικού	-	34.269
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	28.350
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	1.081
Σύνολο υποχρεώσεων	-	29.431
Καθαρή Θέση	-	4.838

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Πωλήσεις	3.379	4.931
Έξοδα (συμπεριλαμβανομένης φορολογίας)	(2.370)	(3.329)
Κέρδος περιόδου	1.009	1.602
Μερίδιο του Ομίλου στο κέρδος περιόδου της κοινοπραξίας	505	801

Δεν υπάρχουν ενδεχόμενες υποχρεώσεις που να προκύπτουν από τη συμμετοχή του ομίλου στην κοινοπραξία, καθώς και ενδεχόμενες υποχρεώσεις για την ίδια την κοινοπραξία.

Η κοινοπραξία δεν είχε εκκρεμείς κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

9 Ενσώματα Πάγια

	Οικόπεδα και κτίρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακιν/σεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2004				
Κόστος	1.214	250	-	1.464
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	-	(28)	-	(28)
Αναπόσβεστη αξία	1.214	222	-	1.436
Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2004				
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2004	1.214	222	-	1.436
Προσθήκες	-	26	-	26
Πωλήσεις	-	(4)	-	(4)
Αποσβέσεις περιόδου	(26)	(88)	-	(114)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2004	1.188	156	-	1.344
31 Δεκεμβρίου 2004				
Κόστος	1.214	272	-	1.486
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(26)	(116)	-	(142)
Αναπόσβεστη αξία	1.188	156	-	1.344
Χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2005				
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2005	1.188	156	-	1.344
Προσθήκες	-	24	53.488	53.512
Αποσβέσεις περιόδου	(26)	(26)	-	(52)
Αναπόσβεστο υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2005	1.162	154	53.488	54.804
31 Δεκεμβρίου 2005				
Κόστος	1.214	296	53.488	54.998
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(52)	(142)	-	(194)
Αναπόσβεστη αξία	1.162	154	53.488	54.804

Για τις χρήσεις 2005 και 2004 δεν υπήρχε περίπτωση απομείωσης των ενσώματων περιουσιακών στοιχείων.

Τα οικόπεδα και κτίρια περιλαμβάνουν ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα που βρίσκονται οδό Λαοδικείας 16, Αθήνα τα οποία χρησιμοποιούνται για διοικητικές υπηρεσίες. Αυτά τα περιουσιακά στοιχεία δεν είναι υποθηκευμένα.

Το Σεπτέμβριο του 2005, ο Όμιλος αγόρασε από τρίτους οικόπεδα και κτίρια στην περιοχή της Νέας Ιωνίας (ευρύτερη περιοχή της Αθήνας) για μελλοντική αξιοποίηση ως επενδυτικά ακίνητα έναντι ποσού €52.000. Η αγορά των περιουσιακών αυτών στοιχείων χρηματοδοτήθηκε κυρίως από έσοδα που προήλθαν από την έκδοση μετοχών τον Αύγουστο 2005 (Σημείωση 13). Η αγορά των περιουσιακών αυτών στοιχείων έγινε με σκοπό την σύναψη σύμβασης λειτουργικής μίσθωσης με την EFG Eurobank Ergasias εικοσαετούς, αρχικά, διάρκειας. Σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης η Εταιρεία οφείλει να πραγματοποιήσει συγκεκριμένες εργασίες αξίας €12.000 περίπου, οι οποίες είναι απαραίτητες για να καταστεί το μίσθιο ικανό για τη χρήση που το προορίζει η μισθώτρια εταιρεία.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

10 Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση

31 Δεκεμβρίου 2004	-
Επίπτωση εφαρμογής ΔΛΠ 32 και 39 (Σημείωση 5)	1.139
1 Ιανουαρίου 2005	1.139
Πωλήσεις	(1.139)
31 Δεκεμβρίου 2005	-

Αυτή η γραμμή χρησιμοποιείται μόνο την 1^η Ιανουαρίου 2005, την ημερομηνία μετάβασης στο ΔΛΠ 32 και ΔΛΠ 39.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση περιλαμβάνουν:

Μη εισηγμένα αξιόγραφα:

Μετοχές εταιρειών εγκαταστημένων στην Ελλάδα 1.139

Οι παραπάνω συμμετοχές πωλήθηκαν το 2005 για ποσό €1.510 αποφέροντας κέρδος €371 (το οποίο εσωκλείεται στο λογαριασμό «Λοιπά Έσοδα»).

11 Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις

	31/12/2005	31/12/2004
Εμπορικές απαιτήσεις	1.655	1.052
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 29)	923	339
Λοιπές απαιτήσεις	2.011	2.083
Εμπορεύσιμα αξιόγραφα	-	1.139
	4.589	4.613
Μείον μη κυκλοφορούν ενεργητικό	89	1.279
Κυκλοφορούν ενεργητικό	4.500	3.334

Όλες οι μη τρέχουσες απαιτήσεις της εταιρείας έχουν λήξη μέσα σε 5 χρόνια από την ημερομηνία σύνταξης του Ισολογισμού.

Η διοίκηση της εταιρείας θεωρεί ότι η αναγραφόμενη αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

Ο Όμιλος εμφάνιζε αυξημένο πιστωτικό κίνδυνο προερχόμενο από δύο σημαντικούς μισθωτές (Όμιλος EFG Eurobank Ergasias και Όμιλος Μαρινόπουλος), σε καθέναν από τους οποίους αναλογεί περισσότερο από 10% του εισοδήματος από τα ενοίκια. Ωστόσο, δεν αναμένονται σημαντικές πιστωτικές ζημιές λόγω της υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας των μισθωτών.

12 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

	31/12/2005	31/12/2004
Καταθέσεις όψεως και ταμείο	37.982	2.762
Βραχυπρόθεσμες προθεσμιακές καταθέσεις	-	7.500
	37.982	10.262

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Το πραγματικό επιτόκιο των καταθέσεων προθεσμίας στις 31 Δεκεμβρίου 2004 ήταν 1,71%. Οι βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις έχουν μέση λήξη μικρότερη των 30 ημερών.

Ο Όμιλος εμφάνιζε αυξημένο πιστωτικό κίνδυνο προερχόμενο από τα ταμειακά και τραπεζικά υπόλοιπα, τα οποία είναι κατατεθειμένα στην μητρική εταιρεία. Εντούτοις, δεν αναμένονται σημαντικές πιστωτικές ζημιές λόγω της υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας του αντισυμβαλλόμενου.

13 Μετοχικό Κεφάλαιο

	Αριθμός μετοχών (χιλ.)	Κοινές μετοχές	Υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου και 31 Δεκεμβρίου 2004	7.038	14.991	20.303	35.294
Έσοδα από έκδοση μετοχών τον Αύγουστο 2005 (μετά από έξοδα έκδοσης ύψους €278)	11.852	25.244	134.478	159.722
Επιπλέον έξοδα λόγω επικείμενης προσφοράς μετοχών (Σημείωση 30)	-	-	(858)	(858)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2005	18.890	40.235	153.923	194.158

Ο συνολικός αριθμός εγκεκριμένων κοινών μετοχών είναι 18.890 χιλιάδες, (31 Δεκεμβρίου 2004 – 7.038 χιλιάδες), με ονομαστική αξία € 2,13 ανά μετοχή. Το μετοχικό κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο.

Η Εταιρεία εξέδωσε 11.852 χιλιάδες κοινές μετοχές με ονομαστική αξία € 2,13 τον Αύγουστο 2005 στους υπάρχοντες μετόχους έναντι συνολικού τιμήματος € 159.722. Τα έσοδα από την έκδοση χρησιμοποιήθηκαν για την αποπληρωμή υφιστάμενων δανείων εν όψει της αλλαγής στο νομικό καθεστώς της Εταιρείας σε Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας σύμφωνα με τον Ελληνικό Νόμο 2778/1999 και για τη χρηματοδότηση της αγοράς ακινήτου στη Νέα Ιωνία (Σημείωση 9).

Η Εταιρεία έχει μία κατηγορία κοινών μετοχών που φέρουν δικαίωμα σε ελάχιστο μέρος ίσο με το 35% των ετήσιων διανεμητέων κερδών σύμφωνα με τον Ν. 2778/1999 και το καταστατικό της.

Η εταιρία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών και ούτε κάποιος από τους υπαλλήλους της συμμετέχει στο πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών της μητρικής εταιρίας.

14 Λοιπά Αποθεματικά

	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικό βάσει φορολογικών νόμων	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2004	393	2.296	2.689
Μεταφορά από κέρδη εις νέον	236	-	236
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2004	629	2.296	2.925
Μεταφορά από κέρδη εις νέον	445	-	445
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2005	1.074	2.296	3.370

Η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη σύμφωνα με τον Ελληνικό Νόμο Περί Ανωνύμων Εταιρειών 2190/1920 να μεταφέρει το 5% των ετήσιων καθαρών κερδών σε τακτικό αποθεματικό μέχρις ότου τα συσσωρευμένα αποθεματικά να ισούνται με το 1/3 του καταβλημένου (κοινού) μετοχικού κεφαλαίου. Αυτό το αποθεματικό δεν μπορεί να διανεμηθεί στους μετόχους της εταιρείας εξαιρουμένης της περίπτωσης ρευστοποίησης.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η Εταιρεία έχει δημιουργήσει αφορολόγητα αποθεματικά, σύμφωνα με διάφορους Ελληνικούς φορολογικούς νόμους με την πάροδο των χρόνων με σκοπό να επιτύχει φορολογικές ελαφρύνσεις, είτε α) αναβάλλοντας την τακτοποίηση των φορολογικών της υποχρεώσεων μέχρις ότου αυτά τα αποθεματικά διανεμηθούν στους μετόχους της εταιρείας, είτε β) απαλείφοντας αποτελεσματικά κάθε μελλοντική πληρωμή φόρου εισοδήματος χρησιμοποιώντας αυτά τα αποθεματικά για να εκδώσει δωρεάν μετοχές στους μετόχους της εταιρείας. Στην περίπτωση που αυτά τα αποθεματικά θα διανεμόνταν στους μετόχους της εταιρείας ως μερίσματα, τα διανεμητέα κέρδη θα φορολογούνταν με τους συντελεστές που ήταν σε ισχύ κατά το σχηματισμό των αποθεματικών. Δεν έχει αναγνωριστεί καμία πρόβλεψη για ενδεχόμενες υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος στο ενδεχόμενο μιας μελλοντικής διανομής τέτοιου είδους αποθεματικών στους μετόχους της εταιρείας, αφού τέτοιου είδους υποχρεώσεις αναγνωρίζονται ταυτόχρονα με την υποχρέωση μερίσματος που σχετίζεται με τέτοιες διανομές.

15 Δάνεια συμπεριλαμβανομένων Υποχρεώσεων Χρηματοδοτικών Μισθώσεων

Όλα τα δάνεια είναι κυμαινόμενου επιτοκίου. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική τους θέση και τις ταμειακές ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ή να μειώνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων διακυμάνσεων. Για να διαχειριστεί ο Όμιλος την έκθεση του σε μεταβολές επιτοκίων στο ομολογιακό δάνειο του προέβη σε σύναψη συμβολαίου ανταλλαγής επιτοκίων κατά τη διάρκεια του 2002 μέσω του οποίου μετέτρεψε το κυμαινόμενο επιτόκιο σε σταθερό. Αυτό το συμβόλαιο ανταλλαγής επιτοκίων τερματίστηκε τον Δεκέμβριο του 2004 αποφέροντας ζημιά €2.745, η οποία συμπεριλαμβάνεται στα χρηματοοικονομικά έξοδα (Σημείωση 22).

	31/12/2005	31/12/2004
Μακροπρόθεσμα		
Τραπεζικά δάνεια	1.000	19.652
Ομολογιακά δάνεια	-	45.000
Υποχρεώσεις Συμβολαίων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	40.149	17.546
	41.149	82.198
Βραχυπρόθεσμα		
Τραπεζικά δάνεια	-	46.167
Υποχρεώσεις Συμβολαίων Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	1.677	480
	1.677	46.647
Σύνολο Δανείων	42.826	128.845

Η λήξη των μακροπρόθεσμων δανείων έχει ως εξής:

	31/12/2005	31/12/2004
Από 1 έως 2 έτη	1.795	523
Από 2 έως 5 έτη	9.517	66.952
Πάνω από 5 έτη	29.837	14.723
	41.149	82.198

Ο Όμιλος αποπλήρωσε όλα τα μακροπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια πριν την ημερομηνία αποπληρωμής τους κατά τη διάρκεια του Αυγούστου 2005 ενόψει της αλλαγής του νομικού καθεστώτος της εταιρείας σε μια εταιρεία επενδύσεων ακίνητης περιουσίας. Η αποπληρωμή ήταν αναγκαία λόγω του νομικού καθεστώτος που διέπει τη λειτουργία των εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία αυτών και το οποίο περιορίζει το ύψος των δανειακών υποχρεώσεων που μία τέτοιου σκοπού εταιρεία μπορεί να αναλάβει.

Η έκθεση των δανειακών υποχρεώσεων του ομίλου σε αλλαγές επιτοκίων και οι συμβατικές ημερομηνίες επαναοτίμησης περιορίζονται σε μία μέγιστη περίοδο επαναοτίμησης διάρκειας 90 ημερών.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Τα πραγματικά επιτόκια που καταβλήθηκαν έχουν ως εξής:

	31/12/2005	31/12/2004
Τραπεζικά δάνεια	3,78%	4,23%
Ομολογιακά δάνεια	2,32%	2,33%
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοδοτικής μίσθωσης	3,00%	2,82%

Η εύλογη αξία αυτών των δανείων κυμαινόμενου επιτοκίου προσέγγιζε την λογιστική τους αξία στις διάφορες ημερομηνίες του ισολογισμού.

Ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε σχέση με τα δάνειά του, αφού όλα τα δάνεια είναι στο λειτουργικό νόμισμα.

Ελάχιστα μισθώματα χρηματοδοτικών μισθώσεων

	31/12/2005	31/12/2004
Μέχρι 1 έτος	3.203	1.078
Από 1 ως 5 έτη	13.348	4.411
Πάνω από 5 έτη	39.070	19.485
	55.621	24.974
Μείον μελλοντικές χρηματοοικονομικές επιβαρύνσεις	(13.795)	(6.948)
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	41.826	18.026

Παρούσα αξία ελάχιστων μισθωμάτων χρηματοδοτικών μισθώσεων

	31/12/2005	31/12/2004
Μέχρι 1 έτος	1.677	480
Από 1 ως 5 έτη	7.968	2.217
Πάνω από 5 έτη	32.181	15.329
	41.826	18.026
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	41.826	18.026

Οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 7).

Κατά τη διάρκεια του Δεκεμβρίου 2003, ο Όμιλος προέβη σε μία σύμβαση πώλησης και επαναμίσθωσης, με τρίτους, με σκοπό τη χρηματοδότηση επένδυσης σε ακίνητη περιουσία. Αυτή η συναλλαγή είχε ως αποτέλεσμα ένα κέρδος €348 που αντιπροσωπεύει τη διαφορά ανάμεσα στα καθαρά έσοδα και την εύλογη αξία του ακινήτου το οποίο είναι αναβαλλόμενο και αποσβένεται κατά τη διάρκεια της σύμβασης των 12 ετών. Τα εισπρακτέα μισθώματα από συμβόλαια υπεκμίσθωσης που σχετίζονται με το παραπάνω ακίνητο, έχουν εκχωρηθεί στον αρχικό μισθωτή ως εγγύηση για οφειλόμενα μισθώματα από τον όμιλο σύμφωνα με τη σύμβαση χρηματοδοτικής σύμβασης.

Στις 17 Νοεμβρίου 2005, ο Όμιλος προέβη σε συμφωνία πώλησης και επαναμίσθωσης με την EFG Eurobank Ergasias Leasing S.A (συνδεδεμένο μέρος) από την οποία άντλησε κεφάλαια ύψους €24.544. Αυτή η συναλλαγή δεν επέφερε κέρδος ή ζημιά, διότι το ακίνητο πωλήθηκε στην εύλογη αξία του. Τα εισπρακτέα μισθώματα από συμβόλαια υπεκμίσθωσης που σχετίζονται με το παραπάνω ακίνητο, έχουν εκχωρηθεί στον αρχικό μισθωτή ως εγγύηση για οφειλόμενα μισθώματα από την Εταιρεία σύμφωνα με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης (Σημείωση 7).

Οι τρεις χρηματοδοτικές μισθώσεις (συμπεριλαμβανομένων και των συμβάσεων πώλησης και επαναμίσθωσης) έχουν αρχική διάρκεια μίσθωσης 12, 15 και 20 ετών αντιστοίχως και είναι κυμαινόμενου επιτοκίου. Ο Όμιλος έχει ένα δικαίωμα επαναγοράς των επενδυτικών ακινήτων για ποσά τα οποία είναι προκαθορισμένα κατά τη σύναψη των μισθώσεων.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Τα μελλοντικά εισπρακτέα ελάχιστα μισθώματα υπό μη ακυρώσιμες υπεκμισθώσεις έχουν ως εξής:

	31/12/2005	31/12/2004
Μέχρι 1 έτος	870	888
Από 1 ως 5 έτη	3.700	3.590
Πάνω από 5 έτη	12.106	13.086
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	16.676	17.564

16 Αναβαλλόμενη Φορολογία Εισοδήματος

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να γίνει συμψηφισμός και εφόσον οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και απαιτήσεις αφορούν την ίδια φορολογική αρχή. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και απαιτήσεις έχουν συμψηφιστεί καθώς σχετίζονται με τη ίδια φορολογική αρχή. Τα συμψηφισμένα ποσά έχουν ως εξής:

	31/12/2005	31/12/2004
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		
- αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις που πρόκειται να ανακτηθούν μετά από 12 μήνες	-	107
- αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις που πρόκειται να ανακτηθούν μέσα σε 12 μήνες	-	-
	-	107
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		
- αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις που πρόκειται να ανακτηθούν μετά από 12 μήνες	-	11.022
- αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις που πρόκειται να ανακτηθούν μέσα σε 12 μήνες	-	-
	-	11.022
	-	10.915

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος έχει ως εξής:

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Αρχή περιόδου	10.915	13.089
Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(10.915)	(2.174)
Τέλος περιόδου	-	10.915

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και απαιτήσεις κατά τη διάρκεια των εξεταζόμενων χρήσεων, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής, είναι οι ακόλουθες:

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις

	Επιταχυνόμενες φορολογικές αποσβέσεις	Επανεκτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2004	5.465	7.799	13.264
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	1.050	497	1.547
Επίδραση αλλαγής του φορολογικού συντελεστή	(1.561)	(2.228)	(3.789)
31 Δεκεμβρίου 2004	4.954	6.068	11.022
Πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων περιόδου	(4.954)	(6.068)	(11.022)
31 Δεκεμβρίου 2005	-	-	-

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις

	Κέρδος από πώληση και επαναμίσθωση	Πρόβλεψη Αποζημίωσης προσωπικού	Αναβαλλόμενα έξοδα	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2004	122	19	34	175
(Πίστωση) /Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων του τρέχοντος έτους	(7)	(11)	1	(17)
Επίδραση αλλαγής του φορολογικού συντελεστή	(35)	(6)	(10)	(51)
31 Δεκεμβρίου 2004	80	2	25	107
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων περιόδου	(80)	(2)	(25)	(107)
31 Δεκεμβρίου 2005	-	-	-	-

17 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	31/12/2005	31/12/2004
Προμηθευτές	470	116
Λοιπές υποχρεώσεις	1.453	1.754
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 29)	2.183	1.240
	4.106	3.110

Η διοίκηση της εταιρείας κρίνει ότι η λογιστική αξία των προμηθευτών προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

18 Έσοδα

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα	16.864	16.003

Η περίοδος μισθώσεων κατά την διάρκεια της οποίας ο Όμιλος μισθώνει τις επενδύσεις σε ακίνητα κάτω από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης, είναι τουλάχιστον 12 έτη. Τα ενοίκια αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων σε σχέση με το Δ.Τ.Κ. προσαυξημένο έως και 2%.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Τα υπάρχοντα συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων δεν περιλαμβάνουν ενδεχόμενα μισθώματα.

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) μισθώματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, είχαν ως εξής:

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Μέχρι 1 έτος	20.149	16.480
Από 1 έως 5 έτη	85.748	65.417
Πάνω από 5 έτη	88.756	73.087
	194.653	154.984

19 Μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες – τομέας παροχής υπηρεσιών

Την 1 Δεκεμβρίου 2004, ο Όμιλος πώλησε τις υπηρεσίες εκτιμήσεων και μεσιτείας ως μέρος του προγράμματος αναδιάρθρωσης ενόψει της αλλαγής του νομικού του καθεστώτος σε Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας. Η παροχή των παραπάνω υπηρεσιών αποτελεί ξεχωριστό επιχειρηματικό τομέα και πωλήθηκε σε συνδεδεμένο μέρος (Eurobank Property Services) έναντι τιμήματος € 6.000 αποφέροντας κέρδος προ φόρων ύψους € 5.586. Ο φόρος ανήλθε σε €1.955 (Σημείωση 23).

Στοιχεία ενεργητικού και παθητικού των μη συνεχιζόμενων δραστηριοτήτων ήταν τα ακόλουθα:

Ενεργητικό	
Μη κυκλοφορούν	35
Κυκλοφορούν	530
	565
Παθητικό	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	151
	151
Καθαρή θέση	414

Τα αποτελέσματα των μη συνεχιζόμενων δραστηριοτήτων ήταν τα ακόλουθα:

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Έσοδα	-	4.736
Λειτουργικά έξοδα	-	(3.825)
Κέρδη προ φόρων	-	911
Φόρος εισοδήματος	-	(502)
Κέρδη από συνήθεις δραστηριότητες μετά φόρων	-	409
Κέρδη από πώληση επιχειρηματικού τομέα	-	3.631
	-	4.040

Οι ταμειακές ροές των μη συνεχιζόμενων δραστηριοτήτων ήταν οι ακόλουθες:

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	-	409
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	-	-
Ταμειακές ροές από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες	-	-
Σύνολο ταμειακών ροών	-	409
Κέρδη από πώληση (μετά φόρων)	-	4.045
	-	4.454

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

20 Λοιπά άμεσα λειτουργικά έξοδα

Τα λοιπά άμεσα λειτουργικά έξοδα περιλαμβάνουν τα ακόλουθα.

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Φόροι ακινήτων	506	490
Ασφαλιστικά και άλλα έξοδα	139	146
Σύνολο χρηματοοικονομικού κόστους	645	636

Τα άμεσα λειτουργικά έξοδα που πραγματοποιήθηκαν σε ενοικιασμένη και μη ενοικιασμένη ακίνητη περιουσία ήταν τα εξής.

	1/1-31/12/2005	1/1-31/12/2004
Μισθωμένα ακίνητα	1.988	626
Μη μισθωμένα ακίνητα	8	10
	1.996	636

21 Παροχές σε Εργαζόμενους

	1/1 – 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Μισθοί και ημερομίσθια	130	1.046
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	27	187
Λοιπές παροχές σε εργαζόμενους	48	191
Κέρδη διανεμόμενα στο προσωπικό	-	142
Σύνολο παροχών σε εργαζόμενους	205	1.566
Μείον: Οι αποδιδόμενες σε διακοπτόμενες δραστηριότητες	-	1.170
Οι αποδιδόμενες σε συνεχιζόμενες δραστηριότητες	205	396

22 Χρηματοοικονομικά Έξοδα

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Τόκοι δανείων	2.812	3.726
Τόκοι από συμβόλαια ανταλλαγής επιτοκίου	-	1.350
Ζημίες από πρόωρη λήξη συμβολαίου ανταλλαγής επιτοκίων	-	2.745
Λοιπά	232	354
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	3.044	8.175

23 Φόρος Εισοδήματος

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Τρέχων φόρος	2.653	3.917
Αναβαλλόμενος φόρος (Σημείωση 16)	(10.915)	(2.174)
	(8.262)	1.743
Μείον: αποδιδόμενο σε μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες	-	(2.457)
Αποδιδόμενο σε συνεχιζόμενες δραστηριότητες	(8.262)	(714)

Ο φόρος εισοδήματος του Ομίλου διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας το σταθμισμένο μέσο φορολογικό συντελεστή που εφαρμόζεται στα κέρδη των ενοποιημένων εταιρειών ως ακολούθως:

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Κέρδη προ φόρων από:		
-Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες	15.771	10.047
- Μη Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες	-	6.497
Φορολογητέο κέρδος προ φόρων	15.771	16.544
Φόρος εισοδήματος βάσει φορολογικού συντελεστή 32% (2004-35%)	5.047	5.790
Φόρος 0,3% επί του μέσου όρου της εύλογης αξίας των ακινήτων επένδυσης και των διαθεσίμων για περίοδο 29/9-31/12/2005	236	-
Μη αναγνωριζόμενες φορολογητέες προσωρινές διαφορές μέχρι την ημερομηνία αλλαγής του φορολογικού καθεστώτος	(2.994)	-
Μη φορολογηθέντα έσοδα	(1.073)	-
Επιπρόσθετος φόρος σε έσοδα ενοικίων	375	444
Επίδραση αλλαγής φορολογικού συντελεστή	-	(3.740)
Αποαναγνώριση της καθαρής αναβαλλόμενης υποχρέωσης που οφείλεται σε αλλαγή φορολογικού συντελεστή	-	(785)
Μη εκπιπτόμενα έξοδα	90	314
Αποαναγνώριση της καθαρής αναβαλλόμενης υποχρέωσης που οφείλεται σε αλλαγή φορολογικής βάσης των μελλοντικών φορολογικών εσόδων (Σημείωση 16)	(10.915)	-
Επίδραση ζημίας από πώληση συμμετοχής σε κοινοπραξία	1.134	-
Επίδραση του μεριδίου των επενδύσεων από κοινοπραξίες	(162)	(280)
Συνολικός Φόρος	(8.262)	1.743
Αποδίδεται σε:		
-Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες	(8.262)	(714)
- Μη Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες	-	2.457
Συνολικός Φόρος	(8.262)	1.743

Το Δεκέμβριο του 2004 οι φορολογικοί συντελεστές για τα οικονομικά έτη που έληξαν την ή μετά την 31^η Δεκεμβρίου 2004 μειώθηκαν από 35% σε 32% με περαιτέρω προοδευτικές μειώσεις των φορολογικών συντελεστών έως και 25% για τα οικονομικά έτη που θα λήξουν την ή μετά την 31^η Δεκεμβρίου 2007.

Ως συνέπεια της αλλαγής του νομικού καθεστώτος της εταιρίας σε Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, η φορολογία, με ισχύ από της 29 Σεπτεμβρίου 2005, καθορίζεται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της σε ακίνητα και των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων με φορολογικό συντελεστή 0,3% και όχι βάσει των προ φόρων κερδών.

24 Μέρισματα ανά μετοχή

Στις 30 Δεκεμβρίου 2004, η Εταιρεία πλήρωσε μέρισμα €1.830 (€0,26 ανά μετοχή) από τα κέρδη της χρήσης 2003 κατόπιν εγκρίσεως από την τακτική γενική συνέλευση στις 30 Ιουνίου 2004.

Στις 3 Δεκεμβρίου 2004, η διοίκηση της εταιρείας ανακοίνωσε ότι στις 10 Δεκεμβρίου 2004 θα διανείμει προμέρισμα ύψους €2.042 (€0,29 ανά μετοχή) από τα κέρδη της χρήσης 2004. Το προμέρισμα πληρώθηκε στους μετόχους στις 10 Δεκεμβρίου 2004. Στις 9 και 10 Οκτωβρίου 2005, η Εταιρεία πλήρωσε τελικό μέρισμα ύψους €985 (€0,14 ανά μετοχή) για τη χρήση 2004 κατόπιν εγκρίσεως από την τακτική γενική συνέλευση στις 30 Ιουνίου 2005.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν το εκτιμώμενο ελάχιστο μέρισμα που υποχρεούται να διανείμει η Εταιρεία για κάθε μία από τις αναφερόμενες περιόδους καθώς και οποιοδήποτε επιπλέον ποσό έχει εγκριθεί από τη διοίκηση ή τους μετόχους.

25 Κέρδη ανά μετοχή**Συνεχιζόμενες δραστηριότητες**

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια του έτους, εξαιρουμένων των ιδίων μετοχών που είχε στη κατοχή της η Εταιρεία.

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	24.033	10.761
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία (χιλιάδες)	11.454	7.038
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	2,10	1,53

Μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή απεικονίζουν στοιχεία από μη συνεχιζόμενες Δραστηριότητες κατά την διάρκεια της περιόδου.

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Καθαρά κέρδη που αναλογούν στους μετόχους	-	4.040
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία (χιλιάδες)	11.454	7.038
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)	0,00	0,57

Τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή είναι τα ίδια με τα βασικά κέρδη ανά μετοχή για όλες τις εικονιζόμενες περιόδους, διότι δεν υπήρχαν πιθανές προσαρμοσμένες κοινές μετοχές.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

26 Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες

	Σημείωση	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Καθαρό κέρδος περιόδου		24.033	14.801
Προσαρμογές για:			
Λοιπά κέρδη και ζημιές		3,455	(29)
Λοιπά έσοδα		(532)	-
Έσοδα από τόκους		(246)	(133)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	22	3,044	8,175
Φόρος	23	(8.262)	1,743
Κέρδη από την πώληση μη συνεχιζόμενων δραστηριοτήτων	19	-	(5.586)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	9	52	114
Αύξηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	7	(7.269)	(2.955)
Κέρδη από πώληση ενσώματων παγίων στοιχείων	7	(15)	-
Μέρος κέρδους συμμετοχής σε κοινοπραξία	8	(505)	(801)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες προ μεταβολών κεφαλαίου κίνησης		13.755	15.329
(Αύξηση) / μείωση απαιτήσεων		(1.166)	4.987
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων		996	(2.832)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		13.585	17.484

27 Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Ο Όμιλος δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2005. Η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις για την ανέλεγκτη φορολογικά χρήση και θεωρεί ότι έχουν ήδη γίνει επαρκείς προβλέψεις στις παρούσες οικονομικές καταστάσεις.

Κατά τη διάρκεια του Νοεμβρίου 2005, οι φορολογικές αρχές κατέληξαν ότι η Εταιρεία και η ΕΛΔΕΠΑ θα επιβαρυνθούν με επιπλέον φόρο εισοδήματος, ΦΠΑ και πρόστιμα συνολικού ύψους €3.320 σε σχέση με έλεγχο που διενεργήθηκε αναφορικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις έως και 31 Δεκεμβρίου 2004. Η Διοίκηση της Εταιρείας, στηριζόμενη στη γνώμη των συμβούλων της για φοροτεχνικά θέματα, εκτιμά ότι υπάρχει σοβαρή βάση αμφισβήτησης και θα προβεί ένδικο σε διεκδίκηση ακύρωσης του επιπλέον φόρου εισοδήματος, ΦΠΑ και προστίμων και μέχρι ποσού €2.874. Το υπόλοιπο ποσό ύψους €446 θα γίνει αποδεκτό και θα αποδοθεί σε μελλοντικές περιόδους. Η διοίκηση εκτιμά ότι δεν απαιτείται επιπλέον πρόβλεψη για τα παραπάνω ποσά καθώς έχουν ήδη γίνει επαρκείς προβλέψεις σε κάθε μία από τις χρήσεις που ελέγχθηκαν σύμφωνα με τις λογιστικές αρχές της Εταιρείας.

28 Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

	31/12/2005	31/12/2004
Κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις που σχετίζονται με την περαιτέρω αξιοποίηση των επενδύσεων σε ακίνητα	12.000	2.723

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

29 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Ο Όμιλος ελέγχεται από την EFG Eurobank Ergasias (που εδρεύει στην Αθήνα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών, Ελλάδα), η οποία κατέχει το 70,9% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Το υπόλοιπο 13,2 % και 15,9 % του μετοχικού κεφαλαίου κατέχεται από τη Lamda Development A.E. (μία εταιρεία που ελέγχεται από την οικογένεια Λάτση) και την REIB Europe Investments Limited (μία θυγατρική της Deutsche Bank). Ο τελικός μέτοχος (απόλυτη μητρική) που ελέγχει τον Όμιλο είναι η οικογένεια Λάτση.

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

α) Έσοδα από μισθώματα και παροχή υπηρεσιών

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Ληφθέντα έσοδα από ενοίκια		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	3.177	3.086
Λοιπές θυγατρικές της μητρικής	360	303
Συνδεδεμένη της μητρικής	1.266	1.220
Κοινοπραξία (Ζήνων Ακίνητα Α.Ε.)	5	4
	<u>4.808</u>	<u>4.613</u>
Πώληση υπηρεσιών		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	-	3.629
Λοιπές θυγατρικές της μητρικής	-	56
Κοινοπραξία (Ζήνων Ακίνητα Α.Ε.)	-	148
	<u>-</u>	<u>3.833</u>
Σύνολο	<u>4.808</u>	<u>8.446</u>

β) Έξοδα που αφορούν παροχή υπηρεσιών και εργασίες ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Διαχειριστικές υπηρεσίες		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	1.351	-
Εργασίες ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας		
Θυγατρική της απόλυτης μητρικής (Lamda Estate Development)	2.164	618
Σύνολο	<u>3.515</u>	<u>618</u>

Τα διαχειριστικά έξοδα αφορούν ποσά πληρωτέα στην EFG Eurobank Ergasias A.E. σχετικά με την διαχείριση των ακινήτων επένδυσης και λοιπές διοικητικές υπηρεσίες από την 1^η Ιανουαρίου 2005.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

γ) Χρηματοοικονομικά έξοδα από δανεισμό

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Τραπεζικά και ομολογιακά δάνεια		
Μητρική	936	1.519
Θυγατρική της απόλυτης μητρικής (EFG Private Bank Lux)	1.242	1.945
Υποχρεώσεις συμβολαίων χρηματοοικονομικών μισθώσεων		
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	492	417
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα (συμβόλαιο ανταλλαγής επιτοκίων)		
Μητρική	-	4.095
Σύνολο	2.670	7.976

δ) Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Μητρική	237	82

ε) Μεταφορές κεφαλαίων

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Καθαρές ταμειακές εισροές / (εκροές) από χρηματοδοτικές συμφωνίες		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	(64.819)	-
Θυγατρική της μητρικής (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	23.950	(248)
Θυγατρική της απόλυτης μητρικής (EFG Private Bank Lux)	(45.000)	-
Σύνολο	(85.869)	(248)

στ) Έσοδα από πωλήσεις επιχειρηματικών τομέων, κοινοπραξιών και μετοχών

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	1.477	-
Μέτοχοι σε εταιρείες του ομίλου πέραν της μητρικής	1.587	-
Θυγατρική (Eurobank Υπηρεσίες Ακινήτων A.E.)	245	6.000
Σύνολο	3.309	6.000

ζ) Αμοιβές και παροχές διοίκησης

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές σε εργαζομένους	-	95

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

η) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	1/1 - 31/12/2005	1/1 - 31/12/2004
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 11)		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	-	0
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	923	339
Σύνολο	923	339
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 17)		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	1.756	347
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	427	893
Σύνολο	2.183	1.240
Δάνεια που περιλαμβάνουν υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων (Σημείωση 15)		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	1.000	65.819
Θυγατρική (EFG Eurobank Ergasias Leasing A.E.)	38.593	14.637
Θυγατρική (EFG Private Bank Luxemburg)	-	45.000
Σύνολο	39.593	125.456
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημείωση 12)		
Μητρική (EFG Eurobank Ergasias A.E.)	37.926	2.701
Σύνολο	37.926	2.701

θ) Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Δεν υπήρχαν δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις μεταξύ του Ομίλου και των συνδεδεμένων μερών.

30 Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του ισολογισμού**Συνδυασμένη προσφορά μετοχών**

Η Εταιρεία είναι στη διαδικασία ολοκλήρωσης αρχικής δημόσιας προσφοράς κοινών μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Η εγγώρια προσφορά αναμένεται να ολοκληρωθεί μέχρι τον Απρίλιο 2006 και θα αποφέρει αύξηση ύψους € 85.000 περίπου στα ίδια κεφάλαια της εταιρείας. Τα έσοδα από την προσφορά αναμένεται να χρησιμοποιηθούν κυρίως για τη χρηματοδότηση μελλοντικών αγορών επενδυτικών ακινήτων όταν προκύψουν επενδυτικές ευκαιρίες.

Έκθεση Ελέγχου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Eurobank Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας

Ελέγξαμε το συνημμένο ενοποιημένο ισολογισμό του Ομίλου της Eurobank Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («Ομίλος») στις 31 Δεκεμβρίου 2005 και τις σχετικές ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων, ταμειακών ροών και μεταβολών ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου της εταιρικής χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2005. Η ευθύνη της σύνταξης των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων βαρύνει τη διοίκηση της Εταιρείας. Η δική μας ευθύνη περιορίζεται στη διαμόρφωση και τη διατύπωση γνώμης επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων με βάση το διενεργηθέντα έλεγχο.

Ο έλεγχός μας διενεργήθηκε σύμφωνα με τα Ελληνικά Ελεγκτικά Πρότυπα που είναι εναρμονισμένα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν το σχεδιασμό και την εκτέλεση του ελεγκτικού έργου κατά τρόπο που διασφαλίζει με εύλογη βεβαιότητα ότι οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδεις ανακρίβειες και παραλείψεις. Ο έλεγχος περιλαμβάνει την εξέταση, σε δειγματοληπτική βάση, αποδεικτικών στοιχείων που υποστηρίζουν τα ποσά και τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις. Ο έλεγχος επίσης περιλαμβάνει την αξιολόγηση των λογιστικών αρχών που ακολουθήθηκαν, των εκτιμήσεων της διοίκησης της Εταιρείας και γενικότερα της παρουσίας των δεδομένων στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Πιστεύουμε ότι ο έλεγχος που διενεργήθηκε παρέχει επαρκή βάση για τη διαμόρφωση της γνώμης μας.

Κατά τη γνώμη μας, οι προαναφερόμενες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν ακριβοδίκαια την οικονομική θέση του Ομίλου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2005, καθώς και τα αποτελέσματα των εργασιών του και τις ταμιακές ροές του Ομίλου της χρήσης που έληξε αυτή την ημερομηνία, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Επιπλέον, κατά τη γνώμη μας, οι προαναφερόμενες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν ακριβοδίκαια την οικονομική θέση του Ομίλου κατά την 31 Δεκεμβρίου 2005, καθώς και τα αποτελέσματα των εργασιών του και τις ταμιακές ροές της χρήσης που έληξε αυτή την ημερομηνία, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης όπως αυτά εκδίδονται από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων.

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ



Κυριάκος Ριρής
ΑΜ ΣΟΕΛ 12111
PricewaterhouseCoopers

Αθήνα, 8 Φεβρουαρίου 2006

EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ
ΑΡ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ 11/352/21.9.2005
ΕΑΡΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΛΑΟΔΙΚΕΙΑΣ 16, 115 28, ΑΘΗΝΑ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ 31.12.2005

ΔΙΑ	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ & ΚΤΙΡΙΟΥ	ΤΟΠΟΘΕΙΑ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ Τ.Μ. ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ	ΑΣΙΑ ΚΤΙΡΙΩΣ (1)	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΣΙΑ (2)	ΑΣΙΑ ΑΠΟΒΛΗΣ (3)	% ΕΠΙ ΣΥΝΟΛΟΥ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ	ΥΠΕΡΑΣΙΑ (3)-(1)	ΤΡΕΚΟΥΤΑ ΧΡΗΝ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΣΥΝΘΕΣΙΑ	ΑΦΑΛΟΖΟΜΕΝΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	ΚΑΥΤΙΣΤΟΜΟΙ ΚΙΝΗΤΟΙ	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΕΤΟΧΗΣ			ΛΟΓΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΕΙΕΣ
													ΜΕΤΟΧΕΣ	ΧΡΟΝΟΣ ΚΑΙ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΜΕΤΟΧΗΣ	ΜΗΝΙΑΙΟ ΜΕΣΟΛΑΒ 31/12/2005	
1	Κτίριο γραφείων με κατάστημα στο ορόφιο	Σταθού 48 Αθήνα	457,07	3.712,00	15.090.841,62	5.060.145,02	13.270.109,05	-1.190.832,82	Κτίριο γραφείων με κατάστημα	Αρ. Συμβολαίου Περίσσειας 2055131, Διάκριση 1/1/2005-1/1/2006, καί Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων 437251, Διάκριση 1/1/2005-1/1/2006, καί Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ευλόγης 14817	3.815.742		ΑΒΟΓ ΓΛΟΥ	20 Ετη (2005 - 2021)	55.620,63	Χρηματοδοτική μίσθωση
2	Συγκρότημα 3 κτιρίων γραφείων	Αγίου Δημητρίου 63 Αθήνα	26.635,05	26.331,85	37.279.865,23	1.701.558,14	42.362.255,00	5.082.666,77	Κτίριο γραφείων	Αρ. Συμβολαίου Περίσσειας 2055129, Διάκριση 1/1/2005-1/1/2006, καί Αρ. Συμβολαίου Περίσσειας 437253, Διάκριση 1/1/2005-1/1/2006, καί Αρ. Συμβολαίου Περίσσειας ΑΤΒ 10377129, Διάκριση 18/2004-1/1/2005	15.147.725		Eurobank Ergasias	Ασφατού χρόνου	12,18	
										Αρ. Συμβολαίου Περίσσειας 437251, Διάκριση 1/1/2005-1/1/2006, καί Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ευλόγης 14817			ΑΒΟΓ ΓΛΟΥ	12 Ετη (2005 - 2014)	33.287,45	
										Αρ. Συμβολαίου Περίσσειας 437251, Διάκριση 1/1/2005-1/1/2006, καί Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ευλόγης 14817			ΦΑΜΑΡ ΑΒΕ	12 Ετη (2005 - 2014)	47.859,78	
										Αρ. Συμβολαίου Περίσσειας 437251, Διάκριση 1/1/2005-1/1/2006, καί Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ευλόγης 14817			DIA Helas	12 Ετη (2005 - 2014)	20.428,11	
										Αρ. Συμβολαίου Περίσσειας 437251, Διάκριση 1/1/2005-1/1/2006, καί Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ευλόγης 14817			Carrefour Mannopoulos	12 Ετη (2005 - 2014)	3.521,03	
										Αρ. Συμβολαίου Περίσσειας 437251, Διάκριση 1/1/2005-1/1/2006, καί Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ευλόγης 14817			Carrefour Mannopoulos	12 Ετη (2005 - 2014)	39.111,23	
										Αρ. Συμβολαίου Περίσσειας 437251, Διάκριση 1/1/2005-1/1/2006, καί Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ευλόγης 14817			Μαρινόπουλος ΑΒΕΤΕ	12 Ετη (2005 - 2014)	863,80	
										Αρ. Συμβολαίου Περίσσειας 437251, Διάκριση 1/1/2005-1/1/2006, καί Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ευλόγης 14817			Sophora	12 Ετη (2005 - 2014)	8.369,34	
										Αρ. Συμβολαίου Περίσσειας 437251, Διάκριση 1/1/2005-1/1/2006, καί Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ευλόγης 14817			ΦΑΜΑΡ ΑΒΕ	12 Ετη (2005 - 2014)	52.824,32	
										Αρ. Συμβολαίου Περίσσειας 437251, Διάκριση 1/1/2005-1/1/2006, καί Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ευλόγης 14817			ΦΑΜΑΡ ΑΒΕ	12 Ετη (2005 - 2014)	107,98	
										Αρ. Συμβολαίου Περίσσειας 437251, Διάκριση 1/1/2005-1/1/2006, καί Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ευλόγης 14817			Μαρινόπουλος ΑΒΕΤΕ	12 Ετη (2005 - 2014)	2.881,94	
										Αρ. Συμβολαίου Περίσσειας 437251, Διάκριση 1/1/2005-1/1/2006, καί Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ευλόγης 14817			ΦΑΜΑΡ ΑΒΕ	12 Ετη (2005 - 2014)	8.602,30	
										Αρ. Συμβολαίου Περίσσειας 437251, Διάκριση 1/1/2005-1/1/2006, καί Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ευλόγης 14817			Sophora	12 Ετη (2005 - 2014)	5.210,80	
										Αρ. Συμβολαίου Περίσσειας 437251, Διάκριση 1/1/2005-1/1/2006, καί Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ευλόγης 14817			Carrefour Mannopoulos	12 Ετη (2005 - 2014)	44.869,52	
										Αρ. Συμβολαίου Περίσσειας 437251, Διάκριση 1/1/2005-1/1/2006, καί Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ευλόγης 14817			Μαρινόπουλος ΑΒΕΤΕ	12 Ετη (2005 - 2014)	5.328,86	
										Αρ. Συμβολαίου Περίσσειας 437251, Διάκριση 1/1/2005-1/1/2006, καί Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ευλόγης 14817			ΦΑΜΑΡ ΑΒΕ	12 Ετη (2005 - 2014)	48.866,92	
										Αρ. Συμβολαίου Περίσσειας 437251, Διάκριση 1/1/2005-1/1/2006, καί Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ευλόγης 14817			ΦΑΜΑΡ ΑΒΕ	12 Ετη (2005 - 2014)	2.882,49	
3	Τριτομικό κτίσιον	Πατισίο Δημοκρατίας 9 Αθήνα	249,38	383,37	603.391,14	419.884,80	891.017,00	287.625,86	Τριτομικό κτίσιον	Αρ. Συμβολαίου Περίσσειας 2055121, Διάκριση 1/1/2005-1/1/2006, καί Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ευλόγης 14807	319.007		Eurobank Ergasias	12 Ετη (2005 - 2011)	3.622,21	
4	Τριτομικό κτίσιον	Αγίου 77Α Θεσσαλονίκης	1.175,00	433,50	166.981,34	282.123,02	643.056,00	476.074,66	Τριτομικό κτίσιον	Αρ. Συμβολαίου Περίσσειας 2055118, Διάκριση 1/1/2005-1/1/2006, καί Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ευλόγης 14807	361.037		Eurobank Ergasias	12 Ετη (2005 - 2011)	4.185,55	
5	Τριτομικό κτίσιον	28ης Οκτωβρίου Ιωάννινα	1.575,87	457,88	266.656,85	385.455,54	1.223.382,00	956.725,15	Τριτομικό κτίσιον	Αρ. Συμβολαίου Περίσσειας 437212, Διάκριση 1/1/2005-1/1/2006, καί Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ευλόγης 14789	373.188		Eurobank Ergasias	12 Ετη (2005 - 2011)	10.100,00	
6	Τριτομικό κτίσιον	Γ. Τσιόλα και Πυλίου 100 Σόφια	276,59	368,52	145.735,99	178.452,27	741.431,00	595.695,01	Τριτομικό κτίσιον	Αρ. Συμβολαίου Περίσσειας 2055113, Διάκριση 1/1/2005-1/1/2006, καί Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ευλόγης 14807	312.423		Eurobank Ergasias	12 Ετη (2005 - 2011)	2.535,55	
7	Τριτομικό κτίσιον	Κρεζόνου και Φαρμακίου Χαλκίδα	1.460,00	292,50	113.696,18	160.225,68	446.504,00	335.807,82	Τριτομικό κτίσιον	Αρ. Συμβολαίου Περίσσειας 2055116, Διάκριση 1/1/2005-1/1/2006, καί Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ευλόγης 14807	272.447		Eurobank Ergasias	12 Ετη (2005 - 2011)	1.962,21	
8	Κτίριο γραφείων με τριτομικό κτίσιον στο ορόφιο	Πατισίο Δημοκρατίας 22 Θεσσαλονίκη	221,90	1.166,96	819.722,53	1.144.039,66	3.525.312,00	2.708.589,47	Κτίσιον και τριτομικό κτίσιον	Αρ. Συμβολαίου Περίσσειας 2055117, Διάκριση 1/1/2005-1/1/2006, καί Αρ. Συμβολαίου Ακινήτων Ευλόγης 14803	894.373		Eurobank Ergasias	13 Ετη (2005 - 2011)	21.733,32	

9	Τριμηνία κατάσταση	Αγίου Ανδρέα 26 Παύρο	311,25	1.107,40	658.119,84	782.952,15	2.598.538,00	0,95%	2.278.418,16	Τριμηνία κατάσταση	Αρ. Συμβολαίου Περίστας 2055115, Διάπραξη 11/2005-11/2006, κα Αρ. Συμβολαίου Αρμελίας Εύβοιας 431780, Διάπραξη 11/2005-11/2006, κα Αρ. Συμβολαίου Αρμελίας Εύβοιας 46301, Διάπραξη 11/2005-11/2006	802.761
10	Τριμηνία κατάσταση	Βορκαλός Κωνσταντίνου 2 Εύβοιας	132,25	238,56	583.179,36	202.696,94	442.579,00	0,14%	-140.600,36	Τριμηνία κατάσταση	Αρ. Συμβολαίου Περίστας 2055120, Διάπραξη 11/2005-11/2006, κα Αρ. Συμβολαίου Αρμελίας Εύβοιας 432715, Διάπραξη 11/2005-11/2006, κα Αρ. Συμβολαίου Αρμελίας Εύβοιας 46292, Διάπραξη 11/2005-11/2006	259.135
11	Τριμηνία κατάσταση	Δημητριάδης 171 Βόλος	541,56	340,96	307.625,28	469.266,94	1.728.010,00	0,95%	1.418.394,72	Τριμηνία κατάσταση	Αρ. Συμβολαίου Περίστας 2054837, Διάπραξη 11/2005-11/2006, κα Αρ. Συμβολαίου Αρμελίας Εύβοιας 432747, Διάπραξη 11/2005-11/2006, κα Αρ. Συμβολαίου Αρμελίας Εύβοιας 46297, Διάπραξη 11/2005-11/2006	399.845
12	Τριμηνία κατάσταση	Υμνός 62 κα Κόνιακος Παύρος	236,76	362,00	288.254,24	696.055,08	1.027.426,00	0,33%	739.171,76	Τριμηνία κατάσταση	Αρ. Συμβολαίου Περίστας 2055135, Διάπραξη 11/2005-11/2006, κα Αρ. Συμβολαίου Αρμελίας Εύβοιας 432746, Διάπραξη 11/2005-11/2006, κα Αρ. Συμβολαίου Αρμελίας Εύβοιας 46298, Διάπραξη 11/2005-11/2006	383.785
13	Κρίση γραφείου με τριμηνία κατάσταση στο ετήσιο	Κρίση 117 Μπορζο	1.014,45	2.769,72	7.432.658,30	2.798.843,37	7.893.238,00	2,55%	460.579,70	Τριμηνία κατάσταση	Αρ. Συμβολαίου Περίστας 2055135, Διάπραξη 11/2005-11/2006, κα Αρ. Συμβολαίου Αρμελίας Εύβοιας 432746, Διάπραξη 11/2005-11/2006, κα Αρ. Συμβολαίου Αρμελίας Εύβοιας 46298, Διάπραξη 11/2005-11/2006	14.192.480
14	Δύο κρίση γραφείου με ετήσιο και τριμηνία στο ετήσιο	Αγίου Κωνσταντίνου 59-61 Μπορζο	5.974,22	14.084,54	29.400.037,19	9.955.250,68	28.625.866,00	9,25%	-774.151,19	Γραφείο και ετήσιο	Αρ. Συμβολαίου Περίστας 2055123, Διάπραξη 11/2005-11/2006, κα Αρ. Συμβολαίου Αρμελίας Εύβοιας 432752, Διάπραξη 11/2005-11/2006, κα Αρ. Συμβολαίου Αρμελίας Εύβοιας 46299, Διάπραξη 11/2005-11/2006	
15	Κρίση γραφείου	Βορκαλός 4 κα Κωνσ. Αβέρω	208,15	1.131,04	1.917.396,74	815.621,81	2.557.316,00	0,83%	639.919,26	Γραφείο	Αρ. Συμβολαίου Περίστας 2055124, Διάπραξη 11/2005-11/2006, κα Αρ. Συμβολαίου Αρμελίας Εύβοιας 432702, Διάπραξη 11/2005-11/2006, κα Αρ. Συμβολαίου Αρμελίας Εύβοιας 46299, Διάπραξη 11/2005-11/2006	1.119.321
16	Κρίση γραφείου	Βορκαλός 1 κα Κωνσ. Αβέρω	190,30	811,20	1.633.290,60	670.511,62	1.904.612,00	0,62%	271.321,40	Γραφείο	Αρ. Συμβολαίου Περίστας 2055125, Διάπραξη 11/2005-11/2006, κα Αρ. Συμβολαίου Αρμελίας Εύβοιας 432705, Διάπραξη 11/2005-11/2006, κα Αρ. Συμβολαίου Αρμελίας Εύβοιας 46300, Διάπραξη 11/2005-11/2006	844.739
17	Υπερβολή μίσθωσης	Καλαμάς 5, Παπαδόπου 1 κα Κωνσ. Αβέρω	1.219,80	1.107,87	676.901,75	178.849,29	748.146,00	0,24%	71.644,25	Υπερβολή μίσθωσης	Αρ. Συμβολαίου Περίστας 2055126, Διάπραξη 11/2005-11/2006, κα Αρ. Συμβολαίου Αρμελίας Εύβοιας 432707, Διάπραξη 11/2005-11/2006, κα Αρ. Συμβολαίου Αρμελίας Εύβοιας 46301, Διάπραξη 11/2005-11/2006	454.996
18	Τριμηνία κατάσταση	Αγιοκώ 358-360 Αβέρω	675,00	873,00	1.494.469,87	1.024.055,04	1.840.637,00	0,60%	346.167,13	Τριμηνία κατάσταση	Αρ. Συμβολαίου Περίστας 2055128, Διάπραξη 11/2005-11/2006, κα Αρ. Συμβολαίου Αρμελίας Εύβοιας 432706, Διάπραξη 11/2005-11/2006, κα Αρ. Συμβολαίου Αρμελίας Εύβοιας 46302, Διάπραξη 11/2005-11/2006	778.575
19	Κρίση γραφείου με τριμηνία κατάσταση στο ετήσιο	Ελ. Βρυζούλα 2 Κολαέτιο	1.584,60	7.299,71	6.712.173,72	3.378.061,81	11.180.294,00	3,61%	4.468.030,28	Γραφείο και τριμηνία κατάσταση	Αρ. Συμβολαίου Περίστας 2055127, Διάπραξη 11/2005-11/2006, κα Αρ. Συμβολαίου Αρμελίας Εύβοιας 432708, Διάπραξη 11/2005-11/2006, κα Αρ. Συμβολαίου Αρμελίας Εύβοιας 46303, Διάπραξη 11/2005-11/2006	4.363.056
20	Κρίση γραφείου	Ζωρού 8-10 Μπορζο	4.141,62	6.765,00	19.254.871,48	8.893.109,63	16.076.426,00	5,20%	-3.178.445,48	Γραφείο	Αρ. Συμβολαίου Περίστας 2055127, Διάπραξη 11/2005-11/2006, κα Αρ. Συμβολαίου Αρμελίας Εύβοιας 432708, Διάπραξη 11/2005-11/2006, κα Αρ. Συμβολαίου Αρμελίας Εύβοιας 46303, Διάπραξη 11/2005-11/2006	6.343.012

Eurombank Ergasias	12 Ein (2000 - 2011)	16,259.99	
Eurombank Ergasias	12 Ein (2000 - 2011)	2,603.83	
Eurombank Ergasias	12 Ein (2000 - 2011)	10,995.00	
Eurombank Ergasias	12 Ein (2000 - 2011)	7,965.90	
Eurombank Ergasias	19 Ein (2001 - 2012)	29,077.09	
Eurombank Ergasias	12 Ein (1/2/2001 - 31/1/2013)	30,825.31	
Privatsea Projects	12 Ein (2003 - 2015)	9,617.64	
Reddit Benckiser	12 Ein (2003 - 2014)	19,721.03	
Asset Management	3 Ein (2003 - 2015)	3,099.47	
Sole Technical Services	3 Ein (2003 - 2009)	7,525.50	
Privatsea Yachting	12 Ein (2003 - 2015)	325.10	
Hellas on Line	12 Ein (2003 - 2015)	25,999.45	
Logic DIS	12 Ein (2004 - 2019)	84,638.28	
Value Resorts	12 Ein (2004 - 2016)	1,603.14	
ELTEX S.A.	12 Ein (2004 - 2016)	3,742.40	
F&B SPARKS SA	12 Ein (14/2004 - 31/1/2015)	8,597.02	
Eurombank Ergasias	12 Ein (2005 - 2016)	412.00	
Hellas on Line	12 Ein (2004 - 2015)	359.15	
Eurombank Ergasias	19 Ein (2001 - 2012)	19,691.47	
Eurombank Ergasias	19 Ein (2001 - 2012)	14,907.02	
Eurombank Ergasias	19 Ein (2001 - 2012)	3,453.02	
Eurombank Ergasias	19 Ein (19/2001 - 31/7/2013)	13,958.25	
Eurombank Ergasias	12 Ein (2003 - 2011)	79,686.12	
Steel Hellas	13 Ein (1999 - 2012)	6,412.11	
M. Budget Airbuss, Toyota	12 Ein (19/2001 - 31/7/2013)	34,895.64	
TIM	12 Ein (19/2001 - 31/7/2013)	110,967.56	

[illegible]

1. Η Εταιρεία έχει πλήρη κυριότητα επί των ακινήτων της εκτός των ακινήτων με α/α 10 και 22 όπου είναι ιδιοκτήτρια κατά 71,87% και 20,00%, αντίστοιχα.

3. Η ΑΔΑΠ/ΑΔΑΡ (συνήλθ) 3 αναφέρεται στα αξίες των συνήτων, όπως προεβλεπόταν στις 31.12.2005, από το Σώμα Ορκιστών Εκπαιγμένων (Ε.Ο.Ε) σύμφωνα με τα Δ.Α.Π.Α. και Δ.Α.Π.Ε. Το ποσοστό επί του συνόλου των επενδύσεων έχει υπολογιστεί με βάση τις αξίες των συνήτων όπως απομνημονεύονται από το Σ.Ο.Ε.
4. Η επενδυτική πολιτική της εταιρείας (και ως εκ τούτου η ανάγκη) βελτιστοποίησης της αξίας και της ποσότητας των χρηματοοικονομικών της.
5. Για τον υπολογισμό της συντηρητικής λογιστικής αξίας της μετοχής, η Εταιρεία αναπροσαρμόζει τα ίδια κεφάλαια όπως εμφανίζονται στη λογιστική κατάσταση με τη διαφορά της εμπορικής αξίας όπως προεβλεπόθηκε από το Σ.Ο.Ε. και του αναπροσβεστού κόστους όπως εμφανίζεται στη λογιστική κατάσταση της Εταιρείας.
6. Για τον υπολογισμό της συντηρητικής λογιστικής αξίας της μετοχής, η Εταιρεία ανέλαβε μέτρα που κενά των υπομνησμάτων ανέρχονται, της προκύπτουσας καταστάσεως δεν έχει επιφέρει από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

ΑΘΗΝΑ, 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2005

ΔΗΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

ΚΑΡΑΛΑΜΠΟΣ ΚΥΡΚΟΣ
Α.Δ.Τ. Χ 052022

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΓΑΛΕΤΑΣ
ΑΔΤ. Π 028271

ΤΟ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ Δ.Σ.

ΑΡΙΣΤΟΤΕΛΗΣ ΚΑΡΥΤΙΝΟΣ
Α.Δ.Τ. Σ 190854

~~Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ~~

ΗΛΙΑΣ ΠΑΠΑΝΙΟΠΟΥΛΟΣ
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ Α' ΤΑΞΗΣ 18013

ΕΚΘΕΣΗ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟΙ ΕΛΕΓΧΟΙ ΑΟΥΣΙΩΝ

[illegible]

συμπεριλαμβανόμενες διαδικασίες και τα εγρήματα μας έχουν ως εξής:

- [illegible]

[illegible]

Ο Οργανός Ελεγκτής Ασφατή

Κωνσταντίνος Παπυρίδης
Α.Μ. ΣΟΕΑ 12 111
PricewaterhouseCoopers A.E.E.
Αθήνα, 8 Φεβρουάριου 2006