

## ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ

ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ «BRIQ PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΗΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΥΠΕΡ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΣΤΗΝ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗΝ ΑΠΟ 06.09.2019 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΗΣ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΠΟ 12.11.2019 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.

ΤΟ ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΘΑ ΑΥΞΗΘΕΙ ΕΩΣ € 50.070.430,20, ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ, ΜΕ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΘΕΣΗ ΕΩΣ 23.843.062 ΝΕΩΝ ΚΟΙΝΩΝ, ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ, ΜΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΨΗΦΟΥ, ΑΨΙΛΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ € 2,10 Η ΚΑΘΕ ΜΙΑ ΚΑΙ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ € 2,10. Η ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΕΙΤΑΙ ΜΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΥΠΕΡ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΜΕ ΑΝΑΛΟΓΙΑ 2 ΝΕΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΓΙΑ ΚΑΘΕ 1 ΠΑΛΑΙΑ ΜΕΤΟΧΗ.

ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΕΙ ΕΓΓΥΗΣΗ ΚΑΛΥΨΗΣ ΕΠΟΜΕΝΩΣ, ΥΠΟ ΤΗΝ ΕΠΙΦΥΛΑΞΗ ΤΩΝ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΣΤΗ ΔΙΑΘΕΣΗ ΤΩΝ ΤΥΧΟΝ ΑΔΙΑΘΕΤΩΝ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ, ΕΑΝ Η ΚΑΛΥΨΗ ΤΟΥ ΠΟΣΟΥ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΠΛΗΡΗΣ, ΤΟ ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΘΑ ΑΥΞΗΘΕΙ ΜΕΧΡΙ ΤΟ ΠΟΣΟ ΤΗΣ ΚΑΛΥΨΗΣ, ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 28 ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ Ν. 4548/2018.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ενέκρινε το περιεχόμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, μόνο όσον αφορά στην κάλυψη των αναγκών πληροφόρησης του επενδυτικού κοινού, βάσει του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει, των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και 2019/980, και του Ν. 3401/2005, κατά την έκταση που ισχύει μετά την έναρξη ισχύος του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129. Η επένδυση σε κινητές αξίες ενέχει κινδύνους. Οι δυνητικοί επενδυτές θα πρέπει να διατρέξουν ολόκληρο το Ενημερωτικό Δελτίο και ιδίως να διαβάσουν την ενότητα «Παράγοντες Κινδύνου».

Η ισχύς του Ενημερωτικού Δελτίου έχει διάρκεια ενός (1) έτους από την ημερομηνία έγκρισής του από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Σε περίπτωση που ανακύπτουν σημαντικά νέα στοιχεία, ουσιώδη σφάλματα ή ουσιώδεις ανακρίβειες, κατά την περίοδο που μεσολαβεί από την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου έως τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς ή έως την έναρξη της διαπραγμάτευσης σε ρυθμιζόμενη αγορά, η Εκδότρια υποχρεούται σε δημοσίευση συμπληρώματος του Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με το άρθρο 23 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει.

Η έγκριση από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου δεν θα πρέπει να θεωρείται ευνοϊκή γνώμη για τον Εκδότη και την ποιότητα των Νέων Μετοχών που αποτελούν το αντικείμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου. Οι επενδυτές θα πρέπει να προβούν σε δική τους εκτίμηση ως προς την καταλληλότητα της επένδυσης στις Νέες Μετοχές του Εκδότη.

### ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΕΣ ΚΥΡΙΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ



**ALPHA BANK**



ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ  
ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

### ΑΝΑΔΟΧΟΙ



**ΠΑΝΤΕΛΑΚΗΣ**  
ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ.



### ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ



**ALPHA BANK**

**Η ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟΥ ΔΕΛΤΙΟΥ ΕΙΝΑΙ Η 21.11.2019**

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	2
A. ΓΛΩΣΣΑΡΙΟ - ΟΡΟΛΟΓΙΑ	6
B. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	9
Γενικά Πληροφοριακά Στοιχεία	9
Έγκριση Αρμόδιας Αρχής	9
Υπεύθυνα Πρόσωπα	10
Πληροφορίες από τρίτους	10
Διάθεση Ενημερωτικού Δελτίου	10
1. ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	12
Ενότητα Α — Εισαγωγή	12
Ενότητα Β — Βασικές πληροφορίες για τον Εκδότη	12
Ενότητα Γ — Βασικές πληροφορίες για τις Κινητές Αξίες	15
Ενότητα Δ — Βασικές πληροφορίες για τη Δημόσια προσφορά Κινητών Αξιών και την Εισαγωγή προς διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά	15
2. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	19
2.1 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τον Εκδότη	19
2.1.1 Κίνδυνοι που αφορούν τις δραστηριότητες και την αγορά στην οποία δραστηριοποιείται η Εταιρεία	19
2.1.2 Κίνδυνοι που αφορούν στη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας	25
2.1.3 Κίνδυνοι που σχετίζονται με το Νομικό και Θεσμικό πλαίσιο	26
2.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τις μετοχές της Εταιρείας	28
2.2.1 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη φύση των κινητών αξιών που προσφέρονται	28
2.2.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη δημόσια προσφορά και εισαγωγή των Νέων Μετοχών στο Χ.Α.	29
3. ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	31
3.1 Εκθέσεις Εμπειρογνομώνων – Δηλώσεις Συμφερόντων	31
3.1.1 Νομικός Έλεγχος	31
3.1.2 Πρόσθετες εργασίες της ελεγκτικής εταιρείας PwC	32
3.1.3 Δηλώσεις Συμφερόντων	33
3.2 Ορκωτοί Ελεγκτές	35
3.2.1 Οικονομικές Καταστάσεις	35
3.2.1.1 Χρήση 2018	35

3.2.1.2 1ο εξάμηνο 2019 _____	41
3.2.2 Φορολογικός έλεγχος _____	42
3.3 Πληροφορίες για τη BriQ Properties _____	42
3.3.1 Αντικείμενο δραστηριότητας _____	43
3.3.2 Θεσμικό πλαίσιο _____	44
3.3.3 Επενδυτικοί στόχοι και πολιτική _____	50
3.3.4 Γενική επισκόπηση του από 30.06.2019 χαρτοφυλακίου της Εταιρείας _____	54
3.3.4.1 Συνοπτική περιγραφή του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας _____	54
3.3.4.2 Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων της Εταιρείας _____	61
3.3.4.3 Εμπράγματα βάρη – Εμπράγματα εξασφαλίσεις _____	71
3.3.4.4 Περιβαλλοντικές ρυθμίσεις και σχετικά θέματα _____	74
3.3.4.5 Ασφαλιστική πολιτική _____	75
3.3.5 Εκτίμηση αξίας ακινήτων της Εταιρείας _____	75
3.3.5.1 Ανεξάρτητοι Εκτιμητές _____	75
3.3.5.2 Εκθέσεις Εκτίμησης Αξίας Χαρτοφυλακίου _____	76
3.3.6 Κατάσταση επενδύσεων _____	83
3.4 Προβλέψεις ή Εκτιμήσεις Κερδών _____	83
3.5 Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη _____	84
3.5.1 Διοικητικό Συμβούλιο _____	84
3.5.2 Επιτροπή Ελέγχου _____	85
3.5.3 Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών _____	85
3.5.4 Επενδυτική Επιτροπή _____	86
3.5.5 Δηλώσεις μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων καθώς και Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών _____	86
3.6 Κύριοι Μέτοχοι _____	97
3.7 Συναλλαγές Συνδεδεμένων Μερών _____	98
3.8 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις της Εταιρείας, τη Χρηματοοικονομική της Θέση και τα Αποτελέσματα της _____	100
3.8.1 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Κατάστασης Αποτελεσμάτων Χρήσεων 2017-2018 _____	100
3.8.2 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης Χρήσεων 2017-2018 _____	101
3.8.3 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Ταμειακών Ροών Εταιρείας Χρήσεων 2017-2018 _____	102
3.8.4 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Εταιρείας Χρήσεων 2017-2018 _____	103

3.8.5 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Κατάστασης Αποτελεσμάτων 1ου εξαμήνου 2018 και 1ου εξαμήνου 2019	103
3.8.6 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης 1ου εξαμήνου 2018 και 1ου εξαμήνου 2019	104
3.8.7 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Ταμειακών Ροών Εταιρείας 1ου εξαμήνου 2018 και 1ου εξαμήνου 2019	105
3.8.8 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Εταιρείας 1ου εξαμήνου 2018 και 1ου εξαμήνου 2019	106
3.8.9 Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης	106
3.9 Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες	111
3.10 Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Θέση της Εταιρείας	111
3.11 Μερισματική Πολιτική	113
3.12 Πρόσθετες Πληροφορίες - Μετοχικό Κεφάλαιο	115
3.13 Κανονιστικές Γνωστοποιήσεις	116
3.14 Σημαντικές Συμβάσεις	118
3.14.1 Δανειακές συμβάσεις	118
3.14.2 Λοιπές συμβάσεις	122
3.15 Διαθέσιμα έγγραφα	124
3.15.1 Έγγραφα στη διάθεση του Επενδυτικού Κοινού	124
3.15.2 Έγγραφα μέσω παραπομπής	124
4. ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ	126
4.1 Δήλωση για την επάρκεια του κεφαλαίου κίνησης	126
4.2 Κεφαλαιοποίηση και χρέος	127
4.3 Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Αντληθέντων Κεφαλαίων	130
4.4 Όροι Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου	131
4.5 Δηλώσεις Κύριων Μετόχων και μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων	133
4.6 Πληροφορίες σχετικά με τις Μετοχές της Εταιρείας	133
4.6.1 Γενικές Πληροφορίες	133
4.6.2 Δικαιώματα Μετόχων	134
4.6.3 Φορολογία	138
4.7 Διαδικασία Άσκησης Δικαιωμάτων Προτίμησης και Δικαιωμάτων Προεγγραφής	140
4.7.1 Αποκοπή Δικαιώματος	140
4.7.2 Διαδικασία άσκησης Δικαιωμάτων Προτίμησης	141
4.7.3 Δικαίωμα Προεγγραφής	142

4.7.4	Ιδιωτική Τοποθέτηση	143
4.7.5	Δυνατότητα Υπαναχώρησης	144
4.8	Μείωση της Συμμετοχής των Μετόχων	144
4.8.1	Σενάρια Διασποράς	144
4.8.2	Εσωτερική Λογιστική Αξία ανά μετοχή προς Τιμή Διάθεσης	145
4.9	Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, Ανάδοχοι και Σύμβουλος Έκδοσης – Πληροφορίες σχετικά με την Αναδοχή	145
4.10	Δαπάνες έκδοσης	146
4.11	Αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα	147

## Α. ΓΛΩΣΣΑΡΙΟ - ΟΡΟΛΟΓΙΑ

**1ο Εξάμηνο 2019:** Νοείται η περίοδος από 01.01.2019 έως 30.06.2019 ή εναλλακτικά, η 6-μηνη περίοδος που έληξε την 30.06.2019.

**Α.Ε.Ε.Α.Π.:** Νοείται η Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας η οποία έχει αποκλειστικό σκοπό την απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, δικαιώματος αγοράς ακινήτου δια προσυμφώνου και γενικώς τη διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Ν. 2778/1999.

**Ανάδοχος:** Νοούνται οι «EUROXX Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ.» και «Παντελάκης Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ.»

**Αύξηση:** Νοείται η αύξηση του κοινού μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας έως € 50.070.430,20 (εφόσον η αύξηση καλυφθεί πλήρως) με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων της Εταιρείας με αναλογία 2 νέες για κάθε 1 παλαιά μετοχή και την έκδοση και διάθεση μέσω δημόσιας προσφοράς 23.843.062 νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας € 2,10 εκάστη και τιμή διάθεσης € 2,10 ανά μετοχή, προκειμένου να αντληθούν κεφάλαια μέχρι του ποσού των € 50.070.430,20 με βάση την από 06.09.2019 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας και την από 12.11.2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

**Γ.Ε.Μ.Η.:** Νοείται το Γενικό Εμπορικό Μητρώο.

**Γενική Συνέλευση ή Γ.Σ.:** Νοείται η γενική συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, είτε είναι τακτική είτε έκτακτη ή, ανάλογα με την περίπτωση και τα συμφραζόμενα, έτερων νομικών προσώπων.

**Δημόσια Προσφορά:** Νοείται η διάθεση νέων μετοχών με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων, σύμφωνα με το Ν. 3401/2005 (κατά την έκταση που ισχύει μετά την έναρξη ισχύος του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει), τον Ν. 4548/2018 και το Καταστατικό.

**Διοίκηση:** Νοείται η διοίκηση της Εταιρείας κατά την έννοια των Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών, όπως ορίζονται στο Ενημερωτικό Δελτίο.

**Διοικητικό Συμβούλιο ή Δ.Σ.:** Νοείται το διοικητικό συμβούλιο της Εταιρείας ή, ανάλογα με την περίπτωση και τα συμφραζόμενα, έτερων νομικών προσώπων.

**Δ.Λ.Π.:** Νοούνται τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.

**Δ.Π.Χ.Α.:** Νοούνται τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

**Δ.Τ.Κ.:** Νοείται ο Δείκτης Τιμών Καταναλωτή.

**Ε.Ε.:** Νοείται η Ευρωπαϊκή Ένωση.

**Έκθεση Νομικού Ελέγχου:** Νοείται η από 18.11.2019 Έκθεση Πορισμάτων Νομικού Ελέγχου, που συντάξε ο Νομικός Ελεγκτής με βάση τα έγγραφα, πιστοποιητικά, επιστολές, δηλώσεις, βεβαιώσεις και λοιπά στοιχεία που έθεσε στη διάθεση του Νομικού Ελεγκτή η Εταιρεία στο πλαίσιο του Νομικού Ελέγχου.

**ΕΛ.Κ.Α.Τ:** Νοείται το Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Α.Ε.

**Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (ΕΔΜΑ):** Νοούνται οι εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης (alternative performance measure), κατά την έννοια των από 5.10.2015 κατευθυντηρίων γραμμών (guidelines) της Ευρωπαϊκής Αρχής Κινητών Αξιών (European Securities and Markets Authority), οι οποίες περιλαμβάνονται στο με στοιχεία ESMA/2015/1415el έγγραφο της.

**Ενημερωτικό Δελτίο ή ΕΔ:** Νοείται το παρόν έγγραφο που συντάχθηκε από την Εταιρεία σύμφωνα με το Ν. 3401/2005, κατά την έκταση που ισχύει μετά την έναρξη ισχύος του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει και τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύουν αποκλειστικά προς το σκοπό της Δημόσιας Προσφοράς και της εισαγωγής των νέων μετοχών στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α., και εγκρίθηκε από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς μόνο διότι πληροί τα πρότυπα της πληρότητας, της δυνατότητας κατανόησης και της συνεκτικότητας που επιβάλλονται βάσει του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει. Η διάρκεια ισχύος του Ενημερωτικού Δελτίου είναι 12 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης αυτού, ήτοι την 21.11.2019, σύμφωνα με το άρθρο 12 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει.

**Εταιρεία ή Εκδότης ή BriQ Properties:** Νοείται η ελληνική ανώνυμη εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία με την επωνυμία «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία», και τον διακριτικό τίτλο «BriQ Properties Α.Ε.Α.Π.» με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 140330201000.

**Ε.Χ.Α.Ε.:** Νοείται η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνικά Χρηματιστήρια - Χρηματιστήριο Αθηνών Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών».

**Η.Δ.Τ:** Νοείται το ημερήσιο δελτίο τιμών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

**Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου:** Νοείται η 21.11.2019 κατά την οποία εγκρίθηκε το Ενημερωτικό Δελτίο από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

**Κανονισμός 2017/1129:** Νοείται ο Κανονισμός (ΕΕ) αριθμ. 1129/14.6.2017 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής « σχετικά με το ενημερωτικό δελτίο που πρέπει να δημοσιεύεται κατά τη δημόσια προσφορά κινητών αξιών ή κατά την εισαγωγή κινητών αξιών προς διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά και την κατάργηση της οδηγίας 2003/71/ΕΚ», ως ισχύει.

**Κανονισμός 2019/979:** Νοείται ο κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμός (ΕΕ) με αριθμ. 2019/979 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 14ης Μαρτίου 2019 «για τη συμπλήρωση του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου όσον αφορά ρυθμιστικά τεχνικά πρότυπα σχετικά με τις βασικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες στο περιληπτικό σημείωμα ενημερωτικού δελτίου, τη δημοσίευση και την ταξινόμηση των ενημερωτικών δελτίων, τις διαφημίσεις για κινητές αξίες, τα συμπληρώματα του ενημερωτικού δελτίου και την πύλη κοινοποίησης, και για την κατάργηση του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 382/2014 της Επιτροπής και του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2016/301 της Επιτροπής».

**Κανονισμός 2019/980:** Νοείται ο κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμός (ΕΕ) με αριθμ. 2019/980 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 14<sup>ης</sup> Μαρτίου 2019 «για τη συμπλήρωση του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 όσον αφορά τη μορφή, το περιεχόμενο, τον έλεγχο και την έγκριση του ενημερωτικού δελτίου που πρέπει να δημοσιεύεται κατά τη δημόσια προσφορά κινητών αξιών ή κατά την εισαγωγή κινητών αξιών προς διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά και την κατάργηση του Κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 809/2004 της Επιτροπής».

**Κανονισμός 596/2014:** Νοείται ο Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 596/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 16ης Απριλίου 2014, για την κατάχρηση της αγοράς (κανονισμός για την κατάχρηση της αγοράς) και την κατάργηση της οδηγίας 2003/6/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και των οδηγιών της Επιτροπής 2003/124/ΕΚ, 2003/125/ΕΚ και 2004/72/ΕΚ Κείμενο που παρουσιάζει ενδιαφέρον για τον ΕΟΧ

**Καταστατικό:** Νοείται το καταστατικό της Εταιρείας ή, ανάλογα με την περίπτωση και τα συμφραζόμενα, έτερων νομικών προσώπων.

**Κοινές Μετοχές:** Νοούνται οι κοινές ονομαστικές μετοχές εκδόσεως της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας € 2,10 η κάθε μία.

**Κύριοι Μέτοχοι:** Νοούνται ο κ. Θεόδωρος Φέσσας και η κα Ευτυχία Κουτσουρέλη.

**Μ.Ε.Ε.:** Νοείται η Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια, η οποία υπολογίζεται ως η επιφάνεια του μισθίου που παραχωρείται προς χρήση και η οποία μετράται πάντοτε από την εξωτερική περίμετρο, εκτός από τους εσωτερικούς τοίχους που διαχωρίζουν το μίσθιο από τους άλλους συμφωνημένους χώρους, οπότε η περίμετρος μετράται από την μεσαία γραμμή των τοίχων αυτών. Οι φέρουσες κολώνες και /ή τοίχοι μέσα στο μίσθιο συνυπολογίζονται για τον προσδιορισμό της μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας.

**Μέτοχοι:** Νοούνται οι κάτοχοι Κοινών Μετοχών οι οποίοι είναι εγγεγραμμένοι στα μητρώα του Σ.Α.Τ. κατά την οικεία ημερομηνία αναφοράς.

**Ν. 4548/2018:** Νοείται ο Ν.4548/2018 «Αναμόρφωση του δικαίου των ανώνυμων εταιρειών», όπως ισχύει.

**Νόμος Α.Ε.Α.Π. ή Ν. 2778/1999:** Νοείται ο Ν.2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας - Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

**Νομικός Έλεγχος:** Νοείται η διενέργεια νομικού ελέγχου της Εταιρείας για τους σκοπούς σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με το Ν. 3401/2005, κατά την έκταση που ισχύει μετά την έναρξη ισχύος του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 και τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει, η οποία ανατέθηκε από τους

Συντονιστές Κυρίου Αναδόχου στην δικηγορική εταιρεία «ΚΥΡΙΑΚΙΔΗΣ ΓΕΩΡΓΟΠΟΥΛΟΣ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (Α.Μ.Δ.Σ.Α. 80009, οδός Δημητρίου Σούτσου 28, Τ.Κ. 115 21, Αθήνα, τηλ. 210 8171500), η οποία εκπροσωπείται από τον κ. Θεόδωρο Ρακιντζή και ο οποίος αφορούσε το χρονικό διάστημα από 01.01.2017 μέχρι 18.11.2019.

**Νομικός Ελεγκτής:** Νοείται η δικηγορική εταιρεία «ΚΥΡΙΑΚΙΔΗΣ ΓΕΩΡΓΟΠΟΥΛΟΣ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (Α.Μ.Δ.Σ.Α. 80009, οδός Δημητρίου Σούτσου 28, Τ.Κ. 115 21, Αθήνα, τηλ. 210 8171500), η οποία εκπροσωπείται από τον κ. Θεόδωρο Ρακιντζή.

**Νέες Μετοχές:** Νοούνται οι νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας € 2,10 εκάστη, και τιμή διάθεσης € 2,10 εκάστη, οι οποίες θα διατεθούν μέσω της Δημόσιας Προσφοράς σύμφωνα με την από 06.09.2019 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας και την από 12.11.2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

**Ο.Ε.Ε.:** Νοείται ο Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων.

**Όμιλος Quest:** Νοείται ο όμιλος «Quest Συμμετοχών Α.Ε.» , ο οποίος περιλαμβάνει την εταιρεία Quest Συμμετοχών Α.Ε. καθώς και τις θυγατρικές εταιρείες, στις οποίες η Quest Συμμετοχών Α.Ε. άμεσα ή έμμεσα ασκεί έλεγχο.

**Σ.Α.Τ.:** Νοείται το Σύστημα Άυλων Τίτλων.

**Σταθμισμένη μέση διάρκεια των μισθωτικών συμβάσεων («Weighted Average Unexpired Lease Term - WAULT»):** Ορίζεται ως η μέση σταθμισμένη -με βάση το ενοίκιο- υπολειπόμενη διάρκεια των μισθώσεων προς το συνολικό ποσό των ενοικίων του χαρτοφυλακίου στο τέλος της περιόδου αναφοράς (reporting period).

**Σύμβουλος Έκδοσης:** Νοείται η Alpha Bank Α.Ε.

**Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι:** Νοούνται από κοινού η «Alpha Bank Α.Ε.» και η «Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.».

**Τιμή Διάθεσης:** Νοείται η τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών ήτοι € 2,10 για κάθε μία νέα μετοχή.

**Χ.Α.:** Νοείται το Χρηματιστήριο Αθηνών.

**Χρήση 2017 / Χρήση 2018:** Νοείται η περίοδος από 01.01.2017 έως 31.12.2017 ή εναλλακτικά, η 12-μηνιαία χρήση που έληξε την 31.12.2017 / Νοείται η περίοδος από 01.01.2018 έως 31.12.2018 ή εναλλακτικά, η 12-μηνιαία χρήση που έληξε την 31.12.2018.

**ESMA:** Νοείται η Ευρωπαϊκή Αρχή Κινητών Αξιών και Αγορών (European Securities and Markets Authority).

**PwC :** Νοείται η εταιρεία ΠράιςγουερχαουςΚούπερς Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία (Διεύθυνση: Λ. Κηφισίας 268, Τ.Κ. 152 32 Χαλάνδρι, Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 113).



## **B. ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

### **Γενικά Πληροφοριακά Στοιχεία**

Το παρόν Ενημερωτικό Δελτίο αφορά:

(α) τη Δημόσια Προσφορά Νέων Μετοχών της Εταιρείας από την Αύξηση, και

(β) την εισαγωγή των Νέων Μετοχών στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. με βάση την από 06.09.2019 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας και την από 12.11.2019 απόφαση του Δ.Σ. της Εταιρείας.

Συγκεκριμένα, η Αύξηση αφορά στην έκδοση έως 23.843.062 νέων, κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας € 2,10 εκάστη, με αναλογία δύο (2) νέες μετοχές για κάθε μία (1) υφιστάμενη μετοχή και τιμή διάθεσης € 2,10 ανά μετοχή.

Στο 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 αξιολογήσουν τα περιουσιακά στοιχεία, τις υποχρεώσεις, τη χρηματοοικονομική κατάσταση, τα αποτελέσματα και τις προοπτικές της Εταιρείας, καθώς και τα δικαιώματα που απορρέουν από τις Κοινές Μετοχές .

Το Ενημερωτικό Δελτίο αποτελείται από: (α) το Περιληπτικό Σημείωμα, (β) τους Παράγοντες Κινδύνου, (γ) το Έγγραφο Αναφοράς, και (δ) το Σημείωμα Μετοχικού Τίτλου.

Η σύνταξη και η διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας. Το Ενημερωτικό Δελτίο περιέχει κάθε πληροφορία, της οποίας η δημοσιοποίηση προβλέπεται από τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει και τους κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμούς (ΕΕ) 2019/980 και 2019/979, και η οποία αφορά στην Εταιρεία και στην Αύξηση.

Οι Μέτοχοι και οι επενδυτές που ενδιαφέρονται για περισσότερες πληροφορίες και διευκρινίσεις αναφορικά με το Ενημερωτικό Δελτίο θα μπορούν να απευθύνονται τις εργάσιμες ημέρες και ώρες, στα γραφεία της Εταιρείας επί της οδού Αλ. Πάντου 25, Τ.Κ 176 71 Καλλιθέα (αρμόδιος ο κ. Δημήτρης Παπαδιαμαντόπουλος, τηλ.: 211 999 4762).

### **Έγκριση Αρμόδιας Αρχής**

Το παρόν Ενημερωτικό Δελτίο εγκρίθηκε από την από 21.11.2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (Διεύθυνση: Κολοκοτρώνη 1 & Σταδίου, Αθήνα, Τ.Κ. 10562, τηλ.: 210 3377100, Δικτυακός Τόπος: <http://www.hcmc.gr/>) ως αρμόδια αρχή σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς εγκρίνει το παρόν μόνο διότι πληροί τα πρότυπα της πληρότητας, της δυνατότητας κατανόησης και της συνεκτικότητας που επιβάλλονται βάσει του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει και η εν λόγω έγκριση από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς δεν θα πρέπει να θεωρείται ως ευνοϊκή γνώμη για τον Εκδότη και την ποιότητα των Νέων Μετοχών που αποτελούν το αντικείμενο του Ενημερωτικού Δελτίου. Οι επενδυτές θα πρέπει να προβούν σε δική τους εκτίμηση ως προς την καταλληλότητα της επένδυσης στις κινητές αξίες του Εκδότη. Τέλος, σημειώνεται ότι το Ενημερωτικό Δελτίο καταρτίστηκε ως μέρος απλοποιημένου ενημερωτικού δελτίου για δευτερογενείς εκδόσεις, σύμφωνα με το άρθρο 14 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει.

## Υπεύθυνα Πρόσωπα

Τα φυσικά πρόσωπα, εκ μέρους της Εταιρείας, που επιμελήθηκαν της σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, είναι τα εξής:

- η κα. Άννα Αποστολίδου, Διευθύνουσα Σύμβουλος της Εταιρείας, και
- ο κ. Νικόλαος Χαρίσης, Οικονομικός Διευθυντής (μέσω σύμβασης εξωπαρόχου με την Unisystems A.E.).

Η διεύθυνση των ανωτέρω προσώπων είναι η διεύθυνση της Εταιρείας, Οδός Αλ. Πάντου 25, Τ.Κ. 176 71 Καλλιθέα (τηλ.: 211 999 1631).

Η Εταιρεία, τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου και τα φυσικά πρόσωπα εκ μέρους της Εταιρείας που επιμελήθηκαν της σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, δηλώνουν ότι είναι υπεύθυνοι για το περιεχόμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου και για το σύνολο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που έχουν περιληφθεί σε αυτό, κατά την έννοια της διάταξης του άρθρου 6 του Ν. 3401/2005, κατά την έκταση που ισχύει μετά την έναρξη ισχύος του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει, και των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/980 και 2019/979, ως ισχύουν.

Η Εταιρεία, τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου, τα φυσικά πρόσωπα εκ μέρους της Εταιρείας που επιμελήθηκαν της σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, ο Σύμβουλος Έκδοσης και Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος «ALPHA BANK A.E.», ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ A.E.» και οι Ανάδοχοι «EUROXX Χρηματιστηριακή A.E.Π.Ε.Υ.» και «Παντελάκης Χρηματιστηριακή A.E.Π.Ε.Υ.», βεβαιώνουν ότι αυτό έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 ως ισχύει και των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/980 και 2019/979 ως ισχύουν και του Ν. 3401/2005, κατά την έκταση που ισχύει μετά την έναρξη ισχύος του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129.

Η Εταιρεία, τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου, τα φυσικά πρόσωπα εκ μέρους της Εταιρείας που επιμελήθηκαν της σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, ο Σύμβουλος Έκδοσης, οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι και οι Ανάδοχοι, δηλώνουν ότι έχουν λάβει γνώση και συμφωνούν με το περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου που καθίσταται διαθέσιμο στο επενδυτικό κοινό και βεβαιώνουν υπεύθυνα ότι, αφού έλαβαν κάθε εύλογο μέτρο για το σκοπό αυτό, οι πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο είναι, καθόσον γνωρίζουν, αληθείς και δεν υπάρχουν παραλείψεις που να αλλοιώνουν το περιεχόμενό του. .

## Πληροφορίες από τρίτους

Σημειώνεται ότι οι πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο και προέρχονται από πηγές τρίτων επισημαίνονται με σχετική υποσημείωση στην οποία προσδιορίζονται οι πηγές των εν λόγω πληροφοριών και έχουν αναπαραχθεί πιστά και η Εταιρεία εξ όσων γνωρίζει, είναι σε θέση να βεβαιώσει, με βάση τις πληροφορίες που έχουν δημοσιευθεί από τρίτα μέρη, ότι δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

## Διάθεση Ενημερωτικού Δελτίου

Το Ενημερωτικό Δελτίο θα είναι διαθέσιμο στο επενδυτικό κοινό, σύμφωνα με το άρθρο 14 παρ. 2 του Ν. 3401/2005, κατά την έκταση που ισχύει μετά την έναρξη ισχύος του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, σε ηλεκτρονική μορφή στις ακόλουθες ιστοσελίδες:

- του Χ.Α. (<https://www.athexgroup.gr/el/web/guest/company-prospectus/-/select-company/1394>),
- της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ([http://www.hcmc.gr/el\\_GR/web/portal/elib/deltia](http://www.hcmc.gr/el_GR/web/portal/elib/deltia)),
- της Εταιρείας (<http://www.briqproperties.gr/el/share-capital-increase-el>)
- του Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου και Συμβούλου Έκδοσης «ALPHA BANK A.E.» (<https://www.alpha.gr/el/idiotes/ependuseis/xrimatistiriakes-upiresies/enimerotika-deltia>)

- του Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.» (<https://www.nbg.gr/el/retail/investment-products/briq>),
- του Αναδόχου «EUROXX Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ.» (<https://www.euroxx.gr/gr/content/article/BRIQPROPERTIES>), και
- του Αναδόχου «Παντελάκης Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ.» (<http://www.pantelakis.gr/pantelakis/services/BriQ Properties>)

Επίσης, το Ενημερωτικό Δελτίο θα είναι δωρεάν διαθέσιμο στο επενδυτικό κοινό και σε έντυπη μορφή, εφόσον ζητηθεί, στα γραφεία της Εταιρείας (Διεύθυνση: Αλ. Πάντου 25, Τ.Κ 176 71 Καλλιθέα – Αρμόδιος: κ. Δημήτρης Παπαδιαμαντόπουλος, τηλ.: 211 999 4762) στα γραφεία του Συμβούλου Έκδοσης και Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου ALPHA BANK Α.Ε. (Σταδίου 40, 10252, Αθήνα), του Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε. (Λεωφ. Αθηνών 128-132, Αθήνα 104 42) και των Αναδόχων EUROXX Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ. (Παλαιολόγου 7, 15232, Χαλάνδρι) και Παντελάκης Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ. (Εθνικής Αντιστάσεως 57 Β, 15231, Αθήνα), κατά τη διάρκεια άσκησης του δικαιώματος προτίμησης.

# 1. ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

## Ενότητα Α — Εισαγωγή

Το παρόν Περιληπτικό Σημείωμα πρέπει να εκλαμβάνεται ως εισαγωγή του Ενημερωτικού Δελτίου. Κάθε επενδυτής πρέπει να βασίσει οποιαδήποτε απόφασή του για κινητές αξίες στην εξέταση του Ενημερωτικού Δελτίου στο σύνολό του. Κατά περίπτωση ο επενδυτής θα μπορούσε να χάσει το σύνολο ή μέρος του επενδυμένου κεφαλαίου. Αστική ευθύνη αποδίδεται μόνο στα πρόσωπα εκείνα που υπέβαλαν το Περιληπτικό Σημείωμα, συμπεριλαμβανομένης οποιασδήποτε μετάφρασής του, αλλά μόνον εάν το Περιληπτικό Σημείωμα είναι παραπλανητικό, ανακριβές ή ασυνεπές, σε συνδυασμό με τα άλλα μέρη του Ενημερωτικού Δελτίου, ή δεν παρέχει, σε συνδυασμό με τα άλλα μέρη του Ενημερωτικού Δελτίου, βασικές πληροφορίες ως βοήθεια στους επενδυτές που εξετάζουν το ενδεχόμενο να επενδύσουν σε αυτές τις κινητές αξίες. Σε περίπτωση που η αξίωση σχετική με τις πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο φέρεται ενώπιον δικαστηρίου, ο ενάγων επενδυτής ενδέχεται, βάσει της εθνικής νομοθεσίας των κρατών μελών, να υποχρεωθεί να αναλάβει τα έξοδα μετάφρασης του Ενημερωτικού Δελτίου πριν από την έναρξη της νομικής διαδικασίας.

Εκδότης των μετοχών είναι η εταιρεία «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία», με το διακριτικό τίτλο «BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.» και κωδικό LEI (Legal Entity Identifier) 213800TBZBVWRUAOPV78. Στην αγγλική γλώσσα η επωνυμία της είναι «BriQ Properties Real Estate Investment Company» και ο διακριτικός της τίτλος «BriQ Properties R.E.I.C.». Τα στοιχεία επικοινωνίας της Εταιρείας είναι: Διεύθυνση - Αλ. Πάντου 25, Τ.Κ. 176 71 Καλλιθέα, Τηλ. - 211 999 1631, Ιστοσελίδα - <http://www.briqproperties.gr>. Το σύμβολο διαπραγμάτευσης των μετοχών του Εκδότη είναι «ΜΠΡΙΚ» και το ISIN αυτού GRS517003000.

Το Ενημερωτικό Δελτίο εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς ως αρμόδια αρχή, στις 21.11.2019. Τα στοιχεία επικοινωνίας της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς είναι: Διεύθυνση - Κολοκοτρώνη 1 & Σταδίου, Αθήνα, Τ.Κ. 10562, Τηλ. - 210 3377100, Δικτυακός Τόπος - <http://www.hcmc.gr/>.

## Ενότητα Β — Βασικές πληροφορίες για τον Εκδότη

### Β.1 – «Ποιος είναι ο εκδότης των κινητών αξιών;»

Ο Εκδότης «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» (με διακριτικό τίτλο «BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.») συστάθηκε στις 21.10.2016 στην Ελλάδα, σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο και η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στο Δήμο Καλλιθέας του Νομού Αττικής. Η Εταιρεία είναι καταχωρισμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 140330201000 και ο κωδικός LEI αυτής είναι 213800TBZBVWRUAOPV78.

Η Εταιρεία έχει λάβει άδεια λειτουργίας ως Α.Ε.Ε.Α.Π. από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, ενώ έχει επίσης αδειοδοτηθεί ως Ο.Ε.Ε.. Η εν γένει λειτουργία της Εταιρείας διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 για τις ανώνυμες εταιρείες, από τις διατάξεις των άρθρων 21-31 του Ν. 2778/1999, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει καθώς και τις διατάξεις του Ν. 4209/2013, όπως ισχύουν.

Αποκλειστικός σκοπός της Εταιρείας είναι η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας και γενικώς η διενέργεια επενδύσεων, όπως αυτές προβλέπονται στο άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, όπως αυτός εκάστοτε ισχύει.

Οι βασικοί μέτοχοι του Εκδότη, σύμφωνα με το μετοχολόγιο της 15.11.2019, είναι:

Μέτοχος	Αριθμός Κοινών Μετοχών	% Συμμετοχής
Θεόδωρος Φέσσας	6.299.233	52,84
Ευτυχία Κουτσουρέλη	3.157.547	26,49
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	2.464.751	20,67
<b>Σύνολο</b>	<b>11.921.531</b>	<b>100,00</b>

Σύμφωνα με δήλωση της Διοίκησης της Εταιρείας και με βάση τις γνωστοποιήσεις που έχουν αποσταλεί σε αυτήν δυνάμει του Ν. 3556/2007, μέχρι και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υπάρχει άλλος Μέτοχος, πέραν αυτών που παρατίθενται στον ανωτέρω πίνακα, ο οποίος να κατέχει άνω του 5% των Κοινών Μετοχών της και των δικαιωμάτων ψήφου που απορρέουν από αυτές.

Τα βασικά διευθυντικά στελέχη του Εκδότη αποτελούν η κα Άννα Αποστολίδου - Διευθύνουσα Σύμβουλος και Εκτελεστικό μέλος Δ.Σ. και ο κ. Απόστολος Γεωργαντζής - Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

Ο έλεγχος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας για τη Χρήση 2018 και η επισκόπηση της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για το 1ο εξάμηνο 2019 διενεργήθηκε από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Δημήτριο Σούρμπη (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 16891) της ελεγκτικής εταιρείας PwC (Διεύθυνση: Λ. Κηφισίας 268, Τ.Κ. 152 32, Χαλάνδρι - ΑΜ ΣΟΕΛ 113).

## **B.2 «Ποιες είναι οι βασικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες σχετικά με τον Εκδότη;»**

### **Πίνακας 1Α: Πρόσθετες πληροφορίες 30.06.2019**

Κατηγορία Μετοχών	Σύνολο Καθαρής Αξίας Ενεργητικού (σε € χιλ.)	Αριθμός μετοχών	Καθαρή Αξία Ενεργητικού ανά μετοχή (σε €)
A	€31.178	11.921.531	€2,62
<b>Σύνολο</b>	<b>€31.178</b>	<b>11.921.531</b>	-

Πηγή: Δημοσιευμένη ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση για την περίοδο 01.01-30.06.2019, που έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π 34 από την Εταιρεία και έχει επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

### **Πίνακας 1B: Πρόσθετες πληροφορίες 31.12.2018**

Κατηγορία Μετοχών	Σύνολο Καθαρής Αξίας Ενεργητικού (σε € χιλ.)	Αριθμός μετοχών	Καθαρή Αξία Ενεργητικού ανά μετοχή (σε €)
A	€30.730	11.921.531	€2,58
<b>Σύνολο</b>	<b>€30.730</b>	<b>11.921.531</b>	-

Πηγή: Δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2018 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

### **Πίνακας 2Α: Κατάσταση Αποτελεσμάτων 31.12.2018**

(ποσά σε € χιλ.)	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2018- 31.12.2018
Σύνολο καθαρών εσόδων	1.885	2.175
<b>Καθαρά κέρδη χρήσης</b>	<b>940</b>	<b>2.879</b>
<b>Κέρδη ανά Μετοχή που αναλογούν στους Μετόχους (εκφρασμένα σε € ανά Μετοχή) – Βασικά και προσαρμοσμένα</b>	<b>0,08</b>	<b>0,24</b>

Πηγή: Δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2018 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή. Δημοσιευμένη ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση για την περίοδο 01.01-30.06.2019, που έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π 34 από την Εταιρεία και έχει επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

### **Πίνακας 2B: Κατάσταση Αποτελεσμάτων 30.06.2019**

(ποσά σε € χιλ.)	01.01.2018- 30.06.2018	01.01.2019- 30.06.2019
Σύνολο καθαρών εσόδων	1.003	1.317
<b>Καθαρά κέρδη χρήσης</b>	<b>779</b>	<b>1.104</b>
<b>Κέρδη ανά Μετοχή που αναλογούν στους Μετόχους (εκφρασμένα σε € ανά Μετοχή) – Βασικά και προσαρμοσμένα</b>	<b>0,065</b>	<b>0,093</b>

Πηγή: Δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2018 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή. Δημοσιευμένη ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση για την περίοδο 01.01-30.06.2019, που έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π 34 από την Εταιρεία και έχει επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

### Πίνακας 3: Ισολογισμός

(ποσά σε € χιλ.)	31.12.2018	30.06.2019
Σύνολο Καθαρού Ενεργητικού (σε € χιλ)	€30.730	€31.178
<b>Δείκτης Μόχλευσης (Δάνεια προς Επενδύσεις σε Ακίνητα)</b>	<b>24,3%</b>	<b>29,9%</b>

Πηγή: Δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2018 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή. Δημοσιευμένη ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση για την περίοδο 01.01-30.06.2019, που έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π 34 από την Εταιρεία και έχει επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

#### **Β.3 «Ποιοι είναι οι βασικοί κίνδυνοι που αφορούν ειδικά τον Εκδότη;»**

- **Κίνδυνοι που αφορούν τις δραστηριότητες και την αγορά στην οποία δραστηριοποιείται η Εταιρεία**
  1. Ενδέχεται η Εταιρεία να μην είναι σε θέση να ανανεώσει τις μισθώσεις που λήγουν ή καταγγέλλονται πρόωρα από τον μισθωτή ή να επανεκμισθώσει κενούς χώρους εγκαίρως και με ελκυστικούς όρους ή να απορροφήσει μειώσεις μισθωμάτων και απώλεια μισθωτή. Αν ένα σημαντικό μέρος του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας παραμείνει κενό ταυτόχρονα για μεγάλο χρονικό διάστημα, το εισόδημα της Εταιρείας από ενοίκια ενδέχεται να μειωθεί με αποτέλεσμα να μειωθεί η διανομή μερίσματος στους μετόχους της Εταιρείας και να έχει αρνητικό αντίκτυπο στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.
  2. Η περιορισμένη διασπορά του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, όσον αφορά την τοποθεσία (Αττική και Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου) και τη χρήση των ακινήτων (γραφεία και χώροι διακίνησης και αποθήκευση), αλλά και ο ανταγωνισμός στις εν λόγω αγορές ενδέχεται να εκθέσει την Εταιρεία σε μεγαλύτερους κινδύνους σε σχέση με άλλες εταιρείες του κλάδου που διαθέτουν μεγαλύτερη διασπορά όσον αφορά τις γεωγραφικές αγορές και τις κατηγορίες ακινήτων που επενδύουν και να επηρεάσει τα εισοδήματα της Εταιρείας από μισθώματα και επομένως την κερδοφορία της και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.
  3. Η Εταιρεία υπόκειται σε κινδύνους ολοκλήρωσης της επενδυτικής της στρατηγικής όσον αφορά τη σκοπούμενη αύξηση του χαρτοφυλακίου της και της επιτυχούς ένταξης και διαχείρισης νεοαποκτηθέντων ακινήτων χωρίς να μπορεί να αποκλειστεί το ενδεχόμενο ουσιωδών απωλειών στις επενδύσεις της με αποτέλεσμα να μην αυξηθεί η κερδοφορία και κατ' επέκταση η καταβολή μερίσματος του ποσού του προς διανομή στους μετόχους.
  4. Ο μελλοντικός ενδελεχής έλεγχος (due diligence) που θα διεξάγει ή θα αναθέσει σε τρίτους η Εταιρεία δεν αποκλείεται να μην μπορέσει να εντοπίσει όλους τους κινδύνους και τις υποχρεώσεις σε σχέση με μία επένδυση με δυσμενείς συνέπειες στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στη μελλοντική χρηματοοικονομική κατάσταση και στα αποτελέσματα της Εταιρείας.
  5. Για τα μελλοντικά έργα της, η Εταιρεία θα εξαρτάται από τις επιδόσεις τρίτων εργολάβων κατά την τυχόν πραγματοποίηση επένδυσης σε υπό ανάπτυξη ακίνητο. Σε περίπτωση που οι εργολάβοι δεν εκτελέσουν επιτυχώς ή εμπρόθεσμα το έργο αποπεράτωσης ενδέχεται να επηρεασθούν αρνητικά τα αποτελέσματα της Εταιρείας και τα μερίσματα προς διανομή.
  6. Οι επενδύσεις σε χώρους γραφείων, χώρους διακίνησης (logistics) και αποθήκευσης, καθώς και σε ξενοδοχεία ενέχουν σημαντικούς εγγενείς κινδύνους, όπως για παράδειγμα την, λόγω χρηματοοικονομικών συνθηκών, εκ μέρους δυνητικών μισθωτών ενδεχόμενη αίτηση παροχής από τον εκμισθωτή εκτενούς περιόδου χάριτος ή κάλυψης μέρους του κόστους ανακαίνισης του προς μίσθωση ακινήτου ή του κόστους διαμόρφωσης των χώρων του, απαιτήσεις που δύνανται να επηρεάσουν αρνητικά τα έσοδα ή να αυξήσουν τα έξοδα και κατ' επέκταση να επηρεάσουν αρνητικά την κερδοφορία της Εταιρείας και τη δυνατότητα να διανείμει μέρισμα στους μετόχους
  7. Η Εταιρεία ενδέχεται να εκτεθεί μελλοντικά σε πιθανές υποχρεώσεις αποζημίωσης ή δικαστικές διαμάχες σχετικά με ελαττώματα στην ανάπτυξη, κατασκευή και ανακαίνιση των περιουσιακών της στοιχείων τα οποία θα πουλήσει ή έχει ήδη πουλήσει, οι οποίες δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, στην οικονομική κατάσταση, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στις προοπτικές της.
- **Κίνδυνοι που αφορούν τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας**
  1. Η Εταιρεία ενδέχεται να αντιμετωπίσει επιτοκιακό και πιστωτικό κίνδυνο που συνδέεται με τον υφιστάμενο και με τυχόν μελλοντικό δανεισμό για την επέκταση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της σε περίπτωση ακραίας αύξησης στις διακυμάνσεις των επιτοκίων, ή/και κίνδυνο αδυναμίας διασποράς των πηγών χρηματοδότησης της, με πιθανές αρνητικές συνέπειες στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική της θέση.

- **Κίνδυνοι που σχετίζονται με το Νομικό και Θεσμικό πλαίσιο**

1. Η Εταιρεία υπόκειται σε περίπλοκη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων ειδικών νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που αφορούν τις Α.Ε.Ε.Α.Π., τη νομοθεσία που εφαρμόζεται στους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων και στην εποπτεία των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών. Τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις του ως άνω θεσμικού πλαισίου ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας καθώς και το ποσό του μερίσματος που θα δύναται να καταβάλει στους μετόχους της.

## **Ενότητα Γ — Βασικές πληροφορίες για τις Κινητές Αξίες**

### **Γ.1 «Ποια είναι τα κύρια χαρακτηριστικά των κινητών αξιών;»**

Οι μετοχές της Εταιρείας που προσφέρονται είναι άυλες κοινές, ονομαστικές και διαπραγματεύονται στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. και θα εκδοθούν βάσει των διατάξεων του Ν. 4548/2018 και του Καταστατικού της Εταιρείας. Ο κωδικός ISIN των Κοινών Μετοχών της Εταιρείας είναι GRS517003000.

Η Αύξηση αφορά στην έκδοση έως 23.843.062 νέων, κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών της Εταιρείας («Νέες Μετοχές»), ονομαστικής αξίας € 2,10 εκάστη, με αναλογία δύο (2) νέες μετοχές για κάθε μία (1) υφιστάμενη μετοχή και τιμή διάθεσης € 2,10 ανά μετοχή.

Κάθε Μετοχή της Εταιρείας ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από το Ν. 4548/2018 και το Καταστατικό της Εταιρείας, το οποίο δεν περιέχει διατάξεις περισσότερο περιοριστικές από αυτές που προβλέπει ο νόμος. Ενδεικτικά, προβλέπεται δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου στη Γενική Συνέλευση, δικαίωμα απόληψης μερίσματος από τα κέρδη της Εταιρείας, δικαίωμα στο προϊόν της εκκαθάρισης της Εταιρείας, δικαίωμα προτίμησης σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, δικαιώματα μειοψηφίας κ.α.

Σε περίπτωση αφερεγγυότητας, οι απαιτήσεις των κατόχων Κοινών Μετοχών της Εταιρείας ικανοποιούνται από τη πτωχευτική περιουσία μετά από την ικανοποίηση όλων των υπόλοιπων πιστωτών της Εταιρείας.

Δεν υφίστανται περιορισμοί στην ελεύθερη μεταβίβαση των Κοινών Μετοχών της Εταιρείας.

- **Μερισματική πολιτική**

Σύμφωνα με το άρθρο 27 του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 19 του Ν. 4141/2013, οι Α.Ε.Ε.Α.Π υποχρεούνται να διανέμουν ετησίως στους Μετόχους τους τουλάχιστον το 50% των ετήσιων καθαρών διανεμητέων κερδών τους (μετά την αφαίρεση του τακτικού αποθεματικού). Για τη χρήση του 2018, η Εταιρεία διένειμε μέρισμα στους μετόχους ύψους € 656 χιλ. ή € 0,055 ανά μετοχή στις 29 Μαρτίου 2019.

### **Γ.2 «Που πραγματοποιείται η διαπραγμάτευση των κινητών αξιών;»**

Η Εταιρεία θα αιτηθεί την εισαγωγή των Νέων Μετοχών στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. στον κλάδο «Ακίνητη Περιουσία» στην κατηγορία «Α.Ε.Ε.Α.Π. Επαγγελματικών Χώρων» και η έναρξη διαπραγμάτευσης αυτών αναμένεται την 23.12.2019.

### **Γ.3 «Ποιοι είναι οι βασικοί κίνδυνοι που αφορούν ειδικά τις κινητές αξίες;»**

1. Πωλήσεις μετοχών από τους βασικούς μετόχους ενδέχεται να επηρεάσουν τη χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της Εταιρείας. Επίσης, παρούσα έκδοση νέων μετοχών πιθανόν να απομειώσει τη συμμετοχή των μετόχων στην Εταιρεία (dilution) σε περίπτωση που δεν ασκήσουν πλήρως τα δικαιώματα προτίμησής τους
2. Η χρηματιστηριακή τιμή της μετοχής της Εταιρείας ενδέχεται να σημειώσει πτώση πριν, κατά τη διάρκεια ή μετά τη λήξη της περιόδου άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης
3. Τα συμφέροντα των Κύριων Μετόχων και οποιουδήποτε άλλου κύριου μετόχου ενδέχεται να συγκρούονται με τα συμφέροντα άλλων μετόχων και οι μελλοντικές πωλήσεις μετοχών της Εταιρείας από οποιονδήποτε σημαντικό επενδυτή στο χρηματιστήριο ενδέχεται να προκαλέσουν τη μείωση της τιμής της μετοχής της.

## **Ενότητα Δ — Βασικές πληροφορίες για τη Δημόσια προσφορά Κινητών Αξιών και την Εισαγωγή προς διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά**

### **Δ.1 «Υπό ποιες προϋποθέσεις και με ποιο χρονοδιάγραμμα μπορώ να επενδύω στην εν λόγω κινητή αξία;»**

Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας μέχρι του ποσού των € 50.070.430,20 θα πραγματοποιηθεί με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων της. Η Αύξηση θα πραγματοποιηθεί με

έκδοση έως 23.843.062 νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου, μετοχών, ονομαστικής αξίας € 2,10 η καθεμία, σε αναλογία δύο (2) νέες μετοχές για κάθε μία (1) υφιστάμενη μετοχή.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στην από 12.11.2019 συνεδρίασή του, όπως εξουσιοδοτήθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των κατόχων Κοινών Μετοχών της Εταιρείας αποφάσισε τον καθορισμό της Τιμής Διάθεσης των Νέων Μετοχών σε € 2,10 για κάθε μία Νέα Μετοχή.

Κατά συνέπεια το σύνολο των κεφαλαίων που δύναται να αντληθούν από την Αύξηση θα ανέλθει έως το ποσό των € 50.070.430,20.

Η ημερομηνία αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης, όπως και η ακριβής ημερομηνία έναρξης και λήξης της περιόδου άσκησης του δικαιώματος προτίμησης καθώς και η περίοδος διαπραγμάτευσης του δικαιώματος προτίμησης στο Χ.Α., θα γνωστοποιηθεί στους Μετόχους με νεότερη ανακοίνωση.

Η χρονική περίοδος άσκησης του δικαιωμάτων προτίμησης των Κοινών Μετοχών θα διαρκέσει δεκαπέντε (15) ημέρες. Το χρονοδιάγραμμα της Αύξησης διαμορφώνεται ως εξής:

Γεγονός	Ημερομηνία
Έγκριση Ενημερωτικού Δελτίου από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς	21.11.2019
Έγκριση από την Επιτροπή Εταιρικών πράξεων του Χ.Α. της εισαγωγής προς διαπραγμάτευση των δικαιωμάτων προτίμησης	21.11.2019
Δημοσίευση στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών του Χ.Α. της ανακοίνωσης για την ημερομηνία αποκοπής των δικαιωμάτων προτίμησης και την περίοδο άσκησης και διαπραγμάτευσης των δικαιωμάτων προτίμησης	21.11.2019
Δημοσίευση της ανακοίνωσης για τη διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών του Χ.Α. και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας	22.11.2019
Δημοσίευση Ενημερωτικού Δελτίου (ανάρτηση στην ιστοσελίδα του Εκδότη, της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, του Χ.Α., του Συμβούλου, των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων και Αναδόχων)	22.11.2019
Αποκοπή δικαιώματος προτίμησης – Προσαρμογή τιμής	25.11.2019
Ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων στην Αύξηση (record date)	26.11.2019
Πίστωση από την ΕΛ.Κ.Α.Τ. των δικαιωμάτων προτίμησης στους λογαριασμούς δικαιούχων στο Σ.Α.Τ.	27.11.2019
Έναρξη διαπραγμάτευσης και άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης και προεγγραφής	28.11.2019
Λήξη διαπραγμάτευσης δικαιωμάτων προτίμησης	09.12.2019
Λήξη περιόδου άσκησης δικαιωμάτων προτίμησης και προεγγραφής	12.12.2019
Ιδιωτική Τοποθέτηση	13.12.2019
Δημοσίευση ανακοίνωσης για το ποσοστό κάλυψης της Αύξησης που προήλθε από την άσκηση των δικαιωμάτων και για την ύπαρξη τυχόν αδιάθετων μετοχών στο ΗΔΤ, στην ιστοσελίδα του Χ.Α. και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας	17.12.2019
Έγκριση εισαγωγής των Νέων Μετοχών από την Επιτροπή Εισαγωγών Επιτροπή του Χ.Α.*	19.12.2019
Δημοσίευση στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. της ανακοίνωσης για την ημερομηνία έναρξης διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών	19.12.2019
Έναρξη διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών από την Αύξηση	23.12.2019

*\*Τελεί υπό την αίρεση της σύγκλησης των Επιτροπών του Χ.Α. κατά τις ανωτέρω ημερομηνίες*

Σημειώνεται ότι το παραπάνω χρονοδιάγραμμα εξαρτάται από πολλούς αστάθμητους παράγοντες και ενδέχεται να μεταβληθεί. Σε κάθε περίπτωση θα υπάρξει ενημέρωση του επενδυτικού κοινού με σχετική ανακοίνωση στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών.

**• Λεπτομέρειες της εισαγωγής προς διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά / Πρόγραμμα διανομής**

Δικαίωμα προτίμησης στην Αύξηση θα έχουν (α) οι Μέτοχοι της Εταιρείας, οι οποίοι θα είναι εγγεγραμμένοι στα αρχεία του Σ.Α.Τ., μία (1) εργάσιμη ημέρα μετά την ημερομηνία αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης, όπως αυτή θα καθοριστεί και ανακοινωθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατ' άρθρο 5.2 του Κανονισμού του Χ.Α., όπως σήμερα ισχύει, εφόσον διατηρούν τα δικαιώματα αυτά κατά το χρόνο άσκησης τους, και (β) όσοι αποκτήσουν δικαιώματα προτίμησης κατά τη περίοδο διαπραγμάτευσης τους στο Χ.Α. Η χρονική περίοδος άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης θα διαρκέσει δεκαπέντε (15) ημέρες. Τα δικαιώματα προτίμησης, τα οποία



δεν θα ασκηθούν μέχρι τη λήξη της προθεσμίας των εγγραφών, αποσβένονται και παύουν να ισχύουν αυτοδικαίως.

Επιπλέον, οι Μέτοχοι και τα πρόσωπα που θα αποκτήσουν δικαιώματα προτίμησης κατά τη διαπραγμάτευσή τους στο Χ.Α., εφόσον τα ασκήσουν πλήρως ή μερικώς, έχουν δικαίωμα προεγγραφής για την απόκτηση τυχόν αδιάθετων μετοχών στην Τιμή Διάθεσης χωρίς όριο. Το δικαίωμα προεγγραφής θα ασκείται ταυτοχρόνως με την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης καθ' όλη τη διάρκεια της προθεσμίας άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης. Οι ασκήσαντες το δικαίωμα προεγγραφής θα ικανοποιηθούν μόνο εάν προκύψουν αδιάθετες Νέες Μετοχές. Εάν ο αριθμός των αδιάθετων Νέων Μετοχών είναι μεγαλύτερος από τον αριθμό των μετοχών που ζητήθηκαν μέσω προεγγραφών, οι προεγγραφές θα ικανοποιηθούν στο σύνολό τους. Εάν ο αριθμός των αδιάθετων Νέων Μετοχών δεν επαρκεί για την πλήρη ικανοποίηση της ζήτησης από τους δικαιούχους, τότε αυτοί θα ικανοποιηθούν αναλογικά με βάση τον αριθμό των αδιάθετων μετοχών που θα έχουν ζητήσει σε σχέση με το σύνολο των προεγγραφών και μέχρι την πλήρη εξάντληση της ζήτησης.

Εάν, παρά την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης και προεγγραφής, εξακολουθούν να παραμένουν αδιάθετες Νέες Μετοχές, το Διοικητικό Συμβούλιο θα διαθέσει τις αδιάθετες Νέες Μετοχές μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης (private placement) σε τρίτους επενδυτές υπό όρους ώστε να μη συνιστά δημόσια προσφορά κινητών αξιών υπό την έννοια του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει («Ιδιωτική Τοποθέτηση»). Εάν μετά τη διαδικασία της Ιδιωτικής Τοποθέτησης εξακολουθούν να παραμένουν αδιάθετες μετοχές, το Διοικητικό Συμβούλιο θα τις διαθέσει κατά την κρίση του σύμφωνα με το άρθρο 26 παρ. 4 του Ν.4548/2018, άλλως το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα αυξηθεί μόνον κατά το ποσό της τελικής κάλυψης σύμφωνα με το άρθρο 28 παρ. 2 του Ν.4548/2018, ως ισχύει (δυνατότητα μερικής κάλυψης).

#### • Σενάρια Διασποράς

Η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας θα διαμορφωθεί μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης, με τις παραδοχές ότι (α) η Αύξηση θα καλυφθεί πλήρως, (β) οι υφιστάμενοι Μέτοχοι θα συμμετάσχουν κατά το ποσό που δήλωσαν στην Έκτακτη Γενική Συνέλευση και (γ) κανένας εκ των Νέων Μετόχων δεν θα αποκτήσει ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ως εξής:

Σενάριο : Συμμετοχή των υφιστάμενων Μετόχων βάσει δεσμεύσεων				
Μέτοχος	Πριν την Αύξηση (Μετοχολόγιο 15.11.2019)		Μετά την Αύξηση	
	Αριθμός Κοινών Μετοχών	% Συμμετοχής	Αριθμός Κοινών Μετοχών	% Συμμετοχής
Θεόδωρος Φέσσας	6.299.233	52,84	13.442.090	37,58
Ευτυχία Κουτσουρέλη	3.157.547	26,49	5.538.499	15,49
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	2.464.751	20,67	16.784.003	46,93
<b>Σύνολο</b>	<b>11.921.531</b>	<b>100,00</b>	<b>35.764.593</b>	<b>100,00</b>

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή

Σημειώνεται ότι ένα (1) δικαίωμα ψήφου αντιστοιχεί σε μία μετοχή της Εταιρείας. Σημειώνεται επίσης, ότι τα παραπάνω σενάρια είναι υποθετικά και βασίζονται σε παραδοχές που ενδεχομένως να μην επαληθευτούν.

#### • Εκτιμώμενα έξοδα προσφοράς

Οι συνολικές δαπάνες για την Αύξηση εκτιμώνται σε € 1.860,6 χιλ. Οι επενδυτές δεν επιβαρύνονται με έξοδα της Δημόσιας Προσφοράς.

#### **Δ.2 «Γιατί καταρτίζεται το παρόν ενημερωτικό δελτίο;»**

Σε περίπτωση πλήρους κάλυψης της Αύξησης, τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια, θα ανέλθουν σε € 50.070,4 χιλ. συμπεριλαμβανομένων των εκτιμώμενων δαπανών που σχετίζονται με την Αύξηση ύψους έως € 1.860,6 χιλ. (με την παραδοχή ότι η Αύξηση θα καλυφθεί πλήρως). Κατόπιν αφαίρεσης των ανωτέρω εκτιμώμενων δαπανών, τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια της Αύξησης θα ανέλθουν σε € 48.209,9 χιλ. περίπου. Τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια θα χρησιμοποιηθούν ως ακολούθως και με την κατωτέρω σειρά προτεραιότητας (ανεξαρτήτως πλήρους ή μερικής κάλυψης):

1. Αποπληρωμή μέρους του υφιστάμενου δανεισμού συνολικού ύψους € 4.316 χιλ. που έχει χρησιμοποιηθεί για αποκτήσεις ακινήτων έναντι συνολικού τιμήματος € 4.246 χιλ. πλέον εξόδων κτήσης ποσού € 70 χιλ.
2. Κεφάλαιο κίνησης και σχετικά έξοδα για νέες επενδύσεις έως του ποσού € 1.000 χιλ.

**3. Χρηματοδότηση της απόκτησης (άμεσα ή έμμεσα) νέων ακινήτων μέχρι του ποσού των € 42.893,8 χιλ. περίπου (με την παραδοχή ότι η Αύξηση θα καλυφθεί πλήρως)**

Στην περίπτωση όπου η Εταιρεία προβεί σε επιπλέον αγορές ακινήτων (συμπεριλαμβανομένης της απόκτησης του ακινήτου επί της οδού Αιόλου 67 έναντι τιμήματος € 6.500 χιλ.– σύμφωνα με τους όρους του σχετικού συμβολαιογραφικού προσυμφώνου) από τη δημοσίευση του Ενημερωτικού Δελτίου μέχρι και την πιστοποίηση της Αύξησης, οι εν λόγω αγορές θα χρηματοδοτηθούν από τις υφιστάμενες γραμμές δανεισμού (bridge finance) οι οποίες θα αποπληρωθούν από το προϊόν της Αύξησης. Στην περίπτωση αυτή, το ύψος του προς αποπληρωμή δανεισμού σύμφωνα με το υπ' αριθμόν 1 ανωτέρω θα αυξάνεται κατά το τίμημα απόκτησης των εν λόγω ακινήτων (πλέον των εξόδων κτήσης) και το ύψος της υπ' αριθμ. 3 χρήσης ανωτέρω (χρηματοδότηση απόκτησης νέων ακινήτων) θα μειώνεται ισόποσα.

Σε περίπτωση που η Εταιρεία προβεί σε απόκτηση νέων ακινήτων, θα ενημερώσει σχετικά το επενδυτικό κοινό. Σημειώνεται ότι η απόκτηση νέων ακινήτων από την Εταιρεία μπορεί να γίνει είτε άμεσα δια της αγοράς των ακινήτου, είτε έμμεσα δια εξαγοράς των μετοχών εταιρείας που έχει την ιδιοκτησία της το ακίνητο ή/και δια συμμετοχής στο κεφάλαιο εταιρείας που έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητα, πάντα σύμφωνα με την νομοθεσία των ΑΕΕΑΠ.

Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι της Δημόσιας Προσφοράς είναι η «ALPHA BANK A.E.» και η «Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.». Επιπλέον, Ανάδοχοι της Δημόσιας Προσφοράς είναι η «EUROXX Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ.» και η «Παντελάκης Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ.» (από κοινού με τους Συντονιστές Κύριους Ανάδοχους, οι «Ανάδοχοι»). Οι Ανάδοχοι δεν αναλαμβάνουν σε καμία περίπτωση ούτε την υποχρέωση να αγοράσουν/καλύψουν τυχόν μη διατεθείσες μετοχές, ούτε εγγυώνται την κάλυψη αυτών.

Δεν υφίστανται συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, που επηρεάζουν σημαντικά την Αύξηση υπό την έννοια της παρ. 166 του κειμένου της ESMA/2013/319, πλην των κατωτέρω:

- Ο Σύμβουλος Έκδοσης, οι Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι και οι Ανάδοχοι θα λάβουν αμοιβές οι οποίες σχετίζονται με την Αύξηση, έχουν συνάψει και ενδεχομένως να συνάψουν στο μέλλον (αυτοί και συνδεδεμένες με αυτούς εταιρείες υπό την έννοια του άρθρου 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) συμβάσεις αναφορικά με τραπεζικές και χρηματιστηριακές συναλλαγές ή/και συναλλαγές επενδυτικής τραπεζικής με την Εταιρεία κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους.
- Ο Σύμβουλος Έκδοσης και Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος Alpha Bank A.E. θα χορηγήσει δάνειο προς τον κ. Θεόδωρο Φέσσα, βασικό μέτοχο της Εκδότριας, για την κάλυψη μέρους της συμμετοχής του στην Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου.
- Ο Νομικός Ελεγκτής θα λάβει αμοιβή για τη διενέργεια του Νομικού Ελέγχου για τους σκοπούς σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, η οποία θα καταβληθεί από την Εταιρεία, ενώ ενδέχεται να παράσχει αντίστοιχες νομικές υπηρεσίες στο μέλλον.
- Οι ανεξάρτητες εκτιμητικές εταιρείες «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ – ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ» και «HVS - Hospitality Consulting Services A.E.» λαμβάνουν αμοιβή για την εκπόνηση των εκτιμήσεων της αξίας των ακινήτων της Εταιρείας και για ακίνητα για τα οποία η Εταιρεία εξετάζει το ενδεχόμενο αγοράς τους.

## 2. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

Η επένδυση στις μετοχές της Εταιρείας ενέχει κινδύνους. Προτού λάβουν οποιαδήποτε επενδυτική απόφαση σχετικά με τις μετοχές της Εταιρείας, οι δυνητικοί επενδυτές θα πρέπει να εξετάσουν προσεκτικά τους παράγοντες κινδύνου που περιγράφονται παρακάτω και τις λοιπές πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, συμπεριλαμβανομένων των οικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων αυτών. Οι κίνδυνοι που περιγράφονται παρακάτω αποτελούν εκείνους που γνωρίζει η Εταιρεία κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου και αφορούν ειδικά την Εταιρεία ή/και τον κλάδο στον οποίο δραστηριοποιείται και που η Διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι σχετίζονται με τυχόν επένδυση στις μετοχές της. Εάν επέλθει οποιοδήποτε από τα γεγονότα ή οποιαδήποτε από τις αβεβαιότητες που περιγράφονται παρακάτω, ενδέχεται να επιβαρυνθεί η οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρείας και να μειωθεί η αξία των μετοχών της, με συνέπεια την απώλεια μέρους ή και του συνόλου οποιασδήποτε επένδυσης σε αυτές. Επιπρόσθετα, είναι πιθανό οι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που περιγράφονται παρακάτω να μην είναι οι μόνοι(ες) που ενδέχεται να αντιμετωπίσει η Εταιρεία. Πρόσθετοι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που επί του παρόντος δεν είναι γνωστοί, ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς την Εταιρεία και οποιαδήποτε επένδυση στις μετοχές της.

Η κατωτέρω σειρά παράθεσης των κινδύνων ανά κατηγορία είναι με βάση την πιθανότητα επέλευσής τους και την εκτιμώμενη ένταση του αρνητικού αντίκτυπου που δύναται να έχει η επέλευσή τους.

Η ισχύς του Ενημερωτικού Δελτίου είναι ένα (1) έτος από την ημερομηνία έγκρισής του από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

### 2.1 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τον Εκδότη

#### 2.1.1 Κίνδυνοι που αφορούν τις δραστηριότητες και την αγορά στην οποία δραστηριοποιείται η Εταιρεία

- 1. Ενδέχεται η Εταιρεία να μην είναι σε θέση να ανανεώσει τις μισθώσεις που λήγουν ή καταγγέλλονται πρόωρα από τον μισθωτή ή να επανεκμισθώσει κενούς χώρους εγκαίρως και με ελκυστικούς όρους ή να απορροφήσει μειώσεις μισθωμάτων και απώλεια μισθωτή. Αν ένα σημαντικό μέρος του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας παραμείνει κενό ταυτόχρονα για μεγάλο χρονικό διάστημα, το εισόδημα της Εταιρείας από ενοίκια ενδέχεται να μειωθεί με αποτέλεσμα να μειωθεί η διανομή μερίσματος στους μετόχους της Εταιρείας και να έχει αρνητικό αντίκτυπο στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.**

Η Εταιρεία διαθέτει την 31.08.2019, 16 ακίνητα (συμπεριλαμβανομένου ενός οικοπέδου) συνολικής μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας 46.682,5 τ.μ. και τα οποία έχει μισθώσει δυνάμει 37 μισθωτικών συμβάσεων. Περαιτέρω, από την ανωτέρω ημερομηνία έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, η Εταιρεία έχει ήδη προβεί στην απόκτηση ή/και δρομολογήσει την απόκτηση συνολικά 4 νέων ακινήτων (συμπεριλαμβανομένου ενός οικοπέδου) (βλ. σχετικά Ενότητα 3.3.4.2 «Νέα Ακίνητα – Ακίνητα για τα οποία εκκρεμεί η ολοκλήρωση της διαδικασίας απόκτησης» και Ενότητα 3.10 «Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Θέση της Εταιρείας»).

Κατά την 31.08.2019, τα συνολικά Ετησιοποιημένα Έσοδα της Εταιρείας (μηνιαίο μίσθωμα ανά μισθωτήριο συμβόλαιο πολλαπλασιασμένο επί 12) δυνάμει των μισθωτικών συμβάσεων ανερχόταν σε € 3.032 χιλ. και η μέση διάρκεια μισθωτικών συμβάσεων σε 8,9 έτη.

Το ποσοστό του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας το οποίο δεν ήταν μισθωμένο κατά την 31.08.2019 ανερχόταν σε 1,25% της μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας. Δεν μπορεί να υπάρξει καμία διαβεβαίωση ότι το ως άνω ποσοστό μη μισθωμένης μικτής εκμισθώσιμης επιφάνειας δεν θα αυξηθεί σημαντικά στο μέλλον (α) λόγω αγοράς κενών χώρων, (β) λόγω λήξης μίσθωσης, (γ) λόγω πρόωρης καταγγελίας μίσθωσης από υφιστάμενους μισθωτές (δ) λόγω συνδρομής σπουδαίου λόγου για την καταγγελία ή (ε) άνευ σπουδαίου λόγου, σύμφωνα με τους όρους της οικείας σύμβασης μίσθωσης, για σημαντικό μέρος του χαρτοφυλακίου και κατά την ίδια χρονική περίοδο, λαμβάνοντας υπόψιν και το γεγονός ότι η Εταιρεία κατά τη διαδικασία ανεύρεσης μισθωτών ανταγωνίζεται μεγάλους θεσμικούς επενδυτές και άλλες εταιρείες χαρτοφυλακίου ακινήτων. Ενδεικτικά στοιχεία για τη διάρκεια και λήξη των υφιστάμενων μισθώσεων αναφέρονται στην Ενότητα 3.3.4 «Γενική επισκόπηση του από 30.06.2019 χαρτοφυλακίου της Εταιρείας» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Ειδικότερα, κατά την 30.06.2019, οι κύριοι μισθωτές της Εταιρείας ήταν οι εταιρείες (θυγατρικές και συνδεδεμένες) του Ομίλου Quest και συγκεκριμένα οι εταιρείες UniSystems A.E., Info Quest Technologies A.E.B.E., iSquare A.E., Quest Συμμετοχών A.E., Quest Online A.E., Quest Ενεργειακή Κτηματική A.E.B.E., iStorm A.E., U-YOU A. και IQBILITY M.E.E. (εφεξής « Μισθωτές Ομίλου Quest») (βλ.3.3.4.1 «Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων της Εταιρείας»). Στους Μισθωτές Ομίλου Quest αντιστοιχούσε κατά την 30.06.2019 το 64,5% των συνολικών ετησιοποιημένων μισθωμάτων (31.12.2018: 69,4%), ενώ την 31.08.2019 το ποσοστό αυτό είχε μειωθεί σε 59,3%. Οι συμβάσεις μισθώσεων με τους Μισθωτές Ομίλου Quest διέπονται από τις διατάξεις του Π.Δ. 34/1995 και τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα.

Παρότι οι Μισθωτές Ομίλου Quest της Εταιρείας έχουν παραιτηθεί από δικαίωμά τους για πρόωγη λύση της σύμβασης μίσθωσης πριν από τον Οκτώβριο 2021 (η μέση υπολειπόμενη διάρκεια των συμβάσεων αυτών είναι 7,5 περίπου έτη την 30.06.2019), η εν λόγω παραίτηση δεν αποκλείει τους Μισθωτές Ομίλου Quest από το δικαίωμα καταγγελίας εκ σπουδαίου λόγου ή σε περίπτωση ουσιωδών ελαττωμάτων του μισθίου. Επιπλέον, δεν μπορεί να αποκλειστεί το ενδεχόμενο οι Μισθωτές Ομίλου Quest να ζητήσουν τη μείωση του μισθώματος που καταβάλλουν.

Τέλος, υφίσταται κίνδυνος συγκέντρωσης του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας εκ του γεγονότος ότι τα τρία μεγαλύτερα ακίνητα (Αλ. Πάντου 19-23, Αλ. Πάντου 25, και Ι. Γενναδίου 4), σε όρους αποτίμησης 30.06.2019, αντιστοιχούν σε ποσοστό 36,8% των συνολικών επενδύσεων της Εταιρείας σε ακίνητα της 30.06.2019. Αν ένα σημαντικό μέρος του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας (ενδεικτικά 25-30% της αξίας του χαρτοφυλακίου) παραμείνει κενό ταυτόχρονα για μεγάλο χρονικό διάστημα ή η Εταιρεία δεν έχει τη δυνατότητα να ανανεώσει μισθώσεις που λήγουν ή καταγγέλλονται ή να επανεκμισθώσει κενούς χώρους έγκαιρα ή με ελκυστικούς όρους ή ακόμα και να απορροφήσει το ενδεχόμενο σημαντικής μείωσης των μισθωμάτων που καταβάλλονται ή την απώλεια του Μισθωτή του Ομίλου Quest, ενδέχεται να προκαλέσει μείωση των εσόδων της Εταιρείας με αποτέλεσμα να μειωθεί το ύψος του διανεμόμενου μερίσματος στους μετόχους.

Περαιτέρω, η ενδεχόμενη μείωση των εσόδων της Εταιρείας λόγω των παραγόντων που αναλύονται ανωτέρω, ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά την εύλογη αξία των ακινήτων της Εταιρείας ανάλογα με την εφαρμογή των μεθόδων αποτίμησης, κάτι που θα έχει αρνητικό αντίκτυπο στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

**2. Η περιορισμένη διασπορά του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, όσον αφορά την τοποθεσία (Αττική και Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου) και τη χρήση των ακινήτων (γραφεία και χώροι διακίνησης και αποθήκευση), καθώς και η έκθεση σε διακυμάνσεις στη ζήτηση και προσφορά ακινήτων στις ανωτέρω τοποθεσίες αλλά και ο ανταγωνισμός στις εν λόγω αγορές ενδέχεται να εκθέσει την Εταιρεία σε μεγαλύτερους κινδύνους σε σχέση με άλλες εταιρείες του κλάδου που διαθέτουν μεγαλύτερη διασπορά όσον αφορά τις γεωγραφικές αγορές και τις κατηγορίες ακινήτων που επενδύουν και να επηρεάσει τα εισοδήματα της Εταιρείας από μισθώματα και επομένως την κερδοφορία της και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.**

Τα ακίνητα που αποτελούσαν στις 30.06.2019 το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας αφορούσαν κυρίως σε χώρους γραφείων (53% της αξίας αποτίμησης του χαρτοφυλακίου την 30.06.2019) και διακίνησης και αποθήκευσης (logistics - 22% της αξίας αποτίμησης του χαρτοφυλακίου την 30.06.2019) στην Ελλάδα και συγκεκριμένα στις περιοχές της Αττικής (κατά την 30.06.2019 τα 14 εκ των 16 ακινήτων της Εταιρείας ευρίσκονται στην περιοχή της Αττικής) με εξαίρεση τα ξενοδοχεία που ευρίσκονται στην περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου. Σύμφωνα με τον επιχειρηματικό σχεδιασμό της, στο μέλλον η Εταιρεία σκοπεύει να συνεχίσει να δραστηριοποιείται στην Ελλάδα κυρίως σε επαγγελματικά ακίνητα (βλ. 3.3.3 «Επενδυτικοί Στόχοι και Πολιτική») με σκοπό να έχει συγκεκριμένες μελλοντικές αποδόσεις βάσει εκτιμήσεων που πραγματοποιούνται τη χρονική στιγμή της απόκτησης, οι οποίες, ωστόσο, ενδέχεται να μην επαληθευτούν, με αποτέλεσμα οι πραγματικές αποδόσεις των ακινήτων να είναι χαμηλότερες από τις προσδοκώμενες στις οποίες βασίστηκε η επενδυτική απόφαση.

Ως εκ τούτου, η Εταιρεία θα είναι εκτεθειμένη στους κινδύνους που απορρέουν συγκεκριμένα τόσο από τη γεωγραφική συγκέντρωση στην περιοχή της Αττικής και την περιφέρεια του Νοτίου Αιγαίου, όσο και από τη δραστηριοποίησή της στους ως άνω κλάδους ακινήτων, σε μεγαλύτερο βαθμό συγκριτικά με μία άλλη εταιρεία, η οποία επενδύει σε ακίνητα από διάφορους κλάδους ακινήτων και με μεγαλύτερη γεωγραφική διασπορά εντός του Ελλαδικού χώρου ή σε άλλες χώρες.

Οι αποδόσεις της Εταιρείας εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από τις συνθήκες στην αγορά ακινήτων της Αττικής και των Κυκλάδων και την επίδοση των συγκεκριμένων κατηγοριών ακινήτων υπό αυτές. Η εμπορευσιμότητα των ακινήτων ενδεικτικά επηρεάζεται από (α) την τοποθεσία του ακινήτου, (β) την προσφορά και τη ζήτηση για τον τύπο του ακινήτου (γραφεία, logistics, μεσαία ξενοδοχεία) και (γ) το ευρύτερο μακροοικονομικό περιβάλλον της Ελλάδας, καθώς και τις ευρύτερες συνθήκες της περιοχής στην οποία δραστηριοποιείται η Εταιρεία. Τυχόν επιδείνωση της αγοράς και κατά συνέπεια αρνητική επίπτωση στην εμπορευσιμότητα των ακινήτων της Εταιρείας ενδέχεται να προκαλέσει πτώση της αξίας του χαρτοφυλακίου της, καθώς και των μελλοντικών μισθωμάτων στα οποία προσβλέπει η Εταιρεία. Συγκεκριμένα, οι αποδόσεις των γραφείων σε εμπορικές τοποθεσίες της Αθήνας σημείωσαν πτώση σε 6,5 % την 30.09.2019<sup>1</sup> σε σχέση με 8,0 % την 30.09.2017<sup>2</sup>, ενώ οι αποδόσεις των κτιρίων logistics μειώνονται καθώς αυξάνεται η ζήτηση για χώρους logistics και η προσφορά είναι περιορισμένη. Όλοι οι προαναφερόμενοι παράγοντες βρίσκονται εκτός της σφαίρας επιρροής της Εταιρείας, και δύναται να οδηγήσουν τους επενδυτές στην αναθεώρηση της ελκυστικότητας της κατοχής ακινήτων ως επενδυτικού προϊόντος.

Επιπλέον, όσον αφορά στα ξενοδοχεία, δυνητικές αρνητικές τάσεις στον κλάδο του ελληνικού τουρισμού ή μειωμένη ζήτηση στον κλάδο των ξενοδοχειακών μονάδων ενδέχεται να επηρεάσουν τη δυνατότητα των μισθωτών της Εταιρείας να διατηρήσουν μισθωτικές συμβάσεις με παρόμοιους όρους.

Σε περίπτωση που η Εταιρεία προσπαθήσει να διαθέσει κάποιο ακίνητο του χαρτοφυλακίου της είτε γιατί δεν αποφέρει την αναμενόμενη απόδοση είτε για να καλύψει τυχόν ανάγκες ρευστότητας δεν υπάρχει βεβαιότητα ότι οι συνθήκες της αγοράς ακινήτων θα είναι ευνοϊκές για μια τέτοια πώληση ή ότι το προσφερόμενο από ενδιαφερόμενο αγοραστή τίμημα θα είναι το αναμενόμενο ή ακόμα και ότι θα είναι δυνατή η εξεύρεση οποιουδήποτε αγοραστή.

Επιπλέον, οι προαναφερόμενοι παράγοντες μπορεί να έχουν ουσιαστικό αντίκτυπο στη δυνατότητα της Εταιρείας να διατηρήσει τα επιδιωκόμενα επίπεδα πληρότητας (η οποία κατά την 31.08.2019 ανέρχεται σε 98,5%). Τυχόν χαμηλή πληρότητα, ή μειωμένα ύψη μισθωμάτων για σημαντικό μέρος του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας κατά την ίδια χρονική περίοδο, θα επηρεάσουν ουσιαστικά αρνητικά τα εισοδήματα της Εταιρείας από μισθώματα με συνέπεια αυτά να συρρικνωθούν, κάτι που θα έχει αρνητικό αντίκτυπο στην κερδοφορία της και τη δυνατότητά της να καταβάλει μερίσματα στους μετόχους. Επιπλέον, η ενδεχόμενη μείωση των εισοδημάτων από μισθώματα, όπως αναλύεται ανωτέρω, μπορεί να επηρεάσει αρνητικά την εύλογη αξία των ακινήτων της Εταιρείας ανάλογα με την εφαρμογή των μεθόδων αποτίμησης, και κατ' επέκταση τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

**3. Η Εταιρεία υπόκειται σε κινδύνους ολοκλήρωσης της επενδυτικής της στρατηγικής όσον αφορά τη σκοπούμενη αύξηση του χαρτοφυλακίου της και της επιτυχούς ένταξης και διαχείρισης νεοαποκτηθέντων ακινήτων χωρίς να μπορεί να αποκλειστεί το ενδεχόμενο ουσιαστών απωλειών στις επενδύσεις της με αποτέλεσμα να μην αυξηθεί η κερδοφορία και κατ' επέκταση η καταβολή του ποσού του προς διανομή μερίσματος στους μετόχους.**

Ένας από τους βασικούς πυλώνες της επενδυτικής στρατηγικής της Εταιρείας είναι η αύξηση του χαρτοφυλακίου της και η επιτυχής ένταξη των νεοαποκτηθέντων ακινήτων της στο χαρτοφυλάκιο αυτό, με απώτερο στόχο τη δημιουργία σταθερής και συνεχούς ροής εσόδων προς διανομή στους μετόχους και την αύξηση της αξίας της Εταιρείας όπως αυτή εκφράζεται από την Εσωτερική Αξία Μετοχής (NAV), την κερδοφορία και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας.

---

<sup>1</sup> [https://www.cwproprius.com/images/reports/GREECE\\_Q3\\_2019\\_Office\\_Marketbeat\\_Snapshot.pdf](https://www.cwproprius.com/images/reports/GREECE_Q3_2019_Office_Marketbeat_Snapshot.pdf)

<sup>2</sup> [https://www.cwproprius.com/images/reports/GREECE\\_Q3\\_2018\\_Office\\_Marketbeat\\_Snapshot.pdf](https://www.cwproprius.com/images/reports/GREECE_Q3_2018_Office_Marketbeat_Snapshot.pdf)

(οι πηγές των εν λόγω πληροφοριών και έχουν αναπαραχθεί πιστά και η Εταιρεία εξ όσων γνωρίζει, είναι σε θέση να βεβαιώσει, με βάση τις πληροφορίες που έχουν δημοσιευθεί από τρίτα μέρη, ότι δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές)

Η επέκταση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας σε νέες γεωγραφικές περιοχές ή σε νέες κατηγορίες ακίνητης περιουσίας ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες τόσο ως προς την απόκτηση των ακινήτων όσο και ως προς την ενσωμάτωσή τους.

Παράγοντες που ενδέχεται να επηρεάσουν την απόκτησή τους ή/και την επιτυχή ενσωμάτωσή τους είναι ιδίως: (α) η καθυστέρηση ή η αδυναμία ανεύρεσης κατάλληλων επενδύσεων, που να πληρούν τα επενδυτικά κριτήρια και να ικανοποιούν την επενδυτική πολιτική και στρατηγική της Εταιρείας, (β) η ικανότητα να ολοκληρωθούν ταχύως τυχόν κατασκευές ή ανακαινίσεις (όπου είναι απαραίτητο προκειμένου να μεγιστοποιηθούν τα έσοδα), (γ) η διαχείριση διαφορετικών/νέων τύπων ακινήτων και (δ) η διαχείριση ακινήτων σε διαφορετικές γεωγραφικές περιοχές, με αντίκτυπο στην έγκαιρη και επιτυχή σύναψη συμφωνιών μίσθωσης και στα διαχειριστικά κόστη.

Επιπρόσθετα, στην περίπτωση μερικής κάλυψης της Αύξησης κατά το ποσό των € 20 εκατ. σύμφωνα με τις δηλώσεις των Κύριων Μετόχων (βλ. ενότητα 4.5 «Δηλώσεις Κύριων Μετόχων και μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων»), σε συνδυασμό με ενδεχόμενη αδυναμία εξεύρεσης χρηματοδότησης, παρά το γεγονός ότι ο δείκτης μόχλευσης την 30.06.2019 ήταν 28,9%, ήτοι σημαντικά χαμηλότερα από το 75% που είναι ο σχετικός περιορισμός για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. (βλ. ενότητα 3.3.2 «Θεσμικό Πλαίσιο»), η Εταιρεία ενδέχεται να μη μπορεί να υλοποιήσει τους επενδυτικούς της στόχους και την στρατηγική της.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, η Εταιρεία υπόκειται αφενός σε κινδύνους υλοποίησης της επενδυτικής της στρατηγικής (συμπεριλαμβανομένης της δυνατότητας χρήσης των καθαρών αντληθέντων κεφαλαίων εντός 24 μηνών) και αφετέρου σε κινδύνους επιτυχούς ένταξης στο χαρτοφυλάκιο της και διαχείρισης νεοαποκτηθέντων ακινήτων. Τυχόν αδυναμία της Εταιρείας να μην ολοκληρώσει μερικώς ή ολικώς το επενδυτικό της πλάνο ενδέχεται να μην αυξήσει τη κερδοφορία της με αποτέλεσμα να μην αυξηθεί η καταβολή του ποσού του προς διανομή μερίσματος στους μετόχους.

**4. Ο μελλοντικός ενδελεχής έλεγχος (due diligence) που θα διεξάγει ή θα αναθέσει σε τρίτους η Εταιρεία δεν αποκλείεται να μην μπορέσει να εντοπίσει όλους τους κινδύνους και τις υποχρεώσεις σε σχέση με μία επένδυση με δυσμενείς συνέπειες στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στη μελλοντική χρηματοοικονομική κατάσταση και στα αποτελέσματα της Εταιρείας.**

Πριν από τη σύναψη σύμβασης για την αγορά οποιουδήποτε ακινήτου ή συμμετοχής σε εταιρεία που επενδύει σε ακίνητα, η Εταιρεία πραγματοποιεί ενδελεχή έλεγχο στο ακίνητο ή/και στην εταιρεία η οποία έχει στην κυριότητα της το ακίνητο. Ο έλεγχος αυτός περιλαμβάνει νομικό, τεχνικό, πολεοδομικό και φορολογικό έλεγχο του ακινήτου, και, στην περίπτωση της επένδυσης σε εταιρεία, επιπλέον των ανωτέρω, νομικό, οικονομικό και φορολογικό έλεγχο της εταιρείας. Η Εταιρεία (εντολοδόχος) στηρίζεται κυρίως σε παρόχους για τη διενέργεια των εν λόγω ελέγχων.

Ωστόσο, δεν υπάρχει βεβαιότητα ότι οι έλεγχοι που θα διενεργούνται από συνεργαζόμενους παρόχους σε σχέση με οποιαδήποτε ακίνητα και σε σχέση με εταιρεία που θα έχει στην κυριότητά της ακίνητα, στα οποία ενδέχεται να επενδύσει η Εταιρεία, θα αναδεικνύουν όλους τους κινδύνους που σχετίζονται με τη συγκεκριμένη επένδυση. Για παράδειγμα, ο τεχνικός έλεγχος μπορεί να μην αναδείξει αφανή κατασκευαστικά ελαττώματα του ακινήτου ή ο ενδελεχής έλεγχος (due diligence) να μην εντοπίσει ελαττώματα σχετικά με αδειοδοτήσεις κλπ. Επιπλέον, ο έλεγχος που διενεργείται κατ' εντολή της Εταιρείας ενδέχεται να μην καλύψει όλους τους κινδύνους που αφορούν στο υπό εξαγορά ακίνητο ή στην εταιρεία που θα έχει στην κυριότητά της ακίνητα. Στον βαθμό που η Εταιρεία ή οι άλλοι πάροχοι υποτιμήσουν ή δεν εντοπίσουν κινδύνους και υποχρεώσεις οι οποίοι σχετίζονται με μια επένδυση, η Εταιρεία ενδέχεται να αναλάβει υποχρεώσεις που δεν είχε υπολογίσει όπως αναγκαίες επισκευές που δεν είχε προϋπολογίσει, αδυναμία έκδοσης αδειών για τη χρήση για την οποία προορίζεται η ιδιοκτησία σύμφωνα με τον σχεδιασμό της Εταιρείας, ελαττώματα που αφορούν στην ασφάλεια, στην υγεία ή στο περιβάλλον και απαιτούν θεραπεία κλπ.

Οι συνέπειες οποιουδήποτε από τους ανωτέρω κινδύνους λόγω αδυναμίας των ειδικών ελέγχων να τους εντοπίσουν, ενδέχεται να έχει ουσιώδεις δυσμενείς συνέπειες στη μελλοντική χρηματοοικονομική κατάσταση και στα αποτελέσματα της Εταιρείας.

**5. Για τα μελλοντικά έργα της, η Εταιρεία θα εξαρτάται από τις επιδόσεις τρίτων εργολάβων κατά την τυχόν πραγματοποίηση επένδυσης σε υπό ανάπτυξη ακίνητο. Σε περίπτωση που οι εργολάβοι δεν εκτελέσουν επιτυχώς ή εμπρόθεσμα το έργο αποπεράτωσης ενδέχεται να επηρεασθούν αρνητικά τα αποτελέσματα της Εταιρείας και τα μερίσματα προς διανομή.**

Στις περιπτώσεις που η Εταιρεία επιδιώξει να αγοράσει ακίνητα που είναι υπό ανάπτυξη, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 22 παρ.2 (β) του Ν.2778/1999, θα εξαρτάται από τις επιδόσεις τρίτων εργολάβων, οι οποίοι θα αναλάβουν την εκτέλεση της εν λόγω κατασκευής για λογαριασμό της. Οι κίνδυνοι από τη σύμπραξη με εργολάβους για τέτοιου είδους έργα περιλαμβάνουν ενδεικτικά:

- την αδυναμία εκπλήρωσης εκ μέρους των εργολάβων των συμβατικών τους υποχρεώσεων,
- την αφερεγγυότητα των εν λόγω εργολάβων,
- υπερβάσεις του κόστους κατασκευής,
- τις καθυστερήσεις στην παράδοση των ακινήτων για χρήση,
- καθυστερήσεις στην εξασφάλιση, ή μη εξασφάλιση, από τις αρμόδιες αρχές των σχετικών αδειών, εγκρίσεων, ή άλλων αναγκαίων δικαιωμάτων κατασκευής, και
- την ευθύνη της Εταιρείας για τις πράξεις των τρίτων εργολάβων.

Για το λόγο αυτό, σε περίπτωση που σε κάποιο από τα ακίνητα της Εταιρείας διεξαχθούν εργασίες για την αποπεράτωση ή την ανακαίνιση ή τη μεταβολή χρήσης ή την αποκατάσταση προξενηθειών ζημιών σε αυτά, η Εταιρεία θα φροντίσει να συναφθούν σχετικά ασφαλιστήρια συμβόλαια με σκοπό να καλυφθούν ενδεχόμενες υλικές ζημιές και σωματικές βλάβες, που ενδεχομένως προξενηθούν σε τρίτους μέχρι την ολοκλήρωση των εν λόγω εργασιών καθώς και να λάβει από τους εργολάβους εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης και κάλυψης προκαταβολών.

Ωστόσο, εάν οι εργολάβοι δεν εκτελέσουν επιτυχώς ή εμπρόθεσμα την κατασκευή των ακινήτων που βρίσκονται υπό ανάπτυξη, λόγω πταίσματος ή αμέλειάς τους ή λόγω ελλιπούς εποπτείας τους εκ μέρους της Εταιρείας, ή οι μισθωτές καταγγέλλουν τις μισθώσεις και η Εταιρεία δεν μπορέσει να βρει εγκαίρως αντικαταστάτες των μισθωτών αυτών ή ακόμη δημιουργηθεί ανάγκη να ληφθούν νομικές ενέργειες για την επιβολή υποχρέωσης εκτέλεσης των εργασιών ή για την αναζήτηση αποζημίωσης και εφόσον επηρεάζει σημαντικό μέρος του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας (ενδεικτικά 25-30% της αξίας χαρτοφυλακίου), ενδέχεται να επηρεασθούν αρνητικά τα αποτελέσματα της Εταιρείας και τα καθαρά προς διανομή κέρδη της Εταιρείας ενδέχεται να μειωθούν.

**6. Οι επενδύσεις σε χώρους γραφείων, χώρους διακίνησης (logistics) και αποθήκευσης, καθώς και σε ξενοδοχεία ενέχουν σημαντικούς εγγενείς κινδύνους, όπως για παράδειγμα την, λόγω χρηματοοικονομικών συνθηκών, εκ μέρους δυνητικών μισθωτών ενδεχόμενη αίτηση παροχής από τον εκμισθωτή εκτενούς περιόδου χάριτος ή κάλυψης μέρους του κόστους ανακαίνισης του προς μίσθωση ακινήτου ή του κόστους διαμόρφωσης των χώρων του, απαιτήσεις που δύνανται να επηρεάσουν αρνητικά τα έσοδα ή να αυξήσουν τα έξοδα και κατ' επέκταση να επηρεάσουν αρνητικά την κερδοφορία της Εταιρείας και τη δυνατότητα να διανείμει μέρισμα στους μετόχους.**

Η απόδοση των επενδύσεων στην Ελλάδα σε χώρους γραφείων, εμπορικών καταστημάτων, χώρων διακίνησης (logistics- 22% της αξίας αποτίμησης του χαρτοφυλακίου την 30.06.2019) και αποθήκευσης και ξενοδοχείων (16% της αξίας αποτίμησης του χαρτοφυλακίου την 30.06.2019) σε γενικό πλαίσιο συνδέεται άμεσα με τους βασικούς μακροοικονομικούς δείκτες, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται οι διακυμάνσεις του ΑΕΠ, η ανάπτυξη της επιχειρηματικότητας, οι πραγματοποιηθείσες επενδύσεις, οι καταναλωτικές δαπάνες, οι τάσεις στον κλάδο του τουρισμού, τα ποσοστά ανεργίας και η φορολογία και στο πλαίσιο αυτών των παραγόντων, διαμορφώνονται οι γενικές τάσεις στην αγορά των μισθώσεων εμπορικών ακινήτων στην ελληνική αγορά.

Ανάλογα με τις επικρατούσες συνθήκες στην Ελλάδα, δυνητικοί μισθωτές για χώρους καταστημάτων, γραφείων, χώρους διακίνησης (logistics) και αποθήκευσης, και ξενοδοχείων ενδέχεται να ζητούν εκτενείς περιόδους «χάριτος», ήτοι μη πληρωμής μισθωμάτων («rent-free periods»), για να συνάψουν νέα μισθωτήρια συμβόλαια, με αποτέλεσμα δυνητικές περιόδους μη είσπραξης - από την πλευρά του ιδιοκτήτη του ακινήτου - των αντίστοιχων μισθωμάτων, οι οποίες εάν αφορούν σημαντικό μέρος του χαρτοφυλακίου και πραγματοποιηθούν κατά την ίδια περίοδο, ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά τα έσοδα της Εταιρείας και την κερδοφορία της Εταιρείας.

Εναλλακτικά, δυνητικοί μισθωτές για χώρους γραφείων, χώρων διακίνησης, και ξενοδοχείων μπορεί να ζητήσουν να καλύψει ο ιδιοκτήτης του ακινήτου μεγάλο κόστος της ανακαίνισής του ή του κόστους διαμόρφωσης χώρων («fit-out cost»). Στην περίπτωση που το κατασκευαστικό κόστος υπερβαίνει τις αρχικές εκτιμήσεις, ή η κατασκευή και μίσθωση ενός ακινήτου δεν ολοκληρωθεί σύμφωνα με το συμφωνημένο χρονοδιάγραμμα, η Εταιρεία ενδέχεται να υποστεί αύξηση των δαπανών εξυπηρέτησης δανείων, ή/και την αύξηση του κόστους κατασκευής ή ανακαίνισης, ή/και την απώλεια υποψήφιων μισθωτών στους οποίους στόχευε.

Επίσης, μελλοντικές αλλαγές στη νομοθεσία ή στους κανονισμούς (περιλαμβανομένων αυτών που σχετίζονται με την υγεία, την ασφάλεια και το περιβάλλον), ενδέχεται να απαιτήσουν μετατροπές ή βελτιώσεις στα ακίνητα οδηγώντας σε κεφαλαιουχικές δαπάνες και στην αύξηση των λειτουργικών εξόδων που βαρύνουν τον ιδιοκτήτη. Επιπρόσθετα, η μη ολοκλήρωση του έργου έγκαιρα από τον κατασκευαστή, μπορεί να οδηγήσει τους μισθωτές να καταγγείλουν, εφόσον υπάρχουν, τις συμβάσεις μίσθωσης.

Οι παραπάνω ενέργειες ενδέχεται να αυξήσουν τα έξοδα της Εταιρείας ή να την υποχρεώσουν να προβεί σε δικαστικές ενέργειες ή/και να ασκήσει αγωγή αποζημίωσης κατά του κατασκευαστή ή/και να την υποχρεώσει σε ολοκλήρωση της αποπεράτωσης του έργου, καθώς και να ασκήσει όλα τα εν γένει δικαιώματα που παρέχονται στον αγοραστή έναντι του πωλητή στο πλαίσιο του ελληνικού δικαίου σε περίπτωση πλημμελούς εκπλήρωσης της παροχής. Τέτοιου είδους νομικής φύσης ενέργειες μπορεί να δημιουργήσουν για την Εταιρεία αυξημένα έξοδα. Η ενδεχόμενη αύξηση των εξόδων της Εταιρείας όπως περιγράφεται ανωτέρω, εφόσον αφορά σημαντικό μέρος του χαρτοφυλακίου, ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά την κερδοφορία της Εταιρείας και τη δυνατότητά της να διανέμει μέρισμα στους μετόχους.

**7. Η Εταιρεία ενδέχεται να εκτεθεί μελλοντικά σε πιθανές υποχρεώσεις αποζημίωσης ή δικαστικές διαμάχες σχετικά με ελαττώματα στην ανάπτυξη, κατασκευή και ανακαίνιση των περιουσιακών της στοιχείων τα οποία θα πουλήσει ή έχει ήδη πουλήσει, οι οποίες δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, στην οικονομική κατάσταση, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στις προοπτικές της.**

Η Εταιρεία ενδέχεται να εκτεθεί μελλοντικά σε διεκδικήσεις σχετικά με ελαττώματα στην ανάπτυξη, κατασκευή και ανακαίνιση των περιουσιακών της στοιχείων. Αυτή η ευθύνη ενδέχεται να αφορά σε ζημιές και κατασκευαστικά ελαττώματα που δεν είναι κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου γνωστά.

Η Εταιρεία ενδέχεται να είναι ακόμα εκτεθειμένη σε μελλοντικές υποχρεώσεις σχετικά με τυχόν πώληση κάποιου ή κάποιων από τα ακίνητά της. Για παράδειγμα, ενδεχομένως να είναι υποχρεωμένη να καταβάλει μελλοντικά αποζημίωση για τη ζημία και τα δικαστικά έξοδα κάποιου αγοραστή, εάν οι δεσμεύσεις και οι εγγυοδοτικές δηλώσεις που θα του παράσχει αποδειχθούν ανακριβείς ή εάν παραβιάσει οποιεσδήποτε εγγυοδοτικές δηλώσεις ή υποχρεώσεις. Σε ορισμένες περιπτώσεις είναι πιθανό τα παραπάνω να στοιχειοθετήσουν δικαίωμα του αγοραστή να αποδεσμευθεί από το σχετικό συμβόλαιο.

Περαιτέρω, η Εταιρεία ενδέχεται να εμπλακεί σε μελλοντικές διαμάχες, δικαστικές ή εξώδικες, σχετικά με οποιεσδήποτε διατεθείσες επενδύσεις. Συγκεκριμένες υποχρεώσεις και ευθύνες που σχετίζονται με τα ακίνητα, είναι πιθανό να συνεχίσουν να υφίστανται παρά την οποιαδήποτε μεσολαβούσα πώληση του ακινήτου, όπως για παράδειγμα ορισμένες περιβαλλοντικές ευθύνες ή οποιαδήποτε ευθύνη πηγάζει από κατασκευαστικά ελαττώματα.

Οποιαδήποτε μελλοντική απαίτηση, δικαστική διαμάχη ή υποχρέωση και πράξεις στις οποίες θα αναγκασθεί να προβεί η Εταιρεία, όπως πώληση ακινήτων ή αυξημένο δανεισμό, δύνανται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, στην οικονομική κατάσταση, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στις προοπτικές της.



## 2.1.2 Κίνδυνοι που αφορούν στη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας

- 1. Η Εταιρεία ενδέχεται να αντιμετωπίσει επιτοκιακό και πιστωτικό κίνδυνο που συνδέεται με τον υφιστάμενο και με τυχόν μελλοντικό δανεισμό για την επέκταση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της σε περίπτωση ακραίας αύξησης στις διακυμάνσεις των επιτοκίων, ή/και κίνδυνο αδυναμίας διασποράς των πηγών χρηματοδότησής της, με πιθανές αρνητικές συνέπειες στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική της θέση.**

Την 30.06.2019 ο συνολικός δανεισμός της Εταιρείας ανερχόταν στο ποσό των € 13.064 χιλ. και έφθανε το 28,9 % του ενεργητικού της (βλ. ενότητα 3.8.9 «Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης» του Εγγράφου Αναφοράς). Μια αύξηση ή μείωση των επιτοκίων κατά μία ποσοστιαία μονάδα θα είχε επίδραση στα κέρδη προ φόρων της Εταιρείας κατά +/- 12 χιλ. την 31.12.2018 και κατά +/-39,5χιλ την 30.06.2019. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία χρηματοδοτεί τις επενδύσεις της με συνδυασμό ιδίων κεφαλαίων και τραπεζικού δανεισμού, ενδύσμφωνα με την ελληνική νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., η Εταιρεία μπορεί να δανειζεται μέχρι το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) του ενεργητικού της. Αδυναμία εύρεσης χρηματοδότησης από άλλες πηγές, ενδέχεται να επηρεάσει την ικανότητα της Εταιρείας να διαπραγματευτεί ευνοϊκούς όρους νέων δανειακών συμβάσεων ή/και αναχρηματοδότησης υφισταμένων, με πιθανές αρνητικές συνέπειες στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της.

Επίσης, σημειώνεται ότι, εάν η Εταιρεία δεν καταφέρει να ανταποκριθεί στην εξυπηρέτηση του χρέους της, ενδέχεται να χρειαστεί να προβεί σε αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου χρέους ή να εκποιήσει κάποια από τα περιουσιακά της στοιχεία, ώστε να καλύψει τις υποχρεώσεις της. Ειδικότερα, οποιαδήποτε αναχρηματοδότηση ενδέχεται να πραγματοποιηθεί με υψηλότερο επιτόκιο και με επαχθέστερους όρους οι οποίοι θα είχαν αρνητικό αντίκτυπο στις επιχειρηματικές λειτουργίες της Εταιρείας. Για τη χρηματοδότηση της επενδυτικής της στρατηγικής, η Εταιρεία έχει την δυνατότητα να προσφύγει σε επιπρόσθετο δανεισμό, όπου οι όροι καθώς και το ύψος του θα εξαρτώνται από την σταθερότητα των ταμειακών ροών της Εταιρείας με βάση τις εκτιμήσεις του εκάστοτε δανειστή. Στο ενδεχόμενο που η Εταιρεία δεν καταφέρει να αποκτήσει πρόσβαση σε χρηματοδότηση, υπάρχει ο κίνδυνος να μην καταφέρει να εφαρμόσει την επενδυτική της στρατηγική, με αποτέλεσμα να επηρεαστούν αρνητικά οι αποδόσεις των επενδύσεών της και τα αποτελέσματά της. Αναφορικά με τον υφιστάμενο ή ενδεχόμενο μελλοντικό τραπεζικό δανεισμό, τυχόν ακραία αύξηση στις διακυμάνσεις των επιτοκίων π.χ. λόγω αστάθειας ή/και επιδείνωσης του μακροοικονομικού περιβάλλοντος με κίνδυνο την ύφεση στην αγορά των ακινήτων ή λόγω αύξησης του Euribor, θα επηρεάσουν αρνητικά τα αποτελέσματα, τις ταμειακές του ροές και την ικανότητά της να καταβάλει μέρισμα.

- 2. Η Εταιρεία ενδέχεται να υποστεί ουσιώδεις ζημιές που υπερβαίνουν τυχόν ασφαλιστική αποζημίωση ή από γεγονός για τα οποία δεν δύναται να ασφαλιστεί, γεγονός που θα είχε αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.**

Τα ακίνητα της Εταιρείας μπορεί να υποστούν υλικοτεχνικές ζημιές εξαιτίας, μεταξύ άλλων,:

- φυσικών καταστροφών (σεισμοί, πυρκαγιές, πλημμύρες κ.ά.). Η πιθανότητα καταστροφής ή ζημίας από σεισμούς στην Ελλάδα είναι γενικά υψηλότερη από ότι σε άλλες περιοχές της Ευρώπης. Αυτά τα περιστατικά θα μπορούσαν να προκαλέσουν ζημιές ή να καταστρέψουν τα ακίνητα της Εταιρείας
- τρομοκρατικών ενεργειών κι άλλων πράξεων βίας (εμπρησμοί, διαδηλώσεις, τρομοκρατικές επιθέσεις κ.ά.), που οδηγούν σε ζημιές (συμπεριλαμβανομένης της απώλειας μισθωμάτων).

Παρότι τα ακίνητα της Εταιρείας είναι ασφαλισμένα έναντι των κινδύνων που προβλέπονται στην απόφαση 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, για ορισμένες ζημιές προβλέπονται ειδικές απαλλαγές (ήτοι ενδεικτικά για ζημιές λόγω σεισμού ή/και πυρκαγιάς λόγω σεισμού προβλέπεται απαλλαγή ύψους 2% επί του ασφαλιζόμενου κεφαλαίου και για ζημιές από πλημμύρα, θύελλα, καταιγίδα, χιόνι, βάρος χιονιού, χαλάζι, παγετό, υπερχειλίση δεξαμενών και διάρρηξη σωληνώσεων αποχέτευσης, πυρόσβεσης, καθώς και τυχαίας διαρροής συστήματος sprinklers απαλλαγή ύψους 10% επί του ποσού της ζημιάς) ως εκ τούτου, ενδέχεται να μην αποζημιώνονται πλήρως από την παρεχόμενη ασφάλιση.

Επιπρόσθετα, για ορισμένα είδη κινδύνου προβλέπονται ειδικές εξαιρέσεις (ενδεικτικά στον κίνδυνο τρομοκρατικών ενεργειών προβλέπεται εξαίρεση απώλειας ή ζημίας που σχετίζεται με την χρήση ή απελευθέρωση πυρηνικών, βιολογικών και χημικών όπλων) και ως εκ τούτου, διατίθεται περιορισμένη κάλυψη. Το κόστος τέτοιου είδους ασφάλισης ενδέχεται να είναι απαγορευτικό σε σύγκριση με το συγκεκριμένο κίνδυνο. Επίσης, στην ασφαλιστική αγορά ενδέχεται στο μέλλον να παύσει να είναι διαθέσιμη η κάλυψη, μερική ή ολική, ορισμένων κινδύνων έναντι των οποίων η Εταιρεία είναι προς το παρόν ασφαλισμένη.

Περαιτέρω, παρότι τα ακίνητα της Εταιρείας είναι ασφαλισμένα σύμφωνα με τα οριζόμενα στην απόφαση 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ήτοι ενδεικτικά το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο για 15 από τα ακίνητα του από 30.06.2019 χαρτοφυλακίου της Εταιρείας (ήτοι του συνόλου των ακινήτων πλην του οικοπέδου) καλύπτει το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημίας και σε περίπτωση ολικής καταστροφής, το πλήρες κόστος αντικατάστασης (ανοικοδόμησης της οικοδομής), η Εταιρεία ενδέχεται να υποστεί κάποια ανασφάλιστη ζημία πέραν του ορίου ασφάλισης, (ήτοι του συνολικού ποσού των € 40.140 χιλ. δυνάμει του ασφαλιστηρίου περιουσίας κατά παντός κινδύνου και απώλειας ενοικίων, των € 2.000 χιλ.για τη γενική αστική ευθύνη, των € 1.000 χιλ. για την ευθύνη στελεχών διοίκησης), και ως εκ τούτου να απωλέσει μέρος του κεφαλαίου που επένδυσε στο πληγέν ακίνητο, καθώς και τα μελλοντικά έσοδα που αναμενόταν να έχει από το συγκεκριμένο ακίνητο. Επίσης, ο πληθωρισμός, οι αλλαγές στους πολεοδομικούς κώδικες και τα διατάγματα, περιβαλλοντικές παράμετροι και άλλοι παράγοντες, μπορεί να έχουν ως αποτέλεσμα τη μη επάρκεια ασφαλιστικών αποζημιώσεων για να επισκευαστεί ή αντικατασταθεί η πληγείσα ιδιοκτησία. Επίσης, η Εταιρεία μπορεί να παραμείνει υπεύθυνη για κάθε δανειακή της υποχρέωση ή εν γένει χρηματοοικονομική υποχρέωσή της σε σχέση με το συγκεκριμένο ακίνητο. Επιπρόσθετα, μπορεί να καταστεί υπεύθυνη για την αποκατάσταση ζημιών που θα προκληθούν από ανασφάλιστους κινδύνους. Σημαντικές ζημίες από ανασφάλιστους κινδύνους δύναται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση, τα λειτουργικά αποτελέσματα και τις προοπτικές της Εταιρείας. Επιπλέον, τυχόν επέλευση ανασφάλιστου κινδύνου ενδέχεται να προκαλέσει απώλεια εσόδων μισθωμάτων, και η ασφαλιστική αποζημίωση ενδέχεται να καταβληθεί στην Εταιρεία με καθυστέρηση, γεγονότα που θα μείωναν τη κερδοφορία της Εταιρείας και συνεπώς τη δυνατότητα διανομής μερίσματος. Επιπλέον, τυχόν επιθέσεις ή ένοπλες συγκρούσεις ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα αυξημένη μεταβλητότητα ή ζημία στην ελληνική και παγκόσμια χρηματαγορά και οικονομία.

Η ενδεχόμενη αύξηση των εξόδων της Εταιρείας, όπως περιγράφεται ανωτέρω, λόγω περιορισμένης ασφαλιστικής κάλυψης ή/και μη επάρκειας ασφαλιστικών αποζημιώσεων και η τυχόν απώλεια εσόδων που αναμενόταν να έχει από τα συγκεκριμένα ακίνητα ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

### **2.1.3 Κίνδυνοι που σχετίζονται με το Νομικό και Θεσμικό πλαίσιο**

**1. Η Εταιρεία υπόκειται σε περίπλοκη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων ειδικών νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που αφορούν τις Α.Ε.Ε.Α.Π., τη νομοθεσία που εφαρμόζεται στους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων και στην εποπτεία των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών. Τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις του ως άνω θεσμικού πλαισίου ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας, καθώς και το ποσό του μερίσματος που θα δύναται να καταβάλει στους μετόχους της.**

Η Εταιρεία υποχρεούται να τηρεί τις ελληνικές και ευρωπαϊκές νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις, καθώς και τη νομοθεσία των χωρών στις οποίες ενδέχεται να δραστηριοποιηθεί επιχειρηματικά στο μέλλον ή στις οποίες ενδέχεται να υπάρχουν περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας. Ορισμένες από τις εν λόγω νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία (πολεοδομικές, χωροταξικές, ρυμοτομικές, περιβαλλοντικές, υγειονομικές), ενώ ορισμένα από τα ακίνητα στα οποία επενδύει ή ενδέχεται να επενδύσει η Εταιρεία μπορεί να υπόκεινται και σε ειδικότερες νομοθετικές ή κανονιστικές διατάξεις.

Επιπλέον, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να συμμορφώνεται με τις απαιτήσεις που επιβάλλει ο Νόμος Α.Ε.Ε.Α.Π. και ο Ν. 4209/2013 (περί οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων), ενώ οι σχετικές κανονιστικές διατάξεις σχετίζονται, μεταξύ άλλων, με τις επιτρεπόμενες επενδύσεις, την αποτίμηση αυτών, τις ασφαλιστικές καλύψεις, τη διανομή μερισμάτων, την εταιρική διακυβέρνηση, την οργανωτική διάρθρωση, τη διαχείριση κινδύνων, την αποφυγή σύγκρουσης συμφερόντων, την κανονιστική συμμόρφωση, τον εσωτερικό έλεγχο και τις αμοιβές προσωπικού (βλ. σχετικά ενότητα 3.3.2 «Θεσμικό Πλαίσιο» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Οι νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις, στις οποίες υπόκειται η Εταιρεία, γίνονται όλο και περισσότερο εκτενείς και σύνθετες. Επιπλέον, σύμφωνα με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, οι αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές, στην εποπτεία των οποίων υπόκειται η Εταιρεία, δηλαδή στην περίπτωση της Εταιρείας, η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, έχουν συχνά ευρεία διακριτική ευχέρεια και ελέγχουν σε διαρκή βάση τους τομείς στους οποίους δραστηριοποιείται η Εταιρεία, επιβαρύνοντας τους πόρους της και απαιτώντας μέτρα εφαρμογής και εποπτείας, τα οποία είναι δαπανηρά.

Νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις στις οποίες υπόκειται ή ενδέχεται να υπαχθεί στο μέλλον η Εταιρεία, είναι δυνατόν να περιορίσουν μελλοντικά τις δραστηριότητες και τις επενδύσεις της και να έχουν αρνητικό αντίκτυπο στην ικανότητά της να λαμβάνει αποφάσεις σχετικά με τις δραστηριότητές της. Οι ανωτέρω παράγοντες ενδέχεται να έχουν ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στα λειτουργικά αποτελέσματα και στη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Επιπροσθέτως, οι νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις που εφαρμόζονται, επί του παρόντος, στην Εταιρεία μπορεί μελλοντικά να τροποποιηθούν. Η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να προβλέψει κατά πόσο ή πότε είτε θα τροποποιηθούν ήδη θεσπισθείσες ρυθμίσεις ή θα θεσπιστούν στο μέλλον νέες νομοθετικές και κανονιστικές πράξεις καθώς και τι αντίκτυπο, εάν υπάρξει, θα μπορούσαν να έχουν τροποποιήσεις σε ήδη θεσπισθείσες ρυθμίσεις ή μελλοντικές νέες πράξεις.

Τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις στο θεσμικό πλαίσιο ενδέχεται, μεταξύ άλλων, να επηρεάσουν αρνητικά τις υπάρχουσες επενδύσεις, το κόστος διακράτησης και την αξία των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, καθώς και τα έσοδα από τις μισθώσεις. Οι τροποποιήσεις αυτές ενδέχεται επίσης να επηρεάσουν αρνητικά τη δυνατότητα της Εταιρείας να χρησιμοποιήσει τα περιουσιακά της στοιχεία όπως είχε αρχικά σχεδιαστεί και να προκαλέσουν αύξηση των εξόδων, προκειμένου να διασφαλισθεί η συμμόρφωση με το νέο θεσμικό πλαίσιο, έξοδα τα οποία ενδέχεται να μην μπορεί να μετακυλήσει η Εταιρεία στους μισθωτές, με αποτέλεσμα τη μείωση της κερδοφορίας της.

Παρά τις προσπάθειες της Εταιρείας να διατηρεί αποτελεσματικές διαδικασίες συμμόρφωσης και να συμμορφώνεται με τις εφαρμοστέες νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις, οι σχετικές διαδικασίες συμμόρφωσης ενδέχεται να είναι ανεπαρκείς ή άλλως αναποτελεσματικές, λόγω, μεταξύ άλλων, διατάξεων που επιδέχονται πολλαπλές ερμηνείες ή είναι υπό διαμόρφωση ή εξαιτίας μιας μεταβολής στην ερμηνεία ή στην εφαρμογή νομοθετικών ή κανονιστικών διατάξεων από τις αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές.

Τυχόν μελλοντικά σφάλματα συμμόρφωσης της Εταιρείας μπορεί να οδηγήσουν σε παρέμβαση των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών μέσω διοικητικών ποινών και άλλων μέτρων συμμόρφωσης, σε μη αναμενόμενες δαπάνες για να αντιμετωπιστεί αυτή η αδυναμία, καθώς και, ως ύστατο μέτρο, σε ανάκληση ή αναστολή των σχετικών αδειών λειτουργίας. Ειδικότερα, τυχόν αδυναμία συμμόρφωσης της Εταιρείας με τις ειδικότερες απαιτήσεις του Νόμου Α.Ε.Α.Α.Π., ενδέχεται να οδηγήσει σε απώλεια των φορολογικών πλεονεκτημάτων που ισχύουν για τις Α.Ε.Α.Α.Π. με αρνητικά αποτελέσματα στους άμεσους και έμμεσους φόρους στους οποίους θα υπόκειται η Εταιρεία επηρεάζοντας έτσι τη ρευστότητα και τη χρηματοοικονομική της θέση.

Επιπλέον, οι φορολογικές ελαφρύνσεις που παρέχονται στην Εταιρεία λόγω της νομικής μορφής της ως Α.Ε.Α.Α.Π. μπορεί μελλοντικά να επηρεαστούν από δυσμενείς αλλαγές στη φορολογική νομοθεσία ή στην ερμηνεία της. Τυχόν μελλοντικές αλλαγές στη φορολογική νομοθεσία της Ελλάδας ενδέχεται να μειώσουν ή να εκμηδενίσουν τα οφέλη που απολαμβάνει η Εταιρεία δυνάμει του φορολογικού καθεστώτος της ως Α.Ε.Α.Α.Π. καθώς και να επηρεάσουν ουσιωδώς αρνητικά την αξία των επενδύσεών της και την ικανότητά της να επιτύχει τους επενδυτικούς της στόχους. Στην περίπτωση αυτή, ενδέχεται μελλοντικά να επηρεαστούν δυσμενώς η οικονομική θέση και τα οικονομικά της αποτελέσματα, καθώς και το καθαρό ποσό του μερίσματος που θα δύναται να καταβάλει στους μετόχους της.

**2. Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο η πώληση ή μεταβίβαση ακινήτου μπορεί υπό προϋποθέσεις να ακυρωθεί. Τυχόν μελλοντικές ακυρώσεις μεταβιβάσεων ακινήτων τις οποίες η Εταιρεία έχει πραγματοποιήσει ή πιθανόν να πραγματοποιήσει στο μέλλον, θα επηρέαζαν δυσμενώς τις επιχειρηματικές δραστηριότητες.**

Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, η πώληση ή μεταβίβαση ακινήτου μπορεί να ακυρωθεί εάν, μεταξύ άλλων (α) ο πωλητής κατά τη χρονική στιγμή πώλησης ή μεταβίβασης του ακινήτου ήταν αφερέγγυος ή η μεταβίβαση του

συγκεκριμένου ακινήτου τον οδήγησε σε αφερεγγυότητα και (β) ο αγοραστής γνώριζε την αφερεγγυότητα και το γεγονός ότι η συγκεκριμένη συναλλαγή θα ήταν επιβλαβής για τους πιστωτές του μεταβιβάζοντος.

Το μέτρο της αφερεγγυότητας για τους σκοπούς των συγκεκριμένων διατάξεων περί παράνομης μεταβίβασης είναι η παύση πληρωμών. Παύση πληρωμών θεωρείται ότι υφίσταται όταν ο οφειλέτης αδυνατεί να εκπληρώσει τις ληξιπρόθεσμες χρηματικές υποχρεώσεις του κατά τρόπο γενικό και μόνιμο. Οι πληρωμές που γίνονται με δόλια ή καταστρεπτικά μέσα δεν συνιστούν εκπλήρωση των υποχρεώσεων του οφειλέτη, προκειμένου να καθοριστεί εάν υφίσταται ή όχι παύση πληρωμών.

Ακύρωση των πωλήσεων ή μεταβιβάσεων ακινήτων προς την Εταιρεία ενδέχεται να προκύψει συνεπεία και άλλων διατάξεων ελληνικού δικαίου, συμπεριλαμβανομένων, μεταξύ άλλων, ελαττωμάτων στη βούληση των συμβαλλομένων μερών, αντίθεση στις διατάξεις του ελληνικού αναγκαστικού δικαίου ή περιορισμών κυριότητας σε συγκεκριμένες περιοχές της Ελλάδας.

Ειδικότερα, ενδέχεται να προκύψει ακύρωση της διαδικασίας πλειστηριασμού ακινήτων προς την Εταιρεία τόσο για λόγους δικονομικούς (ενδεικτικά άσκηση ανακοπής τρίτων) όσο και για τυπικούς λόγους οφειλόμενους στην Εταιρεία.

Η Εταιρεία συλλέγει όλα τα πιστοποιητικά και διενεργεί όλους τους ελέγχους για την αποτροπή αυτού του κινδύνου. Δεν υπάρχουν, όμως, εγγυήσεις ότι οι αγορές ακινήτων τις οποίες σχεδιάζει να πραγματοποιήσει η Εταιρεία στο μέλλον, δεν θα ακυρωθούν από ελληνικό δικαστήριο.

Τυχόν ακύρωση πλειστηριασμού δια του οποίου απέκτησε ή/και θα αποκτήσει στο μέλλον ακίνητο η Εταιρεία ή τυχόν ακυρώσεις πωλήσεων ακινήτων στις οποίες η Εταιρεία έχει προβεί ή/και θα προβεί στο μέλλον, εφόσον το/-α ακίνητο/-α αποτελεί/-ούν σημαντικό μέρος της αξίας του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, θα επηρέαζαν δυσμενώς τις επιχειρηματικές δραστηριότητες της.

## **2.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τις μετοχές της Εταιρείας**

### **2.2.1 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη φύση των κινητών αξιών που προσφέρονται**

**1. Πωλήσεις μετοχών από τους βασικούς μετόχους ενδέχεται να επηρεάσουν τη χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της Εταιρείας. Επίσης, η παρούσα έκδοση νέων μετοχών πιθανόν να απομειώσει τη συμμετοχή των μετόχων στην Εταιρεία (dilution) σε περίπτωση που δεν ασκήσουν πλήρως τα δικαιώματα προτίμησής τους.**

Η πώληση σημαντικού αριθμού μετοχών της Εταιρείας στο μέλλον, θα μπορούσε να προκαλέσει τη μείωση της χρηματιστηριακής τιμής των μετοχών. Η μείωση αυτή θα μπορούσε να υπονομεύσει τη δυνατότητα των λοιπών μετόχων να πωλήσουν τις μετοχές της Εταιρείας από καιρό εις καιρόν ή τουλάχιστον τη δυνατότητά τους να τις πωλήσουν σε τιμή που θεωρούν εύλογη. Σημειώνεται ότι μέσω της παρούσας Αύξησης, ενδέχεται να απομειωθεί η συμμετοχή των υφιστάμενων Κύριων Μετόχων στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας. Επιπλέον, σύμφωνα με την γνωστοποίηση πρόθεσης συμμετοχής τους στην Αύξηση στην από 06.09.2019 ΕΓΣ, δεν προτίθενται να μειώσουν το ποσοστό άμεσης ή έμμεσης συμμετοχής τους στην Εταιρεία όπως αυτό θα διαμορφωθεί μετά τη μερική συμμετοχή τους στην εν λόγω αύξηση έως την ολοκλήρωση της αύξησης και την εισαγωγή των νέων μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών όσο και για χρονικό διάστημα έξι (6) μηνών μετά την έναρξη διαπραγμάτευσης των εν λόγω μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών (βλ. σχετικά 4.5 «Δηλώσεις Κύριων Μετόχων και μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων»).

Βάσει της κείμενης νομοθεσίας, σε περίπτωση αύξησης μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών, οι υφιστάμενοι μέτοχοι έχουν δικαίωμα προτίμησης σε ολόκληρο το νέο κεφάλαιο ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο με ορισμένες εξαιρέσεις, συμπεριλαμβανομένων των περιπτώσεων όπου τα δικαιώματα προτίμησης έχουν περιοριστεί ή/και καταργηθεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Η Αύξηση είναι σχεδιασμένη με τέτοιο τρόπο, ώστε να επιτρέψει στην Εταιρεία να αντλήσει κεφάλαια, παρέχοντας την ευκαιρία σε όλους τους υφιστάμενους μετόχους να εγγραφούν για την απόκτηση νέων μετοχών, με την επιφύλαξη της κείμενης νομοθεσίας. Τα δικαιώματα προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων είναι μεταβιβάσιμα και θα διαπραγματεύονται στο Χ.Α. από την ημερομηνία έναρξης της περιόδου άσκησης μέχρι και

τρεις (3) εργάσιμες ημέρες πριν από τη λήξη της περιόδου άσκησης τους. Στο βαθμό που ένας υφιστάμενος επενδυτής δεν ασκήσει τα δικαιώματά του κατά την περίοδο άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης, θα επέλθει αναλογική μείωση της συμμετοχής του, καθώς και του δικαιώματος ψήφου του.

**2. Η χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της Εταιρείας ενδέχεται να παρουσιάσει σημαντικές διακυμάνσεις εξαιτίας των μεταβολών των οικονομικών μεγεθών της, αλλαγών στη μετοχική σύνθεση, των προοπτικών της και άλλων ενδογενών παραγόντων.**

Η χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της Εταιρείας έχει παρουσιάσει διακυμάνσεις στο παρελθόν και ενδέχεται να παρουσιάσει σημαντικές διακυμάνσεις μελλοντικά λόγω πολλών ενδογενών παραγόντων. Οι παράγοντες αυτοί περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, μελλοντικές μεταβολές στα αποτελέσματα εκμετάλλευσης, μεταβολές στην αξία των ακινήτων της Εταιρείας, επιπρόσθετες εκδόσεις ή μελλοντικές πωλήσεις μετοχών ή λοιπών ανταλλάξιμων ή μετατρέψιμων σε κοινές μετοχές κινητών αξιών, μεταβολή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου δια της εκλογής νέων ή αποχώρησης υφιστάμενων, αντικατάσταση ή αλλαγή στελεχών καθοριστικής σημασίας, σημαντικές αλλαγές στη μετοχική σύνθεση, μεταβολή της προσδοκώμενης απόδοσης μερισμάτων, απόκλιση των χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων από τις προσδοκίες της αγοράς, τροποποιήσεις στις συστάσεις των χρηματιστηριακών αναλυτών αναφορικά με τις αγορές ακινήτων στην Ελλάδα, γενικές οικονομικές συνθήκες, τα υφιστάμενα επιτόκια αγοράς, νομοθετικές μεταβολές στην αγορά στην οποία δραστηριοποιείται η Εταιρεία και λοιπά γεγονότα και παράγοντες εντός ή εκτός του ελέγχου της Εταιρείας. Επιπλέον, οι χρηματιστηριακές αγορές εκ φύσεως παρουσιάζουν μεταβλητότητα τιμών και όγκου πωλήσεων και το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με τις γενικές οικονομικές, πολιτικές και λοιπές συνθήκες, ενδέχεται να έχει ουσιώδη δυσμενή αντίκτυπο στη χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της Εταιρείας. Οι μέτοχοι δεν δύναται να διασφαλιστούν, ρητά ή σιωπηρά, ότι θα τους επιστραφεί το ποσό της επένδυσής τους στις μετοχές της Εταιρείας. Οι ως άνω ενδογενείς παράγοντες δύναται να συμβάλουν σε μεγάλη μεταβλητότητα τιμών και όγκου πωλήσεων και το γεγονός αυτό, ενδέχεται να έχει ουσιώδη δυσμενή αντίκτυπο στη χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της Εταιρείας. Οι μέτοχοι δεν δύναται να διασφαλιστούν, ρητά ή σιωπηρά, ότι θα τους επιστραφεί το ποσό της επένδυσής τους στις μετοχές της Εταιρείας

**3. Τα συμφέροντα των Κύριων Μετόχων και οποιουδήποτε άλλου κύριου μετόχου ενδέχεται να συγκρούονται με τα συμφέροντα άλλων μετόχων και οι μελλοντικές πωλήσεις μετοχών της Εταιρείας από οποιονδήποτε σημαντικό επενδυτή στο χρηματιστήριο ενδέχεται να προκαλέσουν τη μείωση της τιμής της μετοχής της.**

Οι Κύριοι Μέτοχοι θα έχουν τη δυνατότητα να ασκούν σημαντική επιρροή επί συγκεκριμένων εταιρικών ζητημάτων τα οποία απαιτούν την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης, όπως αποφάσεις για την εκλογή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, τη διανομή μερίσματος, την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, τον περιορισμό ή τον αποκλεισμό των δικαιωμάτων προτίμησης, την τροποποίηση του καταστατικού, την πραγματοποίηση συγχωνεύσεων, εξαγορών και λοιπών συναφών εταιρικών πράξεων.

Οι Κύριοι Μέτοχοι ενδέχεται να ασκούν τα δικαιώματα ψήφου από τις μετοχές τους κατά τρόπο με τον οποίο δε θα συμφωνούν έτεροι μέτοχοι ή κατά τρόπο που δεν είναι προς το συμφέρον άλλων μετόχων. Αυτή η συγκέντρωση μετοχών θα μπορούσε επίσης να επηρεάσει δυσμενώς την εμπορευσιμότητα και τη χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της Εταιρείας ή να καθυστερήσει ή να εμποδίσει μία αλλαγή ελέγχου η οποία άλλως θα ήταν επωφελής για τους μετόχους.

## **2.2.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη δημόσια προσφορά και εισαγωγή των Νέων Μετοχών στο Χ.Α.**

**1. Η χρηματιστηριακή τιμή της μετοχής της Εταιρείας ενδέχεται να σημειώσει πτώση πριν, κατά τη διάρκεια ή μετά τη λήξη της περιόδου άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης**

Η Εταιρεία δεν μπορεί να εγγυηθεί ότι η χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της στο Χ.Α. δεν θα μειωθεί σε επίπεδα χαμηλότερα της Τιμής Διάθεσης των νέων μετοχών που θα εκδοθούν στο πλαίσιο της Αύξησης. Εφόσον συμβεί κάτι τέτοιο μετά την άσκηση από τους επενδυτές των δικαιωμάτων τους, οι επενδυτές θα υποστούν ζημία εξ υποτιμήσεως. Η Εταιρεία δεν μπορεί να εγγυηθεί στους επενδυτές της ότι μετά την άσκηση των δικαιωμάτων τους και μετά την έναρξη διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών, θα έχουν τη δυνατότητα να πωλήσουν τις Νέες Μετοχές τους σε τιμή ίση ή μεγαλύτερη από την Τιμή Διάθεσης. Επιπλέον, οι επενδυτές θα μπορούν να

πουλήσουν τις Νέες Μετοχές που θα αποκτήσουν κατά την παρούσα αύξηση, μετά την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης και προεγγραφής, μόνο κατόπιν της καταχώρισης αυτών στους λογαριασμούς αξιών τους και την έναρξη διαπραγμάτευσής τους στο Χ.Α.

**2. Η αγορά των δικαιωμάτων προτίμησης ενδέχεται να μην αναπτυχθεί επαρκώς.**

Δε θα λαμβάνεται αποζημίωση σε περίπτωση μη άσκησης δικαιωμάτων προτίμησης μετά τη λήξη της περιόδου άσκησης τους. Εάν ένας επενδυτής δεν ασκήσει τα δικαιώματά του πριν από το τέλος της περιόδου άσκησης αυτών, τα δικαιώματά του λήγουν, η αξία τους μηδενίζεται και δεν θα λάβει αποζημίωση γι' αυτά.

Επίσης η αγορά των δικαιωμάτων προτίμησης ενδέχεται να μην αναπτυχθεί επαρκώς. Η Εταιρεία δε μπορεί να διαβεβαιώσει τους επενδυτές ότι η αγορά διαπραγμάτευσης των δικαιωμάτων προτίμησης θα λειτουργήσει επαρκώς ή ότι η τιμή διαπραγμάτευσης των δικαιωμάτων αυτών δεν θα παρουσιάσει διακυμάνσεις.

## 3. ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

### 3.1 Εκθέσεις Εμπειρογνομώνων – Δηλώσεις Συμφερόντων

#### 3.1.1 Νομικός Έλεγχος

Για τους σκοπούς σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με το Ν.3401/2005, κατά την έκταση που ισχύει μετά την έναρξη ισχύος του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 και τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129 ως ισχύει, ανατέθηκε από τους Συντονιστές Κυρίου Αναδόχου στη δικηγορική εταιρεία «ΚΥΡΙΑΚΙΔΗΣ ΓΕΩΡΓΟΠΟΥΛΟΣ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (Α.Μ.Δ.Σ.Α. 80009, οδός Δημητρίου Σούτσου 28, Τ.Κ. 115 21, Αθήνα, τηλ. 210 8171500), η οποία εκπροσωπείται από τον κ. Θεόδωρο Ρακιντζή η διενέργεια νομικού ελέγχου της Εταιρείας για το χρονικό διάστημα από 01.01.2017 μέχρι 18.11.2019.

Από το Νομικό Έλεγχο που διενεργήθηκε στην Εταιρεία με βάση τα έγγραφα, πιστοποιητικά, επιστολές, δηλώσεις, βεβαιώσεις και λοιπά στοιχεία που έθεσε στη διάθεση του Νομικού Ελεγκτή η Εταιρεία, ο Νομικός Ελεγκτής συντάξε την από 18.11.2019 Έκθεση Νομικού Ελέγχου.

Σύμφωνα με την Έκθεση Νομικού Ελέγχου, από το Νομικό Έλεγχο βεβαιώθηκε:

- i) Ότι τα στοιχεία που ζητήθηκαν και ελέγχθηκαν είναι πλήρη και επαρκή για τη διενέργεια του νομικού ελέγχου της Εταιρείας στο πλαίσιο της σύνταξης Ενημερωτικού Δελτίου λόγω της Αύξησης,
- ii) ότι δεν έχει παραλειφθεί από το Ενημερωτικό Δελτίο ουσιώδες νομικό ζήτημα ή πληροφορία νομικής φύσεως, σύμφωνα με τους νόμους και τους κανόνες που διέπουν τη σύνταξή του, που θα έπρεπε να έχουν περιληφθεί σε αυτό σύμφωνα με το Ν. 3401/2005, κατά την έκταση που ισχύει μετά την έναρξη ισχύος του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 και σε συνδυασμό με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129 ως ισχύει, και τους κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμούς (ΕΕ) 2019/980 και 2019/979,
- iii) η πληρότητα και η ακρίβεια των στοιχείων του Ενημερωτικού Δελτίου που άπτονται του Νομικού Ελέγχου, όπως προβλέπονται στον Κανονισμό (ΕΕ) 1129/2017 ως ισχύει, και τους κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμούς (ΕΕ) 2019/980 και 2019/979 ως ισχύουν, και στη χρηματιστηριακή νομοθεσία, όπως ισχύουν,
- iv) δεν προέκυψε γεγονός ή άλλο στοιχείο που να εμποδίζει από νομική άποψη την Αύξηση και την εισαγωγή των νέων μετοχών που θα προκύψουν από αυτήν στο Χ.Α.,
- v) η Εταιρεία έχει υιοθετήσει και συμμορφωθεί με όλες τις προβλεπόμενες από τη νομοθεσία διατάξεις της Εταιρικής Διακυβέρνησης, ιδίως του Ν. 3016/2002, του Ν.4548/2018 (όπως ενδεικτικά των άρθρων 77, 99-101, 109-114, 152 και 153) σε συνδυασμό με τα αναφερόμενα στην με αριθ. Πρωτ. 1302/28.4.2017 επιστολή της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και την απόφαση 5/204/14.11.2000 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, του άρθρου 44 του Ν.4449/2017 (Επιτροπή Ελέγχου) και του Ν.3873/2010 όσον αφορά τον κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης, και διαθέτει επαρκή εσωτερικό κανονισμό λειτουργίας ο οποίος να περιλαμβάνει το ελάχιστο περιεχόμενο που προβλέπεται στο Ν. 3016/2002,
- vi) η Εταιρεία έχει συσταθεί νόμιμα και λειτουργεί σύμφωνα με τους ισχύοντες ελληνικούς νόμους και κανονισμούς,
- vii) η νομική κατάσταση της Εταιρείας, είναι σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς στους οποίους υπόκειται, ιδίως όσον αφορά την ίδρυση της Εταιρείας και την καταστατική της λειτουργία,
- viii) το καταστατικό της Εταιρείας δεν παραβιάζει τις αναγκαστικού δικαίου διατάξεις του νομοθετικού πλαισίου που διέπει τη σύσταση και τη λειτουργία της και έχει εναρμονιστεί με τις ισχύουσες διατάξεις του Ν. 4548/2018,
- ix) οι μετοχές της Εταιρείας έχουν εκδοθεί νομίμως και αποφέρουν ίσα δικαιώματα και υποχρεώσεις στους μετόχους της και δεν υπάρχουν άλλες υποχρεώσεις ή βάρη επί των μετοχών, πλην όσων επιβάλλει ο νόμος,

- x) το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο και οι μετοχές της πλήρως αποπληρωμένες,
- xi) η Εταιρεία δεν έχει παραβεί οποιοδήποτε ουσιώδεις υποχρεώσεις της που απορρέουν από οποιοδήποτε εφαρμοστέο κανόνα δικαίου ή οποιαδήποτε ουσιώδη σύμβαση, στην οποία είναι συμβαλλόμενη,
- xii) η νομική κατάσταση των μετοχών της Εταιρείας είναι σύμφωνη με τους νόμους και τους κανονισμούς στους οποίους υπόκεινται,
- xiii) δεν υφίστανται προνομιούχες μετοχές, ιδρυτικοί τίτλοι ή κινητές αξίες μετατρέψιμες σε ή ανταλλάξιμες με μετοχές της Εταιρείας,
- xiv) οι μετοχές της Εταιρείας είναι ελεύθερα μεταβιβάσιμες και πλήρως αποπληρωμένες και δεν υφίστανται συμφωνίες μετόχων ή άλλοι περιορισμοί που να περιορίζουν την ελεύθερη μεταβίβαση των μετοχών,
- xv) με την επιφύλαξη των οριζόμενων στην ενότητα 3.3.4.2 «Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων της Εταιρείας» του Ενημερωτικού Δελτίου, η Εταιρεία έχει δικαίωμα πλήρους και αποκλειστικής κυριότητας και νομής εφ' όλης της ουσιώδους κινητής και ακίνητης περιουσίας της επί της οποίας υφίστανται τα εμπράγματα βάρη που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο,
- xvi) η Εταιρεία δεν τελεί σε κατάσταση πτώχευσης ή υπό αναγκαστική διαχείριση και δεν εκκρεμούν κατά αυτής αίτηση πτώχευσης ή αίτηση διορισμού εκκαθαριστή,
- xvii) δεν έχει ανακληθεί η καταστατική άδεια λειτουργίας της Εταιρείας και δεν έχει ληφθεί οιαδήποτε απόφαση περί λύσης ή εκκαθάρισής της,
- xviii) η Εταιρεία είναι ασφαλιστικά και φορολογικά ενήμερη,
- xix) πιθανή αρνητική έκβαση των δικαστικών υποθέσεων, στις οποίες εμπλέκεται η Εταιρεία, δεν είναι πιθανό να επηρεάσει ουσιωδώς τη νομική και την οικονομική της κατάσταση,
- xx) δεν υφίσταται κάποιο στοιχείο νομικής φύσης, το οποίο δύναται να επηρεάσει ουσιωδώς την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας, και
- xxi) η Εταιρεία συμμορφώνεται με τις διατάξεις της νομοθεσίας Α.Ε.Ε.Α.Π. και Α.Ε.Δ.Ο.Ε.Ε.

Ο Νομικός Ελεγκτής δηλώνει ότι (α) συναινεί να περιληφθούν τα πορίσματα και τυχόν παρατηρήσεις της Έκθεσης Νομικού Ελέγχου στο Ενημερωτικό Δελτίο, και β) παρέχει τη συναίνεσή του προκειμένου το πλήρες κείμενο της από 18.11.2019 Έκθεσης Νομικού Ελέγχου να τεθεί στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. Ενότητα 3.15 «Διαθέσιμα Έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου).

### 3.1.2 Πρόσθετες εργασίες της ελεγκτικής εταιρείας PwC

Κατόπιν σχετικής εντολής των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων, συντάχθηκε από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή κ. Δημήτριο Σούρμπη (ΑΜ ΣΟΕΛ 16891) της ελεγκτικής εταιρείας PwC (Διεύθυνση: Λ. Κηφισίας 268, Τ.Κ. 152 32, Χαλάνδρι - ΑΜ ΣΟΕΛ 113)

- Έκθεση διασφάλισης επί της δήλωσης επάρκειας κεφαλαίου κίνησης της Διοίκησης της Εταιρείας για τους επόμενους 12 μήνες από την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, βάσει του Διεθνούς Προτύπου Ανάθεσης Εργασιών Διασφάλισης 3000 «Αναθέσεις διασφάλισης εκτός από ελέγχους και επισκοπήσεις ιστορικών χρηματοοικονομικών πληροφοριών». Η από 18.11.2019 έκθεση διασφάλισης παρατίθεται στην Ενότητα 4.1 «Δήλωση για την επάρκεια του κεφαλαίου κίνησης» του Ενημερωτικού Δελτίου.
- Έκθεση διασφάλισης αναφορικά με την επάρκεια του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και σε σχέση με τη συμμόρφωσή της ως προς τα άρθρα 7 και 8 του Νόμου 3016/2002, το άρθρο 4 της Απόφασης 5/204/14.11.2000 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και το άρθρο 44 του Ν.4449/2017, βάσει του Διεθνούς Προτύπου Ανάθεσης Εργασιών Διασφάλισης 3000 «Αναθέσεις διασφάλισης εκτός από ελέγχους και επισκοπήσεις ιστορικών χρηματοοικονομικών πληροφοριών». Σύμφωνα με την από 18.11.2019 έκθεσή της PwC δεν προέκυψαν ευρήματα.
- Έκθεση ευρημάτων προσυμφωνημένων διαδικασιών επί επιλεγμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο με βάση το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 «Αναθέσεις Εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με την



Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Από τη διενέργεια των εν λόγω διαδικασιών από την PwC για τις παρακάτω ενότητες:

- Ενότητα 3.3.3 «Επενδυτικοί Στόχοι και πολιτική» / «Σκοπούμενες Επενδύσεις»
- Ενότητα 3.7 «Συναλλαγές Συνδεδεμένων Μερών»
- 3.8.1 «Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Κατάστασης Αποτελεσμάτων Χρήσεων 2017-2018»
- 3.8.2 «Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης Χρήσεων 2017-2018»
- 3.8.3 «Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Ταμειακών Ροών Εταιρείας Χρήσεων 2017-2018»
- 3.8.4 «Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Εταιρείας Χρήσεων 2017-2018»
- 3.8.5 «Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Κατάστασης Αποτελεσμάτων 1ου εξαμήνου 2018 και 1ου εξαμήνου 2019»
- 3.8.6 «Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης 1ου εξαμήνου 2018 και 1ου εξαμήνου 2019»
- 3.8.7 «Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Ταμειακών Ροών Εταιρείας 1ου εξαμήνου 2018 και 1ου εξαμήνου 2019»
- 3.8.8 «Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Εταιρείας 1ου εξαμήνου 2018 και 1ου εξαμήνου 2019»
- Ενότητα 3.8.9 «Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης»
- Ενότητα 3.9 «Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες»
- Ενότητα 3.10 «Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Θέση της Εταιρείας»
- Ενότητα 4.2 «Κεφαλαιοποίηση και Χρέος»

όπως περιγράφονται στην από 18.11.2019 έκθεσή της, δεν προέκυψαν ευρήματα.

Τα στοιχεία και οι πληροφορίες των προαναφερθεισών εκθέσεων της ελεγκτικής εταιρείας PwC αποτελούν έγγραφα στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. Ενότητα 3.15 «Διαθέσιμα Έγγραφα»), κατόπιν σχετικής συναίνεσης της εν λόγω ελεγκτικής εταιρείας.

### 3.1.3 Δηλώσεις Συμφερόντων

#### (α) Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι

Η Alpha Bank A.E., ως Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος και Σύμβουλος Έκδοσης, δηλώνει ότι δεν έχει συμφέροντα περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, τα οποία δύνανται να επηρεάσουν σημαντικά την Αύξηση υπό την έννοια της παρ. 166 του κειμένου της ESMA/2013/319, με εξαίρεση (α) τις αμοιβές που θα λάβει, οι οποίες σχετίζονται με την εν λόγω Αύξηση (βλ. ενότητα 4.10 «Δαπάνες Έκδοσης») (β) ότι η Alpha Bank A.E. και οι συνδεδεμένες με αυτή εταιρείες (υπό την έννοια του άρθρου 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) έχουν συνάψει και ενδέχεται να συνάψουν στο μέλλον συμβάσεις αναφορικά με τραπεζικές και χρηματοπιστωτικές συναλλαγές ή/και συναλλαγές επενδυτικής τραπεζικής με την Εταιρεία (βλ. ενότητα «3.14.1 Δανειακές Συμβάσεις») κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους, και (γ) τη χορήγηση δανείου προς τον κ. Θεόδωρο Φέσσα, βασικό μέτοχο της Εκδότριας, για την κάλυψη μέρους της συμμετοχής του στην Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου.

Η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος A.E., ως Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος, δηλώνει ότι δεν έχει συμφέροντα περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, τα οποία δύνανται να επηρεάσουν σημαντικά την Αύξηση υπό την έννοια της παρ. 166 του κειμένου της ESMA/2013/319, με εξαίρεση τις αμοιβές που θα λάβει, οι οποίες σχετίζονται με την εν λόγω Αύξηση (βλ. ενότητα 4.10 «Δαπάνες Έκδοσης»). Περαιτέρω, η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος A.E. και οι συνδεδεμένες με αυτή εταιρείες (υπό την έννοια του άρθρου 32 του Ν.4308/2014, όπως ισχύει) έχουν συνάψει και ενδέχεται να συνάψουν στο μέλλον συμβάσεις αναφορικά με τραπεζικές και χρηματοπιστωτικές συναλλαγές ή/και συναλλαγές επενδυτικής τραπεζικής με την Εταιρεία κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους.

## **(β) Ανάδοχοι**

Ο Ανάδοχος «EUROXX Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ.» δηλώνει ότι, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν έχει συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, που να επηρεάζουν σημαντικά την Αύξηση, υπό την έννοια της παρ. 166 του κειμένου της ESMA/2013/319, με εξαίρεση ότι α) θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την παρούσα Αύξηση (βλ. ενότητα 4.10 «Δαπάνες Έκδοσης»), και β) έχει συνάψει και ενδέχεται να συνάψει στο μέλλον συμβάσεις αναφορικά με χρηματιστηριακές συναλλαγές ή/και συναλλαγές επενδυτικής τραπεζικής με την Εταιρεία.

Ο Ανάδοχος «Παντελάκης Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ.» δηλώνει ότι, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν έχει συμφέροντα περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων που να επηρεάζουν σημαντικά την Αύξηση, υπό την έννοια της παρ. 166 του κειμένου της ESMA/2013/319, με εξαίρεση ότι α) θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την παρούσα Αύξηση (βλ. ενότητα 4.10 «Δαπάνες Έκδοσης»), και β) έχει συνάψει και ενδέχεται να συνάψει στο μέλλον συμβάσεις αναφορικά με χρηματιστηριακές συναλλαγές ή/και συναλλαγές επενδυτικής τραπεζικής με την Εταιρεία.

## **(γ) Νομικός Ελεγκτής**

Η δικηγορική εταιρεία «ΚΥΡΙΑΚΙΔΗΣ ΓΕΩΡΓΟΠΟΥΛΟΣ ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» δηλώνει ότι κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν συνδέεται και δεν διατηρεί οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση, υπό την έννοια των παρ. 156-159 του κειμένου της ESMA/2013/319, της παραγράφου 3.1 του Παραρτήματος 12 και της παραγράφου 1.3 του Παραρτήματος 3 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980, με την Εταιρεία και δεν έχει συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, που να επηρεάζουν σημαντικά την Αύξηση υπό την έννοια της παρ. 166 του κειμένου της ESMA/2013/319, με τις εξής εξαιρέσεις:

(α) την αμοιβή για τη διενέργεια του Νομικού Ελέγχου για τους σκοπούς σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, η οποία θα καταβληθεί από την Εταιρεία, και

(β) το ενδεχόμενο παροχής αντίστοιχων νομικών υπηρεσιών στο μέλλον.

## **(δ) Οικονομικός Ελεγκτής**

Η ανεξάρτητη ελεγκτική εταιρεία ΠράιςγουωτερχαουςΚούπερς Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία, επιβεβαιώνει την ανεξαρτησία μας αναφορικά με την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ), που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και επιπλέον έχει εκπληρώσει τις δεοντολογικές υποχρεώσεις ανεξαρτησίας, σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τον Κανονισμό ΕΕ 537/2014. Το προαναφερόμενο κανονιστικό πλαίσιο ελεγκτικής ανεξαρτησίας ικανοποιεί πλήρως και τις απαιτήσεις που θέτουν οι παράγραφοι 156-159 και 166 του κειμένου της ESMA/2013/319. Επί του προκειμένου η ΠράιςγουωτερχαουςΚούπερς Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία δηλώνει ότι δεν έχει στην Εταιρεία οποιοδήποτε ουσιώδες συμφέρον, όπως αυτό ορίζεται στις παράγραφοι 156-159 του κειμένου της ESMA/2013/319 και δεν έχει συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, που να επηρεάζουν σημαντικά την Αύξηση υπό την έννοια της παρ. 166 του κειμένου της ESMA/2013/319.

## **(ε) Εκτιμητική Εταιρεία «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ – ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ»**

Η ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρεία «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ – ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ» δηλώνει ότι δεν διατηρεί οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση, υπό την έννοια των παρ. 156-159 του κειμένου της ESMA/2013/319, με την Εταιρεία, και δεν έχει συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, που να επηρεάζουν σημαντικά την Αύξηση υπό την έννοια της παρ. 166 του κειμένου της ESMA/2013/319, με εξαίρεση την αμοιβή που λαμβάνει για την εκπόνηση των εκτιμήσεων της αξίας των ακινήτων της Εταιρείας και για ακίνητα για τα οποία η Εταιρεία εξετάζει το ενδεχόμενο αγοράς τους.

## **(στ) Εκτιμητική Εταιρεία «HVS - Hospitality Consulting Services A.E.»**

Η ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρεία «HVS - Hospitality Consulting Services A.E.» δηλώνει ότι δεν διατηρεί οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση, υπό την έννοια των παρ. 156-159 του κειμένου της ESMA/2013/319, με την

Εταιρεία, και δεν έχει συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, που να επηρεάζουν σημαντικά την Αύξηση υπό την έννοια της παρ. 166 του κειμένου της ESMA/2013/319, με εξαίρεση την αμοιβή που λαμβάνει για την εκπόνηση των εκτιμήσεων της αξίας των ξενοδοχείων της Εταιρείας και για ξενοδοχεία για τα οποία η Εταιρεία εξετάζει το ενδεχόμενο αγοράς τους.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι δεν υφίστανται συμφέροντα των φυσικών και νομικών προσώπων που συμμετέχουν στην Αύξηση, που επηρεάζουν σημαντικά την Αύξηση, πέραν όσων αναφέρονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο.

## 3.2 Ορκωτοί Ελεγκτές

### 3.2.1 Οικονομικές Καταστάσεις

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση από 01.01.2018 έως 31.12.2018 («Χρήση 2018») έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Δημήτριο Σούρμπη (ΑΜ ΣΟΕΛ 16891) της ελεγκτικής εταιρείας ΠράιςγουωτερχαουςΚούπερς Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία (Διεύθυνση: Λ. Κηφισίας 268, Τ.Κ. 152 32, Χαλάνδρι - ΑΜ ΣΟΕΛ 113) («PwC»). Επίσης, οι εν λόγω χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας στις 19.03.2019.

Επιπλέον, η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση για την περίοδο από 01.01.2019 έως 30.06.2019 («1ο εξάμηνο 2019») έχει συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), και έχει επισκοπηθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Δημήτριο Σούρμπη (ΑΜ ΣΟΕΛ 16891) της ελεγκτικής εταιρείας ΠράιςγουωτερχαουςΚούπερς Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία (Διεύθυνση - Λ. Κηφισίας 268, 152 32, Χαλάνδρι - ΑΜ ΣΟΕΛ 113) («PwC»). Η ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση για το Α' εξάμηνο 2019 έχει εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 09.09.2019.

Σημειώνεται ότι ο προαναφερόμενος Ορκωτός Ελεγκτής-Λογιστής δεν έχει παραιτηθεί ή ανακληθεί από την άσκηση των καθηκόντων του για την περίοδο που καλύπτουν οι ιστορικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες, καθώς και μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

Ακολούθως, παρατίθεται αυτούσια η έκθεση ελέγχου του παραπάνω Ορκωτού Ελεγκτή-Λογιστή επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας για τη Χρήση 2018 (με ημερομηνία 25.02.2019), καθώς και η έκθεση επισκόπησης για το 1ο εξάμηνο 2019 (με ημερομηνία 10.09.2019).

#### 3.2.1.1 Χρήση 2018

##### «Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «BriQ Properties A.E.E.A.Π.

##### Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

##### Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «BriQ Properties A.E.E.A.Π.» (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2018, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 2190/1920.

### Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχο μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

### Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017 και του Κανονισμού ΕΕ 537/2014, που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017, τον Κανονισμό ΕΕ 537/2014 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

Δηλώνουμε ότι οι μη ελεγκτικές μας υπηρεσίες προς την Εταιρεία παρασχέθηκαν σύμφωνα με τους προαναφερόμενους όρους της ισχύουσας νομοθεσίας και ότι δεν έχουμε παράσχει μη ελεγκτικές υπηρεσίες οι οποίες απαγορεύονται από το άρθρο 5 παρ.(1) του Κανονισμού ΕΕ 537/2014.

Οι μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 18 των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

### Κύρια θέματα ελέγχου

Τα κύρια θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχο μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας χρήσεως. Τα θέματα αυτά αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρομε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

Κύριο Θέμα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση του κυρίου θέματος ελέγχου
<p><b>Αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων</b></p> <p>Τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας περιλαμβάνουν κυρίως γραφεία, αποθήκες και ακίνητα ειδικής χρήσης. Η Εταιρεία αποτιμά τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 40 και την ΚΥΑ 26294/Β.1425/19.07.2000 (ΦΕΚ 949/31.07.2000), εφαρμόζοντας τις μεθόδους των προεξοφλημένων ταμειακών ρών και της κεφαλαιοποίησης εισοδήματος σε συνδυασμό με τη συγκριτική μέθοδο.</p> <p>Η αξία των ακινήτων της Εταιρείας έχει προκύψει ως ο σταθμισμένος μέσος όρος των αξιών που προέκυψαν από τις προαναφερθείσες μεθόδους αποτίμησης και</p>	<p>Οι διαδικασίες ελέγχου μας σχετικά με τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας για την 31 Δεκεμβρίου 2018 περιλάμβαναν τα ακόλουθα:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Λάβαμε τις αποτιμήσεις των επενδύσεων της Εταιρείας που διενεργήθηκαν από τους πιστοποιημένους εκτιμητές της διοίκησης με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2018.</li> <li>• Συμφωνήσαμε τις εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων, που προέκυψαν σύμφωνα με τις αποτιμήσεις, με τα οικεία ποσά που είχαν καταχωρηθεί στα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας.</li> </ul>

αυτή η λογιστική πολιτική έχει εφαρμοστεί με συνέπεια και στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του προηγούμενου έτους.

Όπως προβλέπεται από τον Ν.2778/1999, η διοίκηση αναθέτει σε πιστοποιημένους εκτιμητές τη διενέργεια αποτίμησης του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας σε κάθε περίοδο δημοσίευσης, προκειμένου να υποστηριχθούν οι εκτιμήσεις που συνιστούν κατάλληλη βάση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων αυτών. Η εκτίμηση αυτή υιοθετήθηκε από τη Διοίκηση με την από 29 Ιανουαρίου 2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου με βάση την οποία εγκρίθηκε η Κατάσταση Επενδύσεων που συνέταξε η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999 και της απόφασης 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.09.2016.

Όπως αναφέρεται στη σημείωση 6 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις των πιστοποιημένων εκτιμητών και της διοίκησης, η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας ανήλθε σε € 39,6 εκ. κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018, αντιπροσωπεύοντας το 96% του συνόλου της αξίας του ενεργητικού της Εταιρείας, ενώ το κέρδος από την αναπροσαρμογή της αξίας αυτών στη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, ανέρχεται σε € 1,7 εκ. και έχει καταχωρηθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

Ορισμένες βασικές παραδοχές που απαιτούν σημαντική κρίση, όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, περιλαμβανομένων των συντελεστών κεφαλαιοποίησης, οι κεφαλαιουχικές δαπάνες και τα λοιπά έξοδα διακράτησης αποτελούν τη βάση προσδιορισμού της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας. Επίσης, παράγοντες όπως η τοποθεσία κάθε ακινήτου, οι συνθήκες της αγοράς, το αναμενόμενο μελλοντικό έσοδο κάθε ακινήτου και η απόδοσή του στη λήξη των μισθωτικών συμβάσεων, έχουν άμεσο αντίκτυπο στον υπολογισμό της εύλογης αξίας του.

Επικεντρώσαμε την προσοχή μας και την ελεγκτική μας προσπάθεια στο θέμα αυτό λόγω της σημαντικότητας της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, όπως περιγράφεται ανωτέρω, και του γεγονότος ότι ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας τους εξαρτάται από ορισμένες βασικές παραδοχές που απαιτούν σημαντική

- Διαβάσαμε τη σύμβαση συνεργασίας μεταξύ των πιστοποιημένων εκτιμητών και της Εταιρείας για να εκτιμήσουμε τους όρους ανάθεσης της ως άνω εργασίας.
- Αξιολογήσαμε και επιβεβαιώσαμε την ανεξαρτησία των πιστοποιημένων εκτιμητών της Εταιρείας, τις ικανότητες και την αντικειμενικότητα τους. Δεν εντοπίστηκαν στοιχεία ή γεγονότα που να υποδεικνύουν ότι έχει επηρεαστεί η ανεξαρτησία των πιστοποιημένων εκτιμητών.
- Για τα επενδυτικά ακίνητα, επιβεβαιώσαμε ότι χρησιμοποιήθηκαν μέθοδοι αποτίμησης αποδεκτές από τα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης, οι οποίες κρίθηκαν κατάλληλες για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων την 31 Δεκεμβρίου 2018.
- Ελέγξαμε, σε δειγματοληπτική βάση, την ακρίβεια και τη συνάφεια των δεδομένων που παρασχέθηκαν από τη διοίκηση προς τους πιστοποιημένους εκτιμητές και τα οποία χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018. Τα δεδομένα αυτά περιλάμβαναν πληροφορίες μίσθωσης για κάθε ακίνητο, που προέκυψαν από τα υπογεγραμμένα μισθωτήρια συμβόλαια, καθώς και λοιπές πληροφορίες, όπως τα σχετικά συμβολαιογραφικά έγγραφα.
- Επιπλέον, χρησιμοποιήσαμε τις υπηρεσίες ειδικών εμπειρογνομόνων στην εκτίμηση ακινήτων, ούτως ώστε σε δειγματοληπτική βάση να αξιολογήσουμε την καταλληλότητα των μεθοδολογιών που εφαρμόστηκαν και την σχετικότητα των βασικών παραδοχών που υιοθετήθηκαν στις διενεργηθείσες αποτιμήσεις, όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, τα μισθώματα της αγοράς και η απόδοση στη λήξη των επιμέρους μισθωτικών συμβάσεων. Από τις ελεγκτικές μας διαδικασίες προέκυψε ότι οι διενεργηθείσες αποτιμήσεις βασίστηκαν σε εύλογες παραδοχές και σε κατάλληλα δεδομένα. Τα έσοδα από τη μίσθωση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας υποστηρίζονταν από τις υπάρχουσες συμβάσεις, ενώ τα προεξοφλητικά επιτόκια, τα μισθώματα της αγοράς και η απόδοση στη λήξη ήταν σύμφωνα με τις προσδοκίες μας που διαμορφώθηκαν με βάση τις υπάρχουσες συνθήκες της αγοράς.
- Επισκοπήσαμε τις διαδικασίες που εφάρμοσε η Εταιρεία και τις αντίστοιχες αποφάσεις του Διοικητικού της Συμβουλίου σχετικά με την αγορά νέων επενδυτικών ακινήτων. Επιβεβαιώσαμε το τίμημα αγοράς των νέων επενδυτικών ακινήτων με

κρίση.

- τα αντίστοιχα συμβόλαια αγοράς και επισκοπήσαμε την εύλογη αξία τους όπως προέκυψε από τους πιστοποιημένους εκτιμητές κατά την ημερομηνία απόκτησής τους. Συγκρίναμε το τίμημα αγοράς με την εύλογη αξία των αποκτηθέντων επενδυτικών ακινήτων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018, με σκοπό την αξιολόγηση της λογικότητας της μεταβολής.
- Τέλος, διαπιστώσαμε ότι οι γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στη σημείωση 6 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ήταν κατάλληλες και σύμφωνες με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40.

### Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, που περιέχονται στην προβλεπόμενη από το Ν. 3556/2007 Ετήσια Οικονομική Έκθεση, είναι οι Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), τις οποίες λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στο παρόν τμήμα της Έκθεσής μας, δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από τον Κωδ. Ν. 2190/1920, και ότι έχει συνταχθεί η προβλεπόμενη από το άρθρο 43ββ του Κωδ. Ν. 2190/1920 Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχο μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2018 αντιστοιχούν στις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις,
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του Κωδ. Ν. 2190/1920,
- Η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που αναφέρονται στις περιπτώσεις γ' και δ' της παραγράφου 1 του άρθρου 43ββ του Κωδ. Ν. 2190/1920.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «BriQ Properties A.E.E.A.Π.» και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου και στις Άλλες Πληροφορίες, τις οποίες λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

## **Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 2190/1920, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητες της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητες της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

### **Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις

σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Επιπλέον, δηλώνουμε προς τους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας περί ανεξαρτησίας και γνωστοποιούμε προς αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και τα σχετικά μέτρα προστασίας, όπου συντρέχει περίπτωση.

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου και ως εκ τούτου αποτελούν τα κύρια θέματα ελέγχου. Περιγράφουμε τα θέματα αυτά στην έκθεση ελεγκτή.

## **Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων**

### **1. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου**

Η γνώμη μας επί των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι συνεπής με την προβλεπόμενη από το άρθρο 11 του Κανονισμού ΕΕ 537/2014 Συμπληρωματική Έκθεσή μας προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας.

### **2. Διορισμός Ελεγκτή**

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την υπ' αριθ. 33100-07/10/2016 συμβολαιογραφική πράξη έγκρισης του καταστατικού ίδρυσης της Εταιρείας. Με την από 19/4/2018 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας επανεκλεγήκαμε ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018, συμπληρώνοντας τρία χρόνια αδιάλειπτης ελεγκτικής εργασίας.

Αθήνα, 25 Φεβρουαρίου 2019

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Πράιςγουωτερχαους Κούπερς  
Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία  
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές  
Λεωφ. Κηφισίας 268  
152 32 Χαλάνδρι  
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Δημήτρης Σούρμπης  
ΑΜ ΣΟΕΛ 16891»



### 3.2.1.2 1ο εξάμηνο 2019

#### **«Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «BriQ Properties A.E.E.A.Π.»

#### **Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης**

##### **Εισαγωγή**

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας BriQ Properties A.E.E.A.Π. (η «Εταιρεία») της 30<sup>ης</sup> Ιουνίου 2019 και τις σχετικές συνοπτικές καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξάμηνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο «ΔΛΠ 34»). Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε συμπέρασμα επί της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

##### **Εύρος Επισκόπησης**

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Επισκόπησης (ΔΠΑΕ) 2410 “Επισκόπηση ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που διενεργείται από τον ανεξάρτητο ελεγκτή της οντότητας”. Η επισκόπηση της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στην υποβολή διερευνητικών ερωτημάτων κυρίως σε πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για χρηματοοικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Η επισκόπηση έχει ουσιαδώς μικρότερο εύρος από τον έλεγχο, ο οποίος διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και συνεπώς, δεν μας δίδει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα που θα μπορούσαν να εντοπιστούν σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου.

##### **Συμπέρασμα**

Με βάση την επισκόπησή μας, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας έκανε να πιστεύουμε ότι η συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιαστή άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

#### **Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων**

Η επισκόπησή μας δεν εντόπισε ουσιώδη ασυνέπεια ή σφάλμα στις δηλώσεις των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και στις πληροφορίες της εξαμηνιαίας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 5 του Ν. 3556/2007, σε σχέση με τη συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

Αθήνα, 10 Σεπτεμβρίου 2019

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Δημήτρης Σούρμης

ΑΜ ΣΟΕΛ 16891

ΠράιςγουωτερχαουςΚούπερς

Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία

Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές

Λεωφ. Κηφισίας 268

152 32 Χαλάνδρι

ΑΜ ΣΟΕΛ 113»

Η Εταιρεία δηλώνει ότι εξ' όσων γνωρίζει, είναι σε θέση να βεβαιώσει ότι τα ανωτέρω πορίσματα έχουν αναπαραχθεί πιστά και δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

Η ανωτέρω έκθεση ελέγχου της ελεγκτικής εταιρείας PwC για την Χρήση 2018, καθώς και η έκθεση επισκόπησης για το Α' εξάμηνο 2019, μαζί με τις αντίστοιχες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2018 και του 1ου εξαμήνου 2019, των οποίων αποτελούν αναπόσπαστο μέρος, θα πρέπει να διαβάζονται συναρτήρσει αυτών. Οι εν λόγω πληροφορίες αποτελούν μέρος της ετήσιας οικονομικής έκθεσης για τη Χρήση 2018, καθώς και της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης για Α' εξάμηνο 2019, οι οποίες βρίσκονται διαθέσιμες:

- στην Εταιρεία, Υπηρεσία Εξυπηρέτησης Μετόχων (Αρμόδιος: Δημήτρης Παπαδιαμαντόπουλος, τηλ. 211 999 4762),
- στην ιστοσελίδα της BriQ Properties (<http://www.briqproperties.gr/el/financial-results>),
- και στην ιστοσελίδα του Χ.Α. (<http://www.helex.com/el/web/guest/company-fin.-statements/-/select-company/1394>).

### 3.2.2 Φορολογικός έλεγχος

Στις 03.09.2018 η Εταιρεία έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης χωρίς παρατηρήσεις για τη χρήση 2017 από το νόμιμο ελεγκτή PwC, όπως προβλέπεται από το αρ.65Α του ν. 4174/2013. Για τη χρήση 2018, ο φορολογικός έλεγχος διενεργήθηκε επίσης από την PwC και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό για την εν λόγω χρήση εκδόθηκε την 28.08.2019 χωρίς παρατηρήσεις.

Για τις παραπάνω αναφερόμενες χρήσεις και κατά την ενδεχόμενη διενέργεια φορολογικού ελέγχου (από τις Δημόσιες Αρχές), η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιαστικές αλλαγές στις φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας, όπως αυτές απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και ως εκ τούτου, δεν έχει σχηματίσει σχετικές προβλέψεις.

## 3.3 Πληροφορίες για τη BriQ Properties

### • Άδεια – Σύσταση – Εισαγωγή στο Χ.Α.

Η Εταιρεία εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η οποία της έχει χορηγήσει άδεια λειτουργίας ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 με την υπ' αριθμ. 3/757/31.5.2016 απόφαση του Δ.Σ. της. Η Εταιρεία έχει επίσης αδειοδοτηθεί, ως Ο.Ε.Ε. με εσωτερική διαχείριση (δυνάμει της ίδιας ως άνω υπ' αρ. 3/757/31.5.2016 απόφασης του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς), σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτωσης (β) της παραγράφου 1 του άρθρου 5 του Ν. 4209/2013.

Κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 2778/1999, κατόπιν της έκδοσης της άδειας λειτουργίας, η Εταιρεία συστάθηκε στις 21.10.2016 με την επωνυμία «BriQ Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» και με το διακριτικό τίτλο «BriQ Properties Α.Ε.Ε.Α.Π.» σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο δυνάμει της συμβολαιογραφικής πράξης σύστασης υπ' αριθμ. 33100/7.10.2016, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την υπ' αριθμ. 33141/21.10.2016 συμβολαιογραφική πράξη διόρθωσης.

Στην αγγλική γλώσσα η επωνυμία της είναι «BriQ Properties Real Estate Investment Company» και ο διακριτικός της τίτλος «BriQ Properties R.E.I.C.».

Η διάρκεια της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της, έχει οριστεί για πενήντα έτη από την 21.10.2016 (ημερομηνία καταχώρισης της απόφασης για τη σύστασή της στο Γ.Ε.ΜΗ.).

Η χώρα σύστασης της Εταιρείας είναι η Ελλάδα και η έδρα της βρίσκεται στο Δήμο Καλλιθέας του Νομού Αττικής και τα γραφεία της επί της οδού Αλ. Πάντου 25, Τ.Κ. 176 71, Καλλιθέα (τηλ. 211 999 1631).

Η Εταιρεία είναι καταχωρισμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 140330201000. Ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) της Εταιρείας είναι 213800TBZBVWRUAOPV78.

Στις 31.07.2017 ξεκίνησε η διαπραγμάτευση του συνόλου των 11.921.531 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €2,33 εκάστης, της Εταιρείας στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. στον κλάδο «Ακίνητη Περιουσία» στην κατηγορία «Α.Ε.Ε.Α.Π. Επαγγελματικών Χώρων». Σημειώνεται ότι η από 06.09.2019 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας, ενέκρινε την ονομαστική μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με μείωση της ονομαστικής αξίας εκάστης κοινής ονομαστικής μετοχής από €2,33 σε €2,10, σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν. 4548/2018.

- **Ιστοσελίδα**

Η ιστοσελίδα της Εταιρείας είναι (<http://www.briqproperties.gr>). Επισημαίνεται ότι οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην ιστοσελίδα δεν αποτελούν μέρος του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, εκτός εάν οι εν λόγω πληροφορίες είναι ενσωματωμένες στο Ενημερωτικό Δελτίο μέσω παραπομπής (βλ. Ενότητα 3.15 «Διαθέσιμα έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου).

- **Νομοθεσία**

Η εν γένει λειτουργία της Εταιρείας διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 για τις ανώνυμες εταιρείες, από τις διατάξεις των άρθρων 21-31 του Ν. 2778/1999 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει και τις διατάξεις του Ν. 4209/2013, όπως ισχύουν. Αναλυτικότερα, το θεσμικό πλαίσιο που αφορά στη λειτουργία της Εταιρείας παρατίθεται στην Ενότητα 3.3.2 «Θεσμικό Πλαίσιο».

### **3.3.1 Αντικείμενο δραστηριότητας**

Αποκλειστικός σκοπός της Εταιρείας είναι η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας και γενικώς η διενέργεια επενδύσεων, όπως αυτές προβλέπονται στο άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, όπως αυτός εκάστοτε ισχύει. Η Εταιρεία έχει επίσης αδειοδοτηθεί, σύμφωνα με το Ν. 4209/2013, ως Ο.Ε.Ε. με εσωτερική διαχείριση (υπ' αρ. 3/757/31.5.2016 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς).

Η Εταιρεία διευρύνει διαρκώς τις δραστηριότητές της εντός της αγοράς ακινήτων και σε συνδυασμό με το Ν. 4141/2013, ο οποίος δίνει τη δυνατότητα στην Εταιρεία να επεκτείνει τις δραστηριότητές της εξετάζοντας επενδυτικές ευκαιρίες σύμφωνα με την εγκεκριμένη από το Δ.Σ. επενδυτική πολιτική της Εταιρείας. Στόχος της Εταιρείας είναι η δημιουργία σταθερής και συνεχής ροής εσόδων προς διανομή στους Μετόχους και η δημιουργία υπεραξίας για τους Μετόχους της από την αύξηση των τιμών των ακινήτων χαρτοφυλακίου της Εταιρείας που μπορεί να προέλθει από την καλύτερευση των συνθηκών στην αγορά ακινήτων και από την ανάπτυξη και ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας.

Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την επενδυτική πολιτική της BriQ Properties και το επενδυτικό της χαρτοφυλάκιο παρατίθενται στις Ενότητες 3.3.3 «Επενδυτικοί Στόχοι και Πολιτική» και 3.3.4.1 «Συνοπτική περιγραφή του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας» αντίστοιχα.

### 3.3.2 Θεσμικό πλαίσιο

#### A. Γενικό Πλαίσιο Λειτουργίας των Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα

Οι ελληνικές ανώνυμες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) ιδρύονται, αδειοδοτούνται και λειτουργούν σύμφωνα με τα άρθρα 21 – 31 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π. και τις οικείες διατάξεις του Ν. 4209/2013, όπως εκάστοτε ισχύουν. Τα ζητήματα που δεν προβλέπονται στο Νόμο Α.Ε.Ε.Α.Π. διέπονται από τις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018 για τις ανώνυμες εταιρείες.

Εκτός από την ελληνική χρηματιστηριακή νομοθεσία που εφαρμόζεται σε όλες τις εισηγμένες εταιρείες, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υπόκεινται επίσης στις αποφάσεις που εκδίδει ο Υπουργός Οικονομικών κατ' εξουσιοδότηση του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., καθώς και η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς κατ' εξουσιοδότηση του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π. και του Ν. 4514/2018 (ο οποίος ενσωμάτωσε στο ελληνικό δίκαιο την Οδηγία 2014/65/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 15<sup>ης</sup> Μαΐου 2014 για τις αγορές χρηματοπιστωτικών μέσων), όπως ισχύουν, συμπεριλαμβανομένων των αποφάσεων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς υπ' αρ. 7/249/25.7.2002, 7/259/19.12.2002, 8/259/19.12.2002 (ως ισχύει κατόπιν τροποποιήσεων δυνάμει των υπ' αρ. 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.7.2016 αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς), 13/350/31.8.2005 και 4/452/1.11.2007, ενώ εφαρμογής τυγχάνει και η Εγκύκλιος αρ. 43 που εξέδωσε η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Σύμφωνα με το Νόμο Α.Ε.Ε.Α.Π. και τις ειδικότερες διατάξεις αυτού, ο αποκλειστικός σκοπός της Α.Ε.Ε.Α.Π. είναι η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, δικαιώματος αγοράς ακινήτου δια προσυμφώνου και γενικώς η διενέργεια επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π.

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. αδειοδοτούνται και εποπτεύονται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και αναφορικά με τις εταιρικές τους υποθέσεις από τις αρμόδιες Περιφερειακές Υπηρεσίες (Δ/νσεις Α.Ε. & Εμπορίου) ενώ, μετά την εισαγωγή τους στο Χ.Α., από το Υπουργείο Ανάπτυξης και Επενδύσεων.

#### B. Βασικές διατάξεις για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα

- **Ελάχιστο Μετοχικό Κεφάλαιο**

Σύμφωνα με το άρθρο 21 παράγραφος 2 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούνται να έχουν ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο ύψους €25.000.000 που εισφέρεται ολοσχερώς κατά τη σύστασή τους. Το ύψος του ποσού αυτού μπορεί να μεταβάλλεται με απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. εκδίδουν υποχρεωτικά ονομαστικές μετοχές.

- **Επιτρεπόμενες επενδύσεις και περιορισμοί στις επενδύσεις των Α.Ε.Ε.Α.Π.**

Το άρθρο 22 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π. αναφέρει τις επενδύσεις στις οποίες μια Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορεί να προβεί, με την επιφύλαξη των περιορισμών που επίσης αναφέρονται στο εν λόγω άρθρο. Πιο συγκεκριμένα, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορούν να επενδύουν αποκλειστικά:

1. τουλάχιστον 80% ενεργητικού τους σε ακίνητη περιουσία, δικαιώματα, μετοχές ή μερίδια σε ακίνητη περιουσία,
2. σε καταθέσεις και μέσα χρηματαγοράς, δηλαδή σε κατηγορίες μέσων που αποτελούν συνήθως αντικείμενο διαπραγμάτευσης στη χρηματαγορά όπως έντοκα γραμμάτια, αποδεικτικά κατάθεσης και εμπορικά γραμμάτια εξαιρουμένων των μέσων πληρωμής,
3. σε άλλα κινητά και ακίνητα που εξυπηρετούν λειτουργικές ανάγκες της Α.Ε.Ε.Α.Π., τα οποία δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν σωρευτικά, κατά την απόκτησή τους, το δέκα τοις εκατό (10%) του ενεργητικού της.

Για τους σκοπούς καθορισμού των επιτρεπόμενων επενδύσεων Α.Ε.Ε.Α.Π., «ακίνητο» ή «ακίνητη περιουσία» σημαίνει κάθε είδους ακίνητα που ευρίσκονται στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος-μέλος της ΕΕ και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου («ΕΟΧ») ή σε τρίτο κράτος, σύμφωνα με την περίπτωση 3) κατωτέρω, τα οποία οι Α.Ε.Ε.Α.Π. αποκτούν κατά πλήρη ή ψιλή κυριότητα ή επί των οποίων συστήνεται επικαρπία υπέρ των Α.Ε.Ε.Α.Π. (εκτός από τις περιπτώσεις όπου ο Νόμος Α.Ε.Ε.Α.Π. ρητά επιτρέπει να επενδύσουν σε άλλης μορφής δικαιώματα επί ακίνητης περιουσίας), και

- 1) τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως:

- α) επαγγελματική στέγη, για εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικώς των ξενοδοχειακών εγκαταστάσεων, της τουριστικής κατοικίας και των μαρίνων ελλιμενισμού, ή και
  - β) κατοικίες με σκοπό την εκμετάλλευσή τους, συμπεριλαμβανομένης της εξοχικής κατοικίας, μόνα τους ή από κοινού με άλλα ακίνητα. Το σύνολο των επενδύσεων της Α.Ε.Ε.Α.Π. σε ακίνητα οικιστικού σκοπού, κατά το χρόνο κτήσεως, πρέπει να είναι κατώτερο του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) του συνόλου των επενδύσεών της.
- 2) Είναι υπό ανέγερση, συμπεριλαμβανομένων των οικοπέδων επί των οποίων έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής ακινήτου, αποπεράτωση, επισκευή, αναπαλαίωση, συντήρηση ή μεταβολή χρήσης, εφόσον μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τους ανωτέρω υπό περίπτωση 1) σκοπούς, σύμφωνα με αναλυτικό πρόγραμμα για την κατάρτιση του οποίου είναι υπεύθυνο το Διοικητικό Συμβούλιο της Α.Ε.Ε.Α.Π. και που κοινοποιείται στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και στα οποία επιπλέον είναι δυνατόν να ολοκληρωθούν οι ανωτέρω εργασίες εντός 36 μηνών από την έκδοση της οικοδομικής άδειας, εφόσον η άδεια εκδοθεί από την Α.Ε.Ε.Α.Π. μετά την απόκτηση του ακινήτου από αυτή. Αν η άδεια προϋπήρχε, το χρονικό διάστημα των 36 μηνών ισχύει από την ημερομηνία απόκτησης του ακινήτου από την Α.Ε.Ε.Α.Π. Σε περίπτωση αναθεώρησης της άδειας, το ανωτέρω διάστημα παρατείνεται έως τη λήξη ισχύος της αναθεώρησης. Σε περίπτωση που το έργο προβλέπεται να ολοκληρωθεί σε διαδοχικές φάσεις λόγω του μεγέθους του, το ανωτέρω διάστημα θα αφορά στην πρώτη φάση του έργου. Τα έξοδα των ανωτέρω εργασιών για τα ακίνητα της κατηγορίας αυτής δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν, στο σύνολό τους, το σαράντα τοις εκατό (40%) επί του συνόλου των επενδύσεων της εταιρείας σε ακίνητη περιουσία, όπως αυτή θα έχει διαμορφωθεί μετά την ολοκλήρωση των εργασιών. Το πρόγραμμα του πρώτου εδαφίου αναφέρει το χρονικό διάστημα εντός του οποίου προβλέπεται να ολοκληρωθούν οι ανωτέρω εργασίες και αναλυτική πρόβλεψη των εξόδων που συνδέονται με αυτές.
- 3) Ευρίσκονται σε τρίτο κράτος εκτός Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ). Στην περίπτωση αυτή, τα ακίνητα αυτά θα πρέπει να μπορούν να χρησιμοποιηθούν άμεσα για τους σκοπούς που αναφέρονται στην περίπτωση 1) ανωτέρω, και η αξία τους στο σύνολό τους δεν θα πρέπει να υπερβαίνει το είκοσι τοις εκατό (20%) του συνόλου των επενδύσεων της Α.Ε.Ε.Α.Π. σε ακίνητα.
- 4) Οικόπεδα εντός και εκτός σχεδίου στα οποία δύνανται να ανεγερθούν κτίσματα που μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τους σκοπούς που αναφέρονται στην περίπτωση 1) ανωτέρω και για τα οποία δύνανται να εκδοθεί άδεια οικοδομής μετά την απόκτησή τους από την Α.Ε.Ε.Α.Π., η οποία υποχρεούται να υποβάλλει αίτηση για την έκδοση της εν λόγω άδειας εντός 5 ετών από την απόκτηση του οικοπέδου. Η αξία του συνόλου των οικοπέδων αυτών, πρέπει, κατά το χρόνο κτήσεως, να μην είναι ανώτερη του είκοσι πέντε (25%) των συνολικών επενδύσεων της Α.Ε.Ε.Α.Π.

Ο Νόμος Α.Ε.Ε.Α.Π. επιτρέπει ακόμα τις ακόλουθες επενδύσεις στις Α.Ε.Ε.Α.Π. (με τις παρακάτω αναφερόμενες προϋποθέσεις):

- 1) δικαιώματα από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων των περιπτώσεων 1) και 2) ανωτέρω,
- 2) δικαιώματα επιφανείας επί δημοσίων κτημάτων (αρ. 18 παρ. 1 Ν. 3986/2011), μακροχρόνιες (διάρκειας κατ'ελάχιστον 20 ετών) μισθώσεις και παραχωρήσεις χρήσης ή εμπορικής εκμετάλλευσης ακινήτων των περιπτώσεων 1) και 2) ανωτέρω, όπως, ενδεικτικά, εκτάσεων για ανέγερση ξενοδοχειακών και εν γένει τουριστικού ενδιαφέροντος εγκαταστάσεων, μαρίνων ελλιμενισμού, εκτάσεων δυνάμενων να υπαχθούν σε προνομιακό ή ιδιαίτερο καθεστώς δόμησης και οικιστικής ανάπτυξης, εκτάσεων ιδιαίτερου φυσικού κάλλους των οποίων η αξιοποίηση είναι επιτρεπτή υπό ιδιαίτερους όρους, εμπορικών ακινήτων, βιομηχανικών ακινήτων,
- 3) απαιτήσεις προς απόκτηση ακίνητης περιουσίας, καθώς και δικαιωμάτων, μετοχών ή μεριδίων σε ακίνητη περιουσία κατά την έννοια των περιπτώσεων 1) έως 4) ανωτέρω και της παρούσας παραγράφου βάσει συμβολαιογραφικών προσυμφώνων ή συμβατικών κειμένων αντιστοίχου τύπου ως προς τη δεσμευτικότητα των μερών ανάλογα με το εφαρμοστέο δίκαιο, υπό την προϋπόθεση ότι έχει συμβατικός διασφαλισθεί:
  - α) το μέγιστο τίμημά τους,
  - β) ο μέγιστος χρόνος κατάρτισης του οριστικού συμβολαίου, ο οποίος δύναται να παρατείνεται με αιτιολογημένη απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, κατόπιν εισήγησης της Επενδυτικής Επιτροπής,
  - γ) η προκαταβολή τιμήματος, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) του συνολικού τιμήματος, εφάπαξ ή με τμηματικές καταβολές και υπό την προϋπόθεση ότι η αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία καταβολής της προκαταβολής, όπως αυτή προσδιορίζεται από τακτικό

ανεξάρτητο εκτιμητή, είναι τουλάχιστον ίση με το σύνολο της δοθείσας ως το χρονικό αυτό σημείο προκαταβολής,

- δ) η ποινική ρήτρα του πωλητή, η οποία δεν μπορεί να υπολείπεται του εκατόν πενήντα τοις εκατό (150%) της προκαταβολής ή η λήψη από τον πωλητή εμπράγματων ή/και ενοχικών εξασφαλίσεων για το ίδιο ως ανωτέρω ποσοστό.

Ειδικά, προκειμένου περί ακινήτων της περίπτωσης 2) ανωτέρω, ο χρόνος έναρξης των εργασιών δεν μπορεί να απέχει χρονικό διάστημα μεγαλύτερο του έτους από την κατάρτιση του προσυμφώνου. Το χρονικό αυτό διάστημα μπορεί να παραταθεί για άλλους 12 μήνες με αιτιολογημένη απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Α.Ε.Ε.Α.Π., κατόπιν εισήγησης της Επενδυτικής Επιτροπής,

- 1) τουλάχιστον ογδόντα τοις εκατό (80%) των μετοχών ή μεριδίων εταιρείας (εξαιρουμένων των προσωπικών εταιρειών) με αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων, το σύνολο του παγίου κεφαλαίου της οποίας είναι επενδεδυμένο σε ακίνητη περιουσία ή/και δικαιώματα ή/ και απαιτήσεις ακίνητης περιουσίας, κατά την έννοια των περιπτώσεων 1), 2) και 3) ανωτέρω ή εταιρείας χαρτοφυλακίου,
- 2) σε μετοχές εταιρειών συμμετοχών αποκτώντας τουλάχιστον το ογδόντα τοις εκατό (80%) των μετοχών των εταιρειών αυτών, με την προϋπόθεση ότι αυτές οι εταιρείες επενδύουν αποκλειστικά σε εταιρείες της περίπτωσης 8) ανωτέρω,
- 3) τουλάχιστον δέκα τοις εκατό (10%) των μετοχών ή μεριδίων εταιρείας ή οργανισμού της περίπτωσης 11) κατωτέρω, εξαιρουμένων των προσωπικών εταιρειών, εφόσον:
  - α) σκοπός της εταιρείας ή του οργανισμού είναι η απόκτηση, διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων και παροχής υπηρεσιών άμεσα συνδεδεμένων και συναφών με τη χρήση, λειτουργία και εκμετάλλευση των ακινήτων αυτών, περιλαμβανομένης της διενέργειας επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά την έννοια του άρθρου 22 του Νόμου περί Α.Ε.Α.Π., και
  - β) σκοπός της συμμετοχής της Α.Ε.Ε.Α.Π. στο κεφάλαιο της εταιρείας ή του οργανισμού είναι η εφαρμογή κοινής επιχειρηματικής στρατηγικής ή στρατηγικών για την ανάπτυξη ακινήτου ή ακινήτων ελάχιστης αξίας τουλάχιστον δέκα εκατομμυρίων (10.000.000) ευρώ, σύμφωνα με επενδυτικό πρόγραμμα, που καταρτίζεται με ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας ή το αντίστοιχο διοικητικό όργανο σε περίπτωση άλλης εταιρικής μορφής ή εταιρείας άλλης χώρας ή οργανισμού, για το οποίο λαμβάνει γνώση το Διοικητικό Συμβούλιο της Α.Ε.Α.Π. και κοινοποιείται στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Το εν λόγω επενδυτικό πρόγραμμα, μαζί με έκθεση προόδου αυτού, εγκρίνεται ετησίως από το διοικητικό συμβούλιο της εταιρείας ή το αντίστοιχο όργανο σε περίπτωση άλλης εταιρικής μορφής ή εταιρείας άλλης χώρας ή οργανισμού και η σχετική έκθεση προόδου τίθεται υπόψη του Διοικητικού Συμβουλίου της Α.Ε.Ε.Α.Π., που τοποθετείται σχετικώς και αξιολογεί την πρόοδο του προγράμματος. Η σχετική έκθεση αξιολόγησης του Διοικητικού Συμβουλίου της Α.Ε.Ε.Α.Π. υποβάλλεται από την Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Σε περίπτωση που η Α.Ε.Ε.Α.Π. δεν ελέγχει την εταιρεία, η Α.Ε.Ε.Α.Π. μετέχει με τουλάχιστον ένα (1) μέλος με δικαίωμα ψήφου στο διοικητικό συμβούλιο της εταιρείας αυτής ή στο αντίστοιχο διοικητικό όργανο σε περίπτωση άλλης εταιρικής μορφής ή εταιρείας άλλης χώρας.

- 4) τουλάχιστον ογδόντα τοις εκατό (80%) των μετοχών ή μεριδίων: (αα) Οργανισμών Συλλογικών Επενδύσεων σε Κινητές Αξίες (ΟΣΕΚΑ) του Ν. 4099/2012 ή της Οδηγίας 2009/65/ΕΚ, με την προϋπόθεση ότι οι ΟΣΕΚΑ επενδύουν το ενεργητικό τους, αποκλειστικά ή κυρίως, σε κινητές αξίες εταιριών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία ή εταιριών διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων, (ββ) Α.Ε.Ε.Α.Π. ή αμοιβαίων κεφαλαίων ακίνητης περιουσίας του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π. ή σε αντίστοιχες εταιρίες ή αμοιβαία ή άλλα επενδυτικά κεφάλαια κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και (γγ) Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων (ΟΕΕ) του νόμου «Προσαρμογή της ελληνικής νομοθεσίας στην Οδηγία 2011/61/ΕΕ σχετικά με τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων και την Οδηγία 2011/89/ΕΕ σχετικά με τη συμπληρωματική εποπτεία των χρηματοπιστωτικών οντοτήτων που ανήκουν σε χρηματοπιστωτικούς ομίλους ετερογενών δραστηριοτήτων, μέτρα για την εφαρμογή του Κανονισμού (ΕΕ) 648/2012/ΕΕ περί εξωχρηματοπιστηριακών παραγώγων, κεντρικών αντισυμβαλλόμενων και αρχείων καταγραφής συναλλαγών και άλλες διατάξεις» ή της Οδηγίας 2011/61/ ΕΕ, υπό τις εξής προϋποθέσεις:

- i. έχουν λάβει άδεια λειτουργίας σε κράτος - μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης,
- ii. διέπονται από το δίκαιο κράτους - μέλους και εποπτεύονται από την αρμόδια εποπτική αρχή κράτους – μέλους, και
- iii. τα διαθέσιμα τους επενδύονται αποκλειστικά ή κυρίως σύμφωνα με το Νόμο περί Α.Ε.Ε.Α.Π.

Οι επενδύσεις της Α.Ε.Ε.Α.Π. σε μετοχές εταιριών των περιπτώσεων 8) και 9) ανωτέρω αφορούν και σε υπό σύσταση εταιρίες, υπό την προϋπόθεση ότι τα διαθέσιμα των εν λόγω υπό σύσταση εταιριών θα έχουν επενδυθεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στις εν λόγω περιπτώσεις εντός χρονικού διαστήματος 12 μηνών από την ημερομηνία επένδυσης της Α.Ε.Ε.Α.Π. Για τις επενδύσεις των υπό σύσταση εταιριών παρατίθεται αναλυτική αναφορά στην εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων της Α.Ε.Ε.Α.Π.

Η αξία του συνόλου των ακινήτων της Α.Ε.Ε.Α.Π., επί των οποίων αυτή δεν έχει πλήρη κυριότητα, πρέπει να είναι κατώτερη του είκοσι τοις εκατό (20%), κατά το χρόνο κτήσεως, του συνόλου των επενδύσεων της Α.Ε.Ε.Α.Π. Σε περίπτωση απόκτησης από την Α.Ε.Ε.Α.Π. δικαιωμάτων από χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, η αξία του συνόλου αυτών των δικαιωμάτων πρέπει να είναι κατώτερη, κατά το χρόνο κτήσεως, του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) του συνόλου των επενδύσεων της Α.Ε.Ε.Α.Π.

Η αξία κάθε ακινήτου κατά την έννοια των περιπτώσεων 1) έως 4) ανωτέρω και των περιπτώσεων 5), 6) και 7) ανωτέρω, το οποίο περιλαμβάνεται στις επενδύσεις της εταιρίας, πρέπει να είναι κατώτερη, κατά το χρόνο της απόκτησης ή της ολοκλήρωσης των εργασιών, βάσει του σχετικώς καταρτιζόμενου προγράμματος, του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της αξίας του συνόλου των επενδύσεων της.

Προκειμένου για επενδύσεις σε μετοχές θυγατρικών εταιριών, κατά την έννοια της περίπτωσης 8) ανωτέρω ή σε επενδυτικά κεφάλαια, κατά την έννοια της περίπτωσης 11) ανωτέρω, ο ανωτέρω περιορισμός ισχύει ως προς την αξία του κάθε ακινήτου που αποκτάται. Η επένδυση της Α.Ε.Ε.Α.Π. σε εταιρία της περίπτωσης 9) ανωτέρω πρέπει να είναι κατώτερη σε αξία ποσοστού είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) του συνόλου των επενδύσεων της Α.Ε.Ε.Α.Π.

#### • Αποτίμηση Επενδύσεων

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., οι Α.Ε.Ε.Α.Π. διενεργούν υποχρεωτικά περιοδική αποτίμηση αξίας του χαρτοφυλακίου επενδύσεών τους, καθώς και αποτίμηση σε περίπτωση απόκτησης/μεταβίβασης των περιουσιακών τους στοιχείων.

Περιοδική αποτίμηση αξίας λαμβάνει χώρα στο τέλος κάθε εταιρικής χρήσης από νόμιμο ελεγκτή, ο οποίος δεσμεύεται από την ειδική τακτική έκθεση που συντάσσεται κάθε φορά για το σκοπό αυτό από ανεξάρτητο εκτιμητή. Ο ανεξάρτητος εκτιμητής και ο νόμιμος ελεγκτής πρέπει να ορίζονται με απόφαση της γενικής συνέλευσης των μετόχων της Α.Ε.Ε.Α.Π. Η αποτίμηση αξίας των κινητών αξιών στο επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των Α.Ε.Ε.Α.Π. πρέπει να συντάσσεται σύμφωνα με τα κριτήρια που τίθενται στην απόφαση υπ' αρ. 13/350/31.8.2005 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Εκτός από τις ετήσιες αποτιμήσεις, συγκεκριμένες επενδύσεις (ή μεταβιβάσεις) Α.Ε.Ε.Α.Π. υπόκεινται σε συγκεκριμένες εκτιμήσεις από τον ως άνω ανεξάρτητο νόμιμο εκτιμητή. Πιο συγκεκριμένα, επενδύσεις σε ακίνητα ή σε δικαίωμα επί ακινήτου των περιπτώσεων 1) έως 4) και 5) έως 7) ανωτέρω, καθώς και η επένδυση σε ακίνητα από εταιρείες των περιπτώσεων 8) και 10) ανωτέρω, το ακίνητο ή οι ανωτέρω μετοχές υπόκεινται σε εκτίμηση από τον ανεξάρτητο νόμιμο εκτιμητή πριν την απόκτησή τους από την Α.Ε.Ε.Α.Π. Η αποτίμηση πρέπει να λαμβάνει υπόψη όλα τα γεγονότα που μέχρι την ημερομηνία ένταξης της ακίνητης περιουσίας στο χαρτοφυλάκιο επενδύσεων της Α.Ε.Ε.Α.Π. θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αξία της συγκεκριμένης ακίνητης περιουσίας.

Η αποτίμηση αυτή είναι δεσμευτική. Το τίμημα που καταβάλλεται ή εισπράττεται από την Α.Ε.Ε.Α.Π. για την απόκτηση ή την εκποίηση της ακίνητης περιουσίας ή του δικαιώματος επί ακινήτου ή των ανωτέρω μετοχών επιτρέπεται να είναι υψηλότερο ή χαμηλότερο, αντιστοίχως, μέχρι πέντε τοις εκατό (5%) από την αξία τους, όπως αυτή έχει προσδιοριστεί από τον εκτιμητή.

Η αποτίμηση της αξίας των κινητών και ακινήτων που αποκτά η Α.Ε.Ε.Α.Π. για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών της αναγκών, κάθε φορά που απαιτείται τέτοια αποτίμηση, γίνεται με βάση τις σχετικές διατάξεις του Ν. 4548/2018.

- **Εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων**

Σύμφωνα με το άρθρο 25 του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π., η Α.Ε.Ε.Α.Π. δημοσιεύει στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων των διαθεσίμων της, με χωριστή αναφορά στις κατηγορίες επενδύσεων. Η κατάσταση περιλαμβάνει την περιγραφή κάθε ακινήτου, το σκοπό για τον οποίο προορίζεται να χρησιμοποιηθεί, την εμπορική του αξία, σε σχέση με την αντικειμενική, εφόσον έχει οριστεί αυτή, καθώς και οποιοδήποτε άλλο στοιχείο κρίνεται χρήσιμο για να επιτρέψει την αξιολόγηση των επενδύσεων της εταιρίας.

Η εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων βασίζεται σε έκθεση ανεξάρτητου εκτιμητή και ελέγχεται από νόμιμο ελεγκτή. Υποβάλλεται στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και αναρτάται στην ιστοσελίδα της εταιρίας και της αγοράς, στην οποία αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης οι μετοχές της.

Το περιεχόμενο της εξαμηνιαίας έκθεσης πρέπει να περιλαμβάνει τα στοιχεία που προβλέπονται στην υπ' αρ. 8/259/19.12.2002 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

Αναφορικά με την κατάσταση επενδύσεων της Εταιρείας κατά την 30.06.2019, βλ. Ενότητα 3.3.6 «Κατάσταση επενδύσεων».

- **Υποχρεωτική Ασφαλιστική Κάλυψη**

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π. και την απόφαση υπ' αρ. 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, τα ακίνητα στα οποία επενδύει η Α.Ε.Ε.Α.Π., άμεσα ή έμμεσα, μέσω θυγατρικών της, ασφαλίζονται υποχρεωτικά για ορισμένους κινδύνους, για ποσό ίσο τουλάχιστον με το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημιάς ή, σε περίπτωση ολικής καταστροφής, για ποσό ίσο με την πλήρη εμπορική αξία αυτής της ιδιοκτησίας ή το πλήρες κόστος αντικατάστασης (ανοικοδόμησης της οικοδομής).

Επιπρόσθετα, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. πρέπει να διαθέτουν ασφάλιση αστικής ευθύνης έναντι τρίτων, που να καλύπτει ζημιές και σωματικές βλάβες τρίτων καθώς και ασφάλιση για απώλεια χρήσης του ακινήτου (ενοικίων) για περίοδο δώδεκα (12) τουλάχιστον μηνών.

Εάν πρόκειται να πραγματοποιηθούν εργασίες για την αποπεράτωση ή τη συντήρηση ή την αναπαλαίωση ή την αλλαγή χρήσης ή την αποκατάσταση προξενηθεισών ζημιών σε κάποιο από τα ακίνητά τους, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. οφείλουν να διαθέτουν ασφάλιση κατά των κινδύνων ανέγερσης με σκοπό να καλυφθούν ενδεχόμενες υλικές ζημιές και σωματικές βλάβες που θα προξενηθούν σε τρίτους. Στο βαθμό που προσλαμβάνονται εργολάβοι για τη διεκπεραίωση των εργασιών αυτών, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούνται επίσης να λάβουν εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης και κάλυψης προκαταβολών από αυτούς τους εργολάβους.

Αναφορικά με τα ασφαλιστήρια συμβόλαια των ακινήτων της, η Εταιρεία δηλώνει ότι συμμορφώνεται με τις διατάξεις του άρθρου 22 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., όπως ισχύει, και της απόφασης υπ' αρ. 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (βλ. Ενότητα 3.14.2 «Λοιπές Συμβάσεις»).

- **Πιστώσεις και Δάνεια**

Σύμφωνα με το άρθρο 26 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., οι Α.Ε.Ε.Α.Π. επιτρέπεται να λαμβάνουν δάνεια και πιστώσεις, για ποσά τα οποία, συνολικά, δεν πρέπει να ξεπερνούν το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) του ενεργητικού τους (στο εν λόγω ποσοστό δεν συνυπολογίζονται τα δάνεια που αναφέρονται στην επόμενη παράγραφο). Το σύνολο των δανείων που λαμβάνονται για την αποπεράτωση ακινήτων της Α.Ε.Ε.Α.Π. ή των ακινήτων των οντοτήτων στις οποίες επενδύει δεν θα πρέπει να ξεπερνά το ποσό που προβλέπεται στο πρόγραμμα εργασιών αποπεράτωσης, επισκευής ή ανακαίνισης, το οποίο καταρτίζεται σύμφωνα με το άρθρο 22 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π.

Κατ' εξαίρεση, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορούν να συνάπτουν δάνεια και να λαμβάνουν πιστώσεις για την απόκτηση ακινήτων που θα χρησιμοποιήσουν για τις λειτουργικές τους ανάγκες, εφόσον το ύψος των δανείων και πιστώσεων, στο σύνολό τους, δεν υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) της αξίας του συνόλου των ιδίων κεφαλαίων της Α.Ε.Ε.Α.Π. μειούμενων κατά το συνολικό ποσό των επενδύσεών της σε ακίνητα.

Για την εξασφάλιση των δανείων και πιστώσεων αυτών επιτρέπεται να συνιστώνται βάρη επί των αποκτηθέντων ακινήτων.

Αναφορικά με τα εμπράγματα βάρη επί των ακινήτων της Εταιρείας δυνάμει των συμβάσεων δανείων και πιστώσεων που έχει συνάψει, βλ. σχετικά Ενότητα 3.3.4.3 «Εμπράγματα βάρη – Εμπράγματα εξασφαλίσεις».

- **Χρήση Θεματοφύλακα**

Σύμφωνα με το άρθρο 24 του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π., οι επενδύσεις της Α.Ε.Ε.Α.Π. φυλάσσονται κατά την έννοια του Ν. 4209/2013 σε πιστωτικό ίδρυμα ή άλλο οργανισμό που εκ του νόμου μπορεί να παρέχει υπηρεσίες θεματοφύλακα, που είναι εγκατεστημένο και λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα. Ο διορισμός του θεματοφύλακα



αποδεικνύεται με γραπτή σύμβαση. Ο θεματοφύλακας διασφαλίζει γενικά την κατάλληλη παρακολούθηση των ταμειακών ροών της εταιρείας και ειδικότερα ότι όλες οι πληρωμές που πραγματοποιούνται από επενδυτές ή για λογαριασμό επενδυτών έχουν εισπραχθεί.

Ο θεματοφύλακας μπορεί να αναθέτει τη φύλαξη κινητών αξιών σε άλλα πρόσωπα σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3371/2005. Η εταιρεία και ο θεματοφύλακας ενεργούν κατά την άσκηση των καθηκόντων τους με αμεροληψία, εντιμότητα, επαγγελματισμό, ανεξαρτησία και προς το συμφέρον της εταιρείας και των επενδυτών της. Ο θεματοφύλακας ευθύνεται έναντι της Α.Ε.Ε.Α.Π. και των μετόχων της για κάθε πταίσμα κατά την ενάσκηση των καθηκόντων του.

Η Εταιρεία ως Διαχειριστής Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων υπάγεται και στις ειδικότερες διατάξεις του Ν. 4209/2013 άρθρο 21 αναφορικά με το διορισμό του θεματοφύλακα.

Η Εταιρεία έχει διορίσει ως θεματοφύλακα την ανώνυμη τραπεζική εταιρεία με την επωνυμία «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.», που εδρεύει στην Αθήνα (Διεύθυνση: Αιόλου 86, Αθήνα, Τ.Κ. 105 59 – τηλ. επικοινωνίας 210 334100 – 210 9477866 – Ιστοσελίδα: [www.nbg.gr](http://www.nbg.gr)), με ημερομηνία σύστασης στην Ελλάδα την 30.3.1841 και διάρκεια μέχρι την 27.2.2053, με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 000237901000 και κωδικό αριθμό οντότητας (LEI) 5UMCZOEYKCVFAW8ZLO05, η λειτουργία της οποίας διέπεται από το Ν. 4548/2018, καθώς και το εκάστοτε ισχύον νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο (για περισσότερες πληροφορίες, βλ. Ενότητα 3.14.2 «Λοιπές Συμβάσεις»).

- **Μερίσματα**

Σύμφωνα με το άρθρο 27 του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π., οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούνται να διανείμουν τουλάχιστον πενήντα τοις εκατό (50%) των ετησίων καθαρών προς διανομή κερδών τους στους μετόχους τους, σε ετήσια βάση. Τα κέρδη που σχετίζονται με την υπεραξία από την πώληση ακινήτων δεν συμπεριλαμβάνονται στη διανομή.

Εξαιρετικά, επιτρέπεται η διανομή χαμηλότερου ποσοστού, εντός των ορίων του Ν. 4548/2018, ή η μη διανομή μερίσματος από την εταιρεία με απόφαση Γενικής Συνέλευσης εφόσον το Καταστατικό της περιέχει σχετική πρόβλεψη είτε προς σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από λοιπά έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου είτε προς δωρεάν διανομή μετοχών προς τους μετόχους, με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου κατά τις διατάξεις του Ν. 4548/2018.

Σύμφωνα με το άρθρο 161 του Ν. 4548/2018 το ελάχιστο μέρισμα ορίζεται σε ποσοστό τριάντα πέντε τοις εκατό (35%) των καθαρών κερδών μετά από αφαίρεση της κράτησης για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού και των λοιπών πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, υπό την επιφύλαξη του άρθρου 159 του Ν. 4548/2018.

- **Μεταβίβαση ακινήτων Α.Ε.Ε.Α.Π.**

Σύμφωνα με το άρθρο 28 του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π. απαγορεύεται η μεταβίβαση ακινήτων, τα οποία η Α.Ε.Ε.Α.Π. κατέχει άμεσα ή έμμεσα, μέσω θυγατρικών της, σε μετόχους της Α.Ε.Ε.Α.Π. που κατέχουν, άμεσα ή έμμεσα, μέσω συνδεδεμένων προσώπων ή μέσω προσώπων που ελέγχονται από αυτά ποσοστό τουλάχιστον πέντε τοις εκατό (5%) του μετοχικού κεφαλαίου της Α.Ε.Ε.Α.Π., σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, γενικούς διευθυντές ή διευθυντές της, συζύγους και συγγενείς τους μέχρι και τρίτου βαθμού εξ' αίματος ή εξ' αγχιστείας, καθώς και σε ελεγχόμενα από αυτούς νομικά πρόσωπα.

Μεταβίβαση ακινήτων σε άλλες συνδεδεμένες με την Α.Ε.Ε.Α.Π. εταιρείες επιτρέπεται μόνο κατόπιν προηγούμενης άδειας της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

- **Απαιτήσεις Εταιρικής Διακυβέρνησης**

Σύμφωνα με το άρθρο 24 παράγραφος 4 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., οι Α.Ε.Ε.Α.Π. οφείλουν να συμμορφώνονται με τους κανόνες εταιρικής διακυβέρνησης που εφαρμόζονται στις εισηγμένες εταιρείες από τη σύστασή τους.

## **Γ. Άλλες διατάξεις σχετικές με τη λειτουργία των Α.Ε.Ε.Α.Π.**

- **Νόμος σχετικά με τους Οργανισμούς Εναλλακτικών Επενδύσεων**

Οι ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούνται να αδειοδοτηθούν ως Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων σύμφωνα με τον Ν. 4209/2013, ο οποίος ενσωμάτωσε την Οδηγία 2011/61/ΕΚ σχετικά με τους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων. Ως Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. είναι υποχρεωμένες να συμμορφώνονται με διάφορες οργανωτικές απαιτήσεις διαφάνειας και κανόνες διεξαγωγής επιχειρηματικής δραστηριότητας, να υιοθετούν και να εφαρμόζουν διάφορες πολιτικές και

διαδικασίες σχετικά με ζητήματα όπως η διαχείριση ρίσκου, η διαχείριση ρευστότητας, η σύγκρουση συμφερόντων, οι αποτιμήσεις, η ανάθεση λειτουργιών τους σε τρίτα μέρη, η κανονιστική συμμόρφωση, ο εσωτερικός έλεγχος και οι αποδοχές, καθώς επίσης θα πρέπει να συμμορφώνονται με συνεχείς κεφαλαιακές υποχρεώσεις και υποχρεώσεις διαφάνειας, υποβολής εκθέσεων και παροχής πληροφόρησης.

#### **Δ. Φορολόγηση των Α.Ε.Ε.Α.Π.**

Η ακόλουθη ανάλυση αποτελεί μια γενική σύνοψη της τρέχουσας νομοθεσίας και πρακτικής της διοίκησης (συμπεριλαμβανομένων των ερμηνευτικών οδηγιών αυτής) σχετικά με τη φορολόγηση των Α.Ε.Ε.Α.Π., δίχως να επιχειρείται η κάλυψη όλων των πτυχών της, καθώς και ειδικών ζητημάτων. Οι επενδυτές θα πρέπει να συμβουλευτούν τους φορολογικούς συμβούλους, σχετικά με την φορολόγηση των Α.Ε.Ε.Α.Π. καθώς και τις συνολικές συνέπειες που αυτή έχει για τις τους Μετοχές, δυνάμει του ελληνικού φορολογικού δικαίου. Αυτή η περίληψη βασίζεται στο ελληνικό φορολογικό δίκαιο ή/και στην πρακτική (ερμηνευτικές οδηγίες) κατά την ημερομηνία αυτού του Ενημερωτικού Δελτίου, με την επιφύλαξη αλλαγών στο νόμο ή/και στην πρακτική που επήλθαν μετά την παραπάνω ημερομηνία, οι οποίες θα μπορούσαν να έχουν αναδρομικό αποτέλεσμα. Δε θα ανανεωθεί αυτή η σύνοψη για να απεικονίσει τυχόν αλλαγές στο νόμο και, αν οποιαδήποτε αλλαγή επέλθει, η πληροφόρηση αυτής της περίληψης ενδέχεται να μην ισχύει.

Πιο συγκεκριμένα, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υπόκεινται σε ειδικό φόρο (εφεξής «φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.») ο οποίος εξαντλεί την φορολογική υποχρέωση των Α.Ε.Ε.Α.Π. και των μετόχων τους, όσον αφορά την φορολογία εισοδήματος. Ο φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π. επιβάλλεται κάθε εξάμηνο· ο συντελεστής του ορίζεται σε 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς), προσαυξημένου κατά 1% και υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στις εξαμηνιαίες καταστάσεις επενδύσεων που δημοσιεύονται από τις Α.Ε.Ε.Α.Π., σύμφωνα με τα οριζόμενα από τον Νόμο Α.Ε.Ε.Α.Π.. Ο ανωτέρω εξαμηνιαίος συντελεστής δεν μπορεί να είναι κατώτερος του 0,375%. Ο φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π. δηλώνεται και αποδίδεται όπως ορίζει ο Νόμος Α.Ε.Ε.Α.Π.. Επίσης, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. απαλλάσσονται του φόρου εισοδήματος για τα εισοδήματα από κινητές αξίες, υπό ορισμένες προϋποθέσεις, όπως ορίζει ο Νόμος Α.Ε.Ε.Α.Π.. Με ανάλογο τρόπο φορολογούνται και οι θυγατρικές εταιρείες των Α.Ε.Ε.Α.Π., εφόσον πληρούν ορισμένες προϋποθέσεις που ορίζει ο Νόμος Α.Ε.Ε.Α.Π. Η έκδοση μετοχών από μία Α.Ε.Ε.Α.Π., καθώς και η μεταβίβαση ακινήτων προς μία Α.Ε.Ε.Α.Π. απαλλάσσεται κάθε φόρου, τέλους, εισφοράς, δικαιώματος ή επιβάρυνσης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Νόμο Α.Ε.Ε.Α.Π., όπως ενδεικτικά του Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων ή του τέλους χαρτοσήμου. Όμως, η μεταβίβαση ακινήτων από μία Α.Ε.Ε.Α.Π. προς τρίτο πρόσωπο υπόκειται σε Φόρο Μεταβίβασης Ακινήτων. Οι Α.Ε.Ε.Α.Π., καθώς και οι θυγατρικές αυτών που πληρούν τα κριτήρια που ορίζει ο Νόμος Α.Ε.Ε.Α.Π., απαλλάσσονται του Ειδικού Φόρου Ακινήτων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 15 κ.επ. του ν. 3091/2002.

#### **3.3.3 Επενδυτικοί στόχοι και πολιτική**

Η επενδυτική πολιτική και στρατηγική της Εταιρείας σχεδιάζεται από την Επενδυτική Επιτροπή και εγκρίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Συγκεκριμένα, η Επενδυτική Επιτροπή είναι αρμόδια να εισηγείται προς το Διοικητικό Συμβούλιο ή να αποφασίζει εφόσον έχει σχετική εξουσιοδότηση από το Διοικητικό Συμβούλιο για τη διαμόρφωση και υλοποίηση της επενδυτικής στρατηγικής της Εταιρείας, την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων, τη ρευστοποίηση υφιστάμενων, καθώς και τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου της λαμβάνοντας υπόψη τις εκάστοτε συνθήκες και ευκαιρίες της αγοράς.

Η επενδυτική πολιτική και στρατηγική της Εταιρείας διαμορφώνεται στο πλαίσιο των διατάξεων του Ν. 2778/1999, ως ισχύει, ο οποίος προβλέπει τα είδη των επιτρεπόμενων επενδύσεων για τις Α.Ε.Α.Α.Π.

Η επενδυτική πολιτική και στρατηγική της Εταιρείας επικαιροποιείται και τροποποιείται από την Επενδυτική Επιτροπή (και ακολούθως εγκρίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας), στο πλαίσιο του επιχειρηματικού σχεδιασμού της Εταιρείας, τυχόν εξελίξεων στο μακροοικονομικό περιβάλλον και των διατάξεων της ισχύουσας νομοθεσίας που διέπει της Α.Ε.Ε.Α.Π. (βλ. Ενότητα 3.3.2 «Θεσμικό Πλαίσιο»)

Στόχος της Εταιρείας είναι ο εντοπισμός, η αξιολόγηση και η αξιοποίηση επενδυτικών ευκαιριών στον εγχώριο κλάδο της ακίνητης περιουσίας, σύμφωνα με την επενδυτική πολιτική της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη

παράλληλα, το μακροοικονομικό περιβάλλον της χώρας μετά την παρατεταμένη περίοδο δυσμενών οικονομικών συνθηκών, τη σημαντική υποχώρηση των τιμών των ακινήτων την τελευταία δεκαετία στην Ελλάδα αλλά και τις τελευταίες θετικές εξελίξεις στην Ελληνική οικονομία και την κτηματαγορά.

Η επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας έχει ως απώτερο στόχο τη δημιουργία σταθερής και συνεχούς ροής εσόδων προς διανομή στους μετόχους και την αύξηση της αξίας της Εταιρείας όπως αυτή εκφράζεται από την Εσωτερική Αξία Μετοχής (NAV), την κερδοφορία και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας, με βάση:

- α) Την αύξηση του μεγέθους του επενδυτικού χαρτοφυλακίου της
- β) Τη διατήρηση υψηλής μισθωτικής απόδοσης του χαρτοφυλακίου, λαμβάνοντας υπόψη τις επικρατούσες συνθήκες στην εγχώρια αγορά ακινήτων και τις αποδόσεις της αγοράς
- γ) Την αύξηση της διασποράς του ρίσκου διευρύνοντας την πελατειακή της βάση με φερέγγυους και αξιόπιστους μισθωτές καθώς και το είδος των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της
- δ) Την ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου της εκμεταλλεώμενη πιθανές δυνατότητες περαιτέρω ανάπτυξης των ακινήτων της καθώς και μετατροπής ή/και ανακαίνισης αυτών.

Η επενδυτική πολιτική της Εταιρείας στοχεύει στην απόκτηση επαγγελματικών ακινήτων αποκλειστικά στην Ελλάδα με έμφαση στους γραφειακούς χώρους, αποθήκες και εμπορευματικά κέντρα (logistics) και μεσαίου κυρίως μεγέθους ξενοδοχεία. Η Εταιρεία εξετάζει, ανά περίπτωση, και επενδύσεις σε εμπορικά καταστήματα εφόσον βρίσκονται σε κύριους οδικούς άξονες ή/και σε εμπορικές αγορές μεγάλων πόλεων υψηλής προβολής και εμπορικότητας και εφόσον αυτά πληρούν τα επενδυτικά της κριτήρια, τα οποία περιγράφονται κατωτέρω.

Για την αξιολόγηση των ανωτέρω επενδυτικών ευκαιριών, η Εταιρεία θα λαμβάνει υπόψη, κυρίως, τη μισθωτική αξία του ακινήτου και τη δυνατότητα να παράγει μακροπρόθεσμα σταθερές ταμειακές ροές, την αξιοπιστία και την φερεγγυότητα των μισθωτών του, τους όρους μίσθωσης, την τοποθεσία του ακινήτου, την υφιστάμενη κατάσταση και ποιότητα σχεδιασμού του κτηρίου, την ελκυστική απόδοση και την αποτίμηση κατά το χρόνο απόκτησης.

Παρόλο που η Εταιρεία στοχεύει σε επενδυτικά ακίνητα εισοδήματος που πληρούν τα παρακάτω επενδυτικά κριτήρια, παράλληλα διακρίνει ότι εμφανίζονται επενδυτικές ευκαιρίες σε κενά ακίνητα που χρειάζονται επισκευή και επανατοποθέτηση στην αγορά, οι οποίες μπορούν να προσφέρουν σημαντική υπεραξία στο συνολικό ποσό της επένδυσης. Η Εταιρεία σκοπεύει να εξετάσει και τέτοιες επενδύσεις, ως μέρους του χαρτοφυλακίου της, οι οποίες εκτιμά ότι θα αποφέρουν μελλοντικές υψηλές μισθωτικές αποδόσεις αλλά και υπεραξία επί του συνολικού ποσού της επένδυσης.

Η Εταιρεία από τη σύστασή της έως και σήμερα, έχει επενδύσει κυρίως σε επαγγελματικά ακίνητα στους τομείς των γραφειακών χώρων, αποθηκευτικών χώρων και εμπορευματικών κέντρων (logistics) καθώς και σε ξενοδοχεία σε τουριστικούς προορισμούς. Επιπλέον, διαθέτει ένα (1) εμπορικό κατάστημα και ένα (1) κτίριο το οποίο λειτουργεί ως Μονάδα Φροντίδας Ηλικιωμένων. Όλες οι επενδύσεις που έχει πραγματοποιήσει η Εταιρεία είναι σύμφωνες με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999, ως ισχύει (βλ. Ενότητα «3.3.2 Θεσμικό πλαίσιο»).

Παρά το γεγονός ότι η Εταιρεία στοχεύει στη διατήρηση των ακινήτων της για σχετικά μακρά χρονική περίοδο, προκειμένου να μεγιστοποιήσει την αξία του χαρτοφυλακίου της, ενδέχεται να προχωρήσει σε πώληση κάποιων από τα ακίνητα της. Η περίοδος διακράτησης των ακινήτων θα εξαρτάται από διάφορους παράγοντες, όπως μεταξύ άλλων, οι επικρατούσες συνθήκες της αγοράς, η σύνθεση του χαρτοφυλακίου της, οι στρατηγικοί της στόχοι, η διαχρονική απόδοση του ακινήτου και η κατάσταση του κάθε ακινήτου. Σε κάθε περίπτωση, σύμφωνα με την ισχύουσα κατά την ημερομηνία του παρόντος νομοθεσία, οι Α.Ε.Α.Π υποχρεούνται να μην μεταβιβάσουν τα ακίνητα στα οποία έχουν επενδύσει τα διαθέσιμά τους, πριν από την πάροδο τουλάχιστον δώδεκα (12) μήνες από την απόκτησή τους (εξαιρουμένων των ακινήτων που μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως κατοικίες με σκοπό την εκμετάλλευσή τους καθώς και των ακινήτων υπό ανέγερση), σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 2778/1999, ως ισχύει.

Αναφορικά με το ρυθμιστικό καθεστώς της Εταιρείας, βλ. σχετικά Ενότητα 3.3.2 «Θεσμικό Πλαίσιο».

## Επενδυτικά Κριτήρια

### **A. Αγορά Ακινήτων**

Για την αγορά ενός ακινήτου η Εταιρεία αξιολογεί εν γένει το κατά πόσον η εξεταζόμενη επενδυτική επιλογή συνάδει με το στρατηγικό σχέδιο της και ενδυναμώνει το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο της, με βάση τα παρακάτω επιμέρους κριτήρια:

- 1) Τύπος ακινήτου:** Οι επιλέξιμοι τύποι ακινήτων περιλαμβάνουν:
  - α) Γραφειακούς χώρους, κυρίως αυτοτελή κτίρια, αλλά και οριζόντιες ιδιοκτησίες εφόσον έχουν σημαντικό μέγεθος και βρίσκονται σε περιοχές υψηλής ζήτησης γραφείων
  - β) Αποθηκευτικούς χώρους και εμπορευματικά κέντρα (logistics)
  - γ) Ξενοδοχεία μεσαίου κυρίως μεγέθους σε τουριστικούς προορισμούς αλλά και σε πόλεις με τουριστικό ενδιαφέρον
  - δ) Εμπορικά καταστήματα συμπεριλαμβανομένων των υπεραγορών (π.χ. supermarkets, big boxes)
  - ε) Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας (πχ. Μονάδες Φροντίδας Ηλικιωμένων)
  - στ) Οικόπεδα που κατά την κρίση της Εταιρείας είτε προσφέρονται για ανάπτυξη και εκμίσθωση με ευνοϊκούς όρους επί τη βάση δεσμευτικών συμβάσεων μίσθωσης είτε αυξάνουν την αξία των ήδη υπαρχόντων ακινήτων της Εταιρείας (πχ. όμορα οικόπεδα)
- 2) Γεωγραφική θέση ακινήτου** Η Εταιρεία έχει ως καταστατικό σκοπό να επενδύει αποκλειστικά στην Ελλάδα. Οι επιλέξιμες γεωγραφικές περιοχές είναι:
  - α) Νομός Αττικής
  - β) Νομός Θεσσαλονίκης
  - γ) Άλλα αστικά κέντρα στην Ελλάδα στα οποία οι συνθήκες της τοπικής κτηματαγοράς σε συνδυασμό με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου επιτρέπουν ευνοϊκές προβλέψεις κερδοφορίας και ανάπτυξης.
  - δ) Περιοχές με τουριστικό ενδιαφέρον και κατάλληλες υποδομές
- 3) Τοποθεσία ακινήτου:** Εξετάζεται η προβολή του ακινήτου, κυρίως σε περιπτώσεις εμπορικών καταστημάτων, καθώς και εάν βρίσκεται σε κύρια ή δευτερεύουσα εμπορική αγορά. Στην περίπτωση γραφειακών χώρων μελετάται εάν βρίσκεται σε κύρια αγορά ζήτησης γραφειακών χώρων ενώ σε περιπτώσεις αποθηκευτικών χώρων και εμπορευματικών κέντρων έμφαση δίδεται και στην προσβασιμότητα από και προς το ακίνητο ανάλογα με τις απαιτήσεις που προκύπτουν από τη χρήση του.
- 4) Τρέχουσες μισθώσεις και εκτιμώμενη μισθωτική ικανότητα του ακινήτου:**
  - α) Εξετάζεται η αξιοπιστία και η φερεγγυότητα των μισθωτών και οι όροι των τυχόν υπαρχουσών μισθώσεων, καθώς και η δυνατότητα σύναψης νέων μισθώσεων με ευνοϊκούς όρους που θα πρέπει να συνάδουν με τη μισθωτική στρατηγική του συνολικού χαρτοφυλακίου και να ανταποκρίνονται στους αντίστοιχους αγοραίους.
  - β) Εξετάζεται το ποσοστό μισθωμένων χώρων και οι προοπτικές μίσθωσης τυχόν μη μισθωμένων χώρων.
  - γ) Εκτιμάται η προσδοκία αύξησης των μισθωμάτων είτε λόγω αγοραίας αξίας των μισθωμάτων είτε λόγω επένδυσης που δύναται να κάνει η Εταιρεία επί του ακινήτου.
  - γ) Η Εταιρεία αξιολογεί, επιλεκτικά και κατ' εξαίρεση, περιπτώσεις μη μισθωμένων ακινήτων τα οποία πωλούνται σε συμφέρουσες τιμές, εφόσον εκτιμήσει ότι, κατόπιν κάποιας επένδυσης από την Εταιρεία, το ακίνητο θα μπορεί να μισθωθεί σε καλούς όρους της αγοράς.
- 5) Ζητούμενη τιμή** σε σχέση με την εκτιμώμενη αξία, τις προοπτικές της αγοράς, τα κίνητρα του πωλητή, και τα προσδοκώμενα μισθώματα.
- 6) Νομική και τεχνική κατάσταση του ακινήτου** όσον αφορά:
  - α) την εγκυρότητα και αρτιότητα των τίτλων ιδιοκτησίας,
  - β) τη συμμόρφωση με τις κείμενες πολεοδομικές και κτιριολογικές διατάξεις,
  - γ) την ικανότητα και σκοπιμότητα τεχνικών βελτιώσεων με σκοπό την αύξηση της αξίας του
  - δ) τον σχεδιασμό του (π.χ. βιοκλιματική αρχιτεκτονική, πράσινα κτίρια)

Οι παραπάνω έλεγχοι και αναλύσεις θα εκπονούνται με τη συνδρομή εξωτερικών συμβούλων.

## **B. Ανάπτυξη Ακινήτων**

Η Εταιρεία λαμβάνει αποφάσεις για την αγορά ακινήτων που είναι ασκεπή οικόπεδα ή ημιτελή κτίρια, ή κτίρια χρήζοντα εκτενούς ανακαίνισης, αξιολογώντας το κατά πόσον η εξεταζόμενη επενδυτική επιλογή συνάδει με τους στρατηγικούς στόχους της Εταιρείας και δημιουργεί δυνατότητες ενδυνάμωσης του επενδυτικού χαρτοφυλακίου της, υπό τις κάτωθι προϋποθέσεις:

- Ύπαρξη δεσμευτικού ενδιαφέροντος από μελλοντικό μισθωτή για μίσθωση του συνόλου του ακινήτου ή σημαντικού μέρους αυτού,
- Ύπαρξη ή εύλογη δυνατότητα εξασφάλισης επαρκούς χρηματοδότησης (δανεισμός, ίδια κεφάλαια, συμμετοχή μισθωτού στην χρηματοδότηση με συμφωνία συμψηφισμού μισθωμάτων),
- Ικανότητα αποπεράτωσης κατασκευαστικών εργασιών εντός των χρονικών ορίων που τίθενται από τις σχετικές διατάξεις του Ν. 2778/1999 ως ισχύει,
- Ικανότητα παρακολούθησης και διοίκησης του έργου με ίδια ή δάνεια μέσα,
- Εκτιμώμενες χρηματορροές, αποδόσεις επί των επενδυμένων κεφαλαίων και μισθωτικές αποδόσεις που συνάδουν ή/και βελτιώνουν τις αντίστοιχες του τρέχοντος χαρτοφυλακίου επενδύσεων.

## **Χρηματοδότηση Επενδύσεων**

### **A. Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου**

Η Εταιρεία σκοπεύει να χρηματοδοτήσει την υλοποίηση του επενδυτικού της πλάνου, κατά το μεγαλύτερο μέρος του, μέσω της Αύξησης (βλ. Ενότητα 4.3 «Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Αντληθέντων Κεφαλαίων»).

### **B. Δανεισμός**

Σύμφωνα με το άρθρο 26 του Νόμου 2778/1999 ως ισχύει, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. επιτρέπεται να λαμβάνουν δάνεια και πιστώσεις, για ποσά τα οποία συνολικά δεν πρέπει να ξεπερνούν το 75% του ενεργητικού τους (στο εν λόγω ποσοστό δε λαμβάνονται υπόψιν τα δάνεια και οι πιστώσεις που λαμβάνουν οι Α.Ε.Ε.Α.Π. για την απόκτηση των ακινήτων που θα χρησιμοποιήσουν για τις λειτουργικές τους ανάγκες εφόσον το ύψος των δανείων και πιστώσεων, στο σύνολό τους, δεν υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) της αξίας του συνόλου των ιδίων κεφαλαίων της Α.Ε.Ε.Α.Π. μειούμενων κατά το συνολικό ποσό των επενδύσεών της σε ακίνητα). Αναφορικά με τις σχετικές νομοθετικές ρυθμίσεις, βλ. Ενότητα 3.3.2 «Θεσμικό Πλαίσιο».

Λαμβάνοντας υπόψη τον ανωτέρω περιορισμό, η Εταιρεία δύναται να εξετάσει την χρηματοδότηση των αναπτυξιακών της σχεδίων με νέο τραπεζικό δανεισμό. Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας ανήλθαν σε € 9.640 χιλ. την 31.12.2018 και σε € 13.064 χιλ. την 30.06.2019.

Ο δείκτης μόχλευσης της Εταιρείας «Συνολικός Δανεισμός προς Σύνολο Ενεργητικού», διαμορφώνεται σε 23,4% την 31.12.2018 και σε 28,9% την 30.06.2019 (βλ. Ενότητα 3.8.9 «Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης»).

### **Σκοπούμενες Επενδύσεις**

Η Εταιρεία θα χρησιμοποιήσει το σύνολο των καθαρών κεφαλαίων που θα αντληθούν από την Αύξηση για τη χρηματοδότηση της απόκτησης νέων ακινήτων, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, και σύμφωνα με την επενδυτική πολιτική και στρατηγική της μείον του ποσού του € 1 εκατ. το οποίο θα χρησιμοποιηθεί ως κεφάλαιο κίνησης και για την κάλυψη των σχετικών εξόδων για τις νέες επενδύσεις (βλ. αναλυτικά ενότητα 4.3 «Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Αντληθέντων Κεφαλαίων»).

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας - σημείο «Σκοπούμενες Επενδύσεις» έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία PwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, όπως περιγράφονται στην από 18.11.2019 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

### 3.3.4 Γενική επισκόπηση του από 30.06.2019 χαρτοφυλακίου της Εταιρείας

#### 3.3.4.1 Συνοπτική περιγραφή του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας

Την 30.06.2019 το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρείας αποτελείτο από δεκαέξι (16) ακίνητα συνολικής επιφάνειας 51.978, 9 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων κοινόχρηστων χώρων) και συνολικής εκτιμηθείσας αξίας €43.842 χιλ, όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές των εταιρειών «ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ε.Π.Ε.» και «HVS - HOSPITALITY CONSULTING SERVICES A.E.» (με ημερομηνία εκτίμησης 30.06.2019).

Το χαρτοφυλάκιο συνοπτικά, αποτελείται από 6 κτίρια γραφείων, 1 κτίριο γραφείων με ισόγεια καταστήματα (μικτής χρήσης), 4 κτίρια αποθηκευτικών χώρων (logistics), 1 κατάστημα, 2 ξενοδοχεία, 1 κτίριο κοινωνικής πρόνοιας και συγκεκριμένα Μονάδα Φροντίδας Ηλικιωμένων (εφεξής «Μ.Φ.Η.») (ειδικής χρήσης) και 1 οικόπεδο. Όλα τα ακίνητα της Εταιρείας βρίσκονται στην περιφέρεια του νομού Αττικής, με εξαίρεση τα δύο (2) ξενοδοχεία που βρίσκονται στην περιφέρεια του νομού Κυκλάδων, και συγκεκριμένα στην Πάρο και την Τήνο.

Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρείας έχει υψηλό ποσοστό πληρότητας (ορίζεται ως το σύνολο των μισθωμένων χώρων δια του συνόλου της εκμισθώσιμης επιφάνειας). Συγκεκριμένα στις 30.06.2019 το ποσοστό πληρότητας ανήλθε σε 95,0 % και τα συνολικά ετησιοποιημένα μισθώματα ανήλθαν σε € 2.791 χιλ.

Μισθωτές αποτελούν κυρίως οι εταιρείες του Ομίλου Quest, ο ξενοδοχειακός όμιλος Hotel Brain, καθώς επίσης και εταιρείες όπως η Pharmaserve – Lilly, ELPEDISON, Τειρεσίας Α.Ε., αλλά και ιδιώτες.

Η σταθμισμένη μέση διάρκεια των μισθωτικών συμβάσεων («Weighted Average Unexpired Lease Term - WAULT») της Εταιρείας κατά την 30.06.2019 είναι 8,6 έτη, ενώ διαμορφώθηκε σε 8,9 έτη κατά την 31.08.2019, οπότε και υπεγράφη η σύμβαση μίσθωσης για το ακίνητο επί της Ι. Γενναδίου 4, Αθήνα, Ν. Αττικής (ακίνητο επ' αριθμόν 13 κατωτέρω).

Σημειώνεται ότι, η Εταιρεία έχει το 100% της πλήρους κυριότητας επί του συνόλου των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της.

Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας κατά την 30.06.2019 συνοψίζεται ανά κατηγορία ακινήτου ως εξής:

Είδος Ακινήτου	Αριθμός Ακινήτων	Αποτίμηση Ανεξάρτητου Εκτιμητή 30.06.2019 (ποσά σε € χιλ.)	% συνόλου αξίας αποτίμησης	Συνολική Επιφάνεια Κτιρίων <sup>(3)</sup> (τ.μ.)	% συνόλου επιφάνειας κτιρίων	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.) <sup>(4)</sup>	% συνόλου Μ.Ε.Ε.	Πληρότητα <sup>(5)</sup> (%)	Ετησιοποιημένα Έσοδα <sup>(1)</sup> (ποσά σε € χιλ.)	% συνόλου ετησιοποιημένων εσόδων	Μικτή Απόδοση <sup>(2)</sup> (%)
Γραφεία	6	23.192	52,9%	21.221,2	40,8%	16.213,5	34,7%	90,0%	1.279	45,8%	5,5%
Αποθήκες	4	9.740	22,2%	20.113,2	38,7%	20.113,2	43,1%	100,0%	816	29,2%	8,4%
Καταστήματα	1	871	2,0%	168,4	0,3%	168,4	0,4%	100,0%	60	2,1%	6,9%
Ξενοδοχεία	2	7.100	16,2%	6.780,2	13,0%	6.780,2	14,5%	100,0%	490	17,5%	6,9%
Μικτής Χρήσης	1	1.400	3,2%	1.907,5	3,7%	1.618,8	3,5%	56,8%	65	2,3%	4,6%
Μ.Φ.Η. (ειδική χρήση)	1	1.289	2,9%	1.788,4	3,4%	1.788,4	3,8%	100,0%	82	2,9%	6,4%
Οικόπεδα	1	250	0,6%	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>16</b>	<b>43.842</b>	<b>100,0%</b>	<b>51.978,9</b>	<b>100,0%</b>	<b>46.682,5</b>	<b>100,0%</b>	<b>95,0%</b> <sup>(5)</sup>	<b>2.791</b>	<b>100,0%</b>	<b>6,4%</b>

Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

<sup>(1)</sup> Τα Ετησιοποιημένα Έσοδα υπολογίζονται ως το μηνιαίο μίσθωμα ανά μισθωτήριο συμβόλαιο κατά την 30.06.2019 πολλαπλασιασμένο επί 12

<sup>(2)</sup> Η Μικτή Απόδοση υπολογίζεται ως ο λόγος των Ετησιοποιημένων Εσόδων κατά την 30.06.2019 προς την Αξία Αποτίμησης της 30.06.2019

<sup>(3)</sup> Συμπεριλαμβανομένης επιφάνειας 428,3 τ.μ. επί της οδού Αργυρουπόλεως 2Α επί του οποίου η Εταιρεία έχει συνιδιοκτησία κατά 78%.

<sup>(4)</sup> Πλέον αποκλειστική χρήση χώρων συνολικής επιφάνειας 1.190,1 τ.μ. (558,45 τ.μ. στο ακίνητο επί της Αργυρουπόλεως 2Α, 70,08 τ.μ. στο ακίνητο επί της Αλεξάνδρου Πάντου 25 και 561,57 τ.μ. στο ακίνητο επί της Λ. Ποσειδώνος 42)

<sup>(5)</sup> Η πληρότητα υπολογίζεται ως ο λόγος της μισθωμένης επιφάνειας προς τη Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια

Οι πληροφορίες του ανωτέρω πίνακα διαμορφώνονται κατά την 31.08.2019, ήτοι κατόπιν της ενσωμάτωσης της σύμβασης μίσθωσης αναφορικά με το ακίνητο επί της οδού Ιωάννη Γενναδίου 4, Αθήνα (βλ. σχετικά Ενότητα 3.10 «Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Θέση της Εταιρείας»), ως εξής:

Είδος Ακινήτου	Αριθμός Ακινήτων	Πληρότητα <sup>(3)</sup> (%)	Ετησιοποιημένα Έσοδα <sup>(1)</sup> (ποσά σε € χιλ.)	% συνόλου ετησιοποιημένων εσόδων	Μικτή Απόδοση <sup>(2)</sup> (%)
Γραφεία <sup>(1)</sup>	6	100,0%	1.519	50,1%	6,6%
Αποθήκες	4	100,0%	816	26,9%	8,4%
Καταστήματα	1	100,0%	60	2,0%	6,9%
Ξενοδοχεία	2	100,0%	490	16,2%	6,9%
Μικτής Χρήσης	1	56,8%	65	2,1%	4,6%
Μ.Φ.Η. (ειδική χρήση)	1	100,0%	82	2,7%	6,4%
Οικόπεδα	1	-	-	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>16</b>	<b>98,5%</b> <sup>(3)</sup>	<b>3.032</b>	<b>100,0%</b>	<b>7,0%</b>

Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή

<sup>(1)</sup> Σημειώνεται ότι η υπάρχουσα χρήση του ακίνητου επί της Ι. Γενναδίου 4 είναι γραφεία και επομένως περιλαμβάνεται στην κατηγορία «Γραφεία». Το ακίνητο ωστόσο, βάσει της σύμβασης μίσθωσης της 30.08.2019 πρόκειται να μετατραπεί σε τουριστικό κατάλυμα.

<sup>(2)</sup> Η Μικτή Απόδοση υπολογίζεται ως ο λόγος των Ετησιοποιημένων Εσόδων κατά την 31.08.2019 προς την Αξία Αποτίμησης της 30.06.2019

<sup>(3)</sup> Η πληρότητα υπολογίζεται ως ο λόγος της μισθωμένης επιφάνειας προς τη Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια

Ακολουθως παρατίθεται η ανάλυση του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας ανά έτος κατασκευής και ανακαίνισης:

A/A	Ακίνητο	Έτος κατασκευής	Έτος Ανακαίνισης
1	Αργυρουπόλεως 2Α, Καλλιθέα, Αττικής	1974	1988, 1999, 2014-2016
2	Αλεξάνδρου Πάντου 19-23, Καλλιθέα, Αττικής	2008	-
3	Αλεξάνδρου Πάντου 25, Καλλιθέα, Αττικής	1992	-
4	Αλεξάνδρου Πάντου 27, Καλλιθέα, Αττικής	1998	2006
5	Λεωφόρος Κηφισού 119, Άγιος Ιωάννης Ρέντη, Αττικής	1963	2004
6	Λεωφόρος Κηφισού 125-127, Άγιος Ιωάννης Ρέντη, Αττικής	1961	1999, 2004
7	Λουτρού 65, Μενίδι, Αττικής	2000	2018
8	Λεωφόρος Κηφισίας 283, Κηφισιά, Αττικής	προ 1937	2018
9	Λεωφόρος Ποσειδώνος 42, Καλλιθέα, Αττικής	1972	1998, 1999, 2014-2016
10	Φιλελλήνων 18, Χαλάνδρι, Αττικής	1984, 1986	2016
11	Αλαμάνας 1, Μαρούσι, Αττικής	1986, 1989	-
12	Θέση Άγιος Γεώργιος, Νάουσα, Πάρος	1986, 1999, 2001	2017
13	Ιωάννη Γενναδίου 4, Αθήνα	1956	2019
14	Λεωφόρος Κηφισού 123, Άγιος Ιωάννης Ρέντη, Αττικής	1971	2019
15	Λεωφόρος Κηφισού 117, Άγιος Ιωάννης Ρέντη, Αττικής (οικόπεδο)	-	-
16	Θέση Άγιος Ιωάννης Πόρτο, Δύο Χωρία, Τήνος	1989	2018-2019

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.



Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται αναλυτικά το από 31.08.2019 χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας:

A/A	Διεύθυνση	Περιοχή / Νομός	Ημερομηνία Κτήσης	Αξία Κτήσης <sup>(3)</sup> (ποσά σε € χιλ.)	Τρέχουσα Χρήση	Μ.Ε.Ε. (τ.μ.)	Βασικός Μισθωτής	Πληρότητα <sup>(8)</sup> (%)	Ετησιοποιημένα Έσοδα <sup>(1)</sup> (ποσά σε € χιλ.)	Αποτίμηση Ανεξάρτητου Εκτιμητή 30.06.2019 <sup>(4)</sup> (ποσά σε € χιλ.)	Μικτή Απόδοση <sup>(2)</sup> (%)
1	Αργυρουπόλεως 2Α <sup>(5)</sup>	Καλλιθέα / Αττική	07.10.2016	3.860	Γραφεία	3.487,1	INFO QUEST TECHNOLOGIES A.E.B.E.	100,0%	302	4.021	7,5%
2	Αλ. Πάντου 19-23	Καλλιθέα / Αττική	07.10.2016	4.970	Γραφεία	3.819,7	UNISYSTEMS A.E.E.	100,0%	367	5.509	6,7%
3	Αλ. Πάντου 25 <sup>(6)</sup>	Καλλιθέα / Αττική	07.10.2016	5.802	Γραφεία	5.536,9	UNISYSTEMS A.E.E.	100,0%	412	5.824	7,1%
4	Αλ. Πάντου 27	Καλλιθέα / Αττική	07.10.2016	1.385	Γραφεία	866,5	ISQUARE A.E.	100,0%	97	1.309	7,4%
5	Λ. Κηφισού 119	Άγιος Ιωάννης Ρέντης / Αττική	07.10.2016	3.140	Αποθήκες / Logistics	6.113,5	INFO QUEST TECHNOLOGIES A.E.B.E.	100,0%	270	3.045	8,9%
6	Λ. Κηφισού 125-127	Άγιος Ιωάννης Ρέντης / Αττική	07.10.2016	4.050	Αποθήκες / Logistics	7.956,7	INFO QUEST TECHNOLOGIES A.E.B.E.	100,0%	340	4.080	8,3%
7	Λουτρού 65	Αχαρναί / Αττική	07.10.2016	1.659	Αποθήκες / Logistics	3.988,7	ΦΑΡΜΑΣΕΡΒ ΛΙΛΛΥ A.E.B.E.	100,0%	145	1.855	7,8%
8	Λ. Κηφισίας 283	Κηφισιά / Αττική	28.11.2017	768	Καταστήματα	168,4	ELPEDISON A.E.	100,0%	60	871	6,9%
9	Λ. Ποσειδώνος 42 <sup>(7)</sup>	Καλλιθέα / Αττική	14.12.2017	1.210	Κατάστημα και γραφεία	1.618,8	ΙΔΙΩΤΗΣ	56,8%	65	1.400	4,6%
10	Φιλελλήνων 18	Χαλάνδρι / Αττική	03.07.2018	1.043	Μ.Φ.Η. / Ειδικής Χρήσης	1.788,4	ΙΔΙΩΤΗΣ	100,0%	82	1.289	6,4%
11	Αλαμάνας 1	Μαρούσι / Αττική	27.07.2018	1.437	Γραφεία	874,1	ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ A.E.	100,0%	101	1.737	5,8%
12	Άγιος Γεώργιος	Νάουσα, Πάρος / Κυκλάδες	08.10.2018	3.553	Ξενοδοχεία	3.391,7	HOTEL KEYS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ A.E.	100,0%	268	4.100	6,5%
13	Ι. Γενναδίου 4	Αθήνα / Αττική	19.12.2018	4.841	Γραφεία	1.629,3	The Greek Foundation IKE	100,0%	241	4.792	5,0%
14	Λ. Κηφισού 123	Άγιος Ιωάννης Ρέντης / Αττική	24.12.2018	734	Αποθήκες / Logistics	2.054,3	INFO QUEST TECHNOLOGIES A.E.B.E.	100,0%	60	760	7,9%
15	Λ. Κηφισού 117	Άγιος Ιωάννης Ρέντης / Αττική	16.04.2019	253	Οικόπεδα	-	-	-	-	250	-

16	Άγιος Ιωάννης Πόρτο	Τήνος / Κυκλάδες	18.04.2019	3.004	Ξενοδοχεία	3.388,5	HOTEL KEYS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	100,0%	222	3.000	7,4%
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>				<b>41.710</b>		<b>46.682,5</b>		<b>98,5%<sup>(8)</sup></b>	<b>3.032</b>	<b>43.842</b>	<b>7,0%</b>

Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Στοιχεία από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή και επεξεργασία στοιχείων από την Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2019, για την οποία έχει εκδοθεί έκθεση ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

<sup>(1)</sup> Τα Ετησιοποιημένα Έσοδα υπολογίζονται ως το μηνιαίο μίσθωμα ανά μισθωτήριο συμβόλαιο κατά την 31.08.2019 πολλαπλασιασμένο επί 12

<sup>(2)</sup> Η Μικτή Απόδοση υπολογίζεται ως ο λόγος των Ετησιοποιημένων Εσόδων κατά την 31.08.2019 προς την Αξία Αποτίμησης της 30.06.2019

<sup>(3)</sup> Ως αξία κτήσης αναφέρεται το αντίτιμο που καταβάλλεται στον πωλητή για τη μεταβίβαση του ακινήτου πλέον συμβολαιογραφικών εξόδων, τελών μεταγραφής/καταχώρισης σε αρμόδια υποθηκοφυλακεία/κτηματολογικά γραφεία και τυχόν κόστους πολεοδομικής τακτοποίησης, προσθηκών ή βελτιώσεων

<sup>(4)</sup> Βάσει της Κατάστασης Επενδύσεων της 30.06.2019, για την οποία έχει εκδοθεί έκθεση ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή

<sup>(5)</sup> Η μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια του ακινήτου δεν περιέχει αποκλειστική χρήση κοινόχρηστων χώρων συνολικής επιφανείας 558,45 τ.μ.

<sup>(6)</sup> Η μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια του κτιρίου δεν περιέχει αποκλειστική χρήση κοινόχρηστων χώρων συνολικής επιφανείας 70,08 τ.μ. Τμήμα του πρώτου ορόφου του ακινήτου (111,86 τ.μ.) ιδιοχρησιμοποιείται από την Εταιρεία και συμπεριλαμβάνεται στην αποτίμηση ποσού € 5.824 χιλ. του πίνακα ανωτέρω. Η αξία εκτίμησης του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου την 30.06.2019 ανέρχεται σε € 188 χιλ.

<sup>(7)</sup> Η μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια του κτιρίου δεν περιέχει αποκλειστική χρήση κοινόχρηστων χώρων συνολικής επιφανείας 561,57 τ.μ.

<sup>(8)</sup> Η πληρότητα υπολογίζεται ως ο λόγος της μισθωμένης επιφανείας προς τη Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια.

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τα ετήσια ποσοστά αναπροσαρμογής των μισθώσεων της Εταιρείας κατά την 30.06.2019:

30.06.2019	Αριθμός μισθώσεων	Ετησιοποιημένα Έσοδα (ποσά σε € χιλ.)	% επί των συνολικών Ετησιοποιημένων Εσόδων
Δ.Τ.Κ	25	1.952	69,9%
Δ.Τ.Κ + 1%	8	673,4	24,1%
Χωρίς Αναπροσαρμογή	3	165,7	5,9%
<b>Σύνολο</b>	<b>36</b>	<b>2.791,1</b>	<b>100,0%</b>

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Ο πίνακας ανωτέρω διαμορφώνεται ως εξής κατά την 31.08.2019, ήτοι κατόπιν της ενσωμάτωσης της σύμβασης μίσθωσης αναφορικά με το ακίνητο επί της οδού Ιωάννη Γενναδίου 4, Αθήνα (βλ. σχετικά Ενότητα 3.10 «Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Θέση της Εταιρείας»):

31.08.2019	Αριθμός μισθώσεων	Ετησιοποιημένα Έσοδα (ποσά σε € χιλ.)	% επί των συνολικών Ετησιοποιημένων Εσόδων
Δ.Τ.Κ	25	1.952	64,4%
Δ.Τ.Κ + 1%	9	914,2	30,2%
Χωρίς Αναπροσαρμογή	3	165,7	5,5%
<b>Σύνολο</b>	<b>37</b>	<b>3.031,9</b>	<b>100,0%</b>

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει το έτος λήξης των μισθώσεων (με την παραδοχή ότι όλα θα λήξουν σύμφωνα με τα μισθωτήρια) κατά την 30.06.2019:

Έτος	% επί των Ετησιοποιημένων Εσόδων
2020	1,0%
2021	1,3%
2023	0,3%
2024	3,6%
2026	62,3%
2027	6,7%
2028	7,3%
2033	17,5%

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει το έτος λήξης των μισθώσεων (με την παραδοχή ότι όλα θα λήξουν σύμφωνα με τα μισθωτήρια) κατά την 31.08.2019, ήτοι κατόπιν της ενσωμάτωσης της σύμβασης μίσθωσης αναφορικά με το ακίνητο επί της οδού Ιωάννη Γενναδίου 4, Αθήνα (βλ. σχετικά Ενότητα 3.10 «Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Θέση της Εταιρείας»):

Έτος	% επί των Ετησιοποιημένων Εσόδων
2020	1,0%
2021	1,2%
2023	0,2%
2024	3,3%
2026	57,4%
2027	6,1%
2028	6,7%

Έτος	% επί των Ετησιοποιημένων Εσόδων
2033	16,1%
2034	7,9%

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τη σταθμισμένη μέση διάρκεια των μισθωτικών συμβάσεων («Weighted Average Unexpired Lease Term – WAULT») κατά την 30.06.2019:

Είδος Ακινήτου	Αριθμός Ακινήτων	Ετησιοποιημένα Έσοδα (ποσά σε € χιλ.)	% συνόλου (α)	WAULT ανά Κατηγορία (έτη) (β)	WAULT Συνολικό Χαρτοφυλάκιο (έτη) (α Χ β)
Γραφεία	6	1.279	45,8%	7,1	3,3
Αποθήκες	4	816	29,2%	7,7	2,2
Καταστήματα	1	60	2,1%	8,6	0,2
Ξενοδοχεία	2	490	17,5%	14,5	2,5
Μικτής Χρήσης	1	65	2,3%	1,6	0,0
Μ.Φ.Η. (ειδική χρήση)	1	82	2,9%	9,3	0,3
Οικόπεδα	1	-	-	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>16</b>	<b>2.791</b>	<b>100,0%</b>	<b>-</b>	<b>8,6</b>

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει τη σταθμισμένη μέση διάρκεια των μισθωτικών συμβάσεων (“Weighted Average Unexpired Lease Term”) κατά την 31.08.2019, ήτοι κατόπιν της ενσωμάτωσης της σύμβασης μίσθωσης αναφορικά με το ακίνητο επί της οδού Ιωάννη Γενναδίου 4, Αθήνα (βλ. σχετικά Ενότητα 3.10 «Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Θέση της Εταιρείας»):

Είδος Ακινήτου	Αριθμός Ακινήτων	Ετησιοποιημένα Έσοδα (ποσά σε € χιλ.)	% συνόλου (α)	WAULT ανά Κατηγορία (έτη) (β)	WAULT Συνολικό Χαρτοφυλάκιο (έτη) (α Χ β)
Γραφεία	6	1.279	45,8%	8,3	4,2
Αποθήκες	4	816	29,2%	7,5	2,0
Καταστήματα	1	60	2,1%	8,4	0,2
Ξενοδοχεία	2	490	17,5%	14,3	2,3
Μικτής Χρήσης	1	65	2,3%	1,5	0,0
Μ.Φ.Η. (ειδική χρήση)	1	82	2,9%	9,1	0,2
Οικόπεδα	1	-	-	-	-
<b>Σύνολο</b>	<b>16</b>	<b>2.791</b>	<b>100,0%</b>	<b>-</b>	<b>8,9</b>

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

### 3.3.4.2 Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων της Εταιρείας

- **Χαρτοφυλάκιο Ακινήτων 30.06.2019**

Ακολούθως περιγράφονται τα βασικά χαρακτηριστικά των ακινήτων του από 30.06.2019 χαρτοφυλακίου της Εταιρείας:

#### 1. Αργυρουπόλεως 2Α, Καλλιθέα, Αττικής – κτίριο γραφείων

Το ακίνητο είναι εξώροφο κτίριο γραφείων το οποίο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου 1.179,64 τ.μ. Αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και από πέντε (5) υπέρ το ισόγειο ορόφους που χρησιμοποιούνται ως χώροι γραφείων.

Το κτίριο αποτελείται από δέκα (10) οριζόντιες ιδιοκτησίες, εκ των οποίων οι εννέα (9) αποτελούν ιδιοκτησία της Εταιρείας και αντιπροσωπεύουν το 78% της συνιδιοκτησίας, ενώ μία ιδιοκτησία (αποθήκη υπογείου και κατάσταση του ισογείου) ανήκει στην Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E. και στεγάζεται κατάσταση της τράπεζας. Η συνολική επιφάνεια του κτιρίου, μη συμπεριλαμβανομένης της ανωτέρω οριζόντιας ιδιοκτησίας που ανήκει στην Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E., έχει συνολικό εμβαδόν 3.915,33 τ.μ.

Το ακίνητο είναι εκμισθωμένο στις εταιρείες: Info Quest Technologies A.E.B.E., Uni Systems M.A.E., Quest Ενεργειακή Κτηματική A.E.B.E., QuestOnline A.E., Quest Συμμετοχών A.E., και Wind Ελλάς Τηλεπικοινωνίες A.E.B.E..

Όλες οι εν λόγω συμβάσεις μίσθωσης, εκτός της Wind Ελλάς Τηλεπικοινωνίες A.E.B.E. έχουν διάρκεια δέκα (10) ετών με ημερομηνία έναρξης ισχύος εντός του 2016. Η σύμβαση μίσθωσης με τη Wind Ελλάς Τηλεπικοινωνίες A.E.B.E. έχει, κατόπιν δεκαετούς παράτασης, διάρκεια είκοσι δύο (22) ετών με ημερομηνία έναρξης ισχύος εντός του 2005.

Έτος Κατασκευής	1974
Έτος Κτήσης	2016
Εκτιμηθείσα Αξία από την «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ» 30.06.2019	€ 4.021 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	10.06.2019
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (Μ.Ε.Ε.)	3.487,1 τ.μ. *
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% Γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	6
Ποσοστό Πληρότητας	100,0%

\* Πλέον αποκλειστική χρήση κοινόχρηστων χώρων συνολικής επιφανείας 558,45 τ.μ.

Πηγή: Στοιχεία έκθεσης εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία αποτίμησης 30.06.2019, η οποία εκπονήθηκε από την εκτιμητική εταιρεία «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ», επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό-Ελεγκτή Λογιστή / Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

#### 2. Αλεξάνδρου Πάντου 19-23, Καλλιθέα, Αττικής - κτίριο γραφείων με υπόγειες θέσεις στάθμευσης

Το ακίνητο είναι αυτοτελές πεντάωρο κτίριο γραφείων με τρία υπόγεια, συνολικής επιφάνειας 6.806,03 τ.μ., εκ των οποίων επιφάνεια 3.425.87 τ.μ. αφορά σε ανωδομή και 3.380.16 τ.μ. σε τρία υπόγεια επίπεδα που διαθέτουν 54 υπόγειες θέσεις στάθμευσης. Στις ανωτέρω επιφάνειες περιλαμβάνονται κοινόχρηστοι χώροι συνολικής επιφανείας 2.986,36 τ.μ. καθώς το κτήριο ανήκει 100% στην Εταιρεία, ενώ η συνολική επιφάνεια των οριζοντίων ιδιοκτησιών του κτηρίου είναι 3.819,67 τ.μ. Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το κτίριο γραφείων έχει συνολική έκταση 1.137,28 τ.μ.

Όλο το κτίριο εκμισθώνεται στην Uni Systems M.A.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με διάρκεια δέκα (10) ετών και ημερομηνία έναρξης ισχύος εντός του 2016.

Έτος Κατασκευής	2008
Έτος Κτήσης	2016
Εκτιμηθείσα Αξία από την «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ» 30.06.2019	€ 5.509 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	10.06.2019
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (Μ.Ε.Ε.)	3.819,7 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% Γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100,0%

Πηγή: Στοιχεία έκθεσης εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία αποτίμησης 30.06.2019, η οποία εκπονήθηκε από την εκτιμητική εταιρεία «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ», επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό-Ελεγκτή Λογιστή / Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

### 3. Αλεξάνδρου Πάντου 25, Καλλιθέα, Αττικής - κτίριο γραφείων με υπόγειες θέσεις στάθμευσης

Το ακίνητο είναι αυτοτελές εξώροφο επαγγελματικό κτίριο γραφειακών κυρίως χρήσεων με υπόγειες θέσεις στάθμευσης, αποθήκες και ένα κατάστημα ισογείου συνολικής επιφάνειας 6.637,42 τ.μ., εκ των οποίων 4.315,46 τ.μ. αφορούν την ανωδομή και 2.321,96 τ.μ. αφορούν δύο υπόγεια επίπεδα. Στην ανωτέρω επιφάνεια περιλαμβάνονται κοινόχρηστοι χώροι συνολικής επιφάνειας 1.100,55 τ.μ. καθώς το κτήριο ανήκει 100% στην Εταιρεία ενώ η συνολική επιφάνεια των οριζοντίων ιδιοκτησιών του κτηρίου είναι 5.536,87 τ.μ. Το οικοπέδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο έχει συνολική έκταση 1.160,98 τ.μ.

Η Εταιρεία ιδιοχρησιμοποιεί μέρος του πρώτου ορόφου, επιφάνειας 111,86 τ.μ., του συγκεκριμένου ακινήτου ως γραφεία.

Οι χώροι εκμισθώνονται στις εταιρείες: Quest Συμμετοχών Α.Ε., Info Quest Technologies Α.Ε.Β.Ε., iSquare Α.Ε., Uni Systems Μ.Α.Ε., iQbility Μ.Ε.Π.Ε., Wind Ελλάς Τηλεπικοινωνίες Α.Ε.Β.Ε., και Vodafone – Πάναφον Α.Ε. Τηλεπικοινωνιών. Όλες οι εν λόγω συμβάσεις μίσθωσης, εκτός της Wind Ελλάς Τηλεπικοινωνίες Α.Ε.Β.Ε. και της Vodafone – Πάναφον Α.Ε. Τηλεπικοινωνιών έχουν διάρκεια δέκα (10) ετών με έναρξη ισχύος εντός του 2016 (με την εξαίρεση ενός τμήματος χώρου που μισθώνεται στην εταιρεία Quest Συμμετοχών Α.Ε. και προστέθηκε στη σχετική μίσθωση εντός του 2017). Η σύμβαση μίσθωσης με τη Wind Ελλάς Τηλεπικοινωνίες Α.Ε.Β.Ε. έχει, κατόπιν δεκαετούς παράτασης, διάρκεια είκοσι δύο (22) ετών με έναρξη ισχύος εντός του 2005, ενώ η σύμβαση μίσθωσης με τη Vodafone – Πάναφον Α.Ε. Τηλεπικοινωνιών έχει διάρκεια δώδεκα (12) ετών με ημερομηνία έναρξης ισχύος εντός του 2011.

Έτος Κατασκευής	1992
Έτος Κτήσης	2016
Εκτιμηθείσα Αξία από την «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ» 30.06.2019	€5.824 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	10.06.2019
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (Μ.Ε.Ε.)	5.536,9 τ.μ. *
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% Γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	7
Ποσοστό Πληρότητας	100%

\* Πλέον αποκλειστική χρήση κοινόχρηστων χώρων συνολικής επιφάνειας 70,08 τ.μ.

Πηγή: Στοιχεία έκθεσης εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία αποτίμησης 30.06.2019, η οποία εκπονήθηκε από την εκτιμητική εταιρεία «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ», επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό-Ελεγκτή Λογιστή / Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

### 4. Αλεξάνδρου Πάντου 27, Καλλιθέα, Αττικής - κτίριο γραφείων με υπόγειες θέσεις στάθμευσης

Το ακίνητο είναι αυτοτελές πεντάωροφο επαγγελματικό κτίριο γραφειακών χρήσεων με υπόγειες θέσεις στάθμευσης και αποθήκες, συνολικής επιφάνειας 1.358,97 τ.μ., εκ των οποίων 830,55 τ.μ. αφορούν σε ανωδομή και 528,42 τ.μ. σε δύο υπόγεια επίπεδα, το οποίο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου έκτασης 233,84 τ.μ. Στην ανωτέρω

επιφάνεια περιλαμβάνονται κοινόχρηστοι χώροι συνολικής επιφάνειας 492,48 τ.μ. καθώς το κτήριο ανήκει 100% στην Εταιρεία, ενώ η συνολική επιφάνεια των οριζοντίων ιδιοκτησιών του κτηρίου είναι 866,49 τ.μ.

Οι χώροι εκμισθώνονται στις εταιρείες: iSquare A.E. και Uni Systems M.A.E. Όλες οι εν λόγω μισθώσεις έχουν διάρκεια δέκα (10) ετών με έναρξη ισχύος εντός του 2016.

<b>Έτος Κατασκευής</b>	1998
<b>Έτος Κτήσης</b>	2016
<b>Εκτιμηθείσα Αξία από την «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ» 30.06.2019</b>	€ 1.309 χιλ.
<b>Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας</b>	10.06.2019
<b>Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (Μ.Ε.Ε.)</b>	866,5 τ.μ.
<b>Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση</b>	100% Γραφεία
<b>Αριθμός Μισθωτών</b>	2
<b>Ποσοστό Πληρότητας</b>	100,0%

Πηγή: Στοιχεία έκθεσης εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία αποτίμησης 30.06.2019, η οποία εκπονήθηκε από την εκτιμητική εταιρεία «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ», επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό-Ελεγκτή Λογιστή / Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

#### **5. Λεωφόρος Κηφισού 119, Άγιος Ιωάννης Ρέντη, Αττικής – κτίριο αποθηκευτικών χώρων και διακίνησης προϊόντων (logistics)**

Το ακίνητο είναι αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο αποθηκευτικών χρήσεων συνολικής επιφάνειας 6.113,54 τ.μ., το οποίο αποτελείται από υπόγειο 1.633,95 τ.μ., ισόγειο 2.204,51 τ.μ., Α' όροφο 2.216,80 τ.μ. και δώμα 58,28 τ.μ. Το οικοπέδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο έχει συνολική έκταση 4.644,06 τ.μ. Στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου υπάρχουν είκοσι πέντε (25) θέσεις στάθμευσης οι οποίες δεσμεύουν συνολική επιφάνεια ακαλύπτου χώρου 453,46 τ.μ.

Το κτίριο έχει χρήση αποθήκευσης και διακίνησης προϊόντων, ενώ στο υπόγειο έχει δημιουργηθεί χώρος Data Center υψηλών προδιαγραφών που μισθώνεται από την εταιρεία Uni Systems M.A.E.

Οι χώροι εκμισθώνονται στις εταιρείες: Uni Systems M.A.E., Quest Ενεργειακή Κτηματική Α.Ε.Β.Ε., QuestOnline Α.Ε., Info Quest Technologies Α.Ε.Β.Ε., iSquare Α.Ε., iStorm Α.Ε., και Wind Ελλάς Τηλεπικοινωνίες Α.Ε.Β.Ε.

Όλες οι συμβάσεις μίσθωσης, εκτός της Wind Ελλάς Τηλεπικοινωνίες Α.Ε.Β.Ε. έχουν διάρκεια δέκα (10) ετών με ημερομηνία έναρξης ισχύος εντός του 2016. Η σύμβαση μίσθωσης με τη Wind Ελλάς Τηλεπικοινωνίες Α.Ε.Β.Ε. έχει, κατόπιν δεκαετούς παράτασης, διάρκεια είκοσι δύο (22) ετών με ημερομηνία έναρξης ισχύος εντός του 2005.

<b>Έτος Κατασκευής</b>	1963
<b>Έτος Κτήσης</b>	2016
<b>Εκτιμηθείσα Αξία από την «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ» 30.06.2019</b>	€ 3.045 χιλ.
<b>Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας</b>	25.06.2019
<b>Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (Μ.Ε.Ε.)</b>	6.113,5 τ.μ.
<b>Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση</b>	96% Αποθήκες, 4% Γραφεία
<b>Αριθμός Μισθωτών</b>	7
<b>Ποσοστό Πληρότητας</b>	100,0%

Πηγή: Στοιχεία έκθεσης εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία αποτίμησης 30.06.2019, η οποία εκπονήθηκε από την εκτιμητική εταιρεία «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ», επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό-Ελεγκτή Λογιστή / Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

## 6. Λεωφόρος Κηφισού 125-127, Άγιος Ιωάννης Ρέντη, Αττικής – κτίριο αποθηκευτικών χώρων και διακίνησης προϊόντων (logistics)

Το ακίνητο είναι αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο αποθηκευτικών χρήσεων συνολικής επιφάνειας 7.956,66 τ.μ., το οποίο αποτελείται από ισόγειο συνολικής επιφάνειας 3.469,65 τ.μ., ημιώροφο-πατάρια συνολικής επιφάνειας 957,95 τ.μ., Α' όροφο συνολικής επιφάνειας 3.469,65 τ.μ., και δώμα επιφάνειας 59,41 τ.μ. Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το κτίριο έχει συνολική έκταση 5.773,03 τ.μ.

Το σύνολο των χώρων του κτιρίου εκμισθώνεται στην εταιρεία Info Quest Technologies A.E.B.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με διάρκεια δέκα ετών και ημερομηνία έναρξης ισχύος εντός του 2016, ενώ μέρος του δώματος εκμισθώνεται στην Quest Ενεργειακή Κτηματική A.E.B.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με διάρκεια δώδεκα (12) ετών και ημερομηνία έναρξης ισχύος εντός του 2016.

Έτος Κατασκευής	1961
Έτος Κτήσης	2016
Εκτιμηθείσα Αξία από την «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ» 30.06.2019	€ 4.080 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	25.06.2019
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (Μ.Ε.Ε.)	7.956,7 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	90% Αποθήκες, 10% Γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	2
Ποσοστό Πληρότητας	100,0%

Πηγή: Στοιχεία έκθεσης εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία αποτίμησης 30.06.2019, η οποία εκπονήθηκε από την εκτιμητική εταιρεία «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ», επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό-Ελεγκτή Λογιστή / Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

## 7. Λουτρού 65, Μενίδι, Αττικής – κτίριο αποθηκευτικών χώρων και διακίνησης προϊόντων (logistics)

Το ακίνητο είναι αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο αποθηκευτικών χρήσεων συνολικής επιφάνειας 3.988,73 τ.μ., το οποίο αποτελείται από υπόγειο 1.818,02 τ.μ., ισόγειο 1.557,99 τ.μ., Α' όροφο 598,74 τ.μ. και βοηθητικό κτίσμα-αποθήκη 13,98 τ.μ. που βρίσκεται στον περιβάλλοντα χώρο του γεωτεμαχίου. Το γεωτεμάχιο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο έχει συνολική έκταση 9.683,15 τ.μ. και βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλεως.

Το κτίριο εκμισθώνεται στην εταιρεία Pharmaserve - Lilly S.A.C.I. και χρησιμοποιείται ως φαρμακαποθήκη. Η σύμβαση μίσθωσης έχει διάρκεια δέκα (10) ετών με ημερομηνία έναρξης ισχύος εντός του 2018.

Έτος Κατασκευής	2000
Έτος Κτήσης	2016
Εκτιμηθείσα Αξία από την «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ» 30.06.2019	€1.855 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	28.11.2018
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (Μ.Ε.Ε.)	3.988,7 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	85% Αποθήκες, 15% Γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100,0%

Πηγή: Στοιχεία έκθεσης εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία αποτίμησης 30.06.2019, η οποία εκπονήθηκε από την εκτιμητική εταιρεία «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ», επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό-Ελεγκτή Λογιστή / Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

## 8. Λεωφόρος Κηφισίας 283, Κηφισιά, Αττικής – κατάστημα

Η επιφάνεια των οριζοντίων ιδιοκτησιών που ανήκουν στην ιδιοκτησία της Εταιρείας έχει συνολικό εμβαδόν 168,40 τ.μ., εκ των οποίων επιφάνεια 133,50 τ.μ. αφορά σε ισόγειο και 34,90 τ.μ. σε πατάρι. Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί η διώροφη οικοδομή έχει συνολική έκταση 359,40 τ.μ.



Το αρχικό κτίριο ανεγέρθηκε με οικοδομική άδεια προ του 1955 και υφίσταται ήδη του 1937 ενώ η προσθήκη του Α' ορόφου έγινε τα έτη 1949, 1963 & 1978.

Το κτίριο αποτελείται από πέντε (5) οριζόντιες ιδιοκτησίες στο ισόγειο και μία (1) οριζόντια ιδιοκτησία στον Α' όροφο, εκ των οποίων οι δύο (2) οριζόντιες ιδιοκτησίες ισογείου αποτελούν ιδιοκτησία της Εταιρείας και αντιπροσωπεύουν το 17,7% της συνιδιοκτησίας.

Το κατάστημα εκμισθώνεται στην Elredison Παραγωγή Ηλεκτρικής Ενέργειας Α.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με διάρκεια δέκα (10) ετών και ημερομηνία έναρξης ισχύος εντός του 2018.

Έτος Κατασκευής	Προ 1937
Έτος Κτήσης	2017
Εκτιμηθείσα Αξία από την «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ» 30.06.2019	€ 871 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	05.06.2019
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (Μ.Ε.Ε.)	168,4 τ.μ
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% Κατάστημα
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100,0%

Πηγή: Στοιχεία έκθεσης εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία αποτίμησης 30.06.2019, η οποία εκπονήθηκε από την εκτιμητική εταιρεία «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ», επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό-Ελεγκτή Λογιστή / Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

#### 9. Λεωφόρος Ποσειδώνος 42, Καλλιθέα, Αττικής – κτίριο γραφείων και καταστημάτων

Το ακίνητο είναι αυτοτελές εξαώροφο επαγγελματικό κτίριο γραφείων και καταστημάτων, συνολικής επιφάνειας 1.907,47 τ.μ., εκ των οποίων 1.650,13 τ.μ. αφορούν την ανωδομή και 257,34 τ.μ. αφορούν ένα υπόγειο επίπεδο.

Το οικοπέδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο έχει συνολική έκταση 567,49 τ.μ. Σημειώνεται ότι το κτίριο αποτελείται από δέκα (10) οριζόντιες ιδιοκτησίες, εκ των οποίων πέντε (5) αφορούν χώρους γραφείων, δύο (2) χώρους καταστήματος ισογείου με πατάρι και τρεις (3) αποθήκες στο υπόγειο.

Στην ανωτέρω συνολική επιφάνεια του κτιρίου (1.907,47 τ.μ.) περιλαμβάνονται κοινόχρηστοι χώροι συνολικής επιφάνειας 288,72 τ.μ καθώς το κτήριο ανήκει 100% στην Εταιρεία ενώ η συνολική επιφάνεια των οριζοντίων ιδιοκτησιών του κτηρίου είναι 1.618,75 τ.μ.

Το κτίριο είναι μερικώς εκμισθωμένο στην εταιρεία Πρίσμα Ηλεκτρονικά ΑΒΕΕ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με διάρκεια τριών (3) ετών και ημερομηνία έναρξης ισχύος εντός του 2017, και σε ιδιώτη φυσικό πρόσωπο δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με διάρκεια έξι (6) ετών και ημερομηνία έναρξης ισχύος εντός του 2015.

Έτος Κατασκευής	1972
Έτος Κτήσης	2017
Εκτιμηθείσα Αξία από την «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ» 30.06.2019	€ 1.400 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	10.06.2019
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (Μ.Ε.Ε.)	1.618,8 τ.μ *
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	81% Γραφεία, 19% Κατάστημα
Αριθμός Μισθωτών	2
Ποσοστό Πληρότητας	56,8%

\* Πλέον αποκλειστική χρήση κοινόχρηστων χώρων συνολικής επιφάνειας 561,57 τ.μ.

Πηγή: Στοιχεία έκθεσης εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία αποτίμησης 30.06.2019, η οποία εκπονήθηκε από την εκτιμητική εταιρεία «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ», επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό-Ελεγκτή Λογιστή / Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

## 10. Φιλελλήνων 18, Χαλάνδρι, Αττικής – κτίριο ειδικής χρήσης (Μονάδα Φροντίδας Ηλικιωμένων)

Το ακίνητο είναι αυτοτελές τετραώροφο κτίριο ειδικής χρήσης, συνολικής επιφάνειας 1.788,42 τ.μ., εκ των οποίων 1.402,80 τ.μ. αφορούν την ανωδομή και 385,62 τ.μ. αφορούν ένα υπόγειο επίπεδο.

Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο έχει συνολική έκταση 961,37 τ.μ. Η δυναμικότητα της μονάδας ανέρχεται σε 64 κλίνες βάσει της σχετικής αδείας. Στον περιβάλλοντα χώρο του ακινήτου χωροθετούνται τέσσερις (4) θέσεις στάθμευσης.

Το κτίριο εκμισθώνεται σε ιδιώτη φυσικό πρόσωπο δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με διάρκεια δώδεκα (12) ετών και ημερομηνία έναρξης ισχύος εντός του 2016.

Έτος Κατασκευής	1984, 1986
Έτος Κτήσης	2018
Εκτιμηθείσα Αξία από την «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ» 30.06.2019	€ 1.289 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	28.11.2018
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (Μ.Ε.Ε.)	1.788,4 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% Μ.Φ.Η. (Ειδική Χρήση)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία έκθεσης εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία αποτίμησης 30.06.2019, η οποία εκπονήθηκε από την εκτιμητική εταιρεία «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ», επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό-Ελεγκτή Λογιστή / Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

## 11. Αλαμάνας 1, Μαρούσι, Αττικής – Οριζόντιες ιδιοκτησίες σε κτίριο γραφείων

Πρόκειται για έντεκα (11) οριζόντιες ιδιοκτησίες στο πολυώροφο κτίριο γραφείων “EUROCO” το οποίο βρίσκεται επί των οδών Αλαμάνας 1, Δελφών, Δημητσάνας και Πρεμετής στην περιοχή Σωρού, στον Δήμο Αμαρουσίου του Νομού Αττικής. Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το ακίνητο έχει συνολική έκταση 3.381,13 τ.μ.

Το εν λόγω ακίνητο αποτελείται από τρία (3) υπόγεια επίπεδα, ισόγειο και οκτώ (8) υπέρ το ισόγειο ορόφους που χρησιμοποιούνται ως χώροι γραφείων. Το κτίριο αποτελείται από εκατόν δώδεκα (112) οριζόντιες ιδιοκτησίες, εκ των οποίων οι έντεκα (11) αποτελούν ιδιοκτησία της Εταιρείας και αντιπροσωπεύουν το 11,525% της συνιδιοκτησίας.

Η συνολική επιφάνεια των οριζοντίων ιδιοκτησιών που ανήκουν στην ιδιοκτησία της Εταιρείας έχει εμβαδόν 874,14 τ.μ. και απαρτίζεται από δύο (2) οριζόντιες ιδιοκτησίες που αφορούν στο σύνολο των γραφειακών χώρων του τρίτου ορόφου οι οποίες έχουν συνενωθεί λειτουργικά, μία (1) που αφορά σε αποθήκη του 2ου υπογείου και οκτώ (8) που αφορούν σε υπόγειες θέσεις στάθμευσης.

Όλες οι οριζόντιες ιδιοκτησίες που ανήκουν στην Εταιρεία εκμισθώνονται στην Τραπεζικά Συστήματα Πληροφοριών Α.Ε. (ΤΕΙΡΕΣΙΑΣ) δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με διάρκεια δέκα (10) ετών και ημερομηνία έναρξης ισχύος εντός του 2014.

Έτος Κατασκευής	1986, 1989
Έτος Κτήσης	2018
Εκτιμηθείσα Αξία από την «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ» 30.06.2019	€ 1.737 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	05.06.2019
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (Μ.Ε.Ε.)	874,14 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% Γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία έκθεσης εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία αποτίμησης 30.06.2019, η οποία εκπονήθηκε από την εκτιμητική εταιρεία «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ», επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό-Ελεγκτή Λογιστή / Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

## 12. Θέση Άγιος Γεώργιος, Νάουσα, Πάρος – Ξενοδοχείο

Το ακίνητο στεγάζει ξενοδοχείο 4 αστέρων και κτίριο τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών με την επωνυμία Mr & Mrs White Paros, αποτελούμενο από τρία κτήρια συνολικής επιφάνειας 3.182,89 τ.μ., εκ των οποίων 2.160,48 τ.μ. αφορούν την ανωδομή και 1.022,41 τ.μ. αφορούν ένα υπόγειο επίπεδο.

Το ξενοδοχείο έχει ανεγερθεί επί τριών γεωτεμαχίων συνολικής έκτασης 4.468,27 τ.μ. Το ξενοδοχείο που είναι συνολικής δυναμικότητας 49 δωματίων περιλαμβάνει επίσης δύο (2) ανοικτές πισίνες συνολικής επιφάνειας 208,84 τ.μ.

Όλοι οι χώροι του ξενοδοχείου εκμισθώνονται στην HOTEL KEYS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με διάρκεια δεκαπέντε (15) ετών και ημερομηνία έναρξης ισχύος εντός του 2018.

Έτος Κατασκευής	1986, 1999, 2001
Έτος Κτήσης	2018
Εκτιμηθείσα Αξία από την «HVS International - Greece» 30.06.2019	€ 4.100 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	20.06.2019
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (Μ.Ε.Ε.)	3.391,7 τ.μ. *
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% Ξενοδοχείο
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100,0%

\* Στην ανωτέρω Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια συμπεριλαμβάνονται οι δύο ανοικτές πισίνες συνολικής επιφάνειας 208,84 τ.μ

Πηγή: Στοιχεία έκθεσης εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία αποτίμησης 30.06.2019, η οποία εκπονήθηκε από την εκτιμητική εταιρεία «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ», επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό-Ελεγκτή Λογιστή / Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

## 13. Ιωάννη Γενναδίου 4, Αθήνα - κτίριο γραφείων

Πρόκειται για αυτοτελές επταώροφο κτίριο γραφείων συνολικής επιφάνειας 1.629,30 τ.μ., εκ των οποίων επιφάνεια 1.419,30 τ.μ. αφορά σε ανωδομή και 210,00 τ.μ. σε ένα υπόγειο επίπεδο. Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το κτίριο γραφείων έχει συνολική έκταση 224,34 τ.μ.

Το κτίριο εκμισθώθηκε στην THE GREEK FOUNDATION I.K.E. με σκοπό να το μετατρέψει με δικά της έξοδα σε ξενοδοχείο 4 αστέρων δυναμικότητας 40 δωματίων ή σε μη κύριο τουριστικό κατάλυμα.

Η μίσθωση έχει διάρκεια δεκαπέντε (15) ετών και ημερομηνία έναρξης ισχύος εντός του 2019, ενώ ο μισθωτής έχει το μονομερές δικαίωμα ανανέωσης για επιπλέον 5 έτη.

Έτος Κατασκευής	1956
Έτος Κτήσης	2018
Εκτιμηθείσα Αξία από την «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ» 30.06.2019	€ 4.792 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	20.11.2018
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (Μ.Ε.Ε.)	1.629,3 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% γραφεία (μετατροπή σε ξενοδοχείο)
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία έκθεσης εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία αποτίμησης 30.06.2019, η οποία εκπονήθηκε από την εκτιμητική εταιρεία «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ», επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό-Ελεγκτή Λογιστή / Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

#### 14. Λεωφόρος Κηφισού 123, Άγιος Ιωάννης Ρέντη, Αττικής – επαγγελματικό κτίριο αποθηκευτικών χώρων

Το ακίνητο είναι αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο αποθηκευτικών χρήσεων συνολικής επιφάνειας 2.054,3 τ.μ., το οποίο αποτελείται από ανωδομή 923,13 τ.μ. και υπόγειο 842,19 τ.μ. καθώς και από κλειστή ράμπα ισογείου συνολικού εμβαδού 288,98 τ.μ. Το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο έχει συνολική έκταση 1.487,24 τ.μ.

Το σύνολο των χώρων του κτιρίου εκμισθώνεται στην Info Quest Technologies A.E.B.E. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με διάρκεια εννέα (9) ετών και ημερομηνία έναρξης ισχύος εντός του 2019.

Έτος Κατασκευής	1971
Έτος Κτήσης	2018
Εκτιμηθείσα Αξία από την «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ» 30.06.2019	€ 760 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	25.06.2019
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (Μ.Ε.Ε.)	2.054,3 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	98% Αποθήκες, 2% Γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100,0%

Πηγή: Στοιχεία έκθεσης εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία αποτίμησης 30.06.2019, η οποία εκπονήθηκε από την εκτιμητική εταιρεία «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ», επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό-Ελεγκτή Λογιστή / Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

#### 15. Λεωφόρος Κηφισού 117, Άγιος Ιωάννης Ρέντη, Αττικής - οικόπεδο

Πρόκειται για ένα οικόπεδο, άρτιο κατά παρέκκλιση και οικοδομήσιμο συνολικής έκτασης 640,24 τ.μ. Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται στη Λεωφόρο Κηφισού 117, στον Δήμο Άγιου Ιωάννη Ρέντη του Νομού Αττικής, δίπλα στα κτίρια αποθηκευτικών χώρων και διακίνησης προϊόντων (logistics) που έχει στην ιδιοκτησία της η Εταιρεία στη συγκεκριμένη περιοχή.

Το ακίνητο βαρύνεται με συνολική υποχρέωση 137,06 τ.μ. εισφοράς σε γη που μετατρέπεται σε χρήμα. Το οικόπεδο δεν περιλαμβάνει κτίσματα ούτε έχει εκδοθεί κάποια άδεια οικοδομής.

Έτος Κτήσης	2019
Εκτιμηθείσα Αξία από την «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ» 30.06.2019	€ 250 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	25.06.2019
Συνολική Επιφάνεια Οικοπέδου	640,2 τ.μ.
Αριθμός Μισθωτών	-
Ποσοστό Πληρότητας	

Πηγή: Στοιχεία έκθεσης εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία αποτίμησης 30.06.2019, η οποία εκπονήθηκε από την εκτιμητική εταιρεία «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ», επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό-Ελεγκτή Λογιστή / Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

#### 16. Θέση Άγιος Ιωάννης Πόρτο, Δύο Χωρία, Τήνος – Ξενοδοχείο

Πρόκειται για το ξενοδοχείο 4 αστέρων με την επωνυμία Mr & Mrs White Tinos, αποτελούμενο από τρία κτήρια συνολικής επιφάνειας 3.222,05 τ.μ.. Το ξενοδοχείο είναι συνολικής δυναμικότητας 60 δωματίων και περιλαμβάνει επίσης εξωτερική πισίνα επιφάνειας 166,42 τ.μ.

Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται στον Δήμο Τήνου, εντός της τοπικής κοινότητας Δύο Χωρίων και στη θέση Άγιος Ιωάννης Πόρτο. Κατασκευάστηκε τα έτη 1989 και ανακαινίστηκε πλήρως την περίοδο 2018-2019. Βρίσκεται σε απόσταση 350 μ. από τη θάλασσα και 6,6 χλμ. από το λιμάνι του νησιού.

Το ξενοδοχείο έχει ανεγερθεί επί ενός γεωτεμαχίου συνολικής έκτασης 7.877 τ.μ., το μεγαλύτερο τμήμα του οποίου εκτάσεως 6.708,94 τ.μ. βρίσκεται εκτός των ορίων του οικισμού Αγ. Ιωάννη Πόρτο και το υπόλοιπο τμήμα εκτάσεως 1.168,06 τ.μ. βρίσκεται εντός των ορίων του οικισμού αυτού.

Όλοι οι χώροι του ξενοδοχείου εκμισθώνονται στην HOTEL KEYS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με διάρκεια δεκατεσσάρων (14) ετών και ημερομηνία έναρξης ισχύος εντός του 2019.

Έτος Κατασκευής	1989
Έτος Κτήσης	2019
Εκτιμηθείσα Αξία από την «HVS International - Greece» 30.06.2019	€ 3.000 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	21.06.2019
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (Μ.Ε.Ε.)	3.388,5 τ.μ. *
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% Ξενοδοχείο
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100,0%

\* Στην ανωτέρω Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια συμπεριλαμβάνεται η ανοικτή πισίνα επιφανείας 166,42 τ.μ..

Πηγή: Στοιχεία έκθεσης εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία αποτίμησης 30.06.2019, η οποία εκπονήθηκε από την εκτιμητική εταιρεία «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ», επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό-Ελεγκτή Λογιστή / Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

- **Νέα ακίνητα που αποκτήθηκαν μετά την 30.06.2019**

Ακολούθως περιγράφονται τα βασικά χαρακτηριστικά των νέων ακινήτων που απέκτησε η Εταιρεία, καθώς και εκείνα για τα οποία έχει καταβάλει το τίμημα απόκτησής τους αλλά εκκρεμεί η ολοκλήρωση της διαδικασίας απόκτησής τους, από την 01.07.2019 έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου:

### 17. Μητροπόλεως 3, Αθήνα– οριζόντια ιδιοκτησία γραφείων

Πρόκειται για οριζόντια ιδιοκτησία γραφείων τετάρτου ορόφου με συνολική μικτή επιφάνεια 419,06 τ.μ. που βρίσκεται σε κτίριο επί της οδού Μητροπόλεως 3, στην πλατεία Συντάγματος. Το οικοπέδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο έχει συνολική έκταση 870,55 τ.μ. Το ακίνητο είναι επί του παρόντος κενό χρήσης. Η διαδικασία απόκτησης του εν λόγω ακινήτου έχει ολοκληρωθεί και η κυριότητά του έχει περιέλθει στην Εταιρεία.

Έτος Κατασκευής	1964
Έτος Κτήσης	2019
Εκτιμηθείσα Αξία από την «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ» 05.09.2019	€ 1.523 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	05.09.2019
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (Μ.Ε.Ε.)	419,06 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% Γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	0
Ποσοστό Πληρότητας	0%

Πηγή: Στοιχεία έκθεσης εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία αποτίμησης 31.08.2019, η οποία εκπονήθηκε από την εκτιμητική εταιρεία «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ», επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό-Ελεγκτή Λογιστή / Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

### 18. Λεωφόρος Ελευθερίου Βενιζέλου 280, Καλλιθέα– οριζόντιες ιδιοκτησίες γραφείων

Πρόκειται για οριζόντιες ιδιοκτησίες (6) γραφειακών χώρων, Β', Γ' και Δ' ορόφου συνολικής επιφάνειας 1.620 τ.μ., που βρίσκονται σε κτίριο γραφείων στην Λεωφ. Ελευθερίου Βενιζέλου 280, στην Καλλιθέα. Το οικοπέδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί το εν λόγω κτίριο έχει συνολική έκταση 848,25 τ.μ.

Σύμφωνα με την περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης, όλες οι ανωτέρω οριζόντιες ιδιοκτησίες είναι μισθωμένες στην εταιρεία με την επωνυμία «Call Center Ελλάς Ανώνυμη Εμπορική Εταιρεία Παροχής Υπηρεσιών Επικοινωνίας» μέχρι την 31.12.2019. Η διαδικασία απόκτησης του εν λόγω ακινήτου έχει ολοκληρωθεί και η κυριότητά του έχει περιέλθει στην Εταιρεία.

Έτος Κατασκευής	1978
Έτος Κτήσης	2019
Εκτιμηθείσα Αξία από την «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ» 12.11.2019	€ 1.763 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	-
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (Μ.Ε.Ε.)	1.620 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	100% Γραφεία
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία έκθεσης εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία αποτίμησης 12.11.2019, η οποία εκπονήθηκε από την εκτιμητική εταιρεία «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ», επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό-Ελεγκτή Λογιστή / Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

### 19. 25ης Μαρτίου 1 και Εθελοντών Δωδεκανησίων, Ρόδος – κατάστημα

Πρόκειται για εμπορικό κατάστημα (ισόγεια οριζόντια ιδιοκτησία με υπόγεια αποθήκη) συνολικής επιφάνειας 281,35 τ.μ. εκ των οποίων επιφάνεια 152,90 τ.μ. αφορά σε ισόγειο και 128,45 τ.μ. σε υπόγεια αποθήκη που βρίσκεται επί των οδών 25ης Μαρτίου 1, Εθνάρχου Μακαρίου και Εθελοντών Δωδεκανησίου στην πόλη της Ρόδου. Το οικοπέδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί η τριώροφη οικοδομή έχει συνολική έκταση 882,70 τ.μ.

Το ακίνητο είναι επί του παρόντος κενό χρήσης.

Ειδικά για το εν λόγω ακίνητο, διευκρινίζεται ότι η Εταιρεία έχει υποβάλει αίτηση στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο Ρόδου για την καταχώριση της σχετικής συμβολαιογραφικής πράξης αγοραπωλησίας, ωστόσο μέχρι την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου εκκρεμεί η εν λόγω καταχώριση και η έκδοση του οικείου πιστοποιητικού ως εκ τούτου, δεν έχει ολοκληρωθεί η μεταβίβαση της κυριότητας στην Εταιρεία. Σε κάθε περίπτωση, η εν λόγω καταχώριση και η μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου θα συντελεστούν με αναδρομική ισχύ από την ημερομηνία υποβολής της σχετικής αίτησης από την Εταιρεία.

Έτος Κατασκευής	1962
Έτος Κτήσης	2019
Εκτιμηθείσα Αξία από την «Dorian Strategic Partners» 29.07.2019	€ 773 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	25.07.2019
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (Μ.Ε.Ε.)	281,35 τ.μ.
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	54% Κατάστημα 46% Αποθήκη
Αριθμός Μισθωτών	0
Ποσοστό Πληρότητας	0%

Πηγή: Στοιχεία έκθεσης εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία αποτίμησης 29.07.2019, η οποία εκπονήθηκε από την εκτιμητική εταιρεία «Dorian Strategic Partners», επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό-Ελεγκτή Λογιστή / Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

### 20. Θέση Άγιος Γεώργιος, Νάουσα, Πάρος – οικόπεδο

Πρόκειται για ένα οικόπεδο, άρτιο και οικοδομήσιμο συνολικής έκτασης 518,40 τ.μ. Το εν λόγω ακίνητο βρίσκεται στη θέση «Άγιος Γεώργιος», στον Δήμο Πάρου και είναι όμορο στο οικόπεδο που στεγάζει το ξενοδοχείο “Mr & Mrs White Paros” ιδιοκτησίας της Εταιρείας.

Το οικόπεδο είναι μισθωμένο στην εταιρεία «HOTEL KEYS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», μισθωτή του ξενοδοχείου “Mr & Mrs White Paros” ιδιοκτησίας της Εταιρείας και χρησιμοποιείται ως χώρος στάθμευσης του ξενοδοχείου. Η ημερομηνία λήξης της εν λόγω μίσθωσης είναι η 31.12.2033 ωστόσο, σε περίπτωση για οιονδήποτε λόγο λύσης της μίσθωσης του ανωτέρω (όμορου) ξενοδοχείου, θα λύεται και η μίσθωση του οικοπέδου κατόπιν έγγραφης

δήλωσης οιοδήποτε των μερών. Η διαδικασία απόκτησης του εν λόγω ακινήτου έχει ολοκληρωθεί και η κυριότητά του έχει περιέλθει στην Εταιρεία.

Έτος Κτήσης	2019
Εκτιμηθείσα Αξία από την «HVS» 30.06.2019	€ 251 χιλ.
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	19.06.2019
Συνολική Επιφάνεια Οικοπέδου	518,40 τ.μ.
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Στοιχεία έκθεσης εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία αποτίμησης 30.06.2019, η οποία εκπονήθηκε από την εκτιμητική εταιρεία «HVS», επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό-Ελεγκτή Λογιστή / Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Για περισσότερες πληροφορίες, βλ. σχετικά Ενότητα 3.10 «Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Θέση της Εταιρείας».

### 3.3.4.3 Εμπράγματα βάρη – Εμπράγματες εξασφαλίσεις

- **Χαρτοφυλάκιο Ακινήτων 30.06.2019**

Ακολούθως παρατίθενται τα εμπράγματα βάρη επί των ακινήτων του από 30.06.2019 χαρτοφυλακίου της Εταιρείας:

**1. Αργυρουπόλεως 2Α, Καλλιθέα, Αττικής – κτίριο γραφείων**

Προσημείωση υποθήκης Α' τάξεως ποσού Ευρώ 7.602.000 εγγραφείσα κατά της Εταιρείας και υπέρ της ALPHA BANK A.E., δυνάμει της με αριθμό 2288Σ/20.7.2018 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, νομίμως μεταγεγραμμένη στα βιβλία υποθηκών του Υποθηκοφυλακείου Καλλιθέας στον τόμο ΦΛΕ και α.α. 48973.

**2. Αλεξάνδρου Πάντου 19-23, Καλλιθέα, Αττικής - κτίριο γραφείων με υπόγειες θέσεις στάθμευσης**

Προσημείωση υποθήκης Α' τάξεως ποσού Ευρώ 7.602.000 εγγραφείσα κατά της Εταιρείας και υπέρ της ALPHA BANK A.E., δυνάμει της με αριθμό 2288Σ/20.7.2018 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, νομίμως μεταγεγραμμένη στα βιβλία υποθηκών του Υποθηκοφυλακείου Καλλιθέας στον τόμο ΦΛΕ και α.α. 48974.

**3. Αλεξάνδρου Πάντου 25, Καλλιθέα, Αττικής - κτίριο γραφείων με υπόγειες θέσεις στάθμευσης**

Προσημείωση υποθήκης Α' τάξεως ποσού Ευρώ 4.398.000 εγγραφείσα κατά της Εταιρείας και υπέρ της ALPHA BANK A.E., δυνάμει της με αριθμό 3404Σ/9.11.2018 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, νομίμως μεταγεγραμμένη στα βιβλία υποθηκών του Υποθηκοφυλακείου Καλλιθέας στον τόμο ΦΛΕ και α.α. 49016.

**4. Αλεξάνδρου Πάντου 27, Καλλιθέα, Αττικής - κτίριο γραφείων με υπόγειες θέσεις στάθμευσης**

Προσημείωση υποθήκης Α' τάξεως ποσού Ευρώ 26.000.000 εγγραφείσα κατά της Εταιρείας και υπέρ της Eurobank Εργασίας Α.Ε., δυνάμει της με αριθμό 2153Σ/26.6.2019 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, νομίμως μεταγεγραμμένη στα βιβλία υποθηκών του Υποθηκοφυλακείου Καλλιθέας στον τόμο ΦΛΣΤ και α.α. 48078.

**5. Λεωφόρος Κηφισού 119, Άγιος Ιωάννης Ρέντη, Αττικής – κτίριο αποθηκευτικών χώρων και διακίνησης προϊόντων (logistics)**

Προσημείωση υποθήκης Α' τάξεως ποσού Ευρώ 26.000.000 εγγραφείσα κατά της Εταιρείας και υπέρ της Eurobank Εργασίας Α.Ε., δυνάμει της με αριθμό 2149Σ/26.6.2019 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, νομίμως καταχωρημένη στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Νίκαιας με αριθμό 2311/28.6.2019.

**6. Λεωφόρος Κηφισού 125-127, Άγιος Ιωάννης Ρέντη, Αττικής – κτίριο αποθηκευτικών χώρων και διακίνησης προϊόντων (logistics)**

Προσημείωση υποθήκης Α' τάξεως ποσού Ευρώ 26.000.000 εγγραφείσα κατά της Εταιρείας και υπέρ της Eurobank Εργασίας Α.Ε., δυνάμει της με αριθμό 2146Σ/26.6.2019 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, νομίμως καταχωρημένη στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Νίκαιας με αριθμό 2310/28.6.2019.

**7. Λουτρού 65, Μενίδι, Αττικής – κτίριο αποθηκευτικών χώρων και διακίνησης προϊόντων (logistics)**

Προσημείωση υποθήκης Α' τάξεως ποσού Ευρώ 26.000.000 εγγραφείσα κατά της Εταιρείας και υπέρ της Eurobank Εργασίας Α.Ε., δυνάμει της με αριθμό 2152Σ/26.6.2019 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, νομίμως καταχωρημένη στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Αχαρνών με αριθμό 4.240/4.7.2019.

**8. Λεωφόρος Κηφισίας 283, Κηφισιά, Αττικής – κατάσταση**

Προσημείωση υποθήκης Α' τάξεως ποσού Ευρώ 26.000.000 εγγραφείσα κατά της Εταιρείας και υπέρ της Eurobank Εργασίας Α.Ε. επί των οριζόντιων ιδιοκτησιών με ΚΑΕΚ 050695806006/0/3 και 050695806006/0/4, δυνάμει της με αριθμό 2155Σ/26.6.2019 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, νομίμως καταχωρημένη στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Κηφισιάς με αριθμό 1.846/28.6.2019.

**9. Λεωφόρος Ποσειδώνος 42, Καλλιθέα, Αττικής – κτίριο γραφείων και καταστημάτων**

Δεν έχουν δοθεί εγγυήσεις σε τράπεζες υπέρ της Εταιρείας για τις εν λόγω οριζόντιες ιδιοκτησίες. Δεν υπάρχουν υποθήκες και προσημειώσεις επί των εν λόγω οριζόντιων ιδιοκτησιών της Εταιρείας.

**10. Φιλελλήνων 18, Χαλάνδρι, Αττικής – κτίριο ειδικής χρήσης (Μονάδα Φροντίδας Ηλικιωμένων)**

Δεν έχουν δοθεί εγγυήσεις σε τράπεζες υπέρ της Εταιρείας για τις εν λόγω οριζόντιες ιδιοκτησίες. Δεν υπάρχουν υποθήκες και προσημειώσεις επί των εν λόγω οριζόντιων ιδιοκτησιών της Εταιρείας.

**11. Αλαμάνας 1, Μαρούσι, Αττικής – Οριζόντιες ιδιοκτησίες σε κτίριο γραφείων**

Προσημείωση υποθήκης Α' τάξεως ποσού Ευρώ 26.000.000 εγγραφείσα κατά της Εταιρείας και υπέρ της Eurobank Εργασίας Α.Ε., δυνάμει της με αριθμό 2156Σ/26.6.2019 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, νομίμως καταχωρημένη στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Αμαρουσίου με αριθμό 2406/28.6.2019.

**12. Θέση Άγιος Γεώργιος, Νάουσα, Πάρος – Ξενοδοχείο**

Προσημείωση υποθήκης Α' τάξεως ποσού Ευρώ 26.000.000 εγγραφείσα κατά της Εταιρείας και υπέρ της Eurobank Εργασίας Α.Ε., δυνάμει της με αριθμό 2159Σ/2019 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, νομίμως μεταγεγραμμένη στα βιβλία υποθηκών του Υποθηκοφυλακείου Πάρου στον τόμο 97 και α.α. 58.

**13. Ιωάννη Γενναδίου 4, Αθήνα - κτίριο γραφείων**

Δεν έχουν δοθεί εγγυήσεις σε τράπεζες υπέρ της Εταιρείας για το εν λόγω ακίνητο. Δεν υπάρχουν υποθήκες και προσημειώσεις επί του εν λόγω οικοπέδου και κτηρίου της Εταιρείας.

**14. Λεωφόρος Κηφισού 123, Άγιος Ιωάννης Ρέντη, Αττικής – επαγγελματικό κτίριο αποθηκευτικών χώρων**

- Προσημείωση υποθήκης Α' τάξεως ποσού Ευρώ 8.500 εγγραφείσα κατά της Λουκατζίκου Μαρίας του Ελευθερίου επί του 1/6 εξ αδιαιρέτου δικαιώματος επικαρπίας της και υπέρ της Εταιρείας, δυνάμει της με αριθμό 3898Σ/14.12.2018 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, νομίμως καταχωρημένη στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Νίκαιας με αριθμό 3.603/14.12.2018.
- Προσημείωση υποθήκης Α' τάξεως ποσού Ευρώ 5.000 εγγραφείσα κατά της Λουκατζίκου Μαρίας του Ελευθερίου επί του 1/6 εξ αδιαιρέτου δικαιώματος επικαρπίας της και υπέρ της Εταιρείας, δυνάμει της



με αριθμό 3898Σ/14.12.2018 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, νομίμως καταχωρημένη στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Νίκαιας με αριθμό 3.604/14.12.2018.

- Προσημείωση υποθήκης Α' τάξεως ποσού Ευρώ 14.500 εγγραφέισα κατά του Λουκατζίκου Ελευθερίου του Δημητρίου επί του 1/6 εξ αδιαιρέτου δικαιώματος επικαρπίας της και υπέρ της Εταιρείας, δυνάμει της με αριθμό 3901Σ/14.12.2018 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, νομίμως καταχωρημένη στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Νίκαιας με αριθμό 3.605/14.12.2018.

Σημειώνεται ότι μετά την απόκτηση της κυριότητας του ακινήτου από την Εταιρεία, οι ανωτέρω προσημειώσεις υποθήκης αποσβήνονται σύμφωνα με τις διατάξεις της ΑΚ 1321, εκκρεμεί όμως η εξάλειψή τους από το κτηματολογικό φύλλο του Κτηματολογικού Γραφείου Νίκαιας.

#### **15. Λεωφόρος Κηφισού 117, Άγιος Ιωάννης Ρέντη, Αττικής - οικοπέδο**

Δεν έχουν δοθεί εγγυήσεις σε τράπεζες υπέρ της Εταιρείας για το εν λόγω ακίνητο. Δεν υπάρχουν υποθήκες και προσημειώσεις επί του εν λόγω οικοπέδου και κτηρίου της Εταιρείας.

#### **16. Θέση Άγιος Ιωάννης Πόρτο, Δύο Χωρία, Τήνος – Ξενοδοχείο**

Δεν έχουν δοθεί εγγυήσεις σε τράπεζες υπέρ της Εταιρείας για το εν λόγω ακίνητο. Δεν υπάρχουν υποθήκες και προσημειώσεις επί του εν λόγω οικοπέδου και κτηρίου της Εταιρείας.

#### **• Νέα Ακίνητα που αποκτήθηκαν μετά την 30.06.2019**

Ακολούθως περιγράφονται τα εμπράγματα βάρη των νέων ακινήτων που απέκτησε η Εταιρεία, καθώς και εκείνα για τα οποία έχει καταβάλει το τίμημα απόκτησής τους αλλά εκκρεμεί η ολοκλήρωση της διαδικασίας απόκτησής τους, από την 01.07.2019 έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου:

#### **17. Μητροπόλεως 3, Αθήνα– οριζόντια ιδιοκτησία γραφείων**

- Προσημείωση υποθήκης ποσού Ευρώ 2.040.000 εγγραφέισα κατά της εταιρείας με την επωνυμία «ΣΤΟΥΝΤΙΟ ΥΓΕΙΑΣ ΕΛ-ΕΛ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και υπέρ της ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, νομίμως μεταγεγραμμένη στα βιβλία υποθηκών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στο τόμο 4383 αρ.181.
- Αναγκαστική Κατάσχεση κατά της ίδιας ως άνω εταιρείας και υπέρ του Ιωάννη Ξενοκράτη του Νικολάου ποσού Ευρώ 167.053,42 νομίμως μεταγεγραμμένη στα βιβλία υποθηκών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στο τόμο 155 αρ.176.
- Αναγκαστική Κατάσχεση κατά της ίδιας ως άνω εταιρείας και υπέρ της ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ποσού Ευρώ 200.000 νομίμως μεταγεγραμμένη στα βιβλία υποθηκών του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών στο τόμο 208 αρ.195.

Η Εταιρεία απέκτησε το εν λόγω ακίνητο στα πλαίσια πλειστηριασμού και έχει ήδη υποβάλει αίτηση στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο για την εξάλειψη των ανωτέρω βαρών σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 1005 του ΚΠολΔ.

#### **18. Λεωφόρος Ελευθερίου Βενιζέλου 280, Καλλιθέα– οριζόντιες ιδιοκτησίες γραφείων**

- Προσημείωση υποθήκης ποσού Ευρώ 4.000.000 εγγραφέισα κατά του Νομικού Προσώπου Ιδιωτικού Δικαίου με την επωνυμία «ΙΕΡΟΝ ΓΥΑΝΙΚΕΙΟΝ ΗΣΥΧΑΣΤΗΡΙΟΝ Η ΑΝΑΣΤΑΣΙΣ ΤΟΥ ΧΡΙΣΤΟΥ» και υπέρ της αλλοδαπής εταιρείας με την επωνυμία «ΑΜΙΜΠΑ ΙΣΣΟΥΕΡ ΝΤΕΖΙΓΚΝΕΙΤΙΝΤ ΑΚΤΙΒΙΤΥ ΚΟΜΠΑΝΥ» ως ειδική διαδόχου της Επενδυτικής Τράπεζας της Ελλάδος δυνάμει της 10425ε/2007 του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, νομίμως μεταγεγραμμένη στα βιβλία υποθηκών του Υποθηκοφυλακείου Καλλιθέας στο τόμο ΥΖΔ αρ.41975. Δυνάμει της υπ' αρ. 2792/2018 τελεσίδικης διαταγής πληρωμής του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης η προσημείωση ετράπη μερικώς σε υποθήκη την 15.02.2019.

- Αναγκαστική Κατάσχεση κατά του ως άνω Νομικού Προσώπου Ιδιωτικού Δικαίου και υπέρ της ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ποσού Ευρώ 700.000 νομίμως μεταγεγραμμένη στα βιβλία υποθηκών του Υποθηκοφυλακείου Καλλιθέας στο τόμο ΡΞΔ αρ.144.

Η Εταιρεία θα αιτηθεί άμεσα από το αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο την εξάλειψη των ανωτέρω υποθηκών, προσημειώσεων και κατασχέσεων σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 1005 του ΚΠολΔ.

#### **19. 25ης Μαρτίου 1 και Εθελοντών Δωδεκανησίων, Ρόδος – κατάσταση**

Προσημείωση υποθήκης ποσού Ευρώ 2.600.000 εγγραφείσα κατά της εταιρείας με την επωνυμία «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ΚΑΜΕΙΡΟΣ ΑΕ» και υπέρ της Τράπεζας PROBANK ΑΕ, δυνάμει της με αριθμό 2583/2004 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ρόδου, νομίμως καταχωρημένη στο οικείο κτηματολογικό φύλλο του Κτηματολογικού Γραφείου Ρόδου με αριθμό γενικού βιβλίου εκθέσεων 11039/25.11.2004 (φύλλο 97).

Επειδή, το εν λόγω ακίνητο περιήλθε στη συνέχεια στην κυριότητα της ως άνω Τράπεζας PROBANK ΑΕ, δυνάμει του με αριθμό 30.073/2006 συμβολαίου αγοραπωλησίας, επήλθε σύγχυση στο πρόσωπο του κυρίου και του ενυπόθηκου δανειστή, οπότε η προσημείωση υποθήκης αποσβήνεται σύμφωνα με τη διάταξη του ΑΚ 1321. Δυνάμει του με αριθμό 2.813/29.10.2019 αγοραπωλητηρίου συμβολαίου η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος (διάδοχος της Τράπεζας PROBANK ΑΕ) έχει αναλάβει έναντι της Εταιρείας την υποχρέωση να προβεί στην εξάλειψη της ως άνω προσημείωσης υποθήκης και να φροντίσει για την διαγραφή της από το οικείο κτηματολογικό φύλλο μέχρι την 31.12.2019.

#### **20. Θέση Άγιος Γεώργιος, Νάουσα, Πάρος – οικοπέδο**

Δεν υπάρχουν υποθήκες και προσημειώσεις επί του εν λόγω οικοπέδου της Εταιρείας.

Οι ανωτέρω υπό 1 έως και 14 προσημειώσεις παρατίθενται επίσης στην ενότητα 3.14.1 «Δανειακές Συμβάσεις».

#### **3.3.4.4 Περιβαλλοντικές ρυθμίσεις και σχετικά θέματα**

Οι δραστηριότητες και τα ακίνητα της Εταιρείας, καθώς και τυχόν ακίνητα που μπορεί να αποκτήσει στο μέλλον, ρυθμίζονται από σειρά περιβαλλοντικών νομοθετημάτων, συμπεριλαμβανομένων τυχόν σχετικών Οδηγιών και Κανονισμών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, οι οποίοι αποσκοπούν στην προστασία του περιβάλλοντος και της υγείας και της ασφάλειας των πελατών και του προσωπικού. Τα σχετικά νομοθετήματα ρυθμίζουν την ποιότητα του αέρα και του νερού, το θόρυβο καθώς και τις έμμεσες επιπτώσεις στο περιβάλλον, όπως τη χρήση της γης, την προστασία αρχαιολογικών χώρων και ευρημάτων, τη διαχείριση των αποβλήτων (συμπεριλαμβανομένων στερεών και επικίνδυνων αποβλήτων), τις εκπομπές αερίων, καθώς και την αποκατάσταση τυχόν ρύπανσης.

Σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, οι ιδιοκτήτες ακινήτων, κατά κανόνα, ευθύνονται για οιαδήποτε παράβαση των νόμων και των 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 το αν ο ασκών τη δραστηριότητα είναι κύριος του ακινήτου ή μισθωτής.

Τα ισχύοντα περιβαλλοντικά νομοθετήματα προβλέπουν την επιβολή διοικητικών προστίμων και άλλων περιοριστικών διοικητικών μέτρων σε περίπτωση μη συμμόρφωσης, συμπεριλαμβανομένης της ανάκλησης της άδειας λειτουργίας της παραβαίνουσας επιχείρησης, την επιβολή ποινικών κυρώσεων, ενώ δεν αποκλείεται και η αστική ευθύνη. Τα ισχύοντα περιβαλλοντικά νομοθετήματα μπορεί επίσης να επιβάλουν περιορισμούς ως προς τον τρόπο χρήσης ενός ακινήτου ή τον τρόπο λειτουργίας μίας επιχείρησης.

Σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία, σε περίπτωση ανεύρεσης μόλυνσης σε οιοδήποτε ακίνητο, οι κρατικές υπηρεσίες δύνανται να απαιτήσουν από την Εταιρεία, ως ιδιοκτήτρια του μολυσμένου ακινήτου, να προβεί στον καθαρισμό του, ακόμα και αν δεν είχε λάβει γνώση ή δεν ευθύνεται για τη μόλυνση, με την επιφύλαξη των χρονικών περιορισμών που περιγράφονται στο άρθρο 19 του π.δ. 148/2009 (ΦΕΚ 190 Α). Οι σχετικές δαπάνες ενδέχεται να είναι σημαντικές. Υπό ορισμένες προϋποθέσεις, οι ρυθμιστικές αρχές ενδέχεται να προβαίνουν σε

ανάκληση των αδειών λειτουργίας που θα έχουν παρασχεθεί. Επίσης, σε περίπτωση που τρίτοι υποστούν ζημιές από την αιτία αυτή, ενδέχεται να επιβληθούν ποινικές κυρώσεις καθώς και καταβολή αποζημιώσεων.

Οι σχετικοί νόμοι εφαρμόζονται επίσης και σε πρόσωπα που είχαν την κυριότητα του ακινήτου όταν αυτό μολύνθηκε, ως εκ τούτου η Εταιρεία ενδέχεται να επιβαρυνθεί με τέτοιου είδους δαπάνες ακόμα και μετά την πώληση του ακινήτου. Πλέον του κόστους καθαρισμού, η περιβαλλοντική μόλυνση μπορεί να έχει επίπτωση και στην αξία του ακινήτου και κατά συνέπεια, στη δυνατότητα του ιδιοκτήτη να καταφύγει σε δανεισμό, χρησιμοποιώντας το ακίνητο ως ασφάλεια ή να το πουλήσει. Σύμφωνα με την ισχύουσα περιβαλλοντική νομοθεσία, η Εταιρεία είναι υπεύθυνη για οποιαδήποτε μόλυνση τυχόν προκαλέσει σχετιζόμενη με ακίνητα τα οποία θα αποκτήσει, με την επιφύλαξη των χρονικών περιορισμών που περιγράφονται στο άρθρο 19 του π.δ. 148/2009 (ΦΕΚ 190 Α).

Η διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι οι δραστηριότητες και τα ακίνητά της συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη προς τους εφαρμοστέους τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς και ότι δεν υφίστανται περιβαλλοντικοί περιορισμοί, οι οποίοι δύνανται να επηρεάσουν σημαντικά τη χρήση των ακινήτων αυτών από αυτήν. Δεν έχουν κοινοποιηθεί στην Εταιρεία από δημόσια αρχή και δεν γνωρίζει άλλως, τυχόν περιπτώσεις ουσιώδους μη συμμόρφωσης, ευθύνης ή αξίωσης σχετικής με τυχόν περιβαλλοντικούς νόμους ή κανονισμούς σε σχέση με οποιαδήποτε ακίνητα τα οποία αποτελούν μέρος του χαρτοφυλακίου της.

Σημειώνεται, επίσης, ότι η Εταιρεία δεν έχει καταγράψει στις οικονομικές της καταστάσεις υποχρέωση σε σχέση με περιβαλλοντικά ζητήματα.

#### **3.3.4.5 Ασφαλιστική πολιτική**

Σύμφωνα με δήλωση της Διοίκησης της Εταιρείας, τα ακίνητα της Εταιρείας είναι ασφαλισμένα, όπως περιγράφεται στην Ενότητα 3.14.2 «Λοιπές συμβάσεις».

#### **3.3.5 Εκτίμηση αξίας ακινήτων της Εταιρείας**

Η Εταιρεία προσδιορίζει την εύλογη αξία των ακινήτων βασιζόμενη, όπως απαιτεί και το κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας της, σε μελέτες που διενεργούνται από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές, με βάση τους κανόνες και τις μεθόδους που προβλέπονται από τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – «IVS») του International Valuation Standards Council («IVSC»), τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα («EVS») όπως ορίζονται από το The European Group of Valuers' Associations («TEGoVA») και τα Εκτιμητικά Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS Valuation Professional Standards 2017). Επίσης, λαμβάνονται υπόψη τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης και ειδικότερα το ΔΠΧΑ 13.

Η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να δημοσιεύει σε εξαμηνιαία βάση, κατάσταση επενδύσεων με χωριστή αναφορά στις κατηγορίες επενδύσεων. Οι πληροφορίες αναφορικά με την αξία των επενδύσεων της Εταιρείας βασίζονται σε αποτίμηση ανεξάρτητων εκτιμητών και είναι ελεγμένες από νόμιμο ελεγκτή (βλ. σχετικά Ενότητα 3.3.6 «Κατάσταση Επενδύσεων»).

##### **3.3.5.1 Ανεξάρτητοι Εκτιμητές**

Η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων της Εταιρείας κατά την 30.06.2019 και 31.12.2018 προκύπτει από τις σχετικές εκθέσεις που διενεργήθηκαν από ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία εκτίμησης 30.06.2019 και 31.12.2018.

Οι εκθέσεις εκτίμησης αφορούν στο σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας.

- Οι εκθέσεις εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2019 και την 31.12.2018 διενεργήθηκαν από:

(α) την ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρεία «ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ε.Π.Ε. – Οικονομικοί Σύμβουλοι», με την εμπορική επωνυμία «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ε.Π.Ε.», η οποία εδρεύει στην Αθήνα, επί της οδού Μουρούζη 10, Τ.Κ. 106 74 (τηλ. 210 3600172).

Η εταιρεία «ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ε.Π.Ε.» είναι εγγεγραμμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 001556801000, στο Επαγγελματικό Επιμελητήριο Αθηνών («Ε.Ε.Α.») με αριθμό 335677 και στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με αριθμό 42. Η νομική της μορφή είναι εταιρεία περιορισμένης ευθύνης και η νομοθεσία από την οποία διέπεται είναι η ελληνική, και χώρα σύστασης είναι η Ελλάδα. Η ιστοσελίδα της εν λόγω εταιρείας είναι [www.athenseconomics.gr](http://www.athenseconomics.gr) – επισημαίνεται ότι οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην ιστοσελίδα αυτή δεν αποτελούν μέρος του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου. Η «ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ε.Π.Ε.» είναι μέλος του παγκόσμιου δικτύου της JLL. Η εταιρεία «ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ε.Π.Ε.» φέρει Α.Φ.Μ. 095606277 και αρμόδια Δ.Ο.Υ. είναι η Δ' ΑΘΗΝΩΝ.

Η εταιρεία «ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ε.Π.Ε.» διενέργησε εκτίμηση της αγοραίας αξίας 14 ακινήτων της Εταιρείας, και συγκεκριμένα των ακινήτων 1. Αργυρουπόλεως 2Α, Καλλιθέα, Αττικής / 2. Αλεξάνδρου Πάντου 19-23, Καλλιθέα, Αττικής / 3. Αλεξάνδρου Πάντου 25, Καλλιθέα, Αττικής / 4. Αλεξάνδρου Πάντου 27, Καλλιθέα, Αττικής / 5. Λεωφόρος Κηφισού 119, Άγιος Ιωάννης Ρέντη, Αττικής / 6. Λεωφόρος Κηφισού 125-127, Άγιος Ιωάννης Ρέντη, Αττικής / 7. Λουτρού 65, Μενίδι, Αττικής / 8. Λεωφόρος Κηφισίας 283, Κηφισιά, Αττικής / 9. Λεωφόρος Ποσειδώνος 42, Καλλιθέα, Αττικής / 10. Φιλελλήνων 18, Χαλάνδρι, Αττικής / 11. Αλαμάνας 1, Μαρούσι, Αττικής / 13. Ιωάννη Γενναδίου 4, Αθήνα / 14. Λεωφόρος Κηφισού 123, Άγιος Ιωάννης Ρέντη, Αττικής / 15. Λεωφόρος Κηφισού 117, Άγιος Ιωάννης Ρέντη, Αττικής (βλ. Ενότητα 3.3.4.2 «Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων της Εταιρείας»), και

(β) από την ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρεία «HVS - HOSPITALITY CONSULTING SERVICES A.E.», με την εμπορική επωνυμία «HVS International – Greece», η οποία εδρεύει στην Αθήνα, επί της οδού Λ. Κηφισίας 124, Τ.Κ. 11526 (τηλ. 2103612085).

Η εταιρεία «HVS International – Greece» είναι εγγεγραμμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 007163801000, και ο υπογράφων εκτιμητής Παύλος Παπαδημητρίου είναι εγγεγραμμένος στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με αριθμό 531. Η νομική της μορφή είναι ανώνυμη εταιρεία και η νομοθεσία από την οποία διέπεται είναι η ελληνική και χώρα σύστασης είναι η Ελλάδα.

Η ιστοσελίδα της εν λόγω εταιρείας είναι [www.hvs.com](http://www.hvs.com) – επισημαίνεται ότι οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην ιστοσελίδα αυτή δεν αποτελούν μέρος του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

Η «HVS International - Greece» είναι μέλος του παγκόσμιου δικτύου γραφείων της HVS.

Η εταιρεία «HVS» φέρει Α.Φ.Μ. 998731561 και αρμόδια Δ.Ο.Υ. είναι η ΦΑΕΕ Αθηνών.

Η εταιρεία «HVS International – Greece» διενέργησε εκτίμηση της αγοραίας αξίας 2 ακινήτων της Εταιρείας, και συγκεκριμένα των ακινήτων 12.Θέση Άγιος Γεώργιος, Νάουσα, Πάρος και 16.Θέση Άγιος Ιωάννης Πόρτο, Δύο Χωρία, Τήνος (βλ. Ενότητα 3.3.4.2 «Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων της Εταιρείας»).

Η Εταιρεία με την από 10.06.2019 σύμβαση παροχής υπηρεσιών με την «ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ε.Π.Ε.» ζήτησε τη σύνταξη των εκθέσεων εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2019 και με τις από 25.06.2019 συμβάσεις παροχής υπηρεσιών με την «HVS HOSPITALITY CONSULTING SERVICES A.E.» ζήτησε τη σύνταξη των εκθέσεων εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2019 (βλ. σχετικά Ενότητα 3.14.2 «Λοιπές Συμβάσεις»).

### 3.3.5.2 Εκθέσεις Εκτίμησης Αξίας Χαρτοφυλακίου

Για κάθε ένα από τα ακίνητα έχει συνταχθεί αυτοτελής έκθεση εκτίμησης, στην οποία, μεταξύ άλλων, γίνεται συνοπτική αναφορά στην κατάσταση του κάθε ακινήτου, όπως αυτή αποτυπώθηκε από την αυτοψία που πραγματοποιήθηκε.

Στις εκθέσεις εκτίμησης του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας που διενεργήθηκε από την «ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ε.Π.Ε.» με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2019 και 31.12.2018, η μελέτη εκτίμησης της αξίας των ακινήτων έχει συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – «IVS») του International Valuation Standards Council («IVSC»), τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα («EVS») όπως ορίζονται από το The European Group of Valuers' Associations («TEGoVA») και τα Εκτιμητικά Πρότυπα του Βασιλικού

Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS Valuation Professional Standards 2017, Global and UK, 10th Edition).

Στις εκθέσεις εκτίμησης του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας που διενεργήθηκε από την «HVS International – Greece» με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2019 και 31.12.2018, η μελέτη εκτίμησης της αξίας των ακινήτων έχει συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards – «IVS») του International Valuation Standards Council («IVSC») και τα Εκτιμητικά Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνωμόνων (RICS Valuation Professional Standards 2017).

#### Αυτοψία/Επιθεωρήσεις

Σημειώνεται ότι για τις εκτιμήσεις των ακινήτων με ημερομηνία 30.06.2019, πραγματοποιήθηκε από τους αρμόδιους ανεξάρτητους εκτιμητές αυτοψία/επιθεώρηση στο σύνολο των του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, προκειμένου να διαπιστωθεί τόσο η κατάσταση στην οποία ευρίσκονται τα ακίνητα, όσο και η εν γένει ανάπτυξη των περιοχών που βρίσκονται αυτά αλλά και η πορεία τιμών της κτηματαγοράς. Ο κρίσιμος χρόνος των εκτιμήσεων, ήτοι η ημερομηνία εκτίμησης, είναι η 30.06.2019.

#### Μέθοδοι Αποτίμησης Χαρτοφυλακίου

Από την ΚΥΑ 26294/Β.1425/19.07.2000, προβλέπεται ότι οι εκτιμήσεις των ακινήτων που απαρτίζουν τα χαρτοφυλάκια των Α.Ε.Ε.Α.Π., θα πρέπει να πραγματοποιούνται με τη χρήση δύο (2) τουλάχιστον από τις ακόλουθες μεθόδους εκτίμησης:

- Μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων (Συγκριτική μέθοδος)
- Μέθοδος της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (Μέθοδος της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης, ή Μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (Discounted Cash Flow – «DCF»))
- Μέθοδος Υπολοίπων (Υπολειμματική μέθοδος)
- Μέθοδος των Κερδών
- Μέθοδος της Αντικατάστασης
- Μέθοδος της Αντιπαροχής

Στις εκθέσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών για την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας κατά την 30.06.2019 και 31.12.2018 εφαρμόστηκαν, κατά περίπτωση, η (α) μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων ή συγκριτική μέθοδος, (β) μέθοδος της κεφαλαιοποίησης εισοδήματος ή μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και (γ) η υπολειμματική μέθοδος.

Αναλυτικότερα, στις εκθέσεις εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2019 αναφέρονται σχετικά με τις μεθοδολογίες εκτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν για τα ακίνητα της Εταιρείας μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

- **Μέθοδος της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος ή Μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)**

Αναφορικά με τη Μέθοδο της Άμεσης Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος, η αγοραία αξία των υπό εξέταση ακινήτων προκύπτει από την κεφαλαιοποίηση του ετήσιου αγοραίου μισθώματος που λαμβάνει ή δύναται να λάβει ο εκάστοτε ιδιοκτήτης/επενδυτής από την εκμετάλλευσή του. Προκειμένου να εφαρμοσθεί η συγκεκριμένη μέθοδος, θα πρέπει να υφίσταται αγορά για μισθώσεις αντίστοιχων ακινήτων. Βασικό ρόλο πέραν των συγκριτικών μισθωμάτων που συλλέγονται κατόπιν έρευνας, έχει ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης.

Το καθαρό εισπραττόμενο ετήσιο ενοίκιο προσδιορίζεται εάν αφαιρεθούν οι επιβαρύνσεις που έχει ο ιδιοκτήτης (έξοδα συντήρησης, ασφάλιστρα κλπ), οι οποίες δεν είναι σταθερές για κάθε ακίνητο αλλά εξαρτώνται από διάφορους παράγοντες (παλαιότητα, χρήση, όροι μίσθωσης κλπ).

Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης προκύπτει από συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων επενδυτικών ακινήτων, δεδομένου ότι είναι γνωστή η αγοραία αξία και το μίσθωμα ενός ακινήτου. Επηρεάζεται από το ρίσκο της επένδυσης, την φερεγγυότητα του μισθωτή, την κατάσταση της κτηματαγοράς, τον ρυθμό φθοράς του ακινήτου, την χρήση του κλπ.

Για τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου βάσει της μεθόδου άμεσης κεφαλαιοποίησης, ακολουθείται η παρακάτω σειρά ενεργειών:

- Συλλογή συγκριτικών στοιχείων που αφορούν σε μισθωτικές αξίες παρόμοιων ακινήτων στην εγγύς του ακινήτου περιοχή
- Εφαρμογή συγκριτικών στοιχείων στο εκτιμώμενο ακίνητο, με κατάλληλη στάθμιση λαμβάνοντας υπόψη χρόνο, μισθωτή, διάρκεια, τοποθεσία και χαρακτηριστικά ακινήτου
- Υπολογισμός των μηνιαίων εσόδων που απορρέουν από την εκμετάλλευση/μίσθωση του ακινήτου
- Υπολογισμός των ετήσιων εσόδων που απορρέουν από την εκμετάλλευση/μίσθωση του ακινήτου
- Εφαρμογή συντελεστών ετήσιας απόδοσης ανάλογα με την κατάσταση της οικονομίας, την εμπορευσιμότητα και το είδος του ακινήτου
- Υπολογισμός της αγοραίας αξίας του εκτιμώμενου ακινήτου βάσει κεφαλαιοποίησης της ετήσιας προσόδου που απορρέει από την μίσθωσή του.
- Για την εφαρμογή της μεθόδου, υπόθεση είναι ότι το ετήσιο μίσθωμα θα λαμβάνεται στο διηνεκές.

Η συγκεκριμένη προσέγγιση χρησιμοποιείται μόνο όταν το υπό μελέτη ακίνητο βρίσκεται σε εδραιωμένη κτηματαγορά και υπάρχουν αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία μισθώσεων παρόμοιων ακινήτων. Η μέθοδος αυτή εφαρμόζεται και σε ακίνητα που είναι κενά, ωστόσο δύναται να μισθωθούν, καθώς και σε ακίνητα που είναι μισθωμένα στα επίπεδα της αγοράς.

Επισημαίνεται ότι η εν λόγω μέθοδος έχει χρησιμοποιηθεί για την εκτίμηση των ακινήτων 12. Θέση Άγιος Γεώργιος, Νάουσα, Πάρος και 16. Θέση Άγιος Ιωάννης Πόρτο, Δύο Χωρία, Τήνος (βλ. Ενότητα 3.3.4.2 «Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων της Εταιρείας») κατά την 30.06.2019.

Σε περιπτώσεις επενδυτικών ακινήτων όπου δεν υπάρχουν διαθέσιμα αξιόπιστα συγκριτικά στοιχεία της αγοράς για πωλήσεις, η αγοραία αξία του ακινήτου υπολογίζεται με την Μέθοδο προεξοφλημένων ταμειακών ροών, η οποία αναλύει όλες τις ετήσιες αυξήσεις και τα έξοδα του ιδιοκτήτη.

Αναφορικά με τη **Μέθοδο προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)**, η αγοραία αξία ενός ακινήτου προκύπτει από την προεξόφληση των αναμενόμενων καθαρών χρηματοροών από τη μίσθωση του ακινήτου (δηλαδή των εναπομενουσών ταμειακών ροών μετά την πληρωμή όλων των λειτουργικών δαπανών και φόρων, αλλά πριν την αποπληρωμή δανείων) με το κατάλληλο προεξοφλητικό επιτόκιο.

Η περίοδος από την οποία προκύπτουν οι προβλεπόμενες χρηματοροές ορίζεται από τον τύπο της επένδυσης. Το επιτόκιο προεξόφλησης καθορίζεται από την κατάσταση της οικονομίας αλλά και τις απαιτήσεις ενός μέσου επενδυτή σε ανάλογο τύπου επενδύσεις. Το προεξοφλητικό επιτόκιο υπολογίζεται με τη μέθοδο Capital Asset Pricing Model (CAPM).

Η εν λόγω μέθοδος είναι πιο αξιόπιστη από την άμεση κεφαλαιοποίηση σε περιπτώσεις που δεν επαρκούν τα συγκριτικά στοιχεία της αγοράς, καθώς υπολογίζει με ακρίβεια τον στόχο του επενδυτή για επενδύσεις ανάλογου ρίσκου.

- **Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων (Συγκριτική Μέθοδος)**

Ο προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή στοιχείων, δηλαδή συγκριτικών στοιχείων που αφορούν ακίνητα που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το κατά περίπτωση υπό εκτίμηση ακίνητο, καθώς φυσικά και πληροφορίες που προέρχονται από ειδήμονες της τοπικής κτηματαγοράς.

Οι κυριότεροι παράγοντες που συνυπολογίζονται κατά την εφαρμογή της Μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων και προκειμένου να εκτιμηθεί με ακρίβεια η αξία ενός ακινήτου παρόμοιο με το υπό εκτίμηση, είναι κατ' αρχήν η τοποθεσία και οι δυνατότητες πρόσβασης. Σημαντικοί παράγοντες που λαμβάνονται ταυτόχρονα υπόψη για την εκτίμηση της αξίας, αποτελούν το επίπεδο προσφοράς και ζήτησης, αλλά και η εν γένει κατάσταση και ρευστότητα της κτηματαγοράς κατά τη χρονική στιγμή της εκτίμησης καθώς και η εμπορικότητα, κατάσταση, προδιαγραφές και ηλικία του ακινήτου.

- **Μέθοδος Υπολοίπων (Υπολειμματική μέθοδος)**

Η εν λόγω μέθοδος εφαρμόζεται κατά κύριο λόγο κατά την αποτίμηση μιας κενής γηπεδικής έκτασης, όταν παρατηρείται έλλειψη συγκριτικών στοιχείων πώλησης παρόμοιων ιδιοκτησιών ή στην περίπτωση κατά την οποία τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της, όπως επί παραδείγματι το ειδικό πολεοδομικό της καθεστώς ή/και η νομική της κατάσταση, την θέτουν εκτός πεδίου άμεσης σύγκρισης με άλλα ακίνητα της περιοχής.

Κατά την εφαρμογή της Μεθόδου της Αξιοποίησης, διαμορφώνεται το πλάνο ανάπτυξης και ο προσδοκώμενος χρόνος ολοκλήρωσης της προτεινόμενης αξιοποίησης του γηπέδου. Ακολουθεί προεκτίμηση του κόστους υλοποίησης, με βάση τα στοιχεία της αγοράς και προσδιορίζεται το κατασκευαστικό κόστος ανά μονάδα μέτρησης και χρήση (κύριοι ή βοηθητικοί χώροι, κλπ.).

Επιπλέον, καθορίζεται το εργολαβικό και επιχειρηματικό όφελος που απαιτείται για την κατασκευή και προώθηση της ανάπτυξης στην αγορά, όπως και τα λοιπά έξοδα που βαρύνουν την κατασκευή, αμοιβές μελετητών, επίβλεψη μηχανικών, σύμβουλοι προώθησης του ακινήτου στην αγορά κλπ. και τέλος με την εφαρμογή της ενδεδειγμένης τεχνικής προεξόφλησης των εσόδων του προϊόντος της ανάπτυξης και του κατάλληλου συντελεστή προεξόφλησης, υπολογίζεται η παρούσα αξία του εκτιμώμενου γηπέδου.

Στις εκθέσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών για το σκοπό της εκτίμησης της αξίας του συνόλου των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας κατά την 30.06.2019 και την 31.12.2018, εφαρμόστηκαν οι ανωτέρω μέθοδοι (ήτοι η Μέθοδος της Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος ή Μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών, η Μέθοδος των Συγκριτικών Στοιχείων και η Υπολειμματική Μέθοδος) και κατόπιν σταθμίστηκαν με τους συντελεστές, για τις παρουσιαζόμενες στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο χρήσεις, ως κατωτέρω:

- **1<sup>ο</sup> εξάμηνο 2019 (Ημερομηνία εκτίμησης 30.06.2019)**

Χρήση	Εύλογη αξία (ποσά σε € χιλ.)	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα*	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)**	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)***
<b>Γραφεία</b>	23.004	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	152	8,18%-9,48%	6,75%-8,25%
<b>Αποθήκες</b>	9.740	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	73	10,46%-10,93%	9,25%-9,50%
<b>Καταστήματα</b>	871	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	5	8,68%	7,25%
<b>Μικτής Χρήσης</b>	1.400	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	11	10,42%	9,00%
<b>Ειδικής Χρήσης</b>	8.389	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος, 80% - 85% μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος και 20% - 15% συγκριτική μέθοδος (για τα	8	9,25%-10,60%	8,00%-8,50%

ξενοδοχεία)					
<b>Οικόπεδο</b>	250	90% συγκριτική μέθοδος & 10% υπολειμματική μέθοδος	4	μ/δ	8,00%
<b>Σύνολο</b>	<b>43.654<sup>(1)</sup></b>		-	-	-

Πηγή: Δημοσιευμένη ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση για την περίοδο 01.01-30.06.2019, που έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π 34 από την Εταιρεία και έχει επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

(1) Τμήμα ακινήτου της Εταιρείας (111,86 τ.μ.) ιδιοχρησιμοποιείται από την Εταιρεία. Η αξία εκτίμησης του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου την 30.06.2019 ανέρχεται σε € 188 χιλ. και εμφανίζεται στο κονδύλι «Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία» της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης.

\* Νοείται (σύμφωνα με τα εκτιμητικά πρότυπα του RICS (Valuation Standards Global & UK 10η έκδοση, 2017)) Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση θα μπορούσε να μισθωθεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου μισθωτή και πρόθυμου εκμισθωτή σε μια συναλλαγή με τους συνήθεις όρους της αγοράς, ύστερα από κατάλληλη εμπορική προώθηση, και όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό. Το αγοραίο μίσθωμα υπολογίζεται βάσει της Συγκριτικής Μεθόδου, ήτοι μέσω έρευνας και συλλογής συγκριτικών στοιχείων που αφορούν ακίνητα που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το υπό εκτίμηση ακίνητο, όπως ενδεικτικά η τοποθεσία και οι δυνατότητες πρόσβασης.

\*\* Το προεξοφλητικό επιτόκιο αποτελεί το επιτόκιο με τον οποίο προεξοφλούνται οι μελλοντικές ταμειακές ροές στην παρούσα αξία τους με τη μέθοδο προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και υπολογίζεται με τη μέθοδο Capital Asset Pricing Model (CAPM). Αποδίδεται σε εύρος και όχι τιμή διότι αφορά πλήθος ακινήτων, το κάθε ένα με διαφορετικό προεξοφλητικό επιτόκιο.

\*\*\* Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης προκύπτει από συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων επενδυτικών ακινήτων και χρησιμοποιείται τόσο για τον υπολογισμό του συντελεστή προεξόφλησης (discount rate) όσο και του ενιαίου συντελεστή κεφαλαιοποίησης (απόδοση εξόδου) στη Μέθοδο Προ εξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF). Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης εκφράζει τα ετήσια μισθώματα ως ποσοστό επί της αγοραστικής αξίας του ακινήτου. Για τον προσδιορισμό του ενιαίου συντελεστή κεφαλαιοποίησης (απόδοση εξόδου) κάθε ακινήτου λήφθηκαν υπόψη τα γενικά επίπεδα αποδόσεων στην ελληνική κτηματαγορά ανά κατηγορία ακινήτου. Αυτά προκύπτουν από στοιχεία πωλήσεων επενδυτικών ακινήτων τα οποία δημοσιοποιούνται.

- Χρήση 2018 (Ημερομηνία εκτίμησης 31.12.2018)

Χρήση	Εύλογη αξία (ποσά σε € χιλ.)	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα*	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)*	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)**
<b>Γραφεία</b>	22.900	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	152	8,18%-9,47%	6,75%-8,25%
<b>Αποθήκες</b>	9.541	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	73	10,47%-10,93%	9,25%-9,50%
<b>Καταστήματα</b>	850	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	5	8,68%	7,25%
<b>Μικτής Χρήσης</b>	1.398	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	11	10,43%	9,00%
<b>Ειδικής Χρήσης</b>	4.934	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών	8	9,25%-10,60%	8,25%



		ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος, 80% - 80% μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος και 20% συγκριτική μέθοδος (για το ξενοδοχείο Mr&Mrs White Paros)			
<b>Σύνολο</b>	<b>39.623</b> <sup>(1)</sup>		-	-	-

Πηγή: Δημοσιευμένες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε στις 31.12.2018, που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. από την Εταιρεία και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

(1) Τμήμα ακινήτου της Εταιρείας (111,86 τ.μ.) ιδιοχρησιμοποιείται από την Εταιρεία. Η αξία εκτίμησης του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου την 31.12.2018 ανέρχεται σε € 189 χιλ. και εμφανίζεται στο κονδύλι «Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία» της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης.

\* Νοείται (σύμφωνα με τα εκτιμητικά πρότυπα του RICS (Valuation Standards Global & UK 10η έκδοση, 2017)) Το εκτιμώμενο ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση θα μπορούσε να μισθωθεί κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ πρόθυμου μισθωτή και πρόθυμου εκμισθωτή σε μια συναλλαγή με τους συνήθεις όρους της αγοράς, ύστερα από κατάλληλη εμπορική προώθηση, και όπου τα μέρη ενήργησαν το καθένα με πλήρη γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό. Το αγοραίο μίσθωμα υπολογίζεται βάσει της Συγκριτικής Μεθόδου, ήτοι μέσω έρευνας και συλλογής συγκριτικών στοιχείων που αφορούν ακίνητα που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη ομοιότητα χαρακτηριστικών με το υπό εκτίμηση ακίνητο, όπως ενδεικτικά η τοποθεσία και οι δυνατότητες πρόσβασης.

\*\* Το προεξοφλητικό επιτόκιο αποτελεί το επιτόκιο με τον οποίο προεξοφλούνται οι μελλοντικές ταμειακές ροές στην παρούσα αξία τους με τη μέθοδο προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και υπολογίζεται με τη μέθοδο Capital Asset Pricing Model (CAPM). Αποδίδεται σε εύρος και όχι τιμή διότι αφορά πλήθος ακινήτων, το κάθε ένα με διαφορετικό προεξοφλητικό επιτόκιο.

\*\*\* Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης προκύπτει από συγκριτικά στοιχεία πωλήσεων επενδυτικών ακινήτων και χρησιμοποιείται τόσο για τον υπολογισμό του συντελεστή προεξόφλησης (discount rate) όσο και του ενιαίου συντελεστή κεφαλαιοποίησης (απόδοση εξόδου) στη Μέθοδο Προ εξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF). Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης εκφράζει τα ετήσια μισθώματα ως ποσοστό επί της αγοραστικής αξίας του ακινήτου. Για τον προσδιορισμό του ενιαίου συντελεστή κεφαλαιοποίησης (απόδοση εξόδου) κάθε ακινήτου λήφθηκαν υπόψη τα γενικά επίπεδα αποδόσεων στην ελληνική κτηματαγορά ανά κατηγορία ακινήτου. Αυτά προκύπτουν από στοιχεία πωλήσεων επενδυτικών ακινήτων τα οποία δημοσιοποιούνται.

Οι μέθοδοι και οι προσεγγίσεις που ακολουθούνται για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας εκάστου ακινήτου και η βαρύτητα που δίνεται σε κάθε μέθοδο και προσέγγιση για την εκτίμηση ή επανεκτίμηση εκάστου ακινήτου εφαρμόζονται με σκοπό το βέλτιστο προσδιορισμό της εύλογης αξίας υπό τις περιστάσεις που περιγράφονται στο ΔΠΧΑ 13, παρ. 65, κατά τον κρίσιμο χρόνο της εκτίμησης.

Βάσει των εκθέσεων εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας και της Κατάστασης Επενδύσεων που δημοσίευσε η Εταιρεία, η συνολική εκτιμηθείσα αξία των ακινήτων της κατά την 30.06.2019 ανήλθε σε € 43.842 χιλ. (συμπεριλαμβανομένου του ιδιοχρησιμοποιούμενου μέρους ακινήτου αξίας € 188 χιλ.) και την 31.12.2018 σε € 39.812 χιλ. (συμπεριλαμβανομένου του ιδιοχρησιμοποιούμενου μέρους ακινήτου αξίας € 189 χιλ.).

Σημειώνεται ότι δεν υφίσταται καμία διαφορά ανάμεσα στις εκτιμηθείσες αξίες των ακινήτων της Εταιρείας που παρατίθενται στις προαναφερθείσες εκθέσεις εκτίμησης που έχουν εκπονήσει οι ανεξάρτητες εκτιμητικές εταιρείες «ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ε.Π.Ε.» και «HVS International – Greece» και στην αξία των ακινήτων που παρατίθενται στις δημοσιευμένες χρηματοοικονομική πληροφόρηση του 1ου εξαμήνου 2019 και τις δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη Χρήση 2018.

Σημειώνεται ότι το Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία για το 1ο Εξάμηνο 2019 ανέρχεται σε ποσό € 679 χιλ., ενώ για τη Χρήση 2018 σε € 1.734 χιλ. Τα ποσά αυτά αναλύονται ανά ακίνητο του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας ως εξής:

A/A	Είδος Ακινήτου	01.01.2018-31.12.2018 (ποσά σε € χιλ.)*	01.01.2019-30.06.2019 (ποσά σε € χιλ.)*
1	Αργυρουπόλεως 2Α	127	16
2	Αλ. Πάντου 19-23	296	33
3	Αλ. Πάντου 25	47	18
4	Αλ. Πάντου 27	14	4
5	Λ. Κηφισού 119	80	16
6	Λ. Κηφισού 125-127	203	13
7	Λουτρού 65	194	58
8	Λ. Κηφισίας 283	79	21
9	Λ. Ποσειδώνος 42	129	3
10	Φιλελλήνων 18	192	54
11	Αλαμάνας 1	245	55
12	Άγιος Γεώργιος	147	400
13	Ι. Γενναδίου 4	(27)	(22)
14	Λ. Κηφισού 123	8	17
15	Λ. Κηφισού 117	-	(3)
16	Άγιος Ιωάννης Πόρτο	-	(4)
<b>Σύνολο</b>		<b>1.734</b>	<b>679</b>

\* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, για τα οποία έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία PwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400.

Η αναπροσαρμογή της αξίας του υφισταμένου χαρτοφυλακίου κατά € 1.734 χιλ. για τη Χρήση 2018 οφείλεται κυρίως α) στην αύξηση των αγοραίων μισθωμάτων β) την μείωση του συντελεστή προεξόφλησης για την υπό εξέταση περίοδο, γ) την μείωση του συντελεστή κεφαλαιοποίησης των ακινήτων στο τέλος της υπό εξέταση περιόδου και δ) στην διαφορά ανάμεσα στην αξία κτήσης και στην εύλογη αξία των ακινήτων που αποκτήθηκαν εντός του 2018. Η αύξηση της αξίας του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου κατά € 679 χιλ. κατά το 1<sup>ο</sup> εξάμηνο 2019 προκύπτει κυρίως λόγω της αύξησης της αξίας του ξενοδοχείου Mr & Mrs White Paros, στον Άγιο Γεώργιο Πάρου, κατά € 400 χιλ. κυρίως λόγω της μείωσης του συντελεστή προεξόφλησης.

Επιπλέον, τα κέρδη προ φόρων της Εταιρείας για το 1ο εξάμηνο 2019, αφαιρουμένων των καθαρών κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ήταν € 586 χιλ. Αντίστοιχα, τα κέρδη προ φόρων της Εταιρείας για τη Χρήση 2018, αφαιρουμένων των καθαρών κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ανέρχεται σε € 1.387 χιλ.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει, ότι όλες οι ανωτέρω εκθέσεις εκτίμησης που έχουν εκπονήσει οι ανεξάρτητες εκτιμητικές εταιρείες «ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ε.Π.Ε.» και «HVS International – Greece» στο πλαίσιο της προβλεπόμενης από τη νομοθεσία περιοδικής αποτίμησης της αξίας των ακινήτων πληρούν τις προϋποθέσεις που τίθενται στις παρ. 128 – 130 του κειμένου της ESMA (2013/319) (ESMA: European Securities and Markets Authority).

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι:

- (i) Οι εκθέσεις εκτίμησης με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2019 και 31.12.2018 έχουν συνταχθεί από ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρεία,
- (ii) Όλες οι πληροφορίες των ακινήτων που είναι απαραίτητες για το σκοπό της εκτίμησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας παρατίθενται στις προαναφερθείσες Εκθέσεις Εκτίμησης των ανεξάρτητων εκτιμητικών εταιρειών,
- (iii) Η σχετική πληροφόρηση περιλαμβάνεται:
  - α) ως προς την εκτιμηθείσα αξία και την αναλυτική παρουσίαση του χαρτοφυλακίου ακινήτων, στην κατάσταση επενδύσεων της 30.06.2019 και 31.12.2018, οι οποίες βρίσκονται στα έγγραφα στη διάθεση του κοινού (βλ. Ενότητα 3.15 «Διαθέσιμα Έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου)

β) ως προς τις λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν σχετικά με τα ακίνητα της Εταιρείας, στην ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση για το 1ο εξάμηνο 2019 βάσει των Δ.Π.Χ.Α. η οποία έχει επισκοπηθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Δημήτριο Σούρμπη (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 16891) της ελεγκτικής εταιρείας PwC και αντίστοιχα στην ετήσια χρηματοοικονομική έκθεση για τη Χρήση 2018, η οποία έχει ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Δημήτριο Σούρμπη (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 16891) της ελεγκτικής εταιρείας PwC.

Η ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρεία «ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ Ε.Π.Ε.» συναινεί για την παράθεση περιλήψεων ή και του συνόλου των εκτιμήσεων στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο, που έχουν πραγματοποιηθεί για τα 14 ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2019 και 31.12.2018.

Η ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρεία «HVS International – Greece» συναινεί για την παράθεση περιλήψεων ή και του συνόλου των εκτιμήσεων στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο, που έχουν πραγματοποιηθεί για τα 2 ξενοδοχεία του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2019 και την 31.12.2018.

Η ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρεία «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ – ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ» δηλώνει ότι δεν διατηρεί οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση, υπό την έννοια των παρ. 156-159 του κειμένου της ESMA/2013/319, με την Εταιρεία, και δεν έχει συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, που να επηρεάζουν σημαντικά την Αύξηση υπό την έννοια της παρ. 166 του κειμένου της ESMA/2013/319, με εξαίρεση την αμοιβή που λαμβάνει για την εκπόνηση των εκτιμήσεων της αξίας των ακινήτων της Εταιρείας και για ακίνητα για τα οποία η Εταιρεία εξετάζει το ενδεχόμενο αγοράς τους.

Η ανεξάρτητη εκτιμητική εταιρεία «HVS - Hospitality Consulting Services A.E.» δηλώνει ότι δεν διατηρεί οποιοδήποτε συμφέρον ή σχέση, υπό την έννοια των παρ. 156-159 του κειμένου της ESMA/2013/319, με την Εταιρεία, και δεν έχει συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, που να επηρεάζουν σημαντικά την Αύξηση υπό την έννοια της παρ. 166 του κειμένου της ESMA/2013/319, με εξαίρεση την αμοιβή που λαμβάνει για την εκπόνηση των εκτιμήσεων της αξίας των ξενοδοχείων της Εταιρείας και για ξενοδοχεία για τα οποία εξετάζει το ενδεχόμενο αγοράς τους.

Η Διοίκηση της Εταιρείας βεβαιώνει ότι οι ανωτέρω πληροφορίες έχουν αναπαραχθεί σωστά και ότι, εξ όσων γνωρίζει, δεν υπήρξαν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

### **3.3.6 Κατάσταση επενδύσεων**

Η αξία των επενδύσεων των Α.Ε.Ε.Α.Π. αποτιμάται στο τέλος κάθε εξαμήνου και η σχετική κατάσταση επενδύσεων δημοσιεύεται, εξαιρουμένης της πρώτης κατάστασης επενδύσεων που μπορεί να καλύπτει περίοδο μεγαλύτερη του εξαμήνου, χωρίς όμως αυτή η περίοδος να μπορεί να υπερβεί το έτος. Η Εταιρεία δημοσίευσε κατάσταση επενδύσεων με ημερομηνία 30.06.2019.

Η κατάσταση επενδύσεων με ημερομηνία 30.06.2019, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στο Νόμο Α.Ε.Ε.Α.Π. και στην απόφαση υπ' αριθμ. 8/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, καθώς και οι υπόλοιπες καταστάσεις επενδύσεων που έχει δημοσιεύσει η Εταιρεία, για την οποία έχει εκδοθεί έκθεση βάσει προσυμφωνημένων συμφωνιών από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Δημήτριο Σούρμπη (ΑΜ ΣΟΕΛ 16891) της ελεγκτικής εταιρείας PwC και η σχετική έκθεση ευρημάτων από τη διενέργεια προσυμφωνημένων διαδικασιών με ημερομηνία 01.08.2019, βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. Ενότητα 3.15 «Διαθέσιμα Έγγραφα»).

### **3.4 Προβλέψεις ή Εκτιμήσεις Κερδών**

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι δεν έχει προβεί σε οποιαδήποτε ανακοίνωση πρόβλεψης ή εκτίμησης της κερδοφορίας για την τρέχουσα ή για τις επόμενες χρήσεις.

### 3.5 Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη

Σύμφωνα με το άρθρο 11 του Καταστατικού της Εταιρείας και το άρθρο 116 του Ν.4548/2018, ανώτατο όργανο της Εταιρείας είναι η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της, η οποία εκλέγει τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Σύμφωνα με τα άρθρα 7 έως 10 του Καταστατικού της Εταιρείας και το άρθρο 77 του Ν.4548/2018, όργανο Διοίκησης της Εταιρείας είναι το Διοικητικό Συμβούλιο. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία, στην Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 06.09.2019, προσάρμοσε μεταξύ άλλων το Καταστατικό της σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4548/2018.

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας και τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της, τα Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά όργανα και τα Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη της είναι:

(α) το Διοικητικό Συμβούλιο, (β) η Επενδυτική Επιτροπή, (γ) η Επιτροπή Ελέγχου, (δ) η Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών, (ε) η Διευθύνουσα Σύμβουλος, κα Άννα Αποστολίδου που έχει και την ευθύνη της διαχείρισης του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας και (στ) ο Υπεύθυνος Εσωτερικού Ελέγχου, κος Εμμανουήλ Ανδρικόκης.

#### 3.5.1 Διοικητικό Συμβούλιο

Το υφιστάμενο επταμελές Διοικητικό Συμβούλιο εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 19.05.2017 καθώς και δυνάμει των από 28.9.2017 και 22.8.2018 αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου και της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης αντίστοιχα για τριετή θητεία, η οποία λήγει την 18.05.2020 (παρατεινόμενη αυτοδικαίως, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 85 παρ. 1 εδ. γ' του Ν.4548/2018, μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης, περί εκλογής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου) και αποτελείται από τα ακόλουθα μέλη:

Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Διοικητικό Συμβούλιο	Ιδιότητα	Επαγγελματική Διεύθυνση
Άννα Αποστολίδου του Γεωργίου	Διευθύνουσα Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος	Αλεξάνδρου Πάντου 25, Καλλιθέα, ΤΚ 17 671
Απόστολος Γεωργαντζής του Μιλτιάδη	Μέλος	Εκτελεστικό Μέλος	Αλεξάνδρου Πάντου 25, Καλλιθέα, ΤΚ 17 671
Θεόδωρος Φέσσας του Δημητρίου	Πρόεδρος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Αλεξάνδρου Πάντου 25, Καλλιθέα, ΤΚ 17 671
Ευτυχία Κουτσουρέλη του Σοφοκλέους	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Αλεξάνδρου Πάντου 25, Καλλιθέα, ΤΚ 17 671
Μάρκος Μπιτσάκος του Γρηγορίου	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Αλεξάνδρου Πάντου 25, Καλλιθέα, ΤΚ 17 671
Φαίδων Ταμβακάκης του Δημητρίου	Αντιπρόεδρος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	Τατοΐου 21, Κηφισιά, ΤΚ 145 61
Ευστράτιος Παπαευστρατίου του Δημητρίου	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	Rue des Allamans 98 – Rougemont - Switzerland

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία

Διευκρινίζεται ότι ο κ. Ευστράτιος Παπαευστρατίου εξελέγη ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος σε αντικατάσταση του παραιτηθέντος ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους, κ. Απόστολου Παπαδόπουλου (εκλεγέντος δυνάμει της ως άνω 19.5.2017 απόφασης Τακτικής Γενικής Συνέλευσης) για το υπόλοιπο της θητείας του Διοικητικού Συμβουλίου δυνάμει της από 28.9.2017 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, με την οποία ανασυγκροτήθηκε το υφιστάμενο Διοικητικό Συμβούλιο σε σώμα ως ανωτέρω. Η από 22.2.2018 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, , επικύρωσε την εκλογή του κ. Ευστράτιου Παπαευστρατίου.

Μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν έχουν παραιτηθεί άλλα μέλη από το Διοικητικό Συμβούλιο, δεν συνέτρεξε άλλος λόγος αναπλήρωσης ανεξάρτητου μέλους που παραιτήθηκε, εξέλιπε ή για οποιονδήποτε λόγο κατέστη έκπτωτο, ούτε έχουν εκλεγεί μέλη από τη μειοψηφία των Μετόχων.

### 3.5.2 Επιτροπή Ελέγχου

Η σύνθεση της υφιστάμενης Επιτροπής Ελέγχου έχει διαμορφωθεί δυνάμει της από 19.5.2017 απόφασης Τακτικής Γενικής Συνέλευσης καθώς και των από 28.9.2017 και 22.2.2018 αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου και της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης αντίστοιχα και είναι η εξής:

Όνοματεπώνυμο	Θέση στην Επιτροπή	Ιδιότητα	Επαγγελματική Διεύθυνση
Ευστράτιος Παπαευστρατίου του Δημητρίου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	Πρόεδρος	Rue des Allamans 98 – Rougemont - Switzerland
Μάρκος Μπιτσάκος του Γρηγορίου	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Μέλος	Αλεξάνδρου Πάντου 25, Καλλιθέα, ΤΚ 17 671
Φαίδων Ταμβακάκης του Δημητρίου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	Μέλος	Τατοΐου 21,Κηφισιά, ΤΚ 145 61

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία

Η σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας είναι σύμφωνη με τις ισχύουσες διατάξεις του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017, καθότι η Επιτροπή Ελέγχου:

- έχει τριμελή σύνθεση,
- αποτελείται από τρία (3) μέλη εκ των οποίων δύο (2) ανεξάρτητα και ένα (1) μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου. Τα ανεξάρτητα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου, ήτοι οι κ.κ. Ευστράτιος Παπαευστρατίου και Φαίδων Ταμβακάκης, πληρούν τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας του άρθρου 4 του Ν. 3016/2002, γεγονός το οποίο καταγράφεται επαρκώς αιτιολογημένα κατά την εκλογή τους και συγκεκριμένα στις από 22.02.2018 και 19.05.2017 αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης,
- όλα τα μέλη διαθέτουν επαρκή γνώση του κλάδου στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία,
- ένα (1) από τα μέλη της επιτροπής διαθέτει επαρκή γνώση στη λογιστική και ελεγκτική

### 3.5.3 Επιτροπή Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών

Η σύνθεση της υφιστάμενης Επιτροπής Ανθρώπινου Δυναμικού και Αποδοχών έχει διαμορφωθεί δυνάμει των από 19.5.2017 και 28.9.2017 αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου και είναι η εξής:

Όνοματεπώνυμο	Θέση στην Επιτροπή	Ιδιότητα	Επαγγελματική Διεύθυνση
Φαίδων Ταμβακάκης του Δημητρίου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	Πρόεδρος	Τατοΐου 21,Κηφισιά, ΤΚ 145 61
Μάρκος Μπιτσάκος του Γρηγορίου	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Μέλος	Αλεξάνδρου Πάντου 25, Καλλιθέα, ΤΚ 17 671
Ευστράτιος Παπαευστρατίου του Δημητρίου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	Μέλος	Rue des Allamans 98 – Rougemont - Switzerland

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία

### 3.5.4 Επενδυτική Επιτροπή

Η σύνθεση της υφιστάμενης Επενδυτικής Επιτροπής έχει διαμορφωθεί δυνάμει της από 19.5.2017 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου και είναι η εξής:

Όνοματεπώνυμο	Θέση στην Επιτροπή	Ιδιότητα	Επαγγελματική Διεύθυνση
Άννα Αποστολίδου του Γεωργίου	Εκτελεστικό Μέλος	Πρόεδρος	Αλεξάνδρου Πάντου 25, Καλλιθέα, ΤΚ 17 671
Απόστολος Γεωργαντζής του Μιλτιάδη	Εκτελεστικό Μέλος	Μέλος	Αλεξάνδρου Πάντου 25, Καλλιθέα, ΤΚ 17 671
Θεόδωρος Φέσσας του Δημητρίου	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Μέλος	Αλεξάνδρου Πάντου 25, Καλλιθέα, ΤΚ 17 671
Ευτυχία Κουτσορέλη του Σοφοκλέους	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Μέλος	Αλεξάνδρου Πάντου 25, Καλλιθέα, ΤΚ 17 671
Φαίδων Ταμβακάκης του Δημητρίου	Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	Μέλος	Τατοΐου 21, Κηφισιά, ΤΚ 145 61

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία

### 3.5.5 Δηλώσεις μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων καθώς και Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών

Τα μέλη των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων καθώς και τα Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη της Εταιρείας δηλώνουν τα ακόλουθα:

- Εκτός από τις δραστηριότητές τους που συνδέονται με την ιδιότητά τους ή/και τη θέση τους στην Εταιρεία και όσων συνδέονται με την ιδιότητα του εταίρου και με συμμετοχές σε διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα και αναφέρονται παρακάτω στο σημείο 3 της παρούσας ενότητας, δεν ασκούν άλλες επαγγελματικές δραστηριότητες που να είναι σημαντικές για την Εταιρεία.
- Δεν διατηρούν οικογενειακούς δεσμούς με μέλη των Διοικητικών, Διαχειριστικών ή Εποπτικών Οργάνων της Εταιρείας ή ιδρυτές της ή Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη της.
- Δεν διατελούν, κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων, ούτε είναι μέτοχοι ή εταίροι σε άλλη εταιρεία ή νομικό πρόσωπο, με τις ακόλουθες εξαιρέσεις:
  - Ο κ. Απόστολος Γεωργαντζής - Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ. της Εταιρείας είναι μέλος Δ.Σ. ή/και διευθυντής και παράλληλα μέτοχος στις κάτωθι εταιρείες:

A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΜΕΤΟΧΟΣ (%)
1	QUEST ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ	Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	0,15% (άμεση συμμετοχή)
2	INFO QUEST TECHNOLOGIES ΑΕΒΕ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	0,15% (έμμεση συμμετοχή)
3	INFO QUEST TECHNOLOGIES Cyprus Ltd	-	0,15% (έμμεση συμμετοχή)
4	UNISYSTEMS M.A.E.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	0,15% (έμμεση συμμετοχή)
5	Unisystems Belgium branch	-	0,15% (έμμεση συμμετοχή)
6	Unisystems B.V.	-	0,15% (έμμεση συμμετοχή)

7	Parkmobile Hellas A.E.	-	0,06% (έμμεση συμμετοχή)
8	Unisystems Cyprus Ltd.	-	0,15% (έμμεση συμμετοχή)
9	Unisystems Information Technology Systems SRL	-	0,15% (έμμεση συμμετοχή)
10	ACS ΑΕΕ	Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος	0,15% (έμμεση συμμετοχή)
11	ACS UK LTD	Διευθυντής (Director)	0,15% (έμμεση συμμετοχή)
12	GPS Postal Services Μονοπρόσωπη ΙΚΕ	-	0,15% (έμμεση συμμετοχή)
13	ACS Cyprus E.Π.Ε.	-	0,03% (έμμεση συμμετοχή)
14	ISQUARE ΑΕ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	0,15% (έμμεση συμμετοχή)
15	IQbility Μ.ΕΠΕ	-	0,15% (έμμεση συμμετοχή)
16	Cardlink Α.Ε.	Πρόεδρος Δ.Σ.	0,12% (έμμεση συμμετοχή)
17	Cardlink one Α.Ε.	Πρόεδρος Δ.Σ.	0,12% (έμμεση συμμετοχή)
18	iStorm Μ.Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	0,15% (έμμεση συμμετοχή)
19	Istorm Cyprus E.Π.Ε.	-	0,15% (έμμεση συμμετοχή)
20	Quest On Line Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	0,15% (έμμεση συμμετοχή)
21	Quest Ενεργειακή Κτηματική ΑΕΒΕ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	0,15% (έμμεση συμμετοχή)
22	ΑΙΟΛΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΜΑΛΙΑ Α.Ε.	-	0,15% (έμμεση συμμετοχή)
23	ΑΙΟΛΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΜΕΓΑΛΟ ΠΛΑΙ Α.Ε.	-	0,15% (έμμεση συμμετοχή)
24	QUEST ΑΙΟΛΙΚΗ ΛΙΒΑΔΙΟΥ ΛΑΡΙΣΑΣ ΕΠΕ	-	0,14% (έμμεση συμμετοχή)
25	QUEST ΑΙΟΛΙΚΗ ΣΕΡΒΙΩΝ ΚΟΖΑΝΗΣ ΕΠΕ	-	0,14% (έμμεση συμμετοχή)
26	QUEST ΑΙΟΛΙΚΗ ΔΙΣΤΟΜΟΥ ΜΕΓΑΛΟ ΠΛΑΙ ΕΠΕ	-	0,14% (έμμεση συμμετοχή)
27	QUEST ΑΙΟΛΙΚΗ ΣΙΔΗΡΟΚΑΣΤΡΟΥ ΧΟΡΤΕΡΟ ΕΠΕ	-	0,14% (έμμεση συμμετοχή)
28	ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	0,14% (έμμεση συμμετοχή)
29	BETA SYNENERGIA KARVALI Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. (από 19.11.2018)	0,15% (έμμεση συμμετοχή)
30	ΦΩΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΚΑΒΑΛΑ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. (από 19.11.2018)	0,15% (έμμεση συμμετοχή)
31	ΝΥΟΝΟ ΚΑΝΑΛΑ ΡΗΟΤΤΟΡΕΑ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. (από 19.11.2018)	0,15% (έμμεση συμμετοχή)
32	ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΦΩΤΟΣ ΒΗΤΑ ΞΑΝΘΗΣ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. (από 19.11.2018)	0,15% (έμμεση συμμετοχή)
33	RETROX SOLAR POWER Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. (από 19.11.2018)	0,15% (έμμεση συμμετοχή)
34	ΡΗΟΤΤΟΡΕΑ ΕΥΜΙΡΙΟ ΒΕΤΑ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. (από 19.11.2018)	0,15% (έμμεση συμμετοχή)
35	ΜΥΛΟΠΟΤΑΜΟΣ ΦΩΣ 2 Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. (από 19.11.2018)	0,15% (έμμεση συμμετοχή)
36	WIND ZIEBEN ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	0,15% (έμμεση συμμετοχή)
37	ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ 2 Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ. (από 31.12.2018)	0,15% (έμμεση συμμετοχή)
38	ADEPIO Ltd.	-	0,15% (έμμεση συμμετοχή)
39	Quest ΠΥΛΟΥ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Μ.Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. (από 11.7.2019)	0,15% (έμμεση συμμετοχή)
40	ΚΥΝΗΓΟΣ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. (από 24.7.2019)	0,15% (έμμεση συμμετοχή)
41	DIASIMO Holdings Ltd.	-	0,15% (έμμεση συμμετοχή)
42	BLUE ONAR Ltd	-	0,07% (έμμεση συμμετοχή)

43	Quest International société à responsabilité limitée	Μέλος Δ.Σ.	0,15% (έμμεση συμμετοχή)
44	NUBIS A.E.	-	0,06% (έμμεση συμμετοχή)
45	IMPACT A.E.	-	0,01% (έμμεση συμμετοχή)
46	TEKA A.E.	-	0,04% (έμμεση συμμετοχή)
47	COSMOS BUSINESS SYSTEMS AE	-	0,02% (έμμεση συμμετοχή)
48	VAMCO BUILDING NAVAL ENTERPRISES INC	-	33,3% (άμεση συμμετοχή)
49	SUNMED LAND INVEST INC	Διευθυντής (Director)	33,3% (άμεση συμμετοχή)

– Ο κ. Θεόδωρος Φέσσας – Πρόεδρος και Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ. της Εταιρείας είναι μέλος Δ.Σ. /και διευθυντής και παράλληλα εταίρος/μέτοχος στις κάτωθι εταιρείες:

A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΜΕΤΟΧΟΣ / ΕΤΑΙΡΟΣ (%)
1	ΣΕΒ	Πρόεδρος Δ.Σ., Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	-
2	Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία	Πρόεδρος Δ.Σ., Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	50,44% (άμεση συμμετοχή)
3	ΙΟΒΕ	Μέλος Δ.Σ.	-
4	ΕΣΕΔ (Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης)	Μέλος Δ.Σ. (από 30.10.2018)	-
5	INFO QUEST TECHNOLOGIES AEBE	Μέλος Δ.Σ.	50,44% (έμμεση συμμετοχή)
6	INFO QUEST TECHNOLOGIES Cyprus Ltd.	-	50,44% (έμμεση συμμετοχή)
7	UNISYSTEMS M.A.E.	Μέλος Δ.Σ.	50,44% (έμμεση συμμετοχή)
8	Unisystems Belgium branch	-	50,44% (έμμεση συμμετοχή)
9	Unisystems B.V.	-	50,44% (έμμεση συμμετοχή)
10	Parkmobile Hellas A.E.	-	28,18% (έμμεση συμμετοχή)
11	Unisystems Cyprus Ltd.	-	50,44% (έμμεση συμμετοχή)
12	Unisystems Information Technology Systems SRL	-	50,44% (έμμεση συμμετοχή)
13	ACS A.E.E.	Μέλος Δ.Σ.	50,44% (έμμεση συμμετοχή)
14	ACS UK LTD	-	50,44% (έμμεση συμμετοχή)
15	GPS Postal Services Μονοπρόσωπη ΙΚΕ	-	50,44% (έμμεση συμμετοχή)
16	ACS Cyprus E.Π.Ε.	-	10,09% (έμμεση συμμετοχή)
17	ISQUARE ΑΕ	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	50,44% (έμμεση συμμετοχή)
18	IQbility Μ.ΕΠΕ	-	50,44% (έμμεση συμμετοχή)
19	Cardlink A.E.	Μέλος Δ.Σ.	42,87% (έμμεση συμμετοχή)
20	Cardlink one A.E.	Μέλος Δ.Σ.	42,87% (έμμεση συμμετοχή)
21	iStorm M.A.E.	-	50,44% (έμμεση συμμετοχή)
22	Istorm Cyprus Ltd.	-	50,44% (έμμεση συμμετοχή)
23	Quest On Line A.E.	Μέλος Δ.Σ.	50,44% (έμμεση συμμετοχή)
24	Quest Ενεργειακή Κτηματική ΑΕΒΕ	Μέλος Δ.Σ.	50,44% (έμμεση συμμετοχή)
25	ΑΙΟΛΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΜΑΛΙΑ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	50,44% (έμμεση συμμετοχή)
26	ΑΙΟΛΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΜΕΓΑΛΟ ΠΛΑΙ Α.Ε	Μέλος Δ.Σ.	50,44% (έμμεση συμμετοχή)



27	QUEST ΑΙΟΛΙΚΗ ΛΙΒΑΔΙΟΥ ΛΑΡΙΣΑΣ ΕΠΕ	-	1,23% άμεση & 49,77% έμμεση συμμετοχή
28	QUEST ΑΙΟΛΙΚΗ ΣΕΡΒΙΩΝ ΚΟΖΑΝΗΣ ΕΠΕ	-	49,77% (έμμεση συμμετοχή)
29	QUEST ΑΙΟΛΙΚΗ ΔΙΣΤΟΜΟΥ ΜΕΓΑΛΟ ΠΛΑΙ ΕΠΕ	-	1,31% άμεση & 49,77% έμμεση συμμετοχή
30	QUEST ΑΙΟΛΙΚΗ ΣΙΔΗΡΟΚΑΣΤΡΟΥ ΧΟΡΤΕΡΟ ΕΠΕ	-	1,33% άμεση & 49,77% έμμεση συμμετοχή
31	ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	1,00% άμεση & 49,77% έμμεση συμμετοχή
32	BETA SYNENERGIA KARVALI Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ. (από 19.11.2018)	50,44% (έμμεση συμμετοχή)
33	ΦΩΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΚΑΒΑΛΑ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ. (από 19.11.2018)	50,44% (έμμεση συμμετοχή)
34	ΝΥΟΝΟ ΚΑΝΑΛΑ ΡΗΟΤΤΟΡΟΨΗ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ. (από 19.11.2018)	50,44% (έμμεση συμμετοχή)
35	ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΦΩΤΟΣ ΒΗΤΑ ΞΑΝΘΗΣ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ. (από 19.11.2018)	50,44% (έμμεση συμμετοχή)
36	PETROX SOLAR POWER Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ. (από 19.11.2018)	50,44% (έμμεση συμμετοχή)
37	ΡΗΟΤΤΟΡΟΨΗ ΕΥΜΙΡΙΟ ΒΕΤΑ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ. (από 19.11.2018)	50,44% (έμμεση συμμετοχή)
38	ΜΥΛΟΠΟΤΑΜΟΣ ΦΩΣ 2 Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ. (από 19.11.2018)	50,44% (έμμεση συμμετοχή)
39	WIND ZIEBEN ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	50,44% (έμμεση συμμετοχή)
40	ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ 2 Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ. (από 31.12.2018)	50,44% (έμμεση συμμετοχή)
41	ADEPIO Ltd.	-	50,44% (έμμεση συμμετοχή)
42	Quest ΠΥΛΟΥ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Μ.Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ. (από 11.7.2019)	50,44% (έμμεση συμμετοχή)
43	ΚΥΝΗΓΟΣ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ. (από 24.07.2019)	50,44% (έμμεση συμμετοχή)
44	DIASIMO ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.	-	50,44% (έμμεση συμμετοχή)
45	BLUE ONAR ΕΠΕ	-	25,22% (έμμεση συμμετοχή)
46	Quest International société à responsabilité limitée	-	50,44% (έμμεση συμμετοχή)
47	NUBIS Α.Ε.	-	21,82% (έμμεση συμμετοχή)
48	IMPACT Α.Ε.	-	5,04% (έμμεση συμμετοχή)
49	ΤΕΚΑ Α.Ε.	-	12,61% (έμμεση συμμετοχή)
50	COSMOS BUSINESS SYSTEMS ΑΕ	-	8,51% (έμμεση συμμετοχή)
51	IANASSA INVEST LIMITED	-	48% (άμεση συμμετοχή)
52	IVYDALE TRADING LTD	-	100% (άμεση συμμετοχή)
53	ALPHA TRUST ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΜΟΙΒΑΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ	-	4,76% (άμεση συμμετοχή)
54	SECURE PROPERTY DEVELOPMENT AND INVESTMENT PLC	-	1,39% (άμεση συμμετοχή)
55	NOTTIN HOLDINGS LIMITED	-	3,33% (άμεση συμμετοχή)

- Η κα Ευτυχία Κουτσοурέλη - Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ. της Εταιρείας είναι μέλος Δ.Σ. ή/και διευθυντής και παράλληλα μέτοχος στις κάτωθι εταιρείες:

A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΜΕΤΟΧΟΣ
1	Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία	Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	25,25% (άμεση συμμετοχή)
2	INFO QUEST TECHNOLOGIES AEBE	-	25,25% (έμμεση συμμετοχή)
3	INFO QUEST TECHNOLOGIES Cyprus Ltd.	-	25,25% (έμμεση συμμετοχή)
4	UNISYSTEMS M.A.E.	Μέλος Δ.Σ.	25,25% (έμμεση συμμετοχή)
5	Unisystems Belgium branch		25,25% (έμμεση συμμετοχή)
6	Unisystems B.V.	-	25,25% (έμμεση συμμετοχή)
7	Parkmobile Hellas A.E.	-	25,25% (έμμεση συμμετοχή)
8	Unisystems Cyprus Ltd.	-	25,25% (έμμεση συμμετοχή)
9	Unisystems Information Technology Systems SRL	-	25,25% (έμμεση συμμετοχή)
10	ACS A.E.E.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	25,25% (έμμεση συμμετοχή)
11	ACS UK LTD	-	25,25% (έμμεση συμμετοχή)
12	GPS Postal Services Μονοπρόσωπη ΙΚΕ	-	25,25% (έμμεση συμμετοχή)
13	ACS Cyprus Ε.Π.Ε.	-	25,25% (έμμεση συμμετοχή)

14	ISQUARE AE	-	25,25% (έμμεση συμμετοχή)
15	IQbility Μ.ΕΠΕ	-	25,25% (έμμεση συμμετοχή)
16	Cardlink Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	21,46% (έμμεση συμμετοχή)
17	Cardlink one Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	21,46% (έμμεση συμμετοχή)
18	iStorm Μ.Α.Ε.	-	25,25% (έμμεση συμμετοχή)
19	Istorm Cyprus Ltd.	-	25,25% (έμμεση συμμετοχή)
20	Quest On Line Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	25,25% (έμμεση συμμετοχή)
21	Quest Ενεργειακή Κτηματική ΑΕΒΕ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	25,25% (έμμεση συμμετοχή)
22	ΑΙΟΛΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΑΜΑΛΙΑ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	25,25% (έμμεση συμμετοχή)
23	ΑΙΟΛΙΚΟ ΠΑΡΚΟ ΒΟΙΩΤΙΑΣ ΜΕΓΑΛΟ ΠΛΑΙ Α.Ε	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	25,25% (έμμεση συμμετοχή)
24	QUEST ΑΙΟΛΙΚΗ ΛΙΒΑΔΙΟΥ ΛΑΡΙΣΑΣ ΕΠΕ	-	24,91% (έμμεση συμμετοχή)
25	QUEST ΑΙΟΛΙΚΗ ΣΕΡΒΙΩΝ ΚΟΖΑΝΗΣ ΕΠΕ	-	24,91% (έμμεση συμμετοχή)
26	QUEST ΑΙΟΛΙΚΗ ΔΙΣΤΟΜΟΥ ΜΕΓΑΛΟ ΠΛΑΙ ΕΠΕ	-	24,91% (έμμεση συμμετοχή)
27	QUEST ΑΙΟΛΙΚΗ ΣΙΔΗΡΟΚΑΣΤΡΟΥ ΧΟΡΤΕΡΟ ΕΠΕ	-	24,91% (έμμεση συμμετοχή)
28	ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.,	24,91% (έμμεση

			συμμετοχή)
29	BETA SYNENERGIA KARVALI A.E.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	25,25% (έμμεση συμμετοχή)
30	ΦΩΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΚΑΒΑΛΑ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	25,25% (έμμεση συμμετοχή)
31	ΝΥΟΝΟ ΚΑΒΑΛΑ ΡΗΟΤΤΟΡΟΡΕ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	25,25% (έμμεση συμμετοχή)
32	ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΦΩΤΟΣ ΒΗΤΑ ΞΑΝΘΗΣ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	25,25% (έμμεση συμμετοχή)
33	ΡΕΤΡΟΧ ΣΟΛΑΡ ΡΟΡΕ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	25,25% (έμμεση συμμετοχή)
34	ΡΗΟΤΤΟΡΟΡΕ ΕΥΜΙΡΙΟ ΒΕΤΑ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	25,25% (έμμεση συμμετοχή)
35	ΜΥΛΟΠΟΤΑΜΟΣ ΦΩΣ 2 Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	25,25% (έμμεση συμμετοχή)
36	WIND ZIEBEN ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	25,25% (έμμεση συμμετοχή)
37	ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ 2 Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	25,25% (έμμεση συμμετοχή)
38	ADEPIO Ltd.	-	25,25% (έμμεση συμμετοχή)
39	Quest ΠΥΛΟΥ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Μ.Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	25,25% (έμμεση συμμετοχή)
40	ΚΥΝΗΓΟΣ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	25,25% (έμμεση συμμετοχή)
41	DIASIMO Holdings Ltd	-	25,25% (έμμεση συμμετοχή)
42	BLUE ONAR Ltd	-	12,63% (έμμεση συμμετοχή)

43	Quest International société à responsabilité limitée	-	25,25% (έμμεση συμμετοχή)
44	NUBIS A.E.	-	10,92% (έμμεση συμμετοχή)
45	IMPACT A.E.	-	2,53% (έμμεση συμμετοχή)
46	TEKA A.E.	-	6,31% (έμμεση συμμετοχή)
47	COSMOS BUSINESS SYSTEMS AE	-	4,26% (έμμεση συμμετοχή)
48	Ελληνική Ακτή Α.Ε.	Πρόεδρος Δ.Σ. & Δ/σα Σύμβουλος	100% (άμεση συμμετοχή)
49	SECURE PROPERTY DEVELOPMENT AND INVESTMENT PLC	-	2,12% (άμεση συμμετοχή)
50	NOTTIN HOLDINGS LIMITED	-	4,00% (άμεση συμμετοχή)
51	ΚΟΜΙΟΥΝΙΚΕΙΣΟΝ ΕΦΕΚΤ ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ ΑΕ	-	5,19% (άμεση συμμετοχή)

- Ο κος Μάρκος Μπιτσάκος - Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ. της Εταιρείας είναι μέλος Δ.Σ. ή/και διευθυντής στις κάτωθι εταιρείες:

Α/Α	ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ
1	QUEST ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΕ	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
2	INFO QUEST TECHNOLOGIES ΑΕΒΕ	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
3	ACS ΑΕΕ	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
4	QUEST ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΕΒΕ	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
5	UNISYSTEMS ΑΕ	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
6	ISQUARE ΑΕ	Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
7	UNISYSTEMS B.V.	Διευθυντής (Director)
8	ISTORM Α.Ε	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
9	Unisystems Luxembourg s.a.r.l.	Διευθυντής (Director)
10	ΞΥΛΑΔΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
11	WIND ZIEBEN ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Ε.	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
12	ΦΩΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΚΑΒΑΛΑ Α.Ε.	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
13	ΜΥΛΟΠΟΤΑΜΟΣ ΦΩΣ 2 Α.Ε.	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
14	ΝΥΟΝΟ ΚΑΒΑΛΑ ΡΗΟΤΤΟΡΟΨΑ Α.Ε.	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος

15	PETROX SOLAR POWER A.E.	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
16	BETA SYNENERGIA KARVALI A.E.	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
17	PHOTTOPOWER ENMIRIO BETA A.E.	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
18	ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΦΩΤΟΣ ΒΗΤΑ ΞΑΝΘΗΣ Α.Ε.	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
19	ΑΜΑΛΙΑ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
20	ΜΕΓΑΛΟ ΠΛΑΙ Α.Ε.	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
21	ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΥ 2 Α.Ε.	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
22	Quest ΠΥΛΟΥ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Μ.Α.Ε.	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
23	ΚΥΝΗΓΟΣ Α.Ε.	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
24	ΑΘΛΗΤΙΚΟΣ ΟΜΙΛΟΣ ΚΗΦΙΣΙΑΣ	Πρόεδρος
25	Quest International société à responsabilité limitée	Μέλος Δ.Σ.

- Ο κος Φαίδων Ταμβακάκης - Αντιπρόεδρος Δ.Σ. και Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ. της Εταιρείας είναι μέλος Δ.Σ. ή/και διευθυντής και παράλληλα μέτοχος στις κάτωθι εταιρείες:

A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΜΕΤΟΧΟΣ (%)
1	ALPHA TRUST ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΜΟΙΒΑΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΙΣΜΩΝ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. – Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	20,56% (άμεση συμμετοχή)
2	ALPHA TRUST – ΑΝΔΡΟΜΕΔΑ Α.Ε.Ε.Χ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. – Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	5,02% (άμεση συμμετοχή)
3	ΦΥΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Πρόεδρος Δ.Σ. & Δ/νων Σύμβουλος	67,61% (άμεση συμμετοχή) και 32,39% (έμμεση συμμετοχή)
4	ΑΜΕΡΙΚΑΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ ΚΛΑΣΣΙΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ (ASCSA)	TRUSTEE & CO-CHAIRMAN OF BLEGEN LIBRARY	-
5	ΓΕΝΝΑΔΕΙΟΣ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ	Γραμματέας – Ταμίας	-
6	QUEST ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Μέλος Δ.Σ., Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος	-
7	ID HOLDINGS S.A.	Μέλος Δ.Σ.	100% (άμεση συμμετοχή)
8	ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΓΓΡΑΦΕΩΝ	Μέλος Δ.Σ.	-

- Ο κ. Ευστάθιος Παπαευστρατίου – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ. της Εταιρείας είναι μέλος Δ.Σ. ή/και διευθυντής στις κάτωθι εταιρείες:

A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ /ΕΤΑΙΡΟΣ
1	ΟΡΥΜΗΛ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό)
2	BLUE CREST HOLDING SA	DIRECTOR
3	BLUE WATER HOLDING SA	DIRECTOR
4	KKFMS BV	Μέλος Δ.Σ.
5	RED CREST S.A.R.L.	DIRECTOR

6	K&R HOLDINGS S.A.R.L.	DIRECTOR
7	PROP-CO ΔΥΟ ΑΕ	Μέλος Δ.Σ.
8	ΑΚΡΩΤΗΡΙΟ ΤΡΑΧΗΛΑΣ ΤΡΙΑ ΑΕ	Μέλος Δ.Σ.

4. Εκτός των όσων αναφέρονται ανωτέρω, δεν διετέλεσαν μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων ή μέτοχοι ή εταίροι σε άλλη εταιρεία ή νομικό πρόσωπο, σε οποιαδήποτε στιγμή των πέντε (5) τελευταίων ετών, με τις ακόλουθες εξαιρέσεις:

- Η κα Άννα Αποστολίδου - Διευθύνουσα Σύμβουλος και Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ. διετέλεσε μέλος στις κάτωθι εταιρείες:

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΘΕΣΗ Δ.Σ.	ΧΡΟΝΙΚΟ ΔΙΑΣΤΗΜΑ
ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ Α.Ε.Ε.Α.Π.	Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	07.2015 – 06.06.2016
LAMDA DEVELOPMENT Α.Ε.	Εμπορική Διευθύντρια	04.2006 - 01.2015

- Ο κος Θεόδωρος Φέσσας – Πρόεδρος και Μη Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ. διετέλεσε μέλος Δ.Σ. στις κάτωθι εταιρείες:

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΘΕΣΗ Δ.Σ.	ΧΡΟΝΙΚΟ ΔΙΑΣΤΗΜΑ
ΑΝΕΜΟΠΥΛΗ ΑΕ	Μέλος Δ.Σ.	10.2008 - 29.6.2016
QUEST SOLAR ΑΕ.	Πρόεδρος Δ.Σ.	07.2007 - 12.12.2016
QUEST SOLAR ΑΛΜΥΡΟΥ ΑΕ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	12.2015 - 12.12.2016
ΑΛΠΕΝΕΡ	Πρόεδρος Δ.Σ.	12.07.2007 - 23.04.2018
ICC ΕΛΛΑΣ	Μέλος Δ.Σ.	10.2009 - 14.12.2018
ILLUMINUS SA SPF	Μέτοχος	2013 - 2017

- Η κα Ευτυχία Κουτσουρέλη – Μη εκτελεστικό Μέλος υπήρξε μέτοχος στην κάτωθι εταιρεία:

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΘΕΣΗ Δ.Σ.	ΧΡΟΝΙΚΟ ΔΙΑΣΤΗΜΑ
SPHERE S.A. S.P.F.	Μέτοχος	2012 - 2018

- Ο κος Μάρκος Μπιτσάκος - Μη Εκτελεστικό Μέλος διετέλεσε μέλος Δ.Σ. στις κάτωθι εταιρείες:

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΘΕΣΗ Δ.Σ.	ΧΡΟΝΙΚΟ ΔΙΑΣΤΗΜΑ
QUEST SOLAR ΑΒΕΤΕ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. & Δ/νων Σύμβουλος	06.2010 – 12.2016
ΑΝΕΜΟΠΥΛΗ ΑΕ	Πρόεδρος Δ.Σ., Εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.	11.2010 – 06.2016

QUEST SOLAR ΑΛΜΥΡΟΥ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΕ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. & Δ/ΝΩΝ Σύμβουλος (έως 21.12.2015), Πρόεδρος Δ.Σ., Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. (από 21.12.2015 έως 12.12.2016)	12.2013 – 12.2016
UNISYSTEMS TURK BILGI TEKNOLOJILERI ANONİM ŞİRKETİ	Μέλος Δ.Σ.	07.2013 – 01.2017
ΑΛΠΕΝΕΡ Α.Ε.	Μέλος Δ.Σ.	06.2012- 04.2018

- Ο κος Φαίδων Ταμβακάκης - Αντιπρόεδρος και Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. διετέλεσε μέλος στις κάτωθι εταιρείες:

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΘΕΣΗ Δ.Σ.	ΧΡΟΝΙΚΟ ΔΙΑΣΤΗΜΑ
TAYLOR YOUNG INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	09.2001 – 05.2019
ALPHA TRUST Α.Ε. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΜΟΙΒΑΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. & Δ/ΝΩΝ Σύμβουλος	01.2014 – 03.2015
QUEST ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (ΠΡΩΗΝ INFO – QUEST Α.Ε.Β.Ε.)	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. – Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	01.2011 – 21.12.2015
ΣΥΝΕΓΓΥΗΤΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	Μέλος Δ.Σ.	03.2010 – 06.2016
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΝΩΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΩΝ ΣΥΛΛΟΓΙΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	Α΄ Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	02.2010 – 01.2014
ALPHA TRUST ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΓΗ ΑΕ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ. & Δ/νων Σύμβουλος	11.2006 – 02.2014

- Δεν έχει υπάρξει οποιαδήποτε καταδικαστική απόφαση για τέλεση δόλιας πράξης κατά τα πέντε (5) τελευταία έτη.
- Δεν συμμετείχαν σε οποιαδήποτε διαδικασία πτώχευσης, εκκαθάρισης, ρευστοποίησης ή θέσης εταιρειών σε αναγκαστική διαχείριση κατά τη διάρκεια των πέντε (5) τελευταίων ετών, ενεργώντας υπό την ιδιότητα του μέλους διοικητικού, διαχειριστικού ή εποπτικού οργάνου ή μετόχου ή εταίρου ή ιδρυτή ή ανώτερου διοικητικού στελέχους.
- Δεν έχουν γίνει αποδέκτες οποιασδήποτε απαγγελθείσας δημόσιας κατηγορίας ή/και επιβληθείσας κύρωσης εκ μέρους των καταστατικών ή ρυθμιστικών αρχών (συμπεριλαμβανομένων τυχόν επαγγελματικών οργανώσεων στις οποίες μετέχουν) κατά τη διάρκεια των πέντε (5) τελευταίων ετών, με την εξαίρεση της επιβολής της ποινής της επίπληξης, δυνάμει των αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (α) υπ' αρ. 55/823/3-7-2018 για τον κ. Φέσσα, (β) υπ' αρ. 46/823/3-7-2018 για την κα



Κουτσουρέλη (γ) υπ' αρ. 48/823/3-7-2018 για τον κ. Μπιτσάκο και (δ) υπ' αρ. 53/823/3-7-2018 για τον κ. Ταμβακάκη, η οποία τους επιβλήθηκε, υπό την ιδιότητά τους ως μέλους Δ.Σ. της εταιρείας «Quest Συμμετοχών Ανώνυμη Εταιρεία», λόγω μη έγκαιρης υποβολής στην ΕΚ πρακτικών αναφορικά με τη συγκρότηση ΔΣ σε σώμα κατά παράβαση του άρθρου 4 παρ. 3 του ν. 3016/2002.

8. Δεν έχουν παρεμποδιστεί από δικαστήριο να ενεργούν με την ιδιότητα του μέλους διοικητικού, διαχειριστικού ή εποπτικού οργάνου ενός εκδότη ή να παρέμβουν στη διαχείριση ή στο χειρισμό των υποθέσεων ενός εκδότη κατά τη διάρκεια των πέντε (5) τελευταίων ετών.
9. Οι υποχρεώσεις που απορρέουν από τη θέση τους δεν δημιουργούν στο πρόσωπό τους οποιαδήποτε υφιστάμενη ή δυνητική σύγκρουση με ιδιωτικά τους συμφέροντα ή άλλες υποχρεώσεις τους.
10. Η τοποθέτηση στη θέση τους δεν είναι αποτέλεσμα οποιασδήποτε ρύθμισης ή συμφωνίας μετόχων της Εταιρείας ή συμφωνίας μεταξύ της Εταιρείας και πελατών της, προμηθευτών της ή άλλων προσώπων.
11. Δεν υφίσταται στο πρόσωπό τους οποιοσδήποτε περιορισμός ο οποίος αφορά τη διάθεση, εντός ορισμένης χρονικής περιόδου, των κινητών αξιών της Εταιρείας που κατέχουν.
12. Δεν κατέχουν μετοχές (ή δικαιώματα προαίρεσης ή παράγωγα του Χρηματιστηρίου Αθηνών επί μετοχών) της Εταιρείας και δεν απέκτησαν μετοχές (ή δικαιώματα προαίρεσης ή παράγωγα του Χρηματιστηρίου Αθηνών επί μετοχών) της Εταιρείας τελευταίους 12 μήνες από την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, με την εξαίρεση των κάτωθι:
  - τις μετοχές που κατέχει ο κ. Γεωργαντζής κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου (17.291 μετοχές)
  - Τις μετοχές που κατέχει ο κ. Φέσσας κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου (6.299.233 μετοχές), τις μετοχές που κατέχει η κα. Κουτσουρέλη κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου (3.157.547 μετοχές).

### 3.6 Κύριοι Μέτοχοι

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας, σύμφωνα με το μετοχολόγιο της 15.11.2019:

Μέτοχος	Αριθμός Κοινών Μετοχών	% Συμμετοχής
Θεόδωρος Φέσσας	6.299.233	52,84
Ευτυχία Κουτσουρέλη	3.157.547	26,49
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	2.464.751	20,67
<b>Σύνολο</b>	<b>11.921.531</b>	<b>100,00</b>

Πηγή: Μετοχολόγιο Εταιρείας στις 15.11.2019

Οι τελευταίες γνωστοποιήσεις, στις οποίες έχουν προβεί οι υπόχρεοι μέτοχοι στο πλαίσιο του Ν. 3556/2007 και οι οποίες έχουν δημοσιοποιηθεί από την Εταιρεία στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. στο πλαίσιο εφαρμογής του Ν. 3556/2007, σε σχέση με τα δικαιώματα ψήφου σε αυτήν έχουν συνοπτικά ως εξής:

- Ο συνολικός αριθμός των δικαιωμάτων ψήφου που κατείχε άμεσα η κα. Ευτυχία Κουτσουρέλη στις 31.7.2017 ανερχόταν σε 3.008.243, ήτοι ποσοστό 25,23% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας.
- Ο συνολικός αριθμός των δικαιωμάτων ψήφου που κατείχε άμεσα ο κ. Θεόδωρος Φέσσας την 7.8.2017 ανερχόταν σε 6.114.355, ήτοι το ποσοστό του σε επίπεδο δικαιωμάτων ψήφου στην Εταιρεία, υπερέβη το 50% και ανήλθε σε 51,29% από 49,40%.

Σύμφωνα με δήλωση της Διοίκησης της Εταιρείας και με βάση τις γνωστοποιήσεις που έχουν αποσταλεί σε αυτήν δυνάμει του Ν. 3556/2007, μέχρι και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν υπάρχει άλλος Μέτοχος,

πέραν αυτών που παρατίθενται στον ανωτέρω πίνακα, ο οποίος να κατέχει άνω του 5% των Κοινών Μετοχών της και των δικαιωμάτων ψήφου που απορρέουν από αυτές.

Κάθε Κοινή Μετοχή της Εταιρείας παρέχει το δικαίωμα μίας ψήφου στη Γενική Συνέλευση. Οι Κύριοι Μέτοχοι της Εταιρείας δεν κατέχουν διαφορετικά δικαιώματα ψήφου.

Τα δικαιώματα των Μετόχων ασκούνται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και το Καταστατικό της Εταιρείας.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι δεν έχει λάβει γνώση οποιασδήποτε συμφωνίας της οποίας η εφαρμογή θα μπορούσε, σε μεταγενέστερη ημερομηνία, να επιφέρει αλλαγές όσον αφορά στον έλεγχο της Εταιρείας.

Στο βαθμό που η Εταιρεία γνωρίζει, η φύση του ελέγχου που ασκείται από τους Μετόχους της δεν ασκείται με τρόπο καταχρηστικό. Προς διασφάλιση αυτού, η Εταιρεία φροντίζει να τηρεί όλους τους προβλεπόμενους από την κείμενη νομοθεσία και περί εταιρικής διακυβέρνησης μηχανισμούς.

### 3.7 Συναλλαγές Συνδεδεμένων Μερών

Σύμφωνα με δήλωσή της, η Εταιρεία για το διάστημα από 01.07.2019 έως και 31.10.2019, δεν είχε άλλες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως αυτά που ορίζονται από τον Κανονισμό (ΕΚ) 1606/2002 και ορίζονται εννοιολογικά στις διατάξεις του σχετικού Προτύπου (Δ.Λ.Π. 24) εκτός αυτών που παρατίθενται παρακάτω, σύμφωνα με το τμήμα 10 του Παραρτήματος 3 του Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980.

Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται κάτω από κανονικές συνθήκες με τους συνήθεις όρους αγοράς για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.

A. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων (ποσά σε € χιλ.)*	01.07.2019 – 31.10.2019
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	31
Λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες Ομίλου Quest	565
<b>Σύνολο</b>	<b>596</b>

\*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, για τα οποία έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία PwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400.

B. Αγορές παγίων (ποσά σε € χιλ.)	01.07.2019 – 31.10.2019
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	-
Λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες Ομίλου Quest	4
<b>Σύνολο</b>	<b>4</b>

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, για τα οποία έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία PwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400.

Γ. Έξοδα που αφορούν στη λήψη υπηρεσιών λειτουργικής / διοικητικής υποστήριξης (ποσά σε € χιλ.) *	01.07.2019 – 31.10.2019
Quest Συμμετοχών Α.Ε.	3
Λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες Ομίλου Quest	23
<b>Σύνολο</b>	<b>26</b>

\* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, για τα οποία έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία PwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400.

<b>Δ. Παροχές προς τη Διοίκηση</b>		<b>01.07.2019 – 31.10.2019</b>
<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>		
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες εργασιακές παροχές		53
<b>Σύνολο</b>		<b>53</b>

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, για τα οποία έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία PwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400.

Επίσης, η Εταιρεία δηλώνει ότι όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη έχουν συναφθεί με όρους αγοράς.

Ακολούθως, στους παρακάτω πίνακες παρατίθενται τα υπόλοιπα απαιτήσεων και υποχρεώσεων από και προς συνδεδεμένα μέρη κατά την 30.09.2019:

<b>Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη</b>		<b>31.10.2019</b>
<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>		
Λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες Ομίλου Quest		1
<b>Σύνολο</b>		<b>1</b>

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, για τα οποία έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία PwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400.

<b>Ληφθείσες Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις</b>		<b>31.10.2019</b>
<i>(ποσά σε € χιλ.) *</i>		
Quest Συμμετοχών Α.Ε.		13
IQBILITY Μ.ΕΠΕ		4
IQT Α.Ε.Β.Ε.		92
ISQUARE Α.Ε.		20
ISTORM Α.Ε.		1
QUEST ENERGY Α.Ε.Β.Ε.		1
QUEST ONLINE Α.Ε.		13
UNISYSTEMS Α.Ε.Ε.		101
<b>Σύνολο</b>		<b>245</b>

\* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, για τα οποία έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία PwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400.

Οι Ληφθείσες Μακροπρόθεσμες Εγγυήσεις από συνδεδεμένα μέρη αφορούν προκαταβολές από τους μισθωτές του ανωτέρω πίνακα ως εγγύηση στα πλαίσια των λειτουργικών μισθώσεων που έχει συνάψει η Εταιρεία με αυτές.

<b>Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη</b>		<b>31.10.2019</b>
<i>(ποσά σε € χιλ.) *</i>		
Quest Συμμετοχών Α.Ε.		2
Λοιπές συνδεδεμένες εταιρείες Ομίλου Quest		6
<b>Σύνολο</b>		<b>8</b>

\* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, για τα οποία έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία PwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι από την 01.11.2019 και μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν υπάρχουν σημαντικές συναλλαγές με τα συνδεδεμένα, κατά την έννοια του Δ.Λ.Π. 24, προς αυτή μέρη. Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία PwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, όπως περιγράφονται στην από 18.11.2019 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

### 3.8 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες για τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις της Εταιρείας, τη Χρηματοοικονομική της Θέση και τα Αποτελέσματα της

Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζονται πληροφορίες για τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας, όπως αυτά προκύπτουν από:

- Τις δημοσιευμένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2018, οι οποίες έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Δημήτρη Σούρμπη (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 16891) της ελεγκτικής εταιρείας PwC (Διεύθυνση - Λ. Κηφισίας 268, Τ.Κ. 152 32, Χαλάνδρι - ΑΜ ΣΟΕΛ 113). Οι εν λόγω χρηματοοικονομικές καταστάσεις συντάχθηκαν από την Εταιρεία βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α) και εγκρίθηκαν με την από 22.2.2019 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και την από 19.03.2019 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας. Σημειώνεται ότι οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τη χρήση 2017 που παρατίθενται στην παρούσα ενότητα είναι αυτές που δημοσιεύονται ως συγκριτικά στοιχεία στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2018.
- Τη δημοσιευμένη ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση για το 1ο εξάμηνο 2019, η οποία έχει επισκοπηθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Δημήτρη Σούρμπη (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 16891) της ελεγκτικής εταιρείας PwC (Διεύθυνση - Λ. Κηφισίας 268, Τ.Κ. 152 32, Χαλάνδρι - ΑΜ ΣΟΕΛ 113). Η εν λόγω χρηματοοικονομική πληροφόρηση συντάχθηκε από την Εταιρεία βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α), όπως εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο «ΔΛΠ 34») και εγκρίθηκε με την από 09.09.2019 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Σημειώνεται ότι οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την περίοδο από 01.01.2018 έως 30.06.2018 («Α' εξάμηνο 2018») που παρατίθενται στην παρούσα ενότητα είναι αυτές που δημοσιεύονται ως συγκριτικά στοιχεία στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση του 1ου εξαμήνου 2019.

Η έκθεση ελέγχου των προαναφερόμενων ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων και η έκθεση επισκόπησης της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης παρατίθενται στην Ενότητα 3.2.1 «Οικονομικές Καταστάσεις» του Εγγράφου Αναφοράς.

#### 3.8.1 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Κατάστασης Αποτελεσμάτων Χρήσεων 2017-2018

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθενται τα στοιχεία της κατάστασης αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων της Εταιρείας για τη Χρήση 2018 και τα συγκριτικά στοιχεία για τη Χρήση 2017:

Κατάσταση Αποτελεσμάτων & Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων		
(ποσά σε € χιλ.)	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2018- 31.12.2018
<b>Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων</b>	<b>1.885</b>	<b>2.175</b>
Καθαρό κέρδος/ (ζημία) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	99	1.734
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(226)	(291)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(211)	(243)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(426)	(202)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(6)	(7)
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	(1)	(1)
Λοιπά κέρδη / (ζημίες) - καθαρά	(2)	(3)
<b>Λειτουργικά Κέρδη</b>	<b>1.112</b>	<b>3.162</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) - καθαρά	42	(41)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>	<b>1.154</b>	<b>3.121</b>
Φόροι	(214)	(242)
<b>Καθαρά κέρδη χρήσης</b>	<b>940</b>	<b>2.879</b>

<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα:</b>		
<b>Στοιχεία τα οποία ενδέχεται να μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα</b>		
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες)	-	(1)
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης μετά φόρων</b>	-	<b>(1)</b>
<i>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</i>	<i>940</i>	<i>2.878</i>
<b>Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (€ ανά μετοχή)</b>		
Βασικά και προσαρμοσμένα	0,08	0,24

Πηγή: Δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2018 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

### 3.8.2 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης Χρήσεων 2017-2018

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας για τη Χρήση 2018 και τα συγκριτικά στοιχεία για τη Χρήση 2017:

<b>Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης</b>		
<i>(ποσά σε € χιλ.)</i>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>		
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>		
Επενδύσεις σε ακίνητα	26.168	39.623
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	176	169
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5	5
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	25	34
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>	<b>26.374</b>	<b>39.831</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>		
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	97	94
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	2.536	1.303
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>	<b>2.633</b>	<b>1.397</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>29.007</b>	<b>41.228</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>		
<b>Ίδια Κεφάλαια</b>		
Μετοχικό Κεφάλαιο	27.777	27.777
Αποθεματικά	25	82
Αποτελέσματα εις νέον	466	2.871
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>	<b>28.268</b>	<b>30.730</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>		
<b>Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>		
Δάνεια	-	8.930
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	6	6
Ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων	344	347
<b>Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>	<b>350</b>	<b>9.283</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	282	373
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	107	132
Δάνεια	-	710
<b>Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>	<b>389</b>	<b>1.215</b>

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης		
(ποσά σε € χιλ.)	31.12.2017	31.12.2018
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>739</b>	<b>10.498</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>	<b>29.007</b>	<b>41.228</b>

Πηγή: Δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2018 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

### 3.8.3 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Ταμειακών Ροών Εταιρείας Χρήσεων 2017-2018

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η κατάσταση ταμειακών ροών της Εταιρείας για τη Χρήση 2018 και τα συγκριτικά στοιχεία για τη Χρήση 2017:

Κατάσταση Ταμειακών Ροών		
(ποσά σε € χιλ.)	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2018- 31.12.2018
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		
Καθαρά κέρδη προ φόρων	1.154	3.121
<b>Αναπροσαρμογές για:</b>		
Αποσβέσεις (Αύξηση)/ μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	7 (99)	8 (1.734)
Προβλέψεις	6	(2)
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/ (έσοδο) χρήσης	4	-
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά	(42)	(10)
<b>Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης</b>		
(Αύξηση)/ Μείωση απαιτήσεων	(37)	(4)
Αύξηση/ (Μείωση) υποχρεώσεων	199	93
Εισπραχθέντες τόκοι	42	1
Καταβληθείς φόρος	(146)	(216)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>1.088</b>	<b>1.257</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		
Αγορές χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση	(6.476)	-
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(8)	(2)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	(1.978)	(11.721)
Εισπράξεις από πωλήσεις χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση	6.476	-
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>	<b>(1.986)</b>	<b>(11.723)</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		
Ομολογιακό Δάνειο	-	9.650
Μερίσματα πληρωθέντα	-	(417)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>	<b>-</b>	<b>9.233</b>
<b>Καθαρή αύξηση/ (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>	<b>(898)</b>	<b>(1.233)</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	3.434	2.536
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης</b>	<b>2.536</b>	<b>1.303</b>

Πηγή: Δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2018 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

### 3.8.4 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Εταιρείας Χρήσεων 2017-2018

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθεται η κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας για τη Χρήση 2018 και τα συγκριτικά στοιχεία για τη Χρήση 2017:

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων				
(ποσά σε € χιλ.)	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2017</b>	<b>27.777</b>	-	<b>(449)</b>	<b>27.328</b>
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης	-	-	940	940
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>	-	-	<b>940</b>	<b>940</b>
Τακτικό αποθεματικό	-	25	(25)	-
<b>Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>27.777</b>	<b>25</b>	<b>466</b>	<b>28.268</b>
<b>Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2018</b>	<b>27.777</b>	<b>25</b>	<b>466</b>	<b>28.268</b>
Καθαρά κέρδη χρήσης	-	-	2.879	2.879
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>	-	-	<b>2.879</b>	<b>2.879</b>
Μέρισμα χρήσης 2017 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	(417)	(417)
Τακτικό αποθεματικό	-	57	(57)	-
<b>Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>27.777</b>	<b>82</b>	<b>2.871</b>	<b>30.730</b>

Πηγή: Δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2018 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

### 3.8.5 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Κατάστασης Αποτελεσμάτων 1ου εξαμήνου 2018 και 1ου εξαμήνου 2019

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθενται τα στοιχεία της κατάστασης αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων της Εταιρείας για το 1ο εξάμηνο 2019 και την αντίστοιχη περίοδο του 2018:

Κατάσταση Αποτελεσμάτων & Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων		
(ποσά σε € χιλ.)	01.01.2018-30.06.2018	01.01.2019-30.06.2019
<b>Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων</b>	<b>1.003</b>	<b>1.317</b>
Καθαρό κέρδος / (ζημία) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	340	679
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(247)	(337)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(85)	(96)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(119)	(149)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(3)	(3)
Αποσβέσεις δικαιωμάτων	-	(2)
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	(1)	(1)
Λοιπά κέρδη / (ζημίες) – καθαρά	-	(1)
<b>Λειτουργικά Κέρδη</b>	<b>888</b>	<b>1.407</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) - καθαρά	-	(142)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>	<b>888</b>	<b>1.265</b>
Φόροι	(109)	(161)
<b>Καθαρά κέρδη περιόδου</b>	<b>779</b>	<b>1.104</b>
<b>Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (€ ανά μετοχή)</b>		
Βασικά και προσαρμοσμένα	0,065	0,093

Πηγή: Δημοσιευμένη ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση για την περίοδο 01.01-30.06.2019, που έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π 34 από την Εταιρεία και έχει επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

### 3.8.6 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης 1ου εξαμήνου 2018 και 1ου εξαμήνου 2019

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται η κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας κατά την 30.06.2019 και την αντίστοιχη περίοδο του 2018:

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης		
(ποσά σε € χιλ.)	31.12.2018	30.06.2019
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>		
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>		
Επενδύσεις σε ακίνητα	39.623	43.654
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	169	167
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	-	7
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5	4
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	34	41
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>	<b>39.831</b>	<b>43.873</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>		
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	94	168
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.303	1.216
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>	<b>1.397</b>	<b>1.384</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>41.228</b>	<b>45.257</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>		
<b>Ίδια Κεφάλαια</b>		
Μετοχικό Κεφάλαιο	27.777	27.777
Αποθεματικά	82	82
Αποτελέσματα εις νέον	2.871	3.319
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>	<b>30.730</b>	<b>31.178</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>		
<b>Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>		
Δάνεια	8.930	8.910
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	6	7
Υποχρέωση από μίσθωση	-	3
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	347	273
<b>Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>	<b>9.283</b>	<b>9.193</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις</b>		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	373	566
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	132	162
Υποχρέωση από μίσθωση	-	4
Δάνεια	710	4.154
<b>Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>	<b>1.215</b>	<b>4.886</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>	<b>10.498</b>	<b>14.079</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>	<b>41.228</b>	<b>45.257</b>

Πηγή: Δημοσιευμένη ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση για την περίοδο 01.01-30.06.2019, που έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π 34 από την Εταιρεία και έχει επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.



### 3.8.7 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Ταμειακών Ροών Εταιρείας 1ου εξαμήνου 2018 και 1ου εξαμήνου 2019

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η κατάσταση ταμειακών ροών της Εταιρείας για το Α' εξάμηνο 2019 και την αντίστοιχη περίοδο του 2018:

Κατάσταση Ταμειακών Ροών		
(ποσά σε € χιλ.)	01.01.2018- 30.06.2018	01.01.2019- 30.06.2019
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		
Καθαρά κέρδη προ φόρων	888	1.265
<b>Αναπροσαρμογές για:</b>		
Αποσβέσεις	4	6
(Αύξηση)/ μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	(340)	(679)
Προβλέψεις	(2)	-
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο/ (έσοδο)	1	-
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/ έξοδα - καθαρά	-	142
<b>Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης</b>		
(Αύξηση)/ Μείωση απαιτήσεων	(94)	(80)
Αύξηση/ (Μείωση) υποχρεώσεων	35	190
Καταβληθέντες τόκοι	-	(73)
Καταβληθείς φόρος	(108)	(132)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>384</b>	<b>639</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(2)	(1)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	-	(3.352)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	(8)	-
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>	<b>(10)</b>	<b>(3.353)</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		
Εισπράξεις από αλληλόχρεο δανεισμό	-	2.932
Εισπράξεις από έκδοση ομολογιακού δανείου	-	350
Αποπληρωμή κεφαλαίου μισθώσεων	-	(2)
Μερίσματα πληρωθέντα	(417)	(653)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>	<b>(417)</b>	<b>2.627</b>
<b>Καθαρή αύξηση/ (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>	<b>(43)</b>	<b>(87)</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	2.536	1.303
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης</b>	<b>2.493</b>	<b>1.216</b>

Πηγή: Δημοσιευμένη ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση για την περίοδο 01.01-30.06.2019, που έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π 34 από την Εταιρεία και έχει επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

### 3.8.8 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Εταιρείας 1ου εξαμήνου 2018 και 1ου εξαμήνου 2019

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται οι καταστάσεις μεταβολών ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας για το 1ο εξάμηνο 2019 και την αντίστοιχη περίοδο του 2018:

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων				
(ποσά σε € χιλ.)	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2018</b>	<b>27.777</b>	<b>25</b>	<b>466</b>	<b>28.268</b>
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) περιόδου	-	-	779	779
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>779</b>	<b>779</b>
Μέρισμα χρήσης 2017 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	(417)	(417)
<b>Υπόλοιπο την 30η Ιουνίου 2018</b>	<b>27.777</b>	<b>25</b>	<b>828</b>	<b>28.630</b>
Κινήσεις μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2018	-	57	2.043	2.100
<b>Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>27.777</b>	<b>82</b>	<b>2.871</b>	<b>30.730</b>
<b>Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου 2019</b>	<b>27.777</b>	<b>82</b>	<b>2.871</b>	<b>30.730</b>
Καθαρά κέρδη περιόδου	-	-	1.104	1.104
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.104</b>	<b>1.104</b>
Μέρισμα χρήσης 2018 εγκεκριμένο από τους μετόχους	-	-	(656)	(656)
<b>Υπόλοιπο την 30η Ιουνίου 2019</b>	<b>27.777</b>	<b>82</b>	<b>3.319</b>	<b>31.178</b>

Πηγή: Δημοσιευμένη ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση για την περίοδο 01.01-30.06.2019, που έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π 34 από την Εταιρεία και έχει επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

### 3.8.9 Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης

Στην παρούσα ενότητα, η Εταιρεία παρουσιάζει ορισμένους Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης (“Alternative Performance Measures”, βάσει των ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures της 5/10/2015) εκτός Δ.Π.Χ.Α. που απορρέουν από τις οικονομικές της καταστάσεις. Οι Εναλλακτικοί Δείκτες Απόδοσης δεν θα πρέπει να θεωρηθεί ότι υποκαθιστούν άλλα μεγέθη που έχουν υπολογισθεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στα Δ.Π.Χ.Α.

Ειδικότερα παρουσιάζονται:

#### (1) Κέρδη προ Φόρων, Τόκων και Αποσβέσεων (“EBITDA”)

Στον ακόλουθο πίνακα περιλαμβάνονται πληροφορίες για το ύψος των Κερδών προ Φόρων, Τόκων και Αποσβέσεων (“EBITDA”) της Εταιρείας για τη Χρήση 2018 (με συγκριτικά στοιχεία χρήσης 2017) και το 1ο εξάμηνο 2019 (με συγκριτικά στοιχεία 1ου εξαμήνου 2018):

Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)*		
(ποσά σε χιλ.€)	01.01.2017 -31.12.2017	01.01.2018 -31.12.2018
<b>Κέρδη προ φόρων</b>	<b>1.154</b>	<b>3.121</b>
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	7	8
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	(42)	41
<b>Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)</b>	<b>1.119</b>	<b>3.170</b>

Πηγή: Δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2018 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

\*Υπολογίζεται ως το άθροισμα των Κερδών προ φόρων, των αποσβέσεων ενσώματων και άυλων πάγιων περιουσιακών στοιχείων, και των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων

Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)*		
(ποσά σε χιλ.€)	01.01.2018 -30.06.2018	01.01.2019 -30.06.2019
<b>Κέρδη προ φόρων</b>	<b>888</b>	<b>1.265</b>
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	4	6
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	-	142
<b>Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)</b>	<b>892</b>	<b>1.413</b>

Πηγή: Δημοσιευμένη ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση για την περίοδο 01.01-30.06.2019, που έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π 34 από την Εταιρεία και έχει επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

\*Υπολογίζεται ως το άθροισμα των Κερδών προ φόρων, των αποσβέσεων ενσώματων και άυλων πάγιων περιουσιακών στοιχείων, και των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων

## (2) Προσαρμοσμένα κέρδη προ Φόρων, Τόκων και Αποσβέσεων (“Adjusted EBITDA”)

Στον ακόλουθο πίνακα περιλαμβάνονται πληροφορίες για το ύψος των Προσαρμοσμένων κερδών προ Φόρων, Τόκων και Αποσβέσεων (“Adjusted EBITDA”) της Εταιρείας για τη χρήση 2018 (με συγκριτικά στοιχεία χρήσης 2017) και το Α’ εξάμηνο 2019 (με συγκριτικά στοιχεία 1ου εξαμήνου 2018):

Προσαρμοσμένα κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)*		
(ποσά σε χιλ.€)	01.01.2017 -31.12.2017	01.01.2018 -31.12.2018
<b>Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)</b>	<b>1.119</b>	<b>3.170</b>
Μείον: Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(99)	(1.734)
Πλέον: Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα εισαγωγής της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών	230	-
<b>Προσαρμοσμένα κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)</b>	<b>1.250</b>	<b>1.436</b>

Πηγή: Δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2018 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

\*Υπολογίζεται ως το άθροισμα των Κερδών προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων και των μη επαναλαμβανόμενων εξόδων ή/και των εξόδων που δεν αφορούν την περίοδο, μείον το καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία

Προσαρμοσμένα κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)*		
(ποσά σε χιλ.€)	01.01.2018 -30.06.2018	01.01.2019 -30.06.2019
<b>Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)</b>	<b>892</b>	<b>1.413</b>
Μείον: Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	(340)	(679)
Πλέον: 50% της ετησίας πρόβλεψης Ε.Ν.Φ.Ι.Α. <sup>(1)</sup>	83	134
Πλέον: Μη εκπιπώμενος Φ.Π.Α. λόγω pro-rata	(2)	33
<b>Προσαρμοσμένα κέρδη προ Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων (Adjusted EBITDA)</b>	<b>634</b>	<b>901</b>

Πηγή: Δημοσιευμένη ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση για την περίοδο 01.01-30.06.2019, που έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π 34 από την Εταιρεία και έχει επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

<sup>(1)</sup> Τα αποτελέσματα εξαμήνου επιβαρύνονται με το 100% της συνολικής ετήσιας υποχρέωσης καταβολής του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (Ε.Ν.Φ.Ι.Α.) ο οποίος ανέρχεται σε ποσό € 268 χιλ. για το έτος 2019 και σε ποσό € 165 χιλ. για το έτος 2018 αντίστοιχα

\*Υπολογίζεται ως το άθροισμα των Κερδών προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων, και των μη επαναλαμβανόμενων εξόδων ή/και των εξόδων που δεν αφορούν την περίοδο, μείον το καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία

### (3) Δείκτης Γενικής Ρευστότητας

Στον ακόλουθο πίνακα περιλαμβάνονται πληροφορίες για το δείκτη Γενικής Ρευστότητας (“Current Ratio”) της Εταιρείας για την 31.12.2018 και την 30.06.2019:

Δείκτης Γενικής Ρευστότητας*		
(ποσά σε χιλ.€)	31.12.2018	30.06.2019
Κυκλοφορούν Ενεργητικό (α)	1.397	1.384
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις (β)	1.215	4.886
<b>Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (α/β)</b>	<b>1,15x</b>	<b>0,28x</b>

Πηγή: Δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2018 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή. Δημοσιευμένη ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση για την περίοδο 01.01-30.06.2019, που έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π 34 από την Εταιρεία και έχει επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή..

\*Υπολογίζεται ως το πηλίκο του κυκλοφορούντος ενεργητικού προς τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

### (4) Συνολικός Δανεισμός προς Σύνολο Ενεργητικού

Στον ακόλουθο πίνακα περιλαμβάνονται πληροφορίες για το δείκτη μόχλευσης «Συνολικός Δανεισμός προς Σύνολο Ενεργητικού» της Εταιρείας για την 31.12.2018 και την 30.06.2019:

Συνολικός Δανεισμός προς Σύνολο Ενεργητικού*		
(ποσά σε χιλ.€)	31.12.2018	30.06.2019
Συνολικός Δανεισμός (α)	9.640	13.064
Σύνολο Ενεργητικού (β)	41.228	45.257
<b>Συνολικός Δανεισμός προς Σύνολο Ενεργητικού (α/β)</b>	<b>23,4%</b>	<b>28,9%</b>

Πηγή: Δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2018 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή. Δημοσιευμένη ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση για την περίοδο 01.01-30.06.2019, που έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π 34 από την Εταιρεία και έχει επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

\*Υπολογίζεται ως το πηλίκο του συνολικού δανεισμού προς το σύνολο του ενεργητικού

### (5) Δάνεια προς Επενδύσεις σε Ακίνητα (Loan to Value – L.T.V.)

Στον ακόλουθο πίνακα περιλαμβάνονται πληροφορίες για το δείκτη μόχλευσης «Δάνεια προς Επενδύσεις σε Ακίνητα (Loan to Value – L.T.V.)» της Εταιρείας για την 31.12.2018 και την 30.06.2019:

Δάνεια προς Επενδύσεις σε Ακίνητα (L.T.V.)*		
(ποσά σε χιλ.€)	31.12.2018	30.06.2019
Συνολικός Δανεισμός (α)	9.640	13.064
Επενδύσεις σε ακίνητα (β)	39.623	43.654
<b>Δάνεια προς Επενδύσεις σε Ακίνητα (L.T.V.) (α/β)</b>	<b>24,3%</b>	<b>29,9%</b>

Πηγή: Δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2018 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή. Δημοσιευμένη ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση για την περίοδο 01.01-30.06.2019, που έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π 34 από την Εταιρεία και έχει επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

\*Υπολογίζεται ως το πηλίκο του συνολικού δανεισμού προς τις «Επενδύσεις σε ακίνητα» όπως αυτές ορίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας

#### (6) Δάνεια μείον Μετρητά προς Επενδύσεις σε Ακίνητα (Net Loan to Value – Net L.T.V.)

Στον ακόλουθο πίνακα περιλαμβάνονται πληροφορίες για το δείκτη μόχλευσης «Δάνεια μείον Μετρητά προς Επενδύσεις σε Ακίνητα (Net Loan to Value – Net L.T.V.)» της Εταιρείας για την 31.12.2018 και την 30.06.2019:

Δάνεια μείον Μετρητά προς Επενδύσεις σε Ακίνητα (Net L.T.V.)*		
(ποσά σε χιλ.€)	31.12.2018	30.06.2019
Συνολικός Δανεισμός	9.640	13.064
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(1.303)	(1.216)
<b>Δάνεια μείον Μετρητά (α)</b>	<b>8.337</b>	<b>11.848</b>
Επενδύσεις σε ακίνητα (β)*	39.623	43.654
<b>Δάνεια μείον Μετρητά προς Επενδύσεις σε Ακίνητα (Net L.T.V.) (α/β)</b>	<b>21,0%</b>	<b>27,1%</b>

Πηγή: Δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2018 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή. Δημοσιευμένη ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση για την περίοδο 01.01-30.06.2019, που έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π 34 από την Εταιρεία και έχει επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

\* Υπολογίζεται ως το πηλίκο του συνολικού δανεισμού μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα προς τις «Επενδύσεις σε ακίνητα» όπως αυτές ορίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας.

#### (7) Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value – N.A.V.) ανά Μετοχή

Στον ακόλουθο πίνακα περιλαμβάνονται πληροφορίες για το δείκτη «Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value – N.A.V.) ανά Μετοχή» της Εταιρείας για την 31.12.2018 και την 30.06.2019:

Εσωτερική Λογιστική Αξία (Net Asset Value – N.A.V.) ανά Μετοχή*		
(ποσά σε € χιλ.)	31.12.2018	30.06.2019
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	30.730	31.178
<b>Εσωτερική Λογιστική Αξία (α)</b>	<b>30.730</b>	<b>31.178</b>
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (τεμάχια) (β)	11.921.531	11.921.531
<b>Εσωτερική Λογιστική Αξία (N.A.V.) ανά Μετοχή (€ ανά μετοχή) (α/β)</b>	<b>€2,58</b>	<b>€2,62</b>

Πηγή: Δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2018 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή. Δημοσιευμένη ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση για την περίοδο 01.01-30.06.2019, που έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π 34 από την Εταιρεία και έχει επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

\*Υπολογίζεται ως το πηλίκο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας (εσωτερική λογιστική αξία) προς το συνολικό αριθμό μετοχών στο τέλος της χρήσης (σε τεμάχια)

#### (8) Κεφάλαια από τη Λειτουργία (Funds From Operations – F.F.O.)

Στον ακόλουθο πίνακα περιλαμβάνονται πληροφορίες για το δείκτη «Κεφάλαια από τη Λειτουργία (Funds From Operations – F.F.O.)» της Εταιρείας για την 31.12.2018 και την 30.06.2019:

Κεφάλαια από τη Λειτουργία – F.F.O.*		
(ποσά σε € χιλ.)	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2018 - 31.12.2018
<b>Καθαρά κέρδη προ φόρων</b>	<b>1.154</b>	<b>3.121</b>
Πλέον: Αποσβέσεις	7	8
Μείον: Αύξηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	(99)	(1.734)

Πλέον: Προβλέψεις	6	(2)
Πλέον: Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο / (έσοδο)	4	-
Μείον: Χρηματοοικονομικά (έσοδα) - καθαρά	(42)	(10)
Μείον: Αύξηση απαιτήσεων	(37)	(4)
Πλέον: Αύξηση υποχρεώσεων (εκτός των τραπεζικών)	199	93
Πλέον: Εισπραχθέντες τόκοι	42	1
Μείον: Καταβληθείς φόρος	(146)	(216)
<b>Κεφάλαια από τη Λειτουργία – F.F.O.</b>	<b>1.088</b>	<b>1.257</b>

Πηγή: Δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2018 που έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Δ.Π.Χ.Α. και έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή.

\* Υπολογίζεται ως το άθροισμα των καθαρών κερδών προ φόρων, των αποσβέσεων, των προβλέψεων, της αύξησης υποχρεώσεων (εκτός των τραπεζικών) και των εισπραχθέντων τόκων, αφαιρώντας την αύξηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, των καθαρών χρηματοοικονομικών εσόδων/ (εξόδων), της αύξησης των απαιτήσεων, και του καταβληθέντος φόρου

Κεφάλαια από τη Λειτουργία – F.F.O.*		
(ποσά σε € χιλ.)	01.01.2018- 30.06.2018	01.01.2019 - 30.06.2019
<b>Καθαρά κέρδη προ φόρων</b>	<b>888</b>	<b>1.265</b>
Πλέον: Αποσβέσεις	4	6
Μείον: Αύξηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	(340)	(679)
Πλέον: Προβλέψεις	(2)	-
Πλέον: Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού - έξοδο / (έσοδο)	1	-
Πλέον: Χρηματοοικονομικά έσοδα - καθαρά	-	142
Μείον: Αύξηση απαιτήσεων	(94)	(80)
Πλέον: Αύξηση υποχρεώσεων (εκτός των τραπεζικών)	35	190
Μείον: Καταβληθέντες τόκοι	-	(73)
Μείον: Καταβληθείς φόρος	(108)	(132)
<b>Κεφάλαια από τη Λειτουργία – F.F.O.</b>	<b>384</b>	<b>639</b>

Πηγή: Δημοσιευμένη ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση για την περίοδο 01.01-30.06.2019, που έχει συνταχθεί σύμφωνα με το Δ.Λ.Π 34 από την Εταιρεία και έχει επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

\*Υπολογίζεται ως το άθροισμα των καθαρών κερδών προ φόρων, των αποσβέσεων, των προβλέψεων, της πρόβλεψης για αποζημίωση προσωπικού για έξοδο/είσοδο, της αύξησης υποχρεώσεων (εκτός των τραπεζικών) και των εισπραχθέντων τόκων, αφαιρώντας την αύξηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, των καθαρών χρηματοοικονομικών εσόδων/ (εξόδων), της αύξησης των απαιτήσεων, και του καταβληθέντος φόρου

Ως Κεφάλαια από τη Λειτουργία – F.F.O., η Διοίκηση της Εταιρείας ορίζει καθαρά κέρδη χρήσης προ φόρων πλέον των συνολικών αποσβέσεων (ήτοι των αποσβέσεων ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων, των αποσβέσεων άυλων περιουσιακών στοιχείων και των αποσβέσεων δικαιωμάτων), των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων, των προβλέψεων για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου, των λοιπών προβλέψεων, των ζημιών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία (ή μείον των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία), της αύξησης των υποχρεώσεων (εκτός των τραπεζικών υποχρεώσεων) και μείον των καταβληθέντων/εισπραχθέντων φόρων, των καταβληθέντων τόκων (ή πλέον των εισπραχθέντων τόκων) και της αύξησης των απαιτήσεων.

Για τους ανωτέρω πίνακες έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία PwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, όπως περιγράφονται στην από 18.11.2019 έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

### 3.9 Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι κατά τους 12 μήνες που προηγούνται της Ημερομηνίας του Ενημερωτικού Δελτίου η Εταιρεία δεν εμπλέκεται σε οποιαδήποτε διοικητική, δικαστική ή διαιτητική διαδικασία (συμπεριλαμβανομένων οποιωνδήποτε διαδικασιών που εκκρεμούν ή επαπειλούνται σε γνώση της Εταιρείας), που θα μπορούσε να έχει ή είχε προσφάτως σημαντική αρνητική επίπτωση στην χρηματοοικονομική κατάσταση ή την κερδοφορία της Εταιρείας.

### 3.10 Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Θέση της Εταιρείας

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας, δεν έχει λάβει χώρα σημαντική αλλαγή στη χρηματοοικονομική ή/και την εμπορική θέση της Εταιρείας από την 01.07.2019 έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, με εξαίρεση τα κατωτέρω αναφερόμενα:

#### A. Νέα Ακίνητα που αποκτήθηκαν μετά την 30.06.2019

Η Εταιρεία έχει προβεί σε αποκτήσεις ακινήτων έναντι συνολικού τιμήματος ύψους € 4.246 χιλ. πλέον εξόδων κτήσης ποσού € 70 χιλ. (ήτοι συνολικού ποσού € 4.316 χιλ.) που χρηματοδοτήθηκαν από υφιστάμενες γραμμές δανεισμού ως κάτωθι:

**1. Γραφεία 4ου ορόφου επί της οδού Μητροπόλεως 3 - πλατεία Συντάγματος (Ανακοίνωση 13.09.2019):**

Στις 13.09.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι πλειοδότησε για την απόκτηση οριζόντιας ιδιοκτησίας γραφείων 4ου ορόφου με συνολική μικτή επιφάνεια 419,06 τ.μ. που βρίσκεται επί της οδού Μητροπόλεως 3, στην πλατεία Συντάγματος. Η διαδικασία απόκτησης του εν λόγω ακινήτου έχει ολοκληρωθεί και η κυριότητά του έχει περιέλθει στην Εταιρεία. Το τίμημα που καταβλήθηκε για την απόκτηση του ακινήτου ανήλθε σε € 1.466 χιλ. ενώ τα έξοδα κτήσης αυτού στο ποσό των € 23 χιλ. (συνολικό ποσό € 1.489 χιλ.).

**2. Έξι (6) γραφειακοί χώροι Β', Γ' και Δ' ορόφου σε κτίριο γραφείων στην Λ. Ελευθερίου Βενιζέλου 280, Καλλιθέα (Ανακοίνωση 16.10.2019):**

Την 16.10.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι πλειοδότησε σε ηλεκτρονικό πλειστηριασμό έξι (6) οριζοντίων ιδιοκτησιών γραφειακών χώρων, Β', Γ' και Δ' ορόφου συνολικής επιφάνειας 1.620, που βρίσκονται σε κτίριο γραφείων στην Λεωφ. Ελευθερίου Βενιζέλου 280, στην Καλλιθέα. Η διαδικασία απόκτησης του εν λόγω ακινήτου έχει ολοκληρωθεί και η κυριότητά του έχει περιέλθει στην Εταιρεία. Το συνολικό τίμημα που καταβλήθηκε για την απόκτηση των ιδιοκτησιών ανήλθε σε € 1.755 χιλ. ενώ τα έξοδα κτήσης ανήλθαν στο ποσό των €25 χιλ. (συνολικό ποσό € 1.780 χιλ.).

**3. Εμπορικό κατάστημα επί των οδών 25ης Μαρτίου 1 και Εθελοντών Δωδεκανησίου, Ρόδος (Ανακοίνωση 16.10.2019):**

Την 16.10.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε ότι πλειοδότησε σε διαγωνισμό για την αγορά εμπορικού καταστήματος (ισόγεια οριζόντια ιδιοκτησία με υπόγεια αποθήκη) συνολικής επιφάνειας 281,35 τ.μ. που βρίσκεται επί των οδών 25ης Μαρτίου 1 και Εθελοντών Δωδεκανησίου στην πόλη της Ρόδου. Η Εταιρεία προέβη στην υπογραφή δυνάμει της υπ' αριθμ. 2.813/29.10.2019 συμβολαιογραφικής πράξης πώλησης και κατέβαλε τίμημα ύψους € 765 χιλ. πλέον εξόδων κτήσης ποσού € 12 χιλ. (συνολικό ποσό € 777 χιλ.). Η Εταιρεία έχει υποβάλει αίτηση στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο Ρόδου για την καταχώριση της σχετικής συμβολαιογραφικής πράξης αγοραπωλησίας, ωστόσο μέχρι την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου εκκρεμεί η εν λόγω καταχώριση και η έκδοση του οικείου πιστοποιητικού ως εκ τούτου, δεν έχει ολοκληρωθεί η μεταβίβαση της κυριότητας στην Εταιρεία. Σε κάθε περίπτωση, η εν λόγω καταχώριση και η μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου θα συντελεστούν με αναδρομική ισχύ από την ημερομηνία υποβολής της σχετικής αίτησης από την Εταιρεία.

**4. Οικόπεδο θέση «Άγιος Γεώργιος» στον Δήμο Πάρου (Ανακοίνωση 13.11.2019):**

Την 04.11.2019 η Εταιρεία προέβη στην αγορά ενός οικοπέδου επιφάνειας 518,40 τ.μ., που βρίσκεται στη θέση «Άγιος Γεώργιος», στον Δήμο Πάρου και το οποίο είναι όμορο στο οικόπεδο που στεγάζει το ξενοδοχείο "Mr & Mrs White Paros" ιδιοκτησίας της Εταιρείας. Το οικόπεδο είναι μισθωμένο στον μισθωτή του ξενοδοχείου "Mr & Mrs White Paros" (βλ. σχετικά ενότητα 3.3.4.1 «Συνοπτική περιγραφή του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας») και χρησιμοποιείται ως χώρος στάθμευσης του ξενοδοχείου. Η

διαδικασία απόκτησης του εν λόγω ακινήτου έχει ολοκληρωθεί και η κυριότητά του έχει περιέλθει στην Εταιρεία. Το τίμημα που κατέβαλε η Εταιρεία ανήλθε στο ποσό των € 260 χιλ. ενώ τα έξοδα κτήσης ανήλθαν σε ποσό € 10 χιλ. (συνολικό ποσό € 270 χιλ.).

Η απόκτηση των παραπάνω ακινήτων χρηματοδοτήθηκε με υφιστάμενες γραμμές δανεισμού (bridge finance), όπως περιγράφεται παρακάτω στην παρούσα ενότητα. Το μέρος του δανεισμού που αντιστοιχεί στο συνολικό τίμημα που καταβλήθηκε για την απόκτηση των νέων ακινήτων ανωτέρω, ποσού € 4.246 χιλ. πλέον εξόδων κτήσης € 70 χιλ., ήτοι συνολικού ποσού € 4.316 χιλ., θα αποπληρωθεί από τα καθαρά έσοδα της Αύξησης (βλ. σχετικά ενότητα 4.3 «Λόγοι της αύξησης και χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων»).

## **B. Προσύμφωνο Αγοράς Ακινήτου**

Την 12.11.2019 η Εταιρεία προέβη στην υπογραφή του υπ' αριθμ. 4696/12.11.2019 συμβολαιογραφικού προσυμφώνου για την αγορά αυτοτελούς ακινήτου μικτής χρήσης (κτίριο γραφείων με ισόγειο κατάστημα) που αποτελείται από 7 ορόφους, ισόγειο, ημιώροφο και υπόγειο και το οποίο βρίσκεται επί της οδού Αιόλου 67 στον Δήμο Αθηναίων. Το κτίριο αποτελείται από αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες συνολικής επιφάνειας 2.854,09 τ.μ.. Η υπογραφή του οριστικού συμβολαίου τελεί υπό την αίρεση της ολοκλήρωσης εκ μέρους της πωλήτριας ορισμένων ενεργειών (συμπεριλαμβανομένης της τροποποίησης της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας του κτιρίου και του κανονισμού πολυκατοικίας, της σύνταξης κατόψεων και τυχόν απαιτούμενης τροποποίησης του Ε9 της πωλήτριας. Περαιτέρω, σύμφωνα με τους όρους του προσυμφώνου, ταυτόχρονα με το οριστικό συμβόλαιο θα υπογραφεί σύμβαση μίσθωσης δυνάμει της οποίας θα εκμισθώνεται προς την πωλήτρια εταιρεία το σύνολο των πωλούμενων οριζόντιων ιδιοκτησιών (εξαιρουμένου του καταστήματος του ισογείου το οποίο είναι ήδη μισθωμένο σε τρίτο) ως εκ τούτου, εφόσον υπογραφεί το οριστικό συμβόλαιο απόκτησης αυτού, το ακίνητο θα αποκτηθεί 100% μισθωμένο. Η αγορά του θα χρηματοδοτηθεί από υφιστάμενες γραμμές δανεισμού (bridge financing) ενώ ο δανεισμός αυτός θα αποπληρωθεί από τα καθαρά έσοδα της Αύξησης (βλ. σχετικά ενότητα 4.3 «Λόγοι της αύξησης και χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων»). Το συμφωνηθέν τίμημα για την μεταβίβαση του ακινήτου ανέρχεται στο ποσό των € 6.500 χιλ. (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης).

## **Γ. Συμβάσεις Μίσθωσης**

1. Την 30.08.2019, η Εταιρεία υπέγραψε μισθωτήριο με την εταιρεία «THE GREEK FOUNDATION I.K.E.», για την μίσθωση του επενδυτικού ακινήτου που βρίσκεται στην οδό Γενναδίου 4, στην Αθήνα, και την μετατροπή του από κτίριο γραφείων σε τουριστικό κατάλυμα. Η μίσθωση έχει 15ετή διάρκεια ενώ ο μισθωτής έχει το μονομερές δικαίωμα ανανέωσης για επιπλέον 5 έτη. Η συνολική επιφάνεια του ακινήτου είναι 1.629,30 τ.μ. και η αξία του εν λόγω ακινήτου την 30.06.2019, βάσει αποτίμησης ανεξάρτητου εκτιμητή, ήταν € 4.792 χιλ. Ο μισθωτής αναλαμβάνει το κόστος των εργασιών διαμόρφωσης και μετατροπής του κτιρίου σε τουριστικό κατάλυμα.
2. Την 1.09.2019 η Εταιρεία υπέγραψε τη λύση του από 31.10.2016 ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης με την εταιρεία «CARDLINK ΙΔΡΥΜΑ ΠΛΗΡΩΜΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (πρώην U-YOU Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης & λειτουργίας δικτύων ηλεκτρονικών συναλλαγών) αναφορικά με την μίσθωση χώρου 35 τ.μ. στον πρώτο πάνω από το ισόγειο όροφο του κτιρίου ιδιοκτησίας της Εταιρείας που βρίσκεται στον δήμο Καλλιθέας επί της οδού Αργυρουπόλεως 2<sup>Α</sup>.
3. Την 1.09.2019 η Εταιρεία υπέγραψε ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης με την εταιρεία «INFO QUEST TECHNOLOGIES A.E.B.E Ανώνυμη Εμπορική και Βιομηχανική Εταιρεία Προϊόντων και Υπηρεσιών Πληροφορικής και Τηλεπικοινωνιών» για την μίσθωση του ανωτέρω χώρου 35 τ.μ. στον πρώτο πάνω από το ισόγειο όροφο του κτιρίου ιδιοκτησίας της Εταιρείας που βρίσκεται στον δήμο Καλλιθέας επί της οδού Αργυρουπόλεως 2<sup>Α</sup>.
4. Την 04.11.2019 η Εταιρεία υπέγραψε ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης με την εταιρεία «HOTEL KEYS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε» για την μίσθωση του ανωτέρω (υπό Α παράγραφος 4) οικοπέδου επιφάνειας 518,40 τ.μ., που βρίσκεται στη θέση «Άγιος Γεώργιος», στον Δήμο Πάρου προκειμένου να χρησιμοποιηθεί από την μισθώτρια ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων βοηθητικός της χρήσης του όμορου ξενοδοχείου «Mr & Mrs White Paros» ιδιοκτησίας της Εταιρείας, που χρησιμοποιεί η μισθώτρια.



#### **Δ. Δανεισμός (για περισσότερα βλ. ενότητα 3.14.1 «Δανειακές Συμβάσεις»)**

##### **Δ1. Πρόγραμμα εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου ύψους €10.000.000 (Alpha Bank)**

1. Την 15.10.2019 η Εταιρεία προχώρησε σε τροποποίηση του ομολογιακού δανείου που έχει συνάψει η Εταιρεία με τις τράπεζες «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ» και «ALPHA BANK LONDON LTD». Η τροποποίηση αφορούσε την μείωση του περιθωρίου επιτοκίου καθώς και την μείωση κατά 50% των ετησίων καταβολών έναντι αποπληρωμής των εκδοθέντων ομολογιών.
2. Την 15.10.2019 η Εταιρεία προέβη σε αποπληρωμή ομολογιών συνολικής ονομαστικής αξίας €350 χιλ. σύμφωνα με το πρόγραμμα αποπληρωμής της σύμβασης του εν λόγω ομολογιακού δανείου όπως αυτή τροποποιήθηκε την 15.10.2019.

##### **Δ2. Πρόγραμμα εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου ύψους €20.000.000 (Eurobank Εργασίας Α.Ε.)**

1. Την 05.07.2019 η Εταιρεία προέβη στην έκδοση ομολογιών ποσού € 2.932 χιλ. κάνοντας χρήση του ομολογιακού δανείου της Eurobank Ergasias A.E. και προχώρησε στην πλήρη εξόφληση του ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού ως κατωτέρω.
2. Την 29.07.2019 η Εταιρεία προέβη στην έκδοση ομολογιών ποσού € 260 χιλ. από το παραπάνω ομολογιακό δάνειο με σκοπό την αγορά του ακινήτου Α (4) ανωτέρω (Οικόπεδο θέση «Άγιος Γεώργιος» στον Δήμο Πάρου).
3. Στις 20.09.2019 η Εταιρεία προέβη στην έκδοση ομολογιών ποσού € 1.500 χιλ. με χρήση του υφιστάμενου ομολογιακού δανείου της Eurobank Ergasias A.E. για τη χρηματοδότηση της απόκτησης του ακινήτου υπό Α (1) ανωτέρω πλέον εξόδων κτήσης.
4. Την 15.10.2019 η Εταιρεία προέβη στην έκδοση ομολογιών ποσού € 2.580 χιλ. με σκοπό χρηματοδότηση της απόκτησης των νέων ακινήτων υπό Α (2) και (3) ανωτέρω πλέον εξόδων κτήσης.

##### **Δ3. Σύμβαση πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό ποσού έως €2.932.000 (Eurobank Εργασίας Α.Ε.)**

1. Την 05.07.2019 η Εταιρεία προέβη στην πλήρη εξόφληση του υπολοίπου του ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού με τη Eurobank Ergasias A.E. το οποίο κατά την 30.06.2019 ανερχόταν σε € 2.932 χιλ..
2. Η Εταιρεία την 14.11.2019 προχώρησε σε χρήση ορίου πιστώσεως ποσού € 1.061 χιλ. του ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού, για σκοπούμενη συμμετοχή της Εταιρείας σε διαδικασία πλειστηριασμού.

Ως αποτέλεσμα των παραπάνω, τα δανειακά κεφάλαια της Εταιρείας συνολικού ποσού € 13.064 χιλ. την 30.06.2019, λαμβάνοντας υπόψιν και την αποπληρωμή δεδουλευμένων τόκων την περίοδο 01.07.2019 – 14.11.2019, διαμορφώνονται κατά την 14.11.2019 σε € 17.903 χιλ., αντίστοιχα.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία PwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, όπως περιγράφονται στην από 18.11.2019 έκθεσή τους προσυμφωνημένων διαδικασιών.

### **3.11 Μερισματική Πολιτική**

Σύμφωνα με το άρθρο 27 του Ν. 2778/1999 περί Α.Ε.Ε.Α.Π, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 19 του Ν. 4141/2013, οι εν λόγω εταιρείες υποχρεούνται να διανέμουν ετησίως στους μετόχους τους τουλάχιστον το πενήντα τοις εκατό (50%) των ετήσιων καθαρών διανεμητέων κερδών τους (μετά την αφαίρεση του τακτικού αποθεματικού). Επιτρέπεται η διανομή χαμηλότερου ποσοστού, έως των ορίων του Ν. 4548/2018, ή η μη διανομή μερίσματος από την Εταιρεία με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης είτε προς σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από λοιπά έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου είτε προς δωρεάν διανομή μετοχών προς τους μετόχους, με αύξηση του κεφαλαίου της, κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και στο άρθρο 12 παράγραφος 3 του Καταστατικού της Εταιρείας.

Στον υπολογισμό των κερδών προς διανομή δεν περιλαμβάνονται τα καθαρά κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία και τα κέρδη που σχετίζονται με την υπεραξία από την πώληση ακινήτων., ενώ περιλαμβάνονται οι ζημίες από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία καθώς και τα

πραγματοποιηθέντα κέρδη κεφαλαίου (όπως π.χ. τόκοι καταθέσεων και τυχόν κέρδη από πώληση ομολόγων). Τα καθαρά κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία μπορούν να χρησιμοποιηθούν σε μελλοντικές χρήσεις για να αντισταθμίσουν ζημίες από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία προηγούμενων χρήσεων.

Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 12 του Καταστατικού της Εταιρείας, ως αυτό τροποποιήθηκε δυνάμει της από 06.09.2019 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας, η διάθεση των καθαρών κερδών που απομένουν μετά την αφαίρεση των ποσών που αναφέρονται στο άρθρο 160 του Ν. 4548/2018, ως ισχύει, και τη διανομή του ελάχιστου υποχρεωτικού μερίσματος, ποσοστού 50% των ετήσιων καθαρών κερδών της Εταιρείας, πραγματοποιείται σύμφωνα με τις εκάστοτε αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης. Η Γενική Συνέλευση δύναται να παρέχει σε μέλη Διοικητικού Συμβουλίου αμοιβή συνιστάμενη σε συμμετοχή στα κέρδη της χρήσεως σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 109 παρ. 2 του Ν. 4548/2018.

Επίσης, σύμφωνα με το άρθρο 162 του Ν. 4548/2018 και με την επιφύλαξη των περιορισμών που θέτει ο Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία λαμβάνεται εντός της χρήσης, είναι δυνατή η διανομή προσωρινού μερίσματος (προμέρισμα) με τις εξής προϋποθέσεις: α) καταρτίζονται οικονομικές καταστάσεις από τις οποίες προκύπτει ότι υφίστανται τα προς τούτο αναγκαία ποσά, β) οι παραπάνω οικονομικές καταστάσεις υποβάλλονται στις διατυπώσεις δημοσιότητας δύο (2) μήνες πριν από τη διανομή. Ωστόσο, το ποσό που θα διανεμηθεί δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό των κερδών που προκύπτει με βάση την παράγραφο 2 του άρθρου 159 του Ν. 4548/2018, δηλαδή δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό των αποτελεσμάτων της τελευταίας χρήσης που έχει λήξει, προσαυξημένο με τα κέρδη, τα οποία προέρχονται από προηγούμενες χρήσεις και δεν έχουν διατεθεί, και τα αποθεματικά για τα οποία επιτρέπεται και αποφασίστηκε από τη Γενική Συνέλευση η διανομή τους, μειωμένο (α) κατά το ποσό των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη, (β) κατά το ποσό των ζημιών προηγούμενων χρήσεων, και (γ) κατά τα ποσά που επιβάλλεται να διατεθούν για το σχηματισμό αποθεματικών, σύμφωνα με το νόμο και το Καταστατικό. Τέλος, διανομή κερδών και προαιρετικών αποθεματικών μέσα στην τρέχουσα εταιρική χρήση είναι δυνατή και με απόφαση Γενικής Συνέλευσης ή του Διοικητικού Συμβουλίου, υποκείμενη σε δημοσιότητα.

Σύμφωνα με το άρθρο 159 του Ν. 4548/2018, με την επιφύλαξη των διατάξεων για τη μείωση του κεφαλαίου, δεν μπορεί να γίνει οποιαδήποτε διανομή στους μετόχους, εφόσον, κατά την ημερομηνία λήξης της τελευταίας χρήσης, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας (καθαρή θέση), όπως προσδιορίζονται στον νόμο, είναι ή, μετά από τη διανομή αυτή, θα γίνει κατώτερο από το ποσό του κεφαλαίου της Εταιρείας, προσαυξημένου με: (α) τα αποθεματικά, των οποίων η διανομή απαγορεύεται από τον νόμο ή το Καταστατικό, (β) τα λοιπά πιστωτικά κονδύλια της καθαρής θέσης, τα οποία δεν επιτρέπεται να διανεμηθούν, και (γ) τα ποσά των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη, και μειωμένο κατά το ποσό του κεφαλαίου που έχει καλυφθεί αλλά δεν έχει καταβληθεί, όταν το τελευταίο δεν εμφανίζεται στο ενεργητικό του ισολογισμού.

Σύμφωνα με το άρθρο 160 παράγραφο 3 του Ν. 4548/2018, το ποσό του μερίσματος πρέπει να καταβάλλεται στους μετόχους εντός δύο (2) μηνών από την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων που ενέκρινε τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και αποφάσισε την διανομή. Σύμφωνα με τον Αστικό Κώδικα, η αξίωση του μετόχου για το μέρισμα παραγράφεται μετά την παρέλευση πενταετίας υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου. Ο χρόνος έναρξης της πενταετίας αρχίζει από το τέλος του έτους εντός του οποίου εγκρίθηκε η διανομή μερίσματος από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Η Εταιρεία προτίθεται να καταβάλλει μέρισμα σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο Καταστατικό και την ισχύουσα νομοθεσία και υπό την προϋπόθεση ότι η διανομή αυτή θα είναι εφικτή από την ταμειακή και την εν γένει οικονομική κατάστασή της και η επενδυτική της πολιτική δεν θα επιβάλλει τον σχηματισμό αποθεματικού. Ωστόσο, δεν υπάρχουν εγγυήσεις για το ύψος του μερίσματος που θα καταβληθεί ή αν θα καταβληθεί μέρισμα στο μέλλον.

Για τις χρήσεις 2017 και 2018, η Εταιρεία διένειμε μέρισμα στους μετόχους. Για τη χρήση του 2018, η Εταιρεία διένειμε μέρισμα στους μετόχους ύψους € 656 χιλ. ή € 0,055 ανά μετοχή στις 29 Μαρτίου 2019.

### 3.12 Πρόσθετες Πληροφορίες - Μετοχικό Κεφάλαιο

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 30.06.2019 ανέρχεται σε € 27.777.167,23, διαιρούμενο σε 11.921.531 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 2,33 εκάστη.

Η από 06.09.2019 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, αποφάσισε μεταξύ άλλων την ονομαστική μείωση του κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των € 2.741.952,13, με μείωση της ονομαστικής αξίας εκάστης κοινής ονομαστικής μετά ψήφου μετοχής της Εταιρείας από € 2,33 σε € 2,10, σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν. 4548/2018, για το σχηματισμό ισόποσου ειδικού αποθεματικού.

Κατόπιν της εν λόγω μείωσης, το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 25.035.215,10 , διαιρούμενο σε 11.921.531 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας € 2,10 η κάθε μια.

Με την επιτυχή ολοκλήρωση της Αύξησης, όπως αποφασίστηκε, επίσης, με την από 06.09.2019 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων και το από 12.11.2019 Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα αυξηθεί μέχρι το ποσό των € 50.070.430,20 με την έκδοση έως 23.843.062 νέων, κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας € 2,10 εκάστη, με αναλογία δύο (2) νέες μετοχές για κάθε μία (1) υφιστάμενη μετοχή και τιμή διάθεσης € 2,10 ανά μετοχή.

Η τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρείας περί μετοχικού κεφαλαίου λόγω της Αύξησης εγκρίθηκε με την υπ' αρ. 112763/05.11.2019 (ΑΔΑ: ΨΩΠΨ465ΧΙ8-3Υ6) απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων (Γεν. Γραμματεία Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή – Γενική Δ/νση Αγοράς – Δ/νση Εταιρειών – Τμήμα Εποπτείας Εισηγμένων Α.Ε. και Αθλητικών Α.Ε.) (υπ' αρ. πρωτ. 1717979/05.11.2019 ανακοίνωση Γ.Ε.ΜΗ.) και καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1961061.

Συνεπώς, το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, μετά την Αύξηση και υπό την προϋπόθεση της πλήρους κάλυψής του, θα ανέρχεται σε € 75.105.645,30, διαιρούμενο σε 35.764.593 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 2,10 εκάστη.

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που δεν αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο.

Κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, δεν υφίστανται περιπτώσεις μετατρέψιμων κινητών αξιών, ανταλλάξιμων κινητών αξιών ή κινητών αξιών με τίτλους επιλογής («warrants»).

Με εξαίρεση την Αύξηση, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είναι πλήρως καταβεβλημένο. Συνεπώς, δεν υπάρχουν δικαιώματα ή/και υποχρέωση απόκτησης σε σχέση με εγκεκριμένο ή καταβεβλημένο κεφάλαιο ή για δέσμευση / απόφαση αύξησης του κεφαλαίου της Εταιρείας πλην της Αύξησης.

Δεν υφίσταται συμφωνία υπό ή άνευ όρων που να προβλέπει ότι το κεφάλαιο αυτό θα αποτελέσει το αντικείμενο δικαιώματος προαίρεσης.

### 3.13 Κανονιστικές Γνωστοποιήσεις

Η Εταιρεία έχει προβεί στις παρακάτω γνωστοποιήσεις στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. με βάση τον Κανονισμό (ΕΕ) 596/2014 τους τελευταίους 12 μήνες από την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου:

#### Απόκτηση Ακινήτων

- Στις 19.12.2018 η Εταιρεία ανακοίνωσε την αγορά αυτοτελούς γωνιακού ακινήτου επί της οδού Γενναδίου 4 στο Κολωνάκι  
(Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης:  
[http://www.briqproperties.gr/sites/default/files/pdf/2018/BriQ\\_PressRelease\\_Gennadiou\\_Final\\_GR.PDF](http://www.briqproperties.gr/sites/default/files/pdf/2018/BriQ_PressRelease_Gennadiou_Final_GR.PDF))
- Στις 27.12.2018, η Εταιρεία ανακοίνωσε την αγορά ακινήτου επί της Λεωφόρου Κηφισού 123, Άγιος Ιωάννης Ρέντης  
(Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης:  
[http://www.briqproperties.gr/sites/default/files/pdf/2018/Press\\_Release\\_Kifissou\\_123\\_GR.PDF](http://www.briqproperties.gr/sites/default/files/pdf/2018/Press_Release_Kifissou_123_GR.PDF))
- Στις 16.04.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε την αγορά οικοπέδου επί της Λεωφόρου Κηφισού 117 στον Άγιο Ιωάννη Ρέντη  
(Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης:  
[http://www.briqproperties.gr/sites/default/files/pdf/2019/BriQ\\_PressRelease\\_117\\_GR.pdf](http://www.briqproperties.gr/sites/default/files/pdf/2019/BriQ_PressRelease_117_GR.pdf))
- Στις 18.04.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε την αγορά ξενοδοχείου Mr & Mrs White Tinos και την επέκταση της συνεργασίας της BriQ Properties με την Hotel Brain  
(Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης:  
[http://www.briqproperties.gr/sites/default/files/pdf/2019/BriQ\\_PressRelease\\_Mr\\_Mrs\\_White\\_Tinos\\_GR.pdf](http://www.briqproperties.gr/sites/default/files/pdf/2019/BriQ_PressRelease_Mr_Mrs_White_Tinos_GR.pdf))
- Στις 13.09.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου επί της οδού Μητροπόλεως 3, στην πλατεία Συντάγματος  
(Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης:  
[http://www.briqproperties.gr/sites/default/files/pdf/2019/BriQ\\_PressRelease\\_Mitropoleos\\_GR.PDF](http://www.briqproperties.gr/sites/default/files/pdf/2019/BriQ_PressRelease_Mitropoleos_GR.PDF))
- Στις 16.10.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε την ολοκλήρωση της ανωτέρω απόκτησης, καθώς και ότι ανακηρύχθηκε πλειοδότηρια για δύο ακίνητα.  
(Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης:  
[http://www.briqproperties.gr/sites/default/files/pdf/2019/BriQ\\_PressRelease\\_16.10.2019\\_GR.pdf](http://www.briqproperties.gr/sites/default/files/pdf/2019/BriQ_PressRelease_16.10.2019_GR.pdf))
- Στις 13.11.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε τη υπογραφή συμβολαιογραφικού προσυμφώνου για την αγορά αυτοτελούς ακινήτου μικτής χρήσης στην οδό Αιόλου  
(Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης:  
[http://www.briqproperties.gr/sites/default/files/pdf/2019/BriQ\\_Press\\_Release\\_13\\_11\\_2019.pdf](http://www.briqproperties.gr/sites/default/files/pdf/2019/BriQ_Press_Release_13_11_2019.pdf))

#### Λοιπές Ανακοινώσεις

- Στις 18.06.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε τη σύναψη προγράμματος εκδόσεως κοινού εμπραγμάτως εξασφαλισμένου ομολογιακού δανείου συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 20.000.000  
(Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης:  
[http://www.briqproperties.gr/sites/default/files/pdf/2019/%CE%94%CE%B5%CE%BB%CF%84%CE%B9%CE%BF%20%CE%A4%CF%85%CF%80%CE%BF%CF%85\\_18\\_06\\_2019\\_%CE%9F%CE%BC%CE%BF%CE%BB%CE%BF%CE%B3%CE%B9%CE%B1%CE%BA%CF%8C%20%CE%95urobank.pdf](http://www.briqproperties.gr/sites/default/files/pdf/2019/%CE%94%CE%B5%CE%BB%CF%84%CE%B9%CE%BF%20%CE%A4%CF%85%CF%80%CE%BF%CF%85_18_06_2019_%CE%9F%CE%BC%CE%BF%CE%BB%CE%BF%CE%B3%CE%B9%CE%B1%CE%BA%CF%8C%20%CE%95urobank.pdf))
- Στις 09.08.2019 η Εταιρεία δημοσίευσε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας προς την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 06.06.2019

*(Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης:*

*[http://www.briqproperties.gr/sites/default/files/pdf/2019/%CE%95%CE%BA%CE%B8%CE%B5%CF%83%CE%B7%CE%94%CE%A3%CE%B3%CE%B9%CE%B1%CE%91%CE%9C%CE%9A\\_BriQ\\_09082019GR.PDF](http://www.briqproperties.gr/sites/default/files/pdf/2019/%CE%95%CE%BA%CE%B8%CE%B5%CF%83%CE%B7%CE%94%CE%A3%CE%B3%CE%B9%CE%B1%CE%91%CE%9C%CE%9A_BriQ_09082019GR.PDF)*)

- Στις 05.09.2019 η Εταιρεία γνωστοποίησε το διορισμό Ειδικού Διαπραγματευτή  
(*Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης:*  
*[http://www.briqproperties.gr/sites/default/files/pdf/2019/BriQ\\_announcement\\_special\\_negotiator.pdf](http://www.briqproperties.gr/sites/default/files/pdf/2019/BriQ_announcement_special_negotiator.pdf)*)
- Στις 12.09.2019 η Εταιρεία κοινοποίησε τις Δηλώσεις βασικών μετόχων για πρόθεση άσκησης δικαιωμάτων προτίμησης  
(*Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης:*  
*[http://www.briqproperties.gr/sites/default/files/pdf/2019/key\\_shareholders\\_statements.pdf](http://www.briqproperties.gr/sites/default/files/pdf/2019/key_shareholders_statements.pdf)*)
- Στις 7.11.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε τη μείωση μετοχικού κεφαλαίου με μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής  
(*Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης:*  
*[http://www.briqproperties.gr/sites/default/files/pdf/2019/Announce\\_XA\\_2.1.pdf](http://www.briqproperties.gr/sites/default/files/pdf/2019/Announce_XA_2.1.pdf)*)
- Στις 12.11.2019 η Εταιρεία γνωστοποίησε την τιμή διάθεσης των νέων μετοχών  
(*Σύνδεσμος πλήρους κειμένου γνωστοποίησης:*  
*[http://www.briqproperties.gr/sites/default/files/pdf/2019/Announcement\\_sale\\_price\\_12\\_11\\_19.pdf](http://www.briqproperties.gr/sites/default/files/pdf/2019/Announcement_sale_price_12_11_19.pdf)*)

Το πλήρες κείμενο των γνωστοποιήσεων είναι επίσης διαθέσιμο στο σύνδεσμο

<http://athexgroup.gr/el/web/guest/company-announcements2/-/select-company/1394>.

### 3.14 Σημαντικές Συμβάσεις

Στο παρόν κεφάλαιο παρουσιάζονται οι σημαντικές συμβάσεις στις οποίες η Εταιρεία αποτελεί συμβαλλόμενο μέρος, σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 980/2019, όπως ισχύει.

#### 3.14.1 Δανειακές συμβάσεις

##### 1. Πρόγραμμα εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου ύψους €10.000.000

Η Εταιρεία έχει συνάψει με τις τράπεζες «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ» και «ALPHA BANK LONDON LTD» το από 19.07.2018 πρόγραμμα εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου μετά συμβάσεων καλύψεως και πρωτογενούς διαθέσεως και ορισμού διαχειριστή πληρωμών και εκπροσώπου των ομολογιούχων δανειστών, αναφορικά με κοινό εμπραγμάτως εξασφαλισμένο ομολογιακό δάνειο ποσού έως €10.000.000 με σκοπό τη χρηματοδότηση αγοράς ακινήτων.

Το ως άνω ομολογιακό δάνειο έχει χορηγηθεί στο σύνολό του, καθώς έχουν εκδοθεί (σε τρεις σειρές) ομολογίες συνολικής ονομαστικής αξίας €10.000.000, οι οποίες καλύφθηκαν από τις τράπεζες «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ» και «ALPHA BANK LONDON LTD».

Οι ομολογίες φέρουν επιτόκιο EURIBOR τριών ή έξι μηνών πλέον περιθωρίου, ενώ το δάνειο λήγει στις 15.10.2025.

Δυνάμει της από 15.10.2019 πράξης τροποποίησης του εν λόγω προγράμματος κοινού ομολογιακού δανείου, επήλθε μείωση του ύψους του περιθωρίου επιτοκίου και τροποποιήθηκε το πρόγραμμα αποπληρωμής του κεφαλαίου του ομολογιακού δανείου, ήτοι τροποποιήθηκε η συνολική ονομαστική αξία των προς εξόφληση ομολογιών ανά ημερομηνία καταβολής ενώ η ημερομηνία λήξης του δανείου παρέμεινε ίδια.

Την 15.10.2019 η Εταιρεία προέβη σε αποπληρωμή ομολογιών συνολικής ονομαστικής αξίας € 350 χιλ. και το συνολικό ανεξόφλητο κεφάλαιο των ομολογιών κατά την 14.11.2019 ανέρχεται σε € 9.650 χιλ.

Προς εξασφάλιση των απαιτήσεων των ομολογιούχων δανειστών, η Εταιρεία έχει προβεί στη σύσταση των ακόλουθων εξασφαλίσεων υπέρ της «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ» ως εκπροσώπου των ομολογιούχων:

- (α) προσημείωση υποθήκης α' σειράς ποσού €7.602.000 επί ακινήτων επί των οδών Αλ. Πάντου αρ. 19-23 (67 οριζόντιες ιδιοκτησίες) και Αργυρουπόλεως αρ. 2<sup>Α</sup> (9 οριζόντιες ιδιοκτησίες),
- (β) προσημείωση υποθήκης α' σειράς ποσού €4.398.000 επί ακινήτων επί της οδού Αλ. Πάντου αρ. 25 (17 οριζόντιες ιδιοκτησίες),
- (γ) ενεχυρίαση – εκχώρηση των απαιτήσεων της από συμβάσεις ασφαλίσεως αναφορικά με τα ανωτέρω υπό (α) και (β) ακίνητα,
- (δ) ενεχυρίαση – εκχώρηση των απαιτήσεων της από συμβάσεις μίσθωσης των ανωτέρω υπό (α) και (β) ακινήτων,
- (ε) ενεχυρίαση – εκχώρηση των απαιτήσεων της από λογαριασμό στον οποίο θα άγεται το προϊόν των μισθωμάτων της ανωτέρω υπό (δ) εξασφάλισης και
- (στ) ενεχυρίαση – εκχώρηση των απαιτήσεων της από λογαριασμό καταβολών που τηρείται στον εκπρόσωπο των ομολογιούχων.

Η Εταιρεία έχει αναλάβει την τήρηση των παρακάτω υποχρεώσεων και δεσμεύσεων:

- (α) Να μην προβαίνει σε συγχώνευση, διάσπαση, απόσχιση κλάδου, εισφορά κλάδου σε αυτήν, μετασχηματισμό ή μετατροπή της νομικής της μορφής, αγορά ή απόκτηση του μετοχικού κεφαλαίου, των πάγιων στοιχείων ή υποχρεώσεων άλλων εταιρειών, εξαγορά εταιρείας στο σύνολό της ή απορρόφηση άλλης εταιρείας, πλην εάν δεν μεταβάλλεται η επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρείας και, κατά την κρίση των ομολογιούχων τηρούνται οι συμφωνηθέντες χρηματοοικονομικοί δείκτες.
- (β) Να μην πωλεί ή μεταβιβάζει πάγια στοιχεία της εκτός εάν πρόκειται για τον κανονικό ή συνηθισμένο τρόπο διεξαγωγής των εργασιών της και να μην συνάπτει συμβάσεις χρηματοδοτικής πωλήσεως και επανεκμίσθωσης ακινήτων, εξαιρουμένων των ακινήτων επί των οδών Αλ. Πάντου 19-23 (67 οριζόντιες ιδιοκτησίες), Αλ. Πάντου 25 (17 οριζόντιες ιδιοκτησίες) και Αργυρουπόλεως 2Α (9 οριζόντιες ιδιοκτησίες), τα οποία επιτρέπεται να πωλήσει ή/και μεταβιβάσει εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις: (i) πραγματοποιηθεί ενημέρωση του

εκπροσώπου των ομολογιούχων τουλάχιστον ένα (1) μήνα πριν την επιθυμητή ημερομηνία μεταβίβασης, (ii) εγγραφεί προηγουμένως προσημείωση ιδίου ποσού, τάξεως και σειράς επί έτερου ακίνητου κυριότητάς της, αποδοχής του εκπροσώπου των ομολογιούχων, σε αντικατάσταση του προσημειωθέντος μεταβιβαζόμενου ακινήτου, (iii) η αξία των προσημειωμένων ακινήτων θα ισούνται πάντα με ποσοστό 143% επί του κεφαλαίου του δανείου (βάσει εκτίμησης), άλλως να διατίθεται το τίμημα της μεταβίβασης στον προβλεπόμενο στο δάνειο λογαριασμό καταβολών.

(γ) Να μην λαμβάνει ή χορηγεί δάνεια ή πάσης φύσεως διευκολύνσεις από / σε οποιοδήποτε πρόσωπο, εκτός αν πρόκειται για ενέργεια που αποτελεί τον κανονικό ή συνηθισμένο τρόπο διεξαγωγής των εργασιών της και να μην αναλαμβάνει ή εγγυάται για οφειλές άλλων προσώπων, εκτός αν πρόκειται για οπισθογράφηση αξιογράφων ή άλλες παρόμοιες συναλλαγές που αποτελούν το συνήθη τρόπο διεξαγωγής των εργασιών της, εξαιρουμένων των δανείων και των πιστώσεων για την απόκτηση ακινήτων.

(δ) Να μην παραχωρεί, δέχεται ή επιτρέπει να υπάρχουν υποθήκες, προσημειώσεις ή άλλα εμπράγματα βάρη ή δικαιώματα επί των ακινήτων και περιουσιακών της στοιχείων (υφιστάμενων και μελλοντικών), επί μηχανημάτων και εγκαταστάσεων, να μην εκχωρεί απαιτήσεις και στοιχεία του ενεργητικού της, να μην παραχωρεί ενέχυρα ή κυμαινόμενες ασφάλειες ή οποιοδήποτε άλλο δικαίωμα ή επιβάρυνση επί οποιουδήποτε περιουσιακού της στοιχείου, πλην όσων υφίστανται κατά τη σύναψη του Δανείου και γνωστοποιούνται στον εκπρόσωπο των ομολογιούχων, καθώς επίσης και όσων συστήνονται για την εξασφάλιση εκδοθησόμενων δανείων για την απόκτηση ακινήτων.

(ε) Να μην μεταφέρει εκτός Ελλάδος την καταστατική της έδρα και να μην προβαίνει σε ουσιαστικές μεταβολές του χαρακτήρα των εργασιών και της δραστηριότητάς της.

(στ) Σε περίπτωση που επέλθει γεγονός καταγγελίας του δανείου και κατά τη διάρκεια αυτού, να μη διανέμει αμοιβές στα μέλη του ΔΣ της και να μην προβαίνει σε επιστροφή κεφαλαίου ή διανομή μερισμάτων, με την επιφύλαξη του καταστατικού του Εκδότη και του άρθρου 27 του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π.

(ζ) Να διατηρεί ή/και να ανανεώνει τις εκχωρημένες μισθωτικές συμβάσεις με τους υφιστάμενους μισθωτές των ανωτέρω αναφερόμενων ακινήτων ή/και να προβαίνει στην ανανέωση αυτών με νέους μισθωτές του Ομίλου Quest και με όρους όχι δυσμενέστερους από τους υφιστάμενους, με εξαίρεση τη δυνατότητά της να αντικαταστήσει έως και το 10% των εκχωρημένων μισθωτικών συμβάσεων με άλλες συμβάσεις μισθώσεως με εταιρείες του Ομίλου Quest επί ακινήτων τα οποία δεν είναι προσημειωμένα υπέρ του εκπροσώπου των ομολογιούχων και με την προϋπόθεση να μην πωληθούν ή να μην υπάρξουν βάρη σε αυτά τα ακίνητα.

(η) Να διατηρεί ικανοποιητική κεφαλαιακή επάρκεια, κερδοφορία και ρευστότητα βάσει συγκεκριμένων χρηματοοικονομικών δεικτών ((i) αξία ακινήτων προς συνολικό ποσό του Δανείου >143%, (ii) καθαρός δανεισμός προς αξία ακινήτων <50%, (iii) DSCR >1,30).

## **2. Σύμβαση πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό ποσού έως €2.932.000**

Η Εταιρεία έχει συνάψει με την «Τράπεζα Eurobank Ergasias Ανώνυμη Εταιρεία» («Eurobank») την από 17.04.2019 σύμβαση πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό ποσού έως €2.932.000 με βασικό επιτόκιο κεφαλαίου κινήσεως καθώς και εισφορά του Ν. 128/1975 (εισφορά η οποία βαρύνει τα χορηγούμενα δάνεια, τις πάσης φύσεως χορηγήσεις και τα υπόλοιπα δανείων ή πιστώσεων όλων των πιστωτικών ιδρυμάτων, ανερχόμενη σε ποσοστό 0,6% επί του μόνου ετησίου ύψους των εντός εκάστου ημερολογιακού έτους μηνιαίων υπολοίπων των χορηγούμενων υπ' αυτών πάσης φύσεως δανείων ή πιστώσεων, περιλαμβανομένων και των πιστώσεων προς τράπεζες και προς το Δημόσιο, πλην των εντόκων γραμματίων).

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί τον αλληλόχρεο κυρίως για να συμμετέχει σε διαγωνισμούς και πλειστηριασμούς, με σκοπό εάν ανακηρυχθεί πλειοδότηρια να εκδίδει ομολογίες από τα ομολογιακά της δάνεια και να αποπληρώνει το υπόλοιπο του αλληλόχρεου.

Σε εξασφάλιση των απαιτήσεων της Eurobank, η Εταιρεία έχει αναλάβει την υποχρέωση όπως, κατόπιν σχετικού έγγραφου αιτήματος της Eurobank, φροντίσει να εγγραφεί προσημείωση υποθήκης α' σειράς ποσού €3.900.000 επί των ακινήτων της Εταιρείας (i) στη θέση «Σιγέρα ή Καλογήρου Πηγάδι» της κτηματικής περιφέρειας της Δημοτικής Ενότητας Αγίου Ιωάννη Ρέντη του Δήμου Νίκαιας – Αγίου Ιωάννη Ρέντη και επί της Λεωφόρου Κηφισού αρ. 125-127 και της οδού Μπιχάκη και (ii) στη θέση «Λουτρό» της κτηματικής περιφέρειας της Δημοτικής Ενότητας Αχαρνών του Δήμου Αχαρνών και επί της οδού Λουτρού αρ. 65. Περαιτέρω, η Εταιρεία έχει αναλάβει την υποχρέωση όπως, εντός δεκαπέντε ημερών από την ημερομηνία εγγραφής της εν λόγω προσημείωσης, εκχωρήσει λόγω ενέχυρου στην Eurobank (α) τις απαιτήσεις της από τα ασφαλιστήρια συμβόλαια αναφορικά με τα ανωτέρω

αναφερόμενα ακίνητα και (β) τις απαιτήσεις της από τις υφιστάμενες και μελλοντικές συμβάσεις μίσθωσης αναφορικά με τα ανωτέρω αναφερόμενα ακίνητα και από τυχόν σχετικές εγγυήσεις.

Η Εταιρεία προέβη στις 18.04.2019 σε χρήση ολόκληρου του ανωτέρω ορίου της πίστωσης με επιτόκιο EURIBOR.

Κατά την 31.10.2019, δεν έχει λάβει χώρα η ανωτέρω προσημείωση υποθήκης ή/και η εκχώρηση λόγω ενεχύρου και το οφειλόμενο υπόλοιπο στις 14.11.2019 είναι € 1.061 χιλ..

### **3. Πρόγραμμα εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου ύψους €20.000.000**

Η Εταιρεία έχει συνάψει με την «Τράπεζα Eurobank Ergasias Ανώνυμη Εταιρεία» («Eurobank») το από 14.06.2019 πρόγραμμα κοινού ομολογιακού δανείου και την από 14.06.2019 σύμβαση κάλυψης κοινού ομολογιακού δανείου και διορισμού πληρεξουσίου καταβολών και εκπροσώπου των ομολογιούχων, αναφορικά με κοινό ομολογιακό δάνειο ποσού έως €20.000.000 με σκοπό την αναχρηματοδότηση υφιστάμενου δανεισμού της Εταιρείας (και, πιο συγκεκριμένα, σύμβασης πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό μεταξύ της Εταιρείας και της Eurobank) και τη χρηματοδότηση νέων επενδύσεων της Εταιρείας σε ακίνητα.

Στο πλαίσιο του ως άνω ομολογιακού δανείου, μέχρι σήμερα, έχουν εκδοθεί (σε τέσσερις σειρές) ομολογίες, οι οποίες αντιστοιχούν σε μέρος του συνολικού ποσού του προγράμματος, συνολικής ονομαστικής αξίας €7.272.000, οι οποίες καλύφθηκαν από τη Eurobank.

Το συνολικό ανεξόφλητο υπόλοιπο των ομολογιών ανέρχεται κατά την 14.11.2019 σε € 7.272 χιλ..

Οι ομολογίες φέρουν επιτόκιο EURIBOR τριών μηνών πλέον περιθωρίου, ενώ το δάνειο λήγει στις 14.06.2027.

Προς εξασφάλιση των απαιτήσεων των ομολογιούχων δανειστών, η Εταιρεία έχει προβεί στη σύσταση των ακόλουθων εξασφαλίσεων υπέρ της Eurobank ως εκπροσώπου των ομολογιούχων:

(α) προσημειώσεις υποθήκης α' σειράς ποσού €26.000.000 εκάστη επί των εξής ακινήτων:

- οικοπέδου στη θέση «Σιγέρα ή Καλογήρου Πηγάδι» στο Δήμο Νίκαιας – Αγίου Ιωάννη Ρέντη, επί της Λεωφόρου Κηφισού αρ. 125-127 και της οδού Μπιχάκη,
- αγροτεμαχίου στη θέση «Λουτρό» στο Δήμο Αχαρνών, επί της οδού Λουτρού αρ. 65,
- οριζόντιων ιδιοκτησιών στη θέση «Μολυβά» στο Δήμο Καλλιθέας, επί των οδών Αλ. Πάντου αρ. 27 και Αριστοτέλους 10 ή 12,
- οικοπέδου στη θέση «Σιγέρα ή Λόχα» στο Δήμο Αγίου Ιωάννη Ρέντη, του Δήμου Νίκαιας – Αγίου Ιωάννη Ρέντη, επί της Λεωφόρου Κηφισού αρ. 119,
- οριζόντιων ιδιοκτησιών στο Δήμο Κηφισιάς επί των οδών Κηφισιάς (πρώην Μελά) αρ. 283 και Σολωμού αρ. 2,
- οριζόντιων ιδιοκτησιών στο Δήμο Αμαρουσίου επί των οδών Δελφών – Αλαμάνας αρ. 1 – Δημητσάνας και Πρεμετής,
- οικοπέδων στο Δήμο Πάρου, στη θέση «Άγιος Γεώργιος»,

(β) εκχώρηση λόγω ενεχύρου των απαιτήσεων της από συμβάσεις ασφαλίσεως αναφορικά με τα ανωτέρω υπό (α) ακίνητα,

(γ) εκχώρηση λόγω ενεχύρου των απαιτήσεων της από συμβάσεις μίσθωσης αναφορικά με τα ανωτέρω υπό (α) ακίνητα και σχετικές εγγυητικές επιστολές και

(δ) εκχώρηση λόγω ενεχύρου των απαιτήσεων της από λογαριασμό μισθωμάτων και λοιπών εσόδων.

Η Εταιρεία έχει αναλάβει την τήρηση των παρακάτω υποχρεώσεων και δεσμεύσεων:

(α) Να τηρεί, καθ' όλη τη διάρκεια του δανείου και έως την πλήρη εξόφληση, τους εξής χρηματοοικονομικούς δείκτες: (i) DSCR $\geq$ 1,20, (ii) LTV Ακινήτων $\leq$ 70% και (iii) LTV Εκδότη $\leq$ 70% και, σε περίπτωση μη τήρησης ενός ή περισσότερων χρηματοοικονομικών δεικτών: (i) να παραχωρήσει υπέρ του εκπροσώπου των ομολογιούχων προσημείωση υποθήκης σε πρόσθετο ακίνητο της Εταιρείας (υπό την προϋπόθεση ότι θα τηρούνται οι ανωτέρω



χρηματοοικονομικοί δείκτες λαμβάνοντας υπόψη την αξία του εν λόγω ακινήτου και ότι ο δείκτης μισθωμάτων προς το ποσό εκδοθέντος δανείου θα είναι  $\geq 0,128$  λαμβάνοντας υπόψη τα μισθώματα αναφορικά με το εν λόγω ακίνητο), (ii) να εκχωρήσει λόγω ενεχύρου στον εκπρόσωπο των ομολογιούχων τις απαιτήσεις της που θα απορρεύσουν από τα ασφαλιστήρια συμβόλαια του πρόσθετου ακινήτου και (iii) να εκχωρήσει λόγω ενεχύρου στον εκπρόσωπο των ομολογιούχων τις απαιτήσεις της που θα απορρεύσουν από τις συμβάσεις μίσθωσης του πρόσθετου ακινήτου.

(β) Να εκχωρήσει λόγω ενεχύρου στον εκπρόσωπο των ομολογιούχων τις απαιτήσεις της ως εκμισθώτριας που απορρέουν ή θα απορρεύσουν από κάθε μελλοντική σύμβαση μίσθωσης καθώς και κάθε απαίτησή της που απορρέουν ή θα απορρεύσουν από εγγυητικές επιστολές που θα έχουν εκδοθεί προς εξασφάλιση των απαιτήσεων της Εταιρείας κατά των μισθωτών από την εκάστοτε σύμβαση μίσθωσης.

(γ) Να εκχωρήσει λόγω ενεχύρου στον εκπρόσωπο των ομολογιούχων τις απαιτήσεις της που απορρέουν ή θα απορρεύσουν από κάθε ασφαλιστήριο συμβόλαιο αναφορικά με ένα υφιστάμενο ακίνητο ή πρόσθετο ακίνητο.

(δ) Να μην παραχωρεί υποθήκη ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί των ακινήτων και να μη συναινεί στην εγγραφή προσημείωσης υποθήκης ή υποθήκης στα ακίνητα, να μην εκχωρεί απαιτήσεις της και γενικά στοιχεία του ενεργητικού της που αφορούν στα ακίνητα (καθώς και στον εξοπλισμό/περιεχόμενο αυτών/έσοδα εκ των ακινήτων/εξοπλισμού/περιεχομένου αυτών) προς τρίτους, να μη συνάπτει συμβάσεις πρακτορείας επιχειρηματικών απαιτήσεων (factoring) αναφορικά με τα ακίνητα (καθώς και τον εξοπλισμό/περιεχόμενο αυτών/έσοδα εκ των ακινήτων/εξοπλισμού/περιεχομένου αυτών), να μη παραχωρεί ενέχυρα ή κυμαινόμενη ασφάλεια του ν. 2844/2000 επί του εξοπλισμού/περιεχομένου των ακινήτων/εσόδων εκ των ακινήτων/εξοπλισμού/περιεχομένου αυτών ή οποιοδήποτε άλλο δικαίωμα ή άλλη επιβάρυνση επί οποιουδήποτε περιουσιακού της στοιχείου-εσόδου που αφορά στα ακίνητα.

(ε) Να μην πωλεί ή μεταβιβάζει πάγια περιουσιακά στοιχεία και να μη συνάπτει συμβάσεις πώλησης παγίων στοιχείων της με συμφωνία επανεκμίσθωσης (sale and lease back), εκτός εάν πρόκειται για πώληση και μεταβίβαση ακινήτου και συναινεί η αυξημένη πλειοψηφία των ομολογιούχων.

(στ) Να μην συνάπτει συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) και να μην προβαίνει σε εκμίσθωση του συνόλου ή μέρους των περιουσιακών στοιχείων του με εξαίρεση τις συμβάσεις μίσθωσης που επιτρέπονται δυνάμει της σύμβασης ομολογιακού δανείου.

(ζ) Να μην παραχωρεί ή δέχεται ή επιτρέπει την παρακράτηση της κυριότητας από τους πωλητές για μηχανήματα και λοιπού εξοπλισμού που χρησιμοποιεί ή που θα αποκτηθεί στο μέλλον για τις ανάγκες των ακινήτων.

(η) Να μην αναλαμβάνει, εγγυάται ή γίνεται με οποιονδήποτε άλλο τρόπο υπεύθυνος για οφειλές οποιωνδήποτε προσώπων ή εταιρειών, εκτός αν πρόκειται για οπισθογράφηση αξιολόγων ή άλλες παρόμοιες συναλλαγές, που αποτελούν τον κανονικό ή συνηθισμένο τρόπο διεξαγωγής των εργασιών της.

(θ) Να μη χορηγεί δάνεια, πιστώσεις ή προκαταβολές σε οποιοδήποτε πρόσωπο, επιχείρηση ή οργανισμό εφόσον η ενέργεια αυτή σχετίζεται με τα ακίνητα και δεν αποτελεί τον κανονικό ή συνηθισμένο τρόπο διεξαγωγής των εργασιών της.

(ι) Να μη συνάπτει συμβάσεις επί παραγώγων προϊόντων.

(ια) Να μην μεταφέρει εκτός Ελλάδος την καταστατική της έδρα, να διασφαλίσει ότι δε θα μεταβληθεί ο κύριος εταιρικός σκοπός της ούτε θα μειωθεί η διάρκειά της ή ο εταιρικός τύπος της και ότι δε θα πραγματοποιηθεί: (i) συγχώνευση διά απορρόφησης ή διά εξαγοράς της Εταιρείας με άλλη εταιρεία, (ii) εξαγορά από την Εταιρεία άλλης εταιρείας, εκτός αν η εξαγορά εμπίπτει στην επιτρεπτή δραστηριότητα της Εταιρείας, και δεν είναι επιβλαβής, κατά την εύλογη κρίση της πλειοψηφίας των ομολογιούχων, για τα συμφέροντα των ομολογιούχων, (iii) διάσπαση, απόσχιση κλάδου, εισφορά κλάδου στην Εταιρεία ή άλλος εταιρικός μετασχηματισμός.

(ιβ) Μετά την επέλευση γεγονότος καταγγελίας του δανείου, να μην προβαίνει σε διανομή μερισμάτων στους μετόχους της, πέραν των υποχρεωτικώς προβλεπόμενων από τον Νόμο περί Α.Ε.Ε.Α.Π.

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας, η Εταιρεία συμμορφώνεται πλήρως με τις θετικές ή αρνητικές υποχρεώσεις που απορρέουν από τις δανειακές συμβάσεις.

### 3.14.2 Λοιπές συμβάσεις

#### 1. Ασφαλιστικές Συμβάσεις

Η Εταιρεία, στο πλαίσιο της υποχρεωτικής ασφάλισης των ακινήτων της σύμφωνα με την παρ. 12 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999 (ως ισχύει) και την υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, έχει συνάψει ασφαλιστήριο συμβόλαιο περιουσίας κατά παντός κινδύνου και απώλειας ενοικίων (για χρονικό διάστημα 12 μηνών) συνεπεία ζημίας από ασφαλιζόμενο κίνδυνο, με την ασφαλιστική εταιρεία AIG Europe S.A. σε συνασφάλιση με τις ασφαλιστικές εταιρείες EUROLIFE ERB A.E.Γ.Α., ΕΘΝΙΚΗ Α.Ε.Ε.Γ.Α., INTERPAMERIKAN E.E.A.Z. A.E. και GENERALI HELLAS A.A.E. με ισχύ από 31.12.2018 έως 31.12.2019.

Το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο για 15 από τα ακίνητα του από 30.06.2019 χαρτοφυλακίου της Εταιρείας (ήτοι του συνόλου των ακινήτων πλην του οικοπέδου) καλύπτει το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημίας και σε περίπτωση ολικής καταστροφής, το πλήρες κόστος αντικατάστασης (ανοικοδόμησης της οικοδομής). Το συνολικό ασφαλιζόμενο κεφάλαιο (συμπεριλαμβανομένου του ποσού που αντιστοιχεί στην απώλεια ενοικίων) ανέρχεται στο ποσό των € 40.140 χιλ. Η αξία αποτίμησης των ασφαλισμένων ακινήτων την 30.06.2019 ήταν € 43.592 χιλ.

Η Εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία ασφάλισης των νέων ακινήτων που αποκτήθηκαν μετά την 30.06.2019 (βλ. Ενότητα 3.10 «Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Θέση της Εταιρείας») βάσει της σχετικής απόφασης της ΕΚ, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

Επίσης, η Εταιρεία έχει συνάψει με την GENERALI HELLAS A.A.E. ασφαλιστήριο συμβόλαιο γενικής αστικής ευθύνης λόγω πρόκλησης υλικών ζημιών και σωματικών βλαβών σε τρίτους καθώς και αστικής ευθύνης εργοδότη, αναφορικά με τα ακίνητά της, με ισχύ από 31.12.2018 έως 31.12.2019 και με συνολικό ανώτατο όριο ευθύνης €2.000.000 όσον αφορά τη γενική αστική ευθύνη και €1.000.000 όσον αφορά την αστική ευθύνη εργοδότη για το σύνολο των ασφαλισμένων ακινήτων.

Παράλληλα, βάσει όρων μίσθωσης των συμβάσεων της Εταιρείας, στην πλειοψηφία των συμφωνητικών μίσθωσης των ακινήτων της Εταιρείας, ο εκάστοτε μισθωτής υποχρεούται να εξασφαλίζει και να διατηρεί με δικά του έξοδα, σύμβαση ασφάλισης αστικής ευθύνης έναντι τρίτων που καλύπτει ζημίες για σωματικές βλάβες και κάθε υλική ζημία με ορισμένο ελάχιστο όριο ανά ατύχημα.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι συμμορφώνεται με τις διατάξεις του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999 (ως ισχύει), της υπ' αρ. 7/259/19.12.2002 απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του άρθρου 9 παρ. 9 του Ν. 4209/2013 αντίστοιχα.

Περαιτέρω, σε περίπτωση που σε κάποιο από τα ακίνητα της Εταιρείας διεξαχθούν εργασίες για την αποπεράτωση ή τη συντήρηση ή την αναπαλαίωση ή τη μεταβολή χρήσης ή την αποκατάσταση προξενηθεισών ζημιών σε αυτά, η Εταιρεία δηλώνει ότι θα φροντίσει να συναφθούν ασφαλιστήρια συμβόλαια, κατά των κινδύνων ανέγερσης, με σκοπό να καλυφθούν ενδεχόμενες υλικές ζημιές του έργου και υλικές ζημιές και σωματικές βλάβες, που ενδεχομένως προξενηθούν σε τρίτους μέχρι την ολοκλήρωση των εν λόγω εργασιών καθώς και να λάβει από τους εργολήπτες εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης και κάλυψης προκαταβολών σύμφωνα με τα οριζόμενα στην περίπτωση Γ. της υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, Αντίστοιχη πρόβλεψη υπάρχει και στα μισθωτήρια σύμφωνα με την οποία σε περίπτωση εργασιών ανακαίνισης / διαμόρφωσης με ευθύνη και κόστος του μισθωτή, την ασφαλιστική κάλυψη των εργασιών αναλαμβάνει ο εκάστοτε μισθωτής.

Τέλος, η Εταιρεία έχει συνάψει με την AIG Europe S.A. ασφαλιστήριο συμβόλαιο για την κάλυψη ευθύνης των στελεχών διοίκησης της Εταιρείας, με ισχύ από 31.12.2018 έως 31.12.2019, με συνολικό ανώτατο όριο ευθύνης €1.000.000 και με επιμέρους όρια ευθύνης €50.000 για έξοδα υπεράσπισης σχετικά με σωματικές βλάβες και υλικές ζημιές και €100.000 για επείγοντα έξοδα υπεράσπισης. Ασφαλισμένα πρόσωπα είναι τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή άλλα διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας, οι υπάλληλοι της Εταιρείας και ο διευθυντής ανεξάρτητου οργανισμού (φυσικό πρόσωπο το οποίο κατά τη διάρκεια του συμβολαίου ήταν, είναι ή γίνεται με έγγραφη πρόταση της Εταιρείας μέλος της διοίκησης, διαχειριστής, θεματοφύλακας σε άλλο νομικό πρόσωπο).

## **2. Συμβάσεις θεματοφυλακής χρηματοπιστωτικών μέσων και άλλων στοιχείων του ενεργητικού**

Η Εταιρεία έχει συνάψει με την ανώνυμη τραπεζική εταιρεία με την επωνυμία «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.» («ΕΤΕ») την από 12.12.2018 «Σύμβαση θεματοφυλακής χρηματοπιστωτικών μέσων και άλλων στοιχείων ενεργητικού», σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Ν. 2778/1999, στο Ν. 4209/2013 και τις σχετικές αποφάσεις και πράξεις των αρμόδιων εποπτικών αρχών, ως εκάστοτε ισχύουν.

Αντικείμενο της εν λόγω σύμβασης είναι η ανάθεση από την Εταιρεία στην ΕΤΕ του έργου της θεματοφυλακής του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, στο οποίο περιλαμβάνεται η φύλαξη των κεφαλαίων της Εταιρείας που είναι κατατεθειμένα σε λογαριασμό επ' ονόματί της, των χρηματοπιστωτικών μέσων της, η διοικητική διαχείριση αυτών για λογαριασμό της και η πραγματοποίηση και παρακολούθηση της εκκαθάρισης και του διακανονισμού των συναλλαγών της σε χρηματοπιστωτικά μέσα τα οποία κατατίθενται στην ΕΤΕ, καθώς και του έργου της θεματοφυλακής άλλων στοιχείων του ενεργητικού της Εταιρείας σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία. Προβλέπεται υπό προϋποθέσεις η δυνατότητα περαιτέρω ανάθεσης της εκτέλεσης των ανωτέρω υπηρεσιών από την ΕΤΕ σε τρίτο. Στη σύμβαση καθορίζεται οι εκατέρωθεν υποχρεώσεις και τα όρια ευθύνης των μερών. Η διάρκεια της σύμβασης έχει συμφωνηθεί αόριστη με δυνατότητα κάθε μέρος να την καταγγείλει κατόπιν σχετικής προειδοποίησης τριών μηνών, εκτός εάν η καταγγελία οφείλεται σε παράβαση υποχρέωσης του μέρους προς το οποίο απευθύνεται η καταγγελία ή σε άλλο σπουδαίο λόγο.

## **3. Συμβάσεις εκτίμησης αγοραίας αξίας ακινήτων**

Η Εταιρεία έχει συνάψει την από 10.06.2019 σύμβαση παροχής υπηρεσιών με την εταιρεία περιορισμένης ευθύνης με την επωνυμία «ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΕ – ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ», δυνάμει της οποίας η τελευταία έχει αναλάβει την εκτίμηση της αγοραίας αξίας:

- του χαρτοφυλακίου δεκατεσσάρων ακινήτων ιδιοκτησίας της Εταιρείας, τα οποία βρίσκονται στην περιφέρεια Αττικής και
- κάθε ακινήτου για σκοπούς εξαγοράς και προσθήκης του στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας.

Η διάρκεια της σύμβασης είναι ορισμένη, αρχόμενη από την 10η Ιουνίου 2019 και λήγουσα την 31η Δεκεμβρίου 2019, με δυνατότητα της Εταιρείας να την καταγγείλει κατόπιν σχετικής έγγραφης προειδοποίησης ενός μήνα.

Περαιτέρω, η Εταιρεία έχει συνάψει δύο συμβάσεις (επιστολές ανάθεσης) με ημερομηνία 25.06.2019 με την εταιρεία με την επωνυμία “HVS - Hospitality Consulting Services Ανώνυμη Εταιρεία Παροχής Συμβουλευτικών Υπηρεσιών σε Ξενοδοχεία και Τουριστικές Μονάδες”. Έκαστη σύμβαση έχει ως αντικείμενο την εκτίμηση της αγοραίας αξίας για καθένα από τα δύο ξενοδοχεία ιδιοκτησίας της Εταιρείας, τα οποία βρίσκονται στην Πάρο και στην Τήνο, αντίστοιχα.

Η διάρκεια της ανάθεσης και στις δύο συμβάσεις είναι ορισμένου χρόνου, με ημερομηνία παράδοσης της έκθεσης εκτίμησης την 10η Ιουλίου 2019 και δυνατότητα να ζητηθεί ανανεωμένη έκδοση της έκθεσης εκτίμησης εντός 12 μηνών έναντι συμφωνημένου τιμήματος.

## **4. Σύμβαση διενέργειας πράξεων ειδικού διαπραγματευτή**

Η Εταιρεία έχει συνάψει την από 02.09.2019 σύμβαση διενέργειας πράξεων ειδικού διαπραγματευτή με την Ανώνυμη Εταιρεία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών «Eurobank Equities ΑΕΠΕΥ» («Eurobank Equities»). Αντικείμενο της σύμβασης είναι η εκ μέρους της Eurobank Equities διενέργεια πράξεων ειδικής διαπραγμάτευσης επί των (υφιστάμενων και μελλοντικών) μετοχών της Εταιρείας, σύμφωνα με το σχετικό κανονιστικό πλαίσιο και τις διατάξεις της χρηματιστηριακής νομοθεσίας και της νομοθεσίας για την κεφαλαιαγορά. Πιο συγκεκριμένα, η Eurobank Equities θα διαβιβάζει στο Σύστημα Συναλλαγών του Χρηματιστηρίου Αθηνών εντολές Ειδικής Διαπραγμάτευσης (δηλαδή ταυτόχρονες εντολές αγοράς και πώλησης) για ίδιο λογαριασμό επί των μετοχών της Εταιρείας, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στην κείμενη νομοθεσία.

Η διάρκεια της σύμβασης είναι ετήσια, αρχόμενη από την 9η Σεπτεμβρίου 2019, η οποία ορίσθηκε από το Χρηματιστήριο Αθηνών ως ημερομηνία έναρξης της ειδικής διαπραγμάτευσης.

### 3.15 Διαθέσιμα έγγραφα

#### 3.15.1 Έγγραφα στη διάθεση του Επενδυτικού Κοινού

Κατά τη διάρκεια ισχύος του Ενημερωτικού Δελτίου, ήτοι 12 μήνες από τη δημοσίευσή του, τα παρακάτω έγγραφα θα βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού στα γραφεία της Εταιρείας (Διεύθυνση: Αλ. Πάντου 25, Τ.Κ. 176 71 Καλλιθέα) και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (Δικτυακός τόπος: <http://www.briqproperties.gr/el/share-capital-increase-el>) :

- Το Καταστατικό της, όπως τροποποιήθηκε με την από 06.09.2019 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας.
- Το πρακτικό της από 06.09.2019 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, η οποία, μεταξύ άλλων, ενέκρινε την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου.
- Το πρακτικό της από 12.11.2019 συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, στην οποία οριστικοποιήθηκαν οι όροι της Αύξησης.
- Η από 18.11.2019 Έκθεση Νομικού Ελέγχου, συνταχθείσα από την εταιρεία δικηγόρων Κυριακίδης Γεωργόπουλος Δικηγορική Εταιρεία.
- Η από 18.11.2019 έκθεση διασφάλισης επί της δήλωσης της Διοίκησης της Εταιρείας σχετικά με την επάρκεια του κεφαλαίου κίνησης της Εταιρείας για τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου βάσει του Διεθνούς Προτύπου Εργασιών Διασφάλισης 3000 από την PwC.
- Η από 18.11.2019 Έκθεση Ευρημάτων Προσυμφωνημένων Διαδικασιών με βάση το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 «Αναθέσεις Εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση» της PwC.
- Η από 18.11.2019 έκθεση διασφάλισης βάσει του Διεθνούς Προτύπου Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 αναφορικά με την επάρκεια του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και τη συμμόρφωσή της ως προς τα άρθρα 7 και 8 του Νόμου 3016/2002, το άρθρο 4 της Απόφασης 5/204/14.11.2000 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και το άρθρο 44 του Ν.4449/2017 της PwC.
- Οι αποτιμήσεις των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας κατά την 30.06.2019

Άλλες πληροφορίες στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας, πλην των πληροφοριών που είναι διαθέσιμες στις προαναφερθείσες ηλεκτρονικές διευθύνσεις δεν αποτελούν μέρος του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

#### 3.15.2 Έγγραφα μέσω παραπομπής

Τα ακόλουθα έγγραφα ενσωματώνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο με τη μέθοδο της παραπομπής, όπως προβλέπεται από το Τμήμα 15 του Παραρτήματος 3 του Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, όπως ισχύει:

- Τις δημοσιευμένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2018, οι οποίες έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Δημήτρη Σούρμπη (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 16891) της ελεγκτικής εταιρείας ΠράιςγουωτερχαουςΚούπερς Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία (Διεύθυνση - Λ. Κηφισίας 268, 152 32, Χαλάνδρι - ΑΜ ΣΟΕΛ 113). Οι εν λόγω χρηματοοικονομικές καταστάσεις συντάχθηκαν βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α) και εγκρίθηκαν με την από 22.2.2019 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και την από 19.3.2019 Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας. Οι εν λόγω εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι διαθέσιμες στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας: [http://www.briqproperties.gr/sites/default/files/pdf/2018/Annual\\_Report\\_2018\\_25.2.2019.pdf](http://www.briqproperties.gr/sites/default/files/pdf/2018/Annual_Report_2018_25.2.2019.pdf)

- Τη δημοσιευμένη ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση για την περίοδο 01.01-30.06.2019, που έχει επισκοπηθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή κ. Δημήτρη Σούρμπη (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 16891) της ελεγκτικής εταιρείας ΠράιςγουοτερχαουςΚούπερς Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία (Διεύθυνση - Λ. Κηφισίας 268, 152 32, Χαλάνδρι - ΑΜ ΣΟΕΛ 113). Οι εν λόγω χρηματοοικονομικές καταστάσεις συντάχθηκαν βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α) και εγκρίθηκαν με την από 09.09.2019 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Οι εν λόγω εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι διαθέσιμες στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας: [http://www.briqproperties.gr/sites/default/files/pdf/2019/BriQ\\_Properties\\_Financial\\_Reports\\_A\\_semester\\_1\\_0.9.19.pdf](http://www.briqproperties.gr/sites/default/files/pdf/2019/BriQ_Properties_Financial_Reports_A_semester_1_0.9.19.pdf)
- Η κατάσταση επενδύσεων με ημερομηνία 30.06.2019, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στο Ν. 2778/1999 και είναι διαθέσιμη στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας [http://www.briqproperties.gr/sites/default/files/pdf/2019/Investment\\_Statement\\_BRIQ\\_30\\_06\\_2019\\_GR.pdf](http://www.briqproperties.gr/sites/default/files/pdf/2019/Investment_Statement_BRIQ_30_06_2019_GR.pdf)
- Η κατάσταση επενδύσεων με ημερομηνία 31.12.2018, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στο Ν. 2778/1999 και είναι διαθέσιμη στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας [http://www.briqproperties.gr/sites/default/files/pdf/2018/InvestmentStatement\\_BRIQ\\_31122018\\_GR.PDF](http://www.briqproperties.gr/sites/default/files/pdf/2018/InvestmentStatement_BRIQ_31122018_GR.PDF)

Άλλες πληροφορίες στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας, πλην των πληροφοριών που είναι διαθέσιμες στην προαναφερθείσα ηλεκτρονική διεύθυνση δεν αποτελούν μέρος του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

## 4. ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ

### 4.1 Δήλωση για την επάρκεια του κεφαλαίου κίνησης

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι το κεφάλαιο κινήσεώς της επαρκεί για να χρηματοδοτήσει τις τρέχουσες δραστηριότητές της για τους επόμενους 12 μήνες.

Σημειώνεται ότι συντάχθηκε Έκθεση διασφάλισης επί της δήλωσης επάρκειας κεφαλαίου κίνησης της Διοίκησης της Εταιρείας για τους επόμενους 12 μήνες, από τον Ανεξάρτητο Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή, η οποία διενεργήθηκε βάσει του Διεθνούς Προτύπου Ανάθεσης Εργασιών Διασφάλισης 3000 «Αναθέσεις διασφάλισης εκτός από ελέγχους και επισκοπήσεις ιστορικών χρηματοοικονομικών πληροφοριών».

Η PwC, όπως περιγράφεται στην από 18.11.2019 έκθεσή της, εκφράζει το συμπέρασμα ότι: «Με βάση την εξέταση των στοιχείων που μας παρασχέθηκαν για την υποστήριξη των παραδοχών και, συνεπώς, της επάρκειας κεφαλαίου κίνησης, η Διοίκηση εύλογα δηλώνει ότι το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες επαρκεί για να χρηματοδοτήσει τις τρέχουσες δραστηριότητές της». Επιπλέον, στο συμπέρασμα της εν λόγω έκθεσης αναφέρονται τα εξής: «Με βάση την εξέταση των στοιχείων που μας παρασχέθηκαν, μπορούμε να συμπεράνουμε ότι η υπό εξέταση ΔΕΚΚ\* έχει διατυπωθεί κατάλληλα από τη Διοίκηση, στην Ενότητα 4.1 «Δήλωση για την επάρκεια του Κεφαλαίου Κίνησης» του Ενημερωτικού Δελτίου και σύμφωνα με τις προβλέψεις του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 ως ισχύει και των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και (ΕΕ) 2019/980 ως ισχύουν και τις αναθεωρημένες προτάσεις της ESMA.»

\* ΔΕΚΚ νοείται η Δήλωση Επάρκειας Κεφαλαίου Κίνησης

Η Έκθεση Διασφάλισης είναι διαθέσιμη στο επενδυτικό κοινό (βλ. ενότητα 3.15 «Διαθέσιμα Έγγραφα» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου), κατόπιν σχετικής συναίνεσης της εν λόγω ελεγκτικής εταιρείας.

## 4.2 Κεφαλαιοποίηση και χρέος

Στους πίνακες που ακολουθούν, οι οποίοι έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία, παρουσιάζονται η κεφαλαιοποίηση και το χρέος καθώς και το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος της, με βάση τα στοιχεία της δημοσιευμένης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για το Α' Εξάμηνο 2019, η οποία έχει επισκοπηθεί από Ορκωτό – Ελεγκτή Λογιστή και επισυνάπτεται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο. Οι παρακάτω πίνακες θα πρέπει να διαβάζονται και να ερμηνεύονται συναρτήσει της εν λόγω χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Η κεφαλαιοποίηση και το χρέος της Εταιρείας την 30.06.2019 διαμορφώνεται ως ακολούθως:

ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΧΡΕΟΣ	
(ποσά σε € χιλ.)	30.06.2019
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις με εγγυήσεις / εξασφαλίσεις <sup>(1)</sup>	1.201
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις χωρίς εγγυήσεις / εξασφαλίσεις <sup>(2)</sup>	3.685
<b>Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις (α)</b>	<b>4.886</b>
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με εγγυήσεις / εξασφαλίσεις <sup>(1)</sup>	8.910
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις χωρίς εγγυήσεις / εξασφαλίσεις <sup>(3)</sup>	276
<b>Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις (β)</b>	<b>9.186</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων (α)+(β)</b>	<b>14.072</b>
Μετοχικό κεφάλαιο	27.777
Αποθεματικά	82
Κέρδη / (Ζημίες) εις νέον	3.319
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (γ)</b>	<b>31.178</b>
<b>Σύνολο (α)+(β)+(γ)</b>	<b>45.250</b>

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, για τα οποία έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία PwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400.

- <sup>(1)</sup> Οι Βραχυπρόθεσμες και Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με εγγυήσεις / εξασφαλίσεις περιλαμβάνουν ομολογιακό δάνειο που έχει συνάψει η Εταιρεία με τις τράπεζες «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ» και «ALPHA BANK LONDON LTD» (βλ. Σημείωση 10 «Δανειακές Υποχρεώσεις» της δημοσιευμένης ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για το Α' Εξάμηνο 2019, και Ενότητα 3.14.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Εγγράφου Αναφοράς. Για πληροφορίες αναφορικά με τις εμπράγματα εγγυήσεις και εξασφαλίσεις, βλ. επιπλέον την Ενότητα 3.3.4.3 «Εμπράγματα βάρη – Εμπράγματα εξασφαλίσεις»).
- <sup>(2)</sup> Οι Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις χωρίς εγγυήσεις / εξασφαλίσεις περιλαμβάνουν (α) τον αλληλόχρεο δανεισμό που έχει συνάψει η Εταιρεία με την «Eurobank Εργασίας Α.Ε.» (βλ. Σημείωση 10 «Δανειακές Υποχρεώσεις» της δημοσιευμένης ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για το Α' Εξάμηνο 2019, και Ενότητα 3.14.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου), (β) το βραχυπρόθεσμο μέρος των Προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων, (γ) τις Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις και (δ) το βραχυπρόθεσμο μέρος της υποχρέωσης από μίσθωση.
- <sup>(3)</sup> Οι Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις χωρίς εγγυήσεις / εξασφαλίσεις περιλαμβάνουν (α) το μακροπρόθεσμο μέρος των Προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων, και (β) το μακροπρόθεσμο μέρος της Υποχρέωσης από μίσθωση.

Στον πίνακα που ακολουθεί προσδιορίζονται το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος της Εταιρείας στις 30.06.2019:

<b>ΚΑΘΑΡΟ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΧΡΕΟΣ</b>	
(ποσά σε € χιλ.)	<b>30.06.2019</b>
A. Διαθέσιμα στο ταμείο	1
B. Ταμειακά Ισοδύναμα	1.215
Γ. Εμπορεύσιμα Χρεόγραφα	-
<b>Δ. Ρευστότητα (Α+Β+Γ)</b>	<b>1.216</b>
<b>Ε. Βραχυπρόθεσμες Χρηματοοικονομικές Απαιτήσεις <sup>(1)</sup></b>	<b>168</b>
ΣΤ. Βραχυπρόθεσμες Δανειακές υποχρεώσεις <sup>(2)</sup>	2.953
Z. Βραχυπρόθεσμο Μέρος των Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων <sup>(3)</sup>	1.201
Η. Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις <sup>(4)</sup>	732
<b>Θ. Βραχυπρόθεσμο Χρηματοοικονομικό Χρέος (ΣΤ+Ζ+Η)</b>	<b>4.886</b>
<b>Ι. Καθαρό Βραχυπρόθεσμο Χρηματοοικονομικό Χρέος (Θ-Δ-Ε)</b>	<b>3.502</b>
Κ. Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	-
Λ. Ομολογιακά Δάνεια <sup>(5)</sup>	8.910
Μ. Λοιπά Μακροπρόθεσμα Δάνεια	-
<b>Ν. Μακροπρόθεσμο Χρηματοοικονομικό Χρέος (Κ+Λ+Μ)</b>	<b>8.910</b>
<b>Ξ. Καθαρό Χρηματοοικονομικό Χρέος (Ι+Ν)</b>	<b>12.412</b>

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, για τα οποία έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία PwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400

- <sup>(1)</sup> Οι Βραχυπρόθεσμες Χρηματοοικονομικές Απαιτήσεις περιλαμβάνουν τους Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις.
- <sup>(2)</sup> Οι Βραχυπρόθεσμες Δανειακές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τον αλληλόχρεο δανεισμό που έχει συνάψει η Εταιρεία με την «Eurobank Εργασίας Α.Ε.» (βλ. Σημείωση 10 «Δανειακές Υποχρεώσεις» της δημοσιευμένης ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για το Α' Εξάμηνο 2019, και Ενότητα 3.14.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου).
- <sup>(3)</sup> Το Βραχυπρόθεσμο Μέρος των Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων περιλαμβάνει το βραχυπρόθεσμο μέρος του ομολογιακού δανείου που έχει συνάψει η Εταιρεία με τις τράπεζες «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ» και «ALPHA BANK LONDON LTD» (βλ. Σημείωση 10 «Δανειακές Υποχρεώσεις» της δημοσιευμένης ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για το Α' Εξάμηνο 2019, και Ενότητα 3.14.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Εγγράφου Αναφοράς).
- <sup>(4)</sup> Οι Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις περιλαμβάνουν (α) το βραχυπρόθεσμο μέρος των Προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων, (β) τις Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις και (γ) το βραχυπρόθεσμο μέρος της Υποχρέωσης από μίσθωση.
- <sup>(5)</sup> Τα Ομολογιακά Δάνεια περιλαμβάνουν το μακροπρόθεσμο μέρος του ομολογιακού δανείου που έχει συνάψει η Εταιρεία με τις τράπεζες «ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ» και «ALPHA BANK LONDON LTD» (βλ. Σημείωση 10 «Δανειακές Υποχρεώσεις» της δημοσιευμένης ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για το Α' Εξάμηνο 2019, και Ενότητα 3.14.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Εγγράφου Αναφοράς).

Όπως παρουσιάζεται στον ανωτέρω πίνακα, την 30.06.2019 η ρευστότητα της Εταιρείας ανήλθε σε € 1.216 χιλ. ενώ το Βραχυπρόθεσμο Χρηματοοικονομικό Χρέος σε € 4.886 χιλ.

Τα συνολικά δανειακά κεφάλαια ανέρχονταν σε € 13.064 χιλ., εκ των οποίων ποσό € 4.154 χιλ. αφορούσε σε βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις και ποσό € 8.910 χιλ. αφορούσε σε μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις (ομολογιακά δάνεια). Για περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με τις δανειακές υποχρεώσεις, βλ. Σημείωση 10 «Δανειακές Υποχρεώσεις» της δημοσιευμένης ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για το Α' Εξάμηνο 2019, και την Ενότητα 3.14.1 «Δανειακές Συμβάσεις» του Εγγράφου Αναφοράς.



Το Μακροπρόθεσμο Χρηματοοικονομικό Χρέος την 30.06.2019 ανερχόταν σε € 8.910 χιλ. το οποίο αφορά σε ομολογιακά δάνεια.

Το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος την 30.06.2019 για την Εταιρεία διαμορφώθηκε σε € 12.412 χιλ.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι δεν έχει επέλθει καμία σημαντική αλλαγή στην «Κεφαλαιοποίηση και Χρέος» και στο «Καθαρό Χρηματοοικονομικό Χρέος» της Εταιρείας από την 01.07.2019 έως και την Ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, πλην των κατωτέρω:

**Α) Πρόγραμμα εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου ύψους €10.000.000 (Alpha Bank)**

1. Την 15.10.2019 η Εταιρεία προέβη σε αποπληρωμή ομολογιών συνολικής ονομαστικής αξίας €350 χιλ. σύμφωνα με το πρόγραμμα αποπληρωμής της σύμβασης του εν λόγω ομολογιακού δανείου όπως αυτή τροποποιήθηκε την 15.10.2019 και τόκων €83 χιλ.

**Β) Πρόγραμμα εκδόσεως κοινού ομολογιακού δανείου ύψους €20.000.000 (Eurobank Ergasias A.E.)**

1. Την 05.07.2019 η Εταιρεία προέβη στην έκδοση ομολογιών ποσού € 2.932 χιλ. κάνοντας χρήση του ομολογιακού δανείου της Eurobank Ergasias A.E. και προχώρησε στην πλήρη εξόφληση του ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού (σημείο Γ κατωτέρω).
2. Την 29.07.2019 η Εταιρεία προέβη στην έκδοση ομολογιών ποσού € 260 χιλ. από το ομολογιακό δάνειο με σκοπό την αγορά νέου επενδυτικού ακινήτου.
3. Στις 20.09.2019 η Εταιρεία προέβη στην έκδοση ομολογιών ποσού € 1.500 χιλ. με χρήση του υφιστάμενου ομολογιακού δανείου της Eurobank Ergasias A.E. για τη χρηματοδότηση της απόκτησης ενός ακινήτου πλέον εξόδων κτήσης.
4. Την 15.10.2019 η Εταιρεία προέβη στην έκδοση ομολογιών ποσού € 2.580 χιλ. με σκοπό την χρηματοδότηση αγοράς νέων ακινήτων πλέον εξόδων κτήσης.

**Γ) Σύμβαση πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό ποσού έως €2.932.000**

1. Την 05.07.2019 η Εταιρεία προέβη στην πλήρη εξόφληση του υπολοίπου του ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού με τη Eurobank Ergasias A.E. το οποίο κατά την 30.06.2019 ανερχόταν στο ποσό των € 2.932 χιλ..
2. Η Εταιρεία την 14.11.2019 προχώρησε σε χρήση ορίου πιστώσεως ποσού € 1.061 χιλ. του ανοιχτού αλληλόχρεου λογαριασμού, για σκοπούμενη συμμετοχή της Εταιρείας σε διαδικασία πλειστηριασμού.

Ως αποτέλεσμα των παραπάνω, τα δανειακά κεφάλαια του ανωτέρω πίνακα «Καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος» συνολικού ποσού € 13.064 χιλ., λαμβάνοντας υπόψιν και την αποπληρωμή δεδουλευμένων τόκων την περίοδο 01.07.2019 – 14.11.2019, διαμορφώνονται κατά την 14.11.2019 σε € 17.903 χιλ..

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία PwC, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, όπως περιγράφονται στην από 18.11.2019 έκθεσή τους προσυμφωνημένων διαδικασιών.

### 4.3 Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Αντληθέντων Κεφαλαίων

Σε περίπτωση πλήρους κάλυψης της Αύξησης, τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια, θα ανέλθουν σε € 50.070,4 χιλ. συμπεριλαμβανομένων των εκτιμώμενων δαπανών που σχετίζονται με την Αύξηση ύψους έως € 1.860,6 χιλ. (βλ. Ενότητα 4.10 «Δαπάνες έκδοσης»). Κατόπιν αφαίρεσης των ανωτέρω εκτιμώμενων δαπανών, τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια της Αύξησης θα ανέλθουν σε € 48.209,9 χιλ. περίπου.

Τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια θα χρησιμοποιηθούν ως ακολούθως και με την κατωτέρω σειρά προτεραιότητας (ανεξαρτήτως πλήρους ή μερικής κάλυψης):

1. Αποπληρωμή μέρους του υφιστάμενου δανεισμού συνολικού ύψους € 4.316 χιλ. που έχει χρησιμοποιηθεί για αποκτήσεις ακινήτων έναντι συνολικού τιμήματος € 4.246 χιλ. πλέον εξόδων κτήσης ποσού € 70 χιλ. (βλ. σχετικά σημείο Α της ενότητας 3.10 «Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Θέση της Εταιρείας»)
2. Κεφάλαιο κίνησης και σχετικά έξοδα για νέες επενδύσεις ποσού € 1.000 χιλ.
3. Χρηματοδότηση της απόκτησης (άμεσα ή έμμεσα) νέων ακινήτων μέχρι του ποσού των € 42.893,8 χιλ. περίπου (με την παραδοχή ότι η Αύξηση θα καλυφθεί πλήρως).

Στην περίπτωση όπου η Εταιρεία προβεί σε επιπλέον αγορές ακινήτων (συμπεριλαμβανομένης της απόκτησης του ακινήτου επί της οδού Αιόλου 67 έναντι τιμήματος € 6.500 χιλ., σύμφωνα με τους όρους του σχετικού συμβολαιογραφικού προσυμφώνου – βλ. σχετικά Ενότητα 3.10 «Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Θέση της Εταιρείας») από τη δημοσίευση του Ενημερωτικού Δελτίου μέχρι και την πιστοποίηση της Αύξησης, οι εν λόγω αγορές θα χρηματοδοτηθούν από τις υφιστάμενες γραμμές δανεισμού (bridge finance) οι οποίες θα αποπληρωθούν από το προϊόν της Αύξησης. Στην περίπτωση αυτή, το ύψος του προς αποπληρωμή δανεισμού σύμφωνα με το υπ' αριθμ. 1 ανωτέρω θα αυξάνεται κατά το τίμημα απόκτησης των εν λόγω ακινήτων (πλέον των εξόδων κτήσης) και το ύψος της υπ' αριθμ. 3 χρήσης ανωτέρω (χρηματοδότηση απόκτησης νέων ακινήτων) θα μειώνεται ισόποσα.

Σε περίπτωση που η Εταιρεία προβεί σε απόκτηση νέων ακινήτων, θα ενημερώσει σχετικά το επενδυτικό κοινό. Σημειώνεται ότι η απόκτηση νέων ακινήτων από την Εταιρεία μπορεί να γίνει είτε άμεσα δια της αγοράς των ακινήτου, είτε έμμεσα δια εξαγοράς των μετοχών εταιρείας που έχει την ιδιοκτησία της το ακίνητο ή/και δια συμμετοχής στο κεφάλαιο εταιρείας που έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητα, πάντα σύμφωνα με την νομοθεσία των ΑΕΕΑΠ.

Τα κεφάλαια που θα συγκεντρωθούν αναμένεται να διατεθούν εντός 24 μηνών από την ημερομηνία πιστοποίησης της Αύξησης από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή, με εξαίρεση την υπ' αριθμ. 1 χρήση (αποπληρωμή μέρους του υφιστάμενου δανεισμού), η οποία θα πραγματοποιηθεί μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης και συγκεκριμένα εντός του έτους 2019.

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, η Εταιρεία, εκτός από την απόκτηση του κτιρίου επί της οδού Αιόλου 67 έναντι τιμήματος € 6.500 χιλ. σύμφωνα με τους όρους του σχετικού συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, εξετάζει το ενδεχόμενο απόκτησης ακινήτων (κυρίως γραφείων, χώρων μικτής χρήσης στην περιοχή της Αττικής και ξενοδοχείων σε νησιωτικές περιοχές) συνολικής αξίας περίπου € 14 εκ. Για τα ακίνητα αυτά υφίστανται μη δεσμευτικές συμφωνίες απόκτησης και η Εταιρεία έχει ήδη δρομολογήσει ενδεδειγμένο νομικό και τεχνικό έλεγχο αυτών. Η απόκτηση των ακινήτων είναι αβέβαιη και τελεί υπό την αίρεση της επιτυχούς ολοκλήρωσης των ανωτέρω ελέγχων.

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, πέραν των ανωτέρω, δεν υφίστανται άλλες συμφωνίες για επενδύσεις οι οποίες βρίσκονται στο στάδιο της υλοποίησης ή/και για τις οποίες έχουν αναληφθεί από την Εταιρεία ισχυρές δεσμεύσεις.

Σε κάθε περίπτωση η Εταιρεία δεσμεύεται ότι θα ανακοινώσει μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης τον οριστικό πίνακα χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων, μέσω ανακοίνωσης στο Η.Δ.Τ. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεσμεύεται να ενημερώνει την Ε.Χ.Α.Ε. καθώς και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς σχετικά με τη χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων από την Αύξηση, σύμφωνα με τις αποφάσεις 25/17.07.2008 του Δ.Σ. της Ε.Χ.Α.Ε, και 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και των άρθρων 4.1.2 και 4.1.3.9 του Κανονισμού Χ.Α. Η ενημέρωση του

επενδυτικού κοινού για τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων θα γίνεται μέσω της ηλεκτρονικής ιστοσελίδας του Χ.Α., της Εταιρείας και του Ημερήσιου Δελτίου Τιμών του Χ.Α.

Επιπλέον, η Διοίκηση της Εταιρείας δεσμεύεται ότι για οποιαδήποτε τροποποίηση του προορισμού των κεφαλαίων που θα αντληθούν μέσω της Αύξησης και για κάθε επιπρόσθετη σχετική πληροφόρηση θα τηρήσει τις υποχρεώσεις λήψης αποφάσεων και ενημέρωσης που προβλέπονται στην ισχύουσα νομοθεσία.

Η Εταιρεία θα προβαίνει σε δημοσιοποίηση των προνομιακών πληροφοριών που σχετίζονται με τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων από την Αύξηση σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού 596/2014 και τις λοιπές εφαρμοστέες νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις.

#### 4.4 Όροι Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των κατόχων Κοινών Μετοχών της Εταιρείας που συνεδρίασε στις 06.09.2019, αποφάσισε, μεταξύ άλλων, την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας μέχρι του ποσού των € 50.070.430,20 με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων της, σύμφωνα με το άρθρο 26 του Ν. 4548/2018 και έκδοση έως 23.843.062 νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου, μετοχών, ονομαστικής αξίας €2,10 η καθεμία, σε αναλογία δύο (2) νέες μετοχές για κάθε μία (1) υφιστάμενη μετοχή και τιμή διάθεσης που θα ορισθεί με νεότερη απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία δύναται να είναι ανώτερη της χρηματιστηριακής τιμής της Εταιρείας, κατά το χρόνο αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης.

Η τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρείας περί μετοχικού κεφαλαίου λόγω της Αύξησης εγκρίθηκε με την υπ' αρ. 112763/05.11.2019 (ΑΔΑ: ΨΩΠΨ465ΧΙ8-3Υ6) απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων (Γεν. Γραμματεία Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή – Γενική Δ/νση Αγοράς – Δ/νση Εταιρειών – Τμήμα Εποπτείας Εισηγμένων Α.Ε. και Αθλητικών Α.Ε.) (υπ' αρ. πρωτ. 1717979/05.11.2019 ανακοίνωση Γ.Ε.ΜΗ.) και καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1961061.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στην από 12.11.2019 συνεδρίασή του, όπως εξουσιοδοτήθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των κατόχων Κοινών Μετοχών της Εταιρείας προέβη στον καθορισμό της Τιμής Διάθεσης των Νέων Μετοχών σε € 2,10 για κάθε μία Νέα Μετοχή.

Κατά συνέπεια το σύνολο των κεφαλαίων που δύναται να αντληθούν από την Αύξηση θα ανέλθει έως το ποσό των € 50.070.430,20.

Σημειώνεται επιπλέον, ότι δεν θα εκδοθούν κλάσματα μετοχών.

Η ημερομηνία αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης, όπως και η ακριβής ημερομηνία έναρξης και λήξης της περιόδου άσκησης του δικαιώματος προτίμησης καθώς και η περίοδος διαπραγμάτευσης του δικαιώματος προτίμησης στο Χ.Α., θα γνωστοποιηθούν στους μετόχους με νεότερη ανακοίνωση.

Αναλυτικότερα, ως προς τη διάθεση των Νέων Μετοχών, η από 06.09.2019 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των κατόχων Κοινών Μετοχών της Εταιρείας και το από 12.11.2019 Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισαν τα ακόλουθα:

α. Δικαίωμα προτίμησης στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου θα έχουν :

(i) όλοι οι μέτοχοι της Εταιρείας, οι οποίοι θα είναι εγγεγραμμένοι στα αρχεία του Συστήματος Άυλων Τίτλων της εταιρείας «Ελληνικά Χρηματιστήρια Α.Ε.», μία (1) εργάσιμη ημέρα μετά την ημερομηνία αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης, όπως αυτή θα καθοριστεί και ανακοινωθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, κατ' άρθρο 5.2 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως σήμερα ισχύει, εφόσον διατηρούν τα δικαιώματα αυτά κατά το χρόνο άσκησής τους, και

(ii) όσοι αποκτήσουν δικαιώματα προτίμησης κατά τη περίοδο διαπραγμάτευσής τους στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η χρονική περίοδος άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης θα διαρκέσει δεκαπέντε (15) ημέρες.

β. Η διάρκεια της προθεσμίας καταβολής του ποσού της αύξησης θα ταυτίζεται με την ημερομηνία λήξης της περιόδου άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης. Η εν λόγω περίοδος θα γνωστοποιηθεί στους μετόχους με νεότερη ανακοίνωση.

γ. Περαιτέρω, σύμφωνα με την απόφαση της από 06.09.2019 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων και την από 12.11.2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, αποφασίστηκε η χορήγηση δικαιώματος προεγγραφής στους παλαιούς μετόχους και στα πρόσωπα που θα αποκτήσουν δικαιώματα προτίμησης κατά τη διαπραγμάτευσή τους στο Χ.Α., εφόσον τα ασκήσουν πλήρως ή μερικώς, για την απόκτηση τυχόν αδιάθετων νέων μετοχών. Με τις ίδιες ως άνω αποφάσεις καθορίστηκαν:

- i) όλοι οι τεχνικοί και διαδικαστικοί όροι του δικαιώματος προεγγραφής καθώς και ο τρόπος και η προθεσμία άσκησης του, συμπεριλαμβανομένου τυχόν ορισμού ανώτερου αριθμού μετοχών που οι ασκούντες το δικαίωμα προεγγραφής θα έχουν το δικαίωμα να αποκτήσουν και
- ii) κάθε άλλη λεπτομέρεια και προθεσμία αναφορικά με το δικαίωμα προτίμησης και προεγγραφής (βλ. αναλυτικά ενότητες 4.7.2 «Διαδικασία άσκησης Δικαιωμάτων Προτίμησης» και 4.7.3 «Δικαίωμα Προεγγραφής»).

Εφόσον μετά την εμπρόθεσμη άσκηση ή απόσβεση των δικαιωμάτων προτίμησης και την ολοκλήρωση της διαδικασίας της προεγγραφής, εξακολουθούν να υπάρχουν αδιάθετες μετοχές, αυτές θα διατεθούν μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης σε τρίτους επενδυτές υπό όρους ώστε να μην συνιστά δημόσια προσφορά κινητών αξιών υπό την έννοια του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει (βλ. ενότητα 4.7.4 «Ιδιωτική Τοποθέτηση»).

Εάν, μετά τη διαδικασία της Ιδιωτικής Τοποθέτησης εξακολουθούν να παραμένουν αδιάθετες μετοχές, το Διοικητικό Συμβούλιο θα τις διαθέσει κατά την κρίση του σύμφωνα με το άρθρο 26 παρ. 4 του Ν. 4548/2018, ως ισχύει, άλλως το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα αυξηθεί μόνον κατά το ποσό της τελικής κάλυψης σύμφωνα με το άρθρο 28 παρ. 2 του Ν. 4548/2018, ως ισχύει (δυνατότητα μερικής κάλυψης).

Στον κατωτέρω πίνακα παρουσιάζονται συνοπτικά στοιχεία για τον αριθμό των κοινών μετοχών, υπό την παραδοχή ότι η έκδοση μετοχών θα καλυφθεί εξ ολοκλήρου:

<b>ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ</b>	
<b>Αριθμός Υφιστάμενων Κοινών Μετοχών</b>	<b>11.921.531</b>
<b>Έκδοση νέων κοινών μετοχών:</b>	
Με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων σε αναλογία 2 νέες κοινές για κάθε 1 παλαιά	23.843.062
Ονομαστική αξία μετοχής	€ 2,10
Τιμή διάθεσης μετοχής	€ 2,10
<b>Σύνολο Μετοχών μετά την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου</b>	<b>35.764.593</b>
<b>Συνολικά έσοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου</b>	<b>€50.070.430,20</b>

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία

Μετά την ως άνω Αύξηση και υπό την προϋπόθεση της πλήρους κάλυψης αυτής, το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα ανέρχεται σε € 75.105.645,30 και θα διαιρείται σε 35.764.593 κοινές, ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας € 2,10 η κάθε μία.

Για την παρούσα Αύξηση δεν υπάρχει εγγύηση κάλυψης, επομένως εάν η κάλυψη της Αύξησης δεν είναι πλήρης, το μετοχικό κεφάλαιο θα αυξηθεί μέχρι το ποσό της κάλυψης.

Η Αύξηση εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 112763/05.11.2019 (ΑΔΑ: ΨΩΠΨ465ΧΙ8-3Υ6) απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων και καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. την 05.11.2019.

## 4.5 Δηλώσεις Κύριων Μετόχων και μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων

Ο κ. Θεόδωρος Φέσσας, ως βασικός μέτοχος της Εταιρείας άμεσα κατέχων ποσοστό άνω του 5% του μετοχικού κεφαλαίου που ταυτόχρονα μετέχει στο Διοικητικό της Συμβούλιο, γνωστοποίησε εγγράφως κατά την 06.09.2019 στην Εταιρεία, κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 4.1.3.13.2 (ε) του Χρηματιστηρίου Αθηνών, την πρόθεσή του να ασκήσει μερικώς τα δικαιώματα προτίμησης που του αναλογούν, άμεσα ή/και έμμεσα (δια απόκτησης μέσω εταιρείας συμφερόντων του μέρους των δικαιωμάτων προτίμησης που του αναλογούν κατά τη διαπραγμάτευσή τους στο Χρηματιστήριο Αθηνών), καταβάλλοντας το ποσό των 15.000.000 Ευρώ στην επικείμενη αύξηση που αποφασίσθηκε δυνάμει της από 06.09.2019 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης και ότι δεν προτίθεται να μειώσει το ποσοστό άμεσης ή έμμεσης συμμετοχής του στην Εταιρεία όπως αυτό θα διαμορφωθεί μετά τη, σύμφωνα με τα ανωτέρω, μερική συμμετοχή του στην εν λόγω αύξηση έως την ολοκλήρωση της αύξησης και την εισαγωγή των νέων μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών όσο και για χρονικό διάστημα έξι (6) μηνών μετά την έναρξη διαπραγμάτευσης των εν λόγω μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Η κα. Ευτυχία Κουτσουρέλη, ως βασικός μέτοχος της Εταιρείας άμεσα κατέχουσα ποσοστό άνω του 5% του μετοχικού κεφαλαίου, που ταυτόχρονα μετέχει στο Διοικητικό της Συμβούλιο, γνωστοποίησε εγγράφως κατά την 06.09.2019 στην Εταιρεία, κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 4.1.3.13.2. (ε) του Χρηματιστηρίου Αθηνών την πρόθεσή της να ασκήσει μερικώς τα δικαιώματα προτίμησης που της αναλογούν, άμεσα ή/και έμμεσα (δια απόκτησης μέσω εταιρείας συμφερόντων της μέρους των δικαιωμάτων προτίμησης που της αναλογούν κατά τη διαπραγμάτευσή τους στο Χρηματιστήριο Αθηνών), καταβάλλοντας το ποσό των 5.000.000 Ευρώ στην επικείμενη αύξηση που αποφασίσθηκε δυνάμει της από 06.09.2019 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης και ότι δεν προτίθεται να μειώσει το ποσοστό άμεσης ή έμμεσης συμμετοχής της στην Εταιρεία όπως αυτό θα διαμορφωθεί μετά τη, σύμφωνα με τα ανωτέρω, μερική συμμετοχή της στην εν λόγω αύξηση έως την ολοκλήρωσή της αύξησης αυτής και την εισαγωγή των νέων μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών όσο και για χρονικό διάστημα έξι (6) μηνών μετά την έναρξη διαπραγμάτευσης των εν λόγω μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Πέραν των ανωτέρω, δεν είναι γνωστό στην Εταιρεία, κατά τη δημοσίευση του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου εάν άλλοι μέτοχοι ή μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας προτίθενται να εγγραφούν για την απόκτηση Νέων Μετοχών ή εάν οποιαδήποτε άλλο πρόσωπο, μέτοχος ή μη, προτίθεται να εγγραφεί για την απόκτηση ποσοστού ίσου προς ή μεγαλύτερου από 5 % των Νέων Μετοχών.

## 4.6 Πληροφορίες σχετικά με τις Μετοχές της Εταιρείας

### 4.6.1 Γενικές Πληροφορίες

Οι μετοχές της Εταιρείας, οι οποίες προσφέρονται με το παρόν Ενημερωτικό Δελτίο, είναι κοινές, ονομαστικές, με δικαίωμα ψήφου, οι οποίες θα εισαχθούν στην Αγορά Αξιών της Ε.Χ.Α.Ε. και θα εκδοθούν βάσει των διατάξεων του Ν. 4548/2018 και του Καταστατικού της Εταιρείας.

Ο Κωδικός ISIN (International Security Identification Number) της μετοχής της BriQ Properties είναι GRS517003000. Το σύμβολο διαπραγμάτευσης της μετοχής είναι «ΜΠΡΙΚ».

Αρμόδιος φορέας για την τήρηση του σχετικού αρχείου των άυλων μετοχών είναι η «Ελληνικά Χρηματιστήρια Α.Ε.» (ΕΧΑΕ) (Διεύθυνση: Λεωφ. Αθηνών 110, Τ.Κ. 104 42, Αθήνα).

Η μονάδα διαπραγμάτευσης των μετοχών στο Χ.Α. είναι ο τίτλος μίας (1) άυλης κοινής μετοχής. Το νόμισμα στο οποίο είναι εκφρασμένες οι μετοχές είναι το Ευρώ (€). Σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 6 του Καταστατικού της Εταιρείας, 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.

Σημειώνεται ότι η Εταιρεία έχει συνάψει σύμβαση ειδικής διαπραγμάτευσης της μετοχής της με την «Eurobank Equities A.E.Π.Ε.Υ.» (βλ. Ενότητα 3.14.2 «Λοιπές Συμβάσεις»). Επιπλέον, δεν υφίσταται κανένας περιορισμός από

το Καταστατικό ή από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας ως προς την ελεύθερη μεταβίβαση των μετοχών της.

Οι μετοχές της Εταιρείας είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμες. Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που δεν αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο και οι μετοχές της πλήρως αποπληρωμένες.

Οι μετοχές της Εταιρείας δεν έχουν ρήτρες εξαγοράς ούτε και ρήτρες μετατροπής.

Επιπλέον, δεν υπάρχουν προνομιούχες μετοχές, ιδρυτικοί τίτλοι, ή ανταλλάξιμες με μετοχές της Εταιρείας ή κινητές αξίες με τίτλους επιλογής (warrants).

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, δεν υφίστανται συμφωνίες που να προβλέπουν ότι το κεφάλαιο της Εταιρείας θα αποτελέσει αντικείμενο δικαιώματος προαίρεσης. Δεν υφίστανται δικαιώματα αγοράς μετοχών από τους εργαζομένους της Εταιρείας.

Επισημαίνεται ότι δεν υφίστανται δεσμευτικές προσφορές εξαγοράς των υφιστάμενων μετοχών και δεν υφίστανται κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου ούτε υπήρξαν κατά τη χρήση 2018 και την τρέχουσα χρήση δημόσιες προτάσεις τρίτων για την εξαγορά των Κοινών Μετοχών της Εταιρείας. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, οι μετοχές της Εταιρείας δεν αποτελούν αντικείμενο υποχρεωτικής δημόσιας πρότασης.

Αναφορικά με τη διαδικασία των δημοσίων προτάσεων και τις προϋποθέσεις πλήρωσης αυτών σημειώνεται ότι, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία (Ν. 3461/2006 για τις «Δημόσιες Προτάσεις Αγοράς Κινητών Αξιών», ως ισχύει), μία δημόσια πρόταση (υποχρεωτική ή προαιρετική) δύναται να υπόκειται σε προϋποθέσεις οι οποίες αφορούν στη χορήγηση απαιτούμενων διοικητικών αδειών ή εγκρίσεων ή την έκδοση των νέων κινητών αξιών που προσφέρονται ως αντάλλαγμα. Η μη πλήρωση των εν λόγω προϋποθέσεων καθιστά την πρόταση ανίσχυρη. Σε περίπτωση υποβολής προαιρετικής δημόσιας πρότασης, ο προτείνων δύναται περαιτέρω να ορίσει ελάχιστο αριθμό κινητών αξιών που θα πρέπει να του προσφερθούν προκειμένου να ισχύσει η δημόσια πρόταση. Εάν δεν επιτευχθεί ο απαιτούμενος ελάχιστος αριθμός, η πρόταση καθίσταται αυτοδικαίως ανενεργή. Περαιτέρω, ειδικά για την προαιρετική δημόσια πρόταση, προβλέπονται επίσης οι εξής δυνατότητες ανάκλησης:

(α) ανάκληση από τον προτείνοντα σε περίπτωση υποβολής ανταγωνιστικής δημόσιας πρότασης κατά την ισχύουσα νομοθεσία. Στην περίπτωση αυτή, η ανάκληση ανακοινώνεται εντός τριών (3) εργασίμων ημερών από την εκ μέρους της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς έγκριση του πληροφοριακού δελτίου της ανταγωνιστικής πρότασης.

(β) ανάκληση, κατόπιν άδειας της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σε περίπτωση που επέλθει απρόοπτη και ανεξάρτητη της βούλησης του προτείνοντος μεταβολή των συνθηκών που καθιστά ιδιαίτερα επαχθή τη διατήρηση σε ισχύ της δημόσιας πρότασης.

Σε κάθε περίπτωση, η ανάκληση της προαιρετικής δημόσιας πρότασης κατά τα ανωτέρω ανακοινώνεται υποχρεωτικώς από τον προτείνοντα σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στην κείμενη νομοθεσία.

#### **4.6.2 Δικαιώματα Μετόχων**

Δεν υφίστανται ειδικά δικαιώματα υπέρ συγκεκριμένων Μετόχων.

Η ευθύνη των Μετόχων περιορίζεται μέχρι του ποσού της ονομαστικής αξίας των μετοχών που κατέχουν. Οι Μέτοχοι μετέχουν στη Διοίκηση και τα κέρδη της Εταιρείας σύμφωνα με τον νόμο και τις διατάξεις του Καταστατικού της. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από κάθε μετοχή ακολουθούν αυτή σε οποιονδήποτε καθολικό ή ειδικό διάδοχο του Μετόχου.

Σε περίπτωση αύξησης κεφαλαίου επιτρέπεται α) η έκδοση προνομιούχων μετοχών, με ή χωρίς δικαίωμα ψήφου μετατρέψιμων ή μη σε κοινές, το προνόμιο των οποίων ορίζεται από τη Γενική Συνέλευση σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις, καθώς και β) η έκδοση εξαγοράσιμων μετοχών, οι οποίες εκδίδονται είτε ως κοινές

είτε ως προνομιούχες, με ή χωρίς δικαίωμα ψήφου. Η εξαγορά γίνεται με δήλωση της Εταιρείας, σύμφωνα με τους όρους και τη διαδικασία που προβλέπεται στην απόφαση του αρμοδίου οργάνου που αποφασίζει την αύξηση.

Κάθε Κοινή Μετοχή ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα που καθορίζονται από τον Ν. 4548/2018 και το Καταστατικό της Εταιρείας και σύμφωνα με τις διατάξεις αυτών έχουν ιδίως τα ακόλουθα δικαιώματα:

- **Δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου στη Γενική Συνέλευση**

Κάθε μετοχή παρέχει δικαίωμα μιας ψήφου στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.

Κάθε Μέτοχος δικαιούται να μετέχει στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων είτε αυτοπροσώπως είτε μέσω αντιπροσώπων. Αντιπρόσωπος που ενεργεί για περισσότερους Μετόχους μπορεί να ψηφίζει διαφορετικά για κάθε Μέτοχο. Μέτοχοι που είναι νομικά πρόσωπα μετέχουν στη Γενική Συνέλευση διά των εκπροσώπων τους.

Σύμφωνα με την παράγραφο 6 του άρθρου 124 του Ν. 4548/2018, στη Γενική Συνέλευση (αρχική και επαναληπτική) δικαιούται να συμμετάσχει το πρόσωπο που έχει τη μετοχική ιδιότητα κατά την έναρξη της πέμπτης (5<sup>ης</sup>) ημέρας πριν από την ημέρα της αρχικής συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης (ημερομηνία καταγραφής). Η ως άνω ημερομηνία καταγραφής ισχύει και σε περίπτωση εξ' αναβολής ή επαναληπτικής Γενικής Συνέλευσης, με την προϋπόθεση ότι η εξ' αναβολής ή η επαναληπτική συνέλευση δεν απέχει περισσότερες από τριάντα (30) ημέρες από την ημερομηνία καταγραφής. Αν αυτό δεν συμβαίνει ή αν για την περίπτωση της επαναληπτικής Γενικής Συνέλευσης δημοσιεύεται νέα πρόσκληση, συμμετέχει στη Γενική Συνέλευση το πρόσωπο που έχει τη μετοχική ιδιότητα κατά την έναρξη της τρίτης ημέρας πριν από την ημέρα της εξ αναβολής ή της επαναληπτικής Γενικής Συνέλευσης.

Η μετοχική ιδιότητα κατά την ημερομηνία καταγραφής αποδεικνύεται με κάθε νόμιμο μέσο και πάντως βάσει ενημέρωσης που λαμβάνει η Εταιρεία από τα αρχεία του Σ.Α.Τ.

Μέτοχοι που συμμετέχουν δι' αντιπροσώπου στη Γενική Συνέλευση και δεν καταθέσουν εμπρόθεσμα τα έγγραφα διορισμού των αντιπροσώπων τους, ήτοι 48 ώρες πριν τη συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης, συμμετέχουν στη Γενική Συνέλευση, εκτός αν η Γενική Συνέλευση αρνηθεί τη συμμετοχή αυτή για σπουδαίο λόγο που δικαιολογεί την άρνησή της. Δεν υπάρχουν περιορισμοί του δικαιώματος ψήφου για τους κατόχους Μετοχών της Εταιρείας.

- **Δικαίωμα απόληψης μερίσματος από τα κέρδη της Εταιρείας**

Δικαιούχοι του μερίσματος είναι οι εγγεγραμμένοι στα αρχεία του Σ.Α.Τ. κατά την ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων μερίσματος (record date) όπως αυτή θα προσδιορίζεται από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Το δικαίωμα είσπραξης μερίσματος παραγράφεται και το αντίστοιχο ποσό περιέρχεται στο Ελληνικό Δημόσιο μετά την παρέλευση πέντε ετών από το τέλος του έτους κατά το οποίο ενέκρινε τη διανομή του η Τακτική Γενική Συνέλευση.

Για περαιτέρω πληροφορίες ως προς τη μερισματική πολιτική της Εταιρείας βλ. Ενότητα 3.11 «Μερισματική Πολιτική» του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου.

- **Δικαίωμα στο προϊόν της εκκαθάρισης της Εταιρείας**

Η διαδικασία της εκκαθάρισης ακολουθεί τη λύση της Εταιρείας που επέρχεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 168 του Ν. 4548/2018. Εκκαθάριση δεν ακολουθεί τη λύση της Εταιρείας με την κήρυξή της σε πτώχευση.

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας διατηρεί όλα τα δικαιώματά της κατά τη διάρκεια της εκκαθάρισης. Με βάση τις εγκεκριμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις πέρατος της εκκαθάρισης οι εκκαθαριστές διανέμουν το προϊόν της εκκαθάρισης στους Μετόχους, σύμφωνα με τα δικαιώματα τούτων. Εάν συμφωνούν όλοι οι Μέτοχοι, η διανομή μπορεί να γίνει και με αυτούσια απόδοση σε αυτούς των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας.

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας, δεν έχουν εκδοθεί Μετοχές από την Εταιρεία που να παρέχουν στους κατόχους τους το δικαίωμα προνομιακής ικανοποίησης από το προϊόν εκκαθάρισης έναντι όλων των άλλων μετόχων, σε περίπτωση που η Εταιρεία τεθεί σε εκκαθάριση. Επομένως, όλα τα σχετικά ζητήματα αντιμετωπίζονται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

- **Δικαίωμα προτίμησης**

Σύμφωνα με το άρθρο 26 του Ν. 4548/2018, σε κάθε περίπτωση αύξησης του κεφαλαίου, που δε γίνεται με εισφορά σε είδος, καθώς και σε περίπτωση έκδοσης ομολογιών με δικαίωμα μετατροπής σε μετοχές, παρέχεται το δικαίωμα προτίμησης σε ολόκληρο το νέο κεφάλαιο ή το ομολογιακό δάνειο υπέρ των Μετόχων που υφίστανται κατά τον χρόνο της έκδοσης, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο κεφάλαιο..

Το δικαίωμα προτίμησης ασκείται εντός προθεσμίας τον οποία όρισε το όργανο της Εταιρείας που αποφάσισε την αύξηση του κεφαλαίου. Η προθεσμία αυτή, με την επιφύλαξη τήρησης της προθεσμίας καταβολής του κεφαλαίου, όπως ορίζεται στο άρθρο 20 του Ν. 4548/2018, δεν μπορεί να είναι μικρότερη των δεκατεσσάρων (14) ημερών. Στην περίπτωση της παραγράφου 2 του άρθρου 25 του Ν. 4548/2018, ήτοι σε περίπτωση που η Γενική Συνέλευση εξουσιοδοτήσει το Διοικητικό Συμβούλιο να προσδιορίσει την τιμή διάθεσης των μετοχών, η προθεσμία για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης δεν αρχίζει πριν από τη λήψη της απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου για τον προσδιορισμό της τιμής διάθεσης των νέων μετοχών. Σε περίπτωση κατά την οποία το όργανο της Εταιρείας που αποφάσισε την αύξηση του κεφαλαίου παρέλειψε να ορίσει προθεσμία για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης, την προθεσμία αυτή ορίζει με απόφασή του το Διοικητικό Συμβούλιο, μέσα στα χρονικά όρια που προβλέπονται από το άρθρο 20 του Ν. 4548/2018. Μετά το τέλος των προθεσμιών αυτών, οι μετοχές που δεν έχουν αναληφθεί, σύμφωνα με τα παραπάνω, διατίθενται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά την κρίση του σε τιμή όχι κατώτερη της τιμής που καταβάλλουν οι υφιστάμενοι μέτοχοι. Το όργανο που αποφάσισε την αύξηση και πάντως το Διοικητικό Συμβούλιο που διαθέτει τις μετοχές που απέμειναν, σύμφωνα με το προηγούμενο εδάφιο, μπορεί να δίνουν προτεραιότητα στους μετόχους που άσκησαν ήδη το δικαίωμα προτίμησης, καθώς και σε άλλα πρόσωπα που κατέχουν εν γένει τίτλους μετατρέψιμους σε μετοχές.

Το δικαίωμα προτίμησης των Μετόχων μπορεί να περιοριστεί ή καταργηθεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης λαμβανομένη με αυξημένα ποσοστά απαρτίας και πλειοψηφίας υπό τις προϋποθέσεις που ορίζονται από τις διατάξεις του άρθρου 27 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει.

Δέκα (10) ημέρες πριν την Τακτική Γενική Συνέλευση, η Εταιρεία θέτει στη διάθεση των Μετόχων της τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της, καθώς και τις σχετικές εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των ελεγκτών.

Η εν λόγω υποχρέωση εκπληρώνεται με την ανάρτηση των σχετικών στοιχείων στον διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας.

- **Δικαιώματα Μειοψηφίας**

Το Καταστατικό της Εταιρείας δεν περιέχει ειδικότερες διατάξεις αναφορικά με τα δικαιώματα μειοψηφίας, όπως αυτά καθορίζονται από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018. Κατά συνέπεια, για τα δικαιώματα μειοψηφίας εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν. 4548/2018 όπως ισχύει, και τα οποία έχουν ως ακολούθως:

Με αίτηση Μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλεί έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων, ορίζοντας ημέρα συνεδρίασης αυτής η οποία δεν πρέπει να απέχει περισσότερο από σαράντα πέντε (45) ημέρες από την ημερομηνία επίδοσης της αίτησης στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου. Η αίτηση περιέχει το αντικείμενο της ημερήσιας διάταξης. Εάν δεν συγκληθεί Γενική Συνέλευση από το Διοικητικό Συμβούλιο εντός είκοσι (20) ημερών από την επίδοση της σχετικής αίτησης, η σύγκληση διενεργείται από τους αιτούντες Μετόχους με δαπάνες της Εταιρείας, με απόφαση του δικαστηρίου που εκδίδεται κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Στην απόφαση αυτή ορίζονται ο τόπος και ο χρόνος της συνεδρίασης, καθώς και η ημερήσια διάταξη. Η απόφαση αυτή δεν προσβάλλεται με ένδικα μέσα.



Με αίτηση Μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να εγγράψει στην ημερήσια διάταξη Γενικής Συνέλευσης, που έχει ήδη συγκληθεί, πρόσθετα θέματα, εάν η σχετική αίτηση περιέλθει στο Διοικητικό Συμβούλιο δεκαπέντε (15) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση. Τα πρόσθετα θέματα πρέπει να δημοσιεύονται ή να γνωστοποιούνται, με ευθύνη του Διοικητικού Συμβουλίου, κατά το άρθρο 122 του Ν. 4548/2018, επτά (7) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση. Η αίτηση για εγγραφή πρόσθετων θεμάτων στην ημερήσια διάταξη συνοδεύεται από αιτιολόγηση ή σχέδιο απόφασης προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση και η αναθεωρημένη ημερήσια διάταξη δημοσιοποιείται κατά τον ίδιο τρόπο, όπως η προηγούμενη ημερήσια διάταξη, δεκατρείς (13) ημέρες πριν από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης και ταυτόχρονα τίθεται στη διάθεση των Μετόχων στην ιστοσελίδα της Εταιρείας μαζί με την αιτιολόγηση ή το σχέδιο απόφασης που έχει υποβληθεί από τους μετόχους, κατά τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 4 του άρθρου 123 του Ν. 4548/2018, ως ισχύει. Αν τα θέματα αυτά δε δημοσιευτούν, οι αιτούντες Μέτοχοι δικαιούνται να ζητήσουν την αναβολή της Γενικής Συνέλευσης, σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 141 του Ν. 4548/2018 και να προβούν οι ίδιοι στη δημοσίευση με δαπάνη της Εταιρείας.

Μέτοχοι που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, έχουν το δικαίωμα να υποβάλλουν σχέδια αποφάσεων για θέματα που έχουν περιληφθεί στην αρχική ή την αναθεωρημένη ημερήσια διάταξη Γενικής Συνέλευσης. Η σχετική αίτηση πρέπει να περιέλθει στο Διοικητικό Συμβούλιο επτά (7) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης, τα σχέδια δε των αποφάσεων τίθενται στη διάθεση των Μετόχων κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 3 του άρθρου 123 του Ν. 4548/2018, έξι (6) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης. Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν είναι υποχρεωμένο να προβαίνει στην εγγραφή θεμάτων στην ημερήσια διάταξη ούτε στη δημοσίευση ή γνωστοποίηση αυτών μαζί με αιτιολόγηση και με σχέδια αποφάσεων που υποβάλλονται από τους Μετόχους κατά τα ανωτέρω, αν το περιεχόμενο αυτών έρχεται, προφανώς, σε αντίθεση με τον νόμο και τα χρηστά ήθη.

Με αίτηση Μετόχου ή Μετόχων που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, ο Πρόεδρος της Συνέλευσης υποχρεούται να αναβάλει μια μόνο φορά τη λήψη αποφάσεων από τη Γενική Συνέλευση, τακτική ή έκτακτη, για όλα ή ορισμένα θέματα, ορίζοντας ημέρα συνέχισης της συνεδρίασης αυτή που ορίζεται στην αίτηση των μετόχων, η οποία όμως δεν μπορεί να απέχει περισσότερο από είκοσι (20) ημέρες από τη χρονολογία της αναβολής. Η ύστερα από αναβολή Γενική Συνέλευση αποτελεί συνέχιση της προηγούμενης και δεν απαιτείται η επανάληψη των διατυπώσεων δημοσίευσης της πρόσκλησης των μετόχων. Στη συνέλευση αυτή μπορούν να συμμετέχουν και νέοι μέτοχοι, τηρουμένων των σχετικών διατυπώσεων συμμετοχής και εφαρμοζόμενων των διατάξεων της παραγράφου 6 του άρθρου 124 του Ν. 4548/2018.

Μετά από αίτηση οποιουδήποτε Μετόχου, που υποβάλλεται στην Εταιρεία πέντε (5) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να παρέχει στη Γενική Συνέλευση τις αιτούμενες συγκεκριμένες πληροφορίες για τις υποθέσεις της Εταιρείας, στο μέτρο που αυτές είναι σχετικές με τα θέματα της ημερήσιας διάταξης. Υποχρέωση παροχής πληροφοριών δεν υφίσταται όταν οι σχετικές πληροφορίες διατίθενται ήδη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, ιδίως με τη μορφή ερωτήσεων και απαντήσεων. Επίσης, με αίτηση Μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1 /20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να ανακοινώνει στη Γενική Συνέλευση, εφόσον είναι τακτική, τα ποσά που, κατά την τελευταία διετία, καταβλήθηκαν σε κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου ή τους διευθυντές της Εταιρείας, καθώς και κάθε παροχή προς τα πρόσωπα αυτά από οποιαδήποτε αιτία ή σύμβαση της Εταιρείας με αυτούς. Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις, το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αρνηθεί την παροχή των πληροφοριών για αποχρώντα ουσιώδη λόγο, ο οποίος αναγράφεται στα πρακτικά. Τέτοιος λόγος μπορεί να είναι, κατά τις περιστάσεις, η εκπροσώπηση των αιτούντων μετόχων στο Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τα άρθρα 79 ή 80 του Ν. 4548/2018. Στις περιπτώσεις της παρούσας παραγράφου, το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να απαντήσει ενιαία σε αιτήσεις μετόχων με το ίδιο περιεχόμενο.

Μετά από αίτηση Μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα δέκατο (1/10) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, η οποία υποβάλλεται στην Εταιρεία πέντε (5) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να παρέχει στη Γενική Συνέλευση πληροφορίες για την πορεία των εταιρικών υποθέσεων και την περιουσιακή κατάσταση της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αρνηθεί την παροχή των πληροφοριών για αποχρώντα ουσιώδη λόγο, ο οποίος αναγράφεται στα πρακτικά. Τέτοιος λόγος μπορεί να είναι,

κατά τις περιστάσεις, η εκπροσώπηση των αιτούντων Μετόχων στο Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τα άρθρα 79 ή 80 του Ν. 4548/2018, εφόσον τα αντίστοιχα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου έχουν λάβει τη σχετική πληροφόρηση κατά τρόπο επαρκή.

Στις περιπτώσεις των δύο παραπάνω παραγράφων, τυχόν αμφισβήτηση ως προς το βάσιμο ή μη της αιτιολογίας άρνησης εκ μέρους του Διοικητικού Συμβουλίου παροχής των πληροφοριών, επιλύεται από το δικαστήριο με απόφασή του, που εκδίδεται κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Με την ίδια απόφαση το δικαστήριο υποχρεώνει και την Εταιρεία να παράσχει τις πληροφορίες που αρνήθηκε. Η απόφαση δεν προσβάλλεται με ένδικα μέσα.

Αιτήσεις Μετόχων εκπροσωπούμενων το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, η ψηφοφορία σε κάποιο θέμα ή θέματα της ημερήσιας διατάξεως Γενικής Συνέλευσης ενεργείται με φανερή ψηφοφορία.

Σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις, οι αιτούντες Μέτοχοι οφείλουν να αποδεικνύουν τη μετοχική τους ιδιότητα και, εκτός από την περίπτωση άσκησης ατομικού δικαιώματος ως ανωτέρω, τον αριθμό των μετοχών που κατέχουν κατά την άσκηση του σχετικού δικαιώματος. Η απόδειξη της ιδιότητας του Μετόχου μπορεί να γίνεται με κάθε νόμιμο μέσο και πάντως βάσει ενημέρωσης που λαμβάνει η Εταιρεία από τα αρχεία του Σ.Α.Τ. Τα ως άνω δικαιώματα μειοψηφίας μπορούν να ασκηθούν και από ενώσεις μετόχων, σύμφωνα με το άρθρο 144 του Ν. 4548/2018, στο όνομά τους αλλά για λογαριασμό των μελών τους, αν τα μέλη τους έχουν τον εκάστοτε απαιτούμενο για την άσκηση των δικαιωμάτων αριθμό μετοχών. Ως δικαίωμα μειοψηφίας, κατά την έννοια του άρθρου 144 του Ν. 4548/2018, δε θεωρείται το δικαίωμα που μπορεί να ασκηθεί από κάθε Μέτοχο. Η ένωση πρέπει να έχει γνωστοποιήσει την έγκυρη σύσταση και το Καταστατικό της στην Εταιρεία της οποίας μέτοχοι είναι τα μέλη της, ένα μήνα πριν από την άσκηση των παραπάνω δικαιωμάτων. Στη δήλωση άσκησης του δικαιώματος πρέπει να αναφέρονται τα ονόματα των Μετόχων, για λογαριασμό των οποίων ασκείται το δικαίωμα.

Μέτοχοι που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου έχουν δικαίωμα να ζητήσουν τον έλεγχο της Εταιρείας από το δικαστήριο, που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας διαδικασίας. Ο έλεγχος διατάσσεται εάν πιθανολογούνται πράξεις που παραβιάζουν διατάξεις νόμων ή του Καταστατικού ή των αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας. Σε κάθε περίπτωση, η αίτηση ελέγχου πρέπει να υποβάλλεται εντός τριών (3) ετών από την έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης, εντός της οποίας τελέστηκαν οι καταγγελλόμενες πράξεις.

Μέτοχοι που εκπροσωπούν το ένα πέμπτο (1/5) του καταβεβλημένου κεφαλαίου της Εταιρείας έχουν δικαίωμα να ζητήσουν έλεγχο της Εταιρείας από το δικαστήριο, που δικάζει με τη διαδικασία της εκούσιας διαδικασίας, αν από την όλη πορεία αυτής, αλλά και με βάση συγκεκριμένες ενδείξεις, καθίσταται πιστευτό ότι η διοίκηση των εταιρικών υποθέσεων δεν ασκείται όπως επιβάλλει η χρηστή και συνετή διαχείριση.

Οι αιτούντες τον έλεγχο μέτοχοι οφείλουν να αποδείξουν στο δικαστήριο τη μετοχική τους ιδιότητα και ότι κατέχουν τις μετοχές που τους δίνουν το δικαίωμα να ζητήσουν τον έλεγχο της Εταιρείας.

#### **4.6.3 Φορολογία**

Η παρακάτω ανάλυση αποτελεί σύνοψη των φορολογικών επιπτώσεων που μπορεί να επέλθουν κατά την αγορά, κατοχή και πώληση των Κοινών Μετοχών Α.Ε.Ε.Α.Π. από πλευράς Ελληνικού φορολογικού δικαίου. Η σύνοψη βασίζεται στις διατάξεις του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (Ν.4172/2013) και του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π. όπως ισχύουν, καθώς και των σχετικών Αποφάσεων και ερμηνευτικών Εγκυκλίων και Οδηγιών του Υπουργείου Οικονομικών και της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (εφεξής «η Διοίκηση»).

*Οι πιθανοί αγοραστές ή κάτοχοι μετοχών της Εταιρείας θα πρέπει να συμβουλευόνται τους δικούς τους φορολογικούς συμβούλους σχετικά με τις ελληνικές ή λοιπές φορολογικές επιπτώσεις που μπορεί να προκύψουν από την αγορά, κατοχή και πώληση μετοχών της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη κάθε φορά τις ιδιαίτερες συνθήκες.*

- **Φορολόγηση μερισμάτων**

Δεν επιβάλλεται παρακράτηση φόρου στα μερίσματα που διανέμονται από Α.Ε.Ε.Α.Π. σύμφωνα με το Νόμο περί Α.Ε.Ε.Α.Π.. Περαιτέρω, οι μέτοχοι των Α.Ε.Ε.Α.Π. (είτε φυσικά είτε νομικά πρόσωπα ή οντότητες) δεν υπάγονται σε ελληνικό φόρο εισοδήματος για τα μερίσματα που εισπράττουν. Οι μέτοχοι-φυσικά πρόσωπα υπόκεινται, όμως, στην ειδική εισφορά αλληλεγγύης (του άρθρου 43Α του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος) σύμφωνα με τις σχετικές οδηγίες της Διοίκησης, με την επιφύλαξη της ενδεχόμενης εφαρμογής των διατάξεων μίας εκ των Συμβάσεων Αποφυγής Διπλής Φορολογίας για το Εισόδημα και το Κεφάλαιο που έχει υπογράψει η Ελλάδα, εφόσον ο μέτοχος-φυσικό πρόσωπο είναι φορολογικός κάτοικος χώρας με την οποία η Ελλάδα έχει συνάψει σχετική σύμβαση.

- **Φορολόγηση κερδών από υπεραξία κεφαλαίου από την πώληση μετοχών**

Τα φυσικά πρόσωπα που συμμετέχουν με ποσοστό μέχρι 0,5% στο μετοχικό κεφάλαιο μίας Α.Ε.Α.Π., οι μετοχές της οποίας είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών, δεν υπόκεινται σε ελληνικό φόρο εισοδήματος για την υπεραξία που αποκτούν από τη μεταβίβαση των μετοχών της εν λόγω Α.Ε.Α.Π., ανεξάρτητα αν είναι φορολογικοί κάτοικοι ημεδαπής ή αλλοδαπής. Η υπεραξία αυτή υπόκειται στην ειδική εισφορά αλληλεγγύης (του άρθρου 43Α του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος), με την επιφύλαξη της ενδεχόμενης εφαρμογής των διατάξεων μίας εκ των Συμβάσεων Αποφυγής Διπλής Φορολογίας για το Εισόδημα και το Κεφάλαιο που έχει υπογράψει η Ελλάδα, εφόσον ο μέτοχος-φυσικό πρόσωπο είναι φορολογικός κάτοικος χώρας με την οποία η Ελλάδα έχει συνάψει σχετική σύμβαση.

Τα φυσικά πρόσωπα που συμμετέχουν με ποσοστό τουλάχιστον 0,5% στο μετοχικό κεφάλαιο μίας Α.Ε.Α.Π. οι μετοχές της οποίας είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών, υπόκεινται σε ελληνικό φόρο εισοδήματος με πάγιο συντελεστή 15% για την υπεραξία που αποκτούν από τη μεταβίβαση των μετοχών της εν λόγω Α.Ε.Α.Π., καθώς και σε ειδική εισφορά αλληλεγγύης, εφόσον είναι φορολογικοί κάτοικοι ημεδαπής ή φορολογικοί κάτοικοι χώρας με την οποία η Ελλάδα δεν έχει συνάψει Σύμβαση Αποφυγής Διπλής Φορολογίας για το Εισόδημα και το Κεφάλαιο. Εάν το εν λόγω φυσικό πρόσωπο είναι φορολογικός κάτοικος χώρας με την οποία η Ελλάδα έχει συνάψει Σύμβαση Αποφυγής Διπλής Φορολογίας για το Εισόδημα και το Κεφάλαιο, τότε η εν λόγω υπεραξία απαλλάσσεται της φορολογίας εισοδήματος, υπό την προϋπόθεση ότι υποβάλλει στη Φορολογική Διοίκηση δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη φορολογική του κατοικία. Επίσης, το φυσικό πρόσωπο-φορολογικός κάτοικος χώρας με την οποία η Ελλάδα έχει συνάψει Σύμβαση Αποφυγής Διπλής Φορολογίας για το Εισόδημα και το Κεφάλαιο ενδέχεται να μην υπάγεται σε ειδική εισφορά αλληλεγγύης για την εν λόγω υπεραξία, βάσει των διατάξεων της οικείας Σύμβασης.

Η υπεραξία από μεταβίβαση μετοχών Α.Ε.Ε.Α.Π. από νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες που είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδας ή αλλοδαπής με μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα, με την οποία αυτά τα κέρδη ουσιαστικά συνδέονται, υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος με συντελεστή 28% (για το φορολογικό έτος 2019). Η υπεραξία από μεταβίβαση μετοχών Α.Ε.Ε.Α.Π. από νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες που είναι φορολογικοί κάτοικοι αλλοδαπής χωρίς μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος.

- **Φόρος συναλλαγής για πωλήσεις μετοχών στο Χ.Α.**

Φόρος συναλλαγής επιβάλλεται επί της πώλησης μετοχών εισηγμένων στο Χ.Α όπως οι Μετοχές, ανεξάρτητα από το αν η σχετική συναλλαγή διενεργείται εντός ή εκτός του τόπου διαπραγμάτευσης. Αυτός ο φόρος επιβάλλεται σε ποσοστό 0,2% της τιμής μεταβίβασης μετοχής και βαρύνει ως υποχρέωση τον πωλητή, είτε είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ανεξαρτήτως φορολογικής κατοικίας και ανεξάρτητα από οποιεσδήποτε ισχύουσες φορολογικές απαλλαγές.

- **Τέλη Χαρτοσήμου**

Η έκδοση και μεταβίβαση των Μετοχών καθώς επίσης και η διανομή μερισμάτων απαλλάσσεται των τελών χαρτοσήμου στην Ελλάδα.

- **Φορολόγηση συναλλαγών δανεισμού μετοχών που διεξάγεται εξω-χρηματιστηριακά**

Το άρθρο 4(4) του Ν.4038/2012 επιβάλλει φόρο συναλλαγής ύψους 0,2% σε συναλλαγές δανεισμού μετοχών που διεξάγονται εξω-χρηματιστηριακά, εάν αυτές οι μετοχές είναι εισηγμένες στο Χ.Α., ενώ η συγκεκριμένη σύμβαση απαλλάσσεται του τέλους χαρτοσήμου. Ο φόρος του 0,2% υπολογίζεται επί της εμπορικής αξίας των μετοχών που δανείστηκαν και βαρύνει ως υποχρέωση το δανειστή, φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ανεξαρτήτως της ιθαγένειας ή της φορολογικής του κατοικίας ή έδρας και της απαλλαγής του από οποιονδήποτε άλλο φόρο ή ποσό που ορίζεται από άλλους νόμους.

- **Ισχύουσες διατάξεις φορολογικής κατοικίας υπό τον ΚΦΕ**

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ΚΦΕ, ένα φυσικό πρόσωπο θεωρείται φορολογικός κάτοικος Ελλάδας, εάν πληρούται μία από τις ακόλουθες προϋποθέσεις :Εάν έχει στην Ελλάδα τη μόνιμη ή κύρια κατοικία του ή τη συνήθη διαμονή του ή το κέντρο των ζωτικών του συμφερόντων, ήτοι τους προσωπικούς, οικονομικούς και κοινωνικούς δεσμούς του, ή εάν είναι προξενικός, διπλωματικός ή δημόσιος λειτουργός παρόμοιου καθεστώτος ή δημόσιος υπάλληλος που έχει την ελληνική ιθαγένεια και υπηρετεί στην αλλοδαπή. Ένα φυσικό πρόσωπο που βρίσκεται στην Ελλάδα συνεχώς για χρονικό διάστημα που υπερβαίνει τις εκατόν ογδόντα τρεις (183) ημέρες, συμπεριλαμβανομένων και σύντομων διαστημάτων παραμονής στο εξωτερικό, είναι φορολογικός κάτοικος Ελλάδος από την πρώτη ημέρα παρουσίας του στην Ελλάδα. Η προηγούμενη περίπτωση δεν εφαρμόζεται στην περίπτωση φυσικών προσώπων που βρίσκονται στην Ελλάδα αποκλειστικά για τουριστικούς, ιατρικούς, θεραπευτικούς ή παρόμοιους ιδιωτικούς σκοπούς και η παραμονή τους δεν υπερβαίνει τις τριακόσιες εξήντα πέντε (365) ημέρες, συμπεριλαμβανομένων και σύντομων διαστημάτων παραμονής στο εξωτερικό. Το κριτήριο της παραγράφου αυτής δεν αποκλείει την εφαρμογή των προαναφερθεισών προϋποθέσεων..

Ένα νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα θεωρείται φορολογικός κάτοικος Ελλάδος εάν πληρούται μια από τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- Εάν συστάθηκε ή ιδρύθηκε, σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο,
- Εάν έχει την καταστατική έδρα του στην Ελλάδα ή
- Εάν ο τόπος άσκησης πραγματικής διοίκησης είναι στην Ελλάδα οποιαδήποτε περίοδο στη διάρκεια του φορολογικού έτους.

Οι εταιρείες που έχουν ιδρυθεί και λειτουργούν σύμφωνα με το Ν.27/1975 (σχετικά με τη φορολόγηση των πλοίων) και το Ν.2687/1953 (σχετικά με τις επενδύσεις και την προστασία αλλοδαπού κεφαλαίου) απαλλάσσονται ρητά από την εφαρμογή των ως άνω διατάξεων περί φορολογικής κατοικίας.

- **Φόρος κληρονομίας**

Ο, φόρος κληρονομίας σε μετοχές εταιρειών με έδρα την Ελλάδα επιβάλλεται στην Ελλάδα με βάση ένα προοδευτικό σύστημα (κλίμακας φορολόγησης) το οποίο εξαρτάται από το βαθμό της συγγένειας μεταξύ του κληρονομούμενου και του δικαιούχου της κληρονομίας. Η φορολογική βάση για μετοχές εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά προβλέπεται ειδικά από το Ν.2961/2001, όπως ισχύει.

- **Φόρος δωρεών**

Παρόμοιο σύστημα προοδευτικής φορολόγησης εφαρμόζεται και στη δωρεά εισηγμένων μετοχών (όπως οι μετοχές της Εταιρείας).

## **4.7 Διαδικασία Άσκησης Δικαιωμάτων Προτίμησης και Δικαιωμάτων Προεγγραφής**

### **4.7.1 Αποκοπή Δικαιώματος**

Η ημερομηνία αποκοπής του δικαιώματος θα ανακοινωθεί από την Εταιρεία στο επενδυτικό κοινό σύμφωνα με τον Κανονισμό του Χ.Α.

#### 4.7.2 Διαδικασία άσκησης Δικαιωμάτων Προτίμησης

Σύμφωνα με την από 06.09.2019 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας και την από 12.11.2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, η χρονική περίοδος άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης θα διαρκέσει δεκαπέντε (15) ημέρες. Η διάρκεια της προθεσμίας καταβολής του ποσού της Αύξησης θα ταυτίζεται με την ημερομηνία λήξης της περιόδου άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης.

Σε κάθε περίπτωση, η προθεσμία για την καταβολή του ποσού της Αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου δεν θα υπερβαίνει τους τέσσερις (4) μήνες, αρχόμενη από την ημερομηνία καθορισμού της τιμής διάθεσης από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Το σύνολο των νέων Κοινών Μετοχών θα διατεθεί με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων. Δικαιούχοι των δικαιωμάτων προτίμησης είναι (α) οι Μέτοχοι, οι οποίοι θα είναι εγγεγραμμένοι στα αρχεία του Συστήματος Άυλων Τίτλων, μία (1) εργάσιμη ημέρα μετά την ημερομηνία αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης, όπως αυτή θα καθοριστεί και ανακοινωθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας (κατ' άρθρο 5.2. του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, όπως σήμερα ισχύει), εφόσον διατηρούν τα δικαιώματα αυτά κατά το χρόνο άσκησής τους και (β) όσοι αποκτήσουν δικαιώματα προτίμησης κατά την περίοδο διαπραγμάτευσης των εν λόγω δικαιωμάτων στο Χ.Α..

Σύμφωνα με την απόφαση της από 06.09.2019 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης, κλασματικές μετοχές δεν θα εκδοθούν. Για το λόγο αυτό, συστήνεται στους κ. Μετόχους όπως συγκεντρώσουν μέσω του Χ.Α. αριθμό μετοχών ή δικαιωμάτων προτίμησης που κατά την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης να παράγουν ακέραιο αριθμό Νέων Μετοχών.

Ο μέγιστος αριθμός Νέων Μετοχών για τις οποίες μπορεί να εγγραφεί ένας κάτοχος δικαιωμάτων προτίμησης είναι άμεση συνάρτηση του αριθμού των δικαιωμάτων προτίμησης που κατέχει.

Η έναρξη διαπραγμάτευσης και άσκησης του δικαιώματος προτίμησης θα πραγματοποιηθεί κατά τα προβλεπόμενα από τον Κανονισμό του Χ.Α. μέσα σε οκτώ (8) εργάσιμες ημέρες από την ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων (record date). Η ακριβής ημερομηνία έναρξης και λήξης της περιόδου άσκησης του δικαιώματος προτίμησης θα δημοσιευτεί από την Εταιρεία στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών του Χ.Α., στις ιστοσελίδες του Χ.Α. και της Εταιρείας. Τα δικαιώματα προτίμησης είναι μεταβιβάσιμα και θα διαπραγματεύονται στο Χ.Α. από την ημερομηνία έναρξης της περιόδου άσκησης μέχρι και τρεις (3) εργάσιμες ημέρες πριν από τη λήξη της περιόδου άσκησής τους.

Τα δικαιώματα προτίμησης θα ασκηθούν κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες, καθόλη τη διάρκεια της περιόδου άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης, είτε μέσω των χειριστών των λογαριασμών αξιών των Μετόχων (Χρηματιστηριακή Εταιρεία ή Θεματοφυλακή Τραπέζης), είτε απευθείας στα καταστήματα της Alpha Bank (για τους Μετόχους που δεν επιθυμούν να τα ασκήσουν μέσω των χειριστών τους).

Οι Μέτοχοι που επιθυμούν να ασκήσουν τα δικαιώματά τους μέσω των χειριστών τους θα αιτούνται την άσκηση των δικαιωμάτων τους από το χειριστή τους.

Για την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης μέσω της Alpha Bank, οι κάτοχοι δικαιωμάτων προτίμησης θα τα ασκούν, με την προσκόμιση της σχετικής Βεβαίωσης Δέσμευσης Δικαιωμάτων της «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΑΠΟΘΕΤΗΡΙΟ ΤΙΤΛΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (ΕΛ.Κ.Α.Τ.) και την ταυτόχρονη καταβολή του αντιτίμου των Νέων Μετοχών που αντιστοιχούν στο ασκούμενο δικαίωμα προτίμησης.

Ειδικότερα, για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης στα καταστήματα της Alpha Bank οι κάτοχοί τους θα πρέπει να ακολουθήσουν την εξής διαδικασία:

α) Να προσκομίσουν την αστυνομική τους ταυτότητα, τον αριθμό του φορολογικού τους μητρώου, την εκτύπωση των στοιχείων Σ.Α.Τ. καθώς και τη σχετική Βεβαίωση Δέσμευσης Δικαιωμάτων για άσκηση δικαιώματος προτίμησης, την οποία θα πρέπει να αναζητήσουν από το χειριστή του λογαριασμού τους.

β) Να δηλώσουν κατά την άσκηση των δικαιωμάτων τους τον αριθμό μερίδας επενδυτή Σ.Α.Τ., τον αριθμό λογαριασμού αξιών στο Σ.Α.Τ. και τον εξουσιοδοτημένο χειριστή του λογαριασμού αξιών τους στον οποίο επιθυμούν να καταχωρηθούν οι Νέες Μετοχές που αντιστοιχούν στο ασκούμενο δικαίωμα προτίμησης.

γ) Να καταβάλουν, σε ειδικό τραπεζικό λογαριασμό που έχει ανοιχτεί για την Αύξηση, το συνολικό αντίτιμο των Νέων Μετοχών που αντιστοιχούν στο ασκούμενο δικαίωμα προτίμησής τους.

Η καταβολή του ως άνω ποσού θα γίνεται, είτε με κατάθεση μετρητών στον ειδικό τραπεζικό λογαριασμό που έχει ανοιχτεί ειδικά για την Αύξηση αυτή είτε με χρέωση λογαριασμού καταθέσεων που τυχόν τηρεί ο Μέτοχος στην Alpha Bank κατά ποσό ίσο με το συνολικό αντίτιμο των Νέων Μετοχών που αντιστοιχούν στο ασκούμενο δικαίωμα προτίμησης και εν συνεχεία ισόποση πίστωση του ανωτέρω ειδικού λογαριασμού της Αύξησης.

Μετά την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησής τους, οι εγγραφόμενοι θα λαμβάνουν σχετική απόδειξη, η οποία δεν αποτελεί προσωρινό τίτλο και δεν είναι διαπραγματεύσιμη ή μεταβιβάσιμη.

Τα δικαιώματα προτίμησης, τα οποία δεν θα ασκηθούν μέχρι τη λήξη της προθεσμίας των εγγραφών, αποσβένονται και παύουν να ισχύουν αυτοδικαίως.

Οι επενδυτές που ασκούν δικαιώματα προτίμησης δεν επιβαρύνονται με κόστη εκκαθάρισης και πίστωσης των Νέων Μετοχών τους και με οποιοδήποτε άλλο κόστος. Για την αγορά δικαιωμάτων προτίμησης ο αγοραστής επιβαρύνεται με τα προβλεπόμενα έξοδα που έχει συμφωνήσει με την Α.Ε.Π.Ε.Υ. ή Τράπεζα που συνεργάζεται για την ως άνω αγορά καθώς και με τις χρεώσεις (μεταβιβαστικά) που ισχύουν από την ΕΛ.Κ.Α.Τ.

Οι Νέες Μετοχές, θα αποδοθούν στους δικαιούχους σε άυλη μορφή με πίστωση στη Μεριδα και στο Λογαριασμό Αξιών στο Σ.Α.Τ., που έχει δηλωθεί από τους δικαιούχους.

#### **4.7.3 Δικαίωμα Προεγγραφής**

Δικαίωμα προεγγραφής έχουν οι υφιστάμενοι Μέτοχοι και τα πρόσωπα που θα αποκτήσουν δικαιώματα προτίμησης κατά τη διαπραγμάτευσή τους στο Χ.Α., σύμφωνα με τα οριζόμενα στην Ενότητα 4.4 «Όροι Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου», εφόσον θα ασκήσουν πλήρως ή μερικώς το δικαίωμα προτίμησής τους. Κάθε δικαιούχος δικαιώματος προεγγραφής, δύναται να ασκήσει το δικαίωμα προεγγραφής για την απόκτηση επιπλέον αριθμού αδιάθετων Νέων Μετοχών στην Τιμή Διάθεσης χωρίς όριο.

Το Δικαίωμα Προεγγραφής θα ασκείται ταυτοχρόνως με την άσκηση του Δικαιώματος Προτίμησης σε όλη τη διάρκεια της προθεσμίας άσκησης των Δικαιωμάτων Προτίμησης κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες στην Alpha Bank, είτε μέσω των χειριστών των λογαριασμών χρεογράφων των κατόχων δικαιώματος προεγγραφής (Χρηματιστηριακή Εταιρεία ή Θεματοφυλακή Τραπέζης) είτε απευθείας στα καταστήματα της (για τους δικαιούχους να ασκήσουν το δικαίωμα προεγγραφής που δεν επιθυμούν να τα ασκήσουν μέσω των χειριστών τους).

Οι δικαιούχοι, μετά την πλήρη ή μερική άσκηση των Δικαιωμάτων Προτίμησής τους, θα μπορούν να ασκήσουν το Δικαίωμα Προεγγραφής επί τυχόν αδιάθετων Νέων Μετοχών, με την υπογραφή έγγραφης δήλωσης στα καταστήματα της Alpha Bank όπου θα αναφέρονται ο αριθμός και η αξία των Νέων Μετοχών που επιθυμούν να αποκτήσουν. Η άσκηση του δικαιώματος προεγγραφής θα πραγματοποιείται με δέσμευση λογαριασμού καταθέσεων που ο δικαιούχος τηρεί ή θα ανοίξει στην Alpha Bank, κατά ποσό ίσο με την αξία των Νέων Μετοχών για τις οποίες ασκεί το δικαίωμα προεγγραφής. Η Alpha Bank κατά την ημέρα της ολικής ή μερικής ικανοποίησης του ασκηθέντος δικαιώματος προεγγραφής του δικαιούχου, θα προβεί στη χρέωση του λογαριασμού αυτού κατά ποσό ίσο με τη συνολική τιμή διαθέσεως των Νέων Μετοχών που θα διατεθούν τελικώς στον προεγγραφέντα και εν συνεχεία στην πίστωση του ειδικού λογαριασμού της αύξησης.

Οι δικαιούχοι που επιθυμούν να ασκήσουν το Δικαίωμα Προεγγραφής τους μέσω των χειριστών τους θα υποβάλουν τη σχετική αίτηση μέσω των χειριστών τους. Οι χειριστές θα πρέπει να εξουσιοδοτηθούν από τους δικαιούχους και να προβούν σε αντίστοιχες με τις παραπάνω ενέργειες για την προσήκουσα άσκηση του Δικαιώματος Προεγγραφής των πελατών τους.

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με την απόφαση της από 06.09.2019 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης, κλασματικές μετοχές δεν θα εκδοθούν.

Μετά την άσκηση των δικαιωμάτων προεγγραφής, οι ασκούντες τέτοια δικαιώματα θα λαμβάνουν σχετική απόδειξη, η οποία δεν αποτελεί προσωρινό τίτλο και δεν είναι διαπραγματεύσιμη.

Οι ασκήσαντες το δικαίωμα προεγγραφής θα ικανοποιηθούν μόνο εάν προκύψουν αδιάθετες Νέες Μετοχές.

Εάν διαπιστωθούν περισσότερες της μίας προεγγραφής των ιδίων φυσικών ή νομικών προσώπων με βάση στοιχεία Σ.Α.Τ., το σύνολο των εν λόγω προεγγραφών θα αντιμετωπίζεται ως ενιαία προεγγραφή.

Εάν ο αριθμός των αδιάθετων Νέων Μετοχών είναι μεγαλύτερος από τον αριθμό των μετοχών που ζητήθηκαν μέσω προεγγραφών, οι προεγγραφές θα ικανοποιηθούν στο σύνολό τους. Εάν ο αριθμός των αδιάθετων Νέων Μετοχών δεν επαρκεί για την πλήρη ικανοποίηση της ζήτησης από τους δικαιούχους, τότε αυτοί θα ικανοποιηθούν αναλογικά με βάση τον αριθμό των αδιάθετων μετοχών που θα έχουν ζητήσει σε σχέση με το σύνολο των προεγγραφών και μέχρι την πλήρη εξάντληση της ζήτησης.

Τα τυχόν καταβληθέντα ποσά που δεν θα χρησιμοποιηθούν για την απόκτηση αδιάθετων Νέων Μετοχών θα επιστραφούν άτοκα στους ασκήσαντες Δικαίωμα Προεγγραφής.

#### 4.7.4 Ιδιωτική Τοποθέτηση

Σύμφωνα με την από 12.11.2019 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, σε περίπτωση ύπαρξης αδιάθετων Νέων Μετοχών, παρά την άσκηση ή την απόσβεση των δικαιωμάτων προτίμησης και την ολοκλήρωση της ανωτέρω διαδικασίας της προεγγραφής, θα διαθέσει τις αδιάθετες Νέες Μετοχές μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης (private placement) σε τρίτους επενδυτές υπό όρους ώστε να μη συνιστά δημόσια προσφορά κινητών αξιών υπό την έννοια του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει

Ειδικότερα, η Εταιρεία θα αναθέσει στους Συντονιστές Κυρίου Αναδόχου, και τους Αναδόχους να διαθέσουν μέσω Ιδιωτικής Τοποθέτησης τυχόν αδιάθετες νέες μετοχές, μετά την άσκηση των Δικαιωμάτων προτίμησης και των Δικαιωμάτων Προεγγραφών.

Σημειώνεται ότι οι Ανάδοχοι δεν θα αναλάβουν την υποχρέωση να αγοράσουν/καλύψουν τυχόν μη διατεθείσες μετοχές, ούτε εγγυώνται την κάλυψη αυτών.

Διευκρινίζεται ότι σύμφωνα με το νόμο, η τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών στους συμμετέχοντες στην Ιδιωτική Τοποθέτηση θα είναι κατ' ελάχιστον ίση με την Τιμή Διάθεσης.

Προϋποθέσεις συμμετοχής στην Ιδιωτική Τοποθέτηση είναι οι ακόλουθες:

- όσον αφορά τους ειδικούς επενδυτές, όπως αυτοί ορίζονται στον Κανονισμό (ΕΕ) 1129/2017, ως ισχύει, δεν υφίσταται όριο ελάχιστης συμμετοχής σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 4 (α) του ανωτέρω Κανονισμού ,
- όσον αφορά τους λοιπούς μη ειδικούς επενδυτές υφίσταται ελάχιστο όριο συμμετοχής ύψους €100.000 σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 4 (δ) του Κανονισμού (ΕΕ) 1129/2017.

Οι ανωτέρω επενδυτές που επιθυμούν να συμμετάσχουν στην Ιδιωτική Τοποθέτηση οφείλουν να εκφράσουν εγγράφως το ανέκκλητο ενδιαφέρον τους υποβάλλοντας στους Αναδόχους, σχετική ενυπόγραφη επιστολή απευθυνόμενη προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Οι επενδυτές στην επιστολή την οποία θα απευθύνουν στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, πρέπει να αναγράφουν ολογράφως τον αριθμό των αδιάθετων μετοχών και το ποσό που επιθυμούν να επενδύσουν, ονοματεπώνυμο / επωνυμία, τον αριθμό του φορολογικού τους μητρώου, κινητό τηλέφωνο επικοινωνίας, e-mail, καθώς και εκτύπωση των στοιχείων Σ.Α.Τ. (που περιλαμβάνει αριθμό μερίδας επενδυτή Σ.Α.Τ., αριθμό λογαριασμού αξιών στο Σ.Α.Τ. και το χειριστή του λογαριασμού αξιών τους στον οποίο επιθυμούν να καταχωρηθούν οι μετοχές τους).

Σύμφωνα με το άρθρο 26 παρ. 4 του Ν. 4548/2018 το αν και κατά πόσο θα ικανοποιηθεί η ζήτηση του κάθε επενδυτή, όπως αυτή θα έχει εκδηλωθεί στην Ιδιωτική Τοποθέτηση, έγκειται στη διακριτική και απόλυτη ευχέρεια του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Δεν υφίσταται καμία υποχρέωση αναλογικής κατανομής αδιάθετων μετοχών, βάσει της ζήτησης.

Η Ιδιωτική Τοποθέτηση θα πραγματοποιηθεί την επόμενη εργάσιμη ημέρα μετά την λήξη της περιόδου άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης, και θα ολοκληρωθεί εντός δύο (2) ημερών.

Αμέσως μετά τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, οι Ανάδοχοι θα ενημερώσουν τους επενδυτές, που συμμετείχαν στην Ιδιωτική Τοποθέτηση, να καταθέσουν εντός της επόμενης εργάσιμης ημέρας στον ειδικό λογαριασμό της Αύξησης το ποσό που αντιστοιχεί στις μετοχές που θα τους κατανεμηθούν.

Εάν μετά τη διαδικασία της Ιδιωτικής Τοποθέτησης εξακολουθούν να παραμένουν αδιάθετες μετοχές, το Διοικητικό Συμβούλιο θα τις διαθέσει κατά την κρίση του σύμφωνα με το άρθρο 26 παρ. 4 του Ν.4548/2018, άλλως το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα αυξηθεί μόνον κατά το ποσό της τελικής κάλυψης σύμφωνα με το άρθρο 28 παρ. 2 του Ν. 4548/2018, ως ισχύει (δυνατότητα μερικής κάλυψης).

Τα Διοικητικό Συμβούλιο θα μεριμνήσει για την πιστοποίηση καταβολής του ποσού της Αύξησης δυνάμει σχετικής έκθεσης ορκωτού ελεγκτή λογιστή ή ελεγκτικής εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 20 του Ν. 4548/2018.

Η Εταιρεία θα εκδώσει ανακοίνωση για την κάλυψη της Αύξησης και τη διάθεση τυχόν αδιάθετων Νέων Μετοχών μέσω του Ηλεκτρονικού Δελτίου Τιμών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

#### 4.7.5 Δυνατότητα Υπαναχώρησης

Σε περίπτωση δημοσίευσης συμπληρώματος Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με το άρθρο 21 του ν. 1129/2017 και το άρθρο 16 του ν.3401/2005 (κατά την έκταση που ισχύει μετά την έναρξη ισχύος του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129), επενδυτές που έχουν εγγραφεί για την απόκτηση Νέων Μετοχών δύνανται να υπαναχωρήσουν από την εγγραφή τους το αργότερο εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών από τη δημοσίευση του συμπληρώματος.

### 4.8 Μείωση της Συμμετοχής των Μετόχων

#### 4.8.1 Σενάρια Διασποράς

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας, σύμφωνα με το μετοχολόγιο της 15.11.2019 καθώς και μετά την ολοκλήρωση της παρούσας αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, με τις εξής παραδοχές:

(α) η Αύξηση θα καλυφθεί πλήρως, και

(β) οι υφιστάμενοι Μέτοχοι θα συμμετάσχουν κατά το ποσό που δήλωσαν στην Έκτακτη Γενική Συνέλευση (βλ. Ενότητα 4.5 «Δηλώσεις Κύριων Μετόχων και μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων»), και

(γ) κανένας εκ των Νέων Μετόχων δεν θα αποκτήσει ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Σενάριο : Συμμετοχή των υφιστάμενων Μετόχων βάσει δεσμεύσεων				
Μέτοχος	Πριν την Αύξηση (μετοχολόγιο της 15.11.2019)		Μετά την Αύξηση	
	Αριθμός Κοινών Μετοχών	% Συμμετοχής	Αριθμός Κοινών Μετοχών	% Συμμετοχής
Θεόδωρος Φέσσας	6.299.233	52,84	13.442.090	37,58
Ευτυχία Κουτσουρέλη	3.157.547	26,49	5.538.499	15,49
Λοιποί Μέτοχοι (<5%)	2.464.751	20,67	16.784.003	46,93
<b>Σύνολο</b>	<b>11.921.531</b>	<b>100,00</b>	<b>35.764.593</b>	<b>100,00</b>

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή

Σημειώνεται ότι ένα (1) δικαίωμα ψήφου αντιστοιχεί σε μία (1) μετοχή της Εταιρείας. Σημειώνεται επίσης, ότι τα παραπάνω σενάρια είναι υποθετικά και βασίζονται σε παραδοχές που ενδεχομένως να μην επαληθευτούν.



#### **4.8.2 Εσωτερική Λογιστική Αξία ανά μετοχή προς Τιμή Διάθεσης**

Κατά την 30.06.2019, η Εσωτερική Λογιστική Αξία (ή Καθαρή Αξία Ενεργητικού) ανά μετοχή ανερχόταν σε €2,62 , ενώ η Τιμή Διάθεσης των Νέων Μετοχών ανέρχεται σε € 2,10 ανά νέα μετοχή.

Ο υπολογισμός της Εσωτερικής Λογιστικής Αξίας ανά μετοχή παρατίθεται στην Ενότητα 3.8.9 «Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης» και προκύπτει από τη δημοσιευμένη ενδιάμεση χρηματοοικονομική πληροφόρηση για το 1<sup>ο</sup> εξάμηνο 2019, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 34 από την Εταιρεία και έχει επισκοπηθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

#### **4.9 Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι, Ανάδοχοι και Σύμβουλος Έκδοσης – Πληροφορίες σχετικά με την Αναδοχή**

Σύμβουλος Έκδοσης είναι η «ALPHA BANK A.E.» (Διεύθυνση: Σταδίου 40, Αθήνα, Τ.Κ. 105 52).

Ο Σύμβουλος Έκδοσης έχει αναλάβει την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών στην Εταιρεία ως προς την εν γένει διαδικασία και διαχείριση της Δημόσιας Προσφοράς και της εισαγωγής των Νέων Μετοχών της Εταιρείας στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α..

Συντονιστές Κύριοι Ανάδοχοι της Δημόσιας Προσφοράς είναι η «ALPHA BANK A.E.» και η «Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.» (Διεύθυνση: Αιόλου 86, Αθήνα, Τ.Κ. 10232).

Επιπλέον, Ανάδοχοι της Προσφοράς είναι η «Παντελάκης Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ.» (Διεύθυνση: Εθνικής Αντιστάσεως αρ. 57α, Χαλάνδρι, Τ.Κ. 15231) και η «EUROXX Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ.» (Παλαιολόγου 7, Χαλάνδρι, 15232, τηλ. 210 6879400) εφεξής από κοινού με τους Συντονιστές Κύριους Ανάδοχους, οι «Ανάδοχοι». Οι Ανάδοχοι θα αναλάβουν τη διάθεση μέσω ιδιωτικής τοποθέτησης τυχόν αδιάθετων Νέων Μετοχών μετά την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης και των προεγγραφών.

Η Εταιρεία θα καταβάλλει σε έκαστο των Αναδόχων για τις υπηρεσίες αναδοχής και διάθεσης αμοιβή, υπολογιζόμενη ως ποσοστό επί των αντληθέντων κεφαλαίων πλην των ποσών που θα καλύψουν οι βασικοί μέτοχοι κ.κ. Θεόδωρος Φέσσας και κα Ευτυχία Κουτσουρέλη ή οι εταιρείες συμφερόντων τους καθώς και οι μέτοχοι Alpha Trust ΑΕΔΑΚ, Alpha Trust Ανδρομέδα ΑΕΕΧ και η εταιρεία Αυγή Α.Ε. Οργμιλ Εκμετάλλευσης Ακινήτων ή συνδεδεμένες εταιρείες με αυτές, βάσει προσυμφωνημένης ποσόστωσης, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στη σύμβαση αναδοχής, η οποία υπεγράφη στις 20.11.2019 μεταξύ της Εταιρείας και των Αναδόχων. Επιπλέον, η Εταιρεία θα καταβάλλει στους Συντονιστές Κύριους Ανάδοχους, κατά τη διακριτική της ευχέρεια, πρόσθετη αμοιβή επιτυχίας ολοκλήρωσης της Αύξησης.

Οι Ανάδοχοι δεν αναλαμβάνουν σε καμία περίπτωση ούτε την υποχρέωση να αγοράσουν/καλύψουν τυχόν μη διατεθείσες μετοχές, ούτε εγγυώνται την κάλυψη αυτών. Όλα τα θέματα σχετικά με την παροχή των υπηρεσιών αναδοχής στην Εταιρεία και συναφή θέματα της διαδικασίας αναδοχής ρυθμίζονται στη σύμβαση αναδοχής μεταξύ Αναδόχων και Εταιρείας.

Επιπρόσθετα, έκαστος των Αναδόχων διατηρεί το δικαίωμα καταγγελίας της σύμβασης αναδοχής έως την Έναρξη Διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών στο Χ.Α., ενδεικτικά μεταξύ άλλων, στις κάτωθι περιπτώσεις, σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους της σύμβασης αναδοχής:

- διακοπής ή αναστολής για σημαντικό χρονικό διάστημα ή περιορισμού στην εν γένει διαπραγμάτευση κινητών αξιών ή/και στην εκκαθάριση των συναλλαγών επί κινητών αξιών διαπραγματευόμενων στο Χ.Α. ή εν γένει διακοπής των συναλλαγών στις διεθνείς κεφαλαιαγορές,
- επέλευσης έκτακτων ή εξαιρετικών γεγονότων, στην Εταιρεία ή γενικότερα στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, οικονομικής ή άλλης φύσεως, συμπεριλαμβανομένης και της απεργίας ή στάσης εργασίας των τραπεζών, που, κατά την εύλογη κρίση των Αναδόχων, μπορούν να επηρεάσουν ουσιαδώς αρνητικά την Αύξησης ή / και την επιτυχία της Αύξησης,
- επέλευσης γεγονότων ανωτέρας βίας, όπως κήρυξη πολέμου, εκδήλωσης τρομοκρατικής ενέργειας ή κατάστασης ανάγκης στην ελληνική επικράτεια, ή στο εξωτερικό,

- αναστολής ή περιορισμού της διαπραγμάτευσης των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α.,
- παραβίασης από την Εταιρεία οποιασδήποτε υποχρέωσης που έχει αναλάβει ή διαβεβαίωσης που έχει παράσχει στο Ενημερωτικό Δελτίο και την παρούσα ή σε περίπτωση που οποιαδήποτε δήλωσή της αποδειχθεί ανακριβής ή αναληθής, ή δεν εκπληρωθεί στο ακέραιο, ή δεν μπορεί να παρασχεθεί στο μέλλον και η οποία ενδέχεται εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζει την Αύξηση ή/και την οικονομική ή/και νομική θέση της Εταιρείας,
- μη έγκρισης της εισαγωγής των Νέων Μετοχών στο Χ.Α., για οποιοδήποτε λόγο,
- επέλευσης κάποιας ουσιωδώς δυσμενούς μεταβολής στην οικονομική κατάσταση, τις δραστηριότητες, τη διοίκηση ή την καθαρή θέση της Εταιρείας
- μη έγκαιρης και πλήρους εκπλήρωσης των ακόλουθων προϋποθέσεων:

α. Οι δηλώσεις, διαβεβαιώσεις και δεσμεύσεις της Εταιρείας είναι ακριβείς και αληθείς κατά την ημέρα υπογραφής της σύμβασης αναδοχής και θα παραμείνουν τέτοιες από την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και καθ' όλο το διάστημα μέχρι την έναρξη διαπραγμάτευσης,

β. Οι Κύριοι Μέτοχοι θα ασκήσουν μερικώς τα Δικαιώματα Προτίμησης στην Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου σύμφωνα με τις δηλώσεις τους και τα προβλεπόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο,

γ. Η Εταιρεία θα έχει εκπληρώσει το σύνολο των υποχρεώσεών της από τη σύμβαση αναδοχής,

δ. Οι Μετοχές της Εταιρείας (εκτός των Νέων Μετοχών) θα είναι εισηγμένες στην Κύρια Αγορά του Χ.Α. και θα αποτελούν αντικείμενο συνεχούς και αδιάλειπτης διαπραγμάτευσης στο Χ.Α. μέχρι την ολοκλήρωση της διαδικασίας της Αύξησης,

ε. Η διαδικασία διαπραγμάτευσης, άσκησης των Δικαιωμάτων Προτίμησης και Προεγγραφής και η έκδοση των Νέων Μετοχών θα είναι σύμφωνη με το εκάστοτε ισχύον νομοθετικό πλαίσιο, τον Κανονισμό του Χ.Α. και τις αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων και του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας,

στ. Θα ληφθούν όλες οι απαραίτητες εγκρίσεις και άδειες, όπως ενδεικτικά και όχι περιοριστικά θα έχει εγκριθεί το Ενημερωτικό Δελτίο για την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου και θα έχει ληφθεί η άδεια για τη διενέργεια της δημόσιας προσφοράς των Νέων Μετοχών.

#### 4.10 Δαπάνες έκδοσης

Οι συνολικές δαπάνες για την Αύξηση (δικαιώματα Ε.Χ.Α.Ε., τέλος και πόρος υπέρ Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίου, αμοιβές ελεγκτών & συμβούλων, αμοιβές αναδοχής και διάθεσης), εκτιμώνται ότι θα ανέλθουν σε € 1.860,6 χιλ. περίπου (με την παραδοχή ότι η Αύξηση θα καλυφθεί πλήρως), θα βαρύνουν την Εταιρεία και αναλύονται ως εξής:

- Ποσό € 550,2 χιλ. ως φόρο συγκέντρωσης κεφαλαίου και εισφορά υπέρ της Επιτροπής Ανταγωνισμού
- Ποσό € 104,6 χιλ. για δικαιώματα Ε.Χ.Α.Ε. και ΕΛ.Κ.Α.Τ.
- Ποσό € 28,7 χιλ. ως πόρος υπέρ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και τέλη για το Ενημερωτικό Δελτίο
- Ποσό μέχρι € 1.176,5 χιλ. για τις προμήθειες αναδοχής και διάθεσης, αμοιβή επιτυχίας συντονιστών, αμοιβή Συμβούλου Έκδοσης, αμοιβή νομικού και οικονομικού ελέγχου, διαφημιστικές δαπάνες και λοιπά έξοδα (τα ποσά των αμοιβών Αναδόχων έχουν υπολογιστεί με την παραδοχή ότι η Αύξηση θα καλυφθεί πλήρως)

Σημειώνεται ότι το ανωτέρω ποσό έχει υπολογιστεί κατά προσέγγιση και αποτελεί εκτίμηση σχετικά με το ύψος που δύνανται να ανέλθουν οι δαπάνες της Αύξησης, οι οποίες ενδέχεται να διαφέρουν από την ως άνω εκτίμηση. Κατόπιν αφαίρεσης των ανωτέρω δαπανών, τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια της Αύξησης θα ανέλθουν σε € 48.209,9 χιλ. Σημειώνεται ότι οι επενδυτές δεν επιβαρύνονται με έξοδα της Δημόσιας Προσφοράς.

#### 4.11 Αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται το εκτιμώμενο χρονοδιάγραμμα της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. :

Γεγονός	Ημερομηνία
Έγκριση Ενημερωτικού Δελτίου από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς	21.11.2019
Έγκριση από την Επιτροπή Εταιρικών πράξεων του Χ.Α. της εισαγωγής προς διαπραγμάτευση των δικαιωμάτων προτίμησης	21.11.2019
Δημοσίευση στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών του Χ.Α. της ανακοίνωσης για την ημερομηνία αποκοπής των δικαιωμάτων προτίμησης και την περίοδο άσκησης και διαπραγμάτευσης των δικαιωμάτων προτίμησης	21.11.2019
Δημοσίευση της ανακοίνωσης για τη διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών του Χ.Α. και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας	22.11.2019
Δημοσίευση Ενημερωτικού Δελτίου (ανάρτηση στην ιστοσελίδα του Εκδότη, της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, του Χ.Α., του Συμβούλου, των Συντονιστών Κυρίων Αναδόχων και Αναδόχων)	22.11.2019
Αποκοπή δικαιώματος προτίμησης – Προσαρμογή τιμής	25.11.2019
Ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων στην Αύξηση (record date)	26.11.2019
Πίστωση από την ΕΛ.Κ.Α.Τ. των δικαιωμάτων προτίμησης στους λογαριασμούς δικαιούχων στο Σ.Α.Τ.	27.11.2019
Έναρξη διαπραγμάτευσης και άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης και προεγγραφής	28.11.2019
Λήξη διαπραγμάτευσης δικαιωμάτων προτίμησης	09.12.2019
Λήξη περιόδου άσκησης δικαιωμάτων προτίμησης και προεγγραφής	12.12.2019
Ιδιωτική Τοποθέτηση	13.12.2019
Δημοσίευση ανακοίνωσης για το ποσοστό κάλυψης της Αύξησης που προήλθε από την άσκηση των δικαιωμάτων και για την ύπαρξη τυχόν αδιάθετων μετοχών στο ΗΔΤ, στην ιστοσελίδα του Χ.Α. και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας	17.12.2019
Έγκριση εισαγωγής των Νέων Μετοχών από την Επιτροπή Εισαγωγών του Χ.Α.*	19.12.2019
Δημοσίευση στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. της ανακοίνωσης για την ημερομηνία έναρξης διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών	19.12.2019
Έναρξη διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών από την Αύξηση	23.12.2019

\* Τελεί υπό την αίρεση της σύγκλησης των Επιτροπών του Χ.Α. κατά τις ανωτέρω ημερομηνίες.

Σημειώνεται ότι το παραπάνω χρονοδιάγραμμα εξαρτάται από πολλούς αστάθμητους παράγοντες και ενδέχεται να μεταβληθεί. Σε κάθε περίπτωση θα υπάρξει ενημέρωση του επενδυτικού κοινού με σχετική ανακοίνωση στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών.