

Η ΠΑΡΟΥΣΑ ΔΕΝ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΔΙΑΝΕΜΗΘΕΙ ΕΚΤΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ

Η ΕΚΔΟΤΡΙΑ
EUROBANK PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Ο ΠΩΛΗΤΗΣ ΜΕΤΟΧΟΣ
REIB EUROPE INVESTMENTS LIMITED

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ - ΠΡΟΣΚΛΗΣΗ ΠΡΟΣ ΤΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΚΟΙΝΟ

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



EUROBANK PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π.

ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΑΠΟ 29 ΜΑΡΤΙΟΥ ΕΩΣ 31 ΜΑΡΤΙΟΥ 2006

Η ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΘΑ ΔΙΑΡΚΕΣΕΙ 3 ΗΜΕΡΕΣ

ΜΟΝΑΔΑ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗΣ: ΤΙΤΛΟΣ ΜΙΑΣ (1) ΜΕΤΟΧΗΣ

ΟΡΙΣΤΙΚΟ ΔΕΣΜΕΥΤΙΚΟ ΕΥΡΟΣ ΤΙΜΩΝ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ € 14,60 έως € 16,20

ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΗΣ ΚΥΡΙΟΣ ΑΝΑΔΟΧΟΣ ΤΗΣ ΕΓΧΩΡΙΑΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ
ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ

EFG TELESIS FINANCE ΑΕΠΕΥ

ΚΥΡΙΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ

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

ΛΟΙΠΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ

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

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας την 7.2.2006 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 («Μετοχές»). Συγκεκριμένα, η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας αποφάσισε:

- την έκδοση 5.510.066 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 2,13 η κάθε μία, από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών, καλυπτόμενη με δημόσια εγγραφή στην Ελλάδα και ιδιωτική τοποθέτηση στο εξωτερικό,
- την προσφορά 1.100.000 υφιστάμενων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 2,13 η κάθε μία, κυριότητας της REIB Europe Investments Limited, με δημόσια διάθεση στην Ελλάδα και ιδιωτική τοποθέτηση στο εξωτερικό.

Ο αριθμός των Μετοχών που προσφέρονται ανέρχεται σε 6.610.066 («Προσφερόμενες Μετοχές») και θα διατεθούν μέσω συνδυασμένης προσφοράς («Συνδυασμένη Προσφορά»), η οποία αποτελείται από:

- την εγχώρια προσφορά Μετοχών, οι οποίες θα διατεθούν, μέσω του Εγχώριου Σχήματος των Αναδόχων, με Δημόσια Προσφορά σε Ειδικούς Επενδυτές (όπως αυτοί προσδιορίζονται στο άρθρο 2 του Ν. 3401/2005, ως ισχύει) και Μη Ειδικούς Επενδυτές στην Ελλάδα («Εγχώρια Προσφορά» ή «Δημόσια Προσφορά») και
- 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»).

Η REIB Europe Investments Limited (ο «Πωλητής Μέτοχος») 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 680.000 Πρόσθετες Μετοχές, δυνάμει της ρήτρας επιπρόσθετης κατανομής μετοχών (overallotment facility) 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, 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 Αναδόχων” (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.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 Αναδόχων” 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 Αναδόχων, 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.

Περαιτέρω πληροφορίες για την Εταιρία, τις Προσφερόμενες Μετοχές και τη Συνδυασμένη Προσφορά περιλαμβάνονται στο σχετικό Ενημερωτικό Δελτίο, το περιεχόμενο του οποίου εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς κατά τη συνεδρίασή του της 17 Μαρτίου 2006, 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 και είναι διαθέσιμο στο επενδυτικό κοινό σε ηλεκτρονική μορφή στην ηλεκτρονική διεύθυνση του Χ.Α. (<http://www.ase.gr/content/gr/companies/candidateco/prospectus>), από την Πέμπτη 23 Μαρτίου καθώς και σε έντυπη μορφή στα κατά τόπους καταστήματα του Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου, των Κυρίων Αναδόχων και των Αναδόχων από την Παρασκευή 24 Μαρτίου μέχρι και την λήξη της Συνδυασμένης Προσφοράς, σύμφωνα με το άρθρο 14 παράγραφος 2 (δ) του Ν. 3401/2005 και τις παρ. 5 & 6 του άρθρου 3 της Υ.Α. 41517/Β.1972 «Κανονισμός Αναδόχων», όπως ισχύουν.

ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΟ ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

Το αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα της διάθεσης των Προσφερόμενων Μετοχών 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 Προσφερομένων Μετοχών
5 Απριλίου	Αποδέσμευση κεφαλαίων και καταβολή αντιτίμου των κατανεμηθειών 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.

ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ

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 Διάθεσης θα αποφασιστεί και η οριστική κατανομή των Προσφερόμενων Μετοχών.

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 Ειδικούς Επενδυτές και θα πραγματοποιηθεί ταυτόχρονα με τις εγγραφές των Μη Ειδικών Επενδυτών.

Η Τιμή Διάθεσης θα είναι κοινή για όλους τους επενδυτές, Ειδικούς (στην Ελλάδα ή στο Εξωτερικό) και Μη 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 ακόλουθου δεσμευτικού εύρους τιμών:

Κατώτατη Τιμή Εύρους	Ανώτατη Τιμή Εύρους
€ 14,60	€ 16,20

Το συνολικό ύψος της Συνδυασμένης Προσφοράς θα ανέλθει κατά μέγιστο σε € 107.083.069,20, με βάση την ανώτατη του ανωτέρω εύρους. Εφόσον διατεθεί και το σύνολο των 680.000 Πρόσθετων Μετοχών, το συνολικό ύψος της προσφοράς δύναται να ανέλθει σε € 118.099.069,20.

Με βάση το παραπάνω εύρος τιμών, ο δείκτης Τιμής Προσφοράς προς α) Εσωτερική Αξία ανά Μετοχή (NAV) και β) Κέρδη ανά Μετοχή (P/E) διαμορφώνεται ως εξής:

	Την 31.12.2005	
	Κατώτατη Τιμή Εύρους	Ανώτατη Τιμή Εύρους
Τιμή Προσφοράς/ Εσωτερική Αξία ανά Μετοχή (NAV) ^{1,2}	1,04	1,15
Ποσοστό Υπεραξίας (Premium) της Τιμής Προσφοράς/ Εσωτερική Αξία ανά Μετοχή (NAV)	3,9%	15,3%
	ΧΡΗΣΗ 2005	
	Κατώτατη Τιμή Εύρους	Ανώτατη Τιμή Εύρους
Τιμή Προσφοράς/ Καθαρά Κέρδη ανά Μετοχή ^{3,4}	27,1	30,1

¹ Έχει ληφθεί υπόψη η εσωτερική αξία της μετοχής της Εταιρίας όπως υπολογίζεται στην κατάσταση επενδύσεων της 31.12.2005.

² Έχει ληφθεί υπόψη το σύνολο των μετοχών της Εταιρίας πριν την παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.

³ Με βάση τις δημοσιευμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2005 που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. και συγκεκριμένα τα Καθαρά Κέρδη Χρήσης, ύψους € 24.033 χιλ., μείον την θετική επίδραση της καθαρής αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης που είχε λογιστεί σε προηγούμενες χρήσεις, ύψους € 10.915 χιλ.

⁴ Έχει ληφθεί υπόψη το σύνολο των μετοχών της Εταιρίας μετά την παρούσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.

Σε κάθε περίπτωση, η Τιμή Διάθεσης θα καθοριστεί εντός του προαναφερθέντος δεσμευτικού εύρους τιμών.

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΤΩΝ ΠΡΟΣΦΕΡΟΜΕΝΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Διάθεση Μετοχών με Δημόσια Προσφορά σε Μη Ειδικούς Επενδυτές

Οι εγγραφές των Μη Ειδικών Επενδυτών θα πραγματοποιούνται μέσω των καταστημάτων του Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου: EFG TELESIS FINANCE ΑΕΠΕΥ, των Κυρίων Αναδόχων: ΤΡΑΠΕΖΑ EFG EUROBANK ERGASIAS, ALPHA BANK, ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ, ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ και των Λοιπών Αναδόχων: 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 ΡΟΒΑΝΚ, ΩΜΕΓΑ ΤΡΑΠΕΖΑ, από την πρώτη μέχρι και την τελευταία ημέρα της Δημόσιας Προσφοράς.

Οι Μη Ειδικοί Επενδυτές θα εγγράφονται στην ανώτατη τιμή του δεσμευτικού εύρους τιμών (€ 16,20).

Ανώτατο όριο εγγραφής για κάθε επενδυτή είναι το σύνολο της Συνδυασμένης Προσφοράς, δηλαδή έως 6.610.066 μετοχές.

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 αξιόγραφων, εκχώρησης απαιτήσεων κ.λ.π. Οι αιτήσεις θα γίνονται δεκτές μόνον εφόσον οι επενδυτές είναι δικαιούχοι ή συνδικαιούχοι των λογαριασμών βάσει των οποίων εγγράφονται.

Εφιστάται η προσοχή στους επενδυτές ότι εάν δεν αναγράφονται στην αίτηση εγγραφής ο κωδικός αριθμός της Μεριδας 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.

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 εγγραφόμενου ή διαπιστωθούν από τους Αναδόχους μεθοδεύσεις των επενδυτών για την επίτευξη πολλαπλών εγγραφών, το σύνολο των εγγραφών αυτών θα αντιμετωπίζεται με ευθύνη του Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου της Εγχώριας Προσφοράς ως ενιαία εγγραφή και θα ισχύσουν οι σχετικοί με την κατά προτεραιότητα ικανοποίηση των εγγραφών περιορισμοί.

Διαδικασία Εγγραφής Ειδικών Επενδυτών

Οι προσφορές των Ειδικών Επενδυτών στο Βιβλίο Προσφορών θα πραγματοποιηθούν μέσω των Αναδόχων. Η διαδικασία υποβολής των προσφορών των Ειδικών Επενδυτών θα διαρκέσει από την πρώτη μέχρι και την τελευταία ημέρα της Δημόσιας Προσφοράς. 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.

Γενικά στοιχεία κατανομής των Προσφερόμενων 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%). 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 Συνδυσασμένης 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.

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 κόσθη 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, ουσιώδης ανακρίβεια ή ουσιώδες σφάλμα σχετικά με τις πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, που μπορεί να επηρεάσει την αξιολόγηση των κινητών αξιών και ανακλύπει 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 εργασίμων 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.

Σημειώνεται ότι 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.

Επίσης, σημειώνεται ότι οι Ανάδοχοι της Εγχώριας Προσφοράς και ο Διαχειριστής του Βιβλίου Προσφορών της Διεθνούς Προσφοράς δεν υποχρεούνται να αγοράσουν τις Πρόσθετες Μετοχές της ρήτηρας επιπρόσθετης κατανομής (overallotment facility) σε περίπτωση που δεν εκδηλωθεί τυχόν αυξημένη ζήτηση για τις εν λόγω μετοχές.

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.

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 Ανωνύμων Εταιριών Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου, των Ασφαλιστικών Εταιριών και των Ανωνύμων Εταιριών Διαχείρισεως Αμοιβαίων Κεφαλαίων, εφόσον οι τελευταίες εγγράφονται και συμμετέχουν στην κατανομή για λογαριασμό αμοιβαίων κεφαλαίων που διαχειρίζονται.

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 Ειδικοί 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 Προσφερομένων Μετοχών. Συνεπώς σε καμία περίπτωση δεν θα κατανεμηθούν περισσότερες από **132.201 μετοχές** σε ένα Μη Ειδικό Επενδυτή.

Αναλυτικές πληροφορίες για τη διαδικασία διάθεσης και κατανομής των Προσφερόμενων Μετοχών σε Μη Ειδικούς και Ειδικούς Επενδυτές στη Δημόσια Προσφορά παρέχονται στο κεφάλαιο 4 («Σημείωμα Μετοχικού Τίτλου»), ενότητα 4.2 («ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΙΣ ΚΙΝΗΤΕΣ ΑΞΙΕΣ ΠΟΥ ΕΙΣΑΓΟΝΤΑΙ ΠΡΟΣ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗ») του Ενημερωτικού Δελτίου που καταρτίστηκε για τη Δημόσια Προσφορά.

Αθήνα, 27 Μαρτίου 2006

**Το Διοικητικό Συμβούλιο της
EUROBANK PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π.**

**Ο Πωλητής Μέτοχος
REIB EUROPE INVESTMENTS LIMITED**

Η ΠΑΡΟΥΣΑ ΔΕΝ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΔΙΑΝΕΜΗΘΕΙ ΕΚΤΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ